



DESPACHO

1000 - 0260
DECRETO N° () DE 2017

(19 ABR 2017)

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA NORMATIVA GENERAL DEL CENTRO POBLADO EL
TOTUMO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

EL ALCALDE DE IBAGUE

En uso de sus facultades y atribuciones legales, en especial las consagradas por el artículo 315 de la Constitución Nacional el Artículo 93 de la Ley 136 de 1994 y Decreto 1000-0823 de 2014.

CONSIDERANDO:

Que el artículo 14 de la Ley 388 de 1997, establece que "El componente rural del plan de ordenamiento territorial es un instrumento para garantizar la adecuada interacción entre los asentamientos rurales y la cabecera municipal, la conveniente utilización del suelo rural y las actuaciones públicas tendientes al suministro de infraestructura y equipamientos básicos para el servicio de los pobladores rurales. Este componente deberá contener por lo menos: La identificación de los centros poblados rurales y la adopción de las previsiones necesarias."

Que mediante Decreto 1000-0188 del 23 de febrero de 2016, "por el cual se deroga el decreto 1000-0790 del 20 de octubre de 2015, el cual adopta la normativa general de usos, construcciones y parcelaciones del centro poblado el Totumo y se dictan otras disposiciones".

Que revisado el Decreto 1000-0790 de octubre 20 de 2015, se encontró:

- Que el polígono especializado en el plano "R2", que hace parte integral de la revisión y ajuste del plan de ordenamiento territorial adoptado mediante el Decreto 1000-0823 de diciembre 23 de 2014, no es coherente con la planimetría que hace parte integral del Decreto 1000-0790 de 2015, debiendo ser ajustado a las coordenadas Georeferenciadas reales y al catastro típico del sector a normar.
- Que la planimetría que hace parte integral del Decreto 1000-0790 de 2015, no espacializa las áreas de equipamiento existentes como escuelas centros de salud iglesias entre otras, por lo que se hace necesario definir estas áreas en el presente Decreto.

B



DESPACHO

1000 - 0260

DECRETO N° () DE 2017

(19 ABR 2017)

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA NORMATIVA GENERAL DEL CENTRO POBLADO EL TOTUMO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

- Que las Franjas de los Usos y Tratamientos espacializados en la cartográfica que hace parte integral del Decreto 1-0202 de marzo 16 de 2012, no considero la predialización existente establecida por el IGAC "Catastro del centro Poblado", por lo cual se hace necesario establecer y definir estas franjas de acuerdo a su predialización y dimensiones de los mismos.
- Que el Plan de Ordenamiento Territorial de la Ciudad de Ibagué, establece para la zona rural que los Desarrollos urbanísticos, corresponden a Parcelaciones y no a urbanizaciones que solo aplica para el sector Urbano, por lo tanto se hace necesario hacer la aclaración pertinente en el presente Decreto.
- Que se hace necesario clasificar y definir la malla vial existente y propuesta del centro Poblado de tal forma que se ajuste a lo establecido en el presente Decreto y difiera de la clasificación establecida para las vías de carácter Nacional Ley 1228 de 2008.
- Que se hace necesario definir la Línea de construcción o paramento para los predios que conforman el centro poblado, de conformidad a las secciones viales reglamentadas en el presente Decreto.
- Que el Modelo de ocupación reconoce y resalta nodos de importancia turística, en lo que se ha denominado el triángulo del turismo del municipio, en el que cada punto focal tiene su propia vocación y escala: el Cañón del Combeima, el sector del Salado y el sector del Totumo, formando una red de complementos entre sí y con otros puntos turísticos de la región.
- Que el Artículo 379 Ibídem, establece los elementos de enlace entre el espacio público urbano y el espacio público rural en el que se destaca el corredor turístico Ibagué Carmen de Bulira.

B

[Handwritten signature]



DESPACHO

1000 - 0260
DECRETO N° () DE 2017

(19 ABR 2017)

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA NORMATIVA GENERAL DEL CENTRO POBLADO EL TOTUMO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

Que el artículo 25 y 387 del Decreto 1000-0823 de 2014, reconoce como centro Poblado al Totumo y lo define como la concentración de población en áreas del suelo rural del Municipio de Ibagué, en un número igual o mayor a veinte (20) unidades de vivienda, que cuentan con equipamientos y se desarrollan actividades de comercio complementarias. Adicionalmente, que tengan la condición de cabeceras corregimentales y en consecuencia hacen parte de la estructura político administrativo del territorio Municipal.

Parágrafo 1: Además de las cabeceras corregimentales se reconocen también como centros poblados, pico de oro, La Miel, Ilanitos, pastales.

Parágrafo 2: Una vez entrado en vigencia el presente decreto, todo desarrollo urbanístico que se pretenda adelantar en suelo rural, además de los trámite necesarios para la obtención de la licencia que autorice su ejecución, en los casos contemplados por el plan que se aprueba, debe adelantar un estudio de vulnerabilidad, en el que se identifiquen las amenazas con sus correspondientes alternativas de solución, tendiente a mitigar el riesgo potencial.

Parágrafo 3: Para la identificación de los usos específicos, normativa de construcciones y el comportamiento en general, para cada centro poblado y núcleo poblacional referenciado en el presente decreto, la administración municipal en el corto plazo realizara los estudios necesarios para las reglamentaciones particulares, que para ellos se realicen.

Parágrafo 4: Para los centros y núcleos poblados definidos en presente decreto, se aplicaran los tratamientos de desarrollo y consolidación.

Que el Artículo 388 Ibídem, **definición de perímetros de los centros poblados o núcleos poblacionales**, señala: La Secretaria de Planeación Municipal en el término del primer periodo del corto plazo a partir de la promulgación del presente decreto, establecerá para todos los Centros Poblados y Núcleos Poblacionales reconocidos, adoptados y declarados, la reglamentación correspondientes, al igual que la clasificación precisa del suelo suburbano y rural, realizando el ajuste correspondiente a la normativa nacional, regional o local que deba aplicarse a cada centro poblado.

B



DESPACHO

0000 - 0260
DECRETO N° () DE 2017

(19 ABR 2017)

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA NORMATIVA GENERAL DEL CENTRO POBLADO EL TOTUMO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

Parágrafo: Establecerán igualmente dentro del mismo plazo las zonas pobladas existentes no reconocidas oficialmente y que de acuerdo a las exigencias establecidas en el presente Plan de ordenamiento territorial, puedan constituirse y ser declaradas oficialmente Centros Poblados o Núcleos Poblacionales o por el contrario ser consideradas como inadecuadas o insalubres y establecer la acción urbanística que requieran, conforme a las normas vigentes.

Que el Artículo 391 Ibídem, **adopción del ordenamiento de los centros poblados rurales**, señala: Para asegurar el ordenamiento adecuado de los centros poblados rurales, y su regularización y de acuerdo con los objetivos y estrategias territoriales del Plan de Ordenamiento Territorial, la caracterización de los centros poblados deberá contener por lo menos los siguientes aspectos:

1. La delimitación del centro poblado.
2. Las medidas de protección para evitar que se afecten la estructura ecológica principal y los suelos pertenecientes a alguna de las categorías de protección.
3. La definición de usos principales, compatibles, condicionados y prohibidos.
4. Las normas para la parcelación de las áreas que se puedan desarrollar de acuerdo con las normas generales y las densidades máximas definidas en el presente decreto.
5. La definición de las cesiones obligatorias para las diferentes actuaciones.
6. La localización y dimensionamiento de la infraestructura básica de servicios públicos.
7. La definición y trazado del sistema de espacio público del centro poblado.



DESPACHO

1000 - 0260

DECRETO N° () DE 2017

(19 ABR 2017)

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA NORMATIVA GENERAL DEL CENTRO POBLADO EL TOTUMO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

8. La definición y trazado del sistema vial, con la definición de los perfiles viales.
9. La definición y localización de los equipamientos colectivos, tales como educación, bienestar social, salud, cultura y deporte.

