Ipiales, 04 de febrero de 2025

Consecutivo Sub. Ordenamiento: Institucional J5

## 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:** NIDIA NARVAEZ -ALCALDIA DE IPIALES | | **C.C./NIT:** 1085939488 | |
| **Dirección:** K 4 NORTE PEATONAL 18 A 116 | | **Código Predial:** 01 00 0545 00058 000 | |
| **CARACTERISTICAS DEL SUELO DONDE SE UBICA EL INMUEBLE SEGÚN LOCALIZACIÓN** | | | |
| **Clasificación de Suelo** | | Urbano | |
| **Sector Normativo** | | 03 – Totoral | |
| **Área de actividad** | | Área Residencial Mediana Densidad | |
| **Tratamiento** | | Consolidación Morfológica | |
| **Rango** | | 03 | |
| **NORMATIVA GENERAL SOBRE EDIFICABILIDADES, OCUPACIÓN Y CESIONES** | | | |
| **Índice Básico de Construcción** | 2.5 | **Índice de cesión:** | 0.40 |
| **Índice Máximo de Construcción** | 5.8 | **Cesión mínima para Zonas Verdes (en un solo globo):** | 0.12 |
| **Índice Máximo de Ocupación** | 7.0 | **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<br>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.<br>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.<br>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<br>En Perfil superior a 15 metros: voladizo variable, no podrá superar el 30% del ancho del andén.<br>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).<br>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.<br>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 Subsecretaria 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.<br>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.<br>C-5, C-6, C-7, C-8, C-9, C1-0, C-11: 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.<br>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.<br>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<br>b. Canalización de aguas subterráneas<br>c. Construcción de estructuras de refuerzo en establecimientos públicos<br>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).

**R2 - Residencial de Mediana Densidad:** Corresponde a áreas con densidad máxima de 60 viviendas por Hectárea.

**USO COMPLEMENTARIO:** Es el que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal y puede coexistir con éste (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.

**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.

**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).

**C-5 Comercio para la industria pesada:** Son los establecimientos comerciales con venta al por mayor, de materiales pesados para la construcción y decoración, de repuestos y accesorios para vehículos automotores y maquinaria agrícola, de insumos agropecuarios y la venta de maquinaria industrial y de construcción sus repuestos y accesorios y materias primas industriales, incluye además el alquiler de equipos. Este uso por ningún motivo cobija las actividades de manufactura o fabricación o ningún otro de carácter industrial.

**C-6 Comercio de recuperación de materiales:** Son los establecimientos destinados a la venta de materiales recuperados.

**C-7 Comercio mayorista relacionado con las tipologías C-1, C-2, C-3:** Son los establecimientos destinados a la venta al por mayor de comercio relacionado con las tipologías C-1, C-2, C-3. Por su magnitud requieren área de cargue y descargue y bodegaje anexo.

**C-8 Central mayorista de víveres:** Son los establecimientos destinados al almacenamiento y venta al por mayor de víveres.

**C-9 Hipermercados, Supermercados y Almacenes de cadena:** Son los establecimientos destinados a la venta al por menor de víveres y artículos complementarios, personales y para el hogar.

**C-10 Almacenes por departamentos centros comerciales:** Son los establecimientos dedicados a la venta de artículos diversos y a la prestación de servicios, con una reglamentación interna y áreas comunes para su funcionamiento.

**C-11 Pasajes comerciales:** Son las edificaciones que presentan agrupaciones de locales destinados a la venta de artículos diversos y a la prestación de servicios a lo largo de un pasaje interno y que dispone de áreas comunes y reglamentación propia para su funcionamiento.

**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.

**Nota 1:** PARA CONOCER LAS CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS QUE DEBERÁN 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 AREAS 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 |



Carrera 6 No. 8-09, Plaza 20 de Julio Edificio CAM - 2° Piso. (+57 2) 7734044
www.ipiales-narino.gov.co – pbot@ipiales-narino.gov.co
Código postal 524061 • Ipiales, Nariño, Colombia