

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE DE LA IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DESTINADAS A VIVIENDA CAMPESTRE CON LA DEFINICIÓN DE LAS NORMAS URBANISTICAS DE PARCELACIÓN

Econ. Leandro Vera Rojas
Secretario de Planeación

Ing. Juan Sebastian Cuestas Castilla
Director de Ordenamiento
Territorial Sostenible

IBAGUÉ VIBRA

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE

Elaborado por:

Arq. Gloria Constanza Hoyos Trujillo
Profesional Universitario /DOTS

Arq. Luis Alfonso González Ávila
Profesional Universitario / DOTS

Ing. Juan Carlos Reyes Palma
Profesional Universitario / DOTS

Abog. Ángela Martínez Moncaleano
Contratista

Tnlgo. Paola Johanna Echeverry Franco
Contratista

Arq. William Fernando Gualtero Diaz
Contratista

Arq. Carlos Andrés Gómez Gutiérrez
Contratista

Septiembre de 2022

Contenido

1. INTRODUCCIÓN 7
2. JUSTIFICACIÓN 9
2.1. OBJETIVOS 13
2.1.1. Objetivos Generales: 13
2.1.2. Objetivos Específicos: 14
3. METODOLOGIA PROPUESTA 14
4. CAPITULO I 17
ETAPA PRELIMINAR 17
4.1. MARCO NORMATIVO 17
4.1.1. Norma Nacional 18
4.1.2. Norma Ambiental 22
4.1.3. Norma Municipal 23
4.2. EVALUACIÓN TERRITORIAL 39
4.2.1. División Político Administrativa Rural 39
4.2.2. Sistema Biótico Natural 40
4.2.2.1. Áreas protegidas - SIAMAP (Sistema Integrado de Áreas Protegidas) ... 41
4.2.2.2. Parque Nacional Natural Los Nevados 42
4.2.2.3. Reserva forestal de ley 2° de 1959 43
4.2.2.4. Distrito de Conservación de Suelos 44
4.2.2.5. Reserva forestal protectora regional "alto Combeima": 45
4.3. SISTEMA DE PRODUCCIÓN FORESTAL 46
4.3.1. Sistema Forestal Protector – Productor 46
4.3.2. Sistema Forestal Protector 46
4.3.3. Parque Natural Regional Coello "Tochecito" 46
4.3.4. Ecosistemas Estratégicos 47
4.3.5. Páramos 48
4.3.6. Áreas de rondas de cuerpos de agua 49
4.3.7. Áreas de reserva de la sociedad civil 49
5. CAPITULO II 50
DIAGNOSTICO 50

5.1. CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO: 52
5.2. SUELOS DE PROTECCIÓN: 53
5.3. ESTRUCTURA ECOLOGICA: 54
5.4. AMENAZAS DEL SUELO RURAL: 54
5.5. AMENAZA VOLCÁNICA: 55
5.6. USOS DEL SUELO RURAL DONDE ES COMPATIBLE LA VIVIENDA CAMPESTRE SEGÚN EL DECRETO 1000-0823 DE 2014 55
5.7. ZONAS AGROLÓGICAS 56
5.8. ACUÍFEROS DEL TOLIMA 58
5.9. LIMITACIONES AMBIENTALES - ALTURA SOBRE EL NIVEL DEL MAR Y PENDIENTES. 59
5.11. LOCALIZACIÓN DE LAS ZONAS POTENCIALES PARA VIVIENDA CAMPESTRE EN LA ZONIFICACIÓN RURAL PLANO D4.1 61
5.12. CONFLICTOS DE USO DEL SUELO EN ZONAS POTENCIALES PARA VIVIENDA CAMPESTRE. 63
5.13. TABLA DE CONFLICTOS DE USO DEL SUELO 64
6. CAPITULO III 66
FORMULACIÓN 66
6.1. ZONA DE PRODUCCIÓN - AREA AGROPECUARIA BAJA 66
6.1.1. Zona 2 67
6.1.2. Zona 3 81
6.1.3. Zona 5 88
6.2. CORREDOR VIAL SUBURBANO Y SUELO SUBURBANO. 96
6.2.1. Corredor Vial Suburbano – Tramo Via Alvarado 97
6.2.1.1. Localización y conflictos de uso corredor vial suburbano en el tramo vía Alvarado, zona 3 y zona 5 97
6.2.2. Corredor Vial Suburbano - Tramo Calle 145 - Variante Chicalá 104
6.2.3. Suelo Suburbano 113
6.2.3.1. Localización y conflictos de uso en el suelo suburbano 113
6.2.3.2. Zonas aptas para vivienda campestre. 115
6.2.3.3. Identificación de predios en el suelo suburbano zona 5 117
6.2.3.4. Delimitación de las áreas aptas para vivienda campestre en el suelo suburbano, zona 5 117

6.2.3.5. Identificación y delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre en el suelo suburbano, zona 5 118

6.2.3.6. Áreas resultantes de la identificación y delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre en el suelo suburbano, zona 5 119

6.2.4. Corredor Vial Suburbano - Tramo Doble Calzada Ibagué – Cajamarca 120

6.2.4.1. Localización y conflictos de uso en el corredor vial suburbano - tramo doble calzada Ibagué - Cajamarca, zona 2 y zona 5 120

6.2.4.2. Zonas aptas para vivienda campestre. 122

6.2.4.3. Identificación de predios en el corredor vial suburbano - tramo doble calzada Ibagué - Cajamarca, zona 2 y zona 5 123

6.2.4.4. Delimitación de áreas aptas para vivienda campestre en el corredor vial suburbano - tramo doble calzada Ibagué - Cajamarca, zona 2 y zona 5 125

6.2.4.5. 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. 127

6.2.4.6. Áreas resultantes de la 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. 129

6.2.4.7. Tabla resumen general áreas resultantes de la identificación y delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre en el corredor vial suburbano y suelo suburbano. 131

6.3. CORREDOR TURISTICO 131

6.3.1. Usos del suelo del corredor Turístico 132

6.3.2. Localización y conflictos de uso 133

6.3.3. Zonas aptas para vivienda campestre. 135

6.3.4. Identificación de predios en el corredor turístico, zona 2 137

6.3.5. Delimitación de áreas destinadas a vivienda campestre en el corredor turístico zona 2 142

6.3.6. Identificación y delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre en el corredor turístico, zona 2 147

6.3.7. Áreas resultantes de la identificación y delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre en el corredor turístico zona 2 150

6.4. AREAS PARA EL DESARROLLO DEL TURISMO 154

6.4.1. Area para el desarrollo del Turismo Zona 2 155

6.4.1.1. Localización y conflictos de uso, Área de Turismo, zona 2 155

6.4.1.2. Zonas aptas para vivienda campestre en el área para el desarrollo del turismo, zona 2 157

6.4.1.3. Identificación de predios en el área de turismo, zona 2 159

6.4.1.4. Delimitación de áreas destinadas a vivienda campestre en el área para el desarrollo del turismo, zona 2 167

6.4.1.5. Identificación y delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre en el área de turismo, zona 2 176

6.4.1.6. Áreas resultantes de la identificación y delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre en el área para el desarrollo del turismo, zona 2 177

6.4.2. Area para el desarrollo del Turismo, Zona 5 179

6.4.2.1. Localización y conflictos de uso en el área para el desarrollo del turismo, zona 5 179

6.4.2.2. Zonas aptas para vivienda campestre en el área para el desarrollo del Turismo, zona 5 181

6.4.2.3. Identificación de predios en el área para el desarrollo de Turismo, zona 5 183

6.4.2.4. Delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre en el área para el desarrollo de Turismo, zona 5 186

6.4.2.5. Identificación y delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre en el área para el desarrollo de Turismo, zona 5 190

6.4.2.6. Áreas resultantes de la identificación y delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre en el área para el desarrollo de Turismo, zona 5 194

6.4.3. Tabla resumen general de las áreas resultantes de la identificación y delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre en el área para el desarrollo de turismo en la zona 2 y zona 5 195

TABLA RESUMEN GENERAL DONDE SE IDENTIFICAN Y DE LIMITAN LAS AREAS DESTINADAS A VIVIENDA CAMPESTRE EN EL MUNICIPIO DE IBAGUE 196

7. CAPITULO VII 196

REGLAMENTACIÓN 196

1. INTRODUCCIÓN

Este documento presenta el resultado de un ejercicio interdisciplinario e institucional, en cumplimiento a las necesidades que presenta el Municipio de Ibagué, en dar cumplimiento a lo establecido en la La ley 388 de 1997, en identificar, delimitar las áreas destinadas a vivienda campestre en el municipio de Ibagué condefinicion de las normas urbanísticas de parcelación; controlando que el desarrollo de dichas parcelaciones se adelante respetando, entre otros, el acceso de la población campesina a la propiedad rural (Art. 64 CP); la seguridad alimentaria (Art. 65 CP); la protección de la diversidad e integridad del medio ambiente (Art. 79 CP), y el aprovechamiento y preservación de los recursos naturales renovables (Art. 80 CP).

Uno de los objetivos planteados en la Ley de Desarrollo Territorial, es que los Municipios establezcan los mecanismos que le permitan en ejercicio de su autonomía, promover el ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural localizado en su ámbito territorial y la prevención de desastres en asentamientos de alto riesgo, así como la ejecución de acciones urbanísticas eficientes.

En el marco de esos mecanismos los Municipios también deben garantizar que la utilización del suelo por parte de sus propietarios se ajuste a la función social de la propiedad y que les permita hacer efectivos los derechos constitucionales, entre otros a la vivienda y a los servicios públicos domiciliarios, y a velar por la creación y la defensa del espacio público, así como proteger el medio ambiente, los recursos naturales y la prevención de desastres.

En los últimos tiempos, se ha observado en el suelo rural la generación de zonas o áreas de desarrollo con diferentes usos y actividades, los cuales difieren de alguna manera de los usos adoptados o reglamentados en los Planes o Esquemas de Ordenamiento Territorial; en algunos casos generando un caos e impactos negativos, haciéndose necesaria la intervención inmediata de los organismos policivos y de control, generando la reglamentación de los encargados de la legislación Nacional, en expedir normas en el marco de sus funciones y competencias.

El decreto 097 de 2006, hoy compilado en los artículos 2.2.6.2.2. y subsiguientes hasta el artículo 2.2.6.2.3 del decreto 1077 de 2015, reglamenta la expedición de licencias urbanísticas en suelo rural; señala las condiciones a que se deberán sujetar las edificaciones, la prohibición de parcelaciones y subdivisiones en predios rurales, así como las actuaciones urbanísticas en suelo suburbano.

Pero tal prohibición es mientras no se incorpore en el Plan de Ordenamiento Territorial la identificación y delimitación 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.

Con la adopción del decreto 1000-0823 de 2014, se dio paso a la posibilidad de desarrollar el suelo rural, pero no se identificaron y delimitaron las áreas para parcelación correspondiente a vivienda campestre, lo que conllevo, a la proliferación de desarrollos ilegales, y la implementación de formas de compra y venta denominadas, en "Común y proindiviso", sin control urbano alguno, donde el único beneficiario ha sido el promotor ilegal; generándose situaciones de hecho, que el municipio deberá regularizar y ordenar con un alto costo económico, social y político, que dio origen a la expedición de la Circular 003 de 2015, donde se establece la prohibición de expedir licencias de parcelación destinadas a la construcción de proyectos de vivienda campestre.

