

FORMULACIÓN DE FICHAS TÉCNICAS NORMATIVAS PARA LA CIUDAD DE IBAGUE

UNIÓN TEMPORAL ORDENAMIENTO Y PLANIFICACIÓN 2014



BENEFICIOS POT DEC. 1000-0823-2014

1. Cumplimiento de principios Constitucionales y Legales:

Desarrollo sostenible: definición del suelo de protección como determinante del modelo territorial y de ocupación, aplicado a Sectores y Subsectores normativos.

También a través de la implementación de instrumentos para mitigación de impactos urbanísticos negativos urbanos y ambientales (Planes de Regularización y Manejo- Planes de Implantación

Desarrollo seguro: incorporación de la gestión del riesgo de desastres al ordenamiento territorial, integración de resultados de estudios detallados de riesgo para definir modelo territorial y modelo de ocupación de Ibagué, según lo establece el Decreto 1807 de 2014.



BENEFICIOS POT DEC. 1000-0823-2014

Más Desarrollo seguro... Establecimiento de áreas no edificables por riesgo alto no mitigable en los Sectores y Subsectores Normativos y sus fichas normativas.

Y señalamiento de acciones para la mitigación del riesgo en medio y bajo.

Cumplimiento de la función pública del urbanismo: a través del reparto de cargas y beneficios y la captura de la plusvalía para completar o mejorar el desarrollo existente y cualificar el futuro, y suplir déficit de infraestructura, equipamientos y vivienda (VIS-VIP).



BENEFICIOS POT DEC. 1000-0823-2014

No segregación socio espacial: a través del desarrollo y la gestión asociada que permita la permanencia de los pobladores originarios y su participación en: Planes Parciales, Unidades de Operación Urbana, Macroproyectos, UAU y proyectos estratégicos de iniciativa pública o privada o pública-privada.

Respeto y aplicación de las determinantes del ordenamiento territorial: incorporación en el modelo territorial de ocupación y la normativa urbanística de temas de ambientales, de gestión del riesgo y adaptación al cambio climático, conservación del patrimonio cultural.



BENEFICIOS POT DEC. 1000-0823-2014

Defensa del patrimonio arquitectónico cultural Nacional y Local: Identificación de los BIC y de los BICL- Bienes de Interés Cultural Local y de Itinerarios con valor patrimonial, determinación de instrumentos para sus intervenciones y tipos de intervención.

Consolidación del SISTEMA MUNICIPAL DE BIENES DE PATRIMONIO CULTURAL.

Recualificación del espacio público: a través del reconocimiento del existente y las áreas o vacíos urbanos potenciales para la conformación del SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO y de las normas para su aprovechamiento y mejora a través del Plan Maestro de Espacio Público.



BENEFICIOS POT DEC. 1000-0823-2014

Recualificación del suelo para uso dotacional y desarrollo de equipamientos: a través de la identificación en cada Sector y Subsector del inventario de equipamientos públicos y privados existentes y de áreas o suelo para el desarrollo de nuevos equipamientos para conformar el SISTEMA MUNICIPAL DE EQUIPAMIENTOS.

Y a través del establecimiento en Sectores y Subsectores de norma urbanística para la permanencia del uso dotacional.

Y cualificación de estándar para su desarrollo e implantación por medio de los Planes Maestros, Planes de Regularización y Manejo y Planes de Implantación.

Seguridad jurídica: esquema definido de reglamentación, batería de instrumentos de gestión, planeamiento y financieros, reconocimiento de usos establecidos con condiciones para la mitigación de impactos urbanos y ambientales negativos, y régimen de transición.



FORMULACIÓN

1. **Relación de Productos Entregados**
2. **Conclusiones del Diagnóstico**
3. **Cartografía**
4. **Delimitación de los Sectores y Subsectores normativos**
5. **Matrices uso y edificabilidad**
6. **ATE -ÁREAS DE TRATAMIENTO ESPECIAL**
7. **Régimen de Transición de las ATE**
8. **Tratamientos**
9. **Plusvalías**



RELACIÓN DE LOS PRODUCTOS ENTREGADOS

1. Diagnóstico, análisis, evaluación y seguimiento a las dinámicas de las ciudad aplicadas al desarrollo urbano en el municipio de Ibagué y cartografía asociada (PDF y GDB).
2. Guía metodológica trabajo de campo, recolección de información y caracterización en campo como insumo para la formulación de las fichas normativas de la ciudad de Ibagué.
3. Documento de la determinación de sectorización homogénea, tendiente a la formulación de las UPZ (unidades de planeamiento zonal), que hagan posible la formulación adecuada de la norma urbanística específica para cada una las zonas, y documento/cartografía con cada UPZ en el marco de su estructura básicas y la incidencia de los todos los sistemas de desarrollo.
4. Decreto ***“Por el cual se adopta la delimitación de las unidades de planeamiento zonal (UPZ) y los criterios para delimitación y la reglamentación de los sectores y subsectores normativos de la ciudad, en el marco de lo dispuesto en el artículo 311 del plan de ordenamiento territorial de la ciudad decreto 823 de 2014”.***
5. Documento indicativo de los sectores normativos de cada UPZ, en el marco de su estructura básica, es decir la incidencia de los todos los sistemas del desarrollo.
6. Conceptos y glosario de términos



RELACIÓN DE LOS PRODUCTOS ENTREGADOS

7. Cartografía en formato PDG y SIG (geodatabase) de las 9 UPZs en el marco de su estructura básicas y la incidencia de los todos los sistemas de desarrollo.
8. Documento de directrices de norma urbanística complementarias a las ya establecidas desde el POT, estructurales y específicas señalada en el documento de **Memoria Justificativa Aplicable a los 29 sectores y subsectores normativos de la Unidad de Planificación Zonal “Centro Cultural y Administrativo” de Ibagué.**
9. Decreto ***“Por el cual se adoptan normas urbanísticas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal de la ciudad de Ibagué, sus sectores y subsectores”.***
10. Decreto ***“Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal Centro Cultural y Administrativo de la ciudad de Ibagué, sus sectores y subsectores delimitados dentro del presente decreto, se establecen los usos y parámetros específicos de edificación para los subsectores normativos y se delimitan áreas con tratamiento específico”.***
11. Conceptos técnicos y jurídicos sobre: círculo del comercio, análisis proyecto de decreto reglamentario pot Ibagué, observaciones a las centralidades art 17-18 y 19 pot, documento jurídico criterios de establecimiento de las UPZ, concepto matriz de usos.



RELACIÓN DE LOS PRODUCTOS ENTREGADOS

12. Matrices y anexos al documento de memoria justificativa y decreto reglamentario (fichas normativas) con la norma específica **aplicable a los 29 subsectores normativos de la Unidad de Planificación Zonal “Centro Cultural y Administrativo” de Ibagué.** en este producto se incluye lo siguiente: 1) tabla de definición de subsectores normativos, 2) tabla de tratamientos, usos y sistema de ordenamiento de las edificaciones, 3) matriz de usos, 4) matriz de edificabilidad y parámetros de edificación, 5) cuadro de densidad de actividades económicas por subsector normativo - primer semestre de 2015, 6) gráfico: puntos de medición de la altura reglamentaria máxima y forma de escalonamiento de las edificaciones, 7) gráfico: sección vial tipo, 8) gráfico: manzana tipo, 9) ates, 10) gráficos de categorización de límites 11) perfiles viales propuestos según mapa de reservas viales), 12) cuadro de densidades de vivienda, 13) listado de la cartografía básica de análisis y normativa.
13. Información digital y física de los puntos relacionados anteriormente, como también los conceptos técnicos y normativos elaborados por la U.T a solicitud de la secretaría de planeación municipal de Ibagué.

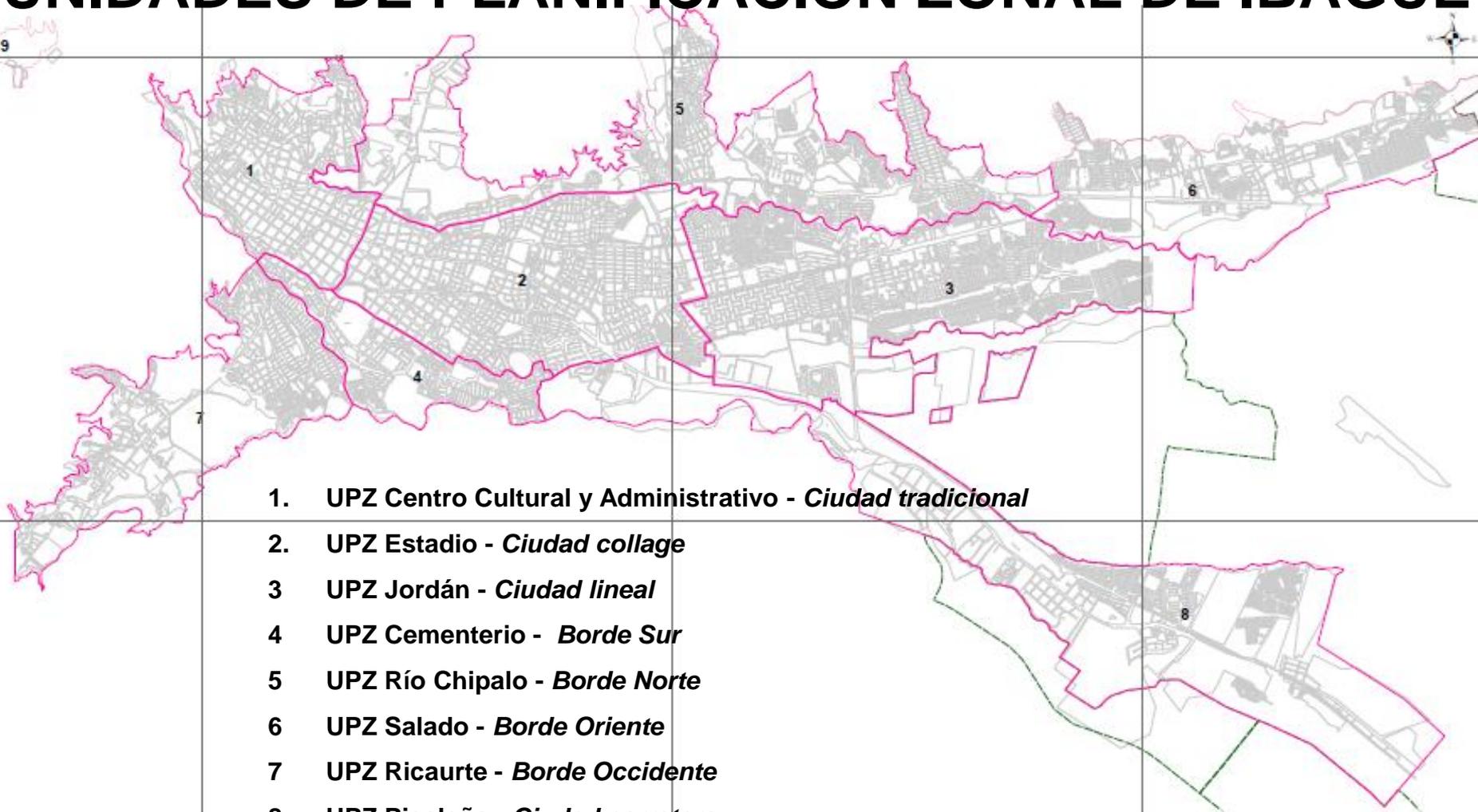


RELACIÓN DE LOS PRODUCTOS PENDIENTES

1. Documento Técnico de Soporte compilado con la normativa asociada a las 9 UPZ.
 - UPZ Centro Cultural y Administrativo - *Ciudad tradicional*
 - UPZ Estadio - *Ciudad collage*
 - UPZ Jordán - *Ciudad lineal*
 - UPZ Cementerio - *Borde Sur*
 - UPZ Río Chipalo - *Borde Norte*
 - UPZ Salado - *Borde Oriente*
 - UPZ Ricaurte - *Borde Occidente*
 - UPZ Picaleña - *Ciudad carretera*
 - UPZ Villa Restrepo – *Centro Poblado*
2. Versión definitiva ajustada de decreto común a todas las UPZ.
3. Decretos reglamentarios con normas específicas de las UPZ (**considera las observaciones de la Secretaría de Planeación**).
4. Versión definitiva ajustada de la UPZ Centro la cual acoge las observaciones de la Secretaría de Planeación.
5. Cartografía definitiva Básica, Análisis y Normativa asociada a las 9 UPZ reglamentadas.



UNIDADES DE PLANIFICACIÓN ZONAL DE IBAGUÉ



1. UPZ Centro Cultural y Administrativo - *Ciudad tradicional*

2. UPZ Estadio - *Ciudad collage*

3. UPZ Jordán - *Ciudad lineal*

4. UPZ Cementerio - *Borde Sur*

5. UPZ Río Chipalo - *Borde Norte*

6. UPZ Salado - *Borde Oriente*

7. UPZ Ricaurte - *Borde Occidente*

8. UPZ Picalaña - *Ciudad carretera*

9. UPZ Villa Restrepo – *Centro Poblado*



CONCLUSIONES DEL DIAGNÓSTICO Y PERTINENCIA DE LA REGLAMENTACIÓN PROPUESTA



CARACTERIZACIÓN DE LAS VIVIENDAS

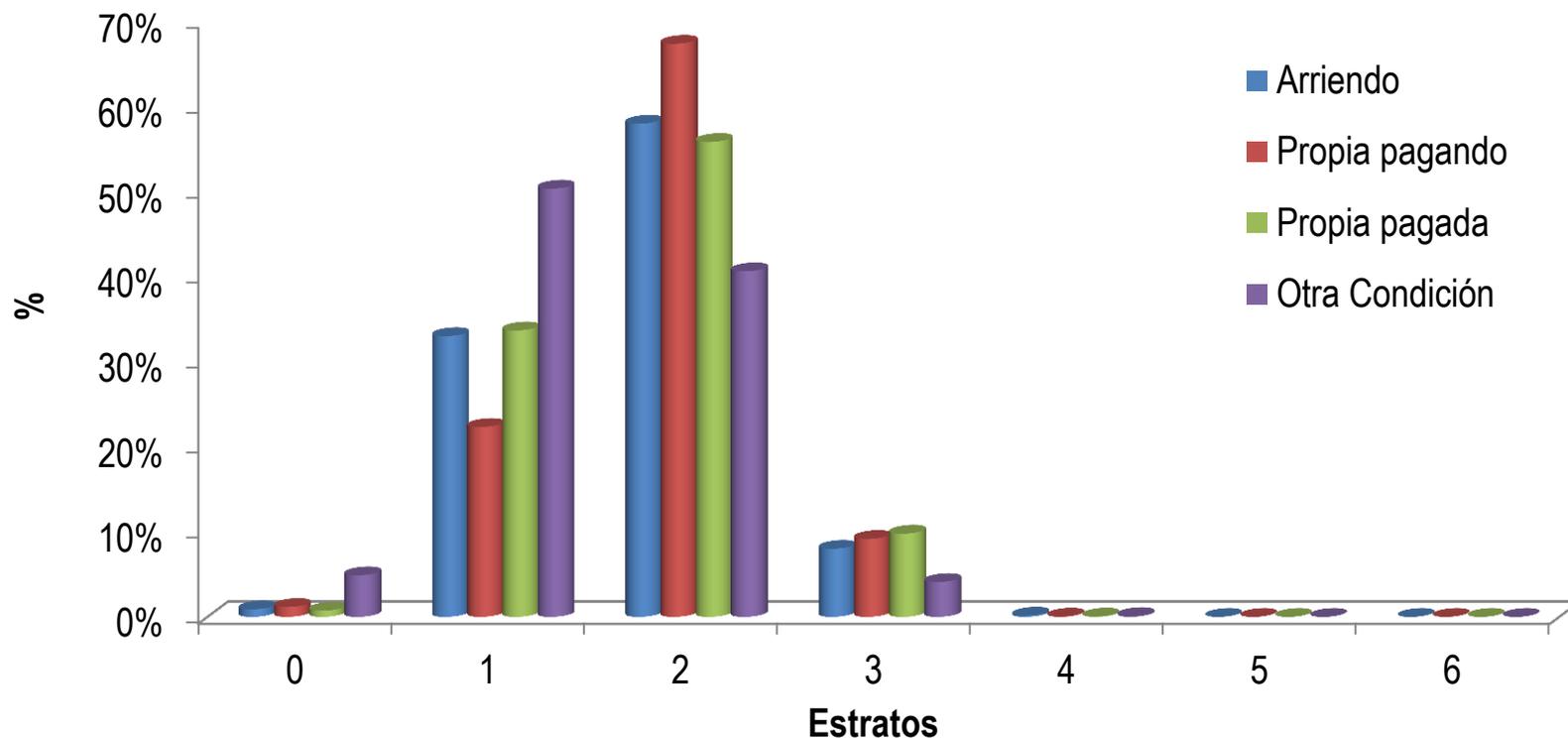
Tipo de vivienda

VIVIENDA	No. personas	%
Casa o apartamento	310,425	85.9
Cuarto	50,862	14.07
Otro tipo de Unidad de vivienda	85	0.02
Casa Indígena	9	0
Total	361,381	100

Fuente: Elaboración propia con información del SISBEN III – diciembre 2014



TENENCIA DE VIVIENDA (%) POR ESTRATO



Fuente: Elaboración propia con información del SISBEN III – diciembre 2014



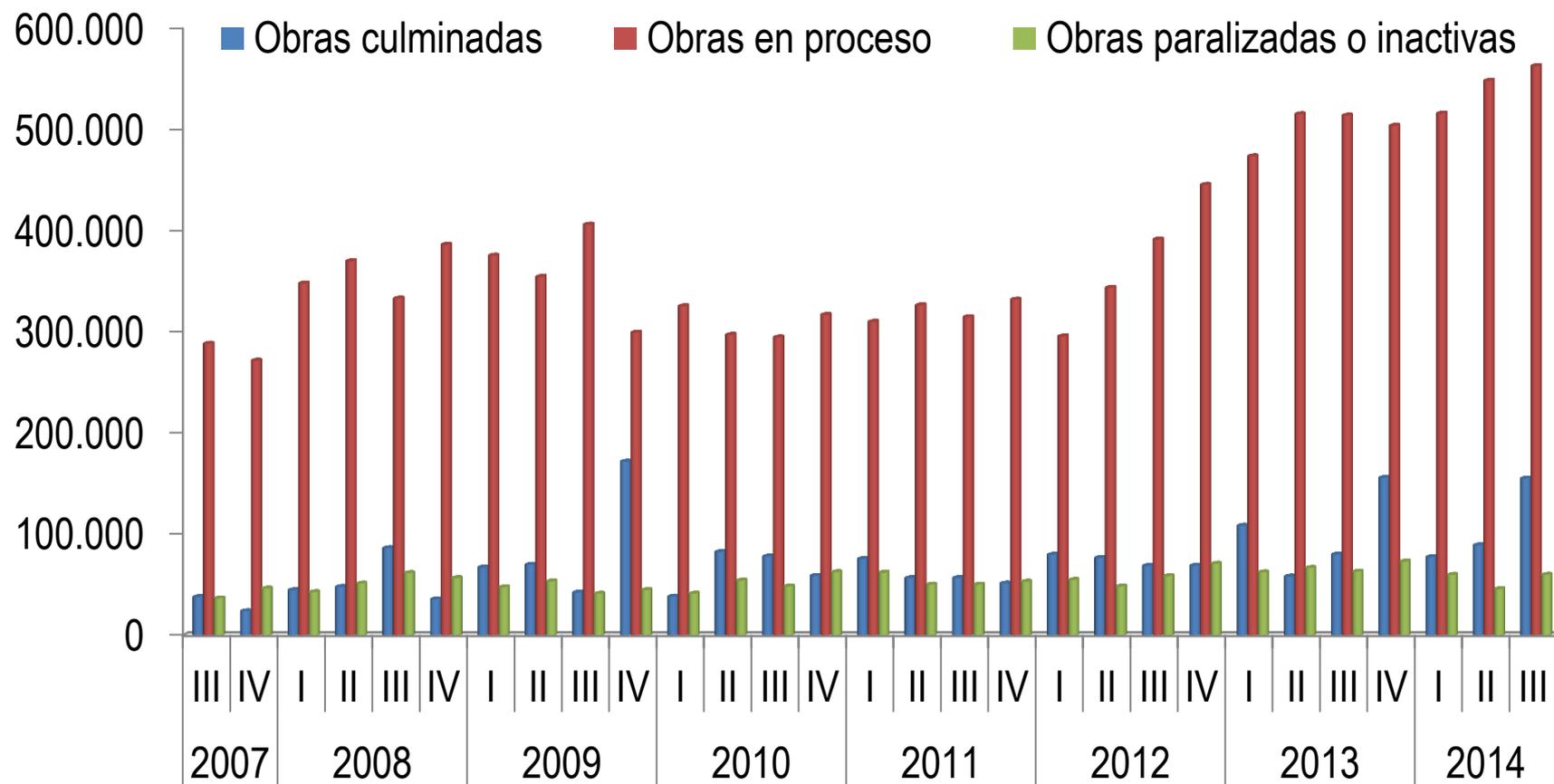
METAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE SEGÚN EL POT

Metas vivienda	2014-2015	2016-2019	2020-2023	2024-2025
POT	5.494	16.480	13.734	5.494
VIP	1.099	3.296	2.747	1.099
VIS	3.296	9.888	8.240	3.296
E 5-6	1.099	3.296	2.747	1.099

Fuente: Plan de Ordenamiento Territorial – Documento Técnico de Soporte. Pág. 393.



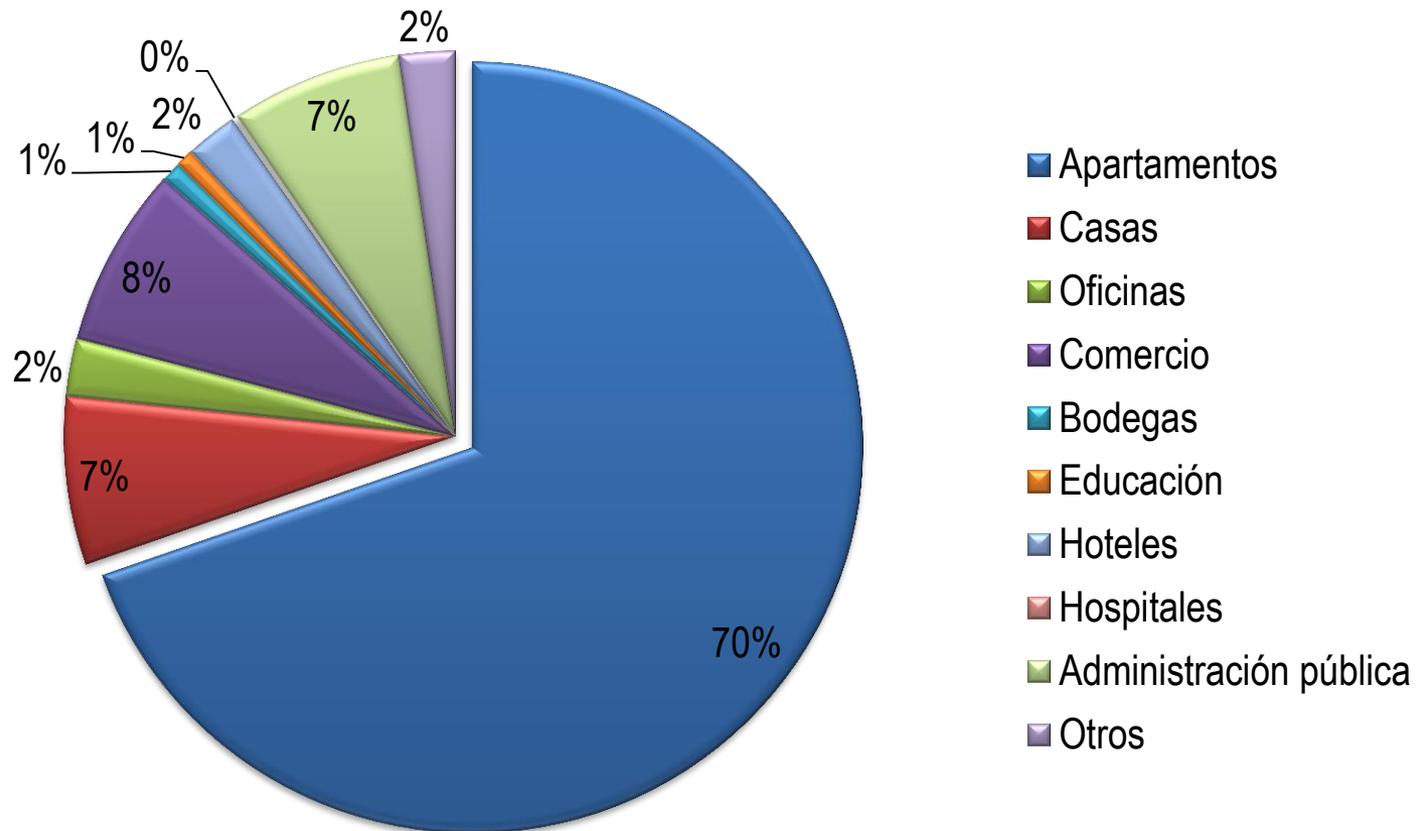
ESTRUCTURA GENERAL DEL CENSO DE EDIFICACIONES



Fuente: Departamento Administrativo Nacional de Estadística – DANE, Censo de Edificaciones – CEED



ÁREA EN CONSTRUCCIÓN, SEGÚN DESTINOS – 2014.



Fuente: Departamento Administrativo Nacional de Estadística – DANE, Censo de Edificaciones –CEED



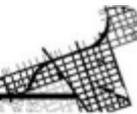
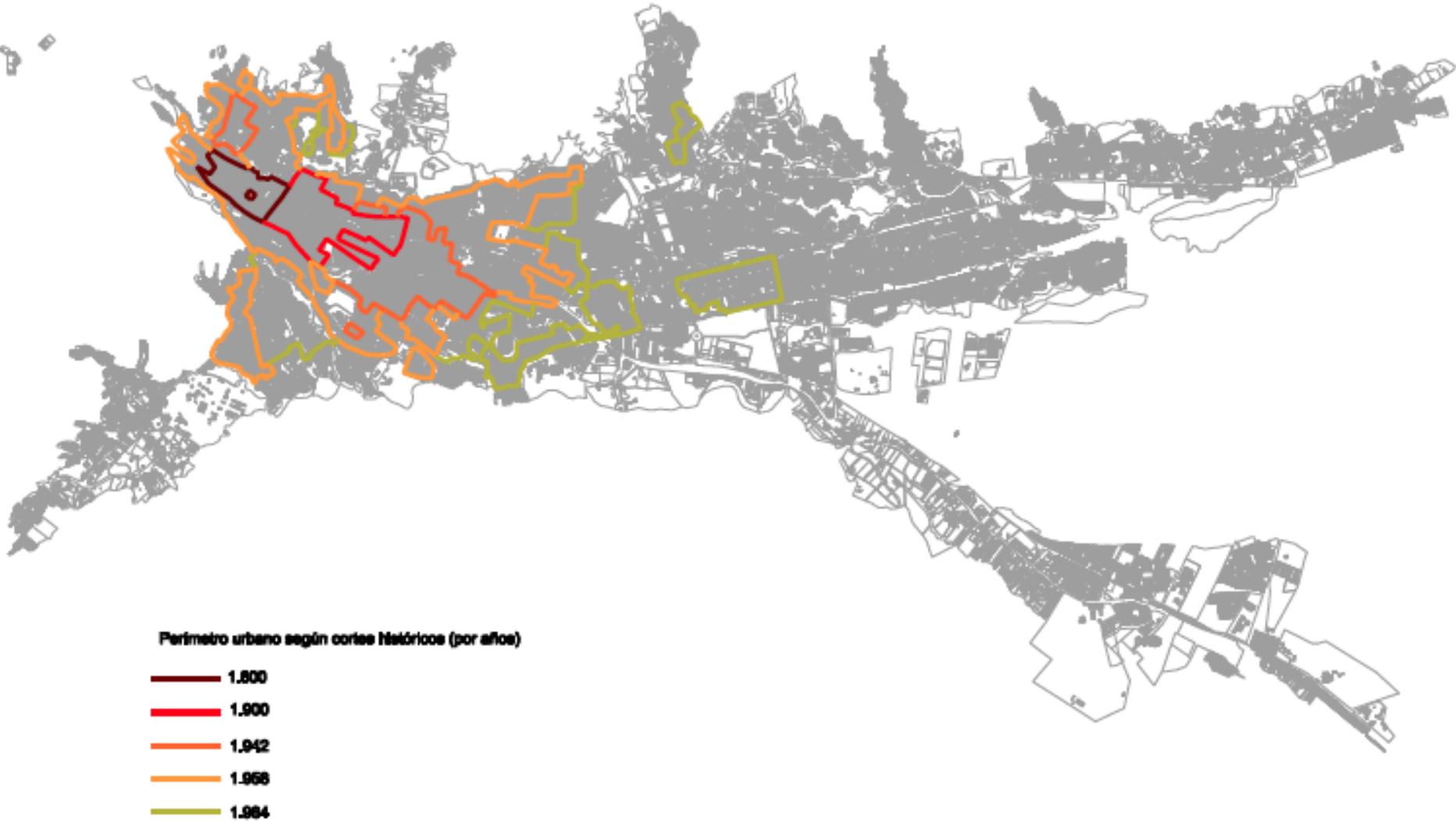
PATRONES GENERALES DE CRECIMIENTO EN LA CIUDAD DE IBAGUÉ

Cartografía Temática

Con base en unos planos esquemáticos de “cortes históricos” para los años: 1800, 1900, 1942, 1958 y 1964, se elabora un plano de evolución histórica de la ciudad durante este período.

