

CONCEPTO DE NORMA URBANÍSTICA- 73001-01-19-0162
19 de marzo del 2019

En atención a la solicitud radicada con el No. 73001-1-19-0072 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:	LO 8 SAN JORGE RGE B/
Matrícula inmobiliaria:	350-222816
Ficha catastral No:	01-07-0044-0001-000
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:	Institucional
• Uso de corredor vial -Resolución 043 del 2006:	Institucional
• Tratamiento urbano Plano U3:	Desarrollo
• 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 Actividad Institucional, las cuales son definidas en el Plan de Ordenamiento territorial Decreto 823 de 2014 como el suelo en el cual las edificaciones y espacios, soportan actividades de carácter esencial, colectivo, recreativo y deportivo, satisfaciendo necesidades básicas de la vida urbana. Su clasificación se hace en función del tipo de equipamiento.

Equipamiento Colectivo: Zonas en las que se desenvuelven actividades destinadas al desarrollo de infraestructuras de salud, educativas, culturales, de culto de bienestar social, de abastecimiento de alimentos y feriales.

De acuerdo con la norma aplicable y en concordancia con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial adoptado por Decreto 823 de 2014, la matriz de usos establece:

Uso del suelo, **INSTITUCIONAL - EQUIPAMIENTO COLECTIVO:**

USO PRINCIPAL: Institucional: cobertura básico, sectorial, urbano y regional.

USO COMPATIBLE: Vivienda; **Servicios empresariales e industriales:** cobertura básico y sectorial; **Servicios personales:** cobertura básico y sectorial; **Comercio especial:** cobertura básico y sectorial.

USO CONDICIONADO: **Servicios de mantenimiento:** cobertura básico; **Comercio pesado:** cobertura básico; **Industrial:** cobertura básico.

USO PROHIBIDO: **Servicios empresariales e industriales:** cobertura 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; **Industrial:** cobertura sectorial, urbano y regional.

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.

Artículo 82.- CLASIFICACIÓN DE LOS EQUIPAMIENTOS SEGÚN SU FUNCIÓN.

De acuerdo con su naturaleza y función, los Equipamientos Municipales se clasificarán así:

EQUIPAMIENTOS

TIPO	Función	Infraestructura asociada
Salud	Destinado a instituciones prestadoras de servicios de salud y pertenecientes al régimen de salud.	Puestos de Salud
		Centros de Salud
		Unidades intermedias de Salud
		Clinicas
		Hospitales
Educación.	Instituciones destinadas a la formación, instrucción capacitación de los ciudadanos.	Educación preescolar
		Educación básica, primaria y secundaria
		Educación media
		Educación Superior
		Educación Especial
		Centros de investigación
		Centros de Capacitación
Culto.	Equipamientos destinados para la práctica y desarrollo de los diferentes cultos.	Centros de Formación artística
		Centros de Culto
		Iglesias
Cultura.	Espacios destinados a la custodia, fomento, difusión	Templos
		Bibliotecas

W

	transmisión y conservación de la cultura y conocimiento.	Centros culturales y de información Salones Culturales Museos Jardines botánicos Auditorios Teatros Salas de Concierto Centros de Convenciones
Bienestar Social	Destinado al desarrollo y promoción del bienestar social interrelación y acciones de carácter comunal.	Edificaciones de las Centralidades Edificaciones de los ECOs Organizaciones de Asistencia social Guarderías infantiles Comisarias de Familia Orfanatos Hogares geriátricos Hogares para discapacitados Hogares de paso Centros de rehabilitación Centros juveniles
Comercio, acopio suministro	Equipamientos y espacios destinados al abastecimiento conservación y comercialización.	Centrales de Abasto Plazas de mercado Centros comerciales Plazas comerciales

Parágrafo Único art 262. Dec 823: La secretaría de Planeación municipal deberá reglamentar las áreas máximas de construcción en el uso de las escalas de los usos institucionales dentro de los seis (6) meses siguientes a la aprobación de este Acuerdo. Mientras dicha reglamentación es expedida, se aplicarán las escalas establecidas en el artículo 48 del Acuerdo 009 de 2002.

ESCALAS EQUIPAMIENTOS (Art. 48- acuerdo 009): Metros cuadrados construidos

Institucional de Cobertura Local o básica
Servicios de recreación: 150 m ²
Servicios administrativos, culturales, de seguridad: 200 m ²
Servicios asistenciales, de culto: 250 m ²
Servicios educativos hasta de cobertura primaria: 500 m ²
Institucional de Cobertura Sectorial
Servicios de recreación: 300 m ²
Servicios administrativos, culturales, de seguridad: 400 m ²
Servicios asistenciales, de culto: 500 m ²
Servicios educativos hasta de cobertura secundaria: 1.000 m ²
Institucional de Cobertura Urbana
Servicios administrativos, culturales, de seguridad o de recreación: 1.500 m ²
Servicios de culto: 2.500 m ²
Servicios asistenciales o educativos: 5.000 m ²

Institucional de Cobertura Regional

Sin límite

Adicionalmente debe tener en cuenta la clasificación 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) para las actividades compatibles y condicionadas:

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**).

I. 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; de acuerdo al plano topográfico allegado, se identifica el predio objeto de consulta como "lote 8" al que corresponde el tratamiento de Desarrollo, que entre otras cosas el Decreto Municipal 823 indica:

El Tratamiento de Desarrollo define las condiciones de construcción y urbanismo a los terrenos o conjuntos de Terreno urbanizables no urbanizados en el suelo urbano o de Expansión e identifica las acciones pertinentes para dotarlos de las infraestructuras correspondientes a servicios públicos, equipamientos y de espacio público, que los hagan aptos para su construcción, de acuerdo a los Decretos Nacionales 2181 de 2006; 4300 de 2007 y 1478 de 2013 o aquellas normas que los modifiquen, complementen o Sustituyan. (Art 282 Decreto 823 de 2014)

Ahora bien, en el artículo 295 del Decreto 823 en el párrafo 1 se determina: "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 presente decreto 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". Considerando que aquí está consolidada la Universidad de Ibagué se aplica la norma establecida en el Acuerdo 116 de 2000 y Acuerdo 009 de 2002.

DETERMINANTES URBANÍSTICAS

Se evidencia en el plano U8 -Servicios Públicos, que hace parte integral del Plan de Ordenamiento territorial, el trazo de una Red de media tensión sobre el predio, así como, es necesario contemplar otras 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.

C. M.

Teniendo en cuenta lo estipulado en el Decreto 0543 de 2015 en su artículo 47, las actividades de industria, equipamientos dotacionales, comercio y servicios de escala regional y urbana, requerirán la **presentación de un plan de implantación** previa la expedición de licencia de construcción en sus modalidades, conforme a los lineamientos definidos en el mencionado decreto.

Igualmente deberá tener en cuenta que el predio se encuentra en la zona de influencia de la Granja San Jorge, declarada bien de interés cultural del ámbito Nacional mediante Resolución No. 0799 del 31 de Julio de 1998, conforme a la Resolución 1359 del 24 de mayo del 2013; el Ministerio de Cultura es la entidad competente para autorizar las intervenciones en bienes de interés cultural del ámbito Nacional, así como aquellas que se pretendan realizar en sus áreas de influencia y/o en bienes colindantes con dichos bienes, por tanto, deberá obtener aprobación del anteproyecto por parte de esa entidad, previamente a cualquier acto administrativo de licencia urbanística.

II. 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.

III. NORMA

Artículo 295.- ZONAS Y PREDIOS SUJETOS A LAS ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN.

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 presente decreto 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.

Artículo 313.- CONCEPTO DE CESIÓN PÚBLICA

Las cesiones públicas son de carácter obligatorio y se definen como las partes del área neta urbanizable de un terreno a desarrollar, que según las normas y el diseño respectivo, son destinadas únicamente al uso público.

Artículo 314.- TABLA DE CESIONES

Los procesos de urbanización que se desarrollen en el suelo urbano y de expansión Municipio, se regirán por los parámetros enunciados en la siguiente tabla general de cesiones conforme al tratamiento:

SUELO URBANO



DESARROLLO								
Instrumento	Zonas Verdes Parques, plazas y plazoletas			Equipamientos Comunal público			TOTAL	
	Ciudad	Local	Sub total	Ciudad	Local	Sub total		
Licencia de Urbanismo plan parcial	10%	7%	17%	6%	2%	8%	25%	

Las cesiones públicas obligatorias se calcularán sobre el área neta urbanizable, entendida como el área bruta menos el área de afectaciones.