Tal decisión se realizó, con basó en la capacidad interpretativa de la autoridad de Planeación Municipal, en establecer disposiciones normativas cuando en el Plan de Ordenamiento Territorial Vigente se presenten vacíos o contradicciones que impidan la aplicación de las normas del mismo. La capacidad interpretativa es explícita en el artículo 102 de la ley 388 de 1997 retomado en el artículo 500 del decreto 1000-0823 de 2014.

Es así que, para el municipio de Ibagué, con la adopción del POT, en los usos del suelo rural quedo permitido el desarrollo de vivienda campestre, sin embargo, al no cumplirse con lo establecido en el artículo 3 del decreto 097 de 2006, compilado en el artículo 2.2.6.2.2 de decreto 1077 de 2015, se hace necesario identificar y delimitar las áreas destinadas a vivienda campestre con la definición de las normas urbanísticas.

Así mismo, el parágrafo del referido artículo, dispuso que los Municipios señalarían los terrenos que deben ser mantenidos y preservados por su importancia para la explotación agrícola, ganadera, paisajística o de recursos naturales y 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.

Por lo anterior, y en armonía con estas disposiciones el Decreto Nacional mencionado, nos obligó a realizar un diagnóstico para el desarrollo de la vivienda campestre, asociado básicamente a la actividad productiva actual y futura; se analizaron las intervenciones en suelo rural para tener elementos teóricos prácticos que sustentaran donde sería posible el desarrollo de vivienda campestre.

Con lo esbozado, le corresponde al municipio de Ibagué, en el presente documento técnico para identificar y delimitar las áreas destinadas a vivienda campestre en el suelo rural del Municipio de Ibagué de conformidad a la normativa vigente, medidas que se desarrollarán a lo largo del presente documento.

Este instrumento contiene la identificación, delimitación, normativa y especificaciones técnicas, que sirven de base para la construcción del proyecto Decreto de identificación y delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre y la definición de las normas de parcelaciones para vivienda campestre en suelo rural y suburbano del Municipio de Ibagué.

La primera parte de este Documento Técnico de Soporte, contenida en el capítulo I, es la parte preliminar, da cuenta del análisis del sustento legal, que permite orientar las decisiones y la forma de abordar el tema de la normativa aplicable a las parcelaciones de vivienda campestre, en el suelo rural, suburbano y el de producción de conformidad a la normatividad vigente.

El segundo capítulo, denominado el diagnostico, contenido en el capitulo dos describe la metodología definida para materializar dichas disposiciones legales, en la cual se realiza un primer ejercicio que toma como base de estudio en esta etapa la planimetría establecida para el suelo rural; que hace parte integral del Decreto municipal 1000-0823 de 2014, con el fin de obtener las densidades máximas de ocupación para los suelos suburbanos y para el uso de las parcelaciones de vivienda campestre.

De acuerdo a los conflictos de uso del suelo especializados en el mapa de conflictos del IGAC, se realizan las tablas con la definición de cada uno de los conflictos y se identificó cada uno de los polígonos o zonas potenciales para vivienda campestre, identificados en el plano correspondiente, estableciendo en que zonas de conflicto se permite vivienda campestre, como uso compatible.

El tercer Capítulo de Formulación, se identifican cada uno de los polígonos potenciales para vivienda campestre y se superpune con el plano de conflictos del IGAC, lo cual se espacializa en los planos de formulación, dando como resultado final la identificación y delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre conforme al procedimiento que se desarrolla a lo largo del documento, siendo este el soporte para concluir con un documento jurídico de adopción que se encuentra en el ultimo capitulo y contiene las normas generales que se deben considerar al momento de establecer las actuaciones urbanísticas en el territorio, incluyendo los requerimientos mínimos de área que garanticen adecuadas condiciones de habitabilidad y la posibilidad real de desarrollar los proyectos de vivienda campestre.

2. JUSTIFICACIÓN

Que la constitución política de Colombia, le indica a los municipios de conformidad a los artículos 311 y 315 de la Carta Magna, que deben 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.

Por ello y teniendo en cuenta lo establecido en la Ley 99 de 1993, el artículo 65 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 Articulo 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*" y establecer "*la zonificación y localización de los centros de producción, actividades terciarias y residenciales, y definir los usos específicos, intensidades de uso, las cesiones obligatorias, los porcentajes de ocupación, las clases y 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, 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:

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

Por su parte el articulo 2.2.2.2.1.4 del Decreto 1077 de 2015, establece las *Categorías de desarrollo restringido en suelo rural*. Dentro de estas categorías 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 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.*"

El artículo 2.2.6.2.2 de la mencionada ley, prohíbe las *parcelaciones en suelo rural. "A partir del 17 de enero de 2006, no se podrán expedir licencias de parcelación o construcción autorizando parcelaciones en 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. Esta*

prohibición cobija a las solicitudes de licencias de parcelación o construcción en suelo rural para vivienda campestre, que actualmente se encuentran en trámite.

En todo caso, para la definición de las normas urbanísticas de parcelación los municipios 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.

Parágrafo. 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. 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 decreto municipal 1000-0823 de 2014, *"Por el cual se adopta la revisión y ajuste plan de ordenamiento territorial del municipio de Ibagué y se dictan otras disposiciones"*, en el artículo 8, establece el modelo territorial del municipio, en el cual indica que *"A partir de las dinámicas sociales, económicas y espaciales del suelo rural del Municipio de Ibagué, se vio la necesidad de delimitar una zona que comparte características comunes y cuenta con unas particularidades que permite su desarrollo, por ello, se definió la escala de planificación intermedia como el escenario para articular las necesidades y características básicas de la zona presentada, por lo tanto, para su concreción en los instrumentos de menor escala se contempla un sector de alto desarrollo productivo a desarrollar bajo la figura de unidad de planificación rural (UPR) la cual a su vez deberá definirse a través de las unidades mínimas de actuación (UMA), en las cuales no se asigna norma deferente a la que regula el decreto nacional 3.600 de 2007."*

Entre los Objetivos de la Política de Suelos de Protección; encontramos 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, la Identificación y delimitación de 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 subcapítulo II, usos del suelo rural del Plan de Ordenamiento Territorial de Ibagué, desde el articulo 409 y siguientes, determina los usos del suelo rural, las categorías de desarrollo restringido en suelo rural, determinando el suelo suburbano, del Municipio de Ibagué, que puede 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, 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".

El Artículo 434 del POT, establece 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, En el Distrito de Manejo Integrado 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 veinte por ciento (20%).

Que el Artículo 438 A al artículo 445 del POT, definió las parcelaciones vivienda campestre, y establecio que : *"Solo podrán desarrollarse proyectos para vivienda campestre en terrenos con pendientes inferiores al 20% 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."*

Ahora bien, el actual POT decreto municipal 1000-0823 de 2014 de Ibagué, en el artículo 441, establece 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 a lo establecido en el decreto 097 de 2006 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 y delimitadas para tal fin dentro del presente decreto, con la definición de las normas urbanísticas, las cuales deberán tener en cuenta la legislación agraria y ambiental vigente".*

Dado, que se presentó un vacío normativo 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 municipal 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.

La administración Municipal en el mismo año expidió el decreto municipal 1000-0543, en el cual definió las Unidades de Planificación Rural – UPR- como el instrumento de planificación de escala intermedia que desarrolla y complementa el plan de ordenamiento territorial para el suelo rural.

Que el parágrafo del articulo ibidem, estableció que, para el desarrollo de las UPR, se acogerán y se tendrán en cuenta la normativa sobre el tema expedida por el Gobierno

Nacional, en especial el Decreto Nacional No. 3.600 de 2007 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Que el artículo 20 del decreto municipal 1000-0543 de 2015, Delimitación de las Unidades de Planificación Rural, precisó que en virtud artículo 396 del Decreto Municipal No. 1000-0823 de 2014, se establecen como Unidades de Planificación Rural para el municipio de Ibagué, las áreas espacializadas en el plano R2- Usos del Suelo.

Que con el decreto municipal 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"*, 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, indica que la Dirección de Ordenamiento Territorial, 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.

En razón de lo anterior, con el objeto de planificar el suelo Rural del Municipio de Ibagué se hace necesario, la identificacion y delimitacion de las areas destinadas a vivienda campestre con la definicion de las normas urbanisticas de parcelación para el Municipio de Ibagué; tomando como base el análisis técnico contenido en el Documento Técnico de Soporte (DTS), formulado por la Secretaria de Planeación – Dirección de Ordenamiento Territorial, lo dispuesto en el POT, la normativa nacional y las demás normas complementarias.

2.1. OBJETIVOS

2.1.1. Objetivos Generales:

El objeto del presente acto administrativo, es la identificación y delimitación de 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.

2.1.2. Objetivos Específicos:

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

2.- evitar que el suelo rural se convierta en el gran depositario de expansiones de procesos de urbanización no controlada.

3.- Identificar, delimitar las áreas aptas para el desarrollo de vivienda campestre en el municipio de Ibagué,

4.- Definicion de la normativa urbanística de parcelación en la categoría de desarrollo restringido, correspondiente a vivienda campestre en el Municipio de Ibagué,

5.- Cumplir con los instrumentos que permitirá desarrollar y complementar el ordenamiento territorial del suelo rural del Municipio de Ibagué de conformidad con la norma contenida en los decretos 3.600 de 2007; compiladas en el decreto municipal 1077 de 2015 y aquellas que la modifiquen, derogue o sustituya.

3. METODOLOGIA PROPUESTA

El presente estudio es con el fin de identificar y delimitar las áreas destinadas a vivienda campestre, por lo cual se procede con la revisión del modelo de ciudad propuesto en el POT, crecimiento urbano hacia adentro y preservación del medio natural, del paisaje y de la producción rural sostenible, garantía para la protección, preservación y mantenimiento de la explotación agrícola y pecuaria en el suelo rural y la valoración de los suelos de protección.

Como primera medida se revisa la planimetría establecida para el componente rural del municipio de Ibagué, Decreto municipal 1000-0823 de 2014 *"por el cual se adopta la revisión y ajuste del Plan de Ordenamiento territorial del Municipio de Ibagué"* tomando como referencia los planos G1 "modelo territorial, R2.1 "*usos del suelo*" R3 "*suelos de protección*" R3.1 "*estructura ecológica principal*" R5 "*amenazas por remoción en masa*" R5.1 "*amenaza volcánica*".

Posteriormente se procedió a delimitar el suelo rural del municipio teniendo en cuenta la división realizada por CORTOLIMA para los planes de ordenamiento y manejo de cuencas hidrográficas "POMCAS", es asi como la autoridad ambiental dividió el suelo rural en tres subzonas hidrográficas asi: subzona hidrográfica Coello, subzona hidrográfica Totare y Opia. Analizada cada una de las cuencas de acuerdo a su vocación se subdividieron de la siguiente manera:

Sub Zona hidrográfica Coello: se subdividio en dos zonas asi:

Zona 1: La vocación principal es la provisión del recurso hídrico, ya que en esta se encuentran las zonas de producción y conservación para los ríos Coello y Combeima, se

caracteriza por tener áreas dentro del Sistema nacional de las áreas protegidas, Parque Nacional Natural los Nevados, zonas de amortiguamiento y áreas de conservación de cuencas. Dentro de condiciones de riesgo, se puede identificar que presenta gran influencia volcánica, tanto por el volcán nevado de Tolima, como del volcán cerro machín, de igual forma, su condición hidrogeológica, lo hacen propenso a tener eventos de remoción en masa y avenidas torrenciales.

En cuanto a la productividad, esta zona se caracteriza por ser una de las principales en la producción de cafés especiales, para el caso del cañón del combeima, en los últimos años predominan las actividades turísticas y de recreación pasiva.

