DECRETO No. 1000- 0834
(10 NOV 2022)

"POR EL CUAL SE IDENTIFICAN Y DELIMITAN LAS ÁREAS DESTINADAS A VIVIENDA CAMPESTRE, CON LA DEFINICIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE PARCELACIÓN PARA EL MUNICIPIO DE IBAGUÉ Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

EL ALCALDE MUNICIPAL DE IBAGUÉ

en ejercicio de sus facultades legales, en especial las que le confiere el artículo 315 de la Constitución, el artículo 33 de la Ley 152 de 1994, la Ley 388 de 1997, el Decreto 1077 de 2015 y en especial el Decreto Municipal 1000 - 0823 de 2014, y el acuerdo 012 de septiembre 21 de 2022.

C O N S I D E R A N D O

Que al Alcalde le corresponde, en virtud de los artículos 311 y 315 de la Carta Magna, cumplir y hacer cumplir la Constitución, la Ley, los decretos del gobierno, las ordenanzas, y los acuerdos del Concejo, administrar los asuntos municipales, ordenar el desarrollo de su territorio y construir las obras que demande el progreso municipal; promover la participación comunitaria y el mejoramiento social y cultural de sus habitantes; planificar el desarrollo económico, social y ambiental de su territorio, de conformidad con la ley.

Que el artículo 65 de la Ley 99 de 1993, indica que, dentro de las funciones de los municipios está la de dictar las normas y regulaciones sobre usos del suelo, es así que la propia Ley 152 de 1994, al tenor del artículo 33, instituye como máxima autoridad orientadora de la planeación en la respectiva entidad territorial, al alcalde Municipal.

Que el artículo 8 de la Ley 388 de 1997 modificado por la Ley 2079 de 2021, establece que una de las funciones públicas del ordenamiento del territorio que recaen sobre el municipio son las decisiones administrativas y las actuaciones urbanísticas relacionadas con el ordenamiento territorial y la intervención en los usos del suelo; siendo una de ellas, la potestad de "clasificar el territorio en suelo urbano, rural y de expansión urbana", establecer "la zonificación y localización de los centros de producción, actividades terciarias y residenciales, definir los usos específicos, intensidades de uso, las cesiones obligatorias, los porcentajes de ocupación, las clases, usos de las edificaciones y demás normas urbanísticas."

Que a su vez el artículo 10 de la Ley 388 de 1997, establece que los Planes de Ordenamiento Territorial deben respetar las determinantes de ordenamiento de superior jerarquía, en sus propios ámbitos de competencia, de acuerdo con la Constitución y las leyes, también establece que, somete las facultades de parcelación y edificación de la propiedad rural, a las restricciones ambientales y agrarias de mayor jerarquía, para controlar que el desarrollo de parcelaciones se adelante respetando, entre otros:

a. Acceso de la población campesina a la propiedad rural (Art. 64 CP)
b. Seguridad alimentaria (Art. 65 CP)
c. Protección de la diversidad e integridad del ambiente (Art. 79 CP)
d. Aprovechamiento y preservación de los recursos naturales renovables (Art. 80 CP).

Que por su parte el artículo 2.2.2.2.1.4 del Decreto 1077 de 2015, establece las categorías de desarrollo restringido en suelo rural, y que dentro de estas se podrán incluir los suelos rurales, cuando reúnan condiciones para el desarrollo de núcleos de población rural, para la localización de actividades económicas y para la dotación de equipamientos comunitarios. Dentro de esta categoría, en el componente rural del plan de ordenamiento territorial se podrá incluir la delimitación de las siguientes áreas: *"[...] 3. La identificación y delimitación*

DECRETO No. 1000-0834
(10 NOV 2022)

"POR EL CUAL SE IDENTIFICAN Y DELIMITAN LAS ÁREAS DESTINADAS A VIVIENDA CAMPESTRE, CON LA DEFINICIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE PARCELACIÓN PARA EL MUNICIPIO DE IBAGUÉ Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

de las áreas destinadas a vivienda campestre, con la definición de las normas urbanísticas de parcelación, de conformidad con lo previsto en el presente decreto para el efecto".

Que tal como lo establece el artículo 2.2.6.2.2 del Decreto 1077 de 2015, se prohíbe el desarrollo de parcelaciones en el suelo rural para vivienda campestre, mientras no se incorpore en el Plan de Ordenamiento Territorial la identificación y delimitación precisa de las áreas destinadas a este uso, con la definición de las normas urbanísticas de parcelación, las cuales deberán tener en cuenta la legislación agraria y ambiental, mismas que deberán ajustarse a las normas generales y las densidades máximas definidas por la Corporación Autónoma Regional correspondiente, las cuales deberán ser inferiores a aquellas establecidas para el suelo suburbano.

Que el parágrafo del artículo 2.2.6.2.2 del Decreto 1077 de 2015, determina que los municipios y distritos señalarán los terrenos que deban ser mantenidos y preservados por su importancia para la explotación agrícola, ganadera, paisajismo o de recursos naturales, según la clasificación del suelo adoptada en el Plan de Ordenamiento Territorial. De igual manera señala la norma que en estos terrenos no podrán autorizarse actuaciones urbanísticas de subdivisión, parcelación o edificación de inmuebles que impliquen la alteración o transformación de su uso actual.

Que el artículo 2.2.5.1.8 del decreto en comento, precisa que en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 82 de la Constitución Política, los municipios y distritos deberán tomar las medidas necesarias para implementar el cobro de la participación en plusvalías en aquellas áreas del suelo rural en donde se concreten los hechos generadores de que trata el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, de acuerdo con lo que se estatuya formalmente en el respectivo plan de ordenamiento territorial o en los instrumentos que lo desarrollen.

Que en el artículo 13 del Decreto municipal 1000-0823 de 2014, establece los objetivos de la Política de Suelos de Protección: dentro de las cuales se encuentra, la *"Restricción y orientación del uso: Promover y controlar la adecuada ocupación, transformación y uso del suelo de protección en cumplimiento de las restricciones al desarrollo, reglamentadas para cada categoría de suelo … Identificar y delimitar las zonas de amenaza de origen natural, socio natural y antrópico no intencional, para la localización de asentamientos humanos e infraestructura y definir acciones de acciones de mitigación protección y control de los derechos a un ambiente sano".*

Que el artículo 409 y siguientes del decreto anteriormente relacionado, determina los usos del suelo rural, las categorías de desarrollo restringido en suelo rural, y los suelos suburbanos que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, intensidad y densidad, de tal manera que se garantice el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la ley 99 del 1993, la ley 142 de 1994 y la ley 160 de 1994, que conforman el suelo suburbano del Municipio de Ibagué, las áreas delimitadas por los polígonos identificados en el mapa G1 "Modelo Territorial".

Que, a su turno, los artículos 434 y 437 de la misma fuente normativa, establecen el desarrollo de parcelación rural y rural suburbana, dando las normas aplicables a las construcciones en suelo suburbano, con sus respectivos índices de ocupación, y construcción, y da las normas mínimas para proyectos de vivienda campestre, en los suelos donde dicho uso sea permitido como principal, compatible, complementario o restringido. Indicando igualmente que, *"los desarrollos de vivienda campestre solamente se podrán dar por debajo de la cota mil trescientos cincuenta metros sobre el nivel del mar (1.350 msnm) y en suelos que no tengan una pendiente superior al quince por ciento (15%)".*

DECRETO No. 1000-0834
(10 NOV 2022)

"POR EL CUAL SE IDENTIFICAN Y DELIMITAN LAS ÁREAS DESTINADAS A VIVIENDA CAMPESTRE, CON LA DEFINICIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE PARCELACIÓN PARA EL MUNICIPIO DE IBAGUÉ Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

Que el artículo 438 A y subsiguientes hasta el artículo 445 del POT, definieron lo concerniente a las parcelaciones vivienda campestre, y se establecieron que: *"Solo podrán desarrollarse proyectos para vivienda campestre en terrenos con pendientes inferiores al 15% y deberán respetarse todos los aislamientos y zonas de protección, se establece la prohibición de parcelaciones en suelo rural, para vivienda campestre, o vivienda campesina en contra de lo dispuesto en la Ley 160 de 1994."*

Que de igual manera el artículo 441 del citado Plan de Ordenamiento Territorial, precisó que *"A partir de la entrada en vigencia del presente decreto, en ningún caso se podrá autorizar la subdivisión de predios rurales ni expedir licencias de parcelación o construcción autorizando parcelaciones en suelo rural para vivienda campestre, o vivienda campesina en Centros Poblados o Núcleos Poblacionales en contra de lo dispuesto en la Ley 160 de 1994 o las normas que la reglamenten, adicionen, modifiquen o sustituyan y que no cuenten con la debida caracterización y la correspondiente ficha normativa donde se identifiquen, delimiten y precisen las áreas destinadas a este uso (...)*

Que el artículo 442 ibídem, dispuso que de acuerdo con lo establecido en el Decreto 097 de 2006, en su momento, hoy compilado en el artículo 2.2.6.2.2 del Decreto 1077 de 2015, solo se podrán expedir licencias de parcelación o construcción en suelo rural para vivienda campestre, cuando las áreas para estos desarrollos se encuentren identificadas y delimitadas, con la definición de las normas urbanísticas, las cuales deberán tener en cuenta la legislación agraria y ambiental vigente.

Que ante ausencia de norma, la administración municipal se vio en la obligación de expedir la Circular 003 de 2015, en concordancia con lo establecido en el artículo 500 del Decreto 1000-0823 de 2014, con la finalidad de prohibir la expedición de licencias de parcelación destinadas a la construcción de proyectos de vivienda campestre, hasta tanto se expidiera la delimitación e identificación de la clase de suelo en el cual se puede localizar la vivienda campestre en el Municipio de Ibagué.

Que en virtud del Decreto 1000-0425 del 21 de agosto de 2020, "*por medio el cual se adopta el manual específico de funciones y competencias laborales, para la planta de empleos de la administración central municipal de Ibagué y derogan unos actos administrativos*", modificado parcialmente por el Decreto 1000-0089 del 9 de marzo de 2021, se le asignó a la Secretaria de Planeación, adelantar las funciones de regulación del uso del suelo, de conformidad con la normativa que expida el Concejo Municipal y en concordancia con la normatividad local, regional y nacional; quien a través del grupo de Dirección de Ordenamiento Territorial Sostenible, tiene como función esencial, dirigir y coordinar la reglamentación de los artículos definidos en el Plan de Ordenamiento Territorial cuando sea el caso, y liderar la reglamentación, aprobación e implementación de los instrumentos de planeación conforme a lo establecido en la Ley 388 de 1997, con el fin de controlar los impactos económicos, sociales, físicos que producen estos desarrollos urbanísticos y constructivos en el municipio.

Que en mismo decreto, se estableció que la Dirección de Ordenamiento Territorial Sostenible, deberá dirigir y coordinar las actividades encaminadas a sustanciar, aprobar y suscribir los vacíos normativos, contradicciones de normas e imprecisiones cartográficas, con la expedición de los actos administrativos correspondientes, así como generar y expedir la cartografía oficial del Municipio de Ibagué, conforme a los estándares que establezca la autoridad nacional, a través de la implementación y administración de los sistemas de información geográfica.

DECRETO No. 1000-0834
(10 NOV 2022)

"POR EL CUAL SE IDENTIFICAN Y DELIMITAN LAS ÁREAS DESTINADAS A VIVIENDA CAMPESTRE, CON LA DEFINICIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE PARCELACIÓN PARA EL MUNICIPIO DE IBAGUÉ Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

Que, en el documento técnico de soporte, una vez realizado el análisis técnico, se procedió a delimitar el suelo rural del municipio teniendo en cuenta la división realizada por el IDEAM para los planes de ordenamiento y manejo de cuencas hidrográficas "POMCAS"; es así como la autoridad ambiental dividió el suelo rural en tres sub zonas hidrográficas: Coello, Totare y Opia. Analizada cada una de las sub zonas, de acuerdo a su vocación y actividad socioeconómica; se subdividieron de la siguiente manera: Zona 1, Zona 2, Zona 3, Zona 4, zona 5.

Que en razón de lo anterior y con el objeto de planificar el suelo rural, se hace necesario, la identificación y delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre con la definición de las normas urbanísticas de parcelación, tomando como base el análisis técnico contenido en el Documento Técnico de Soporte (DTS) formulado por la Secretaría de Planeación – Dirección de Ordenamiento Territorial Sostenible, de conformidad en lo dispuesto en el POT, la normativa nacional y las demás normas complementarias.

Que, en mérito de lo anteriormente expuesto este despacho;

D E C R E T A :

CAPÍTULO I.
DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 1. Objeto. Identificar y delimitar las áreas destinadas para vivienda campestre con la definición de las normas urbanísticas de parcelación para el Municipio de Ibagué, de conformidad con el Decreto 1000-0823 de 2014.

Artículo 2. Objetivos Específicos. Se establecen los siguientes objetivos específicos:

1. Identificar y delimitar las áreas destinadas para vivienda campestre en el municipio de Ibagué.

2. Definir las normas urbanísticas de parcelación para vivienda campestre en el Municipio de Ibagué.

3. Evitar que el suelo rural se convierta en el gran depositario de expansiones de procesos de urbanización no controlada.

4. Orientar los procesos de desarrollo de los suelos rurales considerando la vocación agropecuaria y forestal de esta clase de suelo.