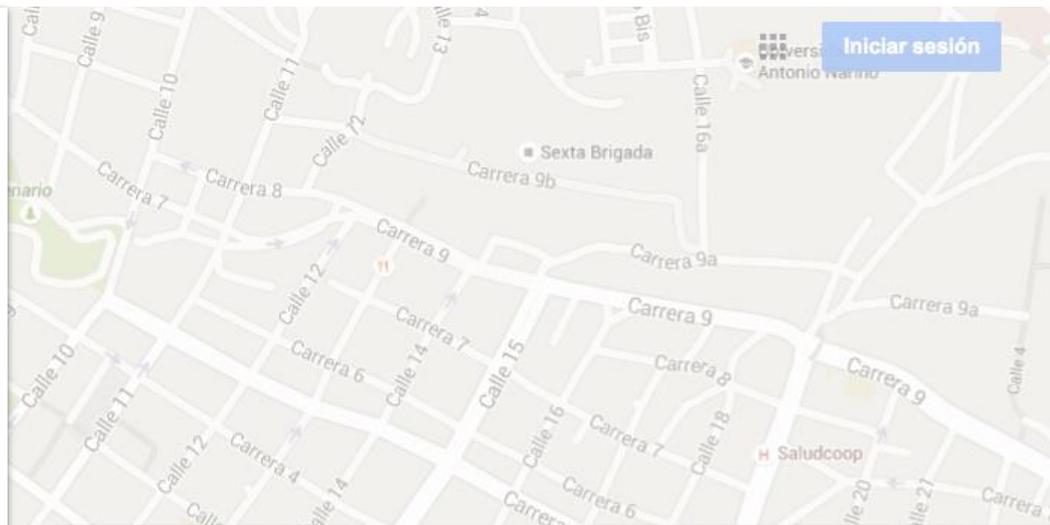


PATRONES GENERALES DE CRECIMIENTO EN LA CIUDAD DE IBAGUÉ



CRITERIOS DE SECTORIZACIÓN HOMOGÉNEA PARA LA NORMA URBANÍSTICA DE LA CIUDAD DE IBAGUÉ

Trabajo de Campo y Actividades Económicas





Impactos: parqueo sobre la vía



BASE DE DATOS PARA TODO EL SECTOR

Nº CATASTRAL / ID PREDIO	CARRERA	CALLE	NÚMERO	NOMBRE COMERCIAL	PISO Nº	RUIDO ALTO	RUIDO MEDIO	RUIDO BAJO
200680014		15	5-06	PANADERIA QUINTA PAN	3		SI	
200680001		15	5-18	TIENDA	3		SI	
200680001		15	5-22	RETAZOS X METROS				SI
200680009		16	5-21	INDUHORNOS	1		SI	
200680012	5		15-35	TEXTILES EL YOYO DE IBAGUE	2			SI
200680002	6		15-28	TIENDA	2			SI
200680015	6		15-40	FLORISTERIA EL JARDIN DEL LEON	3			SI
200680003	6		15-44	FLORISTERIA TENTACIONES MYM	2			SI
200680004	6		15-50	FLORISTERIA HANAYA	2			SI
200680901	6		15-60	REMONTADORA CASALLAS	2		SI	

LEYENDA

— Vías

□ Predios

■ Predios con Impacto

IMPACTOS URBANOS

Ruido

● Bajo

● Medio

Olores

■ Bajo

■ Medio

■ Alto

Basuras

▲ Bajo

▲ Medio

Ocupación del Espacio Publico

◆ Bajo

◆ Medio

Ocupación del Andén

◆ Bajo

◆ Medio

◆ Alto

Parqueo Sobre Vía

✚ Bajo

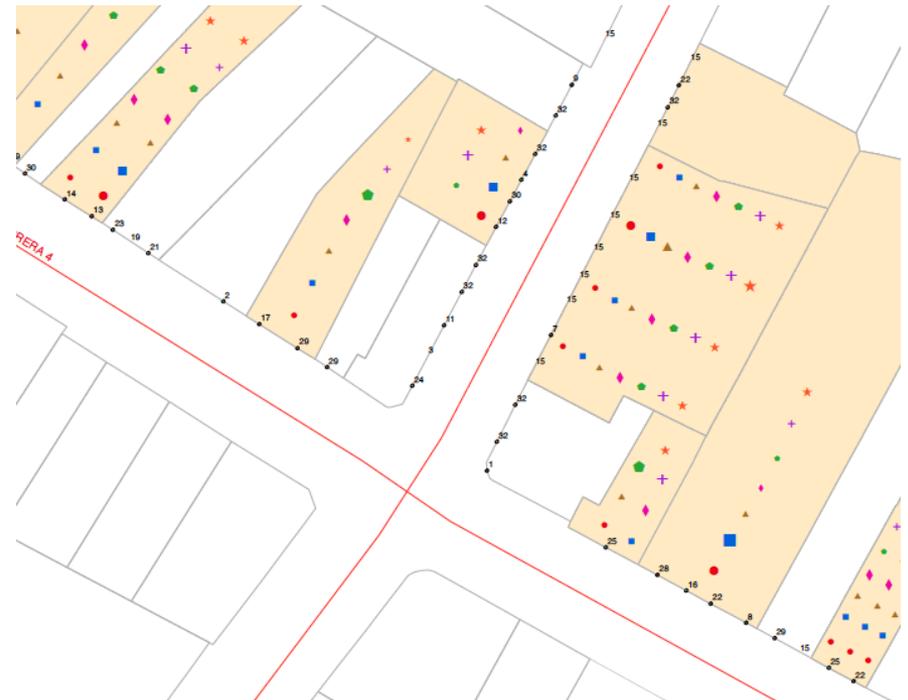
✚ Medio

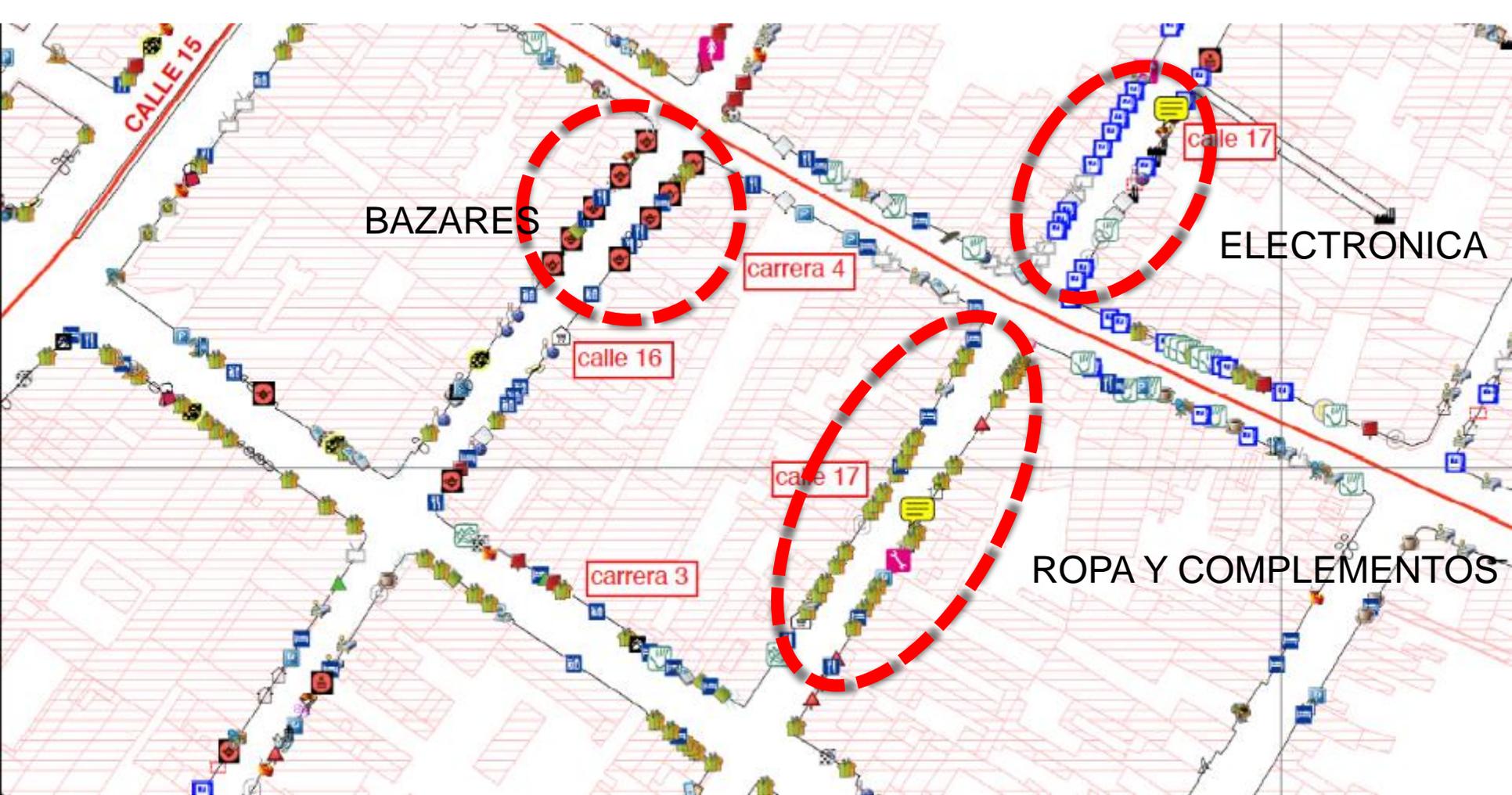
Aforo de Personas con Vehículo

★ Bajo

★ Medio

★ Alto





BAZARES

carrera 4

ELECTRONICA

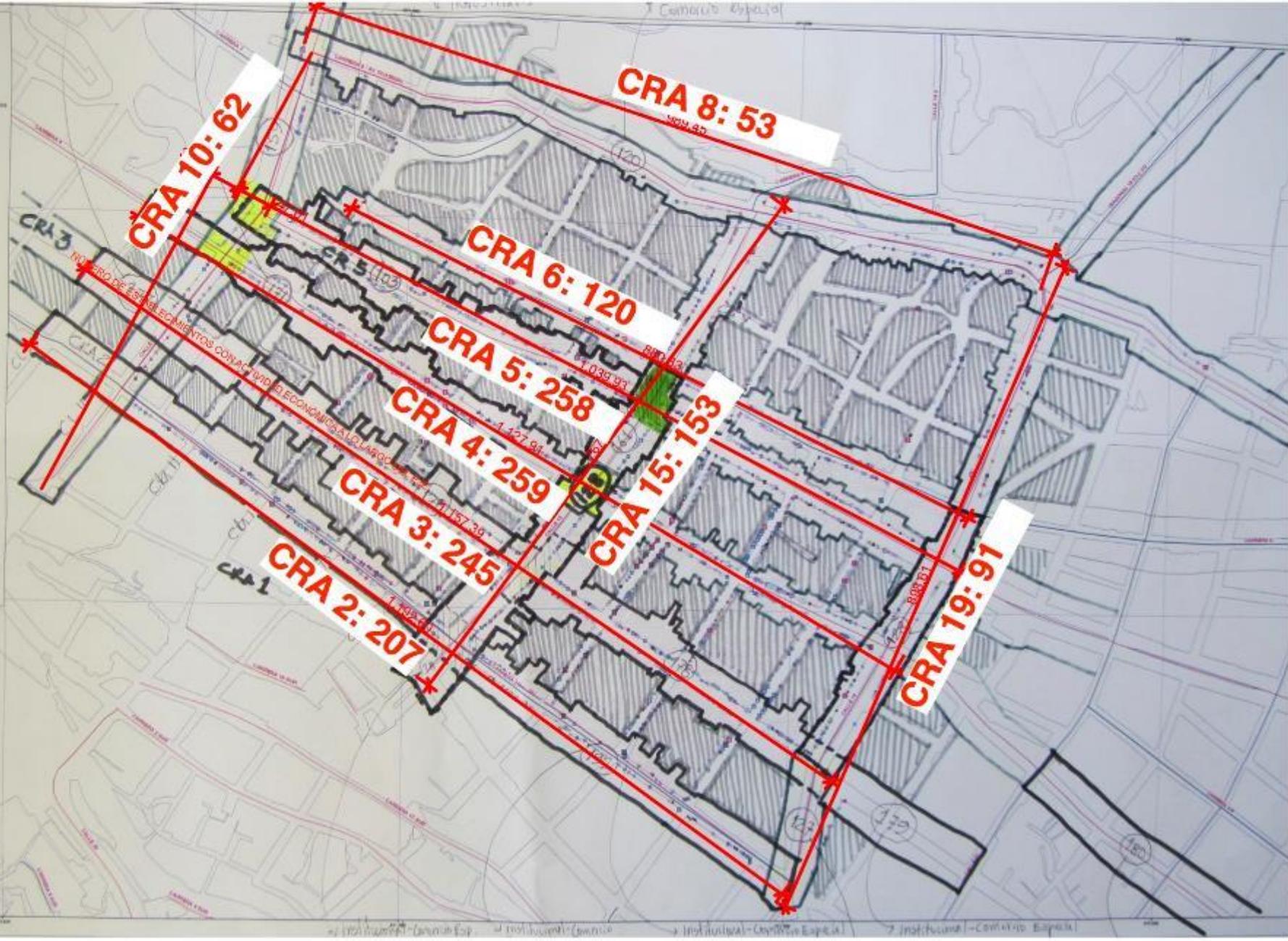
calle 16

calle 17

ROPA Y COMPLEMENTOS

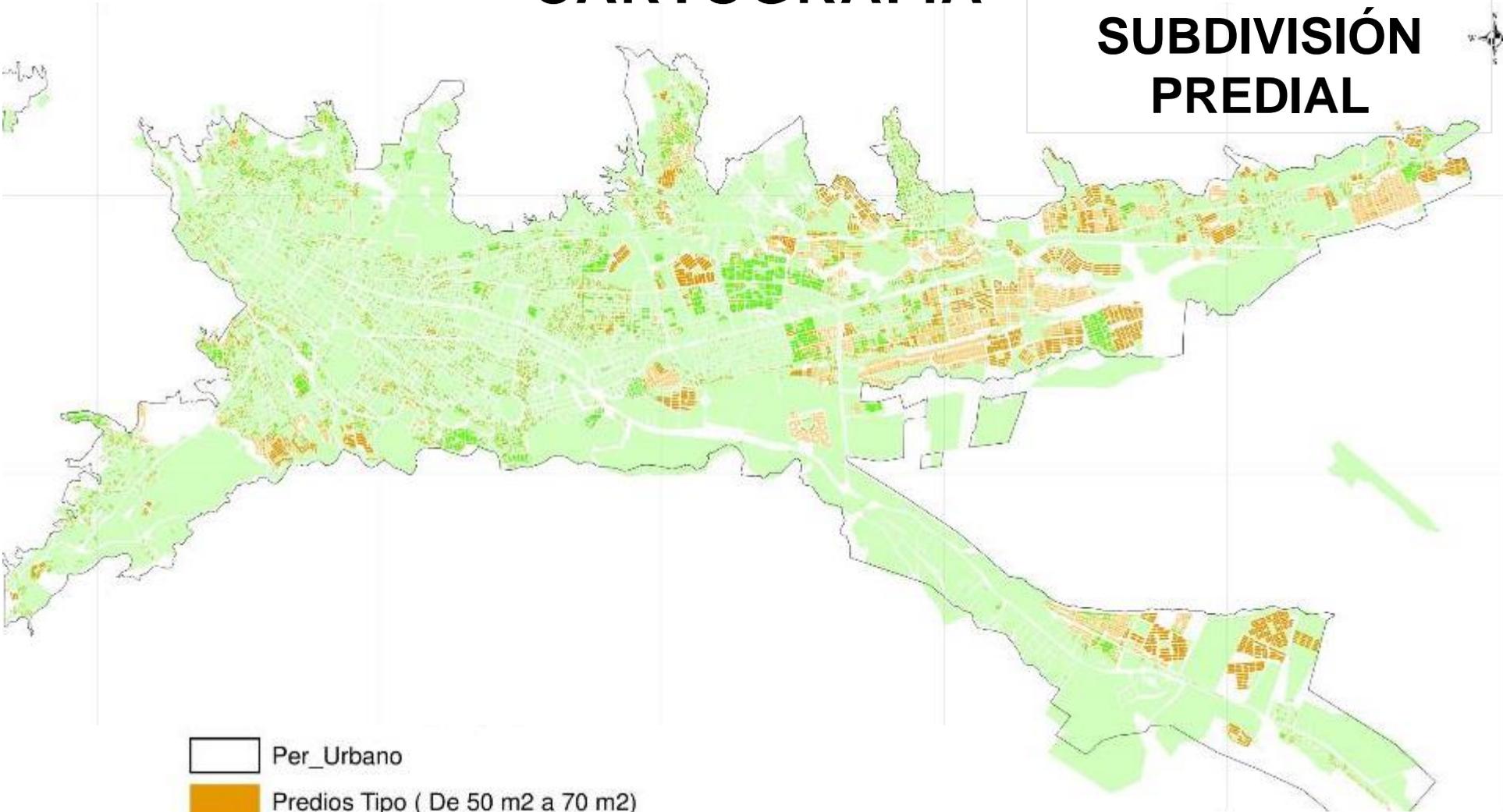
carrera 3

CALLE 15



CARTOGRAFÍA

SUBDIVISIÓN PREDIAL



-  Per_Urbano
-  Predios Tipo (De 50 m2 a 70 m2)
-  Predios (De 30 m2 a 90m2)
-  Predios (De 1 m2 a 120 m2)
-  Predios (Mayores a 120 m2)



VACIOS URBANOS - ALSC



PredioCatastralR1

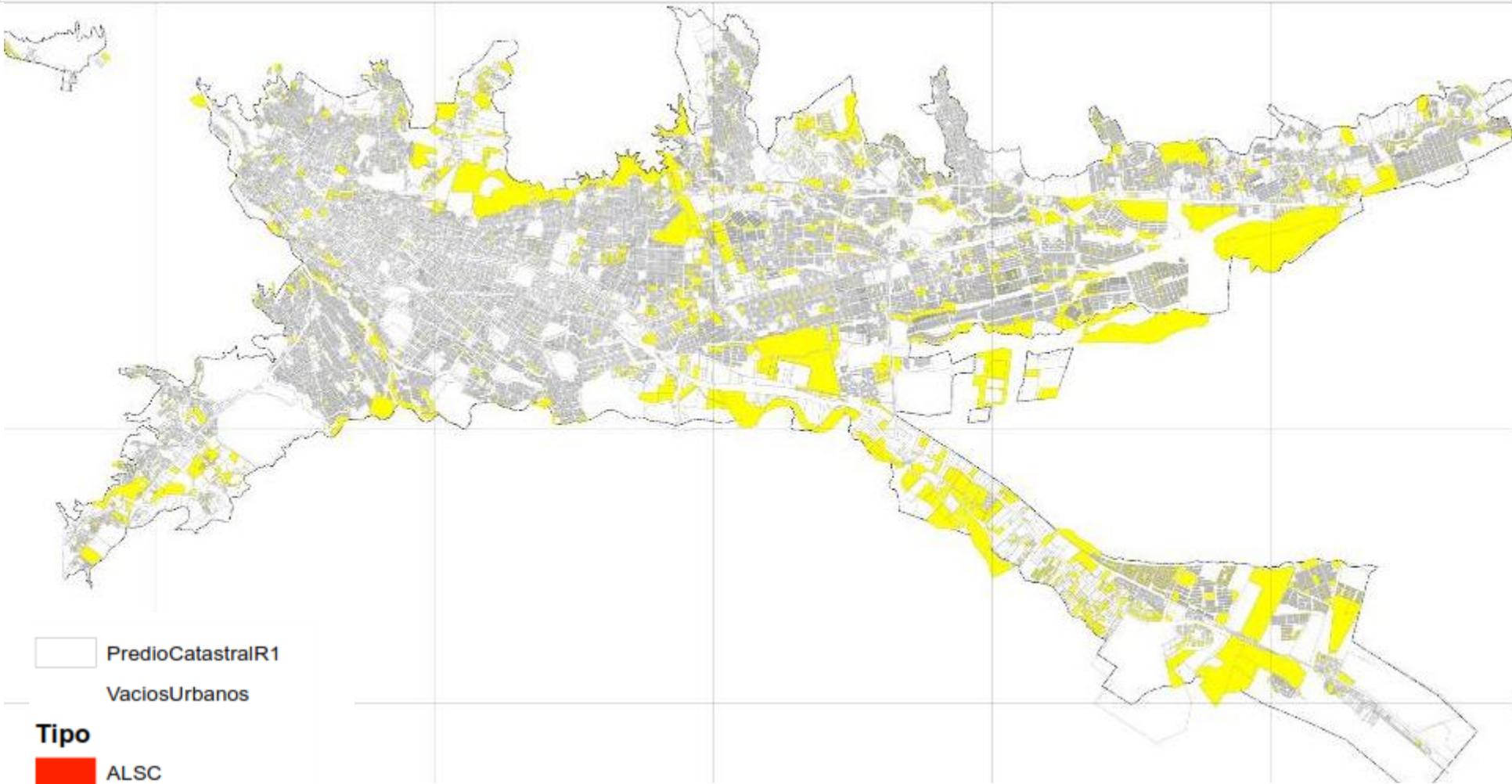
VaciosUrbanos

Tipo

- ALSC
- ANTEJARDIN
- ESPACIO PUBLICO
- LOTE
- PATIO
- Perimetro Urbano



VACIOS URBANOS - LOTES



Predio Catastral R1

Vacios Urbanos

Tipo



ALSC



ANTEJARDIN



ESPACIO PUBLICO



LOTE



PATIO



Perimetro Urbano



VACIOS URBANOS



PredioCatastralR1

VaciosUrbanos

Tipo

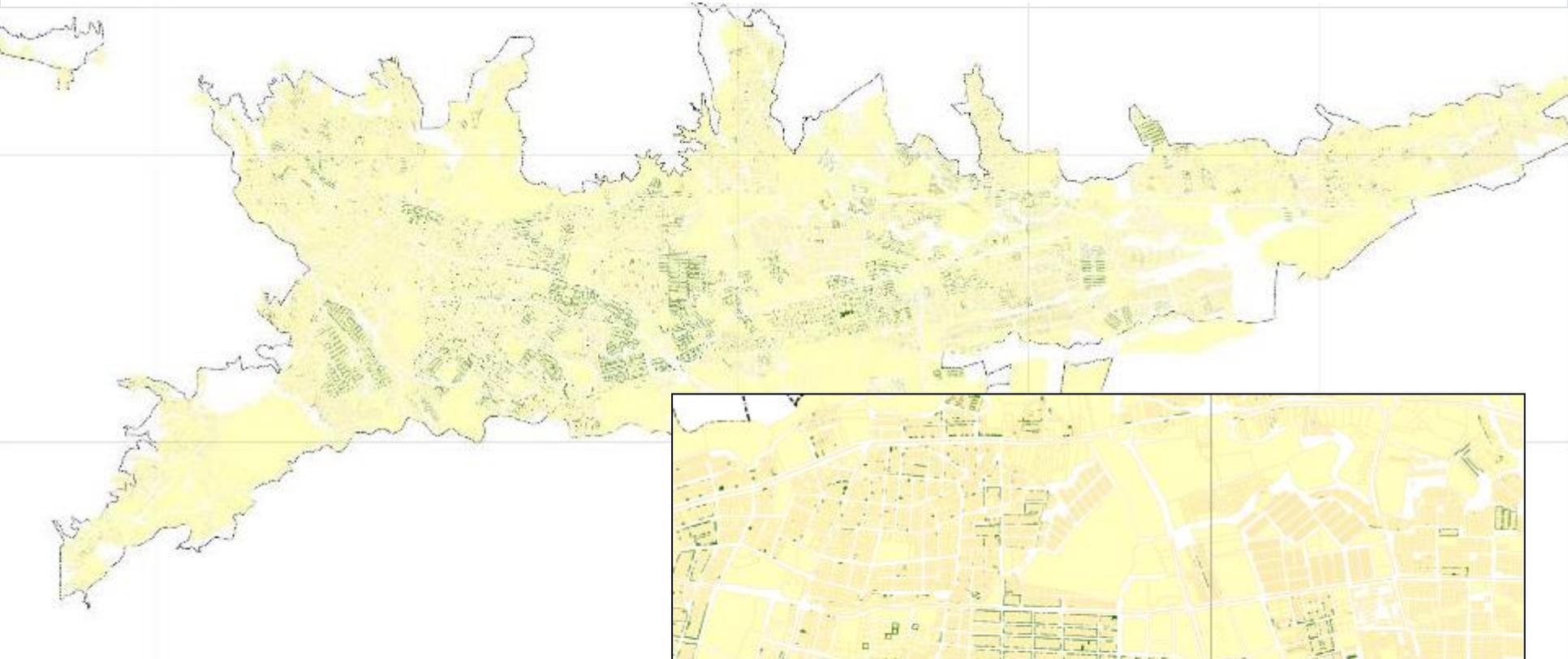
- ALSC
- ANTEJARDIN
- ESPACIO PUBLICO
- LOTE
- PATIO
- Perimetro Urbano