Zona 2: Tiene vocación turística y de producción. Se encuentran los centros poblados de Totumo y Carmen de Bulira; el corredor turístico Totumo - Carmen de Bulira, es la zona con potencial para el desarrollo de vivienda campestre, acción que se está llevando actualmente, bajo la modalidad de "Común y proindiviso".

No presenta condición alta de fenómenos naturales, sin embargo, si no se preservan las rondas hídricas de los drenajes superficiales, se pueden presentar fenómenos de inundación. Adicional a las actividades turísticas, también es una zona en donde se desarrollan actividades industriales de producción de carne proveniente de la ganadería, avicultura, porcicultora y la acuicultura principalmente.

Sub Zona hidrográfica Totare: se subdividio en dos zonas asi:

Zona 3: Respecto a las condiciones de riesgo y amenaza, sólo en las partes más elevadas, se evidencia una alta susceptibilidad a presentar eventos de remoción en masa, además cuenta con la mayoría de las microcuencas abastecedoras de los acueductos complementarios del municipio de Ibagué, sin embargo, es la zona que presenta más conflictos por asentamientos subnormales y procesos de parcelación ilegal.

Zona 4: podemos encontrar el centro poblado de China alta, San Bernardo y San Juan de la China, es principalmente productora de cafés especiales y plátano, respecto a las condiciones de riesgo, es estable por procesos de remoción en masa, siempre y cuando se mantenga la vegetación y se implemente sistemas agroforestales y silvopastoriles.

Sub Zona hidrográfica Opia: no se cuenta con zonificación de la autoridad ambiental por lo cual se dejó como zona 5.

Finalmente, en esta zona encontramos el acuífero del municipio de Ibagué, razón por la cual, deben ser implementadas las acciones pertinentes para su conservación.

En términos productivos, la zona 5 se caracteriza principalmente por la producción de arroz, así como procesos intensivos de producción agropecuaria, de igual manera, todas las actividades industriales y de turismo, están referidas en este sector.

A continuación, se especializaron los usos que contempla el Plan de ordenamiento territorial donde es compatible la vivienda campestre dentro del municipio de Ibagué y las cuales deben ser objeto de identificación y delimitación conforme a las normas vigentes.

Vale aclarar que la vivienda campestre no es uso principal, es un uso compatible; según el POT, en la zona de producción agropecuaria baja, turismo con o sin restricciones, suelo suburbano, corredores viales suburbanos y el corredor turístico Ibagué – Carmen de Bulira.

Se efectúa un cruce de información teniendo en cuenta el decreto municipal 1000-0823 de 2014, artículo 437, Parágrafo 2, que establece: *"En el Distrito de Manejo Integrado 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 veinte por ciento (20%)".*

El artículo 438A establece: *"Localización:solo podrán desarrollarse proyectos para vivienda campestre en terrenos con pendientes inferiores al quice (15) por ciento y deberán respetarse todos los aislamientos y zonas de protecci´pn absoluta definidos en el modelo territorial y en la legislación nacional.."*

Se procede a realizar una evaluación aplicando las limitaciones y afectaciones ambientales y de gestión del riesgo, depurando la información contenida en los planos R3 Suelos de protección, R3-1 estructura ecológica, R5 amenaza por remoción en masa y R5.1 amenaza volcánica, enunciadas en este DTS. Con el cruce anterior se tiene como resultado el plano que se denominará *"zonas potenciales para vivienda campestre".*

Seguido a lo anterior, se realiza depuración con el plano de pendientes que forma parte de la cartografía base del Plan de Ordenamiento territorial y se excluyeron los predios con pendiente superior al 15%, este dio como resultado que, se eliminaran áreas en la zona de producción agropecuaria baja, donde es compatible la vivienda campestre.

Se realiza depuración, de los polígonos resultantes en el plano de *"zonas potenciales para vivienda campestre"* con el plano de conflictos de uso del IGAC, (zonas agrológicas para cada polígono, descritos en el numeral 1.8), dando como resultado un nuevo plano, en el que se establece de acuerdo a ellos, en qué zonas de conflicto de uso, sepermite vivienda campestre, como uso compatible. Por lo anterior se hizo necesario realizar una tabla donde se identifican los conflictos de uso con su definición, para cada uno de los polígonos o zonas potenciales para vivienda campestre.

Luego se sustraen todas las áreas no permitidas; dejándose únicamente aquellas zonas donde de acuerdo al conflicto de uso, estaría permitido el desarrollo de vivienda campestre y en un plano se identifican y delimitan con coordenadas las áreas destinadas para vivienda campestre como uso compatible. Luego se procede a identificar y extraer el listado de predios que conforman cada uno de los polígonos, dando como resultado el área bruta permitida.

Finalmente, se relacionan las fichas catastrales y matriculas inmobiliarias de los predios que quedan inmersos dentro de la identificación y delimitación de las áreas resultantes para vivienda campestre; con el fin de que estas fichas catastrales y matriculas puedan ser inscritas en la oficina de registro de instrumentos públicos, para el posterior pago de plusvalía.

4. CAPITULO I

ETAPA PRELIMINAR

4.1. MARCO NORMATIVO

Los aspectos jurídicos y legales hacen directamente referencia a las condiciones en que se pueden llevar a cabo las actuaciones urbanísticas de vivienda campestre, tomando como referente fundamental que sobre el tema trae el articulado del decreto municipal 1000-0823 de 2014, *"Por el cual se adopta la revisión y ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Ibagué".*

Lo anterior, no significa que no se tomen en cuenta los señalamientos que estén en las normas nacionales sobre el tema, emanadas de las autoridades competentes – leyes y decretos del Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio – MVCT- y de las autoridades ambientales.

De acuerdo con el artículo 8° de la Ley 388 de 1997, modificado por la Ley 2079 de 2021, 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"* y establecer *"la zonificación y localización de los centros de producción, actividades terciarias y residenciales, y definir los usos específicos, intensidades de uso, las cesiones obligatorias, los porcentajes de ocupación, las clases y usos de las edificaciones y demás normas urbanísticas."*

La identificación, delimitación y definición de la norma urbanística de parcelación de la vivienda campestre se fundamenta en las normas legales vigentes contenidas en el decreto nacional 1077 de 2015, "*Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio*", El Decreto municipal 1000-0823 de 2014," *Por el cual se adopta la revisión y ajuste del plan de ordenamiento Territorial del municipio de Ibagué*", y la resolución de CORTOLIMA 0663 de 2014 *"Por la cual se declaran concertados los asuntos ambientales concernientes a la revisión y ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial- POT del municipio de Ibagué, se condiciona su presentación ante el Concejo de Ibagué y se dictan otras disposiciones", r*esolución de CORTOLIMA 0560 de 2015 *"Por la cual se deroga la Resolución 3057 de noviembre 26 de 2013 y se adoptan las*

Determinantes Ambientales, los Asuntos Ambientales y otras disposiciones para los Planes de Ordenamiento Territorial de los municipios ubicados dentro de la jurisdicción de la Corporación Autónoma Regional del Tolima - CORTOLIMA." Y la resolucion 2933 de septiembre de 2017 *"Por la cual se modifica la Resolución 0560 de marzo 20 de 2015 y se adoptan las Determinantes Ambientales, los Asuntos Ambientales y otras disposiciones para los Planes de Ordenamiento Territorial de los municipios ubicados dentro de la jurisdicción de la Corporación Autónoma Regional del Tolima — CORTOLIMA".*

4.1.1. Norma Nacional

De conformidad con lo señalado en el artículo 311 de la Constitución Política, al municipio como entidad fundamental de la división político - administrativa del Estado, le corresponde prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir con las demás funciones que le asignen la Constitución y las leyes.

Norma Nacional	
Norma	**Descripción**
Ley 23 de 1973	Por la cual se conceden facultades extraordinarias al presidente de la república para expedir el código de recursos naturales y protección al medio ambiente y se dictan otras disposiciones.
Decreto 2811 de 1974	Por el cual se dicta el Código Nacional de Recursos Naturales y de protección al Medio Ambiente.
Ley 9 de 1989	Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones
Ley 99 de 1993	Por la cual se crea el Ministerio de Medio Ambiente, se reordena el sector público encargado de la gestión y conservación del medio ambiente y los recursos naturales renovables, se organiza el sistema nacional SINA
Ley 388 de 1997	Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones
Decreto 1504 de 1998	Por el cual se reglamenta el manejo del espacio público en los planes de ordenamiento territorial
Decreto 3600 de 2007	Por el cual se reglamentan las disposiciones de las Leyes 99 de 1993 y 388 de 1997 relativas a las determinantes de ordenamiento del suelo rural y al desarrollo de actuaciones urbanísticas de parcelación y edificación en este tipo de suelo y se adoptan otras disposiciones.

Documento CONPES 3570 de 2010	Estrategias de mitigación del riesgo en la cuenca del río Combeima para garantizar el abastecimiento de agua en la ciudad de Ibagué
Ley 1523 de 2012	Por la cual se adopta la política nacional de gestión del riesgo de desastres y se establece el Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres y se dictan otras disposiciones
Decreto 1807 de 2014	Por el cual se reglamentan las disposiciones de las Leyes 99 de 1993 y 388 de 1997 relativas a las determinantes de ordenamiento del suelo rural y al desarrollo de actuaciones urbanísticas de parcelación y edificación en este tipo de suelo y se adoptan otras disposiciones
Ley 1955 de 2019	Por el cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2018 – 2022 " Pacto por Colombia, pacto por la equidad"
Decreto 1076 de 2015	Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Ambiente y Desarrollo Sostenible
Decreto 1285 de 2015	Por el cual se modifica el decreto 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, ciudad y territorio, en lo relacionado con los lineamientos de construcción sostenible para edificaciones
Resolución 0549 de 2015	Por el cual se reglamenta el capítulo 1 del título 7 de la parte 2, del libro 2 del decreto 1077 de 2015, en cuanto a los parámetros y lineamientos de construcción sostenible y se adopta la guía para el ahorro de agua y energía en edificaciones.
Decreto Nacional 2245 de 2017	"Por el cual se reglamenta el artículo 206 de la Ley 1450 de 2011 y se adiciona una sección al Decreto 1076 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Ambiente y Desarrollo Sostenible, en lo relacionado con el acotamiento de rondas hídrica
Decreto Nacional 1077 de 2015	"Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio." **Artículo 2.2.2.2.1.3 Categorías de protección en suelo rural.** Las categorías del suelo rural que se determinan en este artículo constituyen suelo de protección en los términos del artículo 35 de la Ley 388 de 1997 y son normas urbanísticas de carácter estructural de conformidad con lo establecido en el artículo 15 de la misma ley: **1. Áreas de conservación y protección ambiental.** **2. Áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de recursos naturales.** **3. Áreas e inmuebles considerados como patrimonio cultural.** **4. Áreas del sistema de servicios públicos domiciliarios.** **5. Áreas de amenaza y riesgo.** **(Decreto 3600 de 2007, art. 4)** ***Artículo 2.2.2.2.1.4 Categorías de desarrollo restringido en suelo rural.*** **Los suelos suburbanos** establecido en el artículo 15 de la Ley 388 de 1997 y se regirá por lo previsto en la Sección 2 del presente Capítulo. **2. Los centros poblados rurales**

3. La identificación y delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre
4. La localización prevista para los equipamientos de salud, educación, bienestar social, cultural y deporte.
(Decreto 3600 de 2007, art. 5)

Artículo 2.2.2.2.1.5 Planeamiento intermedio del suelo rural. *Para la delimitación de las UPR, debe tener en cuenta, por lo menos, los siguientes aspectos:*

1. La división veredal
2. La red vial y de asentamientos existentes.
3. La estructura ecológica principal.
4. La disposición de las actividades productivas.
5. Las cuencas hidrográficas, cerros y planicies u otros elementos geográficos.