Parágrafo. En el caso de proyectos destinados a la construcción de equipamientos colectivos o de interés general, estos no serán obligados a aportar las cesiones referentes a equipamientos colectivos y de interés general definidos en la tabla de cesiones del presente artículo.

Artículo 315.- CANJE DE LAS CESIONES PÚBLICAS OBLIGATORIAS

Únicamente se aceptará la compensación o canje de cesiones públicas obligatorias de escala de ciudad, para la generación de zonas verdes parques, plazas y plazoletas o para la generación de equipamientos colectivos de interés general de acuerdo con lo establecido en la Ley 388 de 1997, sus decretos reglamentarios, por:

Dinero en efectivo; estos recursos sólo se utilizarán en la generación del mismo tipo de cesión que originó el recurso. Este recurso se administrará por la Gestora Urbana — Banco Inmobiliario de Ibagué, mediante el Fondo de Compensación de cesiones, con contabilidad independiente y sus recursos no podrán hacer parte de los fondos presupuestales de la Gestora.

En otros predios: localizados en las áreas receptoras establecidas por el municipio a través de Plan de ordenamiento Territorial, planes parciales u operaciones urbanas; o en otros predios que sean convenientes para la administración, en todo caso se podrá realizar, una vez elaborados los cálculos de equivalencia de los valores correspondientes.

No se aceptará el canje de cesiones públicas de escala local y las mismas en todo caso deberán ser localizadas con acceso directo desde viapública. En los casos en que el área a ceder para zonas verdes, parques, plazas y plazoletas presente una superficie inferior a mil metros cuadrados (1.000m²), podrá realizar el canje de cesiones por dinero en efectivo conforme al procedimiento establecido, así como los casos en que el área para equipamientos sea inferior a quinientos metros cuadrados (500 m²).

Parágrafo 1: La Administración Municipal en un plazo de seis (6) meses contados a partir de la entrada en vigencia del presente Plan, por medio de un acto administrativo debidamente motivado, reglamentará cualquier otro tipo de negocio diferente a lo reglado en este Acuerdo.

Parágrafo 2: Toda compensación de cesiones deberá ser avalado por la Secretaría de Planeación Municipal, para lo cual contará con un término de veinte (20) días hábiles a partir del momento de la radicación de la solicitud.

Parágrafo 3: Los aislamientos laterales, paramentos y retrocesos de las edificaciones no podrán ser compensados en dinero, ni canjeados por otros inmuebles.

Artículo 94.- CONDICIONES LEGALES DE LAS CESIONES URBANÍSTICAS.

Toda acción urbanística que afecte el territorio, sea esta de urbanización o parcelación, que pretendan desarrollarse en el Municipio de Ibagué, están obligados a realizar cesiones para vías locales, zonas verdes y equipamientos, de conformidad con lo establecido en la Constitución Política y la ley 388 de 1997. Las referidas áreas y los elementos de urbanismo, paisajismo y amoblamiento urbano que sobre ellas se construyan, conforme a los diseños aprobados por la autoridad competente, deberán ser transferidas por el propietario, a favor del Municipio de Ibagué, sin contraprestación económica de tipo alguno a cargo de la entidad territorial.

Las cesiones para la generación de Espacio Público e Infraestructura y Equipamientos municipales se calcularán sobre el área neta urbanizable del predio, esto es, el área bruta (o área total del predio) menos el área de las afectaciones viales, ambientales y/o de servicios públicos.

Parágrafo 1: La administración municipal en un término máximo de doce (12) meses contados a partir de la entrada en vigencia del presente decreto, adoptará la reglamentación requerida para recibir las cesiones obligatorias, por medio de un acto administrativo, además deberá adoptar los mecanismos institucionales que permita la verificación e inventario de todas las áreas de cesión obligatoria que hayan sido cedidas al municipio.

Parágrafo 2: Se tomará como criterio prioritario para la localización de cesiones para zonas verdes, parques, plazas y plazoletas su ubicación en colindancia con otras cesiones o espacios públicos, producto de Urbanizaciones aprobadas con anterioridad, o con zonas de protección ambiental de vías o zonas de aislamientos de corrientes y cuerpos de agua, con el fin de consolidar el sistema de Zonas Verdes del Municipio.

Artículo 95.- NORMAS GENERALES PARA LAS CESIONES

Las Cesiones públicas obligatorias son elementos estructurantes de las actuaciones urbanísticas de urbanización y parcelación, por lo tanto deben ser objeto de diseño y construcción y se acogerán a la siguiente reglamentación:

- 1) Las cesiones se harán a nombre del Municipio de Ibagué, a título gratuito y mediante escritura pública debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.
- 2) Deberán garantizar la articulación con las áreas de espacio público destinadas a parques, plazas y zonas verdes; la continuidad de la red vial existente o proyectada y en general con las redes viales y/o áreas de cesión obligatoria existentes o autorizadas en las licencias vigentes en predios colindantes y no podrán tener condiciones que impidan o restrinjan su uso público.
- 3) No se aceptarán ni contabilizarán áreas de cesión en predios que se encuentren en zonas de amenaza o riesgo alto.
- 4) No se aceptan ni contabilizan áreas en predios con pendientes superiores al treinta (30%) por ciento.
- 5) La escrituración de las áreas de cesión obligatoria se debe realizar como requisito previo a la iniciación de las ventas del proyecto.
- 6) Todo proyecto de urbanización o parcelación deberá contener el diseño específico de las zonas destinadas a cesiones para zonas verdes, parques, plazas y plazoletas y equipamientos colectivos de Interés General el cual incluirá arborización, amoblamiento urbano y demás elementos de los sistemas de Espacio Público y de Equipamientos. En los planos de aprobación, estas áreas estarán demarcadas, delimitadas y alinderadas claramente y estarán señaladas en el cuadro de áreas del proyecto.
- 7) No se aceptarán ni contabilizarán como cesiones los terrenos afectados por servidumbres registradas, a excepción de las que se constituyen para redes matrices de servicios públicos.
- 8) Para el caso de los equipamientos deportivos y comunales, éstos se diseñarán de acuerdo con los requerimientos específicos de la zona, los que se establecen en el presente decreto y las que se expidan en desarrollo del POT. El urbanizador deberá delimitar en el plano urbanístico el área correspondiente a estos equipamientos.
- 9) Toda cesión para zonas verdes, parques, plazas y plazoletas para ser aceptada deberá entregarse como mínimo empedrada, arborizada y con andenes perimetrales.
- 10) Las áreas de cesión que no se encuentren ubicadas dentro de las áreas descritas en los numerales 3 y 4 del presente artículo, se podrán recibir como parte de las zonas verdes siempre que cumplan con las siguientes condiciones:
 - a. Que estén comprendidas dentro del cincuenta por ciento (50%) exterior no colindante con el cuerpo de agua, de la franja de ronda hídrica.
 - b. Cuando la pendiente sea mayor a quince por ciento (15%) y menor a treinta por ciento (30%) el área a recibir se contabilizará a razón de un (1) metro cuadrado recibido por cada tres (3) metros cuadrados entregados.
 - c. Cuando la pendiente sea menor a quince por ciento (15%) el área a recibir se contabilizará a razón de un (1) metro cuadrado recibido por cada dos (2) metros cuadrados entregados.

Parágrafo: Mientras se termine la actuación urbanística planteada que origina la cesión, el cedente, o los copropietarios del desarrollo podrán mediante convenio con el Municipio, usufructuar las áreas cedidas bajo el compromiso de su cuidado y mantenimiento, sin afectar en ningún caso el disfrute colectivo.

Artículo 96.- DESTINACIÓN DE LAS ÁREAS OBJETO DE CESIÓN PÚBLICA OBLIGATORIA

Las áreas correspondientes a cesiones públicas obligatorias estarán destinadas a la ejecución exclusiva de los siguientes tipos de proyecto:

- Zonas Verdes, parques, plazas y plazoletas.
- Equipamientos colectivos de interés general.
- Vías Públicas.

Artículo 83.- CARACTERÍSTICAS URBANAS DE LOS EQUIPAMIENTOS.