VACIOS URBANOS – PATIOS



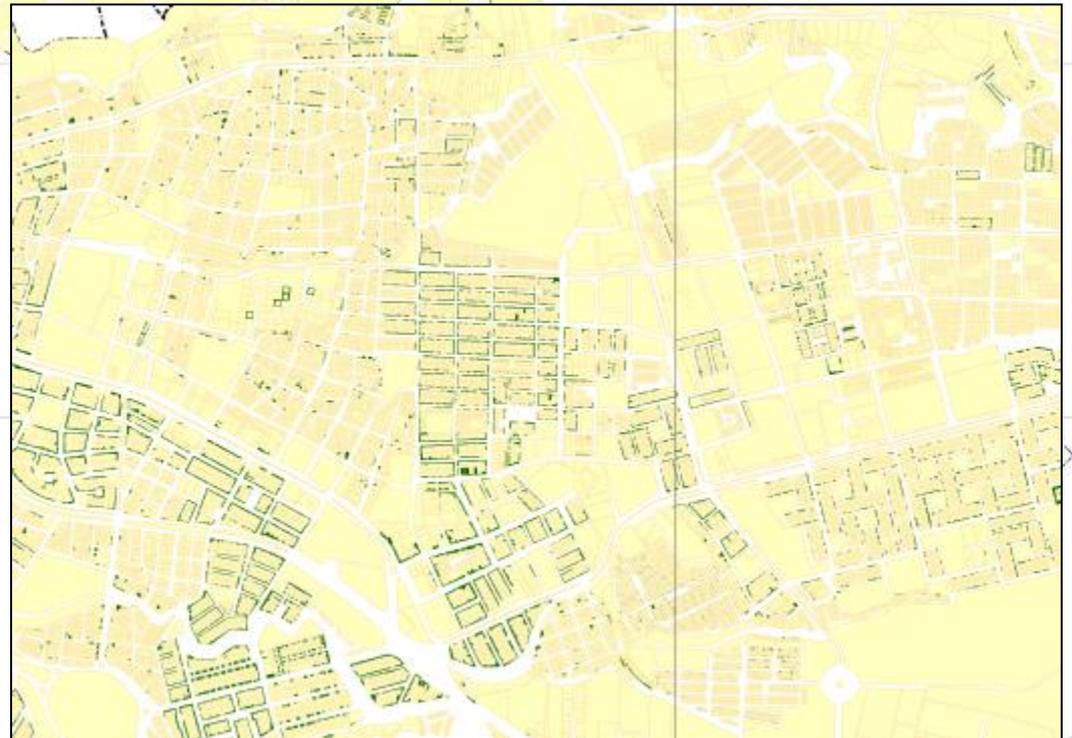
VACIOS URBANOS - ANTEJARDINES



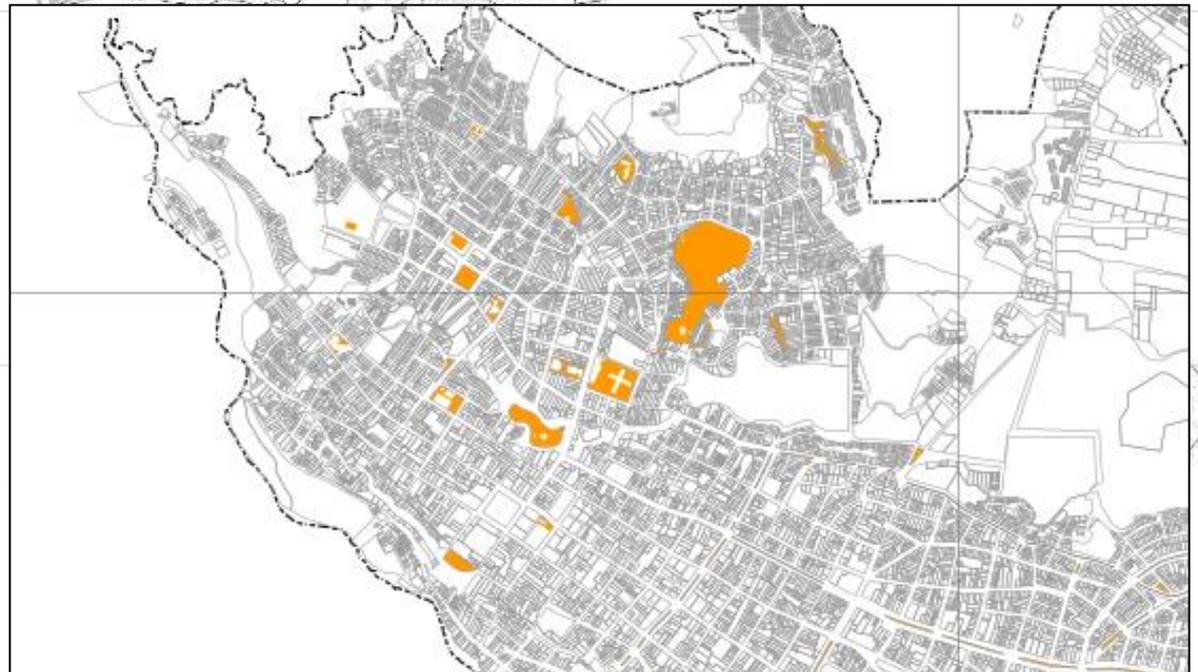
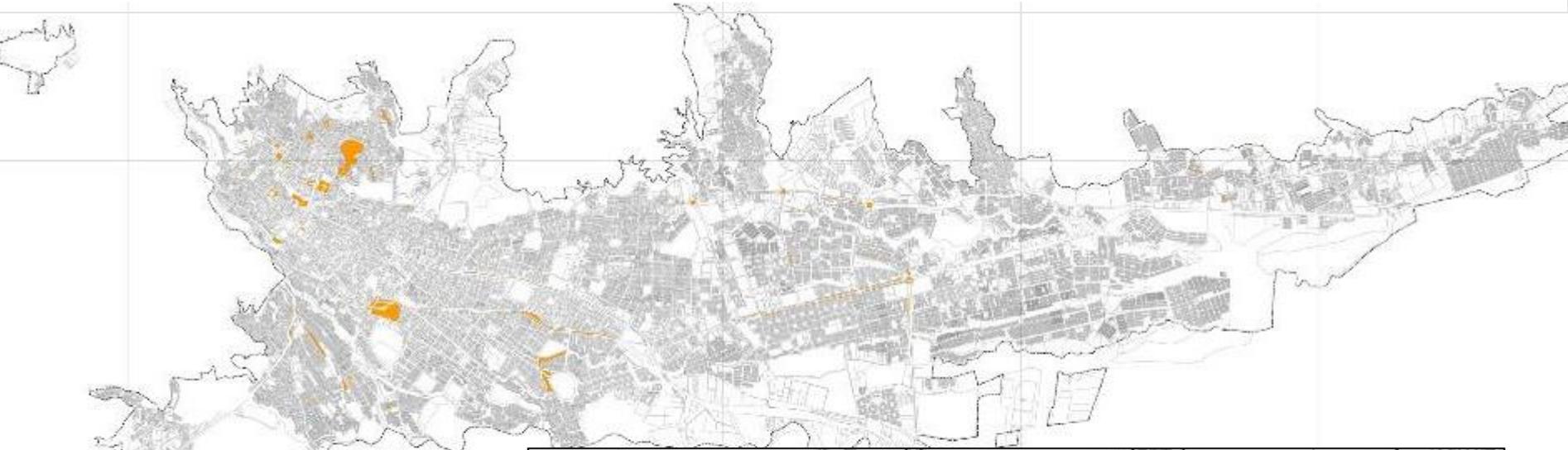
Vacios Urbanos

Tipo

-  Área Libre Sin Construcción
-  ANTEJARDIN
-  ESPACIO PUBLICO
-  LOTE
-  PATIO
-  Predio Catastral R1
-  Perimetro Urbano



VACIOS URBANOS – ESPACIO PÚBLICO



 PredioCatastralR1

VaciosUrbanos

Tipo



ALSC



ANTEJARDIN



ESPACIO PUBLICO



LOTE



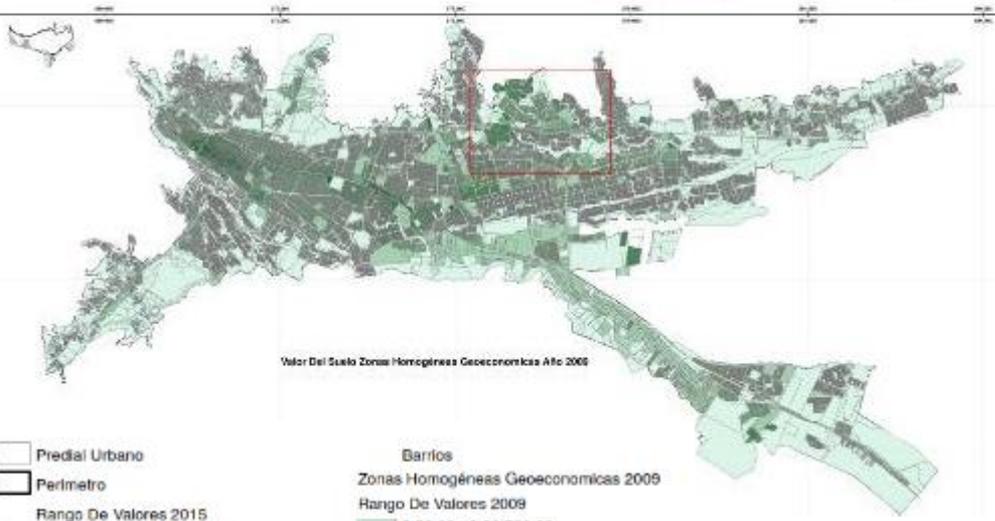
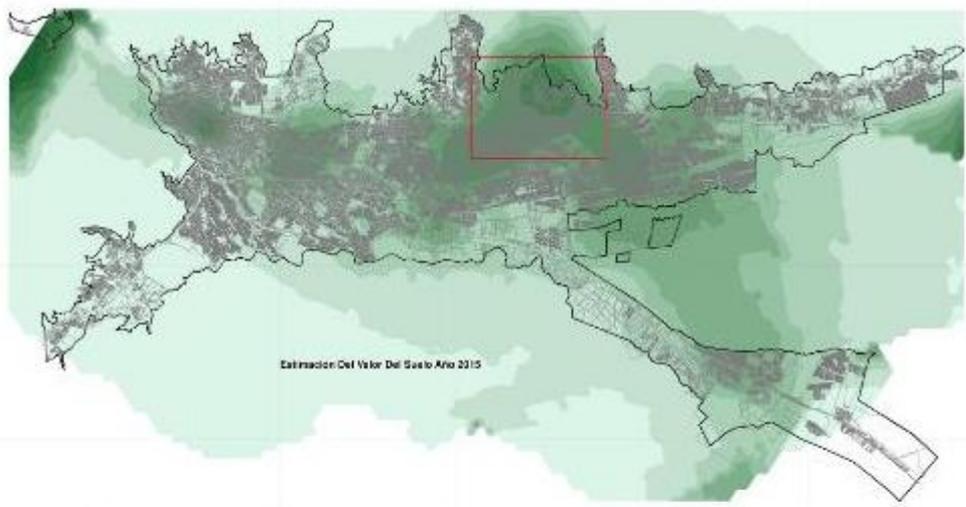
PATIO



Perimetro Urbano

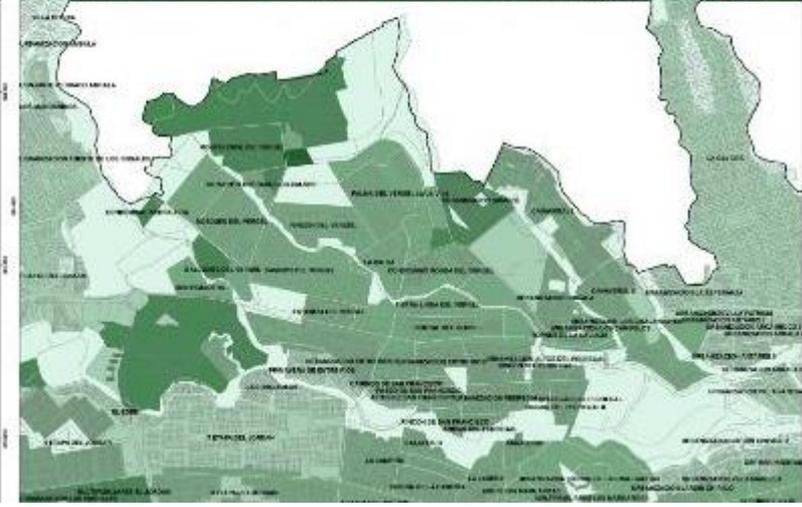
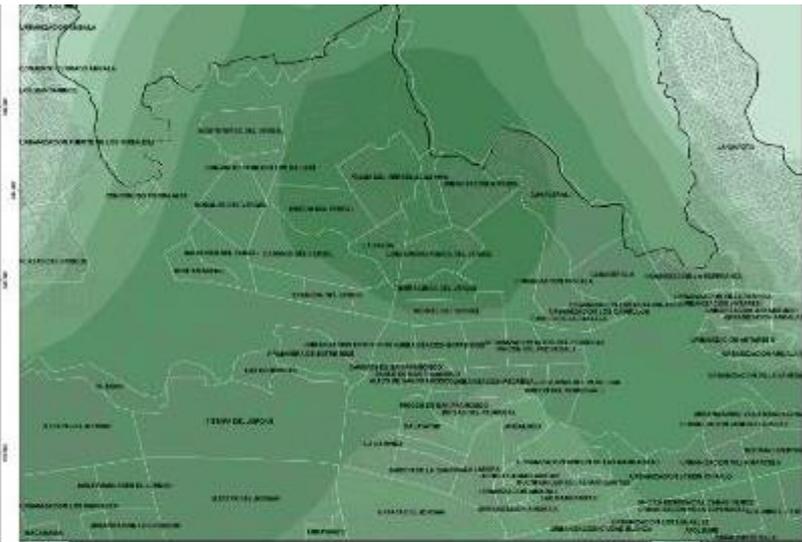


PRECIOS DEL SUELO

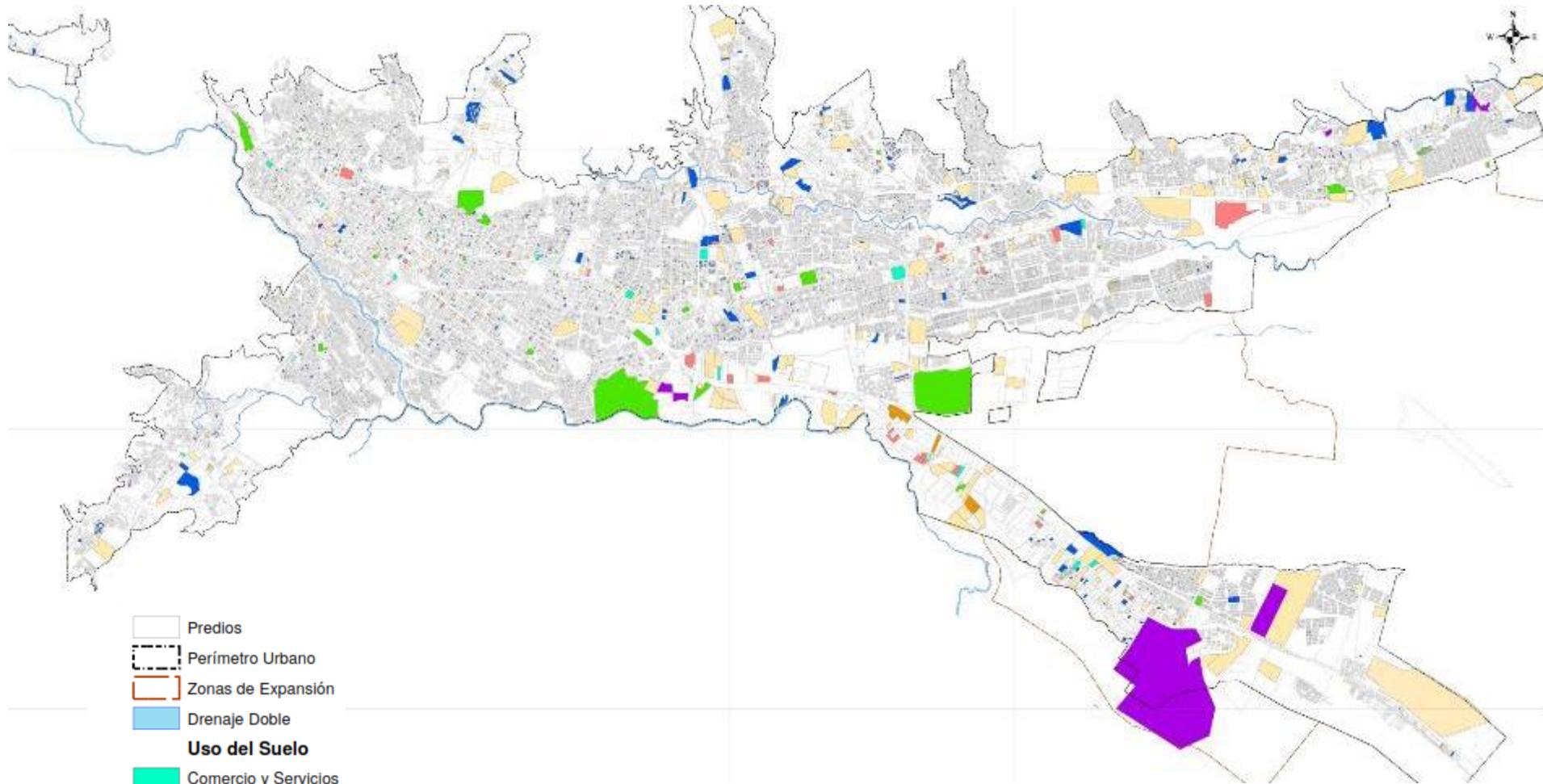


- Predial Urbano
- Perímetro
- Rango De Valores 2015
- \$ 62.597,81 - \$ 417.824,29
- \$ 417.824,29 - \$ 620.802,66
- \$ 620.802,66 - \$ 736.785,63
- \$ 736.785,63 - \$ 803.058,94
- \$ 803.058,94 - \$ 919.041,91
- \$ 919.041,91 - \$ 1.122.020,28
- \$ 1.122.020,28 - \$ 1.477.246,76
- \$ 1.477.246,76 - \$ 2.098.918,15
- \$ 2.098.918,15 - \$ 3.186.886,95
- \$ 3.186.886,95 - \$ 5.090.909,09

- Barrios
- Zonas Homogéneas Geoeconomicas 2009
- Rango De Valores 2009
- \$ 56,00 - \$ 32.782,00
- \$ 32.782,01 - \$ 92.882,00
- \$ 92.882,01 - \$ 163.909,00
- \$ 163.909,01 - \$ 327.618,00
- \$ 327.618,01 - \$ 819.545,00



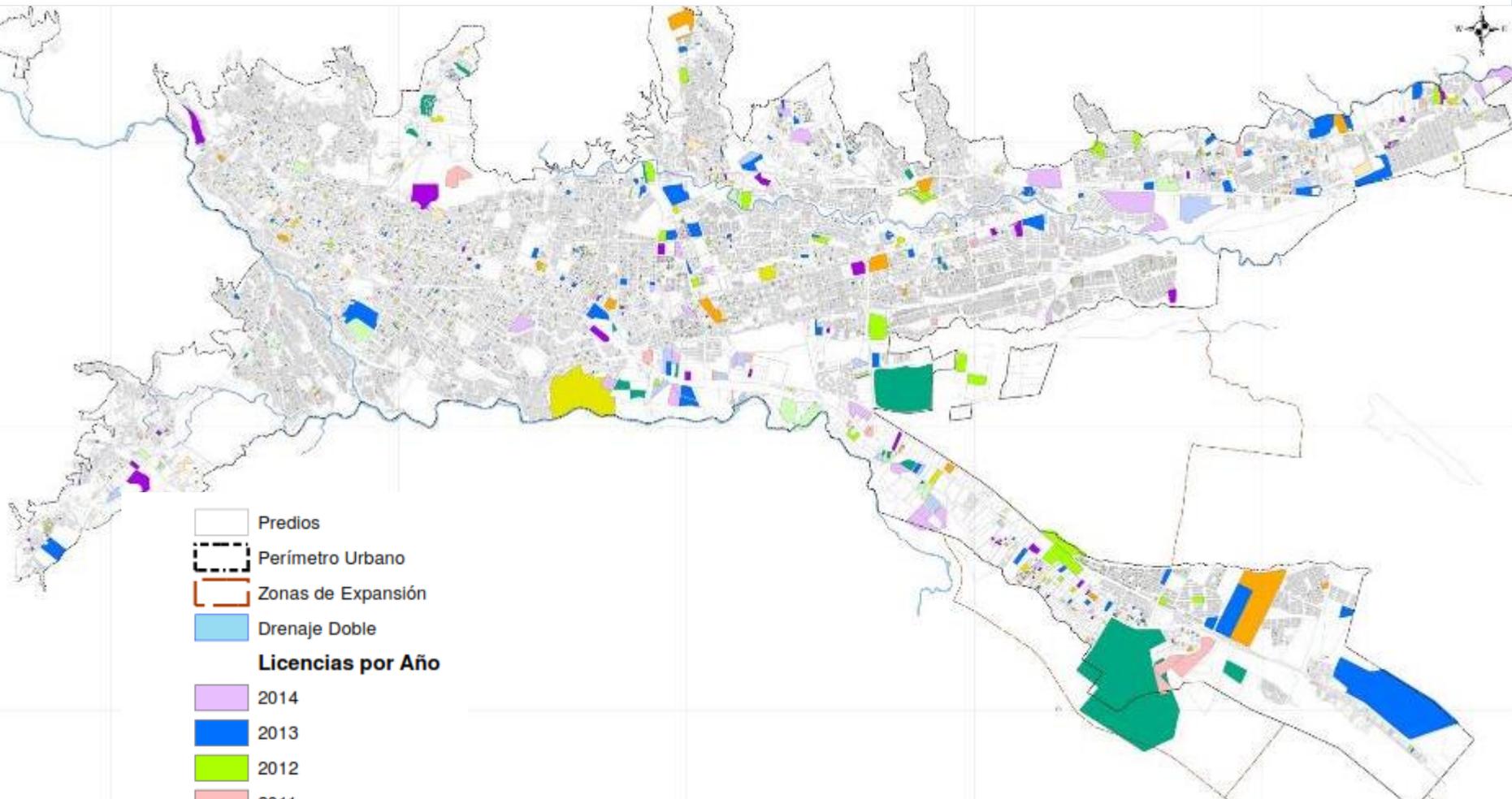
LICENCIAS - USOS



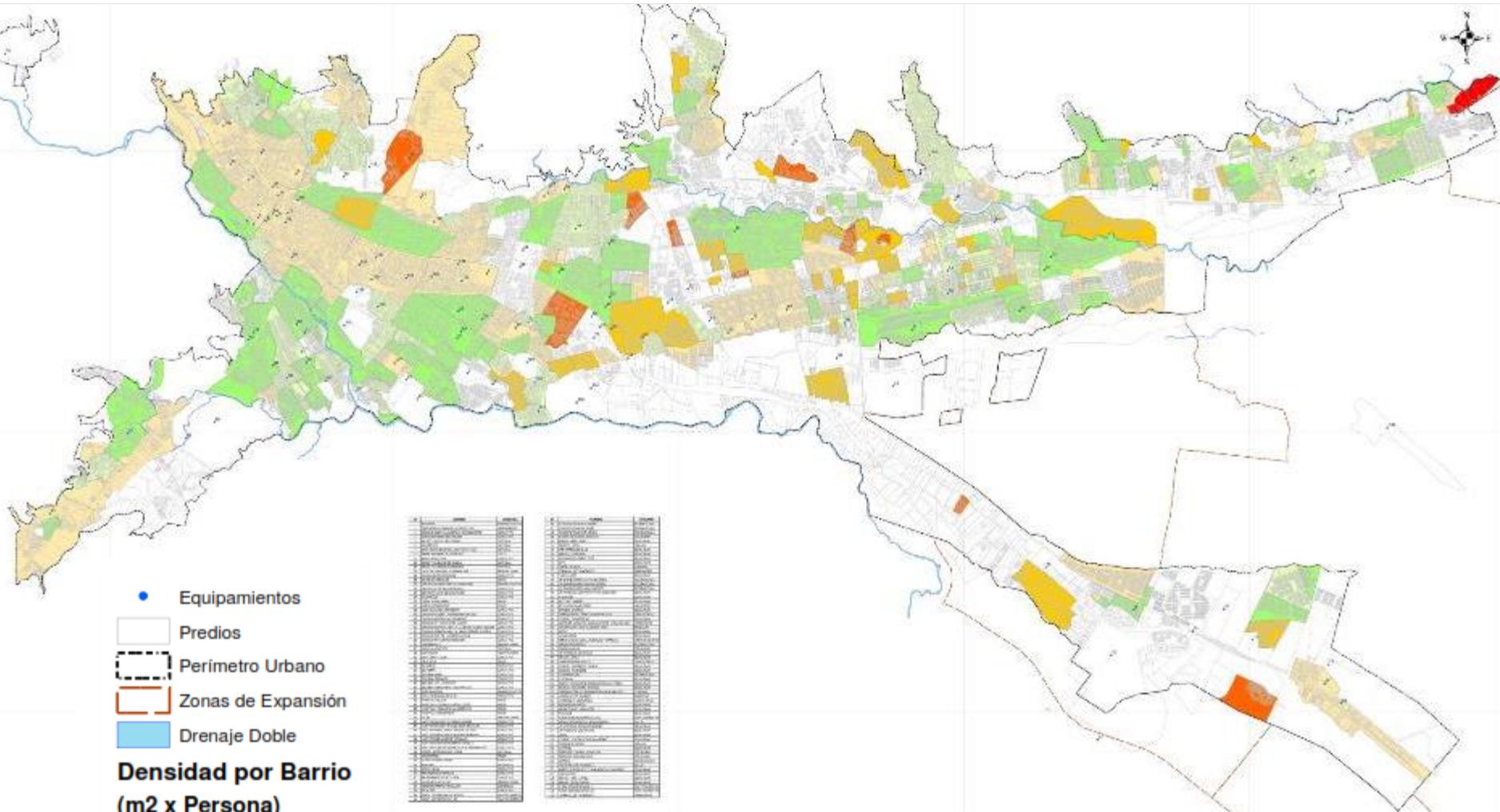
-  Predios
-  Perímetro Urbano
-  Zonas de Expansión
-  Drenaje Doble
- Uso del Suelo**
-  Comercio y Servicios
-  Comercio y Vivienda
-  Comercio
-  Industria
-  Institucional
-  VIS
-  Vivienda
-  Uso no Identificado



LICENCIAS - AÑOS



DENSIDAD POBLACIONAL

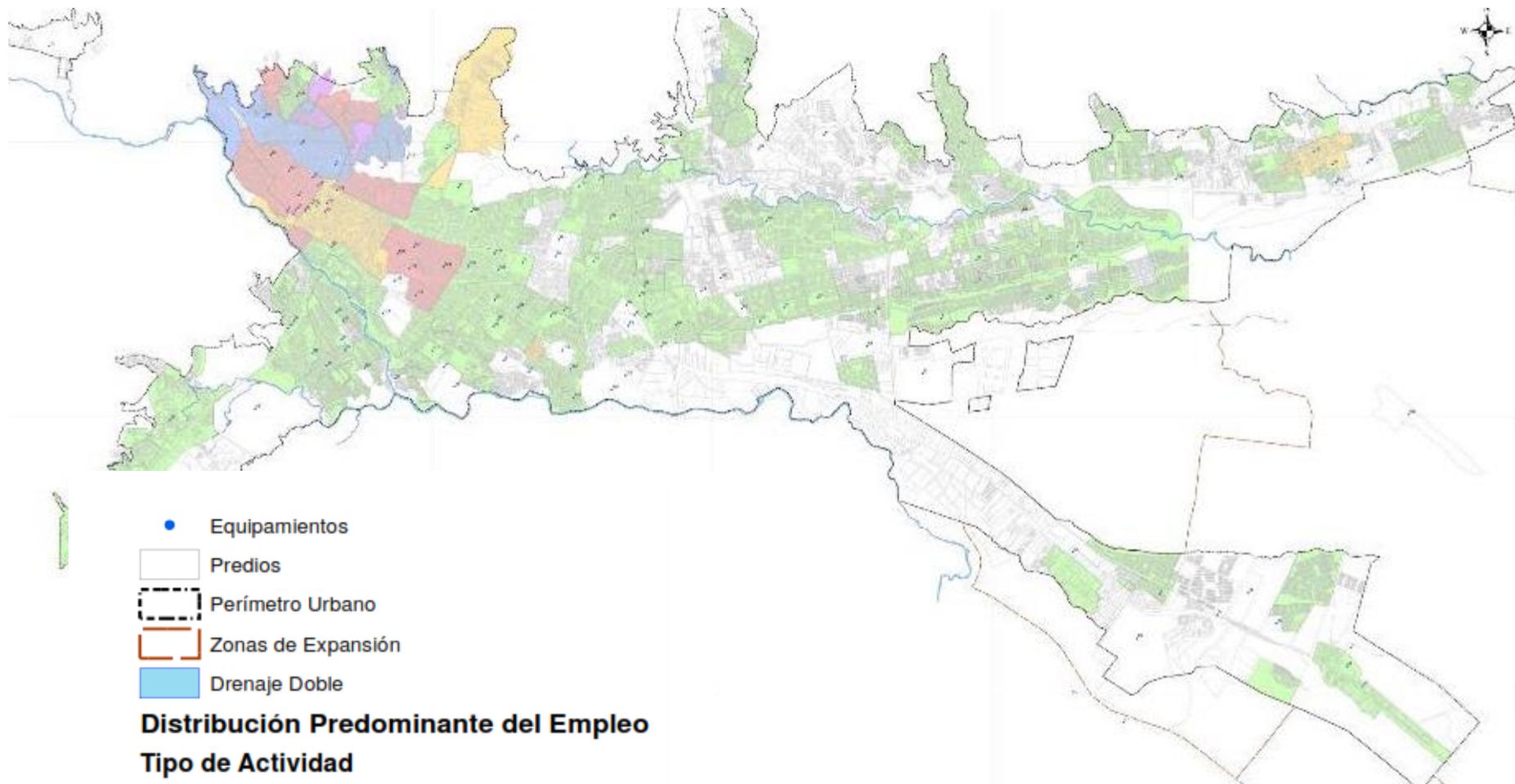


Densidad por Barrio (m2 x Persona)

- 1 - 50
- 50 - 100
- 100 - 1000
- 1000 - 10000
- 10000 - 20000
- > 20000



EMPLEO



• Equipamientos

□ Predios

□ Perímetro Urbano

□ Zonas de Expansión

□ Drenaje Doble

Distribución Predominante del Empleo

Tipo de Actividad

□ Trabajando

□ Estudiando

□ Hogar

□ Buscando Trabajo

□ Sin Actividad

RECUALIFICACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO POR UPZ

Decreto Nal. 1504 -

1998

• Equipamientos

- Drenaje Sencillo
- Drenaje Doble
- Predios
- Construcciones
- - - Perímetro Urbano
- UPZ Centro Cultural y Administrativo

