Curaduría Urbana Uno

Luis Eduardo García Ramírez
Arquitecto
NIT 14.237.172-8

Referencia: Concepto de Uso – No. 73001-1-19-0435

En atención a la solicitud 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 3, establece el concepto de uso de suelo, "*el dictamen escrito por medio del cual el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias o la oficina de planeación o la que haga sus veces, informa al interesado sobre el uso o usos permitidos en un predio o edificación, de conformidad con las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen*". Para el municipio de Ibagué 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:	C 144 Y 147 CR DOIMA
Matrícula inmobiliaria:	350-222823
Ficha catastral No.	01-11-0119-0002-000
Descripcion de la Solicitud:	Concepto de uso de suelo

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

Clasificación del Suelo: Urbana

• Usos del Suelo – Plano U2:	**Residencial Primario – Por definir – PTAR.**
• Uso Corredor Vial (Res 046 de 2003):	**Comercio especial – Servicios personales**
• Amenaza y Riesgo - Plano U6:	**Zona Baja por Remoción en Masa BRM**

I. USO:

De acuerdo a la localización efectuada con la información suministrada, los predios objeto de su consulta se encuentran ubicados en zona residencial, según en plano U2 – Usos del suelo-, la cual es definida en el Plan de Ordenamiento Territorial Decreto 823 de 2014 como el suelo en donde 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:

Zona Residencial Primario: Zona cuya actividad principal es la residencial, en la cual se permite la localización de actividades de comercio y servicios de cobertura local, en volúmenes arquitectónicamente diseñados para tal fin.

Para la destinación de uso de cualquier proyecto, debe tener en cuenta que el Plan de Ordenamiento Territorial clasifica las actividades segun sea el grado de aceptabilidad y presencia en cada zona de la ciudad, siendo las siguientes: (Artículo 253 decreto 823 de 2014)

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, el Plan de Ordenamiento Territorial establece clasificación de actividades según su cobertura, estas se definen 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 (2.501M2).**

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 normativa General de Usos del Suelo y matriz de usos indica:

RESIDENCIAL SECUNDARIO:
USO PRINCIPAL: Vivienda.
USO COMPATIBLE: Servicios empresariales e industriales: cobertura básica; **Servicios personales:** cobertura básica; **Servicios de mantenimiento:** cobertura básica; **Comercio especial:** cobertura básica.
INSTITUCIONAL: Cobertura basica.
USO CONDICIONADO: Comercio especial: cobertura sectorial; **Comercio pesado:** cobertura básica; **Industrial:** Cobertura basica
USO PROHIBIDO: Servicios empresariales e industriales: cobertura sectorial, urbano y regional; **Servicios personales:** cobertura sectorial, 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.

USO DEL CORREDOR: Si bien es cierto el uso del sector donde se localizan los predios pertenece a residencial primario y se identifica una zona por definir, de acuerdo a la localización efectuada con la información suministrada, se establece un corredor vial que adicionalmente habilita los usos **COMERCIO ESPECIAL Y SERVICIOS PERSONALES,** para los cuales la la normativa General de Usos del Suelo y matriz de usos indica:

COMERCIO ESPECIAL:
USO PRINCIPAL: Comercio especial: todas las coberturas, **Servicios personales:** Cobertura básica y sectorial.
USO COMPATIBLE: Vivienda, Servicios empresariales e industriales: cobertura básica, sectorial, urbana; **Servicios personales:** cobertura urbana y regional; **Servicios de mantenimiento:** cobertura básica; **Comercio pesado:** cobertura básico y sectorial; **Institucional:** cobertura básico y sectorial; **Industrial:** cobertura básica.
USO CONDICIONADO: Servicios empresariales e industriales: cobertura regional; **Servicios de mantenimiento:** cobertura sectorial; **Comercio pesado:** cobertura urbana; **Institucional:** cobertura urbana.
USO PROHIBIDO: Servicios de mantenimiento: cobertura urbano y regional; **Comercio pesado:** cobertura regional; **Institucional:** cobertura regional; **Industrial:** cobertura sectorial, urbano y regional.

SERVICIOS PERSONALES:
USO PRINCIPAL: **Servicios personales:** Todas las coberturas.
USO COMPATIBLE: **Vivienda, Servicios empresariales e industriales:** cobertura básico y sectorial; **Servicios de mantenimiento:** cobertura básica; **Comercio especial:** Cobertura básico, sectorial y urbano; **Comercio pesado:** cobertura básico y sectorial; **Institucional:** cobertura básico y sectorial; **Industrial:** cobertura básica.