Tipo de Equipamiento	Características Urbanas
Institucional de Cobertura Local o Básica:	1. Tienen bajo impacto urbanístico social y ambiental. 2. No generan tráfico, ruidos ni contaminación. 3. No requiere espacio público complementario especializado. 4. No generan usos complementarios. 5. No requieren mayor capacidad instalada de servicios públicos que el sector aledaño. 6. Es compatible con todos los usos.
Institucional de Cobertura Sectorial o Zonal	1. Generan afluencia concentrada de usuarios 2. Generan tráfico y contaminación auditiva 3. Requieren espacio público complementario especializado. 4. Generan usos complementarios. 5. No requieren mayor capacidad instalada de servicios públicos que el sector aledaño.
Institucional de Cobertura Urbana:	1. Generan alta concentración de usuarios 2. Generan altos volúmenes de tráfico y contaminación auditiva 3. Requieren relación directa con el transporte público. 4. Requieren espacio público complementario especializado. 5. Generan usos complementarios. 6. No requieren mayor capacidad instalada de servicios públicos que el sector aledaño.
Institucional de Cobertura Regional	1. Generan alta concentración de usuarios 2. Generan altos volúmenes de tráfico y contaminación auditiva 3. Requieren relación directa con el transporte público. 4. Requieren espacio público complementario especializado. 5. Generan usos complementarios. 6. No requieren mayor capacidad instalada de servicios públicos que el sector aledaño.

Parágrafo: Además de las especificaciones establecidas en el presente artículo, todos los equipamientos deberán cumplir con los requerimientos urbanísticos que se establezcan en este acuerdo y las normas que lo desarrollen o complementen, además deberá garantizar la solución de parqueaderos al interior del área útil.

Artículo 262- CLASIFICACIÓN DE LA ACTIVIDAD INSTITUCIONAL, SEGÚN SU COBERTURA

Se entiende por impacto de la actividad institucional, el efecto positivo o negativo que causa en la población asistida según la cobertura de su servicio; siendo local, sectorial, urbana y regional y Hace referencia a las actividades que cumplen la función de prestar los servicios asistenciales educativos, administrativos, culturales, de seguridad, de culto, transporte, abastecimiento y recreación.

COBERTURA	DEFINICIÓN	CARACTERÍSTICAS
-----------	------------	-----------------

Local	Hace referencia a las actividades que cumplen la función de prestar los servicios asistenciales educativos, administrativos, culturales, de seguridad, de culto, transporte, abastecimiento y recreación, como soporte de las actividades de la población, ligada directamente al uso residencial, en un área no mayor a un barrio.	1.- Tienen bajo impacto urbanístico social y ambiental. 2.- Requieren medidas para el control de la emisión sonora y de ruido y zonas adecuadas para parqueo. 3.- Requiere espacio público especializado, (bahías de acceso peatonal y vehicular). 4.- No generan usos complementarios. 5.- No requieren mayor capacidad instalada de servicios públicos que el sector aledaño. 6.- No compatible con todos los usos.
	De acuerdo con sus características de cobertura, estos equipamientos funcionan en espacios construidos especialmente o en construcciones existentes, con reformas o adecuaciones.	

Normas específicas

- Deberán cumplir con todas las normas vigentes sobre seguridad, habitabilidad e integración de discapacitados.
- El área no debe ser mayor al catastro típico del sector.
- La localización permitida, está de acuerdo con lo estipulado en la estructura general de usos del suelo, el sector normativo y la Matriz de Usos del Suelo
- Requiere zona de cargue y descargue
- Para los equipamientos de culto se permitirá la integración de predios siempre y cuando se certifique la insonorización y solución a demanda de parqueaderos

Sectorial	Prestan servicios especializados a la población de zonas urbanas más extensas, dos o más barrios y se consideran de mediano impacto urbano y social.	1.- Generan afluencia concentrada de usuarios. 2.- Generan tráfico y contaminación auditiva. 3.- Requieren espacio público complementario especializado (Bahías de acceso peatonal y vehicular, bahías de estacionamiento, etc.). 4.- Generan usos complementarios. 5.- No requieren mayor capacidad instalada de servicios públicos que el sector aledaño
	De acuerdo con sus características de cobertura, estos equipamientos deben funcionar en espacios construidos especialmente o en edificaciones que hayan sido reformadas o adecuadas según los requerimientos mínimos establecidos.	

Normas específicas

- Deberán cumplir con todas las normas vigentes sobre seguridad, habitabilidad e integración de discapacitados.
- El área no debe ser mayor al catastro típico del sector. Solo se permitirá la integración de predios o edificaciones existentes si con ello se garantiza la solución de parqueaderos al interior del área útil.
- La localización Permitida, esta de acuerdo con lo estipulado en la estructura general de usos del suelo, el sector

normativo y la Matriz de Usos del Suelo. - Los usos permitidos, deberán cumplir con los requerimientos sobre calidad de aire, niveles de contaminación, emisiones contaminantes y de ruido contenidas en las normas ambientales vigentes y las contenidas en este acuerdo - Para los equipamientos de culto se permitirá la integración de predios siempre y cuando se certifique la insonorización y solución a demanda de parqueaderos		
Urbana	Corresponde a los usos cívicos, institucionales, recreativos, asistenciales etc., que prestan servicios especializados a toda la población del Municipio. Se consideran de alto impacto urbano y social. De acuerdo con sus características de cobertura, estos equipamientos solamente pueden funcionar en espacios construidos especialmente para el uso o usos similares.	Generan alta concentración de usuarios Generan altos volúmenes de tráfico y contaminación auditiva Requiere relación directa con el transporte público, colectivo e individual. Requiere espacio público complementario especializado (Bahías de acceso peatonal y vehicular, bahías de parqueo para residentes y visitantes, bahías de estacionamiento para residentes y visitantes, etc.). Generan usos complementarios. Requiere mayor capacidad instalada de servicios públicos que el sector aledaño.
Normas específicas - Deberán cumplir con todas las normas vigentes sobre seguridad, habitabilidad e integración de discapacitados. - El área no debe ser mayor al catastro típico del sector. Solo se permitirá la integración de predios o edificaciones existentes si con ello se garantiza la solución de parqueaderos al interior del área útil. - La localización Permitida, está de acuerdo con lo estipulado en la estructura general de usos del suelo, el sector normativo y la Matriz de Usos del Suelo. - No requiere zona de cargue y descargue - Las actividades permitidas, deberán cumplir con los requerimientos sobre calidad de aire, niveles de contaminación, emisiones contaminantes y de ruido contenidas en las normas ambientales vigentes y las contenidas en este acuerdo		
Regional	Corresponde a los usos cívicos, institucionales, recreativos, asistenciales etc., que prestan servicios especializados a toda la población del Municipio. Se consideran de alto impacto urbano y social. De acuerdo con sus características de cobertura, estos equipamientos solamente pueden funcionar en espacios construidos especialmente para el uso o usos similares	Generan alta concentración de usuarios. Generan altos volúmenes de tráfico y contaminación auditiva. Requieren relación directa con el transporte público, colectivo e individual, estacionamiento para el transporte público individual. Requieren espacio público complementario especializado (Bahías de acceso peatonal y vehicular, bahías de parqueo para residentes y visitantes, bahías de estacionamiento para residentes y visitantes, etc.). Generan usos complementarios. No requieren mayor capacidad instalada de servicios públicos que el sector aledaño.
Normas específicas - Deberán cumplir con todas las normas vigentes sobre seguridad, habitabilidad e integración de discapacitados.		

57

- El área no debe ser mayor al catastro típico del sector. Solo se permitirá la integración de predios o edificaciones existentes si con ello se garantiza la solución de parqueaderos al interior del área útil.
- La localización Permitida, está de acuerdo con lo estipulado en la estructura general de usos del suelo, el sector normativo y la Matriz de Usos del Suelo
- Los usos permitidos, deberán cumplir con los requerimientos sobre calidad de aire, niveles de contaminación, emisiones contaminantes y de ruido contenidas en las normas ambientales vigentes y las contenidas en este acuerdo.

Teniendo en cuenta que los centros de abastos y las plazas de mercado de la ciudad son de cobertura regional, se consideran como usos condicionados.

ÁREAS MÍNIMAS DE MANZANAS Y LOTES - AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL. (Artículo 300 decreto 823 de 2014)

Los predios localizados en áreas de actividad residencial en suelo urbano y en suelo de expansión urbana luego de adoptado el plan parcial, se desarrollarán mediante manzanas y lotes según las reglas que se señalan a continuación:

1. **ORGANIZACIÓN DE LAS UNIDADES PREDIALES.** La organización de las unidades prediales, se podrá desarrollar mediante alguno de los siguientes sistemas:

a) **Sistema de loteo individual:** Proyectos cuyas condiciones de organización espacial permiten producir unidades prediales privadas vinculadas directamente al espacio público, y deslindadas de las propiedades vecinas.