Espacio Público Efectivo

- Parque
- Plaza
- Plazoleta
- Zona Verde

Espacio Público No Efectivo

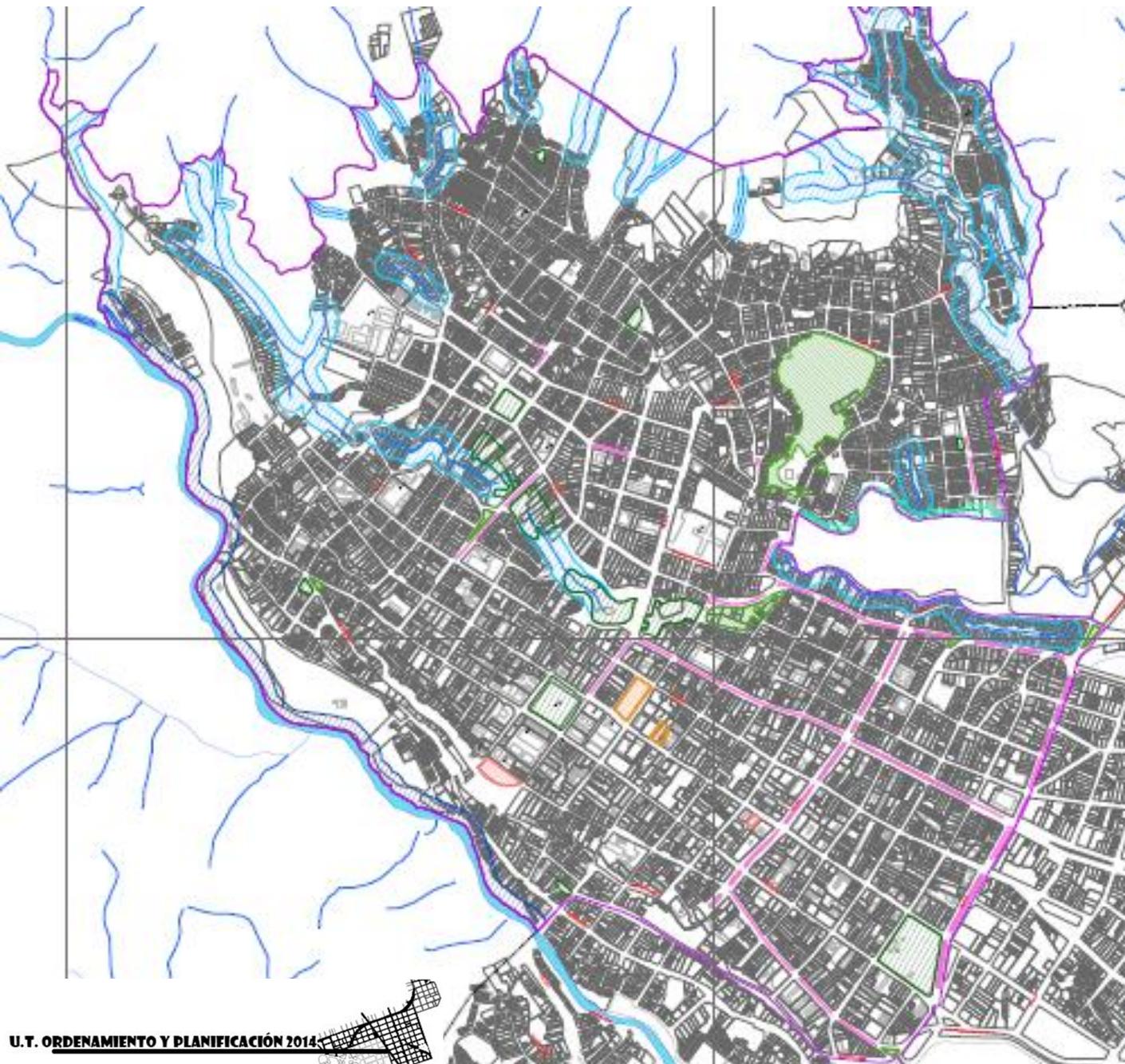
- Separador

Área de Conservación del Sistema Hídrico

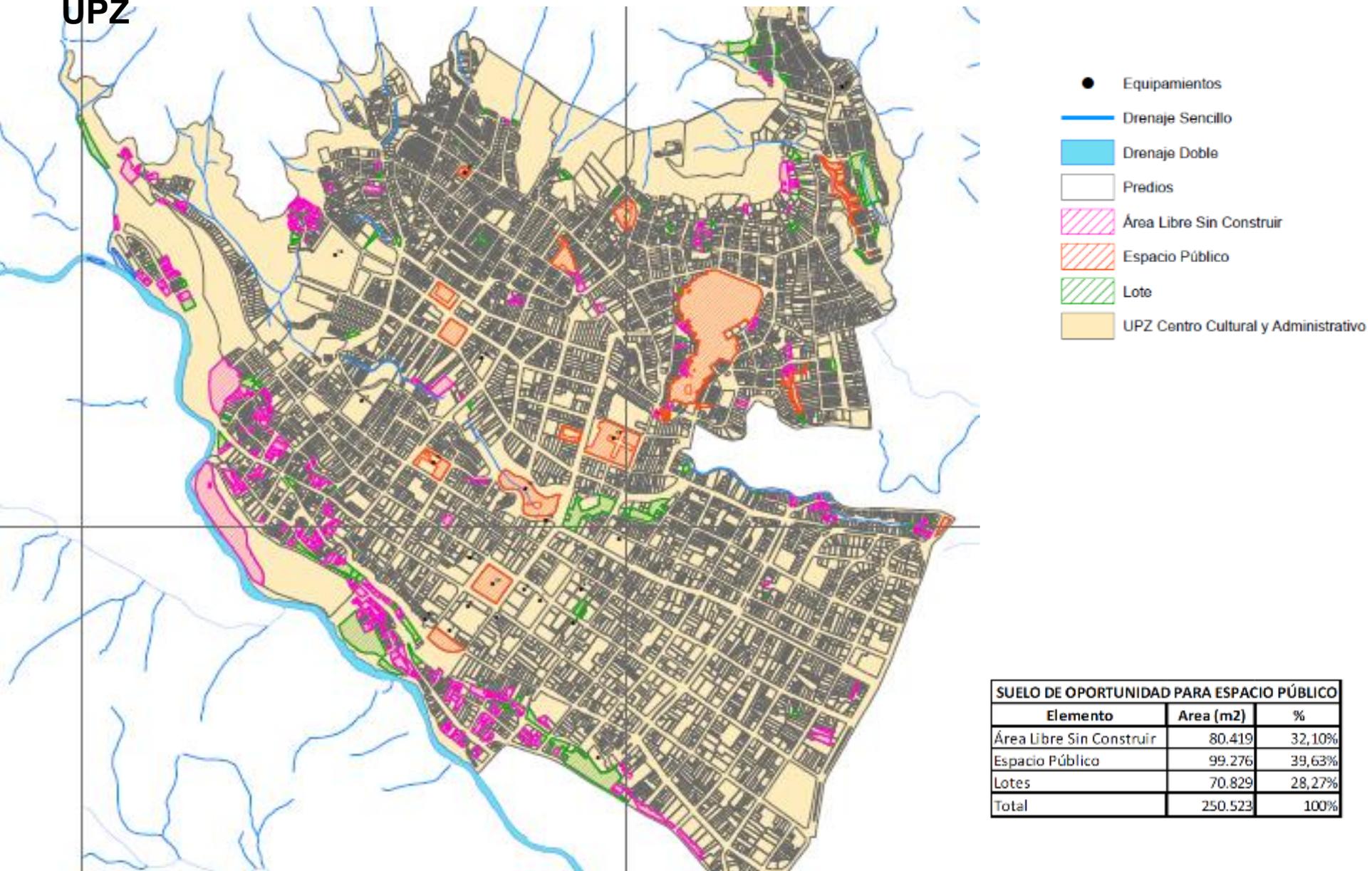
- Reserva Drenaje Doble
- Reserva Drenaje Sencillo
- Suelo de Protección

ESPACIO PÚBLICO			
Categoría	Subcategoría	Área (m2)	%
Área de Conservación del Sistema Hídrico	Suelo de Protección	7.896	1,36
	Reserva Drenaje Sencillo	375.715	64,91
	Reserva Drenaje Doble	63.473	10,97
Espacio Público Efectivo	Zona Verde	52.309	9,04
	Parque	60.721	10,49
	Plaza	5.080	0,88
	Plazoleta	3.688	0,64
Espacio Público No Efectivo	Separador	9.937	1,72
TOTAL		578.821	100

EQUIPAMIENTOS		
No.	Nombre	Categoría
1	PLAZA DE MERCADO LA 14	ABASTECIMIENTO
2	SALA DE CONCIERTOS ALBERTO CASTILLA	CULTURAL
3	TEATRO TOLIMA	CULTURAL
4	CONSERVATORIO DEL TOLIMA	EDUCATIVO
5	UNIVERSIDAD COOPERATIVA DE COLOMBIA	EDUCATIVO
6	SEMINARIO MAYOR DE IBAGÜE	CULTO
7	GOBERNACIÓN	ADMINISTRATIVO
8	CATEDRAL PRIMADA	CULTO
9	BIBLIOTECA DARÍO ECHANDÍA	CULTURAL
10	PARQUE DE BOLIVIA	RECREATIVO
11	ALCALDÍA	ADMINISTRATIVO
12	COLEGIO JOSÉ DE ACEVEDO Y GÓMEZ	EDUCATIVO
13	BIBLIOTECA SOLEDAD RENGIFO	CULTURAL
14	CONCHA ACÚSTICA	CULTURAL
15	CENTRO ADMINISTRATIVO MUNICIPAL	ADMINISTRATIVO
16	PANÓPTICO	CULTURAL
17	COLEGIO AMERICANO DE IBAGÜE	EDUCATIVO
18	MUSEO DE ARTE DEL TOLIMA	CULTURAL
19	COLEGIO TOLIMENSE	EDUCATIVO
20	INSTITUTO DOCENTE RÓMULO MORALES PARRA	EDUCATIVO
21	ANCÓN LA PAZ	EDUCATIVO

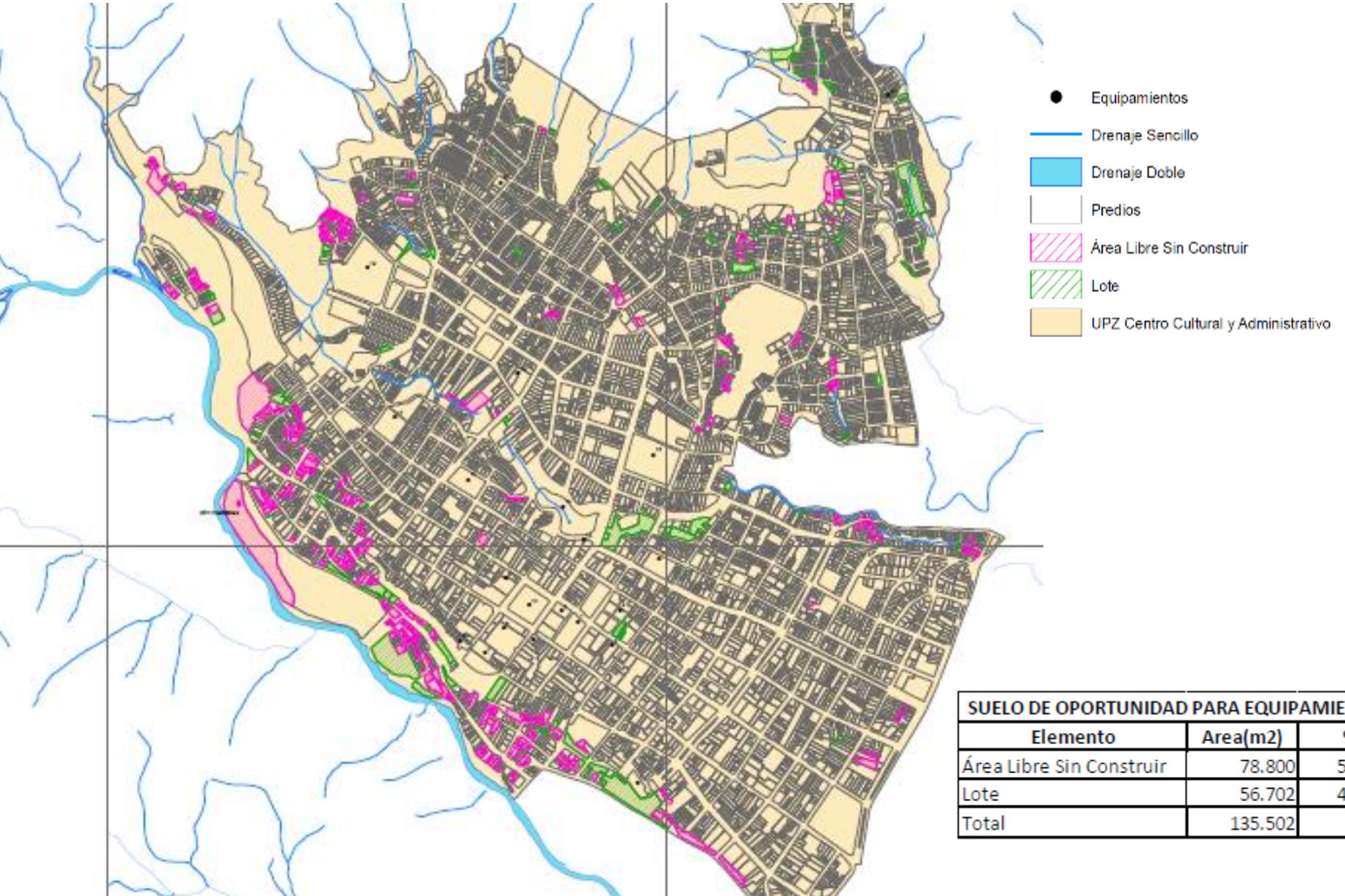


SUELOS POTENCIAL PARA LA GENERACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO POR UPZ



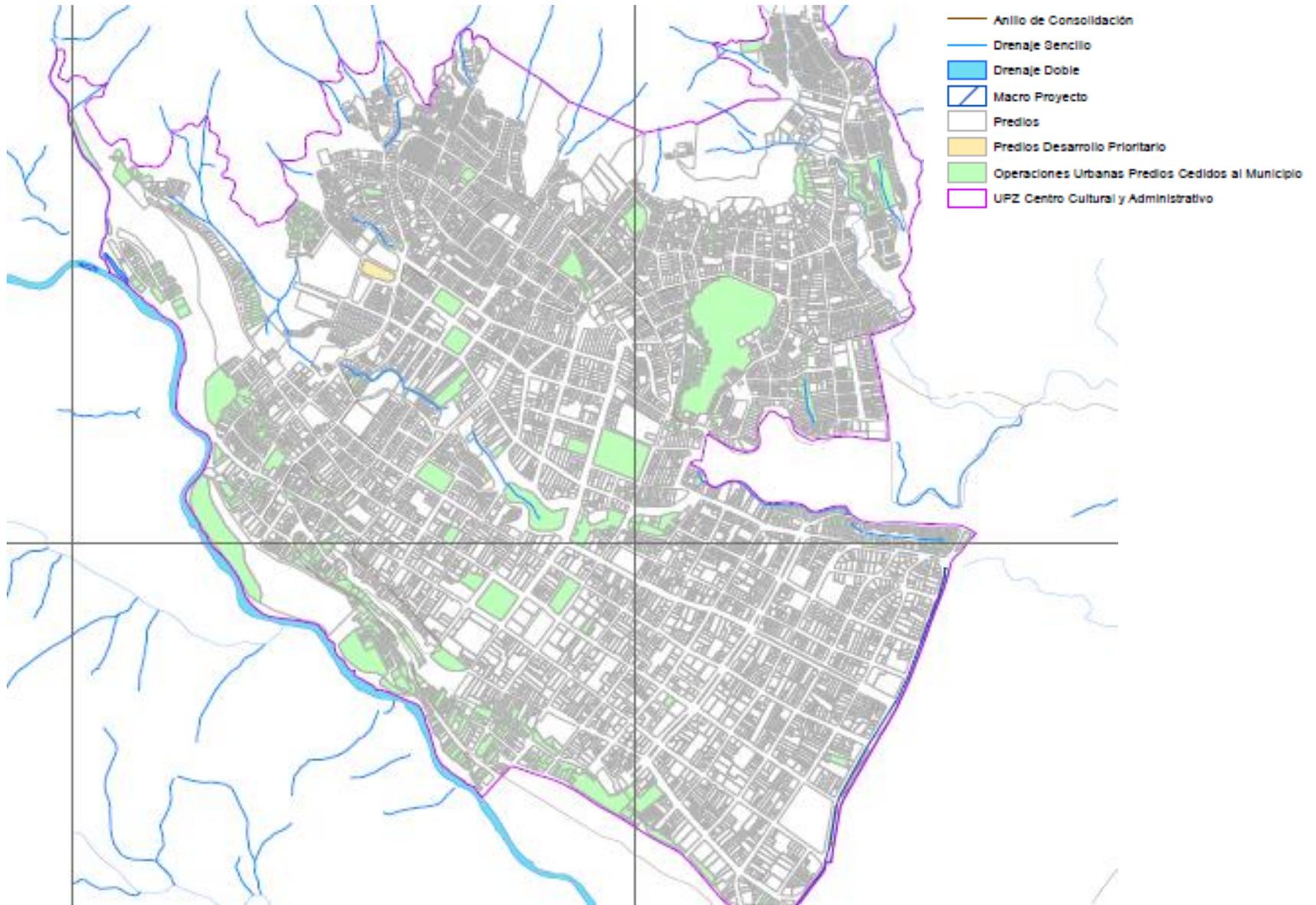
Listado de predios del municipio G.U., cruzados con vacíos urbanos: lotes zonas verdes y EP, verificado con fotografía aérea 2009

SUELOS POTENCIAL PARA LA GENERACIÓN DE EQUIPAMIENTOS POR UPZ

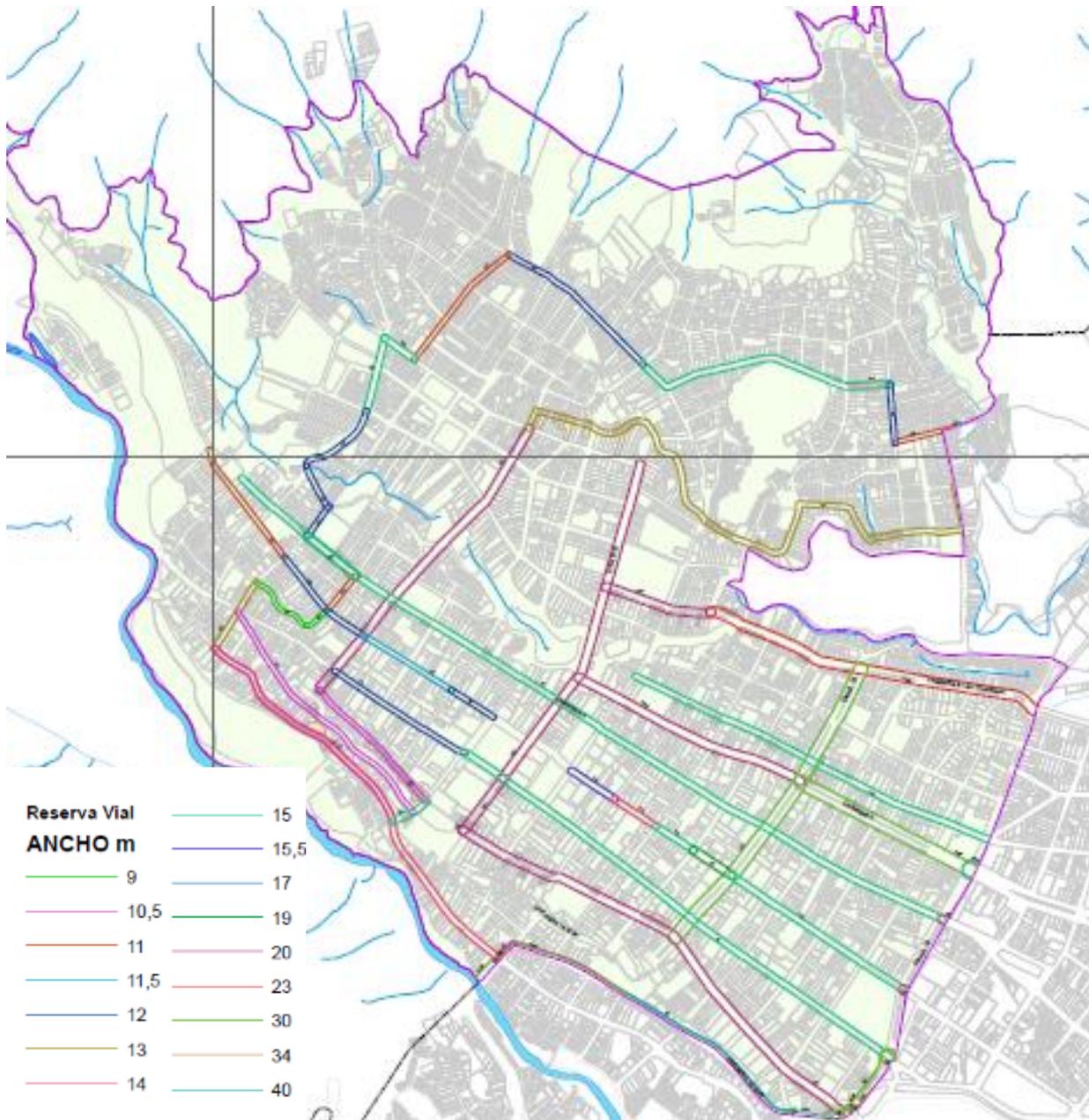


Listado de Bienes Patrimoniales G.U. con vacíos urbanos: lotes zonas verdes y EP, verificado con fotografía

OPERACIONES URBANAS POT 823 – PROGRAMA DE EJECUCIÓN U17



RESERVAS VIALES A NIVEL DE UPZ ACUERDO_009_DE_2002

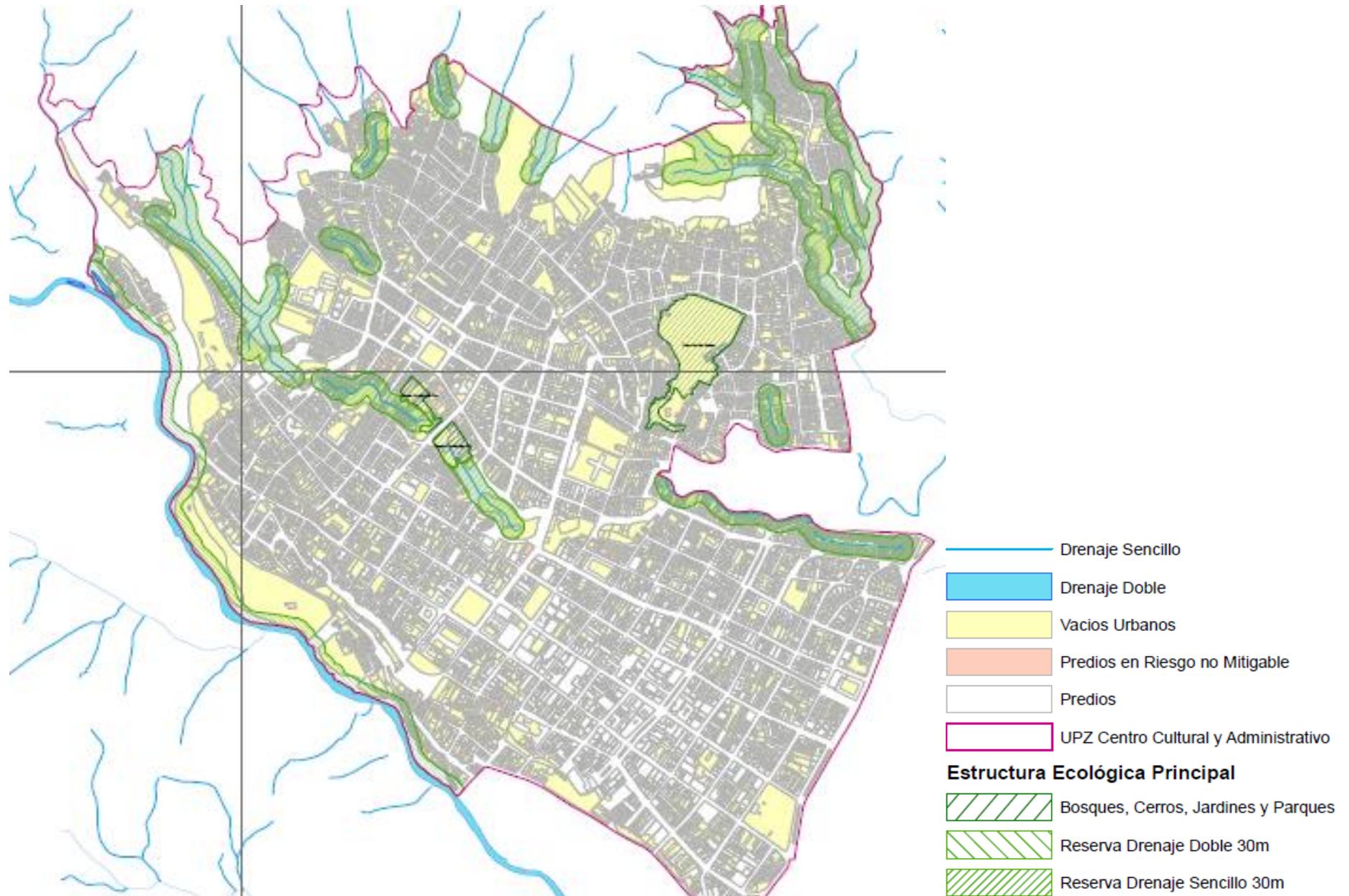


Afectaciones Viales		
Nombre Reserva Vial	Número de Predios*	Área de Afectación m2
AV. GUABINAL	26	1252,47
CALLE 10	5	515,23
CALLE 15	4	275,81
CALLE 19	4	204,58
CALLE 4	3	60,88
CALLE 5	1	59,17
CALLE 6	11	644,95
CALLE 9	2	467,19
CARRERA 1	42	3071,09
CARRERA 1 SUR	2	255,04
CARRERA 11 A	27	2621,44
CARRERA 13	8	1035,65
CARRERA 2	3	351,62
CARRERA 2 SUR	31	2916,00
CARRERA 3	1	65,91
CARRERA 4	8	480,99
CARRERA 5	7	255,94
CARRERA 6	10	426,30
TOTAL	195	14960,22

*El número de predios a afectados por la reserva vial es calculado bajo el criterio de afectación del área del predio superior al 30%.