Parágrafo 1. La Administración Municipal en el corto plazo del presente decreto deberá iniciar los estudios necesarios y definir en coordinación con la autoridad ambiental, los Centros Poblados que tendrán el carácter de Suelo Urbano; para que sean incorporados posteriormente al Plan de Ordenamiento Territorial, de acuerdo con los mecanismos establecidos en la ley, para lo cual debe cumplir con lo establecido en el presente artículo y los lineamientos señalados en el artículo 31 de la Ley 388 de 1998 o aquel que lo sustituya, modifique o revoque.

Que teniendo en cuenta lo anterior y la potestad para regular y asegurar el ordenamiento de los Centros Poblados, se hace necesario aclarar, modificar y actualizar los actos Administrativos existentes que regula el Centro Poblado el Totumo, para ajustar las inconsistencias indicadas, tales como Coordenadas Georeferenciadas planas reales, áreas de cesión obligatoria para la generación de espacio público, plan vial de movilidad del centro poblado, ajuste del perímetro del polígono del centro poblado y normativa general.

Que en virtud de lo anterior,

DECRETA:

ARTICULO 1.- Adoptar la normativa general de usos, construcciones y parcelaciones del Centro Poblado El Totumo.

B

[Handwritten signature]



DESPACHO

11000 - 0260
DECRETO N° (1) DE 2017

(19 ABR 2017)

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA NORMATIVA GENERAL DEL CENTRO POBLADO EL TOTUMO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

CAPITULO I

GENERALIDADES

ARTICULO 2.- Adopción de normatividad: adóptese la normativa general de usos del suelo, construcciones y urbanizaciones, para el centro poblado "El Totumo" del Municipio de Ibagué consignada en los siguientes artículos y del cual hace parte integral los documentos técnicos de soporte, la cartografía impresa y digital del presente Decreto.

ARTÍCULO 3.- Objetivos de la reglamentación que se adopta: la normativa que se adopta a través del presente acto administrativo, promueve el logro de los siguientes objetivos:

1. Dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 16 de Decreto Nacional 3600 de 2007 compilado en el Decreto Nacional 1077 de 2015.
2. Dotar a la administración Municipal de una herramienta de planificación, como lo es la norma urbanística para el centro poblado "El Totumo".
3. Definir lineamientos que permitan orientar el uso del suelo, los procesos constructivos y el desarrollo de parcelaciones y subdivisiones en el centro poblado "El Totumo".
4. Constituir un instrumento de planificación, representado en las normas específicas que permita el desarrollo del Centro Poblado "El Totumo", en concordancia con el desarrollo del Municipio de Ibagué.
5. Definir las normas que permitan hacer realidad el proceso de transformación positiva del Centro Poblado "El Totumo", de forma tal que permita desarrollos urbanos, sin perder la condición de ruralidad del mismo.

ARTÍCULO 4.- Ámbito de aplicación: La normativa general de usos del suelo, construcciones y urbanizaciones que se adopta mediante el presente Decreto, es aplicable en toda la extensión del área identificada como Centro Poblado "El Totumo".



DESPACHO

1000 - 0260
DECRETO N° () DE 2017

(19 ABR 2017)

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA NORMATIVA GENERAL DEL CENTRO POBLADO EL TOTUMO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

ARTICULO 5.-Implementación de la normativa: la presente normativa general de usos del suelo, construcciones y urbanizaciones aplicable al suelo del Centro Poblado del "El Totumo", debe entenderse como una herramienta para la aplicación eficaz y practica de los principios, políticas y estrategias del plan de ordenamiento territorial del Municipio de Ibagué y su ejecución se realizara a través de la Secretaria de Planeación Municipal que garantizará su cumplimiento y atenderá los asuntos relacionados con el contenido e interpretación de la misma.

Parágrafo. En ejercicio de sus funciones de expedición de licencias de urbanismo y construcción conforme a lo establecido en el Decreto Nacional 1077 del 26 de mayo de 2015 o la norma que la sustituya, modifique o adicione, los curadores urbanos darán estricto cumplimiento a lo regulado en la presente normativa.

ARTÍCULO 6.- Normas Estructurales: La normativa estructural y general de usos del suelo construcciones y urbanizaciones, para el centro el poblado El Totumo, está constituida por todas aquellas normas del Decreto Nacional 3600 de 2007 compilado en el Decreto Nacional 1077 de 2015, *"Por el cual se reglamentan las disposiciones de las leyes 99 de 1993 y 388 de 1997 relativas a las determinantes de ordenamiento del suelo rural y al desarrollo de actuaciones urbanísticas de parcelación y edificación en este tipo de suelo y se adoptan otras disposiciones"* y que fuera adicionado por el Decreto Nacional 4066 de 2008, el Decreto Municipal 1000-0823 de 2014 *"Por medio del cual se adopta la revisión y ajuste del plan de Ordenamiento Territorial de Ibagué y se dictan otras disposiciones"* y las demás normas contenidas en las leyes, Decretos y Acuerdos vigentes y aquellas que adicionen modifiquen o complementen.

ARTICULO 7.- Aclaraciones e interpretación de la presente normativa: En caso de ser necesario frente a la ausencia o contradicción de la norma urbanística para un proyecto específico, la interpretación de la misma será realizada por Planeación Municipal o quien haga sus veces, que ejercerá su facultad de interpretación mediante circulares debidamente sustentadas y soportadas en los términos del artículo 102 de la Ley 388 de 1997.

[Handwritten signature]



DESPACHO

1000 - 0260
DECRETO N° () DE 2017

(19 ABR 2017)

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA NORMATIVA GENERAL DEL CENTRO POBLADO EL TOTUMO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

ARTICULO 8.- Infracciones: Constituye infracción urbanística, una actuación de construcción, ampliación, modificación, adecuación y demolición de edificaciones, urbanizaciones y parcelaciones que contravengan las normas del presente Decreto, de la revisión y ajuste del plan de ordenamiento territorial y demás normas urbanísticas que lo desarrollan; pero igualmente las que se adelanten sin el correspondiente permiso o licencia y/o que teniéndola la contravengan.

ARTICULO 9.- Sanciones: La comisión de infracciones urbanísticas, dará lugar a la imposición de sanciones, siendo competente para ello las Secretaria de Gobierno y seguridad ciudadana, o quien haga sus veces, sin perjuicio de la eventual responsabilidad civil y penal de los infractores, conforme a lo establecido en el artículo 104 de la Ley 388 de 1997, modificado por la Ley 810 de 2003.

CAPITULO II

DEFINICION DEL AREA DE INTERVENCION

ARTICULO 10.- Centro poblado El Totumo: el suelo que conforma el Centro Poblado "El Totumo" del Municipio de Ibagué, está definido por el área que se delimita en el siguiente artículo, la cual ostenta condiciones adecuadas para la consolidación de su desarrollo urbanístico, conforme lo permitido por la presente normativa, toda vez que cuenta con infraestructura vial, de servicios públicos domiciliarios y equipamientos.

ARTICULO 11.- Delimitación del suelo que conforma el centro poblado El Totumo: el suelo que conforma el centro poblado de "El Totumo" del Municipio de Ibagué, tiene una cavidad superficial de 203 Has con 1.438 M2, su delimitación comprende las trayectorias descritas sobre las coordenadas que se listan en el siguiente cuadro y se espacializan en el mapa base CPT-1/4 "PERIMETRO".