Los desarrollos de vivienda por loteo individual, se registrarán por los siguientes indicadores de edificabilidad, para los lotes resultantes en los que se pueden dividir las manzanas:

ÁREA RESIDENCIAL

a) TAMAÑO MÍNIMO DE LOTES, ÍNDICES, ALTURAS

Tipo de Vivienda	Lote Mínimo	Frente Mínimo de lote	Índice de Ocupación*	I.C. Construcción Básico*	I.C. Construcción Máximo*
Unifamiliar	50.00m ²	5 ml	0.80	1.50	Libre
Bifamiliar	120.00 m ²	8 ml	0.75	1.50	Libre
Multifamiliar	280.00 m ²	10 ml	0.60	3.30	Libre

*Los índices de ocupación y construcción se calculan sobre área útil del lote, y aplican a todas las modalidades de licencia de construcción.

b) **OTRAS NORMAS.** En los desarrollos por loteo individual destinados a vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar se aplicarán las siguientes reglas:

• **Antejardín:** Se exige, y tendrá una longitud mínima de un metro con cincuenta centímetros (1,50 mts) medidos desde el lindero del predio al paramento de construcción. No se permite el estacionamiento de vehículos en el antejardín. Los antejardines no se podrán cubrir, techar, ni construir. En las áreas con uso residencial, el antejardín deberá ser empujado, exceptuando las zonas para ingreso peatonal y vehicular.

No se exigirá antejardín en las manzanas consolidadas con edificaciones sin antejardín; únicamente se exigirá en manzanas no desarrolladas. En todo caso, los usos comerciales e institucionales deberán prever el espacio de 1.50 metros señalado para efectos de permitir el acceso y salida a que se refiere el Capítulo III del Decreto Nacional 1538 de 2005 o la norma que lo derogue, modifique sustituya.

Retroceso: Solamente para los edificios con altura superior a tres (3) pisos, el paramento de la edificación se deberá retroceder al menos un metro con cincuenta centímetros (1,50 mts.), adicionales al antejardín.

• **Aislamiento Posterior:** Las edificaciones dejarán aislamiento posterior en toda la extensión del predio, así: Dos metros con cincuenta centímetros (2.50 mts.) para edificaciones hasta de dos (2) pisos de altura. Tres metros (3.00 mts.) para edificaciones de tres (3) pisos de altura. Cuatro metros (4.00 mts.) para edificaciones de cuatro (4) y más pisos de altura.

• **Voladizos:** Se permiten, en edificaciones de vivienda unifamiliar y bifamiliar • hasta sesenta centímetros (0.60 mts), y edificaciones de vivienda multifamiliar hasta de un metro (1.00 mt.). En todo caso, dependiendo del ancho del andén y las distancias de las redes de energía, se deberá tener en cuenta las normas que establezca ENERTOLIMA o la empresa prestadora de energía que haga sus veces.

• **Redes de servicios públicos.** Todas las redes de servicios públicos de los nuevos desarrollos deberán ser subterranizadas.

• **Sótanos:**

1. No se permiten sótanos en todos los usos.
2. Los sótanos no podrán sobresalir más de 0.25 metros sobre el nivel del terreno, contados entre el borde superior de la placa y el nivel del terreno.

• **Semisótanos:**

1. Se permiten semisótanos en todos los usos.
2. Los semisótanos se permiten únicamente a partir del paramento de construcción hacia el interior del predio.
3. Los semisótanos no podrán sobresalir más de un metro con cincuenta centímetros (1.50 mts.) sobre el nivel del terreno, contados entre el borde superior de la placa y el nivel del terreno. Cuando esta dimensión supere 1.50 metros, se considerará como piso completo.

• **Rampas:** Las rampas y escaleras de acceso a las edificaciones se rigen por las siguientes disposiciones:

1. El inicio de las rampas debe darse, como mínimo, desde el paramento de construcción. La pendiente de las rampas vehiculares será de máximo 20%. La pendiente de las rampas peatonales será la establecida en la Norma NTC 4143, de conformidad con lo establecido en el artículo 9 del Decreto 1538 de 2005 o la norma que lo modifique, derogue o sustituya.
2. Las rampas que se prevean en cumplimiento de las normas nacionales sobre acceso de personas con limitaciones físicas no quedan comprendidas por lo dispuesto en este literal.

• **Escaleras:** Las dimensiones de anchos, huellas, contrahuellas, y demás características técnicas y constructivas de las escaleras deberán cumplir integralmente con las Normas Colombianas de Construcción Sismoresistente NSR-10, Títulos J y K, contenida en el Decreto 926 de 2010 o la norma que lo modifique, derogue o sustituya.

• **Estacionamientos:** Los estacionamientos: para usos de vivienda se calcularán para cada caso así:

1. Para VIP:

- Uno (1) de residente para vehículos livianos por cada diez (10) unidades de vivienda.
- Uno (1) de visitantes para vehículos livianos por cada doce (12) unidades de vivienda.
- Uno (1) de residente para motocicletas por cada ocho (8) unidades de vivienda.
- Uno (1) de visitantes para motocicletas por cada veinte (20) unidades de vivienda.
- Área por estacionamiento para vehículos livianos: 2,40 ms x 4,50 mts mínimo.
- Área por estacionamiento para motocicletas: 1.20 mts x 2,25 mts mínimo.

2. Para VIS hasta 100 SMMLV:

- Uno (1) de residente para vehículos livianos por cada ocho (8) unidades de vivienda.
- Uno (1) de visitantes para vehículos livianos por cada diez (10) unidades de vivienda

- Uno (1) de residente para motocicletas por cada diez y seis (16) unidades de vivienda
- Uno (1) de visitantes para motocicletas por cada veinticuatro (24) unidades de vivienda
- Área por estacionamiento para vehículos livianos: 2,40 mts x 4,50 mts mínimo.
- Área por estacionamiento para motocicletas: 1.20 mts x 2,25 mts mínimo.

3. Para VIS hasta 135 SMMVL:

- Uno (1) de residente para vehículos livianos por cada tres (3) unidades de vivienda
- Uno (1) de visitante para vehículos livianos por cada diez (10) unidades de vivienda
- Uno (1) de residente para motocicletas por cada dieciséis (16) unidades de vivienda
- Uno (1) de visitantes para motocicletas por cada veinticuatro (24) unidades de vivienda
- Área por estacionamiento: 2,40 mts x 4,50 mts mínimo.
- Área por estacionamiento para motocicletas: 1.20 mts x 2,25 mts mínimo.

4. Para vivienda NO VIS:

- Uno de residentes por cada unidad (1) unidades de vivienda.
- Uno de visitantes por cada ocho (8) unidades de vivienda.
- Área por estacionamiento: 2,40 mts. x 4,50 mts. Mínimo.

Los proyectos que contemplen vivienda Multifamiliar con más de tres (3) unidades de vivienda, deberán prever y proveer como mínimo un (1) estacionamiento para residentes por cada vivienda.

• **Cesiones Obligatorias:** Para los desarrollos de vivienda que se sometan al trámite de Licencia de Urbanización a partir de la fecha de expedición del decreto 0823 de 2014, y cuyas unidades prediales privadas resultantes pertenezcan a la modalidad de sistema de loteo individual, las cesiones obligatorias se calcularán así:

- Las áreas para la malla vial local según el diseño planteado por el urbanizador, y para redes locales o secundarias de servicios públicos domiciliarios que conectan la urbanización. Dichas vías deberán dar una continuidad al trazo vial existente de la ciudad y deberán ajustarse a las normas de diseño establecidas en el presente POT o en sus instrumentos reglamentarios.
- Diecisiete por ciento (17%) del área neta urbanizable con destino a parques, zonas verdes y espacios peatonales correspondientes a plazas plazoletas y alamedas.
- Ocho por ciento (8%) del área neta urbanizable con destinación a equipamientos comunales públicos.
- Los nuevos usos dotacionales deberán prever el 8% del área neta urbanizable como cesión obligatoria y gratuita para espacio público (parques, plazoletas o zonas verdes).

En los planos de proyectos urbanísticos, cuadros de áreas de zonas de uso público y esquemas o planos de deslinde de zonas, deberán delimitarse y deslindarse las áreas destinadas a parques y espacios peatonales correspondientes a plazas, plazoletas y alamedas, y las destinadas al equipamiento comunal público, acotando y amojonando, de manera independiente, los terrenos destinados a cada uno de estos usos. El diseño de las vías locales deberá respetar la conectividad vial con la malla vial del municipio.