5. Cumplir con los instrumentos que permitirá desarrollar y complementar el ordenamiento territorial del suelo rural del Municipio de Ibagué de conformidad con las normas contenidas en el decreto 3600 de 2007; compiladas en el decreto 1077 de 2015 y aquellas que la modifiquen, derogue o sustituya.

DECRETO No. 1000- 0834
(10 NOV 2022)

"POR EL CUAL SE IDENTIFICAN Y DELIMITAN LAS ÁREAS DESTINADAS A VIVIENDA CAMPESTRE, CON LA DEFINICIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE PARCELACIÓN PARA EL MUNICIPIO DE IBAGUÉ Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

Artículo 3. Ámbito de Aplicación. La aplicación del presente decreto se circunscribe así:

En lo Normativo. Los artículos 441 y 442 del Decreto municipal 1000-0823 de 2014, los cuales indican que: "*A partir de la entrada en vigencia del presente decreto, en ningún caso se podrá autorizar la subdivisión de predios rurales ni expedir licencias de parcelación o construcción autorizando parcelaciones en suelo rural para vivienda campestre o vivienda campesina en Centros Poblados o Núcleos Poblacionales en contra de lo dispuesto en la Ley 160 de 1994 o las normas que la reglamenten, adicionen, modifiquen o sustituyan y que no cuenten con la debida caracterización y la correspondiente ficha normativa donde se identifiquen y delimiten las áreas destinadas a este uso; de igual manera a lo establecido en el artículo 2.2.6.2.2 del decreto 1077 de 2015, norma que decide que mientras no se incorpore en el Plan de Ordenamiento Territorial la identificación y delimitación precisa de las áreas destinadas a este uso, con la definición de las normas urbanísticas de parcelación, no se podrán expedir licencias de parcelación o construcción autorizando parcelaciones en suelo rural para vivienda campestre*".

En lo territorial: Aplica, en el suelo rural del municipio de Ibagué, en aquellas áreas o zonas donde se permita el desarrollo de proyectos de parcelaciones para vivienda campestre, como uso compatible, las cuales se delimitan con puntos y coordenadas en los artículos que se desarrollan en el presente acto administrativo.

Artículo 4. Documentos técnicos. Hacen parte del presente decreto, el documento técnico de soporte y la cartografía con la siguiente nomenclatura:

1. G1.1 "Modelo Territorial – Corrección de imprecisión cartográfica "trazado vía Corredor Turístico".
2. R2.2 "Corrección imprecisión cartográfica corredor turístico".
3. R2.3 "Identificación y delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre en el Municipio de Ibagué".
4. VC1 "Identificación y delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre en el Municipio de Ibagué en la Zona de producción - Área agropecuaria baja".
5. VC1.1 "Identificación y delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre en el Municipio de Ibagué en la Zona de producción - Área agropecuaria baja Zona 2" (Corredor Turístico).
6. VC1.2 "Identificación y delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre en el Municipio de Ibagué en la Zona de producción - Área agropecuaria baja Zona 3".
7. VC1.3 "Identificación y delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre en el Municipio de Ibagué en la Zona de producción – Área agropecuaria baja Zona 5".
8. VC2. "Identificación y delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre en el Municipio de Ibagué en el Corredor vial sub urbano y suelo suburbano".
9. VC2.1 "Identificación y delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre en el Municipio de Ibagué en el Corredor vial sub urbano - Tramo Vía Alvarado".
10. VC2.2 "Identificación y delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre en el Municipio de Ibagué en el Corredor vial sub urbano - Tramo Calle 145 – Variante Chicalá".
11. VC2.3 "Identificación y delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre en el Municipio de Ibagué en el Suelo Suburbano".
12. VC2.4 "Identificación y delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre en el Municipio de Ibagué en el Corredor vial sub urbano - Tramo Doble Calzada Ibagué - Cajamarca".

DECRETO No. 1000- 0834
(10 NOV 2022)

"POR EL CUAL SE IDENTIFICAN Y DELIMITAN LAS ÁREAS DESTINADAS A VIVIENDA CAMPESTRE, CON LA DEFINICIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE PARCELACIÓN PARA EL MUNICIPIO DE IBAGUÉ Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

13. VC3 "Identificación y delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre en el Municipio de Ibagué en el Corredor Turístico Zona 2".
14. VC4 "Identificación y delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre en el Municipio de Ibagué en el Área de Turismo".
15. VC4.1 "Identificación y delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre en el Municipio de Ibagué en el Área de Turismo Zona 2".
16. VC4.2 "Identificación y delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre en el Municipio de Ibagué en el Área de Turismo Zona 5".

Parágrafo 1. Adóptese el plano R2.2 denominado "Corrección imprecisión cartográfica del trazado de la vía del corredor Turístico" y el plano G1.1 "Modelo territorial", que hacen parte integral del decreto 1000-0823 de 2014.

Parágrafo 2. Para la determinación de los planos indicados en el pesente artículo, se estudiaron cada una de las sub zonas hidrográficas: Coello, Totare y Opia, teniendo en cuenta su vocación principal y uso, se analizaron y espacializaron en cinco (5) zonas de estudio, las cuales están definidas en el DTS, numeral 5.11 que hace parte integral del presente decreto.

CAPÍTULO II.
IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LAS AREAS DESTINADAS A VIVIENDA CAMPESTRE EN SUELO SUBURBANO, CORREDORES VIALES SUBURBANOS, CORREDOR TURISTICO Y ÁREAS PARA EL DESARROLLO DE TURISMO

SUBCAPÍTULO I.
ÁREAS DESTINADAS A VIVIENDA CAMPESTRE EN SUELO RURAL

Artículo 5. Identificación y delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre. Identifíquese y delimítese las áreas destinadas al desarrollo de vivienda campestre en los polígonos establecidos en los planos señalados en el artículo cuarto del presente decreto, clasificadas por zonas conforme al artículo anterior y las tablas señaladas con puntos y coordenadas.

Parágrafo. Debe tenerse en cuenta que la vivienda campestre en cada uno de los polígonos es uso compatible conforme lo establecido en los artículos 411A, 412 y 424 del decreto municipal 1000-0823 de 2014.

Artículo 6. Áreas para producción agropecuaria. Son los terrenos aptos para el establecimiento de actividades agrícolas y pecuarias, cuyo objeto es el mantenimiento de su uso, el aprovechamiento productivo y el incentivo de las actividades rurales agropecuarias, dentro de estas se ubican:

PRODUCCIÓN AGROPECUARIA	Áreas de suelo con aptitud agropecuaria baja	Suelos con pendientes fuertes, que presentan erosión moderada, se recomiendan ser utilizados en frutales y en bosques de especies nativas, afectados con erosión severa y deben ser recuperados con técnicas de conservación

DECRETO No. 1000 0834
(10 NOV 2022)

"POR EL CUAL SE IDENTIFICAN Y DELIMITAN LAS ÁREAS DESTINADAS A VIVIENDA CAMPESTRE, CON LA DEFINICIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE PARCELACIÓN PARA EL MUNICIPIO DE IBAGUÉ Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

Artículo 7. Usos del Suelo en la zona de producción agropecuaria baja y sus condiciones. Los siguientes son los usos para la zona de producción agropecuaria baja:

USO	DESCRIPCIÓN
Uso principal:	Actividades agropecuarias en baja densidad, agroforestería, silvicultura y piscicultura, coberturas vegetales en cítricos.
Uso compatible:	Vivienda del propietario, y de trabajadores, Vivienda Campestre y establecimientos institucionales de tipo rural, sistemas agrosilvopastoriles, plantaciones forestales, turismo y recreación.
Uso prohibido:	Ganadería y agricultura intensiva bajo métodos de labranza convencional, Ganadería extensiva (leche, carne), cultivos semestrales, Procesos de urbanizaciones y parcelación para vivienda permanente.

Artículo 8. Identificación y delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre en la zona de producción agropecuaria baja. Identifíquese, y delimítese las áreas destinadas para el desarrollo de vivienda campestre, con los siguientes puntos y coordenadas, de conformidad con el plano VC1.

ZONAS	ÁREAS M2
Área polígono - Zona de Producción – Área Agropecuaria Baja Zona 2	453.233
Área polígono – Zona de Producción – Área Agropecuaria Baja Zona 3	0
Área polígono – Zona de Producción – Área Agropecuaria Baja Zona 5	185.479
Área total polígono Zona de producción – Área Agropecuaria Baja	**638.712**

En la zona 2 se delimita el siguiente polígono el cual se clasifica como zona agropecuaria baja:

ZONA DE PRODUCCIÓN - AREA AGROPECUARIA BAJA, ZONA 2					
COORD.	POINT ESTE	POINT NORTE	COORD.	POINT ESTE	POINT NORTE
1	979547,157	877062,793	52	979386,037	876928,484
2	979439,646	877371,912	53	979451,382	876892,929
3	979419,059	877320,974	54	978104,215	875974,557
4	979371,205	877282,473	55	977975,875	876117,188
5	979138,614	877281,206	56	977910,188	876265,312
6	979131,459	877274,030	57	977828,313	876314,312
7	979134,324	877237,694	58	977787,188	876412,500
8	979173,589	877230,135	59	977806,216	876418,242
9	979176,150	877217,981	60	977752,307	876464,749
10	979208,170	877208,105	61	977685,500	876550,439
11	979493,601	876976,049	62	977657,163	876606,361
12	979469,959	876933,960	63	977609,037	876745,078
13	979116,423	877195,536	64	977621,229	876813,797
14	979047,889	877176,414	65	977676,051	876832,305

DECRETO No. 1000- 0834
(10 NOV 2022)

"POR EL CUAL SE IDENTIFICAN Y DELIMITAN LAS ÁREAS DESTINADAS A VIVIENDA CAMPESTRE, CON LA DEFINICIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE PARCELACIÓN PARA EL MUNICIPIO DE IBAGUÉ Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

15	979021,404	877185,625
16	978710,535	877104,911
17	978714,367	877098,460
18	978704,921	877077,659
19	978627,111	877005,662
20	978616,454	877005,800
21	978545,090	877028,928
22	978523,909	877029,590
23	978488,472	877013,233
24	978431,537	876962,026
25	978389,417	876853,909
26	978404,114	876838,034
27	978393,952	876819,270
28	978372,776	876806,603
29	978380,951	876790,718
30	978418,896	876764,688
31	978581,339	876616,969
32	978705,676	876604,517
33	978851,671	876634,365
34	978737,996	876739,094
35	978737,279	876835,664
36	978795,104	876907,195
37	978871,580	876856,781
38	979020,342	876804,746
39	979058,076	876812,354
40	978992,848	876912,869
41	979010,287	876928,771
42	979008,685	876938,690
43	979019,134	876940,459
44	979011,919	876988,338
45	978973,483	877036,172
46	978972,502	877064,151
47	979054,426	877030,841
48	979087,875	876956,500
49	979145,063	877038,750
50	979284,250	877022,875
51	979338,887	876913,324
66	977663,750	876847,688
67	977463,743	876846,730
68	977549,422	876757,032
69	977579,458	876692,915
70	977605,261	876598,852
71	977738,118	876423,676
72	977798,158	876316,830
73	977870,987	876239,945
74	977939,494	876192,995
75	977960,975	876128,866
76	978003,882	876039,104
77	978092,194	875913,742
78	977073,918	876736,191
79	977036,077	876799,049
80	977022,855	876865,625
81	976975,243	876885,188
82	976852,984	876865,729
83	976749,436	876884,373
84	976679,586	876884,373
85	976661,934	876889,475
86	976511,372	876862,984
87	976493,863	876842,578
88	976456,959	876861,121
89	976441,926	876857,362
90	976441,919	876871,555
91	976430,414	876874,635
92	976429,874	876877,846
93	976408,672	876883,012
94	976395,440	876891,093
95	976400,715	876847,860
96	976399,678	876803,995
97	976598,928	876805,180
98	976661,382	876694,409
99	976710,438	876756,500
100	976855,043	876658,349
101	976926,309	876789,344

En la zona 3 se delimita el siguiente polígono el cual se clasifica en la zona agropecuaria baja.

ZONA DE PRODUCCIÓN – AREA AGROPECUARIA BAJA, ZONA 3.		
COORD.	**POINT ESTE**	**POINT NORTE**
102	984961,849	891810,090
103	984966,321	891830,389

104	984957,537	891846,084

En la zona 5. Se delimita el siguiente polígono el cual se clasifica en la zona agropecuaria baja.

ZONA DE PRODUCCIÓN – AREA AGROPECUARIA BAJA, ZONA 5.		
COORD.	**POINT ESTE**	**POINT NORTE**
105	969639,322	898012,371
106	969262,721	898326,879
107	969186,819	898229,375
108	969155,315	898178,305
109	969207,058	897684,888
110	969351,475	897757,801
111	969367,344	897824,150
112	969453,667	897957,875
113	969538,354	897964,824

SUBCAPÍTULO II.
ÁREAS DESTINADAS A VIVIENDA CAMPESTRE EN SUELO SUBURBANO Y CORREDOR VIAL SUBURBANO

Artículo 9. Área para suelo suburbano y corredor vial suburbano. Para efectos de este subcapítulo se tendrán en cuenta las siguientes definiciones:

1. **Suelo suburbano** Constituido por las áreas del suelo rural, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, de tal manera que se garantice el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la ley 99 del 1993 y en la ley 142 de 1994, ni subdividirse por debajo de la UAF.