[Handwritten mark]

[Handwritten signature]



DESPACHO

0000 - 0260

DECRETO N° (

) DE 2017

(19 ABR 2017)

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA NORMATIVA GENERAL DEL CENTRO POBLADO EL
TOTUMO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

COORDENADAS PERIMETRO					
Pto.	ESTE	NORTE	Pto.	ESTE	NORTE
1	876776	977370	38	877814	976419
2	876773	977381	39	877772	976369
3	876758	977396	40	877797	976328
4	876754	977405	41	877810	976298
5	876755	977444	42	877782	976205
6	876751	977466	43	877789	976060
7	876756	977467	44	877807	976026
8	876789	977502	45	877812	975985
9	876798	977598	46	877808	975964
10	876826	977661	47	877800	975934
11	876830	977650	48	877800	975934
12	876861	977642	49	877787	975909
13	876878	977629	50	877792	975835
14	876878	977603	51	877736	975683
15	876887	977607	52	877694	975622
16	876892	977596	53	877623	975557
17	876891	977592	54	877628	975545
18	876893	977539	55	877601	975459
19	876898	977487	56	877575	975369
20	876980	977357	57	877547	975270
21	877022	977309	58	877485	975052
22	877070	977283	59	877263	975107
23	877084	977272	60	877052	975158
24	877285	977314	61	877035	975141
25	877333	977275	62	877014	975145
26	877384	977231	63	876981	975204
27	877417	977178	64	876905	975269
28	877546	977105	65	876864	975308
29	877349	977015	66	876825	975343
30	877377	976970	67	876815	975375
31	877599	977068	68	876756	975393
32	877634	976981	69	876735	975431
33	877734	976728	70	876448	975871
34	877762	976667	71	876629	976047
35	877776	976598	72	876633	976023
36	877787	976558	73	876781	976025
37	877789	976483			



DESPACHO

0000 - 0260
DECRETO N° () DE 2017

(19 ABR 2017)

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA NORMATIVA GENERAL DEL CENTRO POBLADO EL TOTUMO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

Por el Norte: con límite de la cuenca del Río Combeima.

Por el Sur: con límite con la vía Veredal que conduce a la Vereda Llanos del Combeima.

Por el Oriente: con límite de la cuenca del Río Combeima,

Por el Occidente: con límite con la Quebrada Escorrentía Natural Mojones 62 a 70.

CAPITULO III

OCUPACION Y USO DEL SUELO

ARTÍCULO 12.- Ocupación del suelo: Dadas las características ambientales y la dinámica del centro poblado que favorecen la actividad turística; toda intervención tendiente a la ocupación del suelo, debe propender por favorecer esa condición, como se establece en la parte considerativa del presente Decreto, por lo tanto, podrán ejecutarse obras de infraestructura y edificaciones que soporten actividades humanas de recreación activa y pasiva, así como establecimientos comerciales hasta cobertura sectorial, que deben acogerse al conjunto de normas reguladoras de la intensidad del uso, de tratamientos, de edificabilidad y productividad que se establecen en el presente acto, siempre acorde a la sostenibilidad y equilibrio ambiental y sin perjuicio del desarrollo que pueda darse al uso del entorno inmediato.

ARTÍCULO 13.- Usos de Suelo: las actividades que se ejecuten en el suelo del centro poblado, deben promover dinámicas acorde con las características aludidas en el anterior artículo, buscando una relación equilibrada entre sí; tendientes a favorecer el turismo como uso principal del centro poblado; para lo cual debe tenerse en cuenta las siguientes condiciones:



DESPACHO

1000 - 0260
DECRETO N° () DE 2017

(19 ABR 2017)

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA NORMATIVA GENERAL DEL CENTRO POBLADO EL
TOTUMO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

Uso principal: Corresponde al uso señalado como predominante, toda vez que le proporciona, vocación o carácter a una zona determinada y está constituido por la sumatoria de actividades presentes de la misma, las cuales se clasifican en diferentes categorías, teniendo en cuenta las características similares.

1. **Uso Compatible:** corresponde a la actividad que hace presencia dentro de una zona armonizado con el uso principal sin rebasarlo, por lo cual no presenta características de dinámica e impacto negativo para el mismo.
2. **Uso condicionado:** corresponde a la actividad que puede funcionar dentro de una zona y coexiste con el uso principal, pero que por su dinámica e impacto requiere condicionantes para su operatividad,
3. relativas a un manejo especial. Por lo tanto, necesita autorización previa, expedida por la Administración Municipal o la autoridad ambiental competente, según sea el caso.
4. **Uso Prohibido:** corresponde a la actividad que no puede funcionar por presentar características de dinámica e impacto negativo y en consecuencia nociva para el uso principal; son actividades incompatibles con los propósitos de preservación ambiental o de planificación.

ARTICULO 14.- Zonificación del suelo de conformidad a los usos: de acuerdo a los usos del suelo, para el Centro Poblado "El Totumo" se establecen dos zonas, las cuales se especializan en el mapa de Usos del Suelo CPT-3/4 "USOS DEL SUELO" así:

1. ZAR - Zona de Actividad Residencial
2. ZAM - Zona de Actividad Múltiple
3. Otros Usos Prohibidos.

B

1/10



DESPACHO

1000 - 0260
DECRETO N° () DE 2017

(19 ABR 2017)

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA NORMATIVA GENERAL DEL CENTRO POBLADO EL
TOTUMO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

ZONA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL (ZAR)

Corresponde al suelo en que las edificaciones son destinadas a habitación de una o más unidades de vivienda para el alojamiento permanente de personas; se caracteriza por que permite actividades compatibles de cobertura local, tales como el comercio y servicios de bajo impacto ambiental y urbanístico, que son diseñados y concebidos para tal fin. Está conformada por los predios localizados entre la línea límite del Perímetro del Centro Poblado y el límite de la franja destinada a Zona de Actividad Múltiple.

Tipo de uso y actividad	Descripción
Uso principal	Vivienda
Uso Compatibles	Comercio y servicios e institucional de cobertura básica o local. Se permite el emplazamiento de sectores de comercio y servicios localizados en espacios arquitectónicamente diseñados para tal fin.
Usos Prohibidos	Comercio y servicio, institucional e industrial en otras coberturas y las actividades de alto impacto como de prostitución, comercialización de sexo y afines.

ZONA DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE (ZAM)

Área destinada para albergar de manera armónica todos los Usos y que no presentan características de dinámica e impacto negativo para el sector.

Esta franja está conformada por los predios localizados sobre el corredor Vial Ibagué-Rovira, la Vía a la Martinica y el límite de la Zona de Actividad Residencial (ZAR) y que tienen acceso directo al corredor vial, en una franja de 80.00 metros medida desde el eje del corredor actual.

[Handwritten signature]



DESPACHO

1000 - 0260

DECRETO N° () DE 2017

(19 ABR 2017)

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA NORMATIVA GENERAL DEL CENTRO POBLADO EL
TOTUMO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

Tipo de Uso y actividad	Descripción
Usos Compatibles	Vivienda, comercio y servicios de cobertura sectorial
Uso Condicionado	Institucional de cobertura sectorial. Los establecimientos dedicados al expendio y/o consuno de licor o bebidas alcohólicas como bares, tabernas, grilles y cafés, entre otros.
Uso Prohibido	Comercio y servicio, e institucional en otras coberturas, industrial en todas sus coberturas, y las actividades de alto impacto como la prostitución, comercialización de sexo y a fines.

Nota: Establecimientos comerciales y de prestación de servicios de cobertura local: Área máxima de atención al público 25 M2, sin exceder de 100 M2 de construcción total.

Establecimientos comerciales y de prestación de servicios de cobertura sectorial: Área máxima de atención al público 50 M2, sin exceder de 200 M2 de construcción total.

