Ipiales, 11 de marzo de 2025

Radicado SAC: N°21
Consecutivo Sub. Ordenamiento: Consulta Institucional 21

CONCEPTO DE USO DE SUELO

La Subsecretaria de Ordenamiento Territorial en base al Acuerdo 014 de 2000 "Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio", el Acuerdo 024 de 2011 "Por el cual se modifica excepcionalmente el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Ipiales, se deroga el Plan Parcial Puenes Patinódromo y se dictan otras disposiciones" , el Acuerdo 016 de 2021 "Por medio del cual se reglamentan los cobros destinados al fondo de compensación de espacio público y al fondo para el pago compensatorio de parqueaderos y se precisa la norma urbanística del municipio" y el Acuerdo 042 de 2022 "Por medio del cual se reglamentan los cobros destinados al fondo de compensación por servicios ambientales", determina lo siguiente:

DATOS DEL SOLICITANTE / PREDIO			
Solicitante: CASA PATIO - ALCALDIA MUNICIPAL DE IPIALES		**C.C./NIT:**	
Dirección: CALLE 7 9-14 CASA PATIO CALLE 7 9-15		**Código Predial:** 010000000035000400000000	
CARACTERISTICAS DEL SUELO DONDE SE UBICA EL INMUEBLE SEGÚN LOCALIZACIÓN			
Clasificación de Suelo		Urbano	
Sector Normativo		10 - Cementerio	
Área de actividad		Área Mixta	
Tratamiento		Consolidación Morfológica	
Rango		03	
NORMATIVA GENERAL SOBRE EDIFICABILIDADES, OCUPACIÓN Y CESIONES			
Índice Básico de Construcción	3.0	**Índice de cesión:**	0.40
Índice Máximo de Construcción	4.0	**Cesión mínima para Zonas Verdes (en un solo globo):**	0.12
Índice Límite de Construcción	4.8	**Cesión mínima para Equipamiento:**	0.05
Densidad máxima de Vivienda/hectárea	60 viv/ha	**Índice máximo de ocupación:**	0.80

ESTÁNDARES DE HABITABILIDAD Y NORMAS VOLUMETRICAS	
Altura máxima del sector	Lotes con frente hasta 14.99 metros lineales: 5 Pisos + altillo Lotes con frente igual o mayor a 15 metros lineales: 8 Pisos + altillo
Altura máxima utilizando el índice máximo de construcción	Hasta 12 pisos para proyectos que hagan uso del índice máximo de construcción, en inmuebles que estén rodeados por vías con perfiles con un ancho mínimo 1/3 de la altura de la edificación (el proyecto puede hacer un retroceso para cumplir con el perfil mínimo)
Altura mínima reglamentada	Se exige el empate con la construcción vecina
Altura mínima entre placas	2,20 metros
Altura máxima entre afinados superiores de placas	3.80 metros. Los pisos que superen esta altura contabilizarán como dos (2) pisos o más.
Altillos	Podrán ocupar hasta el 50% del área de último piso, deberá estar integrado a la cubierta.
Aislamiento posterior mínimo	Para aquellos proyectos que no superen los 5 pisos + altillo, el aislamiento posterior mínimo deberá ser 3 metros x 3 metros o el índice de ocupación del sector normativo, según sea el caso. Cuando los proyectos superen los 5 pisos + altillo, el aislamiento posterior será de 3 metros por el frente del lote.
Asilamiento lateral mínimo	Para proyectos que superen los 5 pisos + altillo en lotes con frentes mayores a 15 metros lineales: 3 metros por el largo del lote desde el quinto piso
Voladizos	En perfil vial menor o igual a 15 metros: 0.60 metros En Perfil superior a 15 metros: voladizo variable, no podrá superar el 30% del ancho del andén.