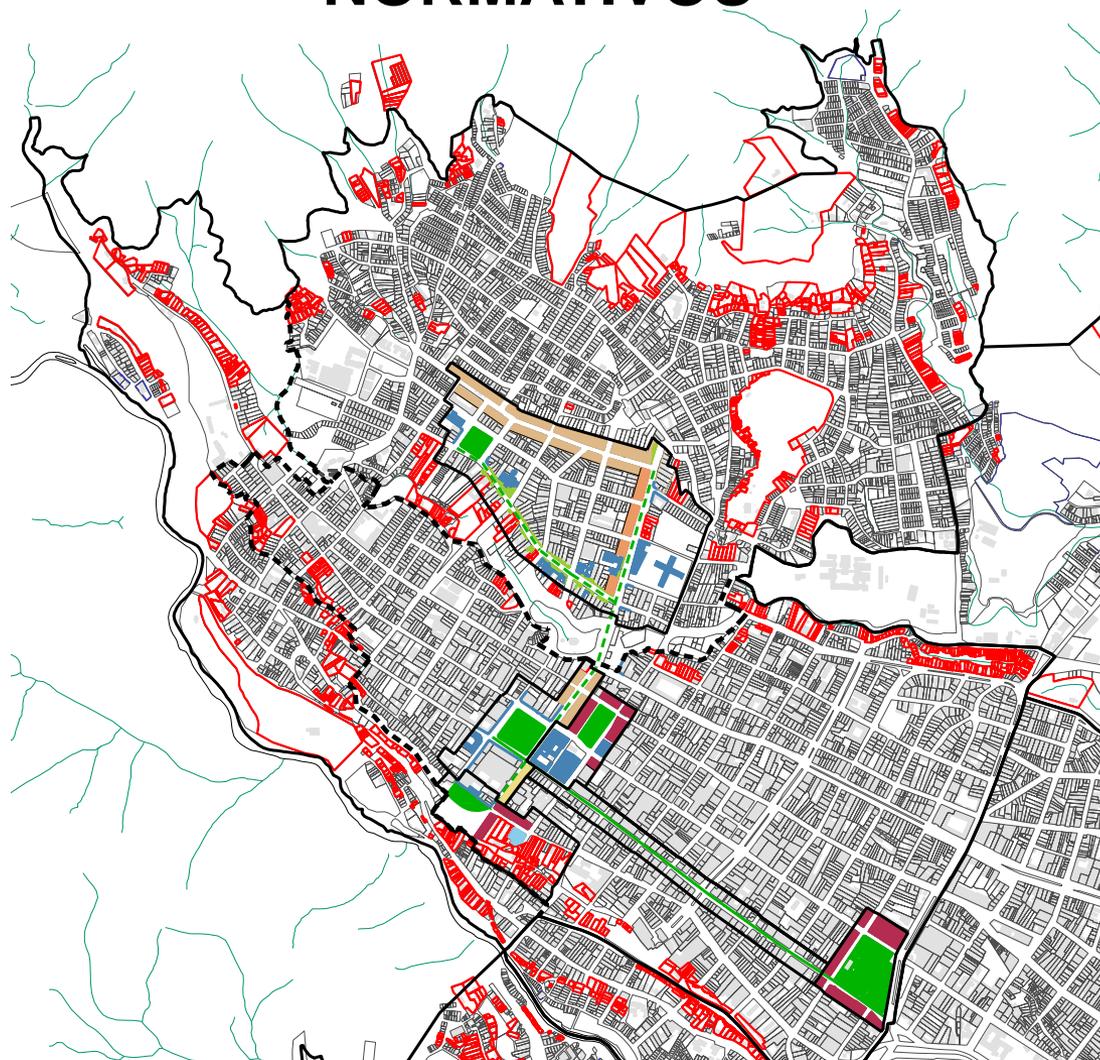
- Drenaje Simple
 - UPZ Centro Cultural y Administrativo
 - Perímetro Urbano
 - Drenaje Doble
 - Áreas Afectadas
 - Predios Afectados
 - Predios
- AC: Anillo de Consolidación
 AD: Anillo de Desarrollo
 ADG: Anillo del Sur
 AP: Anillo Periferia
 AS: Anillo al Sur
 AT: Anillo de Transición
 CB: Corredor Balcón de los Pájaros
 CD: Corredor Industrial de los Hornos
 UM: Urbano Mixto
 VT: Sistema de Vías Locales
 VL: Sistema de Vías Locales

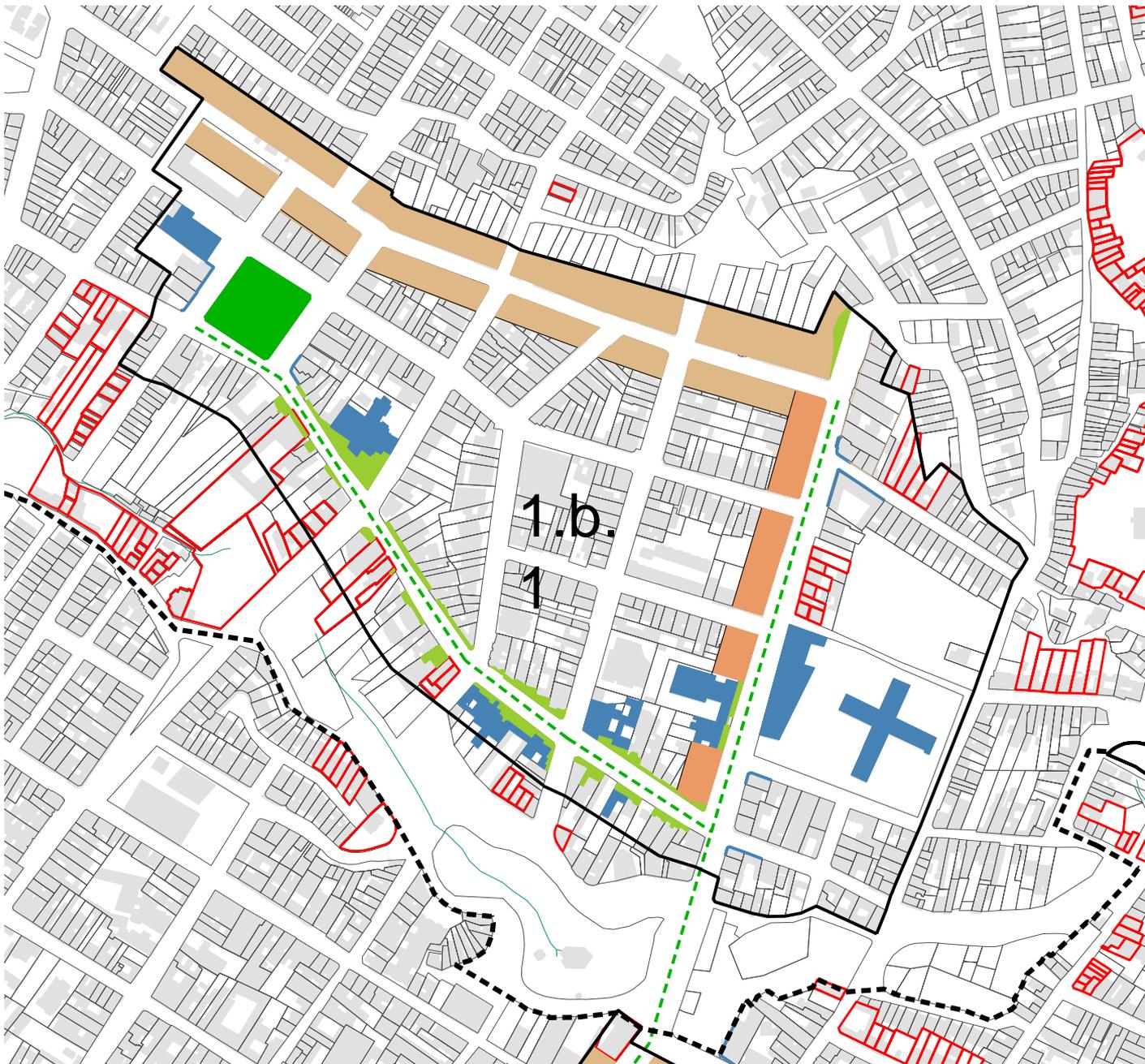
SUELO DE PROTECCIÓN A NIVEL DE UPZ



Decreto 823 U61 – R31 EEP y predios en suelo no mitigable

DELIMITACIÓN DE LOS SECTORES Y SUBSECTORES NORMATIVOS





Subsector 1.b.1 Belén – Panóptico

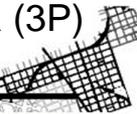
Objetivos específicos:

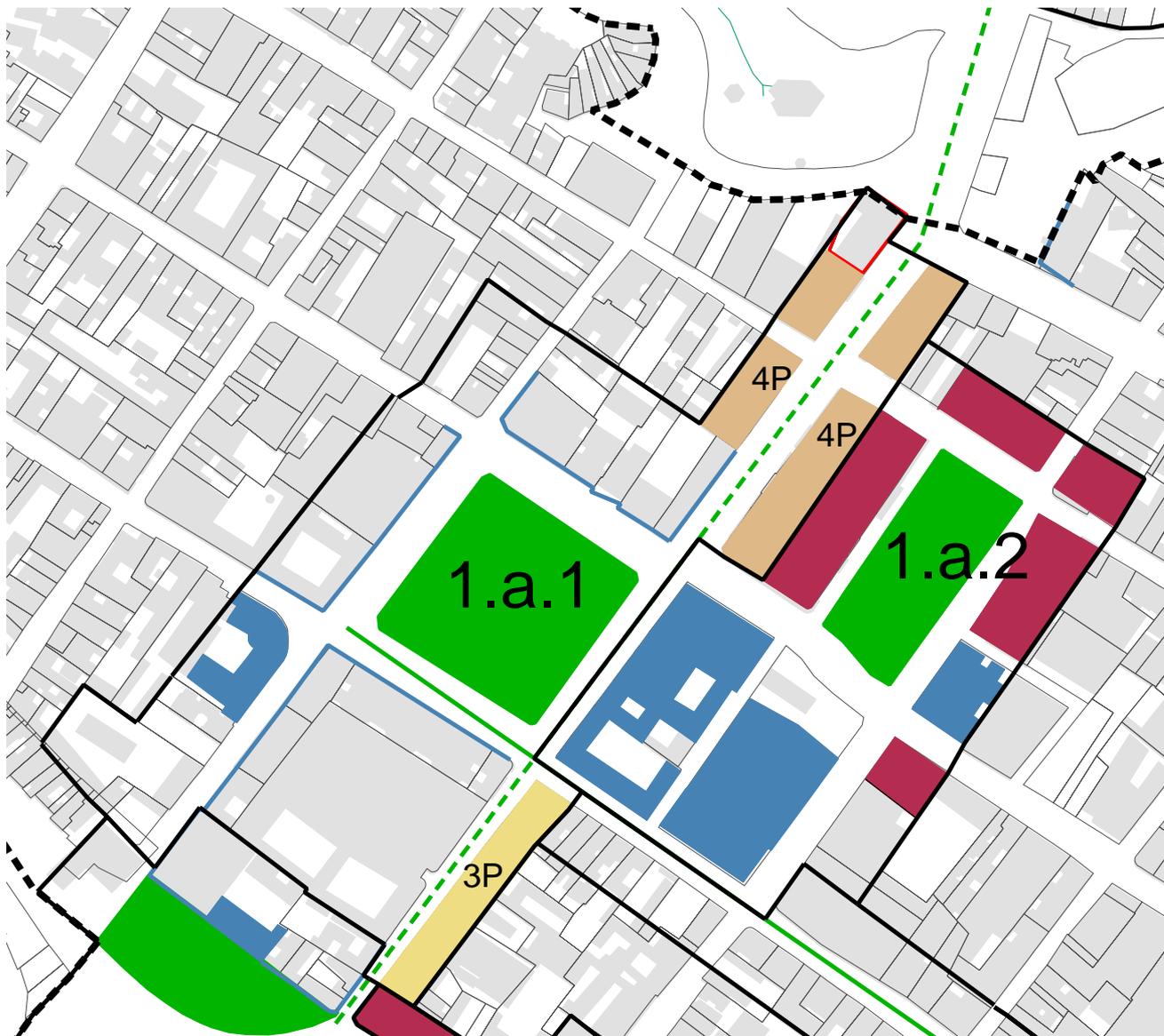
-Conservar los
antecedentes sobre la
Cra. 7

-Conservar las
edificaciones,
fachadas y/o
elementos
arquitectónicos de
interés sobre la Cra.7
y la Calle 10

-Consolidar un nuevo
frente urbano sobre la
Calle 10 –
edificabilidad
proporcional a la
sección de la vía (4P)

-Consolidar un nuevo
frente urbano sobre la
Cra. 11 -
edificabilidad
proporcional a la
sección de la vía (3P)





Subsector 1.a.1 Calle 10 – Plaza de Bolívar

Objetivos específicos:

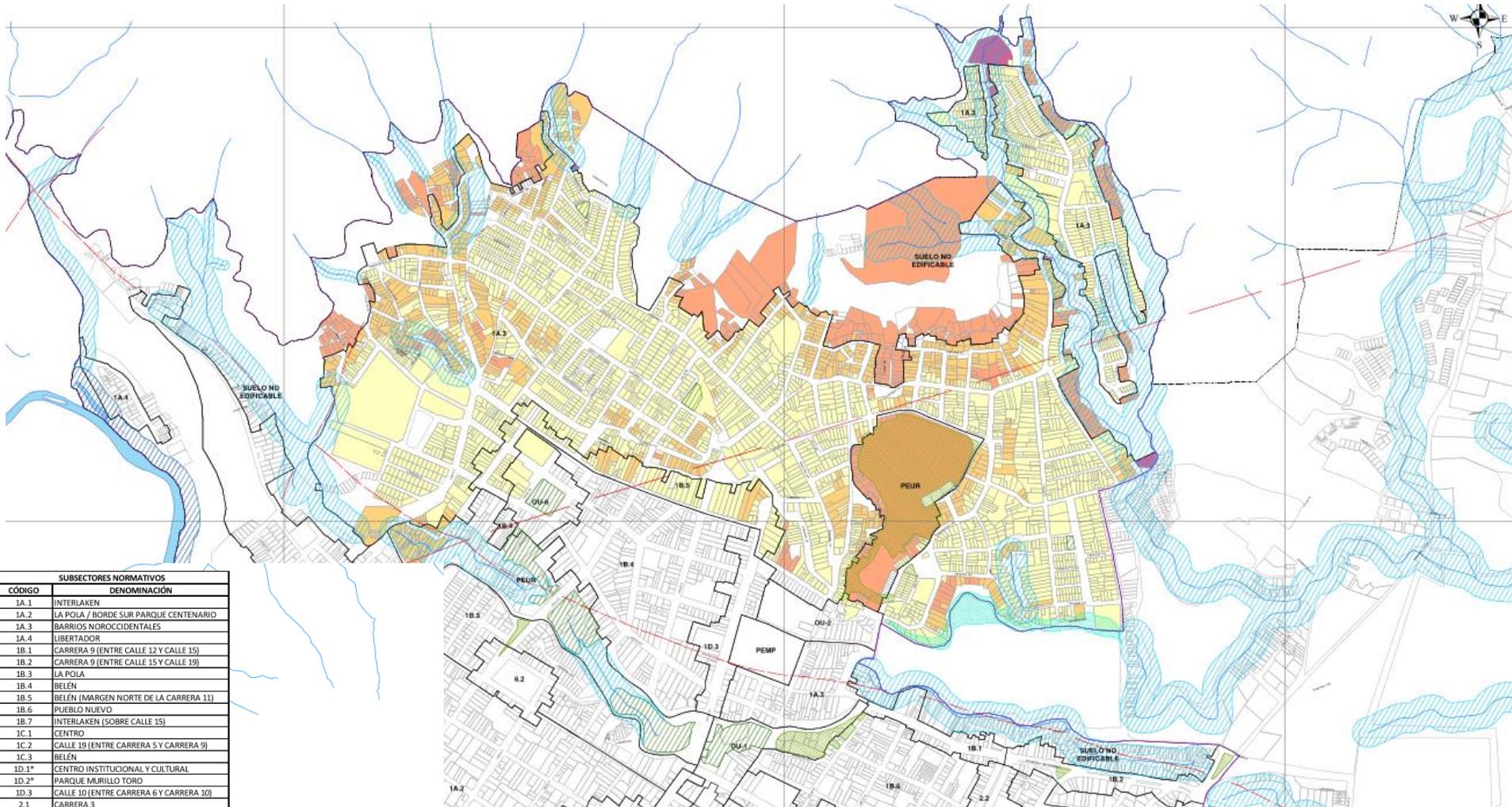
-Conservar las edificaciones, fachadas y/o elementos arquitectónicos de interés en torno a la Plaza de Bolívar

-Consolidar un nuevo frente urbano sobre la Calle 10 – edificabilidad proporcional a la sección de la vía (3P)

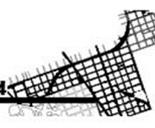
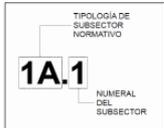
-Consolidar el tramo de la Calle 10 entre la Plaza y el Parque con un frente edificado de 4P



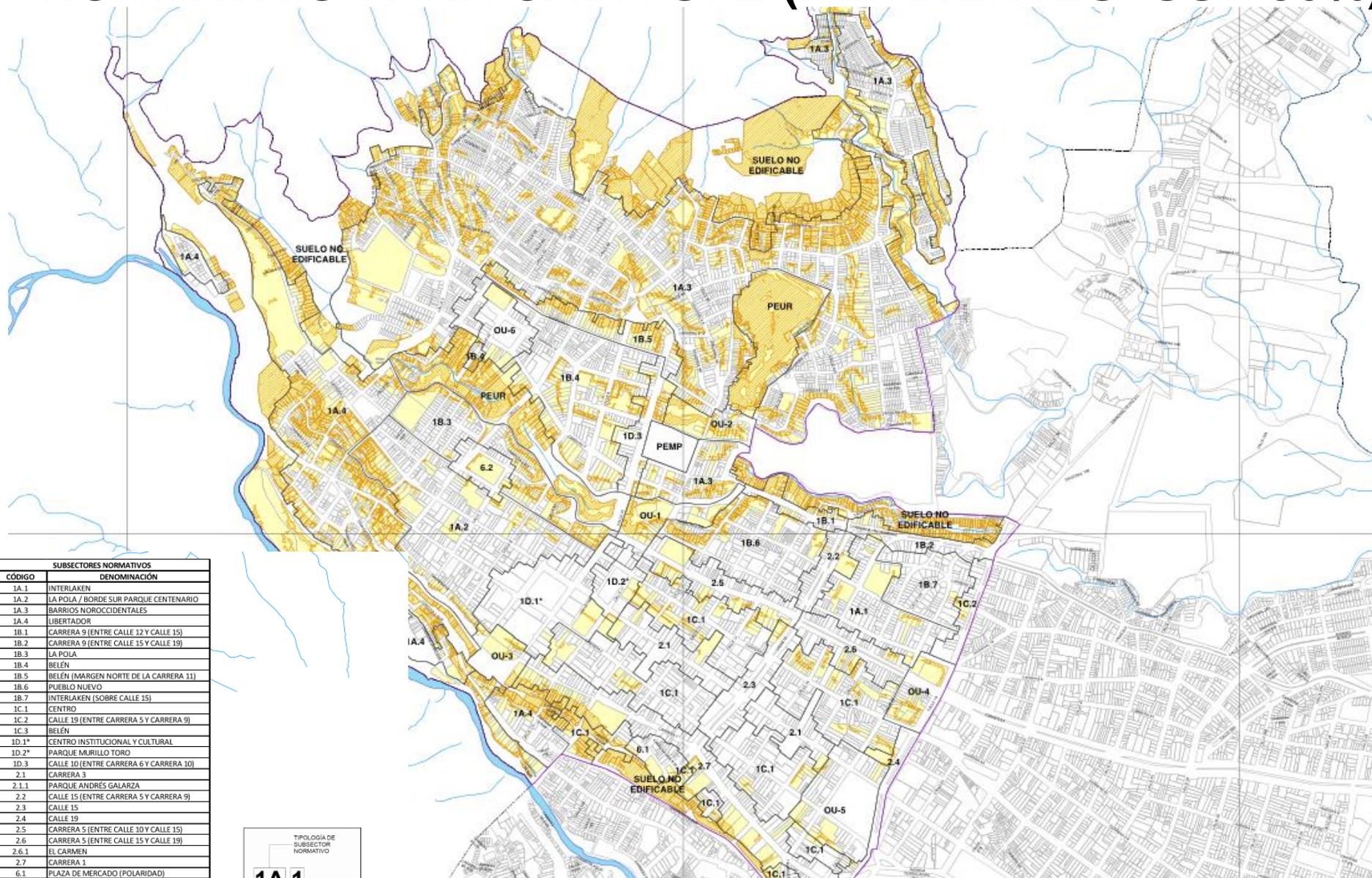
CARTOGRAFÍA REGLAMENTARIA POR SECTOR NORMATIVO PARA CADA UPZ (BÁSICA)



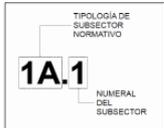
CÓDIGO	SUBSECTORES NORMATIVOS DENOMINACIÓN
1A.1	INTERLAKEN
1A.2	LA POLA / BORDE SUR PARQUE CENTENARIO
1A.3	BARRIOS NOROCCIDENTALES
1A.4	LIBERTADOR
1B.1	CARRERA 9 (ENTRE CALLE 12 Y CALLE 15)
1B.2	CARRERA 9 (ENTRE CALLE 15 Y CALLE 19)
1B.3	LA POLA
1B.4	BELÉN
1B.5	BELÉN (MARGEN NORTE DE LA CARRERA 11)
1B.6	PUEBLO NUEVO
1B.7	INTERLAKEN (SOBRE CALLE 15)
1C.1	CENTRO
1C.2	CALLE 19 (ENTRE CARRERA 5 Y CARRERA 9)
1C.3	BELÉN
1D.1*	CENTRO INSTITUCIONAL Y CULTURAL
1D.2*	PARQUE MURILLO TORO
1D.3	CALLE 10 (ENTRE CARRERA 6 Y CARRERA 10)
2.1	CARRERA 3
2.1.1	PARQUE ANDRÉS GALARZA
2.2	CALLE 15 (ENTRE CARRERA 5 Y CARRERA 9)
2.3	CALLE 15
2.4	CALLE 19
2.5	CARRERA 5 (ENTRE CALLE 10 Y CALLE 15)
2.6	CARRERA 5 (ENTRE CALLE 15 Y CALLE 19)
2.6.1	EL CARMEN
2.7	CARRERA 1
6.1	PLAZA DE MERCADO (POLARIDAD)
6.2	MERCADO (PLANEACIÓN)
OU-1	CLUB DEL COMERCIO
OU-2	PANÓPTICO PAN DE AZÚCAR
OU-3	CONSERVATORIO DEL TOLIMA



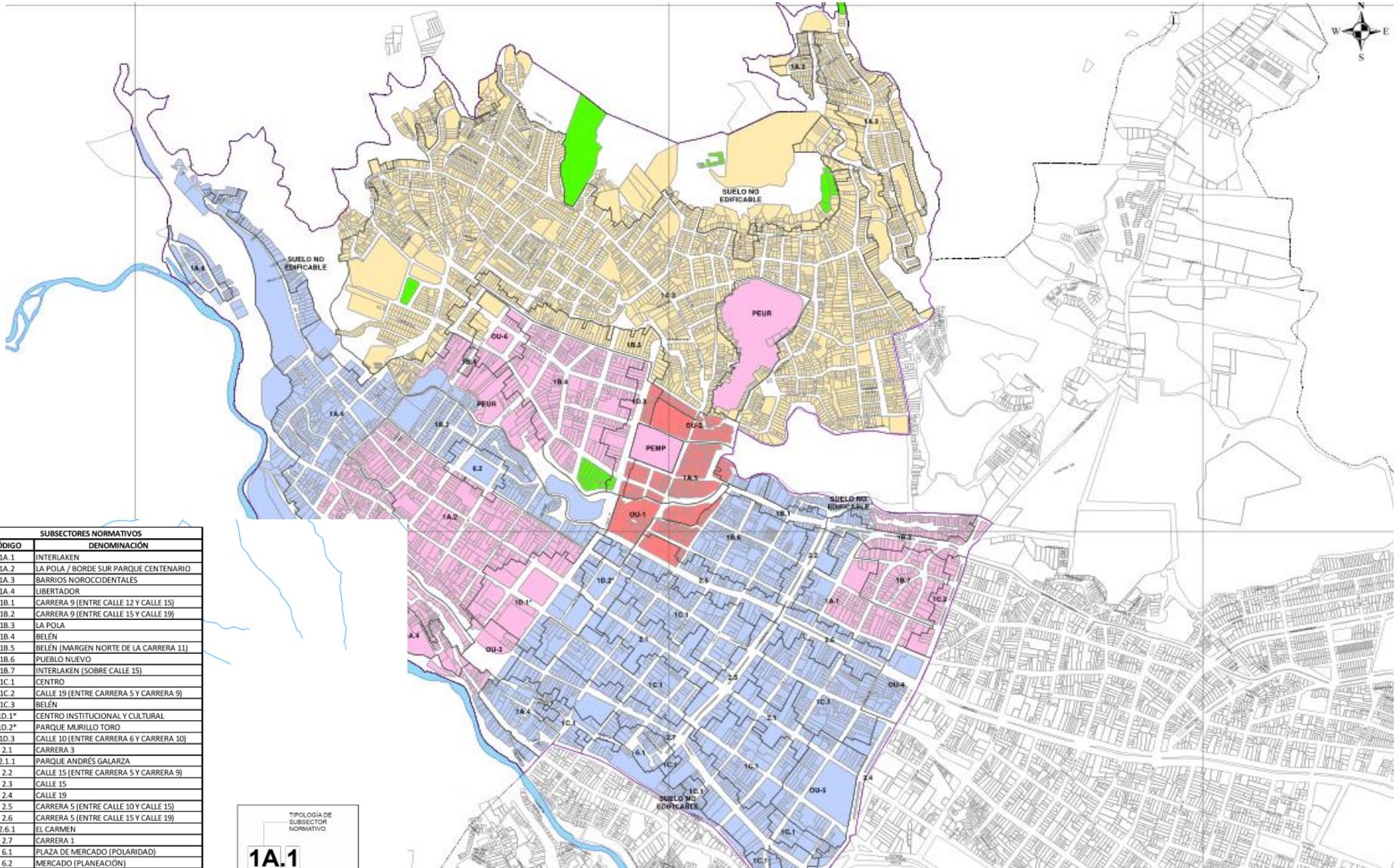
CARTOGRAFÍA REGLAMENTARIA POR SECTOR NORMATIVO PARA CADA UPZ (PENDIENTES SUP 30%)



CÓDIGO	SUBSECTORES NORMATIVOS	DENOMINACIÓN
1A.1	INTERLAKEN	
1A.2	LA POLA / BORDE SUR PARQUE CENTENARIO	
1A.3	BARRIOS NOROCCIDENTALES	
1A.4	LIBERTADOR	
1B.1	CARRERA 9 (ENTRE CALLE 12 Y CALLE 15)	
1B.2	CARRERA 9 (ENTRE CALLE 15 Y CALLE 19)	
1B.3	LA POLA	
1B.4	BELEN	
1B.5	BELEN (MARGEN NORTE DE LA CARRERA 11)	
1B.6	PUEBLO NUEVO	
1B.7	INTERLAKEN (SOBRE CALLE 15)	
1C.1	CENTRO	
1C.2	CALLE 19 (ENTRE CARRERA 5 Y CARRERA 9)	
1C.3	BELEN	
1D.1*	CENTRO INSTITUCIONAL Y CULTURAL	
1D.2*	PARQUE JURILLO TORO	
1D.3	CALLE 10 (ENTRE CARRERA 6 Y CARRERA 10)	
2.1	CARRERA 3	
2.1.1	PARQUE ANDRÉS GALARZA	
2.2	CALLE 15 (ENTRE CARRERA 5 Y CARRERA 9)	
2.3	CALLE 15	
2.4	CALLE 19	
2.5	CARRERA 5 (ENTRE CALLE 10 Y CALLE 15)	
2.6	CARRERA 5 (ENTRE CALLE 15 Y CALLE 19)	
2.6.1	EL CARMEN	
2.7	CARRERA 1	
6.1	PLAZA DE MERCADO (POLARIDAD)	
6.2	MERCADO (PLANEACION)	
OU-1	CLUB DEL COMERCIO	
OU-2	PANÓPTICO PAN DE AZÚCAR	
OU-3	CONSERVATORIO DEL TOLIMA	



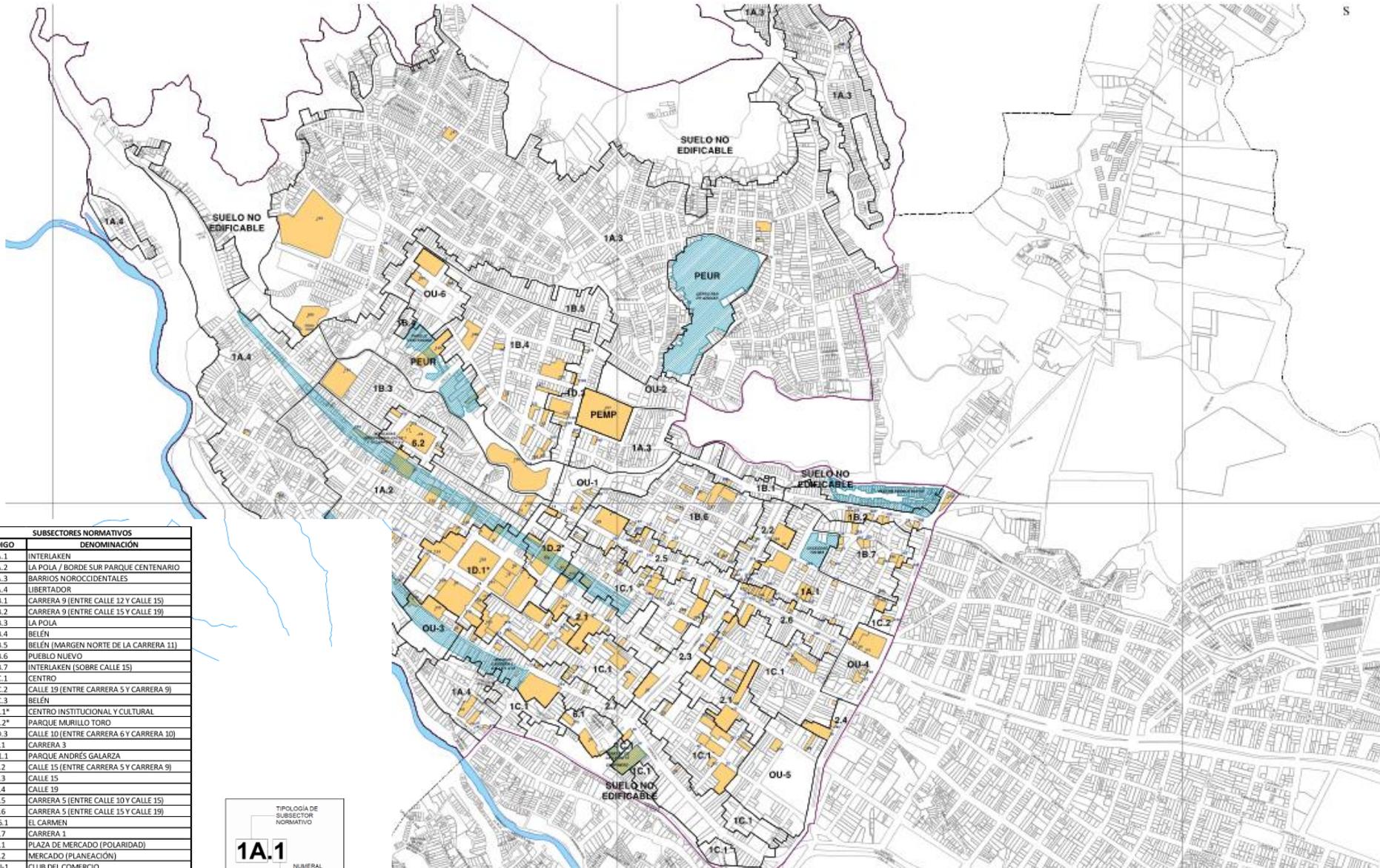
CARTOGRAFÍA REGLAMENTARIA POR SECTOR NORMATIVO PARA CADA UPZ - TRATAMIENTOS



1A.1
 TIPOLOGÍA DE SECTOR NORMATIVO
 NUMERAL DEL SECTOR

CÓDIGO	SUBSECTORES NORMATIVOS DENOMINACIÓN
1A.1	INTERLAKEN
1A.2	LA POLA / BORDE SUR PARQUE CENTENARIO
1A.3	BARRIOS NOROCCIDENTALES
1A.4	LIBERTADOR
1B.1	CARRERA 9 (ENTRE CALLE 12 Y CALLE 15)
1B.2	CARRERA 9 (ENTRE CALLE 15 Y CALLE 19)
1B.3	LA POLA
1B.4	BELÉN
1B.5	BELÉN (MARGEN NORTE DE LA CARRERA 11)
1B.6	PUEBLO NUEVO
1B.7	INTERLAKEN (SOBRE CALLE 15)
1C.1	CENTRO
1C.2	CALLE 19 (ENTRE CARRERA 5 Y CARRERA 9)
1C.3	BELÉN
1D.1*	CENTRO INSTITUCIONAL Y CULTURAL
1D.2*	PARQUE MURILLO TORO
1D.3	CALLE 10 (ENTRE CARRERA 6 Y CARRERA 10)
2.1	CARRERA 3
2.1.1	PARQUE ANDRÉS GALARZA
2.2	CALLE 15 (ENTRE CARRERA 5 Y CARRERA 9)
2.3	CALLE 15
2.4	CALLE 19
2.5	CARRERA 5 (ENTRE CALLE 10 Y CALLE 15)
2.6	CARRERA 5 (ENTRE CALLE 15 Y CALLE 19)
2.6.1	EL CARMEN
2.7	CARRERA 1
6.1	PLAZA DE MERCADO (POLARIDAD)
6.2	MERCADO (PLANEACIÓN)
OU-1	CLUB DEL COMERCIO
OU-2	PANÓPTICO PAN DE AZÚCAR
OU-3	CONSERVATORIO DEL TOLIMA