USOS PROHIBIDOS

Son Usos prohibidos dentro del centro poblado:

Tipo Actividad	Definición
Industria Extractiva	Entendida como aquella que consiste en la explotación y tratamiento de materiales rocosos, arcillosos, arenosos y en general de los demás recursos naturales procedentes de minas subterráneas o a cielo abierto, canteras, pozos y fuentes hídricas.
Cementerios, Jardines Cementerios y Hornos Crematorios.	
Industria Pecuaria	Cría de especies menores, avicultura, porcicultura y similares, sacrificio de todo tipo de animales.
Industria Pecuaria y Ganadera.	



DESPACHO

DECRETO N° 1000 - 0260) DE 2017

(19 ABR 2017)

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA NORMATIVA GENERAL DEL CENTRO POBLADO EL TOTUMO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

Parágrafo 1: Dentro de la Zona de Actividad Residencia (**ZAR**) podrán implantarse actividades recreacionales para lo cual es factible la integración inmobiliaria siempre y cuando los predios involucrados y englobados posibiliten el acceso directo desde una vía pública y regeneran las áreas requeridas para solucionar al interior todas las necesidades propias de esa dinámica.

Parágrafo 2: Para los predios ubicados en la Zona de Actividad Múltiple, cuya área supera el 75% del uso, el área restante (25%) asumirá el mismo Uso.

En caso de aquellos predios cuyas áreas no alcanzan los topes establecidos anteriormente, deberán hacer subdivisión predial, siempre y cuando cumplan con las áreas mínimas establecidas en el presente documento.

CAPITULO IV

TRATAMIENTOS URBANISTICOS

ARTICULO 15.- Tratamientos Urbanísticos: para el centro poblado "El Totumo" se definen dos tipos de tratamiento urbanísticos que tiene como propósito consolidar, mejorar y garantizar el desarrollo de actividades urbanas con respeto a los atributos del suelo, en particular con el potencial turístico que posee, aplicando siempre criterios de sostenibilidad ambiental, competitividad y equilibrio: los cuales se espacializan en el mapa de tratamientos **CPT-4/4 "TRATAMIENTOS"**, que hace parte integral de la presente normativa así:

1. Tratamiento de Desarrollo.
2. Tratamiento de Consolidación.

Parágrafo: para la aplicación de los tratamientos urbanísticos a que se hace referencia debe tenerse en cuenta los principios y objetivos contemplados en el Decreto Municipal 1000-0823 de 2014.



DESPACHO

11000 - 0260
DECRETO N° () DE 2017

(119 ABR 2017)

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA NORMATIVA GENERAL DEL CENTRO POBLADO EL
TOTUMO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

TRATAMIENTO DE DESARROLLO:

Mediante este tratamiento se definen las condiciones de urbanismo y construcción para los predios localizados dentro del centro poblado, medianamente desarrollos con áreas muy significativas y que ofrecen posibilidades de ser dotados con infraestructura.

En los predios sujetos a este tratamiento, donde se adelanten procesos de parcelación, deberán destinarse áreas de cesión obligatoria para la generación de espacio público, la conformación de la malla vial arterial y la dotación de servicios públicos. Está conformada por los predios localizados entre la línea límite del Perímetro del Centro Poblado y el límite de la franja destinada a Tratamiento de **Consolidación**.

TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN:

Este Tratamiento está orientado a consolidar las condiciones de uso y ocupación actual del suelo conformado por los predios que se localizan sobre la vía intermunicipal Ibagué-Rovira (los dos accesos al centro poblado) de conformidad a Plano CPT-4/4 "TRATAMIENTOS".

Toda intervención de predios localizados dentro del área sometida a este tratamiento, debe propender por la protección de las características ambientales y paisajísticas y afianzar su desarrollo de conformidad con las tendencias que presenta.

Sobre las áreas sometidas a este Tratamiento deberán corregirse las deficiencias que afectan su funcionamiento, generando infraestructura para el espacio público y equipamientos de carácter esencial, colectivo y recreativo, teniendo en cuenta las proyecciones de población. Franja conformada por los predios localizados sobre el corredor Vial Ibagué-Rovira y el límite de la zona de Tratamiento de Desarrollo y que tienen acceso directo al corredor vial, distancia tomada desde el eje de la calzada del corredor Vial

[Handwritten signature]



DESPACHO

0000 - 0260
DECRETO N° () DE 2017

(19 ABR 2017)

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA NORMATIVA GENERAL DEL CENTRO POBLADO EL TOTUMO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

Ibagué-Rovira, hasta una medida de ochenta metros (80.00) de ancho de banda a lado y lado del eje de la actual calzada, y de 40.00 metros tomados desde el eje de la actual calzada de la vía que de la mina La Esmeralda conduce al centro poblado.

Parágrafo: Para los predios cuya área supera el 75% del Tratamiento establecido el área restante (25%) asumirá el mismo Tratamiento.

En caso de aquellos predios cuyas áreas no alcanzan los topes establecidos anteriormente, deberán hacer subdivisión predial, siempre y cuando cumplan con las áreas mínimas establecidas en el presente documento.

CAPITULO V

ACTUACIONES URBANISTICAS

ARTÍCULO 16.- Clasificación y definición de las actuaciones urbanísticas: teniendo en cuenta que las actuaciones urbanísticas, corresponden a las actividades que implican un proceso completo de transformación del suelo o de su infraestructura, o de una modificación de los usos específicos del mismo, en el caso del Centro Poblado "El Totumo" podrán desarrollarse las siguientes:

1. Parcelación

2. Construcción

1.- **Parcelación:** entiéndase como la adecuación de áreas sin desarrollar ubicadas dentro del Centro Poblado "El Totumo", las cuales son dotadas de infraestructura vial, de servicios públicos y de espacio público para zonas verdes y equipamientos, así mismo son sometidas a la división en lotes destinados al uso privado y demás servicios básicos inherentes a la actividad que se va a desarrollar en correspondencia con el uso del suelo y de conformidad con las normas que se definen en el presente acto.



DESPACHO

0000 - 0260
DECRETO N° () DE 2017

(19 ABR 2017)

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA NORMATIVA GENERAL DEL CENTRO POBLADO EL TOTUMO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

2.- Construcción: entiéndase como la acción encaminada a la edificación de inmuebles, aplicación, modificación, adecuación o reparación de edificación para el funcionamiento de los usos permitidos en el centro poblado de "El Totumo".

Parágrafo: En el Centro Poblado "El Totumo" podrán desarrollarse Construcciones tipo conjunto abierto y/o conjunto cerrado, con acatamiento de las normas contenidas en el presente acto, en particular sobre densidades e índices de ocupación y construcción.

CAPITULO VI

NORMAS URBANISTICAS ESPECÍFICAS

ARTÍCULO 17.- Subdivisión predial: para los efectos del presente acto, deben entenderse por subdivisión predial el proceso por el cual un globo de terreno de mayor extensión se subdivide en cumplimiento a las áreas establecidas en el presente Decreto, previo el trámite ante la curaduría urbana y en concordancia a los asuntos jurídicos contemplados en la Ley. Para el desarrollo de los predios resultado de una subdivisión que no han sido objeto de urbanismos anteriores, se requiere hacer cesiones obligatorias para la generación de espacio público de conformidad de lo señalado en la normativa vigente.

Parágrafo 1: Los predios resultantes de la subdivisión en todos los casos deben tener acceso a una vía pública vehicular, además de cumplir con el frente y área mínima establecida en el presente Decreto de tal forma que les permita posteriormente cumplir con los mínimos exigidos para su desarrollo individual o urbanístico.