	Todo voladizo deberá tener una altura mínima de 2.00 metros desde el punto más cercano al piso.
Sótanos	Los sótanos no podrán sobresalir más de 0.25 metros sobre el nivel del terreno y en caso de ubicarse bajo el antejardín se exige retroceso mínimo de dos (2) metros contados desde la línea de inicio del andén que da ingreso al inmueble. En predios sin antejardín, el sótano se desarrollara a partir de la línea de paramento.
Semisótanos	Los semisótanos se permiten únicamente a partir del paramento de construcción hacia el interior del predio y no podrán sobresalir más de 1.50 metros sobre el nivel del terreno.
Patios	Para vivienda unifamiliar en lotes con frente hasta 5.99 metros el patio exigido deberá cumplir como mínimo el índice de ocupación, en lotes con frentes iguales o superiores a los 6 metros el patio mínimo exigido será de 3 metros X medida variable (mínima 3 metros). Cualquier patio de iluminación y ventilación (excepto ductos y buitrones) deberá tener un tamaño mínimo de 3.00X3.00 metros. Se excluyen de cumplir con lo anterior las salvedades contenidas en el Acuerdo 016 de 2021.
Anden	2 metros mínimo o según perfil vial consolidado.
Antejardín	Dimensiones: Deberá adaptarse a las dimensiones predominantes del paramento de la zona donde se localice el inmueble. Condiciones de ocupación: En los antejardines no se podrá adelantar construcciones y se podrá cubrir hasta un 50% de su área, Los antejardines donde se puedan desarrollar actividades económicas que vayan de acuerdo al uso del Sector Normativo, deberán tramitar permiso de ocupación de espacio público ante la Subsecretaría de Espacios Públicos o la que haga sus veces, cumpliendo los requisitos que se dispongan para tal efecto.
Parqueaderos	R-2: 1 cupo de parqueo por cada unidad de vivienda construida, 1 cupo por cada 10 unidades de viviendas construidas para visitantes y 1 cupo por cada 20 unidades de viviendas construidas para Personas con Movilidad Reducida (P.M.R.) al interior del predio. C-1, C-2, C-3, C-4: 1 cupo de parqueo por cada 100 M2 de área construida y 1 cupo por cada 200 M2 de área construida para P.M.R. al interior del predio. IC-2: 2 cupos de parqueo por cada 50 M2 de área construida y 2 cupo de parqueo por cada 100 M2 de área construida para P.M.R. dentro del predio. IA-2: 2 cupos de parqueo por cada 50 M2 de área construida y 2 cupo de parqueo por cada 100 M2 de área construida para P.M.R. dentro del predio. S-1: 1 cupo de parqueo por cada 50 M2 de área construida y 1 cupo por cada 100 m2 de área construida para P.M.R. al interior del predio S-1C: 1 cupo de parqueo por cada 50 M2 de área construida y 1 cupo por cada 100 m2 de área construida para P.M.R. al interior del predio. S-1R: 4 cupos de parqueo por cada 50 M2 de área construida y 2 cupos por cada 50 m2 de área construida para P.M.R. al interior del predio. S-4, S-9, S-10, S-14, S-17, S-18: 2 cupos de parqueo por cada 50 M2 de área construida y 1 cupo por cada 100 m2 de área construida para P.M.R. al interior del predio. S-5, S-6, S-8: 1 cupo de parqueo por cada 50 M2 de área construida y 1 cupo por cada 100 m2 de área construida para P.M.R. al interior del predio. La pendiente de la rampa de acceso a parqueaderos vehiculares no podrá superar el 19%.
Accesibilidad para PMR (Personas con Movilidad Reducida):	La pendiente de la rampa no podrá superar el 7%, salvo por razones técnicas avaladas por la norma.
Medidas de prevención del riesgo y reducción de la amenaza:	a. Construcción de Muros de contención b. Canalización de aguas subterráneas c. Construcción de estructuras de refuerzo en establecimientos públicos d. Construcción de infraestructura en cumplimiento de las normas sismo resistentes vigentes.

A CONTINUACIÓN, SE RELACIONA EL LISTADO DE LAS TIPOLOGIAS DE USO DE SUELO QUE SE PUEDEN IMPLEMENTAR EN EL PREDIO OBJETO DE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN.

USO PRINCIPAL: Es el uso o actividad predominante de una zona (artículo 81 Acuerdo 024 de 2011).

C-1 Comercio minorista básico de uso cotidiano: Se encuentra integrado por las actividades comerciales de índole cotidiana que normalmente usa la comunidad para satisfacer necesidades de consumo diario y de venta al detal. .

C-2 Comercio minorista básico de uso regular: Son los establecimientos comerciales de uso regular, con cubrimiento a nivel de barrios o grupo de barrios, los cuales pueden generar algún impacto urbano y/o ambiental.

IC-2 Institucional Cultural grupo 2: Lo conforman los Centros Culturales, Salas de exposiciones, Museos, Salas de Música, Cinemas, Teatros y Bibliotecas.

IA-2 Institucional Administrativo grupo 2: Centros administrativos municipales, Sedes de gobierno municipal, departamental y Nacional; gobernación, Alcaldía, Concejo Municipal, Palacio Nacional.

USO COMPLEMENTARIO: Es el que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal y puede coexistir con éste (artículo 81 Acuerdo 024 de 2011).

C-3 Comercio minorista de uso eventual: Se encuentra integrado por actividades comerciales de demanda eventual, por lo tanto tiene una influencia mayor sobre las áreas residenciales específicamente supermercados y mercados de barrio.