(Decreto 3600 de 2007, art. 6)

Artículo 2.2.2.2.2.1 Ordenamiento básico para el desarrollo sostenible del suelo rural suburbano. *Para el ordenamiento del suelo rural suburbano, el distrito o municipio deberá incluir en la adopción, revisión y/o modificación del plan de ordenamiento territorial lo siguiente:*

1. Determinación del umbral máximo de suburbanización.

2. Unidad mínima de actuación. En ningún caso, la extensión de la unidad mínima de actuación que adopten los municipios podrá ser inferior a dos (2) hectáreas para todos los usos que se desarrollen en suelo rural suburbano.

3. ***Definición de usos***.

Artículo 2.2.2.2.2.2 Corredores viales suburbanos.

Artículo 2.2.2.2.2.3 Ordenamiento de los corredores viales suburbanos.

Artículo 2.2.2.2.1.4 Categorías de desarrollo restringido en suelo rural. Dentro de estas categorías se podrán incluir los suelos rurales que no hagan parte de alguna de las categorías de protección de que trata el artículo anterior, 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 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.

Artículo 2.2.6.1.1.5 Licencia de parcelación.

Parágrafo. Adicionado por el art. 1, Decreto Nacional 1197 de 2016.

En los casos en que no se hayan culminado las obras correspondientes a la construcción y/o dotación de las zonas de cesión pública y haya vencido el plazo de la respectiva licencia de parcelación, prórroga o revalidación, se podrá solicitar una nueva licencia de parcelación para saneamiento de cesiones, con el único fin de que se culmine la construcción y/o dotación de las zonas de cesión pública. Esta solicitud solo procede cuando las obras faltantes por ejecutar no superen el

	20% del área total de las cesiones definidas para la respectiva parcelación. Esta licencia se resolverá con fundamento en las mismas normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron para expedir la licencia de parcelación vencida con la que se desarrolló resto de la parcelación. ***Artículo 2.2.6.1.1.6 Licencia de subdivisión y sus modalidades**. Modificado por el art. 4, Decreto Nacional 2218 de 2015. Es la autorización previa para dividir uno o varios predios, ubicados en suelo rural, urbano o de expansión urbana, de conformidad con lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás normatividad vigente aplicable a las anteriores clases de suelo.* *Son modalidades de la licencia de subdivisión:* *En suelo rural y de expansión urbana:* *1. **Subdivisión rural.** Es la autorización previa para dividir materialmente uno o varios predios ubicados en suelo rural o de expansión urbana de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial y la normatividad agraria y ambiental aplicables a estas clases de suelo, garantizando la accesibilidad a cada uno de los predios resultantes.* *Mientras no se adopte el respectivo plan parcial, los predios urbanizables no urbanizados en suelo de expansión urbana no podrán subdividirse por debajo de la extensión mínima de la unidad agrícola familiar -UAF-, salvo los casos previstos en el artículo 45 de la Ley 160 de 1994. En ningún caso se puede autorizar la subdivisión de predios rurales en contra de lo dispuesto en la Ley 160 de 1994 o las normas que la reglamenten, adicionen, modifiquen o sustituyan. Las excepciones a la subdivisión de predios rurales por debajo de la extensión mínima de la UAF previstas en la Ley 160 de 1994, serán autorizadas en la respectiva licencia de subdivisión por* los curadores urbanos o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas, y los predios resultantes sólo podrán destinarse a los usos permitidos en el plan de ordenamiento o los instrumentos que lo desarrollen o complementen. En todo caso la autorización de actuaciones de edificación en los predios resultantes deberá garantizar que se mantenga la naturaleza rural de los terrenos, y no dará lugar a la implantación de actividades urbanas o a la formación de nuevos núcleos de población. ***Artículo 2.3.7.1.2.2. Progresividad en las condiciones diferenciales de los servicios de acueducto, alcantarillado o aseo en zonas rurales.** Los prestadores de acueducto, alcantarillado o aseo que operen en zonas rurales podrán sujetarse a las siguientes condiciones diferenciales: 1. Calidad del agua: El prestador del servicio de acueducto en zona rural que suministre agua con algún nivel de riesgo en su área de prestación, deberá establecer el plazo del cumplimiento de los estándares de calidad de agua potable establecidos en el Decreto 1575 de 2007 y su reglamentación, o aquellos que los modifiquen, adicionen o sustituyan. Mientras se cumple el plazo, la persona prestadora del servicio de acueducto implementará el uso de dispositivos o técnicas de tratamiento de agua, o suministrará agua apta para consumo humano empleando medios alternos como son carrotanques, pilas públicas y otros.* *Así mismo, la persona prestadora, en coordinación con el municipio o distrito, la autoridad ambiental y la autoridad sanitaria, divulgarán ampliamente a los usuarios que reciben agua con algún nivel de riesgo las orientaciones técnicas para el tratamiento y manejo del agua para consumo humano al interior de la vivienda.*

Decreto 1197 de 2016	*"Por el cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015 en lo relacionado con los requisitos de solicitud, modalidades de las licencias urbanísticas, sus vigencias y prórrogas"*
RAS 2017	*"Reglamento Técnico de agua potable y saneamiento básico – Titulo J alternativas Tecnológicas en agua y saneamiento para el sector rural (ministerio de Medio Ambiente) Sección II - Capítulo 8 Soluciones individuales de agua y saneamiento básico."* El propósito del presente capítulo es fijar los criterios básicos y requisitos mínimos que deben reunir los diferentes procedimientos y alternativas tecnológicas para el abastecimiento de agua a viviendas rurales dispersas donde no es posible o es impracticable desarrollar proyectos de acueducto con suministro de agua domiciliaria. En cumplimiento de la normativa ambiental y sanitaria vigentes, se ofrecen las opciones tecnológicas descentralizadas más convenientes para los particulares que por su cuenta quieran construir dentro de su predio rural una solución individual adecuada para la provisión de agua. Las soluciones relacionadas en el presente capítulo van dirigidas principalmente a la zona rural, con énfasis en la vivienda rural dispersa. La primera solución a considerar es la que presenta la Guía RAS 008 "Metodología para la formulación y diseño de sistemas de acueducto rurales", que desde el punto de vista técnico no es otra cosa que la aplicación de los procedimientos convencionales de diseño de acueductos establecidos en los capítulos B.4, B.5, B.6 y B.7, adaptados a las condiciones del área rural cuando se cuenta con información hidrológica confiable. Aquí también cabe mencionar la captación de agua subterránea que ya está documentada en la Guía RAS 007 "Perforación manual de pozos profundos de pequeño diámetro".
Resolución No. 0330 de 08 de junio de 2017	"Por la cual se adopta el Reglamento Técnico para el Sector Agua Potable y Saneamiento Básico – RAS y se derogan las resoluciones 1096 de 2000, 0424 de 2001, 0668 de 2003, 1459 de 2005 y 2320 de 2009"

4.1.2. Norma Ambiental

NORMATIVA AMBIENTAL	
NORMA	DESCRIPCIÓN
Resolución de CORTOLIMA 0663 de 2014	"Por la cual se declaran concertados los asuntos ambientales concernientes a la revisión y ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial- POT del municipio de Ibagué, se condiciona su presentación ante el Concejo de Ibagué y se dictan otras disposiciones."
Resolución de CORTOLIMA 0560 de 2015	"Por la cual se deroga la Resolución 3057 de noviembre 26 de 2013 y se adoptan las Determinantes Ambientales, los Asuntos Ambientales y otras disposiciones para los Planes de Ordenamiento Territorial de los municipios ubicados dentro de la jurisdicción de la Corporación Autónoma Regional del Tolima - CORTOLIMA."

la resolucion 2933 de septiembre de 2017	"Por la cual se modifica la Resolución 0560 de marzo 20 de 2015 y se adoptan las Determinantes Ambientales, los Asuntos Ambientales y otras disposiciones para los Planes de Ordenamiento Territorial de los municipios ubicados dentro de la jurisdicción de la Corporación Autónoma Regional del Tolima — CORTOLIMA."

4.1.3. Norma Municipal

Decreto 1000-0823 de 2014 "Por el cual se adopta la revisión y ajuste del plan de ordenamiento territorial del Municipio de Ibagué" El cual acoge en su articulado las normas nacionales y establece lo siguiente en relación a la vivienda campestre:

"CAPITULO VI
SISTEMA DE HABITABILIDAD Y VIVIENDA".

Artículo 395.- DE LA 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 396.- UNIDADES DE PLANIFICACIÓN RURAL.
Es el instrumento base para la planificación rural y específicamente, de las divisiones rurales. A través de ellas se abordarán los temas que tienen que ver con el manejo ecológico, las decisiones de ocupación y usos, las estrategias e instrumentos de gestión y las estrategias de asistencia técnica agropecuaria, lo anterior de conformidad a los Artículos 6, 7° y 8° del Decreto Nacional 3600 de 2007 y de las normas que le sucedan y/o subroguen. Dicha unidad de planificación se espacializa en el mapa R2 "Usos del Suelo

Artículo 404.- IDENTIFICACIÓN DE LAS ZONAS DE PRODUCCIÓN
De acuerdo a la zonificación del suelo, serán consideradas como zonas productoras dentro del suelo rural:

- *Áreas con aptitud agropecuaria (alta, media, baja)*
- *Áreas de explotación silvicultural*
- *Áreas para el desarrollo del turismo*

Artículo 405.- 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:

PRODUCCION AGROPECUARIA	*Áreas de suelos con aptitud agropecuaria mecanizada o alta*	*Comprende los suelos de alta capacidad agronómica que presentan pendientes suaves, en los cuales se puedan implementar sistema de riego y drenaje, caracterizados por relieve plano, sin erosión, suelos profundos y sin riesgo de inundación, en los cuales es posible establecer cultivos semestrales, permanentes y semipermanentes y ganadería doble propósito*

	Áreas de suelo con aptitud agropecuaria media	*Suelos con pendientes entre moderadas y fuertes, afectados con erosión ligera a moderada, pueden ser utilizados en cultivos transitorios y ganadería estabulada con manejo de bancos de forrajes y proteínas.*
	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*