Parágrafo 2: Los lotes resultantes de la subdivisión deben realizar cesiones obligatorias para la generación de espacio público cuando sean desarrollados a través de las actuaciones urbanísticas de parcelaciones y de construcción.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



DESPACHO

1000 - 0260

DECRETO N° () DE 2017

(19 ABR 2017)

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA NORMATIVA GENERAL DEL CENTRO POBLADO EL TOTUMO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

Parágrafo 3: Las excepciones a la subdivisión de predios rurales por debajo de la extensión mínima de la unidad agrícola familiar, serán autorizadas en la respectiva licencia de subdivisión por los curadores urbanos, los predios resultantes no podrán tener un área inferior a mil quinientos (1.500) metros cuadrados, y sólo podrán destinarse a los usos permitidos en el plan de ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen o complementen, "Artículo 299 del Decreto Municipal 1000-0823 de 2014".

ARTÍCULO 18.- Requisitos mínimos para el desarrollo de parcelaciones: Todo proyecto de parcelación que se pretenda realizar en el Centro Poblado de "El Totumo", debe ser sometido a la aprobación por parte de las curadurías urbanas de Ibagué previo al cumplimiento de los siguientes requisitos mínimos:

1. Debe garantizarse la accesibilidad inmediata a una o más vías vehiculares de uso y propiedad pública.
2. Debe garantizarse su propia funcionalidad, con la provisión de espacios para las vías locales y el acceso a cada uno de los lotes que conformará el proceso urbanístico.
3. Debe cumplirse con los porcentajes de cesión obligatoria de áreas para la generación de espacio público destinadas a zonas verdes, equipamientos y vías, establecidos en la presente normativa.
4. Debe contar con disponibilidad de servicios públicos.
5. Para el diseño de los lotes que conformaran el proceso urbanístico, deben asumirse las medidas mínimas indicadas en la presente normativa, teniendo en cuenta que se pueda dar cumplimiento a las normas arquitectónicas establecidas para su desarrollo individual.

ARTÍCULO 19.- Condiciones mínimas de los predios a parcelar: se permitirá el desarrollo de las actuaciones urbanísticas previstas en el presente acto, únicamente en terrenos que cumplan con las siguientes características:



DESPACHO

11000 - 0260

DECRETO N° () DE 2017

(19 ABR 2017)

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA NORMATIVA GENERAL DEL CENTRO POBLADO EL TOTUMO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

1. Que garanticen condiciones e higiene, salubridad, firmeza y estabilidad del terreno, así como de defensa retención a inundaciones y elementos contaminantes.
2. Que cuenten con factibilidad de instalación y conexión a las redes existentes o proyectadas de los servicios públicos básicos domiciliarios.
3. Que permitan cumplir, sin ninguna excepción, con las cesiones obligatorias para zonas verdes, parques, plazas y plazoletas e infraestructura y equipamiento comunales.
4. Que presenten una adecuada disposición de vías de acceso, de forma tal que garantice una eficiente conexión con el sistema vial y de transporte.
5. Que su desarrollo pueda llevarse a cabo preservando los recursos naturales existentes en el mismo y de conformidad con lo establecido con las normas sobre suelos de protección y conservación de recursos naturales y protección del medio ambiente.

CAPITULO VII

SISTEMA VIAL

ARTICULO 20.- Vías: se adopta la red vial, para el Centro Poblado de "El Totumo", especializada en el mapa vial **CPT-2/4 "PLAN VIAL"**, que hace parte integral de presente acto, la cual se ha conformado obedeciendo a la estructura predial y las proyecciones de vías existentes, quedando definida de la siguiente manera:

- 1.- Vías Estructurantes Regionales "VER" de carácter inter municipal (Ibagué-Rovira), que hace parte el sistema vial regional.
- 2.- Vías Estructurantes Veredales "VEV" que conectan con las demás veredas que conforman el corregimiento "El Totumo"



DESPACHO

11000 - 0260
DECRETO N° () DE 2017

(19 ABR 2017)

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA NORMATIVA GENERAL DEL CENTRO POBLADO EL TOTUMO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

3.- VIA ESTRUCTURANTE PERIMETRAL "VEP" que circundan el perímetro urbano del centro poblado.

4.- Vías Colectoras "VC" que estructuran el centro poblado.

5.- Vías locales "VL" que son el resultado de los procesos urbanísticos.

6.- Vías Peatonales "VP" que son el resultado de los procesos urbanísticos destinados a la circulación Peatonal.

Parágrafo: En aquellos casos en que la construcción de la vía comprometa la estabilidad de los terrenos o atente contra los suelos de protección, su posibilidad de desarrollo estará condicionada a la viabilidad técnica ambiental expedida con la autoridad competente.

ARTÍCULO 21.- Cesiones para conformar la malla vial: Toda persona natural o jurídica que pretenda realizar una parcelación abierta, deberá ceder a título gratuito y por escritura pública al Municipio de Ibagué, el área de vías públicas que resulte del proceso de conformidad con las disposiciones y especificaciones establecidas por el Decreto Municipal 1000-0823 de 2014.

Parágrafo 1.- En el evento que por el tipo de asentamiento por su morfología, sus condiciones de implantación o la topografía, no se pueda cumplir con los porcentajes establecidos en el presente decreto (7% del área neta del predio), en cuanto a cesión para vías el faltante se compensara con mayor cesión para parques y zonas verdes en el área espacializada como receptora de Espacio Publico, hasta completar el porcentaje previsto.

ARTÍCULO 22.- Vías Cedidas: las vías públicas, deberán ser construidas por el urbanizador o constructor, conforme a las disposiciones que para tal efecto se establezcan en el presente Decreto y de acuerdo a las especificaciones técnicas que la Secretaría Infraestructura reglamente sobre la materia.

Parágrafo 1: Ningún proceso de construcción podrá adelantarse sin haber hecho entrega de las áreas de sesión obligatorias de que trata el presente Decreto.

B



DESPACHO

1000 - 0260

DECRETO N° () DE 2017

(19 ABR 2017)

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA NORMATIVA GENERAL DEL CENTRO POBLADO EL TOTUMO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

ARTÍCULO 23.- Secciones Viales: Las vías del centro el poblado "El Totumo" tendrá las siguientes secciones transversales:

Vía Estructurantes Regional dentro del área del centro poblado. Corresponde a esta categoría la vía principal que permite la conexión entre los municipios de Ibagué y Rovira, pasando por el centro poblado del Totumo con un ancho total es de 24.00 metros y está conformada por una calzada para la disposición de dos carriles con sentidos contrarios, zona de protección ambiental, andén y ciclo ruta. Esta vía se cataloga como corredor vial turístico.

VIA ESTRUCTURANTE REGIONAL "VER"

SECCION VIAL TRANSVERSAL DE LA VIA IBAGUE ROVIRA CENTRO POBLADO EL TOTUMO – VIA ESTRUCTURANTE REGIONAL "VER".

Andén	Ciclo Ruta	Z.P.A.	Calzada	Z.P.A.	Ciclo Ruta	Andén
3.00	2.00	1.50	11.00	1.50	2.00	3.00
Sección Vial Transversal = 24.00 Metros.						

Nota: El paramento de construcción para los predios sobre este corredor queda a 12.00 metros, tomados desde la proyección del eje de la calzada a paramento, incluye andén de 3.00 metros, ciclo ruta de 2.00 metros, zona de protección ambiental de 1.50 metros y calzada de 11.00 metros.

VIA ESTRUCTURANTE VEREDAL "VEV"

SECCION VIAL TRANSVERSAL DE LAS VIAS VEREDALES CENTRO POBLADO EL TOTUMO – VIA ESTRUCTURANTE VEREDAL "VEV".

Andén	Z.P.A.	Calzada	Z.P.A.	Andén
2.00	2.00	7.00	2.00	2.00
Sección Vial Transversal = 15.00 Metros.				

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



DESPACHO

1000 - 0260

DECRETO N° () DE 2017

(19 ABR 2017)

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA NORMATIVA GENERAL DEL CENTRO POBLADO EL TOTUMO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

Nota: El paramento de construcción para los predios sobre este corredor queda a 7.50 metros, tomados desde la proyección del eje de la calzada a paramento, incluye andén de 2.00 metros, zona de protección ambiental de 2.00 metros y calzada de 7.00 metros.