C-4 Comercio de insumos para la industria liviana o de construcción liviano: Son los establecimientos comerciales con venta al detal de materiales livianos para la construcción y decoración, de instrumentos y equipo científico, de repuestos y accesorios livianos para vehículos automotores y maquinaria agrícola y de productos avícolas menores, incluye además el alquiler de elementos livianos. Este uso por ningún motivo cobija las actividades de manufactura o fabricación o ningún otro de carácter industrial.

S-1 Servicios personales generales: Son los establecimientos destinados a la venta de comidas rápidas SIN CONSUMO DE LICOR, servicios de estética y servicios fotográficos. **PARÁGRAFO.** Si en un mismo predio funcionan tres (3) o más establecimientos de comidas rápidas, estas pasaran a estar incluidas en el uso **S-1R Servicios personales generales RESTAURANTES**, por lo tanto solamente podrán estar ubicados en los sectores normativos donde se permita este último y deberán cumplir con las características establecidas para el mismo.

S-1C Servicios personales generales CAFETERÍAS: Establecimiento con una barra y/o mesas en el que se sirven café, jugos, otras bebidas y ciertos alimentos, o servicios exprés de alimentos y comidas, SIN CONSUMO DE LICOR. **PARÁGRAFO.** Si en un mismo predio funcionan tres (3) o más establecimientos de cafeterías, estos pasaran a estar incluidos en el uso **S-1R Servicios personales generales RESTAURANTES**, por lo tanto solamente podrán estar ubicados en los sectores normativos donde se permita este último y deberán cumplir con las características establecidas para el mismo.

S-4 Servicios al vehículo liviano: Son los establecimientos destinados al servicio de mantenimiento y parqueo de vehículos que no excedan una (1) tonelada. El servicio de mantenimiento puede prestar uno o varios de los siguientes servicios: Lavado general de motor; alineación de dirección y luces; chequeo del sistema eléctrico; rectificación de rines; sincronización electrónica; venta, reencauche y montaje de llantas; revisión de frenos y amortiguadores; impermeabilización; venta y cambio de aceite, engrase y suministro de repuestos menores.

S-6 Servicios de medios específicos: Integran esta actividad, servicios específicos como lavanderías, copias heliográficas, mimeográficas, impresión, tarjetas y fotograbado y/o actividades similares.

S-9 Estaciones de servicio: Son los establecimientos destinados al almacenamiento y distribución de combustibles líquidos derivados del petróleo y/o gaseosos, excepto gas licuado del petróleo (GLP), para vehículos automotores, a través de equipos fijos (surtidores) que llenan directamente los tanques de combustible. Además, puede incluir facilidades para prestar uno o varios de los siguientes servicios: lubricación, lavado general y/o de motor, cambio y reparación de llantas, alineación y balanceo, servicio de diagnóstico, trabajos menores de mantenimiento automotor, venta de llantas, neumáticos, lubricantes, baterías y accesorios y demás servicios afines. En las estaciones de servicio también pueden operar minimercados, tiendas de comidas rápidas, cajeros automáticos, tiendas de videos y otros servicios afines a éstos, manteniendo como uso principal el de la estación de servicio. Las estaciones de servicio que cuenten con lavado de vehículos, deben efectuar el manejo, tratamiento y disposición final de vertimientos (aguas residuales), de conformidad con lo dispuesto normativa nacional vigente.

S-14 Servicios hoteleros: Son los establecimientos que prestan el servicio de alojamiento día a día o por temporadas en unidades habitacionales constituidas por habitaciones, apartamentos, ofreciendo o no alimentación y un mínimo de servicios básicos y complementarios, según su categoría o modalidad.

USO RESTRINGIDO: Es aquel que no es requerido para el funcionamiento del uso principal, pero que bajo determinadas condiciones normativas y de mitigación de impactos señaladas en el presente Plan, puede ser autorizado llevarse a cabo (artículo 81 Acuerdo 024 de 2011).

S-1R Servicios personales generales RESTAURANTES: agrupa a los establecimientos donde única y exclusivamente se preparan y sirven comidas, SIN CONSUMO DE LICOR. **PARÁGRAFO.** Si en un establecimiento se realizan eventos en vivo, su horario de atención al público pasa de las 10:00 PM y/o se expende bebidas alcohólicas, estos pasaran a estar incluidos en el uso **S-12 Servicios de esparcimiento público: RESTAURANTES, BILLARES Y DISCOTECAS**, por lo tanto solamente podrán estar ubicados en los sectores normativos donde se permita este último y deberán cumplir con las características establecidas para el mismo.