Los predios que se hayan desarrollado por procesos de urbanización o construcción con fundamento en actos administrativos expedidos por las autoridades competentes, o las construcciones realizadas con anterioridad a partir de la entrada en vigencia del presente plan que sea demostrable y que se encuentren en el nuevo suelo urbano, así como las zonas o barrios consolidados con edificaciones, no estarán obligados a efectuar cesiones obligatorias, salvo que el titular pretenda subdividir el predio en tres (3) o más predios.

El suelo requerido para la construcción de vías de la malla vial arterial y zonas verdes y parques de carácter metropolitano y para las redes matrices de servicios públicos, deberá ser adquirido mediante enajenación voluntaria o expropiación por el Municipio o la entidad respectiva o podrá ser adquirido de conformidad con los sistemas de reparto de cargas generales que se definirá en el respectivo plan parcial u otro instrumento que desarrolle el presente plan de ordenamiento territorial.

- **Densidades:** La densidad habitacional para los proyectos desarrollados por el sistema de loteo individual, será la resultante de la correcta aplicación de las normas de urbanización para el cálculo de áreas de cesión establecidas en el presente decreto, y la aplicación de los indicadores de edificabilidad señalados en el cuadro anterior.
- Además de lo dispuesto en el artículo 57 del Decreto 1469 de 2010 o las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan, para la determinación y configuración de las áreas de cesión pública, en las licencias de urbanización y en los proyectos urbanísticos generales se deberá garantizar la continuidad de la red vial y de las áreas de espacio público destinadas a parques, plazas y zonas verdes con las redes viales existentes o proyectadas en licencias vigentes y/o con las áreas de cesión obligatoria existentes o autorizadas en las licencias vigentes en predios colindantes.

b) Sistema de agrupación: Se aplica a proyectos cuyas condiciones de organización espacial permiten producir unidades de propiedad privada susceptibles de ser sometidas al régimen de propiedad horizontal.

Los desarrollos de vivienda por agrupación se subdividirán de la siguiente manera:

- **SUPER MANZANAS:** Tendrán una dimensión máxima de hectáreas (5 Ha) de Área Neta Urbanizable y deberán estar delimitadas en todos sus costados por vías públicas vehiculares o zonas verdes públicas, de las cuales al menos el cuarenta por ciento (40%) del total del perímetro debe ser vía pública vehicular. El diseño de las mismas deberá respetar el trazado de la malla vial arterial o estructurante.
- **MANZANAS:** Las manzanas tendrán como dimensión máxima 2 Hectáreas (2 Ha) de Área Neta Urbanizable y deberán estar delimitadas, en al menos dos (2) de sus costados, por vías públicas vehiculares y los otros costados por zonas públicas. Las manzanas a su vez, podrán dividirse en varios lotes.
- **LOTES:** Los lotes para el desarrollo por agrupación tendrán una dimensión mínima de dos mil metros cuadrados (2.000 m²) de área útil.

Índice de Ocupación:

- En sistema de Agrupación

El índice de ocupación máximo sobre efectivamente aprobada:

Para 3 pisos: 0.6

Para 4 y más pisos: 0.5

Índice de Construcción:

Se establece la siguiente tabla de índices de construcción sobre área útil en función de los diferentes tipos de actividad en tratamiento de desarrollo:

- En suelos Urbanos

Vivienda: Índice Básico: 3.3

Índice Máximo: libre

La edificabilidad de los predios sometidos al tratamiento de desarrollo sometido o no a planes parciales será el resultado del reparto de cargas y beneficios, cumpliendo con los estándares mínimos de habitabilidad aquí establecidos.

TAMAÑOS MÍNIMOS DE UNIDADES DE VIVIENDA. (Artículo 301 decreto 823 de 2014)

Para el desarrollo de vivienda, se establecen las siguientes áreas y medidas mínimas de construcción de las unidades de vivienda; además se definen los parámetros base de habitabilidad para espacios habitables.

Tipo de Vivienda	Área Mínima Construida	Conformación Mínima
Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar	40.00 m ²	2 alcobas, cocina, espacio adicional, 1 baño

Parágrafo 1: Se permitirán Apartaestudios de una (1) alcoba, con un área mínima de 28.00 m² de área total construida. Estos apartaestudios no servirán para el cumplimiento de la obligación de provisión de VIP ni VIS.

CM

Todos los espacios habitables en la vivienda deben ventilarse e iluminarse naturalmente, o por medio de patios. El lado mínimo de estos patios no podrá ser inferior a dos punto cincuenta (2.50) metros.

Parágrafo 2: Para efectos del cálculo del índice de construcción, se descontará del área total construida y cubierta, las áreas destinadas a circulaciones, azoteas, terrazas, balcones, áreas libres sin cubrir, instalaciones mecánicas, puntos fijos, circulación, escaleras, ascensores, el área de estacionamientos y equipamientos comunales, así como el área de los sótanos y semisótanos que se destine únicamente a estacionamientos, depósitos y servicios comunales.

NORMAS PARA PREDIOS O DESARROLLOS CON USO COMERCIAL. (Artículo 302 decreto 823 de 2014)

TAMAÑO MINIMO DE LOTES, ÍNDICES, ALTURAS

Tipo De Comercio	Lote Minimo	Frente Minimo	I.O.	I.C. Basico	I.C. Maximo	No. Pisos
Escala Local	50.00 m ²	6.00 ml	0.70	1.00	Libre	2
Escala Zonal	250.00 m ²	10.00 ml	0.70	1.00	Libre	3
Escala Urbana	500.00 m ²	20.00 ml	0.70	1.00	Libre	4
Escala Regional	2000.00 m ²	32.00 ml	0.50	1.50	Libre	Libre

ÁREAS MÍNIMAS DE MANZANAS Y LOTES. ÁREAS DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL, COMERCIO Y SERVICIOS

En tratamientos de desarrollo los predios destinados a usos diferentes a la vivienda, los desarrollos se harán en manzanas que tendrán como máximo área de cinco hectáreas (5 Ha) de área útil y como mínimo de cinco mil metros cuadrados (5.000 M2) que deben estar delimitadas al menos en uno de sus costados por vía pública vehicular. Las manzanas a su vez, se podrán subdividir en lotes que deberán tener un área mínima de mil metros cuadrados (1.000 M2) de área útil y deberán tener acceso directo por una vía pública vehicular.

ÍNDICES DE EDIFICABILIDAD. (Artículo 303 decreto 823 de 2014)

Se establecen los siguientes índices de edificabilidad para los predios destinados a usos diferentes al residencial en el tratamiento de desarrollo:

1. Índices de Ocupación:

El índice de ocupación máximo sobre área útil para los siguientes usos a desarrollar en los predios así:

- Usos Industriales: 0.30
- Usos Comerciales, de Servicios e Institucionales: 0.70

2. Índices de Construcción:

Los índices de construcción básicos sobre área útil se establecen en relación de los usos efectivamente aprobados:

- Usos Industriales y comerciales: 2.0
- Usos Institucionales y de Servicios: 3.0

El índice máximo de construcción será libre y dependerá de la asunción de cargas generales y/o del pago de la participación en plusvalía.

PARÁGRAFO. Para efectos del cálculo del índice de construcción, se descontará del área total construida y cubierta, las áreas destinadas a circulaciones, azoteas, terrazas, balcones, áreas libres sin cubrir, instalaciones mecánicas, puntos fijos,

circulación, escaleras, ascensores, el área de estacionamientos y equipamientos comunales, así como el área de los sótanos y semisótanos que se destine únicamente a estacionamientos, depósitos y servicios comunales.

ALTURAS. (Artículo 304 decreto 823 de 2014)

Reglas para el manejo de alturas de todos los usos:

1. La altura libre entre placas de piso para usos de vivienda, institucional y servicios será como mínimo de dos metros con treinta centímetros (2,30 mts).
2. La altura de los pisos en todos los usos será libre.
3. La altura máxima de las edificaciones, que se encuentren en el cono de aproximación del aeropuerto Perales:
(ALTURAS MÁXIMAS AERONÁUTICA CIVIL - RES. 2189 DE 2017 (ANEXO 5): ÁREA CINCO – HASTA 45 METROS)
4. El piso que se destine en su totalidad a estacionamientos cubiertos, áreas de maniobra y circulación de vehículos, así como a instalaciones mecánicas, puntos fijos y equipamiento comunal privado, se considerará como no habitable.
5. Para el cálculo de la altura máxima permitida en metros, no se contabilizará la altura de equipos, instalaciones mecánicas, tanques, puntos fijos, antenas o similares que se ubiquen en la cubierta.