CARTOGRAFÍA REGLAMENTARIA POR SECTOR NORMATIVO PARA CADA UPZ - EQUIPAMIENTOS



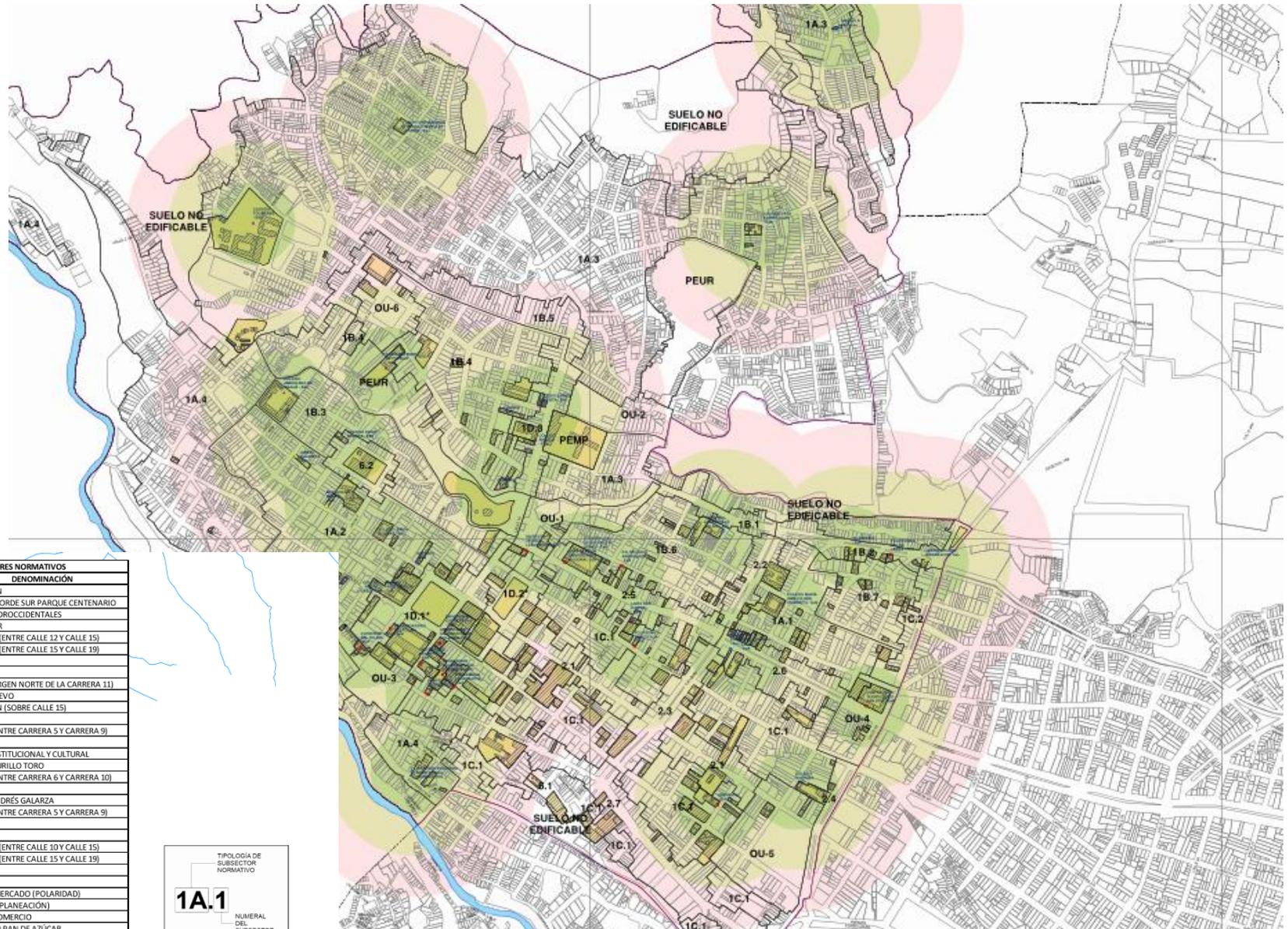
SUBSECTORES NORMATIVOS	
CÓDIGO	DENOMINACIÓN
1A.1	INTERLAKEN
1A.2	LA POLA / BORDE SUR PARQUE CENTENARIO
1A.3	BARRIOS NOROCCIDENTALES
1A.4	LIBERTADOR
1B.1	CARRERA 9 (ENTRE CALLE 12 Y CALLE 15)
1B.2	CARRERA 9 (ENTRE CALLE 15 Y CALLE 19)
1B.3	LA POLA
1B.4	BELÉN
1B.5	BELÉN (MARGEN NORTE DE LA CARRERA 11)
1B.6	PUEBLO NUEVO
1B.7	INTERLAKEN (SOBRE CALLE 15)
1C.1	CENTRO
1C.2	CALLE 19 (ENTRE CARRERA 5 Y CARRERA 9)
1C.3	BELÉN
1D.1*	CENTRO INSTITUCIONAL Y CULTURAL
1D.2*	PARQUE MURILLO TORO
1D.3	CALLE 10 (ENTRE CARRERA 6 Y CARRERA 10)
2.1	CARRERA 3
2.1.1	PARQUE ANDRÉS GALARZA
2.2	CALLE 15 (ENTRE CARRERA 5 Y CARRERA 9)
2.3	CALLE 15
2.4	CALLE 19
2.5	CARRERA 5 (ENTRE CALLE 10 Y CALLE 15)
2.6	CARRERA 5 (ENTRE CALLE 15 Y CALLE 19)
2.6.1	EL CARMEN
2.7	CARRERA 1
6.1	PLAZA DE MERCADO (POLARIDAD)
6.2	MERCADO (PLANEACIÓN)
OU-1	CLUB DEL COMERCIO
OU-2	PANÓPTICO PAN DE AZÚCAR
OU-3	CONSERVATORIO DEL TOLIMA

TIPOLOGÍA DE SUBSECTOR NORMATIVO

1A.1

NUMERAL DE SUBSECTOR

CARTOGRAFÍA REGLAMENTARIA POR SECTOR NORMATIVO PARA CADA UPZ EQ EDUCATIVOS



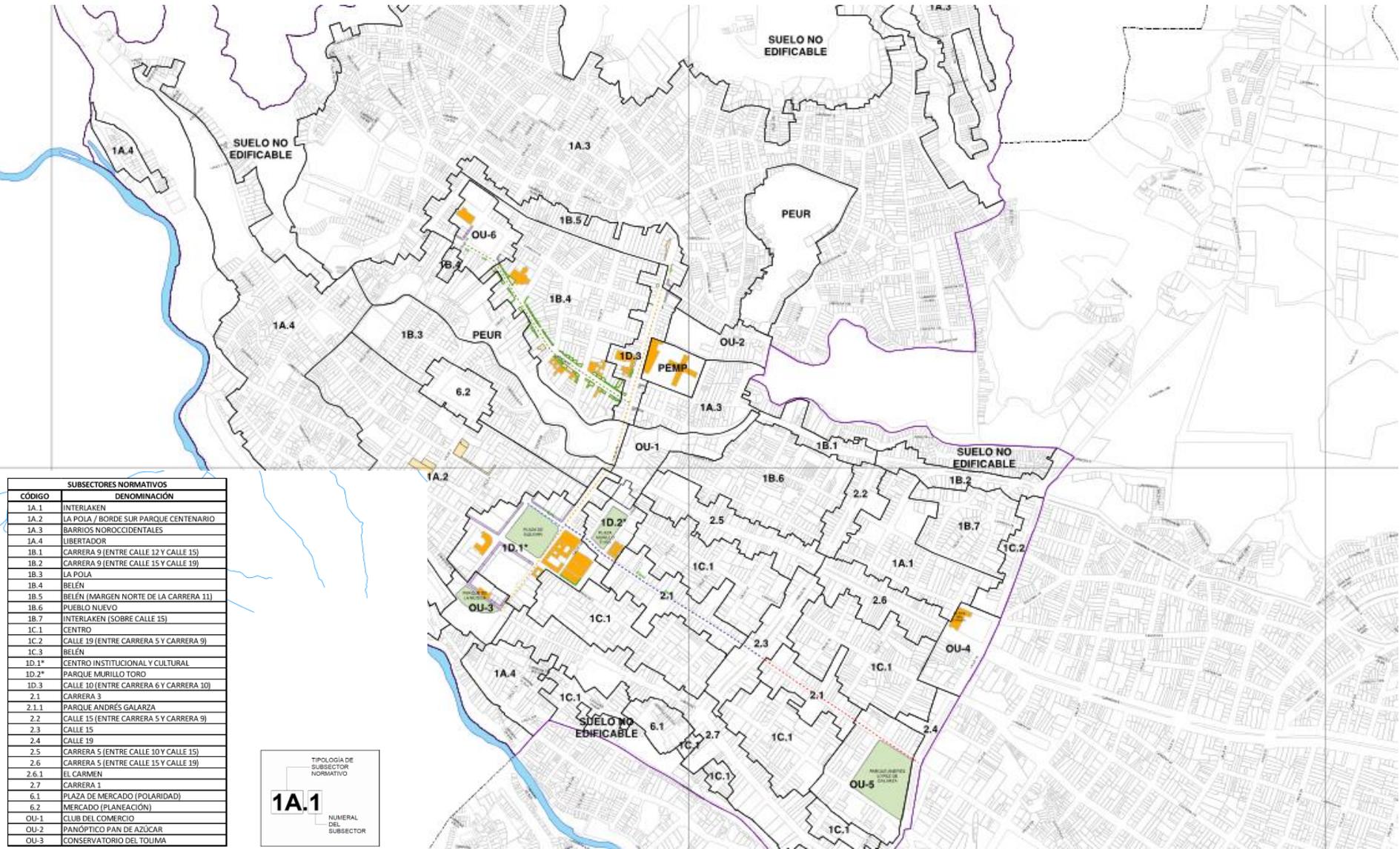
CÓDIGO	SUBSECTORES NORMATIVOS	DENOMINACIÓN
1A.1	INTERLAKEN	
1A.2	LA POLA / BORDE SUR PARQUE CENTENARIO	
1A.3	BARRIOS NOROCCIDENTALES	
1A.4	LIBERTADOR	
1B.1	CARRERA 9 (ENTRE CALLE 12 Y CALLE 15)	
1B.2	CARRERA 9 (ENTRE CALLE 15 Y CALLE 19)	
1B.3	LA POLA	
1B.4	BELÉN	
1B.5	BELÉN (MARGEN NORTE DE LA CARRERA 11)	
1B.6	PUEBLO NUEVO	
1B.7	INTERLAKEN (SOBRE CALLE 15)	
1C.1	CENTRO	
1C.2	CALLE 19 (ENTRE CARRERA 5 Y CARRERA 9)	
1C.3	BELÉN	
1D.1*	CENTRO INSTITUCIONAL Y CULTURAL	
1D.2*	PARQUE MURILLO TORO	
1D.3	CALLE 10 (ENTRE CARRERA 6 Y CARRERA 10)	
2.1	CARRERA 3	
2.1.1	PARQUE ANDRÉS GALARZA	
2.2	CALLE 15 (ENTRE CARRERA 5 Y CARRERA 9)	
2.3	CALLE 15	
2.4	CALLE 19	
2.5	CARRERA 5 (ENTRE CALLE 10 Y CALLE 15)	
2.6	CARRERA 5 (ENTRE CALLE 15 Y CALLE 19)	
2.6.1	EL CARMEN	
2.7	CARRERA 1	
6.1	PLAZA DE MERCADO (POLARIDAD)	
6.2	MERCADO (PLANEACIÓN)	
OU-1	CLUB DEL COMERCIO	
OU-2	PANÓPTICO PAN DE AZÚCAR	
OU-3	CONSERVATORIO DEL TOLIMA	

1A.1

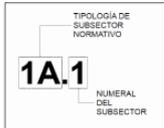
TIPOLOGÍA DE SUBSECTOR NORMATIVO

NUMERAL DE SUBSECTOR

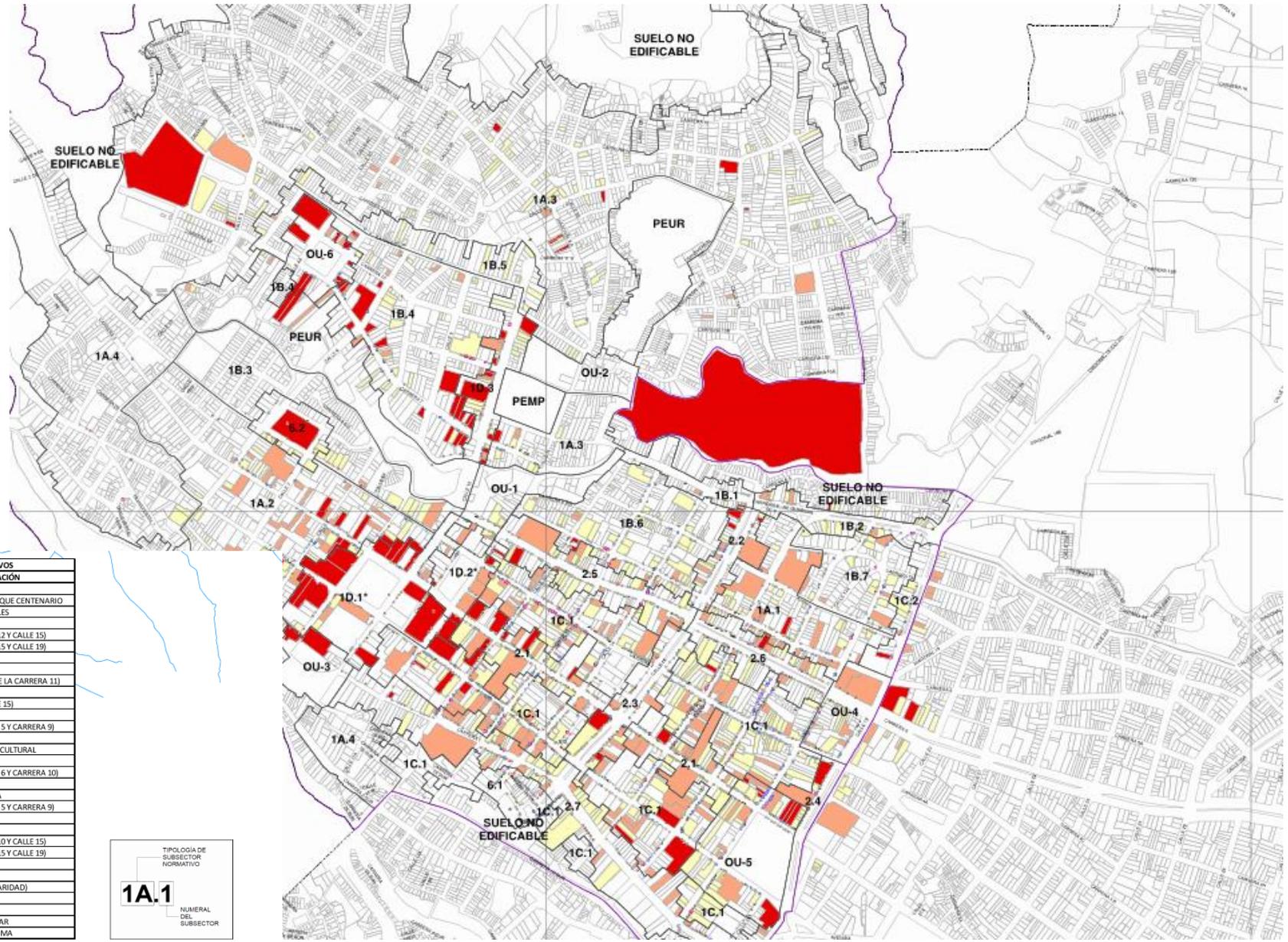
CARTOGRAFÍA REGLAMENTARIA POR SECTOR NORMATIVO PARA CADA UPZ - BICL



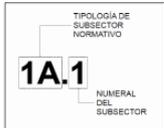
CÓDIGO	SUBSECTORES NORMATIVOS DENOMINACIÓN
1A.1	INTERLAKEN
1A.2	LA POLA / BORDE SUR PARQUE CENTENARIO
1A.3	BARRIOS NOROCCIDENTALES
1A.4	LIBERTADOR
1B.1	CARRERA 9 (ENTRE CALLE 12 Y CALLE 15)
1B.2	CARRERA 9 (ENTRE CALLE 15 Y CALLE 19)
1B.3	LA POLA
1B.4	BELEN
1B.5	BELEN (MARGEN NORTE DE LA CARRERA 11)
1B.6	PUEBLO NUEVO
1B.7	INTERLAKEN (SOBRE CALLE 15)
1C.1	CENTRO
1C.2	CALLE 19 (ENTRE CARRERA 5 Y CARRERA 9)
1C.3	BELEN
1D.1*	CENTRO INSTITUCIONAL Y CULTURAL
1D.2*	PARQUE MURILLO TORO
1D.3	CALLE 10 (ENTRE CARRERA 6 Y CARRERA 10)
2.1	CARRERA 3
2.1.1	PARQUE ANDRÉS GALARZA
2.2	CALLE 15 (ENTRE CARRERA 5 Y CARRERA 9)
2.3	CALLE 15
2.4	CALLE 19
2.5	CARRERA 5 (ENTRE CALLE 10 Y CALLE 15)
2.6	CARRERA 5 (ENTRE CALLE 15 Y CALLE 19)
2.6.1	EL CARMEN
2.7	CARRERA 1
6.1	PLAZA DE MERCADO (POLARIDAD)
6.2	MERCADO (PLANEACIÓN)
OU-1	CLUB DEL COMERCIO
OU-2	PANÓPTICO PAN DE AZÚCAR
OU-3	CONSERVATORIO DEL TOLIMA



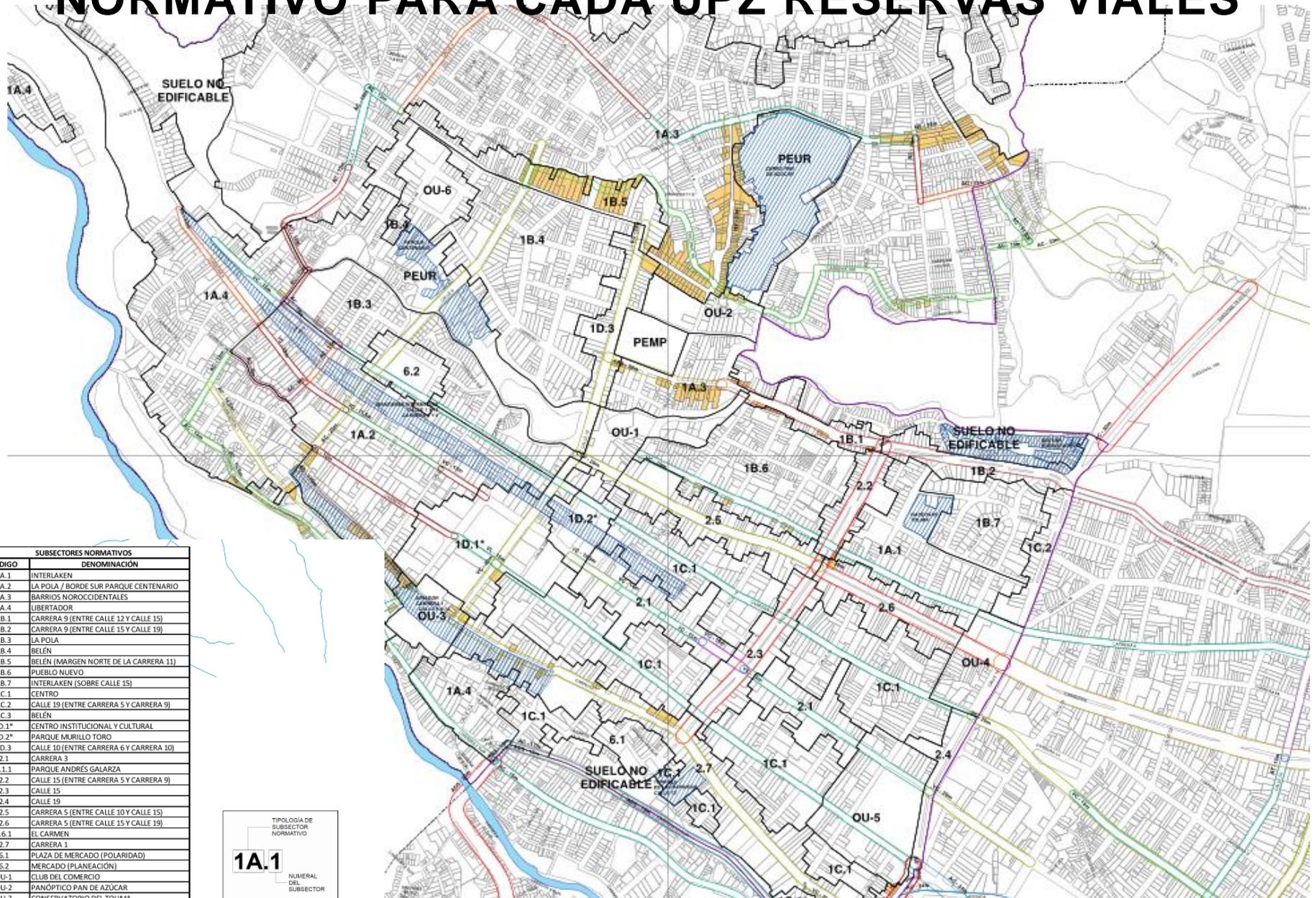
CARTOGRAFÍA REGLAMENTARIA POR SECTOR NORMATIVO PARA CADA UPZ - IMPACTOS



CÓDIGO	SUBSECTORES NORMATIVOS	DENOMINACIÓN
1A.1	INTERLAKEN	
1A.2	LA POLA / BORDE SUR PARQUE CENTENARIO	
1A.3	BARRIOS NOROCCIDENTALES	
1A.4	LIBERTADOR	
1B.1	CARRERA 9 (ENTRE CALLE 12 Y CALLE 15)	
1B.2	CARRERA 9 (ENTRE CALLE 15 Y CALLE 19)	
1B.3	LA POLA	
1B.4	BELÉN	
1B.5	BELÉN (MARGEN NORTE DE LA CARRERA 11)	
1B.6	PUEBLO NUEVO	
1B.7	INTERLAKEN (SOBRE CALLE 15)	
1C.1	CENTRO	
1C.2	CALLE 19 (ENTRE CARRERA 5 Y CARRERA 9)	
1C.3	BELÉN	
1D.1*	CENTRO INSTITUCIONAL Y CULTURAL	
1D.2*	PARQUE MURILLO TORO	
1D.3	CALLE 10 (ENTRE CARRERA 6 Y CARRERA 10)	
2.1	CARRERA 3	
2.1.1	PARQUE ANDRÉS GALARZA	
2.2	CALLE 15 (ENTRE CARRERA 5 Y CARRERA 9)	
2.3	CALLE 15	
2.4	CALLE 19	
2.5	CARRERA 5 (ENTRE CALLE 10 Y CALLE 15)	
2.6	CARRERA 5 (ENTRE CALLE 15 Y CALLE 19)	
2.6.1	EL CARMEN	
2.7	CARRERA 1	
6.1	PLAZA DE MERCADO (POLARIDAD)	
6.2	MERCADO (PLANEACIÓN)	
OU-1	CLUB DEL COMERCIO	
OU-2	PANÓPTICO PAN DE AZÚCAR	
OU-3	CONSERVATORIO DEL TOLIMA	