VIA ESTRUCTURANTE PERIMETRAL "VEP"

SECCION VIAL TRANSVERSAL DE LAS VIAS PERIMETRALES DEL CENTRO POBLADO EL TOTUMO – VIA ESTRUCTURANTE" PERIMETRAL "VEP".

Andén	Cicloruta	Calzada	Cicloruta	Andén
2.00	2.00	7.00	2.00	2.00
Sección Vial Transversal = 15.00 Metros.				

Nota: El paramento de construcción para los predios sobre este corredor queda a 7.50 metros, tomados desde la proyección del eje de la calzada a paramento, incluye andén de 2.00 metros, Cicloruta de 2.00 metros y calzada de 7.00 metros.

VIAS COLECTORAS "VC"

SECCION VIAL TRANSVERSAL DE LAS VIAS COLECTORAS CENTRO POBLADO EL TOTUMO – VIAS COLECTORAS "VC".

Andén	Calzada	Andén
1.50	7.00	1.50
Sección Vial Transversal = 10.00 Metros.		

Nota: El paramento de construcción para los predios sobre este corredor queda a 5.00 metros, tomados desde la proyección del eje de la calzada a paramento, incluye andén de 1.50 metros y calzada de 7.00 metros.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



DESPACHO

1000 - 0260

DECRETO N° () DE 2017

(19 ABR 2017)

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA NORMATIVA GENERAL DEL CENTRO POBLADO EL TOTUMO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

VÍAS LOCALES "VL" QUE SON EL RESULTADO DE LOS PROCESOS URBANÍSTICOS Y SU SECCIÓN VIAL NO PUEDE SER INFERIOR A 9.00 METROS.

VÍAS PEATONALES "VP"

SECCION VIAL TRANSVERSAL DE LAS VIAS PEATONALES CENTRO POBLADO EL TOTUMO – VIA PEATONAL "VP".

Anden	Zona Verde Central	Anden
1.50	3.00	1.50
Sección Vial Transversal = 6.00 Metros.		

Nota: El paramento de construcción para los predios sobre este corredor queda a 3.00 metros, tomados desde la proyección del eje de la zona verde central a paramento, incluye anden de 1.50 metros y zona verde central de 3.00 metros.

Parágrafo: La sección mínima será de Seis (6.00) metros o superior conforme a la relación directa con su longitud, determinándose una relación de L/12, siendo L la longitud de la Vía. En ningún caso, las vías que se aprueben y construyan como peatonales, podrán cambiar su destinación para convertirse en vías vehiculares y/o vehiculares restringidas "Decreto Municipal 1000-0823 de 2014".

CAPITULO VIII

NORMAS URBANISTICAS ESPECÍFICAS

ARTÍCULO 24.- Áreas y frentes mínimos para lotes localizados en zona de Tratamiento de Consolidación: Sobre el corredor vial que de Ibagué conduce a Rovira en su recorrido dentro del tramo localizado al interior del centro poblado, el cual estará sometido a este tipo de Tratamiento, se mantienen

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



DESPACHO

1000 - 0260
DECRETO N° () DE 2017

(19 ABR 2017)

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA NORMATIVA GENERAL DEL CENTRO POBLADO EL TOTUMO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

las áreas y frentes que hagan parte de la caracterización inicial y que estén reconocidas catastralmente a la fecha de la expedición del presente documento e identificados en la cartografía que hace parte integral de la misma. Se podrán realizar subdivisiones sin las áreas y frentes mínimos establecidos en la presente normativa.

Para los nuevos desarrollos sobre los predios que se encuentran localizados dentro del suelo sometido a este Tratamiento, el frente mínimo para loteos individuales tipo parcelación abierta será de veinticinco (25) metros con un área mínima de mil quinientos (1500) metros cuadrados, para cualquier tipo de actividad y uso diferente al residencial, toda vez que este requiere mayor área.

Parágrafo 1.- Para la actividad Recreacional y Turística se establecen los siguientes frentes y áreas:

Recreación Turística	Mínimo (Mts)	Máximo (Mts)	(Área M2) Mínima - Máxima	Altura Máxima permitida Metros.
Frente	40	80	4.000 Hasta 16.000	9.00

De conformidad con lo establecido en el Art. 2.2.6.1.1.5 del Decreto Nacional 1077 de 2015: *"También se entiende que hay parcelación de predios rurales cuando se trate de unidades habitacionales en predios indivisos que presenten dimensiones, cerramientos, accesos u otras características similares a las de una urbanización, pero con intensidades y densidades propias del suelo rural que se destinen a vivienda campestre.*

Estas parcelaciones podrán proyectarse como unidades habitacionales, recreativas o productivas y podrán acogerse al régimen de propiedad horizontal."

Tipo de Desarrollo	Frente mínimo (m) Lotes Individuales	Área mínima (m²)
Conjunto Abierto.	25	1.500
Conjunto Cerrado.	20	750

[Handwritten signature]



DESPACHO

1000 - 0260
DECRETO N° () DE 2017

(19 ABR 2017)

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA NORMATIVA GENERAL DEL CENTRO POBLADO EL
TOTUMO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

Los aislamientos mínimos para los lotes localizados sobre este tratamiento son los siguientes:

Aislamiento	Longitud (m)
Laterales	3.00
Retroceso anterior	3.00
Posterior	3.00

Parágrafo 2: Los predios identificados en la caracterización inicial del centro poblado y que hacen parte integral de la cartografía de la misma, la cual es soporte de la norma contenida en el presente acto y sobre los cuales se haya realizado alguna subdivisión quedando lotes de área menor a la aquí indicada (1.500) metros cuadrados, establecidos como área mínima y posean escrituras debidamente registradas y reconocidos catastralmente a la fecha de la expedición del presente documento, pueden conservar su tamaño y ejecutar en ellos las construcciones que la presente normativa permite. Esa misma condición se aplica a los predios que a la fecha de adoptado el estudio de caracterización inicial, se hubiesen encontrado en común y proindiviso; pudiendo igualmente desarrollarlo constructivamente con un área mínima para cada propietario sea de 500 m², siempre y cuando lo permita los frentes mínimos establecidos, incluyendo los aislamientos señalados, sin necesidad de tramitar licencia de parcelación. Para los casos atípicos deberán contar con la anuencia de la Secretaría de Planeación Municipal.

Parágrafo 3: La condición indicada en el parágrafo que precede deberá ser debidamente certificada por Planeación Municipal mediante acto administrativo motivado, con base en el estudio de títulos y Planchas Catastrales soporte de la normativa y área del predio en estudio para su correspondiente aprobación.

B

10/4



DESPACHO

DECRETO N° (1000 - 0260) DE 2017

(19 ABR 2017)

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA NORMATIVA GENERAL DEL CENTRO POBLADO EL TOTUMO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

Parágrafo 4: Para el proceso constructivo de los predios incursos en la condición indicada en el presente artículo, el área de ocupación no puede ser superior al 30% "Decreto 3600 de septiembre 20 de 2007", modificado por el Artículo 8 del Decreto 4600 de 2008 compilados en el Decreto Nacional 1077 de 2015, del área del predio, dejando en todos los casos aislamientos contra el límite de los predios colindantes, no inferiores a 3 metros. Dentro del índice de ocupación únicamente se computarán las áreas de suelo que pueden ser ocupadas por edificación en primer piso bajo cubierta. Art. 1 Decreto Nacional 1069 de marzo 31 de 2009.

Artículo 25.- CONFORMACIÓN DEL EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO. 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 y/o de servicios 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.