ANTEJARDINES, AISLAMIENTOS Y RETROCESOS. (Artículo 305 decreto 823 de 2014)

Se establecen los siguientes aislamientos mínimos por usos, alturas y áreas de actividad:

USOS	NUMERO DE PISOS	ANTEJARDIN MINIMO (Mts)	AISLAMINETOS MINIMOS	
			Posterior (Mts)	CONTRA PREDIOS VECINOS (Mts)
a.Vivienda Unifamiliar y Bifamiliar en loteo individual	De 1 a 3	1.50	2.50	No se exige
b.Vivienda multifamiliar en loteo individual.	De 1 a 3	1.50	2.50	No se exige
	4 y más	1.50	3.00	No se exige
c. Comercio, servicios e institucional	De 1 a 3	4.00	4.00	No se exige
	4 y más	5.00	5.00	5.00
d. Industria	1 a 3	5.00	5.00	5.00
	4 a 6	7.00	7.00	7.00

En los desarrollos por agrupación cada conjunto tendrá un antejardín de mínimo tres metros (3.00 mts). La distancia mínima entre construcciones del mismo conjunto en desarrollos multifamiliares de más de tres pisos de altura será equivalente a un tercio (1/3) de la altura de la edificación, excluidos equipos antenas y similares. En desarrollos por agrupación con viviendas hasta de tres (3) pisos no se exige aislamiento lateral entre ellas.

Cuando en un mismo proyecto urbanístico se combinen espacialmente distintos usos, se aplicará el aislamiento mayor.

Manejo de antejardines:

1. No se permite el estacionamiento de vehículos en el antejardín.
2. Los antejardines no se podrán cubrir ni construir.
3. Los antejardines deben mantener el mismo nivel del andén en su totalidad.
4. No se exige antejardín sobre franjas de aislamiento contra vía pública ni contra zonas de cesión pública.
5. En las áreas con uso de vivienda, el antejardín deberá ser empedrado, exceptuando las zonas para ingreso peatonal y vehicular.
6. En las áreas con uso de comercio y servicios, el antejardín deberá tratarse en material duro, sin obstáculos ni desniveles para el peatón, y contar con un diseño unificado.

CERRAMIENTOS. (Artículo 306 decreto 823 de 2014)

Los cerramientos de carácter definitivo se regulan por las siguientes disposiciones:

in

1. Se permite el cerramiento de antejardines en predios con uso residencial en la modalidad de agrupación, y en los usos institucional e industrial, el cual se hará con las siguientes especificaciones: Un cerramiento de hasta 2.00 metros de altura en materiales con el 90% de transparencia visual. Se permite un zócalo de hasta cuarenta centímetros (40 cms.) de altura los cuales están incluidos en la altura total. El cerramiento de antejardines en predios con uso residencial diferentes de la modalidad de agrupación, tendrá las mismas características constructivas, pero a una altura máxima de 1.50 metros.
2. En predios con uso comercial no se permite el cerramiento de antejardines.
3. Cuando se propongan cerramientos entre predios privados, podrán utilizarse materiales sólidos y no deberán tener una altura superior a 2.20 metros, contabilizados a partir del nivel de terreno.

PARÁGRAFO: Con la licencia de urbanización y/o construcción se entienden autorizados los cerramientos temporales. Los predios que no hayan adelantado el proceso de urbanismo, podrán efectuar el cerramiento, siempre y cuando obtengan la correspondiente licencia de cerramiento ante el Curador Urbano.

Los cerramientos de carácter temporal se permitirán para cerrar predios urbanos sin urbanizar y se harán por el lindero del inmueble, respetando el espacio público perimetral, en materiales livianos no definitivos y tendrán una altura máxima de dos metros con cincuenta centímetros (2,50 mts.), y se permitirán para cerrar predios sin urbanizar y para dividir áreas del suelo urbano del suelo suburbano y del suelo rural.

No se permite el cerramiento de las zonas de cesión, controles ambientales y vías públicas una vez hayan sido construidas, entregadas y escrituradas al Municipio.

ESTACIONAMIENTOS EN SUELO URBANO EN USOS DIFERENTES AL RESIDENCIAL. (Artículo 307 decreto 823 de 2014)

1. Usos comerciales, Institucionales y de servicios

Privados: Uno (1) por cada 50 m² de área construida en el uso.

Visitantes: Uno (1) por cada 25 m² de área construida en el uso.

Parágrafo: a partir de la entrada en vigencia del presente decreto, toda adecuación ampliación u otro ya construido deberá ceñirse a esta exigencia de parqueaderos. Estas exigencias se mantendrán vigentes mientras se apruebe el plan maestro de estacionamientos.

Deben plantearse áreas de cargue y descargue por cada quinientos metros cuadrados (500 M²) de construcción en un espacio mínimo de diez metros (10,00 mts.) por tres metros con cincuenta centímetros (3.50 mts). Estos espacios se contabilizan como parte de la cuota total de estacionamientos exigida en equivalencia uno (1) a uno (1).

Tamaño: Vehículos livianos: 5.00 Mts X 2.50 Mts,
Vehículos pesados: 10.00Mts X 3.50Mts.

En Industria de tipo pesado o de alto impacto según se reglamente, el porcentaje mínimo de cupos para vehículos pesados es el 20% del total exigido.

3. Reglas de estacionamiento comunes para todos los usos, incluido el residencial.

3.1. En todos los usos se exige un (1) cupo de parqueo para minusválidos por cada cincuenta (50) cupos exigidos, con dimensión mínima de 5.00 mts, x 3.80 mts, a excepción del uso residencial donde tendrán una dimensión mínima de 4,50 x 3,80mts. En ningún caso, cuando haya mínimo cuatro cupos exigidos, podrá haber menos de un (1) espacio habilitado, debidamente señalizado con el símbolo gráfico de accesibilidad. Se ubicarán frente al acceso de las edificaciones o lo más cercano a ellas y contiguos a senderos o rutas peatonales. Las diferencias de nivel existentes entre los puestos de

estacionamiento accesibles y los senderos o rutas peatonales, serán resueltas mediante la construcción de vados o rampas, a fin de facilitar la circulación autónoma de las personas con movilidad reducida.

3.2. En todos los usos se exige un (1) cupo de parqueo para bicicletas por cada cinco (5) estacionamientos privados y de visitantes.

3.3. Se permite la ubicación de parqueaderos a nivel de terreno, en franjas de aislamientos, en edificaciones y/o en semisótanos.

3.4. En uso de vivienda el área de circulación de vehículos deberá ser mínimo de cinco metros (5.00 mts.) de ancho. En los otros usos deberá ser de mínimo seis metros (6.00 mts.) de ancho. En el uso industrial será de mínimo diez metros (10.00 mts.) de ancho.

PARAGRAFO. A partir de la entrada en vigencia del presente Plan, toda adecuación o ampliación para los usos del presente artículo deberá ceñirse a esta exigencia de parqueaderos.

CONFORMACIÓN DEL EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO. (Artículo 308 decreto 823 de 2014)

El equipamiento comunal privado estará conformado por áreas de propiedad privada al servicio de los copropietarios en los desarrollos constructivos.

Todo proyecto de vivienda de tres (3) o más unidades, o proyecto comercial, de servicios o industrial con más de quinientos metros cuadrados (500 M2) de construcción en el uso, que compartan áreas comunes, deberá prever las siguientes áreas con destino a equipamiento comunal privado:

- a. Para proyectos de Vivienda: quince metros cuadrados (15 M2) de equipamiento por cada ciento treinta metros cuadrados (130 M2) de construcción en el uso.
- b. Para proyectos con usos diferentes a vivienda: ocho metros cuadrados (8 M2) por cada ciento cincuenta metros cuadrados (150 M2) de construcción en el uso.
- c. En los proyectos con uso Institucional no se requiere equipamiento comunal privado.

Además de las áreas específicamente determinadas como equipamiento comunal privado, serán contabilizadas como tales los caminos y pórticos exteriores, los antejardines, las zonas verdes, las plazoletas y las áreas de estar adyacentes o contiguas a las zonas de circulación.

Parágrafo: No serán contabilizadas como equipamiento comunal privado las áreas correspondientes a circulación vehicular, cuartos de bombas o de mantenimiento, subestaciones, cuartos de basura y similares. Tampoco lo serán los corredores y demás zonas de circulación cubierta necesarias para acceder a las unidades privadas.

DESTINACION Y LOCALIZACION DEL EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO. (Artículo 309 decreto 823 de 2014)

Del total del equipamiento comunal privado, deberá destinarse, como mínimo, el cuarenta por ciento (40%) a zonas verdes o recreativas y el quince por ciento (15%) a servicios comunales construidos o cubiertos. El porcentaje restante podrá destinarse a estacionamientos adicionales para visitantes y/o al incremento de los porcentajes señalados anteriormente.