2. **Corredor vial suburbano** Sólo se podrán clasificar como corredores viales suburbanos las áreas paralelas a las vías arteriales o de primer orden y vías intermunicipales o de segundo orden. El ancho máximo de los corredores viales suburbanos será de 300 metros medidos desde el borde exterior de las fajas mínimas de retiro obligatorio.

Artículo 10. Identificación y delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre en el corredor suburbano y suelo suburbano. Identifíquense y delimítense las áreas destinadas, para el desarrollo de vivienda campestre, con los siguientes puntos y coordenadas, de conformidad con el plano VC2, VC2-1, VC2-2, VC2-3 Y VC2-4 Corredor sub urbano y suelo sub urbano.

DECRETO No. 1000- 0834
(10 NOV 2022)

"POR EL CUAL SE IDENTIFICAN Y DELIMITAN LAS ÁREAS DESTINADAS A VIVIENDA CAMPESTRE, CON LA DEFINICIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE PARCELACIÓN PARA EL MUNICIPIO DE IBAGUÉ Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

Descripción Corredor vial suburbano y suelo suburbano		Área destinada a vivienda campestre (M2)
1	Corredor Vial Suburbano – Tramo Vial Alvarado	125.744
2	Corredor Vial Suburbano – Tramo Calle 145 - Variante Chicalá	264.208
3	Suelo Suburbano	386.459
4	Corredor Vial Suburbano – Tramo Doble Calzada Ibagué - Cajamarca	58.182
	TOTAL	**834.593**

1. **Identificación y delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre en el corredor vial suburbano tramo vía Alvarado zona 3 y zona 5 (Plano VC2-1).**

CORREDOR VIAL SUBURBANO - TRAMO VIA ALVARADO ZONA 3 Y ZONA 5		
COORD.	**POINT ESTE**	**POINT NORTE**
1	984957,139	891844,853
2	985105,009	892288,309
3	985058,452	892497,190
4	984934,274	892447,508
5	984858,202	892325,760
6	984738,668	892046,641

2. **Identificación y delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre en el corredor vial suburbano - tramo calle 145 – variante Chicalá zona 5 (Plano VC2-2).**

CORREDOR VIAL SUBURBANO - TRAMO CALLE 145 - VARIANTE CHICALÁ, ZONA 5.		
COORD.	**POINT ESTE**	**POINT NORTE**
7	981492,353	881319,157
8	981437,852	881568,954
9	980980,324	881673,689
10	981013,177	881425,576
11	980932,541	881416,545
12	980900,848	881664,540
13	980325,002	881726,233
14	980379,823	881496,950
15	980351,332	881490,138
16	980356,287	881472,205

3. **Identificación y delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre en el suelo suburbano, zona 5. (Plano VC2-3).**

SUELO SUBURBANO ZONA 5.		
COORD.	**POINT ESTE**	**POINT NORTE**
17	978816,961	881898,586
18	978400,888	882805,036

DECRETO No. 1000 9 8 3 4
(10 NOV 2022)

"POR EL CUAL SE IDENTIFICAN Y DELIMITAN LAS ÁREAS DESTINADAS A VIVIENDA CAMPESTRE, CON LA DEFINICIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE PARCELACIÓN PARA EL MUNICIPIO DE IBAGUÉ Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

19	978036,809	883244,959
20	978010,165	883476,940
21	977718,873	883237,372
22	978161,486	882732,573
23	978160,554	882671,840
24	978678,852	881863,176

4. **Identificación y delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre en el corredor vial suburbano - tramo doble calzada Ibagué-Cajamarca, zona 2 y zona 5 (Plano VC2-4).**

CORREDOR VIAL SUBURBANO – TRAMO DOBLE CALZADA IBAGUE - CAJAMARCA, ZONA 2 Y ZONA 5.		
COORD.	**POINT ESTE**	**POINT NORTE**
25	978829,925	877541,068
26	978802,545	877595,619
27	978669,830	877526,750
28	978610,445	877522,764
29	978633,801	877465,414
30	978666,635	877465,609
31	978648,266	877535,629
32	978635,183	877567,182
33	978499,495	877782,281
34	978480,938	877785,625
35	978472,419	877779,613
36	978605,285	877535,436
37	978793,207	877734,817
38	978601,893	877763,829
39	978543,634	877732,753
40	978652,852	877537,685
41	978755,444	877582,492
42	978779,748	877643,499
43	978775,601	877696,380
44	978784,761	877697,101
45	978583,697	877767,108
46	978505,778	877781,149
47	978536,675	877740,284

Artículo 11. Fajas de retiro para corredores viales sub urbanos: De conformidad con lo establecido en los Artículos 1° y 2° de la Ley 1228 de 2008, o la norma que lo modifique, derogue o sustituya, las fajas de retiro obligatorio o áreas de reserva o de exclusión allí establecidas, constituyen afectaciones viales.

Artículo 12. Franjas de aislamiento y calzadas de desaceleración: Con base en lo establecido en el parágrafo 1 del artículo 2.2.2.2.2.3 del decreto nacional 1077 de 2015, para todo el suelo rural suburbano con actividad industrial del municipio de Ibagué, incluidos los corredores viales suburbanos, se establecen las siguientes cesiones obligatorias:

DECRETO No. 1000- 0834
(10 NOV 2022)

"POR EL CUAL SE IDENTIFICAN Y DELIMITAN LAS ÁREAS DESTINADAS A VIVIENDA CAMPESTRE, CON LA DEFINICIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE PARCELACIÓN PARA EL MUNICIPIO DE IBAGUÉ Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

1. Una franja de diez metros (10.00mts.) de aislamiento (zona verde), contados a partir del borde exterior de las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión de que tratan los numerales 1 y 2 y el parágrafo del artículo 2° de la Ley 1228 de 2008. Para las vías de tercer orden de que trata el numeral 3° del Artículo 2° de la Ley 1228 de 2008, se exige una franja de aislamiento de cinco metros (5.00mts.) y las nuevas que se construyan, deberán contar con la priorización de la corporación autónoma regional del Tolima CORTOLIMA conforme al CONPES 3857 Resolución 3260 del 3 de agosto de 2018 y decreto 129 de 2020.

2. Una calzada de desaceleración para permitir el acceso a los predios resultantes de la parcelación, cuyo ancho será mínimo de diez (10.00) metros contados a partir del borde de las franjas de aislamiento de que trata el numeral anterior.

Las franjas de aislamiento y las calzadas de desaceleración deben construirse y dotarse por el desarrollador o parcelador del proyecto y deben ser entregados como áreas de cesión pública obligatoria. Para tales efectos, las franjas de aislamiento se contabilizarán dentro del seis por ciento (6%) establecido en el artículo 420 del Decreto 1000-0823 del 2014 como zonas de cesión obligatoria para zonas verdes. En todo caso, deberá dejarse como cesión la totalidad de la franja de aislamiento aun cuando el área sea superior al porcentaje referido, sin lugar a compensación alguna por parte del municipio. Las franjas de aislamiento deberán ser empradizadas y no se permitirá su cerramiento. En los linderos de la franja de aislamiento con las áreas de exclusión, los propietarios deberán sembrar setos con arbustos o árboles vivos, en los términos de que trata el artículo 5 de la ley 1228 de 2008 o la norma que lo modifique, derogue o sustituya.

En los planos topográficos o de localización que se presenten para la expedición de las licencias urbanísticas, se deberá demarcar la franja de aislamiento y la calzada de desaceleración de que trata este artículo.

En los predios sobre los que se localicen afectaciones viales del orden municipal, los parceladores podrán entregar dichas áreas de afectación y serán válidas como cesión pública correspondiente al nueve por ciento (9%) destinado para equipamientos.

Respecto de las cesiones destinadas para equipamiento comunal público, cuando su ubicación sea inconveniente para el municipio, las mismas podrán ser compensadas en dinero o trasladadas a otros inmuebles en las áreas que el municipio determine.

Artículo 13. Corrección de imprecisión cartográfica. adóptese la corrección de imprecisión cartográfica plasmada en los planos G1.1 "Clasificación del territorio" y R2.2 "uso del suelo rural"; así como el plano VC3 de la Cartografía.

Parágrafo: Los planos identificados en el presente artículo son el resultado del ajuste al desfase al trazado de la vía el Totumo – Carmen de Bulira - Rovira, al superponer el plano G1 "Clasificación del territorio" y R2.1 "uso del suelo rural" con la ortofoto.

DECRETO No. 1000- 0834
(10 NOV 2022)

"POR EL CUAL SE IDENTIFICAN Y DELIMITAN LAS ÁREAS DESTINADAS A VIVIENDA CAMPESTRE, CON LA DEFINICIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE PARCELACIÓN PARA EL MUNICIPIO DE IBAGUÉ Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

SUBCAPÍTULO III.
ÁREAS DESTINADAS A VIVIENDA CAMPESTRE EN EL CORREDOR TURISTICO

Artículo 14. Identificación y delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre en el corredor Turístico. Identifíquese, y delimítese las áreas destinadas, para el desarrollo de vivienda campestre, con los siguientes puntos y coordenadas, de conformidad con el plano VC3.

ZONAS	AREAS M2	%
Área polígono Corredor Turístico Zona 2	10.131.628	100
Área no permitida para vivienda campestre (fuera del polígono y usos no permitidos)	7.650.997	76
Área bruta para vivienda campestre	**2.480.631**	
Reserva agroturistica parque temático	99.108	7
Área tomada en el polígono de Agropecuaria Baja - Zona 2.	657.378	
Área final para vivienda campestre	**1.724.145**	17

1. Identificación y delimitación del polígono Corredor Turístico Zona 2

CORREDOR TURISTICO ZONA 2.					
COORD.	POINT ESTE	POINT NORTE	COORD.	POINT ESTE	POINT NORTE
1	975426,517	876704,257	66	971783,175	875788,031
2	975191,750	876860,937	67	971453,965	875792,600
3	975145,353	876864,384	68	971214,875	875975,875
4	974758,910	876734,136	69	971231,562	875770,063
5	974516,305	876607,328	70	971302,595	875699,211
6	974442,031	876636,866	71	971173,221	875719,220
7	974206,859	876627,789	72	971119,631	875963,163
8	973983,692	876545,594	73	971077,006	875962,847
9	973815,210	876460,470	74	971052,013	876001,774
10	973713,989	876431,348	75	970861,577	875940,948
11	973630,892	876475,713	76	970720,033	875912,662
12	973285,055	876256,614	77	970756,875	875687,187
13	973269,125	876192,375	78	970642,438	875604,875
14	973055,606	876129,863	79	970650,265	875564,108
15	972993,691	876088,049	80	970767,755	875594,685
16	972946,272	876060,311	81	970833,989	875642,584
17	972920,331	876054,783	82	971013,217	875714,617
18	972905,715	876038,441	83	971116,670	875957,694
19	973083,125	876082,766	84	970936,672	875916,185
20	973350,664	876025,409	85	971003,179	875763,188
21	973343,000	876052,687	86	971052,677	875811,191
22	973424,688	876151,063	87	971079,178	875792,692
23	973488,756	876192,201	88	969791,713	875661,165
24	973586,105	876332,305	89	969772,243	875730,404
25	973722,756	876378,859	90	969655,317	875760,076
26	973852,672	876305,922	91	969571,936	875990,405

DECRETO No. 1000- 0834
(10 NOV 2022)

"POR EL CUAL SE IDENTIFICAN Y DELIMITAN LAS ÁREAS DESTINADAS A VIVIENDA CAMPESTRE, CON LA DEFINICIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE PARCELACIÓN PARA EL MUNICIPIO DE IBAGUÉ Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

27	973912,249	876176,588	92	968494,720	875450,683
28	974091,838	876253,818	93	968145,741	875329,392
29	974074,107	876280,430	94	968092,413	875367,364
30	974285,864	876434,300	95	968125,103	875682,973
31	974569,232	876490,641	96	967780,809	875939,718
32	974786,535	876404,900	97	967726,474	875642,484
33	975354,245	876617,488	98	967782,287	875629,348
34	975366,719	876708,883	99	967782,869	875670,045
35	975050,395	876871,437	100	967935,779	875705,500
36	974757,750	876950,125	101	967947,024	875622,156
37	974463,250	876842,937	102	967998,220	875545,559
38	974184,875	876866,250	103	967895,737	875378,079
39	974185,188	876670,563	104	967900,854	875355,058
40	973874,188	876644,750	105	967891,851	875352,409
41	973677,500	876784,187	106	967874,478	875298,175
42	973342,125	876627,875	107	967875,454	875262,983
43	973328,742	876556,548	108	967999,279	875198,425
44	973425,203	876642,796	109	968127,087	875224,326
45	973444,310	876624,764	110	968457,538	875260,866
46	973319,759	876508,673	111	968348,592	875096,555
47	973301,869	876326,673	112	968469,015	875151,704
48	973605,953	876514,631	113	968710,913	875186,215
49	973727,713	876475,324	114	969513,291	875635,406
50	973968,989	876589,105	115	969548,884	875689,551
51	974516,148	876652,783	116	969642,100	875572,554
52	974741,922	876775,836	117	969697,341	875572,875
53	972741,500	876108,563	118	969581,639	875572,202
54	972558,552	876108,941	119	969559,038	875628,060
55	972507,701	875948,656	120	969458,933	875612,570
56	972469,601	875932,781	121	968756,636	875192,733
57	972475,155	875890,285	122	969002,339	875212,828
58	972579,521	875917,102	123	969297,007	875507,008
59	972672,091	875968,181	124	969517,245	875571,828
60	971788,000	875877,625	125	968286,673	874990,310
61	971615,938	875984,125	126	968025,439	874988,057
62	971578,123	876103,111	127	967825,491	874786,983
63	971352,815	876083,385	128	967796,871	874783,961
64	971559,549	875960,122	129	967848,138	874745,049
65	971670,749	875845,834	130	968132,175	874872,141

SUBCAPÍTULO IV.
ZONAS DESTINADAS A VIVIENDA CAMPESTRE EN ÁREAS PARA EL DESARROLLO DE TURISMO

DECRETO No. 1000- 0834
(10 NOV 2022)

"POR EL CUAL SE IDENTIFICAN Y DELIMITAN LAS ÁREAS DESTINADAS A VIVIENDA CAMPESTRE, CON LA DEFINICIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE PARCELACIÓN PARA EL MUNICIPIO DE IBAGUÉ Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

Artículo 15. Áreas para el Desarrollo de Turismo. Las áreas del municipio que por sus condiciones particulares las hacen naturalmente atractivas, ya sea por el paisaje, el clima o la disposición de infraestructuras y equipamientos destinados para tal fin, contribuyen al desarrollo de esa actividad y en consecuencia, presentan potencial turístico; son las siguientes:

1. **Distrito de manejo ambiental y agro ecoturístico del cañón del Río Combeima.** Por la belleza de sus paisajes y la enorme riqueza hídrica que posee, sumado a su cercanía al casco urbano de Ibagué, se reconoce como uno de los principales destinos en donde es posible disfrutar de Turismo cultural (gastronómico), ecoturismo y agroturismo.