Artículo 411A.- USOS DEL SUELO RURAL

Los usos del suelo en el territorio rural del municipio, se definen de acuerdo con las siguientes áreas: áreas de producción agropecuaria; áreas de producción silvicultural; áreas para el desarrollo de la actividad minera, áreas para el desarrollo de actividad turística y áreas para el desarrollo de actividad industrial; así:

categoría	Area	Sub areas	Usos
PROTECCION	PNNN	Parque Natural los Nevados	**Uso principal:** protección, conservación de los recursos naturales, actividades científicas. **Uso compatible:** recuperación ecosistemica, recreación contemplativa, investigación y educación. **Uso condicionado:** ecoturismo y dotación de infraestructura básica (mínima necesaria y de poco impacto) para su cuidado. **Uso prohibido:** adjudicación de baldíos, venta de tierras, actividad industrial, hotelera, ganadera, agrícola, minera, petrolera, construcción y/o urbanización, quema y tala, rocería, caza, pesca o cualquier actividad extractiva.
	PARAMO	Paramo Faunistico y Floristico	**Uso principal:** Conservación, Actividades encaminadas a la protección y la conservación de los recursos naturales frente al desarrollo de cualquier tipo de intervención antrópica. Se priorizaron proceso de repoblamiento de fauna y flora, Ecoturismo contemplativo y Desarrollo de investigaciones in situ (No destructivas). **Uso compatible:** Restauración, Actividades en pro de restablecer las condiciones ecológicas originales o que se encuentren alteradas en las zonas de paramo, incluye: Prácticas culturales de recuperación de suelos; Desarrollo de acciones encaminadas a la prevención y mitigación de incendios; y la

			eliminación de especies vegetales introducidas. **Uso Condicionado:** Uso Sostenible, Actividades de tipo ecoturístico o encaminadas al fomento de los bienes y servicios ambientales que ofrecen las zonas de paramo, incluye: La recolección controlada de flora, para procesos de investigación o mercados de autosustento, Institucional operativo, Pesca de autoabastecimiento **Uso Prohibido:** Institucional Administrativo.
	BOSQUE SECO	Bosque seco	**Uso principal:** Protección, Conservación, Investigación controlada, aprovechamiento domestico sostenible. **Uso compatible:** Restauración y rehabilitación ecológica, recreación contemplativa, aprovechamiento maderable o no maderable domestico sostenido. **Uso Condicionado:** Recreación general, Infraestructura básica, investigación controlada, educación ambiental. **Uso Prohibido:** Agricultura intensiva, ganadería, reforestación comercial, aprovechamiento forestal Comercial, pesca, caza, industria, Minería, Urbanismo.
	AREAS QUE PRESTAN UN ALTO SERVICIO ECOSISTEMICO	Sistema Municipal de Áreas Protegidas Reservas naturales del Estado Reserva sociedad Civil Forestal Protector Forestal Protector-productor Bosques Municipales Reservas CORTOLIMA Areas Erosionadas o Degradadas	**Uso principal:** Conservación de la cobertura vegetal y recursos conexos, Actividades encaminadas a la protección y la conservación de los recursos naturales, igualmente tendientes al mejoramiento de los atributos necesarios para optimizar la prestación de los servicios ecosistemico (Hábitat, Provisión de agua, regulación Climática y Captura de Carbono). **Uso compatible:** Restauración ecológica; investigación controlada **Uso Condicionado:** Construcción de obras de infraestructura básica, Recreación contemplativa, ecoturismo y educación ambiental; extracción de material de arrastre; aprovechamiento forestal domestico.

		Area de alta Fragilidad Ambiental Distrito de Conservacion de suelos Areas Erosionadas o Degradadas POMCA Coello Areas Prioritarias para la conservación de las Cuencas Rio Combeima, Rio Cocora y Rio Toche y un sector alto de la Cuenca del Rio Coello Complejo Humedal	**Uso Prohibido:** Minería, Reforestación Comercial, Explotación agropecuaria intensiva; aprovechamiento forestal comercial; Industriales; Urbanos y Suburbanos; loteo con fines de construcción de vivienda, otras que causen deterioro ambiental como quemas, tala, corte de vegetación nativa, caza, pesca y extracción de flora y fauna
	CORREDOR BIOGEOGRAFICO	Corredor Biogeografico	**Uso principal:** Conservación de la cobertura vegetal y recursos conexos (suelo, agua, diversidad biológica, recursos genéticos) permitiendo la comunicación de la fauna a través de los relictos boscosos existentes para el soporte de los procesos ecológicos. Uso compatible: recreación contemplativa, enriquecimiento vegetal e investigación controlada. **Uso condicionado:** pesca, construcción de viviendas ailadas, infraestructura básica, aprovechamiento persistente de recursos secundarios del bosque para cuya obtención no se requiera cortar los arboles, arbustos o plantas en general. **Uso prohibido:** agropecuarios intensivos, industriales, urbanos institucionales, minería, parcelación para fines de construcción de vivienda y/o actividades que causen deterioro ambiental como la quema, la tala de vegetación nativa y la caza.

	CORREDOR RIPARIO	Corredor ripario	**Uso Principal:** Protección, conservación y restauración de vegetación adecuada para la protección y mantenimiento de la fauna asociada a los cuerpos de agua. **Uso compatible:** Restauración y rehabilitación ecológica, recreación contemplativa e investigación. **Uso condicionado:** Construcción de obras de captación de aguas, incorporación de vertimientos tratados, construcción de infraestructura básica. **Uso prohibido:** agropecuarios intensivos, industriales, urbanos institucionales, minería, parcelación para fines de construcción de vivienda y/o actividades que causen deterioro ambiental como la quema, la tala de vegetación nativa y la caza.
	CORREDOR TRANSVERSAL	Corredor transversal	**Uso Principal:** Protección, conservación de la vegetación nativa y conservación de la fauna. **Uso compatible:** Restauración y rehabilitación ecológica, recreación contemplativa e investigación controlada, educación ambiental. **Uso condicionado:** Construcción de infraestructura básica, **Uso prohibido:** agropecuarios intensivos, industriales, urbanos institucionales, minería, parcelación para fines de construcciòn de vivienda y/o actividades que causen deterioro ambiental como la quema, la tala de vegetación nativa y la caza.
	DISTRITO DE MANEJO INTEGRADO	Distrito de Manejo Integrado	**Uso principal:** Conservación y restauración ecológica. **Uso compatible:** Actividades agrosilvopastoriles con especies nativas y menores. **Uso Condicionado:** Explotación agropecuaria, parcelacion para vivienda aislada de baja densidad, agroindustria, institucionales, recreación

				general, vías de comunicación e infraestructura de servicios. **Usos Prohibidos:** Quema, caza, tala, rasa, rocería, industria, usos urbanos como parcelaciones y asentamientos nucleados.
	ÁREAS DE AMENAZA Y RIESGO		Amenaza Volcánica Flujos de Escombros Flujos piroclasticos de Cenizas y Pómez Suelo Proteccion Ambiental por Amenaz Alta Areas Alta ContaminacionHidrica	**Principal:** Protección ambiental **Compatible:** Obras que permitan la recuperación ambiental del área y manejo del riesgo. **Condicionado**:Obras de infraestructura de carácter municipal, entiéndase puentes, vías, equipamientos que sean productos de estudios especializados en gestión del riesgo. **Prohibido:** Todos los demás diferentes a los anteriormente mencionados.
	ÁREAS DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS		Abastecimiento Hídrico Urbano /Centros Poblados Abastecimiento Hídrico Rural Rendimiento Hídrico Humedal Natural Ronda Hídrica	**Uso principal:** Protección, Conservación, Restauración y rehabilitación ecológica. **Uso compatible**: Recreación pasiva, Investigación controlada y educación ambiental. **Uso Condicionado**: Prácticas silviculturales **Uso Prohibido:** Agricultura, ganadería, reforestación comercial, aprovechamiento forestal comercial, pesca, caza, industria, comercio, construcción y cualquier otro diferente a los enunciados anteriormente.
Zonas de producción	**ÁREAS DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA**	**agropecuaria alta**	Ganadería de doble Propósito, producción agrícola mecanizada alta	**Uso principal**: Agropecuario mecanizado o altamente tecnificado y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 10% del predio para uso forestal protector para promover la formación de la malla ambiental. **Uso compatible**: Vivienda del propietario, y de trabajadores y establecimientos institucionales de tipo rural, turismo y recreación.

				Uso condicionado: Granjas avícolas; cunículas y porcinas **Usos prohibidos:** Procesos de urbanizaciones y parcelación para vivienda permanente. Industria y agroindustria
		agropecuaria media	Ganaderia de doble Propósito en Clima Calido, Medio y Frio	**Uso principal**: Actividades agropecuarias con cultivos permanentes o frutales, rotación de cultivos semestrales con prácticas de conservación bajo sistemas de labranza mínima, sistemas pecuarios semi – estabulados. **Uso compatible**: Vivienda del propietario, y de trabajadores y establecimientos institucionales de tipo rural. Equipamientos Turísticos y recreacionales, vías carreteables. **Uso prohibido:** Procesos de urbanizaciones y parcelación para vivienda permanente.
		Agropecuaria baja	Hortalizas - Maíz - Frijol - Frutales Forestales – Arracacha, café Caña Panelera	**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.

	ÁREAS DE PRODUCCIÓN SILVICULTURAL		**Uso principal:** Establecimiento de modelos agroforestales, silvopastoriles, agrosilvopastoriles, plantacionesproductoras, investigación controlada y rehabilitación. **Uso compatible**: Agropecuarios tradicionales con mínima labranza, Ecoturismo, establecimientos institucionales de tipo rural, turismo y recreación. **Uso prohibido**: industria, procesos de urbanizaciones y parcelación para vivienda permanente, Agropecuarios tradicionales intensivos, caza y tala rasa sin manejo (Debe hacerse ordenación y manejo del bosque plantado, para garantizar que siempre exista cobertura).
	ÁREAS PARA EL DESARROLLO DEL TURISMO		**Uso principal:** Turismo recreativo, agroturismo y temáticos, recreación activa, pasiva y contemplativa. **Uso compatible**: Equipamiento turístico, desarrollo de vivienda campestre, comercio de bajo impacto, institucional y servicios de cobertura básica, vivienda del propietario y de 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, 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.

Esta reglamentación se sustenta en la actualización catastral rural realizada y suministrada por el IGAC en el año 2012, este insumo se entregara a la corporación para la actualización de los Planes de Ordenación y Manejo de Cuencas POMCAS .

Artículo 412.- CATEGORÍAS DE DESARROLLO RESTRINGIDO EN SUELO RURAL.
Se incluyen en esta categoría los suelos rurales que reúnan condiciones para el desarrollo de núcleos de población rural, para la localización de actividades económicas y para la dotación de equipamientos comunitarios. De conformidad al artículo 5 del Decreto 3600 de 2007 son:

1. *Los suelos suburbanos.*
2. *Los centros poblados rurales*
3. *La identificación y delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre, con la definición de las normas urbanísticas de parcelación.*
4. *La localización prevista para los equipamientos.*

Artículo 413.- NORMAS SOBRE DE LAS INTENSIDADES MÁXIMAS DE OCUPACIÓN Y USOS ADMITIDOS PARA LAS ZONAS SUBURBANAS
Teniendo en cuenta: desarrollo de baja ocupación y baja densidad, las posibilidades de suministro de agua potable y saneamiento básico y las normas de conservación y protección del medio ambiente. La definición del umbral máximo de sub-urbanización constituye norma urbanística de carácter estructural estableciéndose para el suelo suburbano un umbral del cinco (5%) por ciento.

Para los distintos usos permitidos en suelo rural suburbano se definirá la extensión de la unidad mínima de actuación para la ejecución de las obras de parcelación del predio, definidas para la totalidad de los predios incluidos en la unidad por parte de sus propietarios.

Las normas del componente rural deberán señalar las normas a que se sujetará el desarrollo por parcelación de los predios que no puedan cumplir con la extensión de la unidad mínima de actuación, cuando se encuentren rodeados por otros desarrollos urbanísticos o predios que hayan concluido el proceso de parcelación.

Artículo 414.- LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN EN ÁREA RURAL
La expedición de licencias urbanísticas en el suelo rural además de lo dispuesto en el Decreto 1469 del 2010 o a la norma que lo modifique, adicione o sustituya y en la legislación específica aplicable, se sujetará a las siguientes condiciones:

Deberá darse estricto cumplimiento a las incompatibilidades sobre usos del suelo señaladas en este Acuerdo, o a los instrumentos que lo desarrollen o complementen.

Solamente se podrá autorizar la construcción de edificaciones dedicadas a la explotación económica del predio que guarden relación con la naturaleza y destino del mismo, en razón de sus usos agrícolas, ganaderos, forestales y /o actividades análogas.