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

Para el desarrollo de actividades de usos compatibles se deberá tener en cuenta que el índice de saturación no se puede sobrepasar según lo establecido:

ÍNDICE DE SATURACIÓN DE ACTIVIDADES COMPATIBLES. (Artículo 248 decreto 823 de 2014)
Se entiende como índice de saturación urbana, el máximo permitido para las actividades compatibles con los usos principales, hasta el límite de su capacidad, que no debe superar **el 40% de los M2 construidos por predio.**

INSTITUCIONAL (según Oficio de solicitud del concepto de uso del suelo - Clínica-):
Artículo 234, Decreto 823 del 2014 - CARACTERIZACIÓN DE LOS TIPOS DE EQUIPAMIENTOS URBANOS:

Para las escalas de grupos urbanos definidas, se establecen las tipologías de equipamientos y los niveles de atención que cada uno brindará.
En la escala Local o Básica 1.200 - 5000 habitantes, se plantea que los espacios de encuentro y equipamientos colectivos sean:
- Equipamiento de Salubridad y asistencia social (guardería)
- Equipamiento educativo (Jardín infantil, escuela primaria)
- Equipamiento recreativo y deportivo (parque recreativo).

Esta comunidad puede soportar áreas destinadas al comercio menor, a la industria local y servicios personales y de comunicación, dependiendo del estrato a quien va dirigido, ya que en estratos populares o bajos, este servicio se presenta espontáneamente como una actividad complementaría a la vivienda, a través de las tiendas, misceláneas y talleres. De igual manera,podrá establecerse un área para un salón comunal.

En la escala Sectorial 5.001 - 20.000 habitantes, se plantea la existencia de:
- Equipamiento recreativo y deportivo (parque con unidad deportiva)
- Equipamiento de salubridad y asistencia social (centro de salud)
- Equipamiento educativo (colegio o establecimiento de educación secundaria)
- Equipamiento de actividades socio culturales y administrativas (centro comunitario y capilla).
- Equipamiento de seguridad (CAI)

En la escala comunal 20.001 - 75.000 habitantes, se plantea la existencia de:
- Equipamiento salubridad y asistencia social (Unidad intermedia de salud)
- Equipamiento educativo (centro de servicios educativos - CSE)
- Equipamiento recreativo y deportivo (parque y unidad deportiva)
- Equipamiento de actividades socioculturales y administrativas (sede JAL, iglesia, centro comunal y cultural).
- Equipamiento de segundad (Estación de policía)

En la escala Urbana 75.001 - 450.000 habitantes, se plantea la existencia de:
-Equipamiento de seguridad (Estación de bomberos)
- Equipamiento educativo (centros de capacitación artística, artesanal otecnológica).
- Equipamiento de salubridad y asistencia social (centro médico, clínica, ancianatos, casa del menor, etc)
- Equipamiento recreativo y deportivo (centros deportivos: coliseos, piscinas, etc)
- Equipamiento de actividades socioculturales y administrativas (biblioteca)

Adicionalmente puede existir un área destinada al comercio especializado de víveres o artículos de consumo general.

En la escala Regional 450.001-600.000 o más habitantes, se plantea existencia de:
- Equipamientos de salubridad y asistencia social (hospitales generales, hospitales, clínicas y centros de especialistas, cementerios, etc)
- Equipamientos educativos (universidades, centros tecnológicos, centros de investigación, etc)
- Equipamientos recreativos y deportivos (estadios, villa olímpica y centros recreativos especializados, entre otros)
- Equipamientos de seguridad (batallones, estaciones de bomberos, comandos policía, etc)
- Equipamientos de actividades socioculturales y administrativas (bibliotecas, edificios administrativos de los niveles local y regional, teatros, salas de cine, centros de exposiciones, coliseos de ferias, museos, etc).
- Equipamientos comerciales (plazas de mercado, centros de acopio, mataderos, etc)
- Equipamientos de transporte (terminal de transporte aéreos, terrestres y/o fluviales, etc)

Artículo 262, Decreto 823 del 2014 – CLASIFICACIÓN DE LA ACTVIDAD INSTITUCIONAL SEGÚN SU COBERTURA:
"Parágrafo: 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 del 2002"

Institucional de Cobertura Local o básica
Servicios de recreación: 150 m²
Servicios administrativos, culturales, de seguridad: 200 m²
Servicios asistenciales, de culto: 250 m²
Servicios educativos hasta de cobertura primaria: 500 m²
Institucional de Cobertura Sectorial
Servicios de recreación: 300 m²
Servicios administrativos, culturales, de seguridad: 400 m²
Servicios asistenciales, de culto: 500 m²
Servicios educativos hasta de cobertura secundaria: 1.000 m²
Institucional de Cobertura Urbana
Servicios administrativos, culturales, de seguridad ó de recreación: 1.500 m²
Servicios de culto: 2.500 m²
Servicios asistenciales o educativos: 5.000 m²
Institucional de Cobertura 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. Área: Sin límite

Nota: Área máxima: Establecida conforme al área construida, sin incluir el área de parqueaderos.

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 2,2,6,1,3,1 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. LUIS EDUARDO GARCIA RAMIREZ
Curador Urbano Uno de Ibagué (P)

Proyectó: cgps
C.C. Archivo