2. **Corredor turístico Ibagué – Totumo - Carmen de Bulira.** Ubicado sobre una zona de meseta, con características propias de este tipo de paisaje, es posible encontrar balnearios y todo tipo de instalaciones que permiten la recreación, el sano esparcimiento y el desarrollo de turismo cultural y ecoturismo.

3. **Zona de desarrollo turístico Buenos Aires.** Se proyecta como un área para el desarrollo de infraestructuras que permitan el sano esparcimiento y la recreación activa, presenta un área de 1390 hectáreas.

4. **Zona de desarrollo turístico La Martinica.** Es un área que permite las actividades eco turístico y agro turísticas, donde actualmente se encuentran sitios para el disfrute de este tipo de actividades como el Parque Museo La Martinica y La Reserva Natural Santa fe de los guaduales.

5. **Zona de desarrollo turístico Picaleña.** Sector sobre el cual se ubican, centros recreacionales como Cañas Gordas y Club Campestre, que permite el desarrollo de turismo convencional de tipo recreativo y ecoturismo.

Artículo 16. Usos del Suelo en el área para el desarrollo de turismo rural y sus condiciones. Los siguientes son los usos para el área de turismo rural:

Principal:	Turismo recreativo, agroturismo y temáticos, recreación activa, pasiva y contemplativa
Compatible:	Equipamiento turístico, desarrollo de vivienda campestre, comercio de bajo impacto, institucional y servicios de cobertura básica, vivienda del propietario y trabajadores.
Uso prohibido:	Agropecuario y/o forestal altamente tecnificado o mecanizado, industria en general, actividad minera a cielo abierto y en socavón, jardines cementerios, cementerios, hornos crematorios y plantas de manejo de residuos sólidos y líquidos, urbanizaciones de vivienda de alta densidad, cría de especies menores y sacrificio de todo tipo de animales.

Artículo 17. Identificación y delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre en el Polígono para el desarrollo de turismo. Identifíquese, y delimítese las áreas destinadas, para el desarrollo de vivienda campestre, con los siguientes puntos y coordenadas, de conformidad con el plano VC4, VC4-1 y VC4-2.

DECRETO No. 1000- 0834
(10 NOV 2022)

"POR EL CUAL SE IDENTIFICAN Y DELIMITAN LAS ÁREAS DESTINADAS A VIVIENDA CAMPESTRE, CON LA DEFINICIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE PARCELACIÓN PARA EL MUNICIPIO DE IBAGUÉ Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

1. **Área para desarrollo de turismo (Plano VC4)**

Resumen general área para desarrollo de Turismo		Área destinada a vivienda campestre (M2)
1	Área para desarrollo de turismo zona 2	3.335.443
2	Área para desarrollo de turismo zona 5	8.138.598
TOTAL		**11.474.041**

2. **Identificación y delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre en el área para desarrollo de turismo, zona 2 (Plano VC4-1).**

AREA PARA DESARROLLO DE TURISMO ZONA 2					
COORD.	POINT ESTE	POINT NORTE	COORD.	POINT ESTE	POINT NORTE
1	978529,740	877693,720	25	969211,964	877301,976
2	978472,419	877779,613	26	969088,155	877137,992
3	978317,375	877670,187	27	969448,671	876977,703
4	977899,875	877686,563	28	969495,379	876643,166
5	977785,125	877809,187	29	969542,892	876576,430
6	977574,076	877804,990	30	969794,460	876519,422
7	977901,257	877348,178	31	969944,925	876408,398
8	978020,169	877455,928	32	970378,500	876960,625
9	978280,708	877577,698	33	970405,073	876917,914
10	971578,123	876103,111	34	969571,936	875990,405
11	971492,687	876338,000	35	969257,423	876293,776
12	971438,540	876368,585	36	969239,661	876643,946
13	971104,935	876420,577	37	969179,048	876845,023
14	971232,676	876226,797	38	968689,434	876959,384
15	971245,517	876129,272	39	968481,249	876871,451
16	971258,592	876116,786	40	967993,910	876408,114
17	971296,256	876116,895	41	967857,294	876226,808
18	971352,815	876083,385	42	967780,809	875939,718
19	970459,475	877063,283	43	968092,413	875367,364
20	970362,592	877401,514	44	968145,741	875329,392
21	970433,683	877657,378	45	968494,720	875450,683
22	970412,525	877838,886	46	968530,668	875464,897
23	969708,746	878359,421	47	968563,758	875501,161
24	969505,965	877467,886			

3. **Identificación y delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre en el área para desarrollo de turismo, zona 5 (Plano VC4-2).**

AREA PARA DESARROLLO DE TURISMO ZONA 5					
COORD.	POINT ESTE	POINT NORTE	COORD.	POINT ESTE	POINT NORTE
48	972480,743	888192,767	141	966962,250	889270,375
49	972480,438	888437,437	142	967261,937	889175,938
50	971779,625	889439,375	143	967440,313	889014,375

DECRETO No. 1000-0834
(10 NOV 2022)

"POR EL CUAL SE IDENTIFICAN Y DELIMITAN LAS ÁREAS DESTINADAS A VIVIENDA CAMPESTRE, CON LA DEFINICIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE PARCELACIÓN PARA EL MUNICIPIO DE IBAGUÉ Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

51	971229,375	889965,438	144	967824,500	888963,187
52	970929,563	889990,500	145	969655,126	887344,305
53	970655,063	889789,375	146	969627,937	887302,251
54	970580,563	889463,188	147	968784,187	887992,875
55	970510,935	889505,075	148	968232,063	888142,938
56	970804,504	888903,613	149	968003,313	888261,250
57	970865,000	889009,000	150	967766,750	888308,375
58	970897,000	888998,000	151	967727,313	888260,875
59	970932,069	888714,912	152	967885,000	887993,437
60	971874,434	887904,701	153	968200,563	888032,812
61	972001,574	887963,711	154	968445,000	887669,750
62	971731,000	888411,875	155	968310,938	887700,875
63	971905,938	888361,250	156	968192,625	887977,750
64	972121,731	888019,626	157	967885,063	887946,000
65	973014,063	891864,250	158	967711,563	888103,313
66	972950,691	891875,864	159	967695,750	888410,750
67	972764,611	891539,038	160	967325,000	889042,188
68	972432,875	891507,750	161	966638,875	889428,375
69	972432,938	891363,750	162	966638,875	889673,188
70	972176,688	891251,625	163	966544,250	889735,750
71	972112,617	891173,898	164	966441,625	890004,125
72	972108,000	891095,688	165	966179,725	890043,597
73	972045,500	891045,625	166	966115,623	889916,705
74	972013,288	891056,313	167	966465,313	889412,937
75	971735,542	890784,105	168	966394,313	889420,437
76	971715,718	890843,481	169	966082,970	889827,267
77	971462,050	891199,741	170	966078,969	889689,930
78	971291,231	891186,091	171	966217,984	889283,979
79	970863,486	891320,305	172	966444,813	888780,503
80	970748,678	891403,548	173	966587,781	888506,076
81	970459,574	891381,515	174	966658,000	888409,375
82	970239,105	891542,597	175	968217,475	887146,325
83	970001,355	891567,163	176	969517,136	887090,328
84	970073,556	891351,165	177	967310,913	887957,265
85	969990,086	891150,366	178	967271,507	888011,894
86	970503,375	891168,125	179	967149,120	888039,331
87	971153,312	890818,312	180	966911,113	888002,229
88	971478,313	890667,937	181	967044,000	887898,250
89	972002,875	890668,625	182	967185,664	887865,963
90	972289,313	890577,562	183	966066,402	888855,381
91	972320,500	890895,188	184	966346,233	888201,507
92	972226,750	890926,437	185	965819,437	889333,312
93	972264,250	891001,875	186	965833,688	889944,875
94	972520,438	891101,312	187	965734,250	890242,937
95	972514,188	891208,000	188	965734,188	890442,000
96	972714,188	891276,875	189	965716,991	890489,358

DECRETO No. 1000- 0834
(10 NOV 2022)

"POR EL CUAL SE IDENTIFICAN Y DELIMITAN LAS ÁREAS DESTINADAS A VIVIENDA CAMPESTRE, CON LA DEFINICIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE PARCELACIÓN PARA EL MUNICIPIO DE IBAGUÉ Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

97	972814,125	891451,500
98	973007,875	891695,688
99	970080,000	890139,312
100	969979,750	890415,312
101	969654,500	890765,562
102	969641,559	890843,210
103	969584,605	890769,080
104	969513,403	890756,668
105	969460,075	890703,535
106	969975,258	890109,242
107	968683,046	889927,681
108	968785,280	890388,472
109	967666,612	891249,181
110	967730,625	891089,187
111	967356,000	891014,125
112	967381,625	890537,312
113	967539,815	890425,596
114	967738,273	890410,957
115	967932,988	890246,850
116	967964,680	890249,290
117	967953,380	890227,997
118	967939,063	889014,187
119	967824,438	889600,187
120	967633,438	889599,937
121	967156,313	889750,062
122	967183,875	889618,000
123	967126,938	889574,688
124	967026,056	889872,429
125	966705,705	890215,857
126	966569,590	890551,873
127	966597,996	890675,731
128	966215,096	890768,171
129	966223,188	890667,397
130	966282,091	890579,388
131	966222,875	890480,177
132	966222,869	890460,773
133	966250,114	890429,948
134	966441,625	890422,562
135	966473,188	890382,812
136	966425,875	890296,375
137	966402,188	890185,375
138	966544,188	890004,250
139	966575,688	889870,437
140	966757,188	889467,500
190	965704,217	890467,073
191	965672,254	890268,095
192	965669,853	889764,478
193	965834,453	889083,792
194	966054,338	888813,552
195	966112,297	888487,911
196	966184,063	888453,687
197	966223,067	888305,154
198	966021,751	890190,139
199	966001,681	890845,482
200	965731,416	891351,237
201	965776,750	891081,563
202	965890,500	891025,000
203	965947,313	890896,313
204	965918,938	890782,750
205	965819,375	890769,062
206	965791,062	890442,063
207	965920,500	890236,375
208	965762,175	892131,954
209	965671,313	892154,688
210	965655,875	892232,563
211	965833,875	892394,625
212	965864,813	892572,500
213	965635,799	892634,182
214	965655,875	892348,625
215	965612,335	892382,473
216	965620,209	892101,594
217	965703,584	892079,389
218	965914,611	892617,465
219	965645,614	893181,258
220	965609,063	893201,562
221	965609,063	893255,904
222	965496,850	893543,885
223	965440,321	893638,713
224	965412,648	893731,633
225	965465,416	893794,153
226	965404,826	893852,924
227	965367,747	893852,924
228	965338,936	893617,612
229	965400,293	893411,564
230	965519,688	893287,875
231	965511,125	892943,938
232	965693,875	892769,687

"POR EL CUAL SE IDENTIFICAN Y DELIMITAN LAS ÁREAS DESTINADAS A VIVIENDA CAMPESTRE, CON LA DEFINICIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE PARCELACIÓN PARA EL MUNICIPIO DE IBAGUÉ Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

CAPITULO III.
NORMATIVA GENERAL

Artículo 18. Parcelación, subdivisión predial y accesibilidad vial. Toda parcelación deberá tener accesibilidad vial de tal forma que quede claramente vinculada al sistema vial existente, respetando los planes viales y contribuyendo a la construcción de la red vial rural, cumpliendo con la debida dotación de servicios públicos básicos y con las exigencias señaladas en las normas de superior jerarquía, en cuanto a la preservación de la cobertura forestal, retiros a nacimientos y corrientes de aguas y demás disposiciones relacionadas con la protección del espacio público y del medio ambiente.