ALCANCE DE LAS NORMAS (Artículo 310 decreto 823 de 2014)

Para los predios desarrollables y que se identifiquen como aislados, al interior de las zonas de tratamiento urbanístico, según la clasificación de que trata el presente decreto, surtirán efecto las normas básicas referentes a los procesos de urbanización y construcción, al tiempo que se dará aplicación en ellos, de las condiciones de desarrollo establecidas para cada uno de los tratamientos específicos en el presente decreto.

El proyecto deberá ubicar los parqueaderos requeridos al interior del predio. Además de las normas urbanísticas de la ciudad, al proyecto le aplican 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.

USO DE ANTEJARDINES EN ÁREAS DE ACTIVIDAD COMERCIAL Y DE SERVICIOS Y MÚLTIPLES. (Artículo 259 decreto 823 de 2014)

Los predios en los cuales se permite la ocupación temporal del antejardín, deberán estar localizados en áreas con uso principal diferente al residencial, requerirán del permiso de ocupación temporal de Espacio público, y son únicamente aquellos que tengan locales donde se desarrollen los siguientes usos:

cafetería, heladería, lonchería, comidas rápidas, restaurante, asadero y bar. En éstos puede ocuparse temporalmente el área del antejardín con la colocación de mesas y sillas con destinación exclusiva para extender las áreas de estancia de clientes, cumpliendo con las siguientes condiciones:

1. Que el predio tenga licencia de construcción en cualquiera de sus modalidades, en la que se autorice el uso de comercio o servicios para el respectivo local.
2. Para permitir su ocupación temporal, la dimensión mínima del antejardín debe ser de tres metros (3.00 m) en su parte más angosta medidos perpendicularmente al eje de la calzada.
3. Solo se permite la ocupación del espacio de antejardín con mobiliario y separador o elementos delimitadores del antejardín removibles, en ningún caso podrán ser fijos ni empotrados permanentemente en el piso, y cuando el establecimiento esté cerrado al público el espacio debe quedar totalmente libre y sin ningún tipo de obstáculos. No se permite ningún tipo de cerramiento permanente, muros, rejas, jardineras y/o barandas fijas, entre otros.
4. Deberá respetarse el diseño de la cartilla del espacio público de Ibagué.
5. En ningún caso el uso temporal del antejardín puede ocupar ni total o ni parcialmente andenes o sus franjas de circulación peatonal o vehicular, ambientales o de protección.
6. En los casos donde el local se encuentre sometido al régimen de propiedad horizontal, es requisito contar con el visto bueno de la copropiedad para permitir la ocupación del antejardín.
7. Cuando el local esté ubicado en un predio esquinero que pertenezca a un corredor de actividad comercial y de servicios contiguo a un área de actividad residencial, se permite solo la ocupación del antejardín que da frente al corredor comercial y de servicios; en el caso de predios esquineros sobre un área de actividad comercial y de servicios y contiguo a un área de actividad múltiple se permite la ocupación del antejardín en ambos costados.

Parágrafo 1. A partir de la entrada en vigencia del decreto 823, en las áreas de actividad residencial Primaria no se permite ninguna ocupación del antejardín y en ningún caso el uso temporal de este, confiere derechos adicionales a los aquí establecidos sobre el espacio utilizado.

Parágrafo 2. a la administración municipal, a través de la gestora urbana — banco inmobiliario de Ibagué o quien haga sus veces, para el cobro y aprovechamiento por el permiso de ocupación temporal del espacio público en antejardines, con usos compatibles al mismo.

Parágrafo 3. En el caso de que se permita el uso temporal de los antejardines, estos permisos deberán acogerse a las normas de control de contaminación auditiva y visual.

CARACTERÍSTICAS PARA ESTACIONAMIENTOS Y PARQUEADEROS (Artículo 155 decreto 823 de 2014)

Los estacionamientos (parqueaderos) privados o para visitantes al servicio de desarrollos urbanísticos y construcciones aisladas destinadas a cualquier uso, así como los (parqueaderos) públicos, podrán disponerse en superficie, en sótano, semisótano o en altura.

No se permitirá la ocupación con estacionamientos de las áreas de antejardines, aislamientos de quebradas, zonas verdes públicas, zonas de protección ambiental de las vías.

Los accesos y salidas se harán perpendicularmente a la vía y deberán garantizar visibilidad sobre el andén y la calzada. Los accesos y salidas estarán unificados e interrumpirán en una sola vez el andén, antejardín y/o zona verde.

Se establecen las siguientes normas comunes para los estacionamientos:

1. Los parqueaderos privados o para visitantes al servicio de desarrollos urbanísticos y construcciones aisladas destinadas a cualquier uso, así como los parqueaderos públicos, podrán disponerse en superficie, en sótano, semisótano, o en altura.

2. Las dimensiones mínimas libres de una celda de parqueo para vehículo liviano serán de 2.30 x 4.50 m, pero en el caso de parqueaderos, cuya colindancia lateral (por el lado largo) sea con un muro y/o columnas que obstaculicen la apertura de las puertas del vehículo, estas dimensiones serán de 2.50 x 4.50 m libres como mínimo.
3. Las dimensiones mínimas libres de una celda de parqueo para vehículo pesado serán de 3.00 m x 7.00 m
4. Las dimensiones mínimas de los carriles de circulación.

Dimensiones mínimas de carriles de circulación	
Tipo de parqueo	Circulación mínima
Una crujía	4.50 m
Doble crujía de 2.30 m de ancho con parqueos en ángulo de 60 a 90 grados	5.00 m
Doble crujía de 3.00 m de ancho con parqueos en ángulo de 60 a 90 grados	4.50 m
Doble crujía con parqueo en ángulo inferior a 60 grados	4.00 m

5. No se permitirá la ocupación de estacionamientos en las áreas de antejardines, aislamientos de quebradas, zonas verdes públicas, zonas de protección ambiental de las vías a excepción de la planteada en el desarrollo de vivienda multifamiliar.
6. Para centros comerciales, empresariales o de servicios, edificaciones institucionales de cobertura urbana y/o regional y edificaciones multifamiliares, la distancia mínima de los accesos y salidas a la esquina más próxima será de quince metros (15.00 m), o si ello no es posible, se ubicarán en el costado del lote más alejado de la esquina.
7. Los accesos y salidas estarán unificados e interrumpirán en una sola vez el andén, antejardín y/o zona verde.
8. Los accesos y salidas se harán perpendicularmente a la vía y deberán garantizar visibilidad sobre el andén y la calzada.

Los parqueaderos para minusválidos se diseñarán con base en una de las alternativas establecidas en la NTC aplicable

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.

Aclaración mediante circular 002 de 2014 por contradicción de la norma frente al número de vehículos atendidos por cada módulo de acceso en proyectos residenciales y proyectos institucionales, comerciales, de servicios y otros.

Parágrafo: El ancho de la entrada vehicular a los conjuntos cerrados o edificaciones de distinto tipo, se calculará con base en la metodología expuesta a continuación, que tiene en cuenta el número total de parqueaderos (usuarios más visitantes) que existan al interior del mismo y el número de entradas y/o salidas vehiculares que se dispongan:

- a. Número de vehículos atendidos por cada módulo de acceso:
 - Proyectos residenciales: 200
 - Proyectos institucionales, comerciales, de servicios y otros: 150

CM

En el caso de que el proyecto cuente con bahías de aproximación o acceso, completamente protegidas del tránsito vehicular públicas el parámetro anterior se podrá multiplicar por los siguientes valores, según la capacidad en número de vehículos de la bahía, estimada con base en unas dimensiones de 2.30 m de ancho por 5.25 m de largo por vehículo:

- Para un vehículo: 1.05
- Para dos vehículos: 1.10
- Para tres vehículos: 1.15
- Para cuatro vehículos: 1.20
- Para cinco vehículos: 1.25
- Para seis vehículos: 1.30
- Para siete o más vehículos: 1.35

b. Ancho Unitario libre de cada módulo según el número de módulos previstos en un mismo acceso:

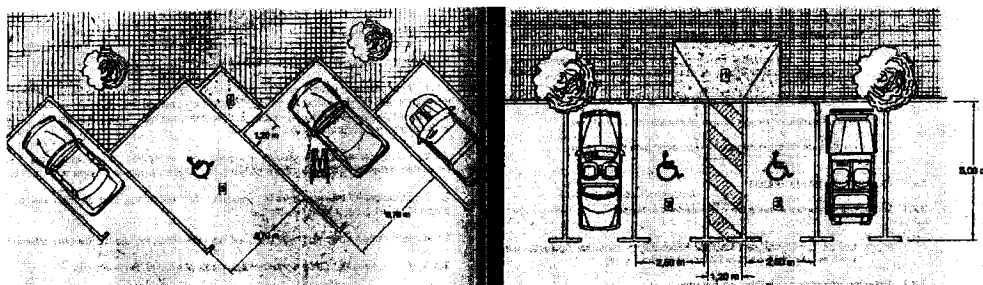
- Para un módulo: 2.85
- Para dos módulos: 2.70
- Para tres módulos: 2.65
- Para cuatro módulos: 2.60
- Para cinco módulos: 2.55
- Para seis o mas módulos: 2.50

El procedimiento consiste en calcular el número requerido de módulos, dividiendo el número total de parqueaderos por el número máximo de vehículos atendidos por un módulo, afectado este valor por el parámetro aplicable, si el proyecto cuenta con bahías de aproximación o acceso y según el uso del proyecto, aproximando el resultado al entero más cercano. Con este valor y con el número de entradas se determina el aho de casa una de éstas de conformidad con el ancho por módulo aplicable según el número de módulos a suplir en cada entrada.