ARTÍCULO 26.- Áreas y frentes mínimos para lotes localizados en Zona de Tratamiento de Desarrollo: Para los nuevos desarrollos sobre los predios que se encuentran localizados dentro del suelo sometido a este Tratamiento, el frente mínimo para loteos individuales tipo Conjunto abierto será de veinticinco (25) metros con un área mínima de mil quinientos (1.500) metros



DESPACHO

1000 - 0260
DECRETO N° () DE 2017

(19 ABR 2017)

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA NORMATIVA GENERAL DEL CENTRO POBLADO EL TOTUMO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

cuadrados, para cualquier tipo de actividad y uso diferente al recreacional, en toda vez que este requiere mayor área. Para loteos en Tratamiento de Desarrollo tipo conjunto cerrado, el frente mínimo será de veinte (20) metros y un área mínima de Setecientos Cincuenta (750) metros cuadrados, exclusivamente para vivienda unifamiliar.

De conformidad con lo establecido en el Art. 2.2.6.1.1.5 del Decreto Nacional 1077 de 2015: *"También se entiende que hay parcelación de predios rurales cuando se trate de unidades habitacionales en predios indivisos que presenten dimensiones, cerramientos, accesos u otras características similares a las de una urbanización, pero con intensidades y densidades propias del suelo rural que se destinen a vivienda campestre.*

Estas parcelaciones podrán proyectarse como unidades habitacionales, recreativas o productivas y podrán acogerse al régimen de propiedad horizontal."

Para este tipo conjunto, el área mínima del predio para desarrollar unidades habitacionales en predios indivisos será de setecientos cincuenta (750) metros cuadrados.

Tipo de Desarrollo	Frente mínimo (m) Lotes Individuales	Área mínima (m ²)
Conjunto Abierto.	25	1.500
Conjunto Cerrado.	20	750

Los aislamientos mínimos para los lotes localizados sobre este tratamiento son los siguientes:

Aislamiento	Longitud (m)
Laterales	3.00
Retroceso anterior	3.00
Posterior	3.00

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



DESPACHO

1000 - 0260
DECRETO N° () DE 2017

(19 ABR 2017)

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA NORMATIVA GENERAL DEL CENTRO POBLADO EL TOTUMO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

Parágrafo 1: Los predios identificados en la caracterización inicial del centro poblado y que hacen parte integral de la cartografía de la misma, la cual es soporte de la norma contenida en el presente acto y sobre los cuales se haya realizado alguna subdivisión quedando lotes de área menor a la aquí indicada (1.500) metros cuadrados, establecidos como área mínima y posean escrituras debidamente registradas y reconocidos catastralmente a la fecha de la expedición del presente documento, pueden conservar su tamaño y ejecutar en ellos las construcciones que la presente normativa permite. Esa misma condición se aplica a los predios que a la fecha de adoptado el estudio de caracterización inicial, se hubiesen encontrado en común y proindiviso; pudiendo igualmente desarrollarlo constructivamente con un área mínima para cada propietario de 750 m², siempre y cuando lo permitan los frentes mínimos establecidos, incluyendo los aislamientos señalados. Para los casos atípicos deberán contar con la anuencia de la Secretaría de Planeación Municipal.

Parágrafo 2: La condición indicada en el parágrafo que precede deberá ser debidamente certificada por planeación municipal mediante acto administrativo motivado, con base en el estudio de títulos y Planchas Catastrales soporte de la normativa y área del predio en estudio para su correspondiente aprobación.

Parágrafo 3: Para el proceso constructivo de los predios incurso en la condición indicada en el presente artículo, el área de ocupación no puede ser superior al 30% "Decreto Nacional 3600 de septiembre 20 de 2007", modificado por el Artículo 8 del Decreto Nacional 4600 de 2008 compilados en el Decreto Nacional 1077 de 2015, del área del predio, dejando en todos los casos aislamientos contra el límite de los predios colindantes, no inferiores a 3 metros. Dentro del índice de ocupación únicamente se computarán las áreas de suelo que pueden ser ocupadas por edificación en primer piso bajo cubierta. Art. 1 Decreto Nacional 1069 de marzo 31 de 2009.

Parágrafo 4: Los predios identificados en la caracterización inicial del centro poblado y que hacen parte integral de la cartografía de la misma, la cual es soporte de la norma contenida en el presente acto y sobre los cuales se haya realizado alguna subdivisión quedando lotes de área menor a la aquí indicada

Ba

19



DESPACHO

1000 - 0260
DECRETO N° () DE 2017

(19 ABR 2017)

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA NORMATIVA GENERAL DEL CENTRO POBLADO EL
TOTUMO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

(1.500) metros cuadrados, establecidos como área mínima y posean escrituras debidamente registradas y reconocidos catastralmente a la fecha de la expedición del presente documento, pueden conservar su tamaño y ejecutar en ellos las construcciones que la presente normativa permite, sin necesidad de tramitar licencia de parcelación.

ARTÍCULO 27.- Índices y Alturas:

Altura máxima de Construcción:

Tipo	Pisos	ML
Conjunto Cerrado y Abierto. (Vivienda)	2	7.00
Otros Usos	2	9.00

Nota: La altura establecida se contabilizara a partir del nivel 0.00 del terreno hasta el dintel de Puertas y Ventanas del Segundo Piso.

Índice de Construcción por Unidad de Vivienda:

Tipo	Índice (I.C.)
Abierto y Cerrado	0.6

Índice de Ocupación por Unidad de Vivienda: Área útil, descontada el área de antejardín.

Tipo	Índice Ocupación
Abierto y Cerrado	0.30

Parágrafo: Para el desarrollo del turismo rural y desarrollo de Usos Comerciales y de Servicios, se dará aplicabilidad a lo señalado en los Artículos 431 y 432 respectivamente del Decreto Municipal 1000-0823 de diciembre 23 de 2014.

Ba

1/10/17



DESPACHO

11000 - 0260
DECRETO N° () DE 2017

(19 ABR 2017.)

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA NORMATIVA GENERAL DEL CENTRO POBLADO EL
TOTUMO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

CAPITULO IX

Edificabilidad en Uso Comercial y de Servicios e Institucional

Artículo 28.- Normas generales para la edificabilidad en proyectos para Uso comercial y de servicios.

Proyectos comerciales y de servicios	
Índice máximo de ocupación (IO) sobre área útil	0.3
Índice máximo de construcción (IC)	0.6

Área útil, descontada el área de antejardín.

Artículo 29.- Normativa urbanística mínima según su impacto en proyectos para uso comercial y de servicios.

Comercio y servicios	Área máxima	Frente mínimo
Cobertura local o básica	25 m ²	3 m
Cobertura zonal o sectorial	50 m ²	6 m

Artículo 30.- Normas generales para la edificabilidad en proyectos para uso institucional

Índice de Ocupación (sobre área útil)	0.6
Índice de construcción	1.2

Área útil, descontada el área de antejardín.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



DESPACHO

11000 - 0260
DECRETO N° () DE 2017
(19 ABR 2017)

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA NORMATIVA GENERAL DEL CENTRO POBLADO EL
TOTUMO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

CAPITULO X
REQUERIMIENTOS DE PARQUEO POR ZONA O ACTIVIDAD

ARTÍCULO 31.- Estacionamientos: Los estacionamientos privados corresponden a las Unidades destinadas al uso exclusivo del propietario o usuario, y los estacionamientos destinados a los visitantes. Las dimensiones mínimas de los parqueaderos individuales serán de 5.00 metros por 2.50 metros. Los estacionamientos se podrán ubicar en el primer piso o en edificios destinados para tal fin.

ACTIVIDAD	PRIVADOS	VISITANTES
Residencial	1 por c/Unidad de Vivienda	1 por c/ 8 Unid de Vivienda
Comercial	1 por c/ 120 M2 Construidos	1 por c/ 300 M2 Construidos
Servicios	1 por c/150 M2 Construidos	1 por c/ 350 M2 Construidos
Institucional	1 por c/ 200 M2 Construidos	1 por c/ 400 M2 Construidos

Los usos de comercio y servicios e Institucional, deberán contar con áreas de cargue y descargue y todos los requerimientos de parqueo deberán ser solucionados al interior del predio.