S-5 Talleres de servicio liviano: Son los establecimientos destinados a la reparación (no incluye lámina y pintura) de maquinarias menores como lavadoras y neveras, cerrajerías, equipos de oficina, registradoras, radios, radiolas, grabadoras, televisores y equipos musicales, equipos de medición y geodesia, cajas de seguridad, chapas y cerraduras, equipos de cine y fotografía, cafeteras, estufas y hornos livianos, cortinas y persianas, muebles, elementos para la publicidad visual y reparación de prendas de vestir, calzado y enseres.

S-6 Servicios de medios específicos: Integran esta actividad, servicios específicos como lavanderías, copias heliográficas, mimeográficas, impresión, tarjetas y fotograbado y/o actividades similares.

S-8 Servicios de reparación para el vehiculo liviano motocicletas y otros: Son los establecimientos destinados a la reparación de mayor o menor magnitud con o sin suministro de repuestos, como servicios de latonería, pintura y en general todo lo que implique cambio de accesorios para vehículos automotores livianos, incluyendo reparación de motocicletas, maquinaria agrícola y de construcción y equipos livianos y electrodomésticos.
S-10 Servicios de reparación y mantenimiento de equipo industrial: Son los establecimientos destinados a la reparación y mantenimiento de equipos de tipo industrial como plantas, transformadores y motores eléctricos, equipos pesados de refrigeración, equipo de bombeo, maquinaria, calderas, motores y herramientas industriales y/o actividades similares a éstas.
S-17 Juegos de suerte y azar: son los establecimientos donde, según reglas predeterminadas por la ley y el reglamento, una persona, que actúa en calidad de jugador, realiza una apuesta o paga por el derecho a participar, a otra persona que actúa en calidad de operador , que le ofrece a cambio un premio, en dinero o en especie, el cual ganará si acierta, dados los resultados del juego, no siendo este previsible con certeza, por estar determinado por la suerte, el azar o la casualidad.
S-18 Otros servicios de esparcimiento: Son los espacios abiertos o edificados destinados preferentemente a la práctica del deporte, Canchas cubiertas, así como el esparcimiento de espectadores y aficionados. En estos establecimientos está prohibida la venta y consumo de bebidas alcohólicas.
S-22 Servicios de telecomunicaciones: Corresponde a las actividades relacionadas tanto con la emisión como con la recepción de señales de radio, televisión y telecomunicaciones que requieren de la instalación de antenas.
R2 - Residencial de Mediana Densidad: Corresponde a áreas con densidad máxima de 60 viviendas por Hectárea.

Nota 1: PARA CONOCER LAS CARACTERÍSTICAS ESPECIFICAS QUE DEBERAN CUMPLIR LAS EDIFICACIONES PARA CADA UNO DE LOS USOS DESCRITOS EN LAS CASILLAS: USO PRINCIPAL, USO COMPLEMENTARIO Y USO RESTRINGIDO, REVISAR EL ARTÍCULO 5 "USOS DE SUELO Y DENSIDADES QUE SE PUEDEN DESARROLLAR EN EL MUNICIPIO" DEL ACUERDO 016 DE 2021.
Nota 2: EL CONCEPTO DEL USO DEL SUELO ES SOLO INFORMATIVO, NO DETERMINA TITULARIDAD, NO AUTORIZA EL FUNCIONAMIENTO NI CREA DERECHOS ESPECIALES. LOS USOS DE SUELO QUE NO HAYAN SIDO LISTADOS EN LAS CASILLAS: USO PRINCIPAL, USO COMPLEMENTARIO Y USO RESTRINGIDO SE CONSIDERAN PROHIBIDOS.
Nota 3: EL CONCEPTO DE USO DE SUELO SE EXPIDE EN BASE A LA CEDULA CATASTRAL DEL PREDIO, YA QUE ESTE CÓDIGO ES EL QUE INDICA LA LOCALIZACIÓN EXACTA DEL INMUEBLE DENTRO DE LAS ÁREAS DE ACTIVIDAD QUE EXISTEN EN EL MUNICIPIO. POR CONSIGUIENTE NUNCA SE UTILIZA LA DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD PARA LA EXPEDICIÓN DEL CERTIFICADO, SIENDO POR OTRA PARTE, LA NOMENCLATURA EXPEDIDA POR LA SUBSECRETARIA DE URBANISMO LA QUE SE UTILIZARA COMO LA OFICIAL.

DIEGO FERNANDO MORALES AYALA
Subsecretario de Ordenamiento Territorial

ELABORADO POR:	REVISADO POR:	APROBADO POR:
Gina de la Cruz	Diego Fernando Morales Ayala	Diego Fernando Morales Ayala