CARTOGRAFÍA REGLAMENTARIA POR SECTOR NORMATIVO PARA CADA UPZ RESERVAS VIALES



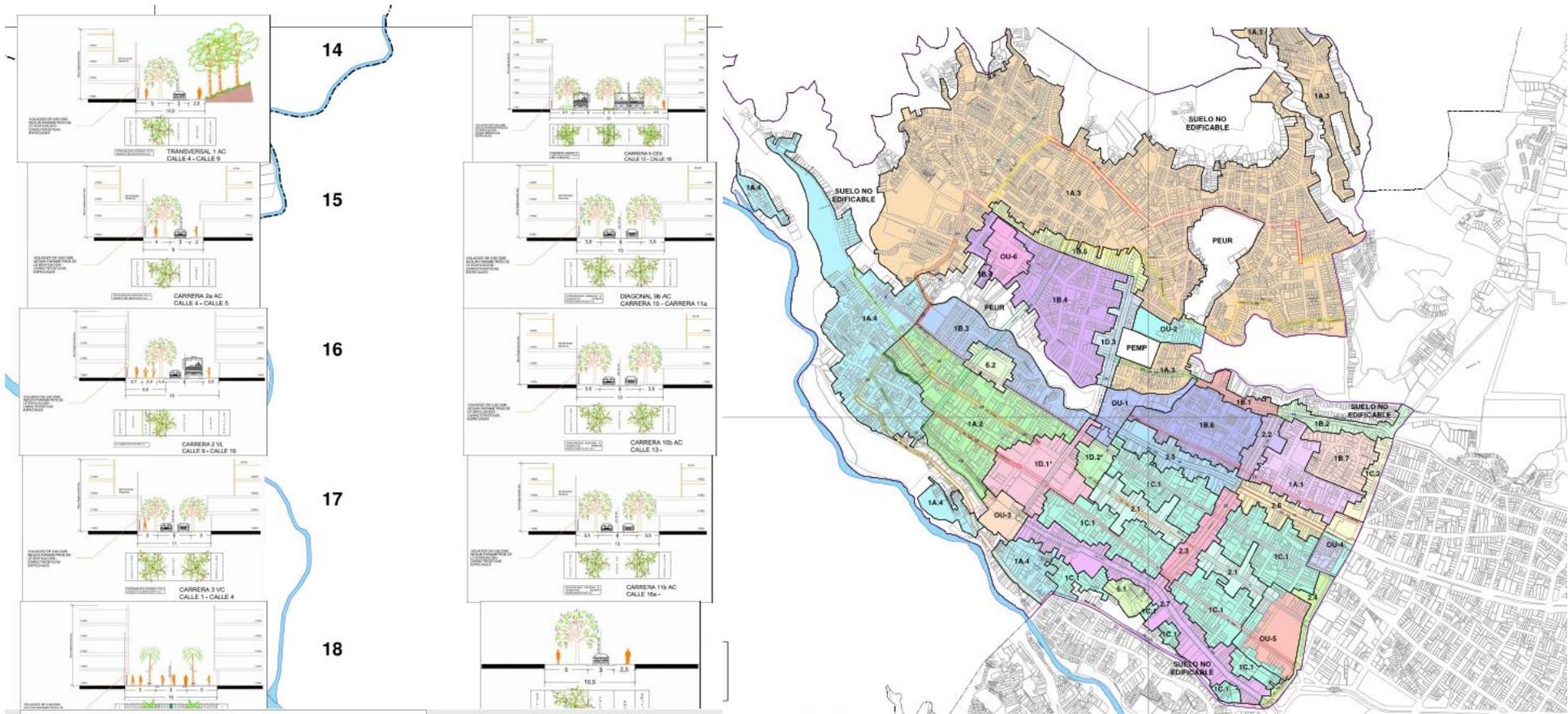
CÓDIGO	SUBSECTORES NORMATIVOS DENOMINACIÓN
1A.1	INTERLAKEN
1A.2	LA POLA / BORDE SUR PARQUE CENTENARIO
1A.3	BARRIOS NOROCCIDENTALES
1A.4	LIBERTADOR
1B.1	CARRERA 9 (ENTRE CALLE 12 Y CALLE 15)
1B.2	CARRERA 9 (ENTRE CALLE 15 Y CALLE 19)
1B.3	LA POLA
1B.4	BELÉN
1B.5	BELÉN (MARGEN NORTE DE LA CARRERA 11)
1B.6	PUEBLO NUEVO
1B.7	INTERLAKEN (SOBRE CALLE 15)
1C.1	CENTRO
1C.2	CALLE 19 (ENTRE CARRERA 5 Y CARRERA 9)
1C.3	BELÉN
1D.1*	CENTRO INSTITUCIONAL Y CULTURAL
1D.2*	PARQUE MURILLO TORO
1D.3	CALLE 10 (ENTRE CARRERA 6 Y CARRERA 10)
2.1	CARRERA 3
2.1.1	PARQUE ANDRÉS GALARZA
2.2	CALLE 15 (ENTRE CARRERA 5 Y CARRERA 9)
2.3	CALLE 15
2.4	CALLE 19
2.5	CARRERA 5 (ENTRE CALLE 10 Y CALLE 15)
2.6	CARRERA 5 (ENTRE CALLE 15 Y CALLE 19)
2.6.1	EL CARMEN
2.7	CARRERA 1
6.1	PLAZA DE MERCADO (POLARIDAD)
6.2	MERCADO (PLANEACIÓN)
OU-1	CLUB DEL COMERCIO
OU-2	PANÓPTICO PAN DE AZÚCAR
OU-3	CONSERVATORIO DEL TOLIMA

TIPOLOGÍA DE SUBSECTOR NORMATIVO

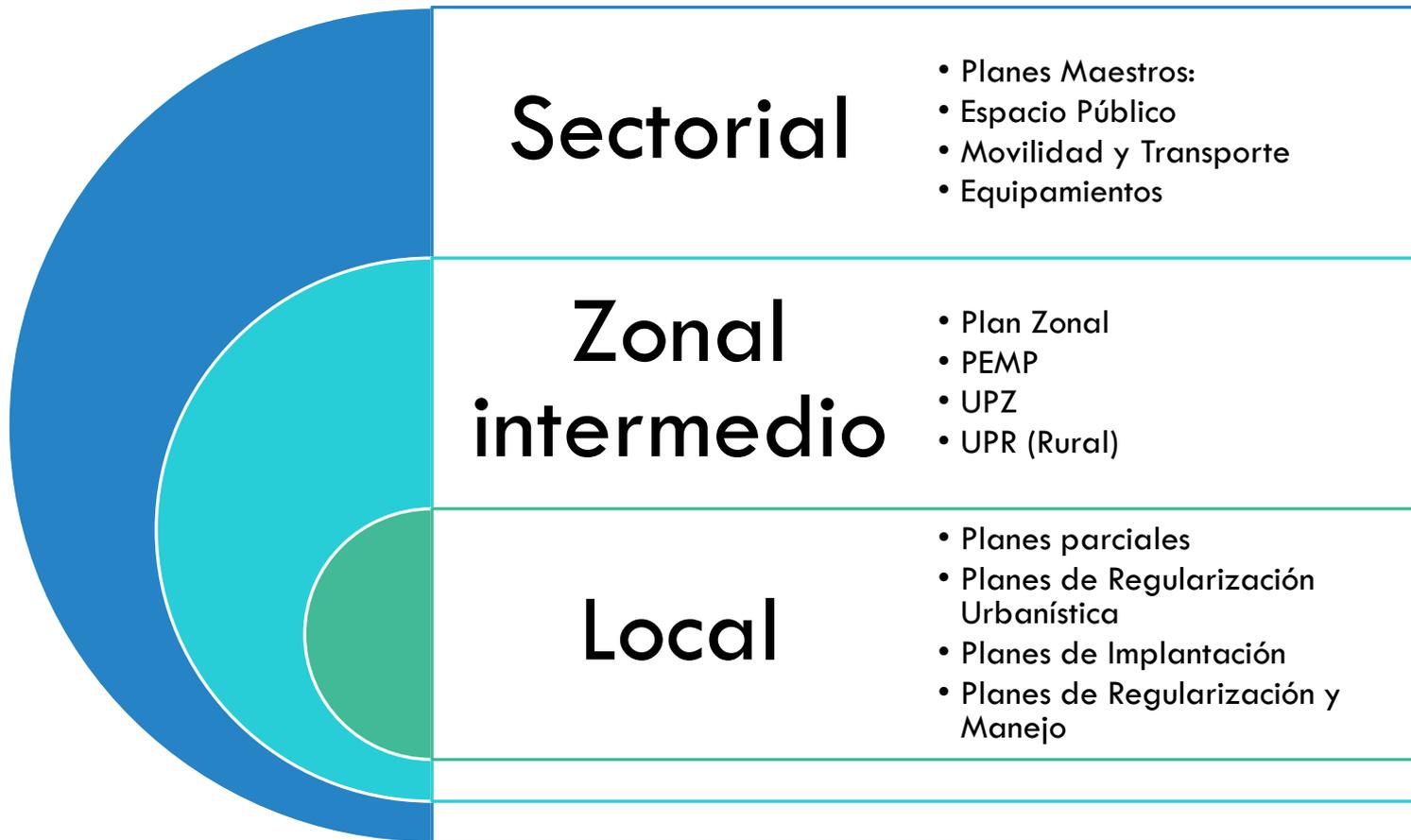
1A.1

NUMERAL DEL SUBSECTOR

CARTOGRAFÍA REGLAMENTARIA POR SECTOR NORMATIVO PARA CADA UPZ PERFILES VIALES



JERARQUÍA NORMATIVA DE LOS INSTRUMENTOS POT DEC. 823/2014



SISTEMA DE REGLAMENTACIÓN POT: Decreto 823 de 2014

Visión / Misión / Modelo Territorial / Estrategias Políticas / Determinantes de Ordenamiento Territorial / Directrices y Lineamientos



**Decreto
Delimitación de UPZ
y lineamientos para
delimitación
subsectores**

Decreto Común de UPZ
Normas básicas
generales y conjuntas,
determinantes generales
de ordenamiento
territorial

Nueve Decretos de UPZ
Normas Específicas
Matriz de Usos y
Edificabilidad por UPZ

Norma complementaria al POT:

Planes Maestros.
Reglamentación de Instrumentos de
planeamiento intermedio.
Tratamientos urbanísticos.
Reglamentación instrumentos de
financiación: plusvalías , valorización,
derechos de construcción.
Reglamentación instrumentos para la
gestión del suelo.

Garantías de seguridad jurídica



1. Régimen de transición
2. Reconocimiento de usos existentes o establecidos y norma original
3. Implementación gradual

POT: Modelo Territorial y Modelo de Ocupación



UPZ SECTORES NORMATIVOS
9 UPZ



Dentro de cada UPZ

**SUBSECTORES
NORMATIVOS**



Matriz de usos y
matriz de edificabilidad
y normativa específica.

**ÁREAS DE
TRATAMIENTO
ESPECÍFICO**



Se desarrollan a través de
instrumentos de planeamiento de nivel
intermedio para garantizar reparto
de cargas y beneficios como PP, UOE,
PRU; y para mitigar impactos
urbanísticos negativos: PRM, PI.

PRINCIPIOS PARA LA ELABORACIÓN DE REGLAMENTACIÓN POT

- Respeto del sistema normativo del artículo 7 POT y su jerarquía, que determina el alcance de la reglamentación, y por las normas complementarias ya expedidas como Decreto Municipal 1000-0543 de 2015.
- Expedición de normas con suficiencia técnica (análisis urbanos) y jurídica (cumplimiento de procedimientos y facultades reglamentarias) que sustenten su expedición, definan su alcance y unidad de materia.
- Adopción de norma y documentos de soporte: Articulado, Exposición de Motivos, Documento Técnico de Soporte.



PERTINENCIA REGLAMENTACIÓN PROPUESTA

OBJETIVO NORMA PROPUESTA:

Mecanismo para superar necesidades reglamentarias, a través del desarrollo de normativa general y específica según el artículo 15 de la Ley 388 de 1997 modificado Ley 902 de 2004, en el marco del Decreto Municipal 1000-0823 de 2014 especialmente artículo 311 y el Decreto Municipal 1000-0543 de 2015 artículos 10 a 12, definiendo las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ) dentro del perímetro urbano de la ciudad, y se establezcan los criterios adicionales para elaborar el análisis técnico para la definición de sectores y subsectores normativos de la ciudad, en el sentido de dar orden y coherencia, eficacia y legitimidad a la reglamentación normativa del POT.

TIPO DE NORMA Y FACULTAD REGLAMENTARIA:

Decretos reglamentarios del POT: **(2) decretos marco** (delimitación subsectores y norma general) y **nueve (9) decretos** de norma específica para cada UPZ, amparado en la facultad reglamentaria contenida en dicho artículo que se complementa con la establecida en el artículo 511 del mismo decreto.



PERTINENCIA REGLAMENTACIÓN PROPUESTA

ANTECEDENTES:

- Expedición del POT Decreto Municipal 1000-0823 de 2014 y Decreto Municipal 1000-0543 de 2015.
- Las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ) según el POT son instrumentos de planeamiento del séptimo nivel de prelación en su aplicación.
- Las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ) corresponden a **unidades de análisis** para el planeamiento a escala zonal que se concretan en la delimitación de áreas o zonas con caracteres homogéneos o estandarizados que atendiendo a su particularidad pueden subdividirse en sectores o subsectores normativos a reglamentarse a través de fichas reglamentarias, las cuales disponen su normativa urbanística específica, artículo 7 POT y artículos 10 a 12 Decreto Municipal 0543 de 2015.



PERTINENCIA REGLAMENTACIÓN PROPUESTA

PRECEDENTES NORMATIVOS:

▪ Normatividad nacional y municipal en que se enmarca la reglamentación de las UPZ:

- Ley 388 de 1997 Artículo 15.
- Decreto Municipal 1000-0823 de 2014 Artículos 7, 249, 250, 311, 511.
- Decreto Municipal 1000-0543 de 2015 Artículos 10 a 12.

NECESIDAD Y PERTINENCIA DE LA REGLAMENTACIÓN:

▪ Necesidad de cubrir el requerimiento de reglamentación del POT, de normativa urbanística general.

▪ Necesidad de desarrollar la facultad reglamentaria del artículo 311 POT con la expedición de la norma urbanística que establezca el régimen de usos y ocupación a través de fichas reglamentarias o normativas para cada sector.



PERTINENCIA REGLAMENTACIÓN PROPUESTA

NECESIDAD Y PERTINENCIA DE LA REGLAMENTACIÓN:

- La expedición de la reglamentación POT es un ejercicio coherente que debe atender a las determinantes e instrumentos establecidos según su nivel de prelación.
- Para la reglamentación de los sectores y subsectores normativos, **se debe de manera previa** a la definición de sectores y subsectores normativos y su reglamentación mediante fichas, establecer las unidades de análisis requeridas, es decir, las **Unidades de Planeamiento Zonal UPZ** que permitan caracterizar piezas de ciudad dentro de las cuales pueden identificarse de mejor manera y en una escala óptima los sectores y subsectores normativos.
- Necesidad de adoptar criterios técnicos de análisis adicionales a los señalados en el Decreto Municipal 1000- 823 de 2014 para la definición de sectores y subsectores normativos, que den cuenta de la real dinámica de la ciudad además de verificar el análisis espacial del cruce cartográfico de los planos de tratamiento y usos.



PERTINENCIA REGLAMENTACIÓN PROPUESTA

NECESIDAD Y PERTINENCIA DE LA REGLAMENTACIÓN:

- La expedición de la reglamentación POT es un ejercicio coherente que debe atender a las determinantes e instrumentos establecidos según su nivel de prelación.
- Para la reglamentación de los sectores y subsectores normativos, **se debe de manera previa** a la definición de sectores y subsectores normativos y su reglamentación mediante fichas, establecer las unidades de análisis requeridas, es decir, las **Unidades de Planeamiento Zonal UPZ** que permitan caracterizar piezas de ciudad dentro de las cuales pueden identificarse de mejor manera y en una escala óptima los sectores y subsectores normativos.
- Necesidad de adoptar criterios técnicos de análisis adicionales a los señalados en el Decreto Municipal 1000-0 823 de 2014 para la definición de sectores y subsectores normativos, que den cuenta de la real dinámica de la ciudad además de verificar el análisis espacial del cruce cartográfico de los planos de tratamiento y usos.



CONTENIDO ESTRUCTURAL REGLAMENTACIÓN PROPUESTA

1. Facultad reglamentaria Alcalde Municipal.

2. **Considerandos:** contienen la justificación de pertinencia y necesidad de reglamentación así como da las definiciones básicas en que se ampara la reglamentación.

3. Reglamentación:

- Delimitación UPZ
- Criterios para la definición de sectores y subsectores normativos al interior de las unidades de planeamiento zonal (UPZ).
- Matrices de uso y edificabilidad
- Documentos anexos al decreto (DTS, esquemas gráficos normas volumétricas -intensidad uso y edificabilidad- y Cartografía)
- Régimen de transición
- Remisión a otras normas
- Vigencia



PRINCIPIO DE SEGURIDAD JURÍDICA

1. Facultad reglamentaria:

En el desarrollo de los decretos de normativa común a UPZ y en los reglamentarios de cada uno de los 9 sectores normativos, se plantea siempre la reglamentación del POT específicamente de los artículos 82, 88, 92, 93, 148, 243, 247, 249, 250, 289 310, 311, 380, 471 que no tienen un alcance definido en el POT, sin que esto conlleve en términos jurídicos una modificación sino una ampliación o desarrollo específico de su contenido, amparándose en la facultad del artículo 511 del POT.



PRINCIPIO DE SEGURIDAD JURÍDICA

2. Subrogación normativa:

La variación sobre asignación de tratamientos, con la posibilidad de inclusión de nuevas áreas de renovación urbana según el artículo 289 del POT, entre otros aspectos, en el marco de la especificidad de cada UPZ es una realidad, se ampara jurídicamente bajo la figura de la ***subrogación normativa***.

Las reglas existentes para la elaboración de norma o producción normativa se consideran dos figuras tradicionales a saber: i) la derogación o derogatoria, ii) la subrogación.

DEROGACIÓN	SUBROGACIÓN
La norma deja de tener vigencia	Se modifica o sustituye la norma



PRINCIPIO DE SEGURIDAD JURÍDICA

3. Régimen de Transición: «Las solicitudes de licencias que hubieren sido radicadas en legal y debida forma antes de la publicación de los decretos que reglamentan las UPZ, continuarán rigiéndose por las disposiciones vigentes al momento de su radicación»

-Se respetan las normas del POT sobre **usos establecidos**, unidades cerradas, entre otros aspectos, y el señalamiento de instrumentos propios para su reconocimiento según el Decreto Municipal 1000-0543 -2015.

-Para las ATE- Áreas de Tratamiento Específico, que tienen como principio el desarrollo a través de gestión conjunta sea de iniciativa pública, o privada o publico privada por medio del desarrollo de instrumentos de planeamiento y gestión **se permite el desarrollo individual como medio de desarrollo hasta tanto se posibilite el desarrollo conjunto.**



ATE- ÁREAS DE TRATAMIENTO ESPECÍFICO

Definición: Medida para singularizar determinadas áreas urbanas que necesitan de una reglamentación propia dadas sus características urbanísticas, ambientales, paisajísticas y estratégicas para orientar determinadas demandas en el desarrollo de la ciudad.

Criterios para su delimitación : En función de la problemática específica objeto de tratamiento y regulación.

Clases de ATE:

Tipo I	Tipo II
Subsectores normativos que requieren de instrumento de planeamiento intermedio para evitar o mitigar los impactos urbanísticos y ambientales en la ciudad, y para reglamentar aspectos relacionados con la calidad ambiental urbana. Consolidación.	Subsectores normativos aplicados a un predio o un conjunto de ellos, que requieren de la formulación e implementación de un plan parcial o de un instrumento de planificación intermedia, con la finalidad de completar el urbanismo o mejorarlo. Desarrollo y Renovación



TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

La reglamentación de UPZ busca desarrollar el artículo 281 y ss. del POT en lo no reglamentado para los tratamientos de consolidación, mejoramiento, conservación y renovación urbana, esto según la facultad normativa dada en el artículo 15 de la Ley 388 de 1997 y los artículos 10 a 12 del Decreto Municipal 1000-0543 de 2015.

Los tratamientos urbanísticos buscan reglamentar:

- Instrumentos de desarrollo (planeamiento y gestión)
- Normas sobre tamaño de manzanas y lotes
- Normas volumetricas
- Cesiones urbanísticas

La reglamentación de UPZ en su decreto común, busca desarrollar el artículo 281 y ss del POT en lo no reglamentado para los tratamientos de consolidación, mejoramiento, conservación y renovación urbana, esto según la facultad normativa dada en el artículo 15 de la Ley 388 de 1997 y los artículos 10 a 12 del Decreto Municipal 1000-0543 de 2015.

Tabla



INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Según el POT: **PLUSVALÍA:**

Se reglamenta en el Decreto Común de UPZ según Artículo 73 Ley 388 de 1997

- El cambio de una zona con un único uso permitido a un uso mixto, según la matriz de usos de cada UPZ.
- El incremento de edificabilidad.
- Paso a un uso más rentable
- Las autorizaciones específicas contenidas en instrumentos de planeamiento que desarrollen el presente Decreto para las áreas que se incorporan al tratamiento de renovación urbana según el artículo 289 del Decreto Municipal 1000-0823 de 2013 y que se desarrollen a través de cualquiera de los instrumentos: Unidad de Actuación Urbanística-UAU, Plan Parcial, Unidad de Operación Urbana.
- Desarrollo de instrumentos de planeamiento Unidades de Operaciones Urbanas, Planes Parciales, UAU, PI, PRM.

El procedimiento de cálculo y cobro del efecto plusvalía será el establecido por la Administración Municipal, según estudio técnico de plusvalía a cargo de la Secretaria Municipal de Planeación previo a la aprobación de actuaciones urbanísticas.



INSTRUMENTOS DE GESTIÓN – PLUSVALÍAS

Reparto de cargas y beneficios, se reglamenta en el Decreto Común de UPZ.

Se establecen como cargas urbanísticas en las UPZ delimitadas en la ciudad de Ibagué sus sectores y subsectores, las siguientes:

1. Suelo de protección de propiedad de particulares.
2. El suelo de propiedad de particulares requerido para la conformación del Sistema Vial.
3. El suelo de propiedad de particulares requerido para la conformación del Sistema de Espacio Público.
4. El suelo de propiedad de particulares requerido para la conformación de continuos urbanos con valor patrimonial.
5. El suelo de propiedad privada requerido para la conformación de centros de manzana.



INSTRUMENTOS PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

Instrumentos de planeamiento, según POT y Decreto Municipal 1000-0543-2015:

NOMBRE	OBJETIVO	ESTADO
PLAN MAESTRO	<p>Sectorial para equipamientos según el tipo o sector, espacio público y movilidad.</p> <p>Plan Maestro de Movilidad: Arts. 130, 143, 149, 150, 164, 325 POT</p> <p>Plan Maestro de Puentes: Arts. 143 POT</p> <p>Plan Estratégico de Transporte: Arts. 143 y 151 POT</p> <p>Plan Maestro de Parqueaderos y Estacionamientos: Arts. 160, 307, 316 POT</p> <p>Plan Maestro de Alcantarillado: Art. 174</p> <p>Plan Maestro de Espacio Público: Arts. 206, 208, 213, 231 POT</p> <p>Plan Maestro de Equipamientos: Arts. 384 POT</p>	Por reglamentar cada uno
MACROPROYECTOS	<p>Para el desarrollo de operaciones urbanas especiales.</p> <p>De dos clases:</p> <p>1. Macroproyecto de interés social nacional Ley 1469 de 2011, Decreto 1310 de 2012, para desarrollo de vivienda.</p> <p>2. Macroproyecto municipal Art. 114 Ley 388 de 1997</p>	Reglamentado
PLAN ZONAL	<p>Para zonas de expansión urbana, precisar condiciones de infraestructura, espacio público, equipamientos, armonizar tratamientos urbanísticos y usos, definir criterios para planes parciales.</p> <p>De iniciativa pública o privada</p>	Por reglamentar



INSTRUMENTOS PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

PLAN PARCIAL	Para suelo urbano y de expansión, según Decreto 2181 de 2006, 4300 de 2007, 1478 de 2013. Área mínima 12 Ha De iniciativa pública o privada	Reglamentado
UNIDAD DE OPERACIÓN URBANA	Para desarrollar una pieza de ciudad sin plan parcial, con áreas inferiores a 12 Ha, con una imagen objetivo, y haciendo reparto de cargas y beneficios. Área mínima 6.400 m ² De iniciativa pública o privada	Reglamentado
UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA	Delimitadas en un el POT o en un Plan Parcial, de iniciativa pública o privada, con entidad gestora.	Reglamentado
PLAN DE MANEJO Y REGULARIZACIÓN	Mitigación de impactos urbanísticos negativos, para industrias establecidas en perímetro urbano, por fuera del Plano U2 para que permanezcan en su lugar	Reglamentado
PLAN DE IMPLANTACIÓN	Mitigación de impactos urbanísticos negativos, para la implantación de equipamientos de escala regional, comercios y equipamientos comerciales en zonas de influencia de abastos. No se menciona si nuevos o existentes se entiende que para los dos tipos.	Reglamentado
PLAN DE REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA Y MANEJO	Para la legalización de asentamientos informales, constituidos por viviendas de interés social, realizada antes del 31 de diciembre de 2007, y que sean mínimo 50 casas. Contenido: condiciones urbanísticas, de gestión del riesgo, servicios públicos, presupuesto y programación de las obras, y otros que la administración considere necesario.	Por reglamentar



POT: Modelo Territorial y Modelo de Ocupación



UPZ SECTORES NORMATIVOS
9 UPZ



Dentro de cada UPZ

SUBSECTORES
NORMATIVOS

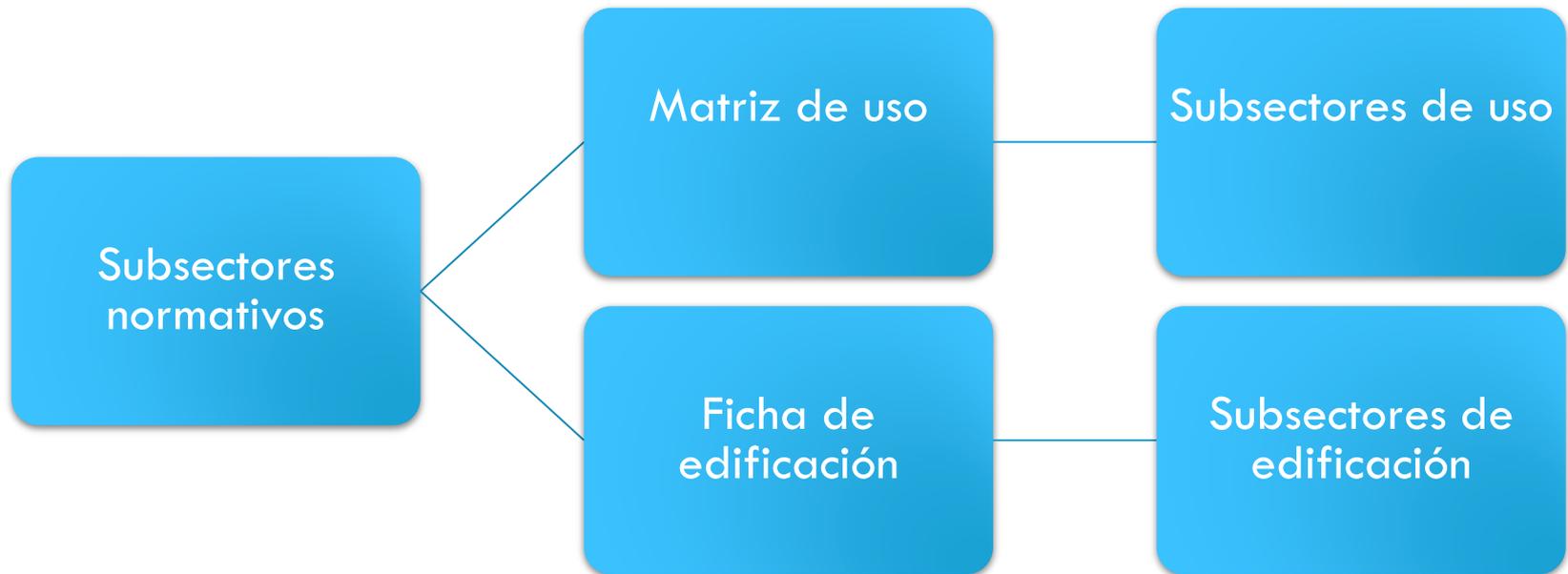


Matriz de usos y
matriz de edificabilidad
y normativa específica.

ÁREAS DE
TRATAMIENTO
ESPECÍFICO



Se desarrollan a través de instrumentos de planeamiento de nivel intermedio para garantizar reparto de cargas y beneficios como PP, UOE, PRU; y para mitigar impactos urbanísticos negativos: PRM, PI.