Para el cálculo de los requerimientos de parqueo de las instituciones educativas primaria y secundaria de carácter oficial, este se hará en la relación de 1 a 180 metros cuadrados para privados y 1 a 120 metros cuadrados para visitantes, sobre el área total construida de la zona administrativa, conformada por espacios tales como: rectoría, sala de espera, secretarías, coordinaciones, espacio para sala de profesores, oficinas para consejo directivo, pagaduría, contabilidad y oficinas varias, entre otros.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



DESPACHO

1000 - 0260

DECRETO N° () DE 2017

(19 ABR 2017)

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA NORMATIVA GENERAL DEL CENTRO POBLADO EL TOTUMO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

CAPITULO XI

CESIONES

ARTÍCULO 32.- Obligatoriedad de las Cesiones: Están obligados a realizar sesiones para zonas verdes, parques, plazas y plazoletas, equipamientos e infraestructura; los procesos de edificación y parcelación que se adelanten en el centro poblado El Totumo y cuyo territorio no haya sido objeto de cesiones anteriores.

Parágrafo: Las áreas localizadas sobre suelos de protección, incluidas las rondas de las corrientes de agua no son computables para las cesiones obligatorias.

ARTÍCULO 33.- Incorporación del espacio público: La incorporación del espacio público resultante del proceso de parcelación permitida, se hará a través del registro de la escritura de transferencia de propiedad a favor del Municipio a título gratuito.

Parágrafo 1: Para los desarrollos urbanísticos y constructivos en el Centro Poblado "El Totumo", procede el canje de cesiones, en los términos de lo establecido sobre la materia en los Decretos 1000-0823 de 2014 y Decreto Nacional 1077 del 26 de mayo de 2015.

Parágrafo 2: Las cesiones para la generación de espacio público para zonas verdes y equipamientos del centro poblado, se calcularán sobre el área neta urbanizable del predio, entendida como el área bruta menos el área de afectaciones.

D

[Signature]



DESPACHO

1000 - 0260

DECRETO N° () DE 2017

(19 ABR 2017)

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA NORMATIVA GENERAL DEL CENTRO POBLADO EL TOTUMO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

ARTÍCULO 34.- Cesiones Públicas Obligatorias Gratuitas en Desarrollos por Parcelación, con destino a Usos Residenciales, Institucionales, Recreacionales, Comerciales y de Servicios: Los propietarios de inmuebles objeto de desarrollo por parcelación con destino a usos residenciales, institucionales, comerciales y de servicios, recreacionales en suelo rural, deberán ceder de manera obligatoria y a título gratuito a favor del Municipio, las áreas correspondientes a las Cesiones Públicas Obligatorias Gratuitas, es decir, con destino a dotar a la comunidad de zonas recreativas de uso público, zonas de equipamiento comunal público, zonas de servicios sociales o institucionales y zonas del sistema vial local, en una proporción equivalente al doce por ciento (12%), como mínimo, del área neta parcelable.

En los desarrollos en suelo rural suburbano, mínimo el 6% del área neta del predio, como cesión Pública Obligatoria Gratuita, deberá ser destinada a equipamientos colectivos (equipamiento comunal público) y en suelo rural no suburbano, puede destinarse a equipamientos colectivos (equipamiento comunal público), el 6% del área neta del predio como Cesión Pública Obligatoria Gratuita. El resto de la cesión se destinará a espacio público.

Parágrafo 1. En las áreas de actividad de Corredor Vial, dentro del suelo rural y suburbano, el porcentaje de Cesiones Públicas Obligatorias Gratuitas incluirá, entre otros componentes, las franjas de aislamiento y las calzadas de desaceleración exigidas en los numerales 2 y 3 del Art. 11 del Decreto Nacional 3600 de 2007 compilado en el Decreto Nacional 1077 de 2015.

Parágrafo 2. Las Cesiones Públicas Obligatorias Gratuitas no son aplicables a desarrollos por construcción de edificaciones con destino a vivienda del propietario, ni en los predios con subdivisiones resultantes menores a Cuatro (4) unidades.

Parágrafo 3. Las cesiones Públicas Obligatorias Gratuitas en proyectos de parcelación, podrán ser compensadas por el constructor o desarrollador en la zona identificada como zona receptora para la generación de espacio público espacializada en la cartografía que hace parte integral del presente documento, valorados de conformidad con los precios de equivalencia entre

D

[Firma]



DESPACHO

11000 - 0260

DECRETO N° () DE 2017

(19 ABR 2017)

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA NORMATIVA GENERAL DEL CENTRO POBLADO EL TOTUMO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

los diferentes predios. En todos los casos, el predio que se entregue en compensación tendrá como mínimo la misma área en metros cuadrados de la cesión a compensar.

Parágrafo 4. La cesión Pública Obligatoria Gratuita no es exigible en subdivisiones prediales resultado de sentencias judiciales y juicios de sucesión notariales, mediante las cuales se resuelvan sucesiones.

Parágrafo 5. Las cesiones Públicas Obligatorias Gratuitas en predios sometidos a parcelación, o subdivisión predial (cuando sea exigible), en los casos de compensación con dinero, podrán ser utilizados en: compra de predios para la generación de espacio público, adecuación y construcción de alamedas, construcción de equipamientos comunales públicos, entre otros usos.

Parágrafo 6. Las cesiones Públicas Obligatorias Gratuitas se exigirán en el caso de ampliación de proyectos de parcelación.

Parágrafo 7. CANJE DE CESIONES EN DINERO O EN OTROS TERRENOS

Cesiones de Ciudad: 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.

Cesiones Locales: Estas deben dejarse al interior de los desarrollos cuando están obligados a hacer cesiones.

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

Toda compensación de cesiones deberá ser avalada 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.

B

[Firma]



Alcaldía Municipal
Ibagué
NIT. 800113389-7



DESPACHO

0000 - 0260

DECRETO N° () DE 2017

(19 ABR 2017)

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA NORMATIVA GENERAL DEL CENTRO POBLADO EL
TOTUMO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

ARTÍCULO 35.- Transición: las actuaciones radicadas en legal y en debida forma antes de la entrada en vigencia del presente Decreto continuarán rigiéndose por las disposiciones y normas vigentes al momento de la radiación. Las actuaciones urbanísticas radicadas con posterioridad a esa vigencia, que requieran ser objeto de modificaciones, deberán acogerse a las normas establecidas en el presente Decreto, dando cumplimiento a las cesiones obligatorias previstas en el mismo.

Parágrafo: para facilitar el cumplimiento de las disposiciones de normas, usos y tratamientos definidos en el presente Decreto, en materia de subdivisión en predios y parcelaciones, la oficina de Planeación Municipal, remitirá a las notarías de la ciudad y a la oficina de registro de instrumentos públicos copia del presente Decreto para su información y fines pertinentes, con el objeto de evitar correr escrituras públicas, así como el registro de instrumentos contrarios a las normas vigentes.

ARTICULO 36.- Vigencia: el presente Decreto rige a partir de su publicación y deroga las Normas que le sean contrarias.

COMUNIQUESE, PUBLIQUESE Y CUMPLASE

19 ABR 2017

GUILLERMO ALFONSO JARAMILLO MARTINEZ
ALCALDE

HECTOR EUGENIO CERVERA BOTERO
Secretario de Planeación Municipal

GLADYS GUTIERREZ UPEGUI
Jefa Oficina Jurídica

Proyecto: Ing. Abel Jesús C.

Revisó: Arq. Luis y González A.