La construcción de equipamientos en suelo rural, podrá autorizarse siempre que se compruebe que no exista la posibilidad de formación de un núcleo de población, de conformidad con la localización prevista para estos usos.

El desarrollo de usos industriales, comerciales y de servicios se sujetará a la determinación, dimensionamiento y localización de las áreas destinadas a estos usos.

Hasta tanto la Administración Municipal adelante los estudios formulación de los centros poblados de que trata el presente decreto, la autorización de actuaciones urbanísticas en ellos, se subordinará a las disposiciones contempladas en este Acuerdo o a los instrumentos que la desarrollen o complementen, para orientar la ocupación de sus suelos y la adecuada dotación de infraestructura de servicios básicos y de equipamiento social.

***Parágrafo:** En ningún caso se podrá expedir licencias autorizando, usos, intensidades y densidades de uso propias del suelo urbano en suelo rural.*

Artículo 422.- SUELO SUBURBANO DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ
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 Conforman el suelo suburbano del Municipio de Ibagué, las áreas delimitadas por los polígonos identificados en el mapa G1 "Modelo Territorial".

Artículo 423.- CORREDORES VIALES SUBURBANOS
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. Corresponderá a las Corporaciones Autónomas Regionales definir la extensión máxima de los corredores viales suburbanos respecto del perímetro urbano eespecializados en el Mapa G1 Modelo Territorial.

Polígono	***Identificación de las vías***
1	*Variante Chicalá o calle 145.*
2	*Vía a Bogotá*
3	*Variante Ibagué-Bogotá*

***Parágrafo:** Para el desarrollo de la variante Chicalá o Calle 145 se deberán realizar los estudios de impacto ambiental correspondientes para el desarrollo de los predios conforme lo establecido en el presente decreto y la norma nacional vigente.*

Artículo 424.- ASIGNACIÓN DE USOS PARA LOS CORREDORES VIALES SUBURBANOS
Se establecen los siguientes usos para los corredores de Viales Suburbanos:

USO PRINCIPAL	***USO COMPATIBLE***	***USO CONDICIONADO***	***USO PROHIBIDO***
Servicios a la vía, Logística, industria turística.	*Explotación agropecuaria, equipamientos, establecimiento de infraestructura para los usos principales y Vivienda campestre*	*Agroindustria, equipamientos, ecoturismo; recreación contemplativa.*	*Cualquiera diferente a los enunciados anteriormente.*

Artículo 425.- ZONAS DE ESPECIAL SIGNIFICANCIA

Se establecen los siguientes sectores como de especial significancia, las misma se encuentran espacializadas en el plano G1:

SECTOR	DEFINICIÓN
Ecológico	*Sector correspondiente a la vía a Villa Restrepo, definida en el mapa de usos del suelo rural.*
Turístico	*Sector correspondiente a la vía a Rovira, definida en el mapa de usos del suelo rural.*

Artículo 426.- DETERMINANTES AMBIENTALES PARA EL DESARROLLO DE USOS EN EL SUELO SUBURBANO

Los usos dentro del suelo suburbano estarán supeditados a la realización de estudios específicos, los cuales atenderán a las siguientes determinantes ambientales:

La mezcla de usos establecida se condicionará a la no competencia por el uso del recurso hídrico; bajo esta condición, la mezcla y densidad de usos, deberá corresponder a unos porcentajes que aseguren que en el tiempo no se presentará la exclusión de unos usos por otros.

El desarrollo alcanzado por el área suburbana, estará condicionado a la capacidad de carga del territorio. La determinación de la capacidad de carga corresponderá al concepto emitido por la autoridad ambiental competente. La autoridad ambiental deberá, en consecuencia, mantener un monitoreo de la modificación de las condiciones ambientales dentro de las áreas suburbanas.

El suministro de agua dentro de las áreas suburbanas se hará a partir de fuentes locales. Sólo se considerarán proyectos de interconexión a un sistema de suministro, si los proponentes demuestran que la escasez del recurso no corresponde a sobrecarga de actividades o a deterioro de microcuencas, además el proyecto deberá contener como mínimo: Estudio de alternativas e impacto ambiental, el concepto de la empresa oficial prestadora del servicio de acueducto y alcantarillado, una evaluación de costo-beneficio y los correspondientes planes de manejo de microcuencas para aumentar la oferta hídrica natural dentro del área o fuera de ella como medida de compensación.

Los desarrollos suburbanos deberán ser autónomos en el manejo de vertimientos, aguas lluvias y residuos sólidos, para lo cual se presentarán los correspondientes proyectos, para su aprobación ante la autoridad ambiental competente.

Artículo 428A.- CESIONES PÚBLICAS OBLIGATORIAS GRATUITAS EN DESARROLLOS POR PARCELACIÓN, CON DESTINO A USOS RESIDENCIALES, INSTITUCIONALES, RECREACIONALES, COMERCIALES Y DE SERVICIOS E INDUSTRIALES.

Los propietarios de inmuebles objeto de desarrollo por parcelación con destino a usos residenciales, institucionales, comerciales y de servicios, recreacionales e industriales en suelo rural y rural suburbano, deberán ceder de manera obligatoria y a título gratuito a favor del Municipio, las áreas correspondientes a las Cesiones Públicas Obligatorias Gratuitas, es decir, con destino a dotar a la comunidad de zonas recreativas de uso público, zonas de equipamiento comunal público, zonas de servicios sociales o institucionales y zonas del sistema vial local, en una proporción equivalente al quince por ciento (15%), como mínimo, del área neta parcelable.

En los desarrollos en suelo rural suburbano, mínimo el 9% del área neta del predio, como cesión Pública Obligatoria Gratuita, deberá ser destinada a equipamientos colectivos (equipamiento comunal público) y en suelo rural no suburbano, puede destinarse a equipamientos colectivos (equipamiento comunal público), el 6% del área neta del predio como Cesión Pública Obligatoria Gratuita. El resto de la cesión se destinará a espacio público.

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

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

***Parágrafo 3**. Las cesiones Públicas Obligatorias Gratuitas en proyectos de parcelación, podrán ser compensadas por el constructor o desarrollador en otra zona del Municipio con mejores condiciones de localización, valorados de conformidad con los precios de equivalencia entre los diferentes predios. En todos los casos, el predio que se entregue en compensación tendrá como mínimo la misma área en metros cuadrados de la cesión a compensar.*

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

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

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

Artículo 429.- ÁREAS PARA EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO EN DESARROLLO POR PARCELACIÓN O SUBDIVISIÓN RURAL:
Las Áreas para equipamiento comunal privado se exigirán en todos los proyectos de desarrollo por parcelación rural y parcelación rural suburbana, para todos los usos a excepción de los dotacionales o equipamientos, y corresponden como mínimo al 5% del área útil.

Artículo 430.- AREAS PARA EL DESARROLLO DEL 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:

- ***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.*

- ***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.

- ***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. Actualmente es posible encontrar allí, sitios de interés como Tierra Caliente y Tío Vivo.

- ***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.

- ***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 431.- NORMAS MÍNIMAS PARA ÁREAS DEDICADAS AL DESARROLLO DEL TURISMO RURAL

Índices de ocupación:	*Treinta (30%) por ciento*
Índice de construcción	*Tres*
Usos del suelo (Circular 021 de 2005)	*Principal: Turismo recreativo, agroturismo y temáticos, recreación activa, pasiva y contemplativa*
	Compatible: Equipamiento turístico
	Complementarios: Vivienda campestre, comercio de bajo impacto, institucional y servicios de cobertura básica, vivienda del propietario y de los 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 con excepción de la piscícola y sacrificio de todo tipo de animales.

Artículo 434.- DESARROLLO POR PARCELACIÓN RURAL Y RURAL SUBURBANA
Es aquel que orienta y regula la parcelación de los terrenos o conjunto de terrenos localizados en suelo rural o en suelo rural suburbano, a través de la dotación por parte del desarrollador de las infraestructuras, equipamientos y de la generación del espacio público que los hagan aptos para su construcción.

Artículo 435.- NORMAS APLICABLES A LAS CONSTRUCCIONES EN SUELO SUBURBANO

Todo desarrollo en el suelo suburbano, debe atender los siguientes aspectos de orden técnico:

- *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 (numeral 31, Artículo 31 de la ley 99 de 1993).*
- *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*
- *Para predios que antes de la aprobación de este Plan de Ordenamiento Territorial tengan área inferior a 2.500 mts2, certificada en la correspondiente ficha catastral, 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 pisos más altillo contados a partir del nivel de acceso principal.*
- *Cualquier desarrollo en suelo suburbano deberá implementar un sistema de tratamiento de aguas residuales, el cual debe ser debidamente aprobado por la autoridad ambiental.*
- *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.*

Artículo 436.- ÍNDICES DE OCUPACIONES Y DE CONSTRUCCIÓN DE LOS SUELOS RURALES DE PRODUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN.

Se definen de acuerdo a cada zona de producción, los siguientes:

Zona	Área	Índice de ocupación para vivienda	Índice de construcción para vivienda
Agropecuaria	Alta	2% (0.02)	5% (0.05)
	Media	2% (0.02)	5% (0.05)
	Baja	2% (0.02)	5% (0.05)
Silvicultura		2% (0.02)	5% (0.05)
Turística		30% (0.3)	30% (0.3)

Artículo 437.- 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.

Índice de Ocupación en vivienda dispersa	30%
Índice de Ocupación en vivienda agrupada	30%
Índice de Construcción en vivienda dispersa	60%
Índice de Construcción en vivienda agrupada	60%
Densidad en vivienda dispersa	5 Viv. /Ha.
Densidad en vivienda agrupada	10 Viv./Ha.
Área no ocupada, destinada a usos forestales, áreas libres, circulaciones, prados, jardines, huertos y similares:	70% del área útil.

***Parágrafo 1**: En los proyectos de parcelación destinados a vivienda campestre en suelo rural y suburbano, se podrá aumentar la densidad hasta 8 Vivienda/Ha, en desarrollos de vivienda dispersa, y hasta 16 Vivienda/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.*

***Parágrafo 2:** En el Distrito de Manejo Integrado 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 veinte por ciento (20%).*

Artículo 438A.- DEFINICIÓN DE PARCELACIONES DE VIVIENDA
Se entiende por parcelación de predios rurales para vivienda campestre, cuando se trate de unidades habitacionales en predios indivisos que presenten dimensiones, cerramientos, accesos y otras características similares a las de una urbanización, pero con intensidades y densidades propias del suelo rural, las cuales deberán atender a los parámetros generales de ocupación:

Localización: Solo podrán desarrollarse proyectos para vivienda campestre en terrenos con pendientes inferiores al 15% y deberán respetarse todos los aislamientos y zonas de protección absoluta definidos en el Modelo Territorial y en la Legislación Nacional.

Servicios Públicos: Todos los proyectos destinados a vivienda campestre en la zona rural y suburbana deberán acogerse a lo señalado en el artículo 23 numeral 3 del Decreto 1469 de 2010 o la norma que lo derogue, modifique o sustituya.

Artículo 439.- PARCELACION Y SUBDIVISION PREDIAL MEDIANTE EL PROCESO DE PARCELACIÓN
Entiéndase por parcelación toda división o subdivisión de un globo de terreno, ubicado en la zona rural, en cinco o más predios. 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.

Artículo 440.- 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.

En suelos de protección destinados a uso forestal protector – productor y productor, se establecerán densidades de ocupación, con el fin de preservar el uso asignado

Artículo 441.- PROHIBICIÓN DE PARCELACIONES EN SUELO RURAL
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.