Parágrafo: Deberá garantizarse la adecuada conexión con el sistema nacional, departamental o local de carreteras. Las obras de construcción, adecuación y/o ampliación de accesos viales a las parcelaciones correrán por cuenta de los propietarios de los predios objeto de la solicitud, aun cuando deban pasar por fuera de los límites del predio o predios objeto de la solicitud, para lo cual deberán utilizar preferentemente las vías o caminos rurales existentes de dominio público. De conformidad con el Decreto 1077 de 2015 en el Artículo 2.2.6.2.6. Numeral 4.

Artículo 19. De la localización de las parcelaciones. En el suelo rural la parcelación deberá responder a la vocación del suelo, es decir, al uso para el cual el suelo presenta las mejores características de productividad sostenible y con altas restricciones en el suelo de protección.

En suelo suburbano, las parcelaciones para vivienda campestre se desarrollarán con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios.

En suelo de protección la parcelación se considera como uso restringido, pudiendo en algunos casos llegar a ser un uso prohibido. Si el suelo es de protección por razones de riesgo no recuperable, se prohíbe en él todo tipo de construcción y el desarrollo de cierto tipo de infraestructuras, especialmente la vial.

Artículo 20. Prohibición de parcelación en suelo rural. A partir de la entrada en vigencia del presente decreto y en cumplimiento de lo consagrado en el artículo 2.2.6.1.2.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, no se podrá autorizar la subdivisión de predios rurales ni expedir licencias de parcelación para Vivienda campestre, fuera de los polígonos identificados y delimitados en el presente decreto, por fuera de ellos solo se podrán autorizar la construcción para vivienda campesina de conformidad a lo establecido en la Ley 160 de 1994 o las normas que la reglamenten, adicionen, modifiquen o sustituyan.

Parágrafo: De acuerdo a lo establecido en el decreto 097 de 2006, compilado en el Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo complemente, modifique o sustituya, solo se podrán expedir licencias de parcelación o construcción en suelo rural para vivienda campestre, conforme a aquellas áreas que se encuentren identificadas, delimitadas y espacializadas en los planos que hacen parte del presente decreto, con la definición de las normas urbanísticas, las cuales se han tenido en cuenta la legislación agraria y ambiental vigente.

Artículo 21. Condiciones para el desarrollo de vivienda campestre. Se establecen las siguientes condiciones para el desarrollo de la vivienda campestre:

1. No se permitirá la construcción de vivienda campestre en predios que tengan pendientes superiores al 15%.

"POR EL CUAL SE IDENTIFICAN Y DELIMITAN LAS ÁREAS DESTINADAS A VIVIENDA CAMPESTRE, CON LA DEFINICIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE PARCELACIÓN PARA EL MUNICIPIO DE IBAGUÉ Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

2. Los predios que estando dentro de los polígonos para vivienda campestre y que fueron excluidos por condición de amenaza alta por remoción en masa, avenidas torrenciales e inundación, para ser habilitados deben realizar: estudios de detalle geológico y geotécnico de acuerdo a la resolución 0462 de 2017 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y territorio, la norma que lo modifique, sustituya o derogue.

3. Se debe contar con la comprobación de autosuficiencia o disponibilidad de los servicios públicos domiciliarios de acueducto, disposición y tratamiento final de las aguas residuales, aseo y energía eléctrica, por parte de los distintos prestadores de dichos servicios, conforme a lo establecido en la resolución 0462 de 2017 de Minvivienda o la norma que lo modifique, sustituya o derogue.

4. No se permite el desarrollo de vivienda campestre en las franjas de retiro paralelas a las líneas de las cotas máximas de inundación a cada lado de los cauces de los ríos, quebradas y arroyos.

5. Las tierras y escombros resultantes de los trabajos efectuados para los procesos de parcelación y de construcción, no podrán ser vertidos en los taludes o en los cauces y fajas de retiro de quebradas, arroyos, caños, manantiales o escurrideros naturales de flujo no continuo.

6. Deberá respetarse el área de protección de los nacimientos de fuentes hídricas las cuales tienen un radio mínimo de 100 metros, medidos a partir del centro del nacimiento y además la zona de protección y/o conservación de lagunas, embalses y represas de 50 metros, medidos del borde del espejo de agua, así mismo la ronda hídrica de los ríos quebradas y arroyos en un ancho de 30 metros, medidos por la horizontal a cada lado desde la cota máxima de inundación.

7. Todo nuevo desarrollo de vivienda campestre, si es del caso, deberá obtener, previo a la expedición de la licencia de parcelación o de construcción respectiva, las autorizaciones ambientales referidas a la concesión de aguas, vertimiento de aguas residuales a las corrientes naturales, tala de árboles y aprovechamiento forestal. Para cualquier intervención sobre las corrientes de agua deberá contar con la autorización de la autoridad ambiental competente.

8. Para el desarrollo de la vivienda campestre se deberá presentar a la secretaria de Planeación Municipal para aprobación, el plano topográfico respectivo, especificando que se pretende desarrollar un proyecto para vivienda campestre. Deberá contener como mínimo: la solicitud firmada por él o los profesionales responsables, en el cual se indique el área, los linderos y todas las reservas, secciones viales, afectaciones y limitaciones urbanísticas debidamente amojonadas y con indicación de coordenadas, el cual servirá de base para la presentación del proyecto y será elaborado de conformidad con lo definido en el Plan de Ordenamiento Territorial y artículo 3 de la Resolución 0462 de 2017 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y aquellos instrumentos que lo desarrollen, complementen o modifiquen.

9. En caso de ser necesario, El proyecto de parcelación para vivienda campestre deberá contar con la viabilidad de la Secretaría de Planeación municipal a través de la dirección de Ordenamiento Territorial Sostenible o quien haga sus veces; previo a la solicitud de licencia de parcelación ante los curadores urbanos, a solicitud de los mismos

Para el otorgamiento de la viabilidad, deberá presentar los siguientes documentos:

- Plano topográfico aprobado.
- Plano de implantación del proyecto de parcelación, indicando accesos, salidas, cuadro de áreas, índice de construcción, índice de ocupación, altura, número de viviendas por hectárea y aislamientos.
- Cesiones públicas y equipamiento privado.
- Autorizaciones ambientales y prestación de servicios de agua potable y saneamiento básico.

La dirección de Ordenamiento Territorial Sostenible o quien haga sus veces, contará con un plazo de quince (15) días hábiles a partir de la radicación en legal y debida forma para dar respuesta a la solicitud de viabilidad.

Artículo 22. Unidad mínima de actuación. Para el desarrollo de vivienda campestre de parcelación abierta (Vivienda dispersa - aislada) y para Proyectos de Parcelación cerrada (Condominios - agrupada) la unidad mínima de actuación es de tres (3) hectáreas en el suelo rural del municipio de Ibagué.

La extensión de la unidad mínima de actuación para la ejecución de las obras de parcelación del predio o predios que la conforman debe desarrollarse mediante la expedición de una única licencia de parcelación en la que se garantice la ejecución y dotación de las áreas de cesión y de las obras de infraestructura de servicios públicos definidas para la totalidad de los predios incluidos en la unidad por parte de sus propietarios.

Parágrafo 1. Se exceptúa de cumplir con la extensión de la unidad mínima de actuación, únicamente la construcción individual de una sola casa de habitación del propietario, que no forme parte de una parcelación, agrupación de vivienda, condominio, unidad inmobiliaria cerrada o similares sometidas o no al régimen de propiedad horizontal.

Artículo 23. Desarrollo de Proyectos de parcelación de vivienda campestre y sus excepciones. Se entenderá por procesos de parcelación para vivienda campestre, la generación de cinco o más lotes como resultado de un proceso de subdivisión, parcelación o la generación de dos o más unidades de vivienda en un mismo predio, que cumpla con la unidad mínima de actuación, los cuales se desarrollarán de la siguiente forma:

a. En lotes independientes (vivienda dispersa - aislada) o el resultante de un proceso de parcelación para la edificación de vivienda campestre, que no comparta áreas comunes, ni presente agrupación de edificaciones.

b. En 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.

c. Cuando la vivienda campestre este asociado a una unidad productiva, podrá contar con la vivienda del propietario y la vivienda para dar solución de alojamiento para la población del campo que labore dentro de esta unidad productiva (vivienda del trabajador).

d. En todo caso, para el desarrollo de vivienda campestre, será atributo fundamental la calidad paisajística, el saneamiento básico, la disponibilidad de servicios de

DECRETO No. 1000- 0834
(10 NOV 2022)

"POR EL CUAL SE IDENTIFICAN Y DELIMITAN LAS ÁREAS DESTINADAS A VIVIENDA CAMPESTRE, CON LA DEFINICIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE PARCELACIÓN PARA EL MUNICIPIO DE IBAGUÉ Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

energía, agua potable, tratamiento de aguas residuales, las condiciones de habitabilidad de la vivienda, el acceso y la conexión con los centros de abastecimiento y servicios.

e. Las edificaciones existentes que cumplan con las características para vivienda campestre localizadas en los polígonos que se identifican y delimitan en el presente decreto, se supeditarán a lo establecido en la reglamentación específica para efectos de reconocimiento constructivo, según los parámetros que aquí se establezcan y deberán dar cumplimiento al decreto nacional 1077 de 2015 y las normas que lo modifiquen, sustituyan o deroguen.

Parágrafo. A la fecha de entrada en vigencia de este decreto, los predios que se encuentren en los polígonos donde se identifican y delimitan las áreas destinadas a vivienda campestre, que fueron excluidos de conformidad con el plano de conflictos de uso del suelo del IGAC, podrán ser habilitados para el desarrollo de vivienda campestre; siempre y cuando presenten la solicitud correspondiente para su aprobación a la secretaría de Planeación Municipal – Catastro Multipropósito o quien haga sus veces y esta defina que no son suelos productivos.

Para el estudio de cambio de destino económico del predio, los documentos que se deben presentar ante la secretaría de Planeación municipal – Catastro Multipropósito o quien haga sus veces, son los siguientes:

1. Documento de identidad del propietario.

2. En caso de no presentarse el propietario, poder notarial y documento de identidad del apoderado.

3. Solicitud expresa del propietario, apoderado o autorizado, al Director de Sistemas de Información y Catastro, indicando de manera clara la solicitud de cambio de destino económico (opcional si es solicitud de oficio).

4. Documento que acredite la titularidad de dominio del bien inmueble, Folio de Matrícula Inmobiliaria, Escritura pública.

5. Último recibo de pago del impuesto predial.

Una vez surtido el trámite por el ente competente, el interesado debe radicar ante la dirección de Ordenamiento Territorial Sostenible, el acto administrativo que apruebe o niegue el tramite con el fin de ser incluido en la base de datos de predios habilitados para vivienda campestre.

Artículo 24. Normas aplicables a las construcciones de vivienda campestre en suelo suburbano y corredores viales suburbanos. Todo desarrollo en el suelo suburbano, debe atender los siguientes aspectos de orden técnico:

1. Destinará no menos del 70% del predio, a la conservación de la vegetación existente, con el fin de proteger el medio ambiente y los recursos naturales (Artículo 31 de la Ley 99 de 1993).

DECRETO No. 1000- 0834
(10 NOV 2022)

"POR EL CUAL SE IDENTIFICAN Y DELIMITAN LAS ÁREAS DESTINADAS A VIVIENDA CAMPESTRE, CON LA DEFINICIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE PARCELACIÓN PARA EL MUNICIPIO DE IBAGUÉ Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

2. Toda parcelación o construcción en suelo suburbano, debe respetar los retiros correspondientes a los corredores viales sobre los cuales se localicen, de acuerdo con la normatividad vial vigente.

3. Para predios que antes de la aprobación de este decreto, tengan área inferior a 2.500 mts2, certificada en la correspondiente ficha catastral y matricula inmobiliaria, se permite que el propietario construya una sola vivienda con índice de ocupación del 20% del área neta y de construcción del 15% del área neta y altura máxima igual a dos (2) pisos más altillo contados a partir del nivel de acceso principal.

4. Cualquier desarrollo en suelo suburbano deberá implementar un sistema de tratamiento de aguas residuales, el cual debe ser debidamente aprobado por la autoridad ambiental.

5. Comprobación de autosuficiencia o disponibilidad de los servicios públicos domiciliarios de acueducto, disposición y tratamiento final de las aguas residuales, aseo y energía eléctrica, por parte de los distintos prestadores de dichos servicios, conforme a lo establecido en la resolución 0462 de 2017 de Minvivienda o la norma que lo modifique, sustituya o derogue.

Artículo 25. Normas mínimas para proyectos de vivienda campestre. Se establecen las siguientes normas mínimas para el desarrollo de los proyectos destinados a vivienda campestre en los suelos donde dicho uso sea permitido como principal, compatible, complementario o restringido.

Densidades	
Densidad en vivienda dispersa (aislada – dispersa)	5 Viv. /Ha.
Densidad en vivienda agrupada (condominio – conjunto cerrado)	10 Viv. /Ha.