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 proceso 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:

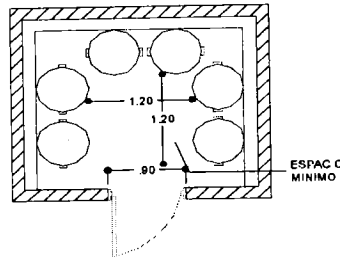


SOBRE MANEJO DE BASURAS Y CUARTOS DE ASEOS Y OTROS (Acuerdo 009 de 2002)

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.

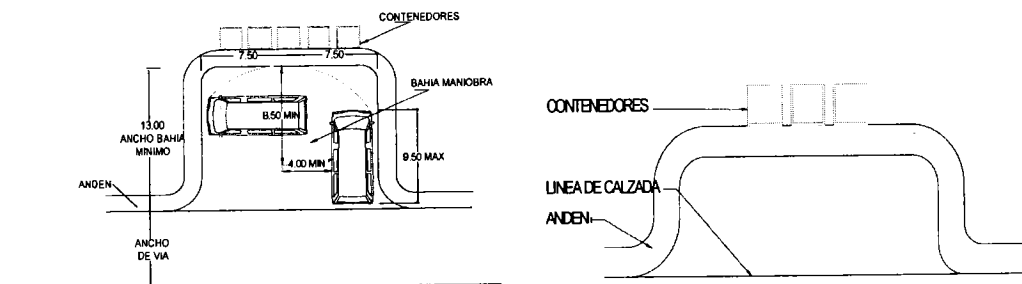


2. Ductos de Basuras: A partir de la vigencia de la Normativa, en toda edificación que cuente con ductos de basuras, estos deberán cumplir con las siguientes características:

- 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.

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.

Handwritten signature/initials.

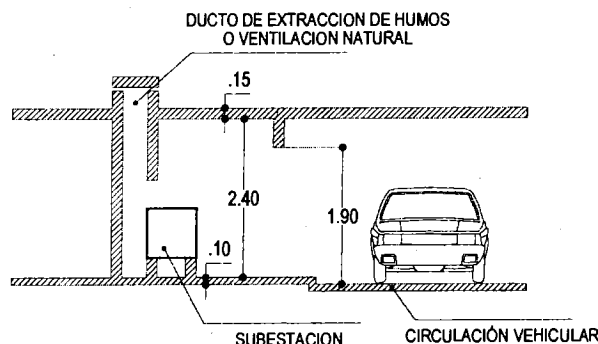
Estas construcciones no podrán ubicarse en antejardín, retiros de quebradas o retiros laterales.

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 contruidos 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		No existe edificación vecina o la que existe ha dejado la separación sísmica requerida
	Existe edificación vecina que no ha dejado la separación sísmica requerida	No existe edificación vecina que no 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.

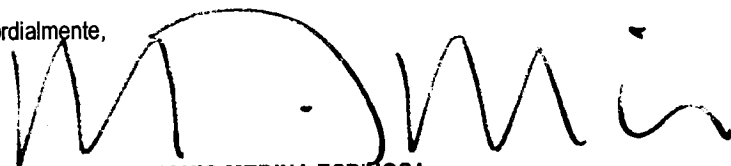
Nota 3: Este concepto, no constituye una licencia urbanística.

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,

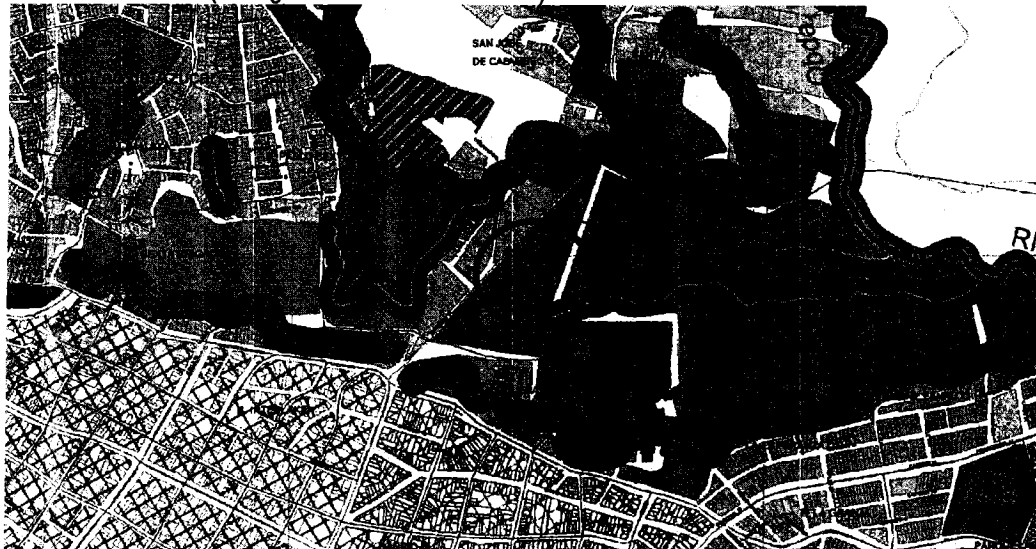


Arq. MANUEL ANTONIO MEDINA ESPINOSA
Curador Urbano Uno de Ibagué

Proyectó: Arq. Hgp
C.C. Archivo

ANEXOS

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



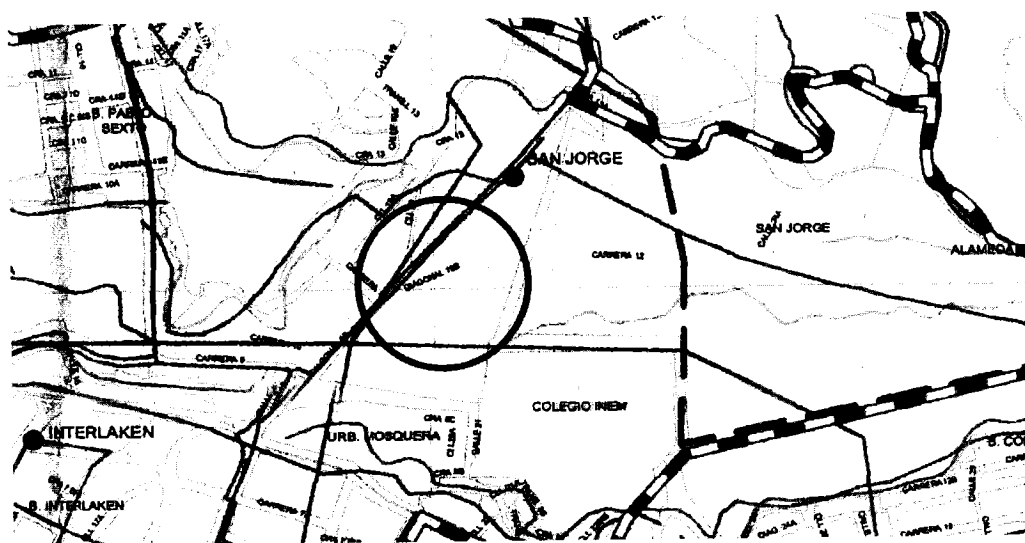
Plano U3- Tratamiento Urbanístico: Desarrollo (Cartografía Decreto 823 de 2014).



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



Plano U8-Servicios Públicos: Red Eléctrica 34.5 KVa



Handwritten signature or mark.