Subsectores de uso

SUBSECTORES TIPO 1: EJES Y ENTORNOS CON PREDOMINIO DE LA ACTIVIDAD RESIDENCIAL

SUBSECTORES TIPO 2: ENTORNOS Y EJES DE CENTRALIDAD

SUBSECTORES TIPO 3: ENTORNOS Y EJES ESPECIALIZADOS

SUBSECTORES TIPO 4: CENTROS COMERCIALES EN FUNCIONAMIENTO

SUBSECTORES TIPO 5: NUEVOS BARRIOS RESIDENCIALES

SUBSECTORES TIPO 5*: NUEVOS BARRIOS RESIDENCIALES A PARTIR DE LA RECONVERSIÓN DE LOS PREDIOS INDUSTRIALES ESTABLECIDOS EN EL ÁREA URBANA

SUBSECTORES TIPO 6: ÁREAS DE POLARIDAD

SUBSECTORES TIPO 7: TERMINAL DE PASAJEROS

SUBSECTORES TIPO 8: ÁREAS DE NUEVA POLARIDAD

SUBSECTORES TIPO 9: ÁREAS INDUSTRIALES

Subsectores de uso

Código 1A: SUBSECTORES ENTORNOS RESIDENCIALES NETOS

Código 1B: SUBSECTORES ENTORNOS RESIDENCIALES CON ACTIVIDAD LOCAL

Código 1C: SUBSECTORES ENTORNOS Y EJES RESIDENCIALES CON ACTIVIDAD SECTORIAL

Código 1D: SUBSECTORES ENTORNOS Y EJES RESIDENCIALES CON EQUIPAMIENTO LOCAL Y SECTORIAL

Código 1D*: SUBSECTOR CENTRO INSTITUCIONAL Y CULTURAL

Código 2: SUBSECTORES ENTORNOS Y EJES DE CENTRALIDAD

Código 3: SUBSECTORES ENTORNOS Y EJES ESPECIALIZADOS

Código 4: SUBSECTORES CENTROS COMERCIALES EN FUNCIONAMIENTO

Código 5: SUBSECTORES NUEVOS BARRIOS RESIDENCIALES

Código 5*: SUBSECTORES NUEVOS BARRIOS RESIDENCIALES A PARTIR DE LA RECONVERSIÓN DE LOS PREDIOS INDUSTRIALES ESTABLECIDOS EN EL ÁREA URBANA

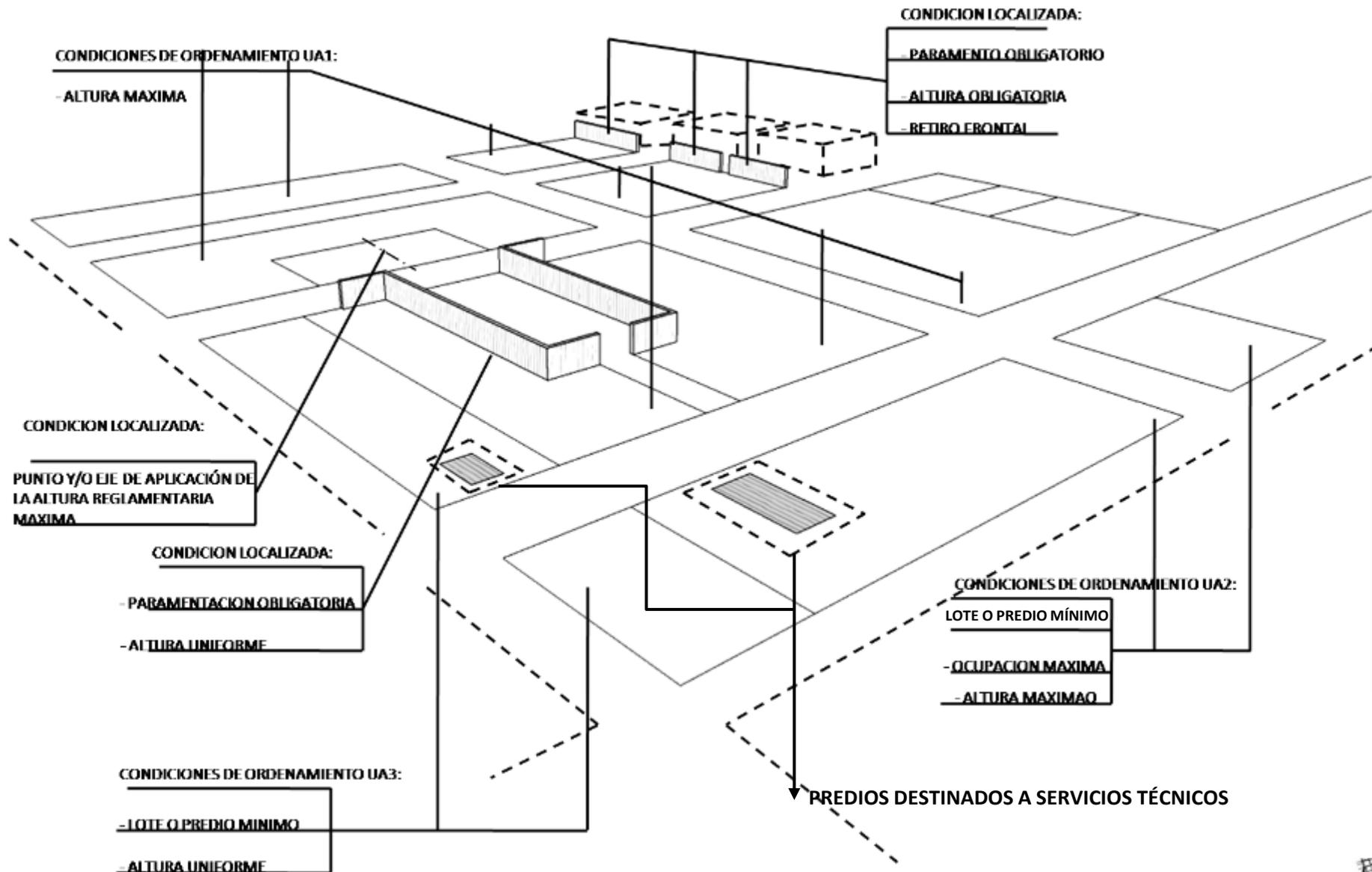
Código 6: SUBSECTORES ÁREAS DE POLARIDAD

Código 7: SUBSECTORES TERMINAL DE PASAJEROS

Código 8: SUBSECTORES ÁREAS DE NUEVA POLARIDAD

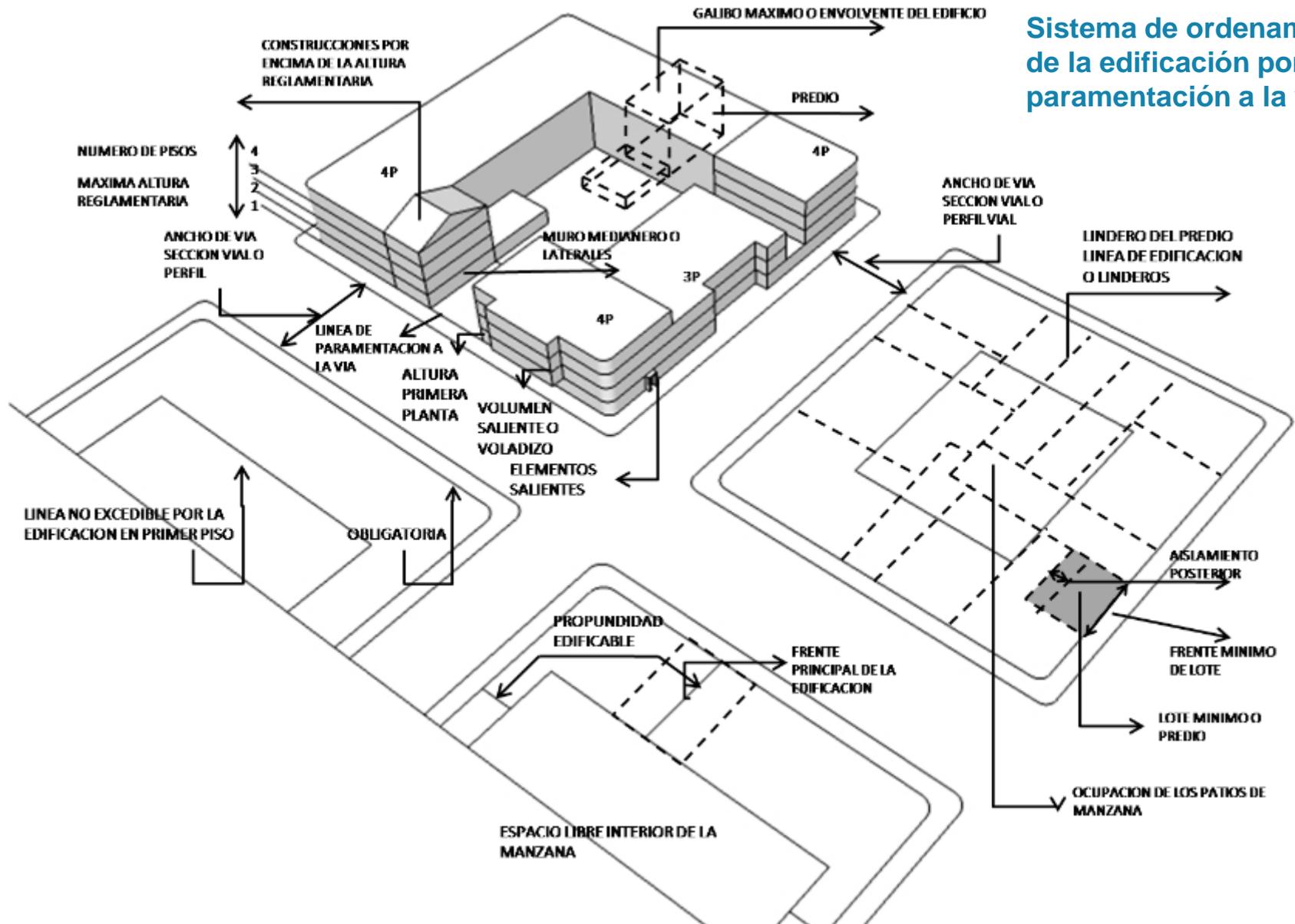
Código 9: SUBSECTORES ÁREAS INDUSTRIALES

INSTRUMENTOS PLANEAMIENTO Y GESTIÓN



INSTRUMENTOS PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

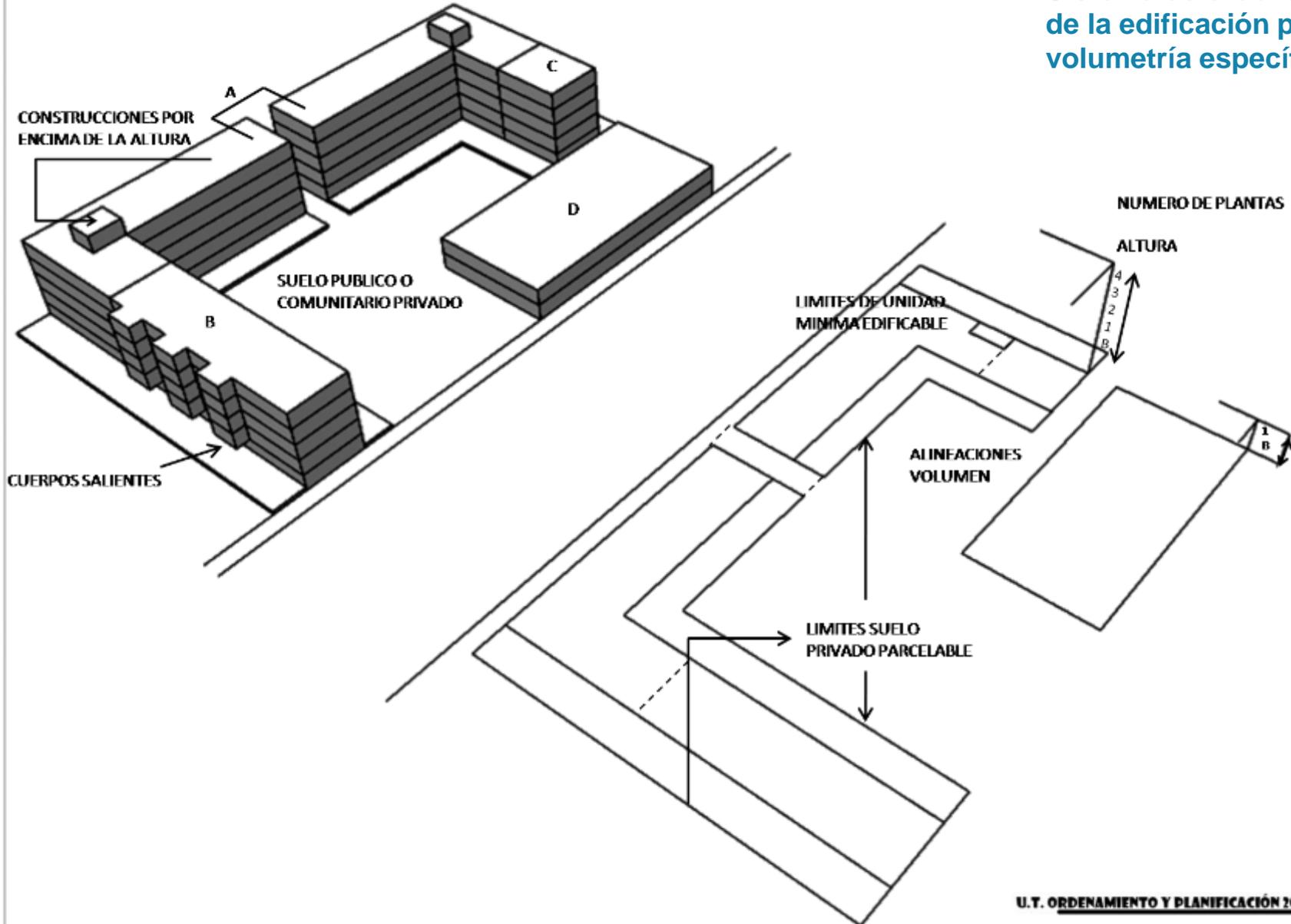
Sistema de ordenamiento de la edificación por paramentación a la vía



INSTRUMENTOS PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

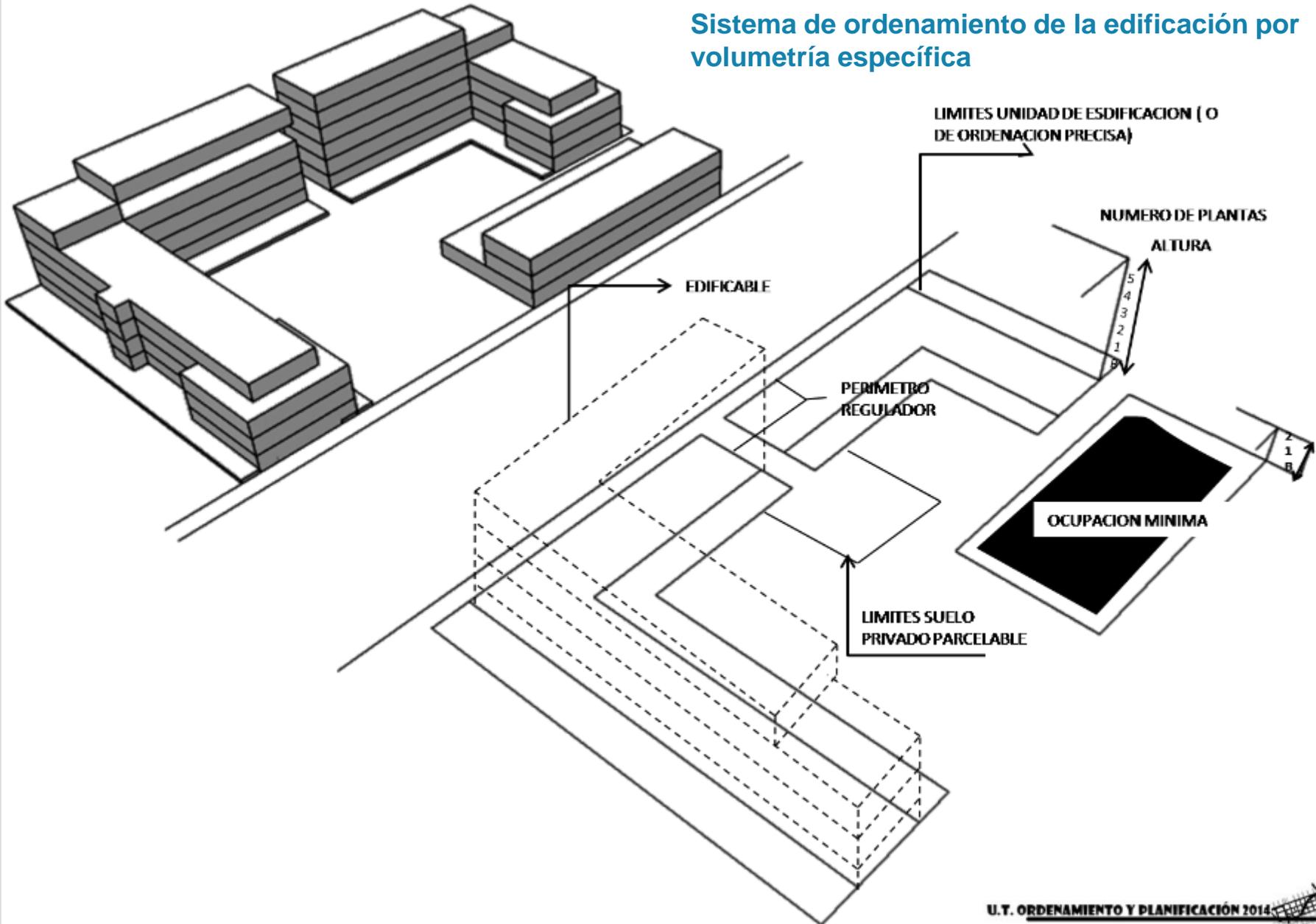
A, B, C, D, EDIFICIOS EJECUTABLES CON INDEPENDENCIA

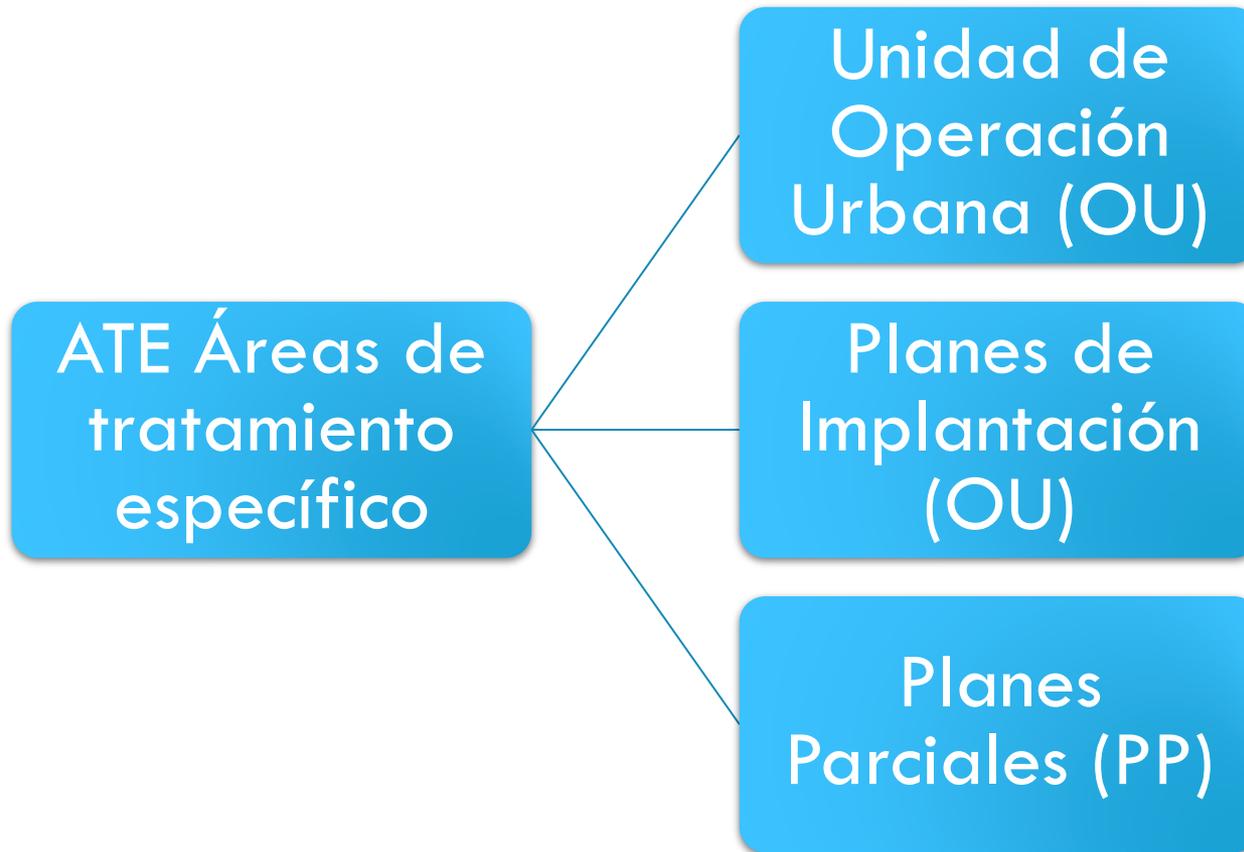
Sistema de ordenamiento de la edificación por volumetría específica



INSTRUMENTOS PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

Sistema de ordenamiento de la edificación por volumetría específica





ATE: Conformarán enclaves urbanos singulares para dinamizar zonas de la ciudad. Por su localización estratégica respecto al sistema de espacio público y a la red vial principal, serán: a. áreas receptoras de edificabilidad y b. áreas objeto de mitigación de impactos negativos en términos urbanísticos y ambientales. **Establecen el tipo y ámbito de aplicación para los instrumentos de planificación intermedia (OU; PI; PP)**

DENOMINACIÓN:

OU-1 Club del Comercio**ÁMBITO:**

Zona de renovación urbana colindante con la Plazoleta Murillo Toro; continuación del parque Centenario.

OBJETIVOS GENERALES:

- Mejorar el espacio público de carácter urbano regional y la accesibilidad al centro de la ciudad

OBJETIVOS ESPECÍFICOS:

- Facilitar la accesibilidad vehicular al entorno de la Plazoleta
- Ampliar el Parque Centenario, dándole continuidad para conectar el centro con su entorno urbano
- Desarrollar intervenciones estratégicas para la ciudad, bajo parámetros de ordenamiento por volumetría específica, mejorando la imagen de los barrios que rodean al centro de la ciudad.

TRATAMIENTO URBANÍSTICO:

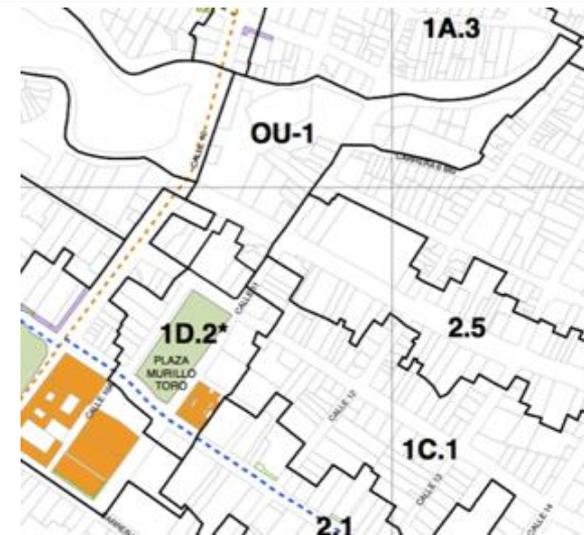
Renovación urbana; consolidación

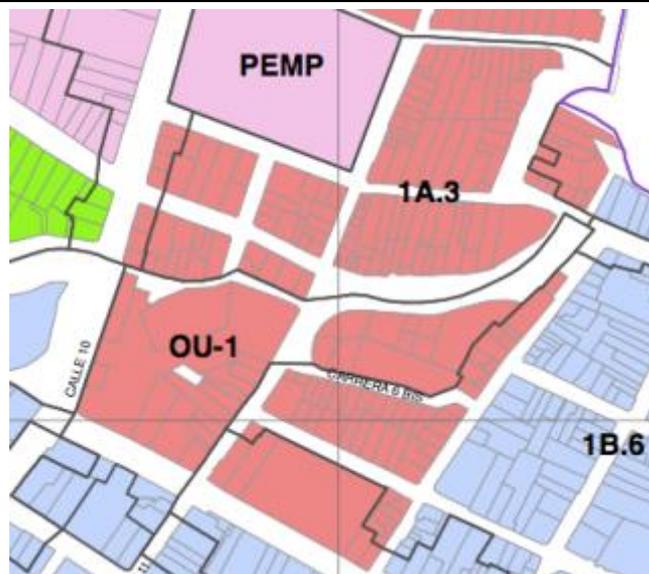
ÁREA DE ACTIVIDAD:

Central

DISPOSICIONES GENERALES:

- Desarrollar intervenciones estratégicas en las áreas de renovación bajo parámetros de ordenamiento por volumetría específica, mejorando la imagen de los barrios que rodean al centro de la ciudad.
- Concentrar las cesiones de espacio público en:
 - La ampliación y dotación del parque Centenario
 - La consolidación de una vía de conexión entre la ciudad y el centro (Cra. 6a)
 - La oferta de parqueaderos públicos y/o privados para descongestionar el centro de la ciudad.
- Aplicar el Artículo 289.- ZONAS OBJETO DE INCLUSIÓN POSTERIOR EN EL TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA.
- Adicionalmente se deberán tomar en cuenta las disposiciones relativas a los bienes de interés cultural local (BCIL) contenidas en estas normas.



**Tratamientos**

-  CONSERVACIÓN
-  CONSOLIDACIÓN
-  MEJORAMIENTO INTEGRAL
-  RENOVACION URBANA
-  SIN TRATAMIENTO

CONDICIONES DE ORDENAMIENTO Y EDIFICACIÓN

La Unidad de Operación Urbana es una unidad de planeamiento para desarrollar una pieza de ciudad sin plan parcial, con áreas inferiores a 12 Ha, con una imagen objetivo, y haciendo reparto de cargas y beneficios.

Su área mínima será de 6.400 m².

Podrá ser de iniciativa pública o privada. Aplican los Artículos 472, 478, 479, 480, 481 del Decreto 823 de 2014 y el Capítulo VI del DECRETO 543 DE AGOSTO DE 2015.

Los predios localizados al interior de la OU-1 que pretendan su desarrollo por sistema de loteo individual adoptarán los parámetros urbanísticos de los subsectores contiguos:

- Sobre la Carrera 4 aplicarán los parámetros del subsector 1D*: CENTRO INSTITUCIONAL Y CULTURAL
- Sobre las demás vías y el resto de la OU-1 aplicarán los parámetros del subsector 1.B.6 ENTORNOS RESIDENCIALES CON ACTIVIDAD LOCAL.

SECTOR

PLAN DE IMPLANTACIÓN (PI)

ATE
PI-6.2

DENOMINACIÓN:

Edificio CAM – La Pola

ÁMBITO:

Comprendido entre las vías: Cra. 4 y Cra. 5; Calle 6 y Calle 7

OBJETIVOS GENERALES:

Mejorar el espacio público en torno al mercado

OBJETIVOS ESPECÍFICOS:

-Recualificar los espacios de circulación y estancia en torno al mercado

-Mejorar las condiciones de las zonas de parqueo.

- Evitar la aparición de usos complementarios al equipamiento comercial (supermercado) de forma desordenada.

TRATAMIENTO URBANÍSTICO:

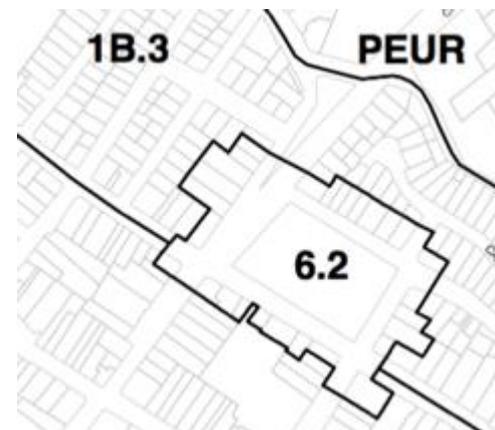
Consolidación por implementación; conservación urbanística

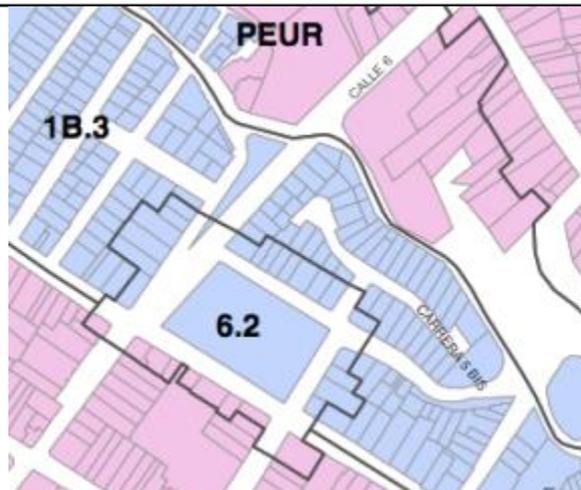
ÁREA DE ACTIVIDAD:

Zona de actividad residencial

DISPOSICIONES GENERALES:

Proponer y adoptar un Plan de Regularización y Manejo para el sector.



**Tratamientos**

-  CONSERVACIÓN
-  CONSOLIDACIÓN
-  MEJORAMIENTO INTEGRAL
-  RENOVACION URBANA
-  SIN TRATAMIENTO

CONDICIONES GENERALES DE ORDENAMIENTO DEL SUBSECTOR

Aplica el sistema de loteo individual. Los predios localizados al interior del subsector PI-6.2 adoptarán las disposiciones para los subsectores tipo 6 AREAS DE POLARIDAD. El ordenamiento de estas áreas o entornos se hará acogiendo las determinaciones de los artículos 186 MANEJO DE RESIDUOS SÓLIDOS EN LAS PLAZAS DE MERCADO y 277.- COMERCIO EN ZONAS DE INFLUENCIA DE LOS CENTROS DE ABASTOS del POT, cuyo objetivo principal para estos subsectores son el mejoramiento de la calidad urbana y la compatibilidad con la actividad residencial.

CONDICIONES DE ORDENAMIENTO DE LA EDIFICACIÓN

Cualquier intervención urbanística sobre el equipamiento de la plaza de mercado de acuerdo a las que se detallan en el punto 6, apartado 6 SUBSECTORES TIPO 6: ÁREAS DE POLARIDAD del artículo 15 del decreto general de las UPZ, deberá regirse por las determinaciones del artículo 34 del decreto general de las UPZ CONDICIONES APLICABLES A LOS PREDIOS O DESARROLLOS MEDIANTE EL SISTEMA DE ORDENAMIENTO POR VOLUMETRÍA ESPECÍFICA.

Los predios localizados al interior del subsector adoptarán las disposiciones para los subsectores tipo 1.C.1 ENTORNOS Y EJES RESIDENCIALES CON ACTIVIDAD SECTORIAL.

¡Muchas gracias!