Parágrafo: En los proyectos de parcelación destinados a vivienda campestre en suelo rural y suburbano, se podrá aumentar la densidad hasta 8 Viviendas/Ha, en desarrollos de vivienda dispersa, y hasta 16 Viviendas/ha en desarrollos de vivienda agrupada, siempre y cuando se aumenten las cesiones Públicas Obligatorias Gratuitas al 18% del área neta, de los cuales, como mínimo el 10% serán destinadas a equipamiento comunal público, dejando un 8% para parques, zonas verdes y vías locales.

Parcelación proyectos vivienda campestre	**Densidad Mínima**		**Densidad Máxima**	
	Cesión del 15%		Cesión del 18%	
	Parcelación Abierta (Viv. Dispersa – Aislada)	Parcelación Cerrada (Condominio – Agrupada)	Parcelación Abierta (Viv. Dispersa – Aislada)	Parcelación Cerrada (Condominio – Agrupada)
	5 Viv/ha	10 Viv/ha	8 Viv/ha	16 Viv/ha

DECRETO No. 1000-0834
(10 NOV 2022)

"POR EL CUAL SE IDENTIFICAN Y DELIMITAN LAS ÁREAS DESTINADAS A VIVIENDA CAMPESTRE, CON LA DEFINICIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE PARCELACIÓN PARA EL MUNICIPIO DE IBAGUÉ Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

(I.O) Índice de Ocupación de la Vivienda Campestre	
En Proyectos de Parcelación abierta (Vivienda dispersa - Aislada)	30%
En Proyectos de Parcelación cerrada (Condominio - agrupada)	30%
Índice de ocupación (I.O). Es la porción del área de suelo que puede ser ocupada por la edificación en primer piso, y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área que puede ser ocupada por edificación por el área útil del lote. Lo anterior, sin detrimento de los retiros establecidos por las normas contenidas en este decreto.	

(I.C) Índice de Construcción de la Vivienda Campestre	
En Proyectos de Parcelación abierta (Vivienda dispersa)	60%
En Proyectos de Parcelación cerrada (Condominio - agrupada)	60%
Índice de construcción (I.C). Es el número máximo de veces que la superficie del área ocupada permitida puede convertirse por definición normativa en área construida, y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área permitida de construcción por el área permita ocupada del predio.	

Artículo 26. Número de viviendas por hectáreas para vivienda campestre. Será conforme a la siguiente tabla:

RESUMEN VIVIENDA CAMPESTRE				
USO DEL SUELO POT	**DENSIDAD *Calculada sobre área útil**	**TIPO PARCELACIÓN**	**N° VIVIENDAS X Ha**	**CONDICIONES**
Zona de Producción Agropecuaria Baja	Baja	VC, Parcelación abierta (Vivienda dispersa - aislada)	Hasta 2 Viv/Ha.	Terrenos con pendiente no mayor al 15%
Suelo Suburbano y Corredor Vial Suburbano	Alta	VC, Parcelación abierta (Vivienda dispersa - aislada)	5 Viv/Ha. Y Hasta 8 Viv/Ha	Terrenos con pendiente no mayor al 15%. Aumento de cesiones hasta el 18% del área neta
		VC, Parcelación cerrada (Condominios - agrupada)	10 Viv/Ha. Y Hasta 16 Viv/Ha.	Terrenos con pendiente no mayor al 15% Aumento de cesiones hasta el 18% del área neta
Turismo	Media	VC, Parcelación abierta (Vivienda dispersa - aislada)	Hasta 5 Viv/Ha.	Terrenos con pendiente no mayor al 15%
		VC, Parcelación cerrada (Condominios - agrupada)	Hasta 10 Viv/Ha.	
Corredor Turístico	Media	VC, Parcelación abierta (Vivienda dispersa - aislada)	Hasta 5 Viv/Ha.	Terrenos con pendiente no mayor al 15%

DECRETO No. 1000- 0834
(10 NOV 2022)

"POR EL CUAL SE IDENTIFICAN Y DELIMITAN LAS ÁREAS DESTINADAS A VIVIENDA CAMPESTRE, CON LA DEFINICIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE PARCELACIÓN PARA EL MUNICIPIO DE IBAGUÉ Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

		VC, Parcelación cerrada (Condominios - agrupada)	Hasta 10 Viv/Ha.	

Artículo 27. Aprovechamientos y normas volumétricas. Para el desarrollo de cualquier predio en suelo destinado a vivienda campestre, se considerarán los siguientes aprovechamientos: índice de ocupación, índice de construcción, altura, retiros y densidad de vivienda; aspectos aplicables teniendo en cuenta el área neta desarrollable, de conformidad con la definición contenida en el POT.

Parágrafo 1. El frente mínimo del lote resultante de la parcelación es de veinte cinco (25) metros. Dentro de los cuales se deben considerar los aislamientos laterales de la construcción mínimo de 5 metros a lado y lado del lindero del predio, contabilizados dentro del 70% de usos forestales y áreas libres.

- **Frente mínimo:** veinticinco (25) metros.
- **Aislamientos laterales de la construcción:** cinco (5) metros a lado y lado del lindero del predio, contabilizados dentro del 70% de usos forestales, áreas libres.
- **Aislamiento anterior y posterior:** cinco (5) metros como mínimo contados a partir del lindero contabilizados dentro del 70% de usos forestales, áreas libres.
- **Altura máxima permitida:** hasta nueve (9) metros incluida la cubierta y contados a partir del nivel de acceso principal.
- **Número máximo de pisos permitidos:** dos (2) pisos.
- **Altillo:** No permitido.

Parágrafo 2. Para predios ubicados en suelo suburbano y corredores suburbanos, que antes de la aprobación de este decreto tengan un área inferior a 2.500 mts2, certificada en la correspondiente ficha catastral y matricula inmobiliaria se permite que el propietario construya una sola vivienda.

- **Índice de ocupación:** 20% del área neta.
- **Índice de construcción:** 15% del área neta.
- **Altura máxima permitida:** Nueve (9) metros incluida la cubierta y contados a partir del nivel de acceso principal.
- **Número máximo de pisos:** Dos (2) pisos más altillo.

CAPÍTULO IV.
CESIONES URBANÍSTICAS

Artículo 28. Incorporación al espacio público de las cesiones públicas obligatorias. Para los efectos previstos en el parágrafo del Artículo 5 de la ley 9 de 1989 se entenderá por incorporación del espacio público resultante de los procesos de urbanización y parcelación, tanto la afectación al uso público de dichas áreas y de los elementos que las integren como la transferencia que del derecho de propiedad sobre ellas debe efectuarse a favor del Municipio, en el mismo acto de constitución de la parcelación.

DECRETO No. 1000- 0834
(10 NOV 2022)

"POR EL CUAL SE IDENTIFICAN Y DELIMITAN LAS ÁREAS DESTINADAS A VIVIENDA CAMPESTRE, CON LA DEFINICIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE PARCELACIÓN PARA EL MUNICIPIO DE IBAGUÉ Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

Parágrafo. Toda norma de manejo de cesiones, incluyendo la localización de estas, que no estén previstas en el presente decreto, serán reglamentadas por la Administración Municipal mediante decreto.

Artículo 29. Condiciones legales de las cesiones urbanísticas. Toda acción urbanística que afecte el territorio sea esta de urbanización o parcelación, que pretendan desarrollarse en el Municipio de Ibagué, están obligados a realizar cesiones para vías locales, zonas verdes y equipamientos, de conformidad con lo establecido en la Constitución Política y la ley 388 de 1997.

Las referidas áreas y los elementos de urbanismo, paisajismo y amoblamiento urbano que sobre ellas se construyan, conforme a los diseños aprobados por la autoridad competente, deberán ser transferidas por el propietario, a favor del Municipio de Ibagué, sin contraprestación económica de tipo alguno a cargo de la entidad territorial.

Las cesiones para la generación de espacio público e infraestructura y equipamientos municipales se calcularán sobre el área neta urbanizable del predio, esto es, el área bruta (o área total del predio) menos el área de las afectaciones viales, ambientales y/o de servicios públicos.

Parágrafo 1. La administración municipal adoptará la reglamentación requerida para el recibo de las cesiones obligatorias, por medio de un acto administrativo. Además, deberá adoptar los mecanismos institucionales que permitan la verificación e inventario de todas las áreas de cesión obligatoria que hayan sido cedidas al municipio.

Parágrafo 2. Se tomará como criterio prioritario para la localización de cesiones para zonas verdes, parques, plazas y plazoletas su ubicación en colindancia con otras cesiones o espacios públicos, producto de parcelaciones aprobadas con anterioridad, o con zonas de protección ambiental de vías o zonas de aislamientos de corrientes y cuerpos de agua, con el fin de consolidar el sistema de Zonas Verdes del Municipio, las cuales deberán tener colindancia directa al menos con dos vías públicas vehiculares.

Parágrafo 3. No se permitirá la compensación en dinero para las áreas de cesión obligatoria.

Parágrafo 4. El canje de cesiones deberá contar con el aval de la Dirección de Ordenamiento Territorial Sostenible o quien haga sus veces y se harán en terrenos ubicados en las zonas receptoras de espacio público que se destinen para tal fin.

Parágrafo 5. Las cesiones públicas obligatorias, para parques, plazas, plazoletas y equipamientos, deberán darse en predios de forma regular, en una relación de 2 a 3.

Artículo 30. Destinación de las áreas objeto de cesión pública obligatoria. Las áreas correspondientes a cesiones públicas obligatorias estarán destinadas a la ejecución exclusiva de los siguientes tipos de proyecto:

a. Zonas verdes, parques, plazas y plazoletas.
b. Equipamientos colectivos de interés general.
c. Vías Públicas.

DECRETO No. 1000- 0834
(10 NOV 2022)

"POR EL CUAL SE IDENTIFICAN Y DELIMITAN LAS ÁREAS DESTINADAS A VIVIENDA CAMPESTRE, CON LA DEFINICIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE PARCELACIÓN PARA EL MUNICIPIO DE IBAGUÉ Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

Artículo 31. Normas generales para las cesiones. Las cesiones públicas obligatorias son elementos estructurantes de las actuaciones urbanísticas de urbanización y parcelación, por lo tanto, deben ser objeto de diseño y construcción y se acogerán a la siguiente reglamentación:

1. Las cesiones se harán a nombre del Municipio de Ibagué, a título gratuito y mediante escritura pública, debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

2. Deberán garantizar la articulación con las áreas de espacio público destinadas a parques, plazas, plazoletas y zonas verdes; la continuidad de la red vial existente o proyectada y en general con las redes viales y/o áreas de cesión obligatoria existentes o autorizadas en las licencias vigentes en predios colindantes y no podrán tener condiciones que impidan o restrinjan su uso público, tales como servidumbres de servicios públicos y vías entre otros.

3. No se aceptarán ni contabilizarán áreas de cesión en predios que se encuentren en zonas de amenaza o riesgo alto.

4. No se aceptan ni contabilizan áreas en predios con pendientes superiores al quince (15%) por ciento.

5. La escrituración de las áreas de cesión obligatoria se debe realizar como requisito previo a la iniciación de las ventas del proyecto.

6. Todo proyecto de parcelación deberá contener el diseño específico de las zonas destinadas a cesiones para zonas verdes, parques, plazas y plazoletas y equipamientos colectivos de Interés General el cual incluirá arborización, amoblamiento y demás elementos de los sistemas de Espacio Público y de Equipamientos. En los planos de aprobación, estas áreas estarán demarcadas, delimitadas, alinderadas, amojonadas y georreferenciadas claramente. Y estarán señaladas en el cuadro de áreas del proyecto.

7. Para el caso de los equipamientos deportivos y comunales, éstos se diseñarán de acuerdo con los requerimientos específicos de la zona, los que se establecen en el presente decreto y las que se expidan en desarrollo del POT. El urbanizador deberá delimitar en el plano urbanístico el área correspondiente a estos equipamientos.

8. Toda cesión para zonas verdes, parques, plazas y plazoletas para ser aceptada deberá entregarse como mínimo empradizada, arborizada y con andenes perimetrales.

Artículo 32. Cesiones públicas obligatorias gratuitas en desarrollos por parcelación, con destino a vivienda campestre. Los propietarios de inmuebles objeto de desarrollo por parcelación con destino a vivienda campestre, deberán ceder de manera obligatoria y a título gratuito a favor del Municipio, las áreas correspondientes a las Cesiones Públicas Obligatorias; 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, en una proporción equivalente al quince por ciento (15%), como mínimo, del área neta parcelable.

CESIONES EN PARCELACIÓN PARA VIVIENDA CAMPESTRE		
Total área neta parcelable	Parques plazas plazoletas	Equipamiento publico
15%	6%	9%
incremento al 18%	9%	9%

Parágrafo. Para el sistema vial local, deberá prever como mínimo un 12% del área bruta parcelable, la cual deberá cederse de manera obligatoria y a título gratuito a favor del municipio.

Artículo 33. Distribución de cesiones públicas. La distribución de las cesiones públicas, quedará así:

CESIONES EN PARCELACIÓN PARA VIVIENDA CAMPESTRE				
Total área neta parcelable	Parques plazas plazoletas		Equipamiento público	
	Local	Sectorial	Local	Sectorial
15%	2%	4%	4%	5%
incremento al 18%	4%	5%	4%	5%

Artículo 34. Conformación del equipamiento comunal privado. Las áreas para equipamiento comunal privado se exigirán en todos los proyectos de desarrollo por parcelación para vivienda campestre y corresponden como mínimo al 8% del área útil.