En los eventos excepcionales en los que la Ley 160 de 1994 permite fraccionamientos del suelo rural por debajo de la extensión mínima de la Unidad Agrícola Familiar - UAF, la autorización de actuaciones de edificación en los predios resultantes deberá garantizar que se mantenga la naturaleza rural de los terrenos, y no dará lugar a la implantación de actividades urbanas o a la formación de nuevos núcleos de población.

Artículo 442.- LICENCIAS DE PARCELACIONES EN SUELO RURAL PARA VIVIENDA CAMPESTRE
De acuerdo a lo establecido en el decreto 097 de 2006 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 y delimitadas para tal fin dentro del presente decreto, con la definición de las normas urbanísticas, las cuales deberán tener en cuenta la legislación agraria y ambiental vigente.

Artículo 443.- PROHIBICIÓN PARA LA SUBDIVISIÓN DE PREDIOS RURALES.
A partir de la promulgación del presente Plan de Ordenamiento Territorial no se autorizará ningún fraccionamiento destinado a crear un centro poblado o Núcleo Poblacional en el suelo rural del Municipio de Ibagué*. Cuando mediare un interés Nacional o Municipal en favor de la existencia o creación de un centro poblado determinado, el Concejo Municipal autorizará a la Secretaria de Planeación Municipal su creación, previa elaboración de un Esquema Básico de Implantación del Asentamiento a fundar, en el cual se proyecte toda la infraestructura física y social requerida. Al igual dictará las reglamentaciones necesarias que impidan la subdivisión y edificación de los predios respectivos sin la previa ejecución de las obras de saneamiento requeridas.*

Parágrafo. *Exceptuase de esta disposición los caminos o servidumbres que sean de prescripción legal.*

Artículo 444.- EXTENSIÓN MÍNIMA DE PREDIOS RURALES.
Los predios rurales y los de expansión urbana en las condiciones indicadas, no podrán subdividirse por debajo de la extensión mínima de la unidad agrícola familiar –UAF–

Se exceptúan los casos previstos en el artículo 45 de la ley 160 de 1994 y la subdivisión de predios rurales por debajo de la extensión mínima de la unidad agrícola familiar, serán

autorizadas en la respectiva licencia de subdivisión por los curadores urbanos, previa autorización de la secretaria de planeación municipal, los predios resultantes no podrán tener un área inferior a mil quinientos metros (1500), y sólo podrán destinarse a los usos permitidos en el plan de ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen o complementen.

Artículo 445.- EXCEPCIONES A LA EXTENSIÓN MÍNIMA DE PREDIOS RURALES. *Los predios exceptuados a que se hace referencia en el artículo anterior, sólo podrán destinarse a los usos permitidos en el presente plan de ordenamiento. En todo caso la autorización de actuaciones de edificación, deberá garantizar que se mantenga la naturaleza rural de los terrenos, y no dará lugar a la implantación de actividades urbanas o a la formación de nuevos núcleos de población, a su vez las subdivisiones para el Municipio de Ibagué, quedan supeditadas a lo establecido en el Decreto 1469 del 30 de Abril de 2010 o aquel que lo modifique, adicione o sustituya"*

La administración Municipal, expidió el Decreto 1000-0543 de 2015," por el cual se reglamentan los instrumentos de planeación y gestión del plan de ordenamiento territorial del municipio de Ibagué departamento del Tolima"

- *Circular 03 de Julio 8 de 2015 "Aclaración por contradicción de norma para la aplicación de usos en el suelo rural para parcelación de vivienda campestre y/o permanente."*

El secretario de Planeación Municipal de Ibagué, en el marco de sus competencias legales procede a realizar la aclaración por contradicción de la norma citada que hace parte del Plan de Ordenamiento Territorial de Ibagué en los siguientes términos:

1. No existe diferencia entre vivienda permanente y campestre.

2. Hasta tanto no se realicen por parte de la Secretaria de Planeación Municipal la identificación y delimitación precisa de las áreas destinadas a parcelación de vivienda permanente y/o campestre, con la definición de la norma urbanística precisa, ni se cuenta con la debida caracterización y la correspondiente ficha normativa donde se identifiquen, delimiten y precisen las áreas destinadas a este uso, se suspenden los desarrollos para parcelación, hasta tanto, se defina y reglamente la materia.

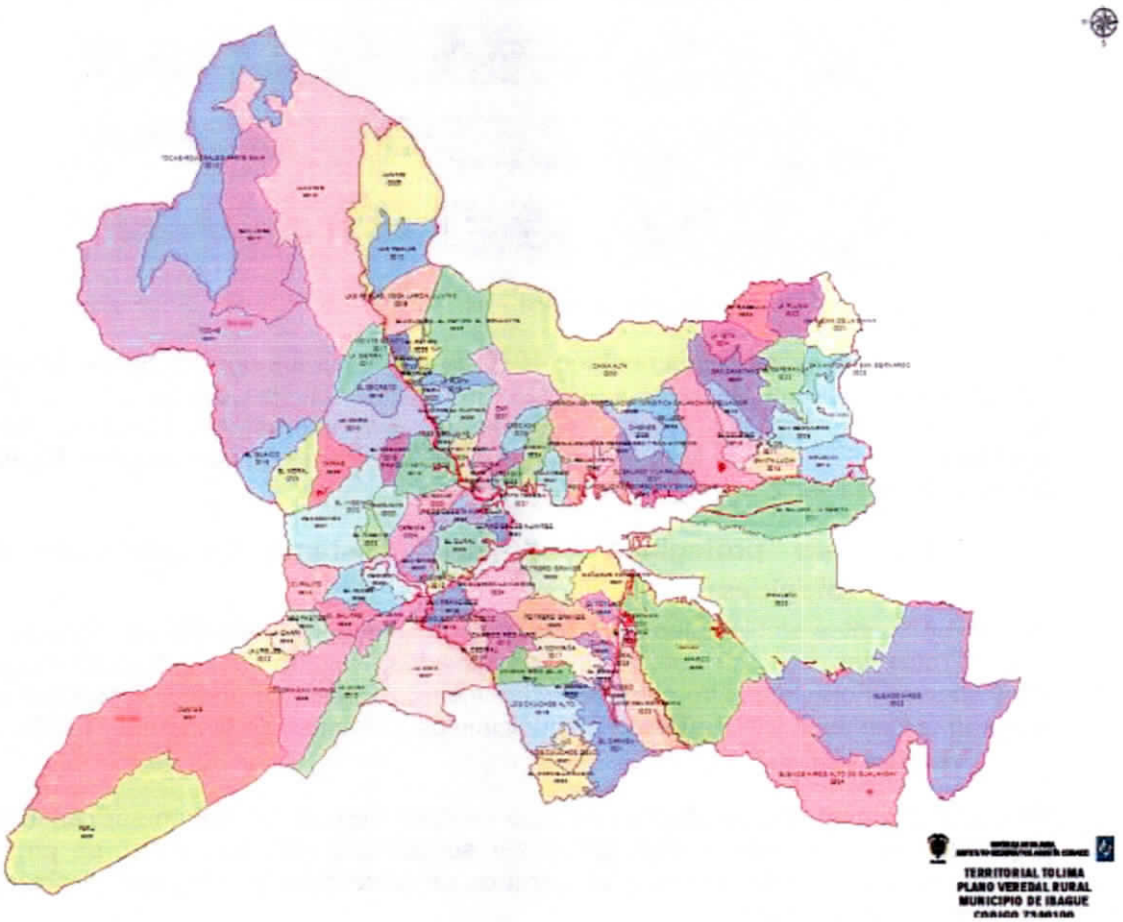
La presente circular se expide el 8 de julio de 2015; debiendo darse cabal cumplimiento, por parte de los Curadores Urbanos en ejercicio de sus funciones y demás autoridades competentes, a quienes debe compulsarse copia de la misma."

4.2. EVALUACIÓN TERRITORIAL

4.2.1. División Político Administrativa Rural

El Acuerdo 037 de 1992 designa 17 Corregimientos para el suelo rural que comprende 144 asociaciones veredales y 14 inspecciones, como lo muestra la ilustración 1.

ILUSTRACIÓN 1. **VEREDAS DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ**



Fuente: Acuerdo 037 de 1992 y Decreto 1000- 823 de 2014. Plano R1.

4.2.2. Sistema Biótico Natural

El sistema biótico natural del municipio de Ibagué está conformado por suelos de protección absoluta, bosques protectores, paramos, subpáramos, nacimientos, rondas hídricas y reservas de la sociedad civil



Fuente: Tomado del Plan de Ordenamiento Territorial POT 2014.

Según el Decreto Único Reglamentario 1076 de 2015, las áreas protegidas públicas que conforman el Sistema Nacional de Áreas Protegidas son: las del Sistema de Parque Nacionales Naturales, las Reservas Forestales Protectoras, los Parques Naturales Regionales, los Distritos de Manejo Integrado, los Distritos de Conservación de Suelos, las Áreas de Recreación.

4.2.2.1. Áreas protegidas - SIAMAP (Sistema Integrado de Áreas Protegidas)

Son determinantes ambientales las áreas protegidas integrantes del Sistema Nacional de Áreas Protegidas – SINAP como PNN Los Nevados, Nevado del Huila y Las Hermosas, las Reservas Forestales Protectoras Regionales, la Reserva Forestal Protectora de las quebradas San Juan y El Peñón en el municipio de Sebastián de Mariquita y las Reservas de la Sociedad Civil.

En el departamento existe un gran número de ecosistemas que deben ser conservados, protegidos y/o recuperados para garantizar su permanencia. Las áreas de protección pública, las reservas forestales y los parques de protección, son un ejemplo claro y se mencionan a continuación:

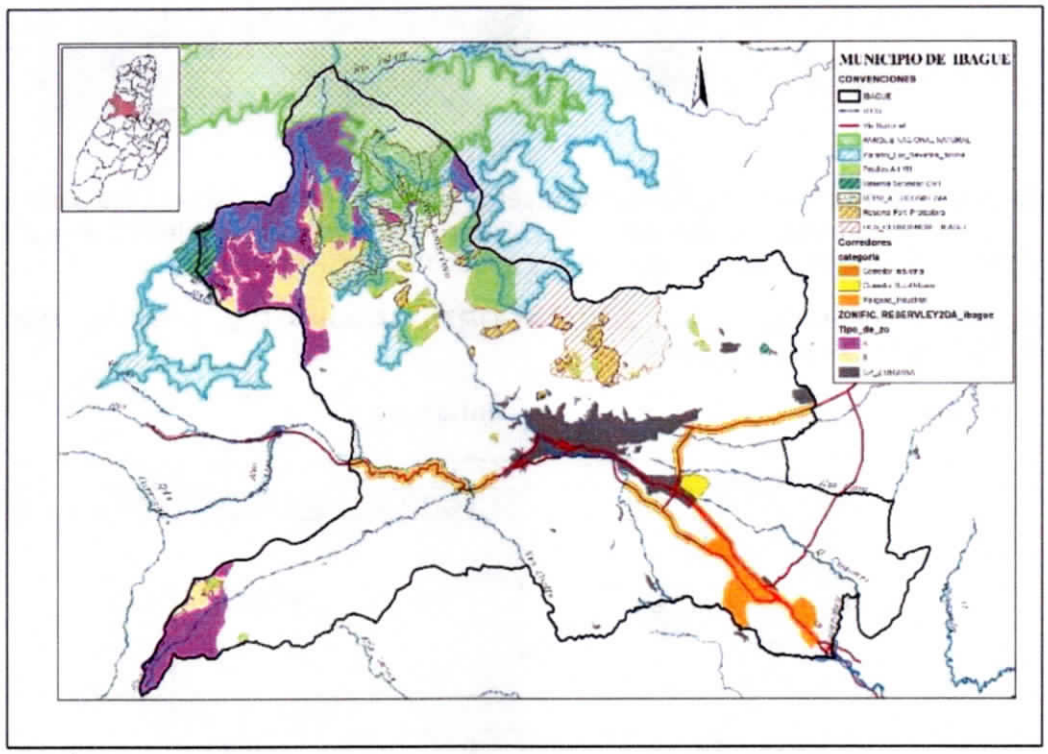
Areas protegidas públicas que conforman el sistema nacional de áreas protegidas (Decreto 1076 de 2015) son:

Sistema de Parques Nacionales Naturales	*Parques Naturales Regionales*	*Distritos de Conservación de Suelos (Los cerros del Norte de Ibagué)*
Reservas Forestales Protectoras	*Distritos de Manejo Integrado*	***Áreas de Recreación***

Fuente: Tomado del Acuerdo 003 de 2015 CORTOLIMA Cerros del Norte de Ibagué

En el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Ibagué (POT) considera a los Cerros Tutelares de Ibagué como un área de manejo especial, la declaración del Distrito de Manejo Integrado (DMI), para los cerros del norte y la cuenca alta del rio Chipalo; de igual manera, en la zonificación del POMCA del rio Totare fue retomado el DMI, como un

área de importancia ambiental y estratégica para la conservación, recuperación, restauración y manejo sostenible, debido a su importancia en la prevención de bienes y servicios ambientales.