Parágrafo. No serán contabilizadas como equipamiento comunal privado las áreas correspondientes a circulación vehicular, cuarto de bombas o de mantenimiento, subestaciones, cuartos de basuras y similares.

Artículo 35. Parqueaderos. Para el efecto del cálculo de parqueaderos para las áreas destinadas para vivienda campestre en parcelaciones abiertas (vivienda dispersa - aislada) y parcelaciones cerradas (condominios – agrupada), se tendrá en cuenta lo siguiente:

ACTIVIDAD	PARCELACIÓN	UNIDAD DE RELACIÓN	VEHICULOS PRIVADOS POR UNIDAD DE RELACIÓN	VEHICULOS VISITANTES POR UNIDAD DE RELACIÓN	ÁREA
Vivienda campestre	Parcelación abierta (Vivienda dispersa)	Und.	2 a 1	1 Por cada 200 m2 construidos	2.30mts. X 4.50mts.
	Parcelaciones cerradas (condominios – agrupada)	Und.	2 a 1	1 Por cada 150 m2 construidos	2.30mts. X 4.50mts.
			Parqueo minusválidos 1 por cada 50 cupos de parqueaderos privados y visitantes		3.80mts. X 5.00mts
Los parqueaderos para motos y bicicletas deberán ser previstos en las áreas para Parcelación abierta (Vivienda dispersa) y Parcelaciones cerradas (condominios – agrupada) y su relación es uno (1) por cada cinco (5) parqueaderos de vehículos (privados y visitantes).					

Parágrafo 1. La solución de parqueaderos, debe darse al interior del predio tanto en parcelación abierta (vivienda aislada - dispersa) como en la parcelación cerrada (condominios – agrupada) y deben estar incluidos en el 30% del área ocupada permitida.

Parágrafo 2. La administración municipal adoptará la reglamentación requerida para lo que no esté contemplado en el presente artículo respecto de la zona de parqueo.

CAPÍTULO V.
SERVICIOS PÚBLICOS

Artículo 36. Servicios de agua y saneamiento básico para vivienda campestre. La dotación de las viviendas campestres con servicios de agua y saneamiento básico, cualquiera sea la modalidad de éstos, se regirá por las normas definidas para su prestación, establecidas en la Ley 142 de 1994 y sus normas complementarias, las contenidas en el POT aplicables al suelo rural, las contenidas en la Resolución 844 de noviembre 8 de 2018 – RAS 2018 o la norma que lo modifique o sustituya, y las que se determinen en la reglamentación específica.

Parágrafo 1. Las viviendas dispersas que no puedan conectarse a los servicios de acueducto, alcantarillado y/o aseo, o a soluciones colectivas de agua, deberán contar con soluciones individuales de agua y de saneamiento básico, según lo previsto en el decreto 890 de 2017 y en la resolución 179 de 2017 de Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.

Parágrafo 2. Para el desarrollo de edificaciones y parcelaciones para vivienda campestre, en cualquiera de sus formas, la dotación con servicios de agua potable y saneamiento básico, en el caso de autoabastecimiento debe contar con la aprobación de la autoridad ambiental correspondiente.

Artículo 37. Productores marginales. De conformidad con lo previsto en los artículos 15.2 y 16 de la Ley 142 de 1994, y demás normas concordantes, los usuarios de servicios suministrados por productores de servicios marginales independientes, para uso particular y en los casos de autoabastecimiento, en las áreas destinadas a vivienda campestre en suelo rural y rural suburbano, deberán hacer los aportes de contribución al fondo de solidaridad y redistribución del ingreso, según lo previsto en el artículo 2.2.2.2.5.1 del Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo modifique o sustituya.

Artículo 38. Condiciones generales para el otorgamiento de licencias para los distintos usos en suelo rural y rural suburbano. Para la expedición de licencias de parcelación y construcción en suelo rural y rural suburbano deberá sujetarse al cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.2.6.2.6 del Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo modifique o sustituya.

Artículo 39. Condiciones para la prestación de servicios públicos domiciliarios. Cuando existan redes de servicios públicos disponibles de acueducto y saneamiento básico será obligatorio vincularse como usuario y cumplir con los deberes respectivos, a su vez las personas naturales o jurídicas que produzcan para ellas mismas o como complementarias de su actividad principal, la prestación del servicio público, deberán acreditar los permisos y autorizaciones para el uso y aprovechamiento de los recursos naturales renovables en caso de autoabastecimiento y el pronunciamiento de la Superintendencia de Servicios Públicos de conformidad con lo dispuesto en la Ley 142 de 1994.

En todo caso, la prestación de dichos servicios deberá resolverse de forma integral para la totalidad de los predios que integren la unidad mínima de actuación.

DECRETO No. 1000- 0834
(10 NOV 2022)

"POR EL CUAL SE IDENTIFICAN Y DELIMITAN LAS ÁREAS DESTINADAS A VIVIENDA CAMPESTRE, CON LA DEFINICIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE PARCELACIÓN PARA EL MUNICIPIO DE IBAGUÉ Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

Artículo 40. De la disposición de aguas residuales. Todo desarrollo en el suelo rural debe presentar a la entidad ambiental competente el proyecto de disposición de aguas residuales, con los estudios de suelos y de permeabilidad correspondientes, que respalden la alternativa propuesta, para proyectos con red de alcantarillado y con tratamiento del afluente final.

Parágrafo 1. En asentamientos de parcelaciones cerradas (condominios – agrupada) se debe disponer de un sistema de tratamiento colectivo que incluya redes de recolección, transporte y el tratamiento final de aguas servidas. Además requerirá autorización de la autoridad ambiental competente para su instalación.

En los casos de parcelación abierta (vivienda aislada – dispersa), es obligatorio el sistema de tratamiento de aguas servidas, pero no requiere autorización de la autoridad ambiental para su instalación.

Parágrafo 2. En todo caso para la disposición de aguas residuales se debe dar cumplimiento a la Resolución 0844 de noviembre 8 de 2018 o la norma que lo modifique o sustituya.

CAPÍTULO VI.
SISTEMA VIAL

Artículo 41. Sistema vial y la vivienda campestre. Los predios que pretendan desarrollar edificaciones o parcelaciones para vivienda campestre de conformidad con su localización deberán cumplir con las disposiciones contenidas en el Decreto municipal 1000-0823 de 2014 - Plan de Ordenamiento Territorial, en sus componentes general y rural, dentro del capítulo de sistema vial.

Artículo 42. Sección mínima de vías en área rural. La sección mínima de la vía deberá estar conformada por:

1. Superficie de rodadura y zonas laterales para adecuar cunetas, andenes o zonas verdes.
2. El cerramiento de cada uno de los lotes se deberá ubicar a la distancia mínima a partir del eje de la vía, que se determine en la reglamentación específica, y será un elemento artificial transparente con restricción de altura o seto vivo con una altura que permita la visual.
3. La construcción deberá respetar los retiros mínimos frontales a eje de vía, dependiendo de la jerarquía de la misma, en concordancia con lo determinado en este decreto.
4. Todas las vías principales de acceso a los lotes pertenecientes a una parcelación serán de dominio público. Las vías al interior de la misma que no formen parte del plan vial rural y que no den continuidad vial, serán de dominio y mantenimiento privado.

Parágrafo. Los corredores viales suburbanos, en las vías de primero y segundo orden deberá darse cumplimiento a las fajas de retiro de aislamiento y calzadas de desaceleración

conforme a lo establecido en la ley 1228 de 2008, el decreto compilatorio 1077 de 2015, Plan de Ordenamiento Territorial y las normas que los modifiquen deroguen o sustituyen.

Artículo 43. De la vinculación al sistema vial existente o proyectado. Todo desarrollo por parcelación o construcción deberá quedar vinculado al sistema vial público cumpliendo con la sección mínima estipulada, respetando los corredores definidos en los planes viales municipal y regional.

Los predios cuyos accesos se den a través de servidumbre se deberán vincular al sistema vial existente, conformando la sección mínima establecida, dependiendo del carácter de la vía; de acuerdo con la longitud de la vía y la capacidad de drenaje del terreno, se podrán exigir cunetas de mayor sección. Para vías obligadas puede exigirse una sección mayor a la aquí establecida, según las exigencias que determine el Plan Vial.

En aquellos casos en que la construcción de la vía comprometa la estabilidad de los terrenos o atente contra los suelos de protección, suelos suburbanos rurales identificados y caracterizados en el Plan de Ordenamiento Territorial, se definirán los aprovechamientos, las cesiones gratuitas para vías locales, el espacio público, las afectaciones de vías públicas, las redes de infraestructura de servicios públicos, las zonas de protección y los equipamientos comunitarios.

Artículo 44. Las vías locales en un proceso de parcelación. El interesado deberá presentar el esquema vial de acceso al lote, así como el planteamiento interno, proponiendo claramente el tratamiento de la superficie de rodadura que esté de acuerdo con el tipo de suelo, la pendiente, el régimen de pluviosidad de la zona y demás variables que incidan en la estabilidad de la banca.

Para cada uno de los lotes comprendidos en el proyecto de parcelación deberá proveerse el acceso directo desde una vía vehicular, sea pública o privada.

Se consideran vías internas todas aquellas que se construyan dentro del perímetro del predio o predios objeto del desarrollo, las cuales serán de uso privativo del mismo. También serán de uso privativo las vías de acceso, cuando sean construidas en el marco del proyecto, salvo en los casos en que se construyan aprovechando antiguos caminos o carreteables de uso público.

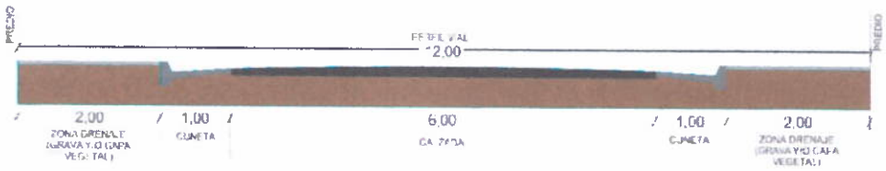
El acceso a los proyectos de parcelación rural y rural suburbana que no están clasificadas en la ley 1228 de 2008, tienen un perfil de doce (12) metros, distribuidos así:

Sección transversal vía pública: 12mts.				
Zona de protección ambiental		Calzada vehicular	Zona de protección ambiental	
Z.V.P.A drenaje (grava y/o capa vegetal)	Cuneta		Cuneta	Z.V.P.A drenaje (grava y/o capa vegetal)
2.00mts	1.00mts.	6.00mts.	1.00mts.	2.00mts.

Son vías internas privadas las de acceso a cada uno de los lotes individuales o viviendas.

Sección transversal vía privada: 9mts.		
Andén	Calzada vehicular	Andén
1.50mts.	6.00mts.	1.50mts.

Sección transversal de las vías.



Sección transversal vía pública 12mts.



Sección transversal vía privada 9mts.

CAPITULO VII.
DISPOSICIONES VARIAS

Artículo 45. De las licencias de parcelación. Los desarrollos de parcelación para vivienda campestre iniciados antes de la entrada en vigencia del presente decreto, que no cuente con licencia de construcción y/o parcelación expedida por la curaduría urbana y no se encuentren dentro del marco de lo determinado en el artículo 2.2.6.1.2.1.2 del Decreto Nacional 1077 del 2015, deberá efectuar sus actuaciones de parcelación y construcción tramitando la licencia respectiva.

Artículo 46. La participación en plusvalía de la vivienda campestre. Con base en lo establecido en el artículo 491 del Decreto 1000-0823 de 2014 – Plan de Ordenamiento Territorial, y en concordancia con el artículo 73 y siguientes de la Ley 388 de 1997, así como dentro del artículo 2.2.5.1.8 del Decreto 1077 de 2015, en los proyectos de vivienda campestre se establece un mayor aprovechamiento del suelo rural, que se concreta en un hecho generador de plusvalía como efecto de la actuación urbanística representada en la licencia de parcelación.

Parágrafo 1. Una vez publicado el presente decreto y habiendo hecho uso de la facultad contenida en el Acuerdo 006 del 3 de mayo de 2022, que faculta al Alcalde Municipal para que a través de la Secretaría de Hacienda y Planeación reglamente las disposiciones

DECRETO No. 1000- 0834
(10 NOV 2022)

"POR EL CUAL SE IDENTIFICAN Y DELIMITAN LAS ÁREAS DESTINADAS A VIVIENDA CAMPESTRE, CON LA DEFINICIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE PARCELACIÓN PARA EL MUNICIPIO DE IBAGUÉ Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

relativas a la participación en plusvalía en el municipio de Ibagué, se emitirá acto administrativo que contendrá las matriculas inmobiliarias y fichas catastrales de los predios identificados y delimitados para el desarrollo de parcelación para vivienda campestre para la inscripción respectiva en el folio de matrícula inmobiliaria, para la aplicación de la plusvalía correspondiente.

Artículo 47. Definiciones. Se adoptan las siguientes definiciones de carácter general:

Atractivos turísticos. Recursos naturales y culturales que tienen potencial y capacidad de atraer a los visitantes (ley 2068 de 2020).

Capacidad de carga. Es la intensidad de uso turístico por afluencia de personas en un periodo de tiempo, más allá de la cual el aprovechamiento de un atractivo turístico es insostenible o perjudicial para la calidad medioambiental, el patrimonio natural y cultural de dicho atractivo. Esta noción supone el establecimiento de límites máximos de uso, los cuales estarán determinados por los siguientes factores:

- Disponibilidad de recurso hídrico para la comunidad receptora y la actividad turística.
- Disponibilidad de servicios públicos esenciales para la comunidad receptora y la actividad turística.
- Riesgo de impactos ambientales.
- Riesgo de impactos sociales y económicos.
- Necesidad de preservación y protección del atractivo turístico.
- Búsqueda de satisfacción de los visitantes.
- Infraestructura y planta turística con capacidad para soportar de manera sostenible el límite máximo de visitantes.
- La capacidad de carga será fijada por la autoridad correspondiente, según el tipo de atractivo turístico y conforme a los lineamientos establecidos por el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

  Cuando se trate de atractivos turísticos ubicados en las áreas protegidas del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SINAP), la capacidad de carga será fijada por la respectiva autoridad ambiental, atendiendo también los lineamientos establecidos por el Ministerio de Ambiente y Desarrolle Sostenible. En cualquier caso, los impactos inherentes al ejercicio de la actividad podrán ser moderados, mitigados, compensados o corregidos mediante la implementación de medidas de manejo. Lo anterior; sin perjuicio de lo establecido en las normas ambientales vigentes (ley 2068 de 2020).

Capacidad de un atractivo turístico. Es el límite de uso turístico en un periodo de tiempo, más allá del cual el aprovechamiento de un atractiva, turístico es insostenible o perjudicial para el mantenimiento de sus valores ambientales, sociales y culturales. Su determinación supone el uso de metodologías o mecanismos que establezcan límites máximos de uso.

Turístico por la afluencia de personas o por comportamientos de las visitas que superen las condiciones óptimas de dichos atractivos.

El Ministerio de Comercio, Industria y Turismo determinará los lineamientos para la definición de la capacidad del atractivo turístico, de acuerdo a las metodologías existentes (ley 2068 de 2020).

DECRETO No. 1000- 0834
(10 NOV 2022)

"POR EL CUAL SE IDENTIFICAN Y DELIMITAN LAS ÁREAS DESTINADAS A VIVIENDA CAMPESTRE, CON LA DEFINICIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE PARCELACIÓN PARA EL MUNICIPIO DE IBAGUÉ Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

Cesión pública. Las cesiones públicas son de carácter obligatorio y se definen como las partes del área neta urbanizable de un terreno a desarrollar que, según las normas y el diseño respectivo, son destinadas únicamente al uso público.

Densidad: Se define mediante la determinación de un área mínima de las unidades de vivienda, resultante de la multiplicación de las habitaciones por una dimensión de área y en ningún caso inferior a la condición mínima de habitabilidad establecida por el POT (ley 2068 de 2020).

Ecoturismo. El ecoturismo es un tipo de actividad turística especializada; desarrollada en ambientes naturales conservados, siendo la motivación esencial del visitante observar, aprender, descubrir, experimentar) apreciar la diversidad biológica y cultural, con una actitud responsable) para proteger la integridad del ecosistema y fomentar el bienestar de una comunidad local.

El ecoturismo incrementa la sensibilización con respecto a la conservación de la biodiversidad, el entorno natural, los espacios naturales conservados y los bienes culturales, tanto entre la población local como entre los visitantes, y requiere procesos de gestión especiales para minimizar el impacto negativo en el ecosistema (Articulo 3 ley 2068 de 2020).

Y de conformidad con el acuerdo 024 del 19 de agosto de 2016 "por medio del cual se implementan los parques temáticos como proyectos agroecoturisticos y de reserva forestal en el municipio de Ibagué" y reglamentado por el decreto 1000-0132 del 17 de febrero de 2017 "por medio del cual se establece la reglamentación para la implementación de los parques temáticos en el municipio de Ibagué" y las normas que lo modifiquen o sustituyan.

Edificabilidad: Potencial constructivo de un predio, en función de la correcta aplicación de los índices de construcción, ocupación y demás normas volumétricas, establecidos por la norma urbanística vigente.

Estacionamientos en superficie: Adecuación de superficies, cubiertas o no, para parqueo de vehículos.

Etnoturismo. Hace referencia al turismo especializado que se realiza en territorios donde se encuentran asentados grupos étnicos, destinado a fines culturales, educativos y recreativos y que busca dar a conocer las tradiciones, saberes ancestrales, historia, valores culturales, forma de vida manejo ambiental, costumbres y demás particularidades propias de dichos grupos (Articulo 3 ley 2068 de 2020).

Habitabilidad: El área mínima de la vivienda será la que resulte de multiplicar el número de alcobas por metros cuadrados.

Instrumentos de gestión territorial: son la plataforma jurídica y herramientas a disposición de los municipios para gestionar, viabilizar e implementar su plan de ordenamiento territorial, mediante la combinación de métodos y procedimientos de carácter administrativo, financiero y de gestión del suelo. Se dividen en tres grupos:

- **Instrumentos de planificación:** como se ordena el territorio para orientar las actuaciones públicas y privadas.

DECRETO No. 1000 0834
(10 NOV 2022)

"POR EL CUAL SE IDENTIFICAN Y DELIMITAN LAS ÁREAS DESTINADAS A VIVIENDA CAMPESTRE, CON LA DEFINICIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE PARCELACIÓN PARA EL MUNICIPIO DE IBAGUÉ Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

- **Instrumentos de gestión:**
  - **Urbana:** acciones tendientes a asignar reglas de juego diferenciales para la intervención del suelo.

  - **Suelo:** cómo se adquiere el suelo, como se dinamiza el suelo y como obtener recursos para la construcción de infraestructura.

- **Instrumentos de financiación:** se definen como la construcción de la ciudad como creación colectiva entre el estado y particulares, implica una justa distribución de responsabilidades (cargas) y participación en utilidades (beneficios).[1]

Índice de construcción (I.C): Índice de construcción (I.C). Es el número máximo de veces que la superficie del área ocupada permitida puede convertirse por definición normativa en área construida, y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área permitida de construcción por el área permita ocupada del predio.

Índice de ocupación (I.O): Es la porción del área de suelo que puede ser ocupada por la edificación en primer piso, y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área que puede ser ocupada por edificación por el área útil del lote. Lo anterior, sin detrimento de los retiros establecidos por las normas contenidas en este decreto.

Parcelación: Entiéndase por subdivisión la autorización previa para dividir uno o varios predios, ubicados en suelo rural, urbano o de expansión urbana, de conformidad con lo dispuesto en POT, los instrumentos que lo desarrollan y lo complemente y demás normatividad vigente aplicable a las anteriores clases de suelo.

Entiéndase por parcelación la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo rural y suburbano, la creación de espacios públicos y privados, y la ejecución de obras para vías públicas que permitan destinar los predios resultantes a los usos permitidos por el POT.

Predios de forma irregular: Son los predios que no cumplen los requisitos señalados para los predios de forma regular.

Predios de forma regular: Son los predios resultantes de un proceso de parcelación, cuya forma es repetitiva y uniforme.

Prestador de servicio turístico. Toda persona natural o jurídica domiciliada en Colombia o en el extranjero, que, directa o indirectamente preste, intermedie, contrate, comercialice, venda o reserve servicios turísticos a que se refiere esta ley. El prestador de servicios turístico deberá inscribirse en el Registro Nacional de Turismo previamente a la prestación de servicios turísticos (ley 2068 de 2020).

Retrocesos y aislamientos contra parques, zonas verdes o espacios peatonales: Son los espacios no construibles, de propiedad privada, que limitan contra espacio público (parques, zonas verdes o espacios peatonales) y que mantienen una línea de paramento similar a la exigida a los aislamientos, según lo definido en la norma o en el plano original de la parcelación.

[1] https://es.slideshare.net/helemaleja/unidad-6-instrumentos-de-gestin-y-financiacin-79507216?from_action=save

DECRETO No. 1000- 0835
(10 NOV 2022)

"POR EL CUAL SE IDENTIFICAN Y DELIMITAN LAS ÁREAS DESTINADAS A VIVIENDA CAMPESTRE, CON LA DEFINICIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE PARCELACIÓN PARA EL MUNICIPIO DE IBAGUÉ Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

Turismo. Conjunto de actividades que realizan las personas -turistas durante sus viajes y estancias en lugares distintos al de su entorno habitual por un período de tiempo consecutivo inferior a un año, con fines, entre otros, de ocio, cultura, salud, eventos, convenciones o negocios.

De acuerdo al desplazamiento de los viajeros, el turismo puede ser:

- **Turismo emisor.** El realizado por nacionales en el exterior.
- **Turismo interno.** El realizado por los residentes en el territorio económico del país.
- **Turismo receptivo.** El realizado por los no residentes, en el territorio económico del país.
- **Turismo deportivo.** Es un tipo de actividad turística en la que el principal motivo de viaje consiste en presenciar o participar en un evento deportivo o practicar una disciplina deportiva en escenarios al aire libre o encubierto bien sea dentro de espacios urbanos y acondicionados especialmente paré: tal efecto, o dentro de espacios naturales en aire, tierra o agua, según su modalidad y/o así mismo su visita.
- **Turismo de Reuniones, Incentivos, Congresos y Exhibiciones.** Es u tipo de actividad turística en la que los visitantes viajan por un motivo específico profesional y/o de negocio a un lugar situado fuera de su lugar de trabajo y residencia con el fin de asistir a una reunión, actividad evento, conferencia o congreso, feria comercial y exposición u otro motivo profesional o de negocios. Representa un espacio de encuentro socialización, intercambio de conocimientos, de contactos, de experiencia entre los participantes, para hacer negocios, conocerse y compartir.

Turista. Persona que realiza un viaje, que incluye una pernoctación, a un destino principal distinto al de su entorno habitual, por una duración inferior a un año, y con cualquier finalidad principal (negocios, ocio u otro motivo personal) que no sea la de ser empleado por una entidad residente en el país o lugar visitados (ley 2068 de 2020).

Parcelación Abierta: es aquella donde se da la ubicada en la zona rural, que está separada de núcleos de población por áreas cultivadas, prados, bosques, potreros, carreteras y caminos entre otros (para la construcción de vivienda dispersa o aislada). Ministerio de vivienda.

Parcelación Cerrada: está conformada por lotes de terreno de dominio particular y por bienes comunes, ubicada en aglomeraciones de más de cuatro unidades de vivienda en zonas rurales aisladas de las cabeceras municipales, que comparten zonas comunes; sus propietarios podrán someterse a las disposiciones de la ley de propiedad horizontal, en todo cuanto le sea aplicable, en especial a las normas que hacen relación al surgimiento de la persona jurídica, la administración de la parcelación, el carácter indivisible de los bienes comunes, el pago de expensas, el cálculo de coeficientes de copropiedad, la resolución de conflictos y las sanciones (Condominio – Agrupada).

Vivienda campestre: Corresponde a la edificación destinada al uso residencial que se localiza en suelo rural, en predios donde no predominan los usos rurales propios del suelo. Los inmuebles destinados a vivienda campestre no se clasifican como edificaciones de apoyo a la producción agropecuaria, y son producto de la demanda urbana de los servicios ambientales y paisajísticos del área rural. (Artículo 395 decreto municipal 1000-0823 de 2014).

DECRETO No. 1000-0834
(10 NOV 2022)

"POR EL CUAL SE IDENTIFICAN Y DELIMITAN LAS ÁREAS DESTINADAS A VIVIENDA CAMPESTRE, CON LA DEFINICIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE PARCELACIÓN PARA EL MUNICIPIO DE IBAGUÉ Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

Vivienda campesina: corresponde a la edificación aislada destinada a vivienda campesina, localizada en predios donde predominan los usos del suelo rural. Estos inmuebles se consideran de apoyo a la producción agropecuaria o a la preservación de las áreas clasificadas como suelo de protección. Es decir, su uso está destinado a vivienda campesina, del propietario y trabajadores y su actividad económica está ligada directamente a las labores del campo. (Artículo 394 decreto municipal 1000-0823 de 2014).

Artículo 48. Comunicación. Una vez publicado el presente decreto se remitirá a los curadores urbanos del municipio de Ibagué y a la Dirección de Información y Aplicación de la Norma Urbanística- DIANU-, para su conocimiento y obligatorio cumplimiento.

Artículo 49. Vigencia. El presente decreto rige a partir de su publicación, y deroga las disposiciones que le sean contrarias. El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación en la Gaceta Municipal, de acuerdo a lo preceptuado en el artículo 15 de la ley 2080 de 2021; en razón a su carácter vinculante y de obligatorio cumplimiento.

COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE,

Dado en Ibagué a los, 10 NOV 2022

ANDRES FABIAN HURTADO BARRERA
Alcalde de Ibagué

LEANDRO VERA ROJAS
Secretario de Planeación Municipal

Revisó: Miryam Johana Méndez Horta / Jefe Oficina Jurídica
Revisó: Ing. Juan Sebastian Cuestas Castilla / Director OTS
Redactó: Abg. Ángela Martínez Moncaleano. Contratista
Arq. Gloria Constanza Hoyos Trujillo - Profesional Universitario DOTS
Arq. Luis Alfonso González Ávila - Profesional Universitario DOTS
Ing. Juan Carlos Reyes Palma - Profesional Universitario DOTS
Tlgo. Paola Johanna Echeverry Franco - Contratista
Arq. William Fernando Gualtero Díaz - Contratista
Arq. Carlos Andrés Gómez Gutiérrez - Contratista