Fuente: Áreas protegidas POT.

Las áreas protegidas identificadas en la anterior ilustración, son las que tienen reconocimiento a nivel nacional y regional, adoptada mediante declaratoria aprobada por CORTOLIMA. Acuerdo 003 de 2016, acuerdo 006 de 2019.

4.2.2.2. Parque Nacional Natural Los Nevados

El PNN Los Nevados es una de las 51 áreas del SNAP, localizadas en el centro occidente del país con las cumbres nevadas del Ruiz, Santa Isabel y Tolima, lugar fundamental para la regulación hídrica de la Eco-Región y comprende una extensión aproximada de 58.300 Ha.

En el Parque Nacional Natural Los Nevados se distribuye en dos grandes fuentes altitudinales comprendidas entre la selva andina o de niebla y el piso bioclimático de páramo.

Una de las principales zonas de interés ambiental en el municipio de Ibagué, es el Parque Nacional Natural de Los Nevados y su zona amortiguadora.



El área actual del PNN Los Nevados presenta gran importancia hidrográfica por cuanto allí nacen innumerables fuentes de agua. El deshielo producido por las nieves perpetuas origina los cauces iniciales al rio Coello y a todos sus efluentes.

TABLA 1. PREDIOS DE LA ZONA AMORTIGUADORA DEL PARQUE NACIONAL NATURAL "LOS NEVADOS"

Predios	Entidades
La Siberia	CORTOLIMA
El Porvenir	CORTOLIMA, ASOCOMBEIMA e IBAL
Santa Marta	ASOCOMBEIMA
Santa Lucia	
La esperanza Toche	
El Conde	
Lutecia	
El Cortijo	CORTOLIMA
La Esperanza	Ibagué
Los Andes	Espinal
El Rancho	PNN
Área Total	**7.356,61 Has**

Fuente: Tomado del Acuerdo Alto Combeima. Ibagué-Tolima CRTOLIMA

Los predios mencionados en la tabla 1, en adelante se denominarán "Reserva forestal protectora regional Alto Combeima"; localizadas estrictamente en la zona amortiguadora con lo que ayudaría a mantener el equilibrio ecológico, la biodiversidad de la región y a la vez garantizar el desarrollo de las actividades humanas.

Regulan y producen múltiples bienes y servicios ambientales, abasteciendo las necesidades del 80% de la población de Ibagué y asociaciones de riego, además contribuye su caudal a la entrega de aguas a la cuenca mayor del Rio Coello.

4.2.2.3. Reserva forestal de ley 2° de 1959

Reserva Forestal Central en donde se adopta el término de "Bosque de Interés General" aquellos que contienen especies de elevado valor comercial que económicamente conviene conservar, ya sean públicos o de propiedad privada.

Las Zonas Forestales Protectoras los terrenos situados en las cabeceras de las cuencas de los ríos, arroyos y quebradas, sean o no permanentes; las márgenes y laderas con pendiente superior al 40%; la zona de 50 metros de ancho a cada lado de los manantiales,

corrientes y cualesquiera depósitos naturales de aguas, con el fin de defender cuencas de abastecimiento de aguas, embalses, acequias, evitar desprendimientos de tierras y rocas, sujetar terrenos, defender vías de comunicación, regularizar cursos de aguas, o contribuir a la salubridad.

En estas zonas antes mencionadas se podrán adelantar procesos de sustracción de conformidad con la normatividad vigente para cada caso; de las áreas del Sistema Nacional de Áreas Protegidas y los Territorios Colectivos la zonificación para el departamento del Tolima está de ésta manera.

TABLA 2. Zonificación para el municipio de Ibagué.

Zona A	Corresponde a tres grandes sectores, ubicados al norte, centro y sur de la cordillera central en del departamento, en general coinciden con las áreas de páramo. Esta área abarca una extensión aproximada de 176.530,65 Has, correspondientes a un 81,79% del área de la Reserva Forestal Central.
Zona B	El área se distribuye en parte del suelo rural de los municipios de Anzoátegui, Cajamarca, Chaparral, Herveo, Ibagué, Murillo, Rioblanco, Roncesvalles y Santa Isabel. Esta área abarca una extensión aproximada de 39.309,89 Has, correspondientes al 18,21% del área de la Resera Forestal Central.

En la tabla 2 se relacionan las áreas del departamento del Tolima, que también hace parte del municipio de Ibagué. En donde la correspondiente zona A de la reserva Ley 2ª de 1959 para el municipio de Ibagué equivale a 13423,77 Has y para la zona B un área de 4597,04 Has.

4.2.2.4. Distrito de Conservación de Suelos

Entendido como el espacio geográfico cuyos ecosistemas estratégicos en la escala regional, mantienen su función, aunque su estructura y composición hayan sido modificadas y aportan esencialmente a la generación de bienes y servicios ambientales, cuyos valores naturales y culturales asociados se ponen al alcance de la población humana para destinarlos a su restauración, uso sostenible, preservación, conocimiento y disfrute.

Los Cerros del Norte de Ibagué (CNI) han sido categorizados como Distrito de Conservación de Suelos, bajo los estudios de línea base de biodiversidad, socioeconómico, coberturas vegetales y sistemas productivos, orientado principalmente a la recuperación, prevención y sostenimiento del área protegida, dadas las condiciones ambientales del sector y al uso sostenible por parte de las comunidades que allí habitan.

El *"Distrito de Conservación de Suelos de Los Cerros del Norte de Ibagué"* comprende un área de 9.130,52 has con un perímetro de 69.6 km de longitud y un rango altitudinal entre los 1564 y los 3500 metros.

En concordancia con los objetivos nacionales de conservación de áreas protegidas, el Distrito de Conservación de Suelos de Los CNI busca promover el uso sostenible del suelo a través de buenas prácticas de manejo y la recuperación de zonas vulnerables por procesos erosivos; las áreas núcleo de bosque que se constituyen en parte fundamental

para la conectividad de los ecosistemas, minimizando el impacto de la fragmentación del paisaje. Conservar zonas que garanticen la presencia y reproducción de especies endémicas, amenazadas y con presión de cacería en los Cerros del Norte de Ibagué.

El Distrito de Conservación de Suelos restaura y conserva los ecosistemas de bosques y paramos que garanticen el flujo, oferta y mantenimiento del recurso hídrico y belleza paisajística; así como la protección de especies migratorias (*Cardellina canadensis)* del norte y especies bajo presión de cacería.

Esta área se delimita especialmente, porque allí se encuentran los nacimientos de agua que abastecen los acueductos urbanos y rurales del municipio de Ibagué y los sectores de La Plata, Cay, Ambalá, Rio Chipalo, La China y Chembe.

Mediante el Acuerdo del Concejo Directivo de CORTOLIMA No. 008 de 2011 se homologaron las Reservas Forestales Protectoras del Tolima a la categoría de área protegida del SINAP "Reservas Forestales Protectoras Regionales", como se consigna a continuación:

Reserva Forestal Protectora.	Veredas	Área Total
El Humedal	Juntas	1092,19Has
La Santísima Trinidad	Las Cruces	
El Palmar	Juntas	1949,97Has
La Secreta		

En donde las Reservas Forestales Protectoras denominadas "El humedal-La Santísima Trinidad y El Palmar-La secreta", se encuentran localizadas en la jurisdicción del municipio de Ibagué, compartiendo área con el municipio de Anzoátegui y pertenecen a la cuenca mayor del Rio Coello, con un área 3.042,16 Has.

4.2.2.5. Reserva forestal protectora regional "alto Combeima":

Reserva Forestal Protectora	Vereda	Área total
La Estrella, La Cabaña, Dulima	La Plata	507,9 Has
Alto Combeima	Juntas, Las Cruces y Palomar	7.356,61 Has
Las Mirlas	Juntas	241.55 Has
Esmeralda	Juntas	119,62 Has
La Suiza	China Alta	84 Has
Bellavista	Ambalá parte alta	437 Has

Mediante el acuerdo 06 de 2013 la declaratoria de ampliación de la reserva forestal Alto Combeima se aprueban 7.356,61 Ha ubicadas en la cuenca alta del rio, con jurisdicción de los municipios de Ibagué y Anzoátegui. Localizada en la parte noroccidental de Ibagué sobre el flanco oriental de la cordillera Central, con alturas comprendidas entre dos mil y cuatro mil 800 metros. Por el norte limita con el Parque Nacional Natural Los Nevados; por el oriente, limita con la quebrada Las Juntas y el municipio de Anzoátegui; por el occidente,

con la quebrada San José, perteneciente a Toche y por el sur con el Centro poblado de Juntas.

Los objetivos de la reservar forestal Alto Combeima son las de conservar poblaciones viables de fauna y flora endémicas, proteger, recuperar y enriquecer las comunidades propias de la zona de vida de bosque andino, alto andino y vegetación de paramo, mantener las áreas de recarga hídrica y nacimientos de aguas, y mantener las coberturas naturales que brinden bienes y servicios ambientales.

4.3. SISTEMA DE PRODUCCIÓN FORESTAL

4.3.1. Sistema Forestal Protector – Productor

Son bosques homogéneos que han sido establecidos por el hombre con patrones determinados de siembra, aunque cumplen una función protectora son destinados a lograr un lucro o beneficio específico. En la Zona De Influencia se encuentra el predio Hacienda El Palmar de propiedad de CORTOLIMA - IBAL ubicado en la vereda de Juntas, jurisdicción del municipio de Ibagué, con un área de 1.859 has y 6.390 metros cuadrados.

4.3.2. Sistema Forestal Protector

Son aquellas áreas que por sus condiciones climáticas, topográficas y edáficas influyen directamente en el régimen hidrológico o en la conservación y defensa de los suelos, de la fauna y de la flora y de obras como puentes, embalses y otras similares.

En la Zona De Influencia del Departamento del Tolima se encuentra el predio **El Toro** de propiedad de **CORTOLIMA** el cual fue declarado área de reserva forestal protectora, está ubicada en la **vereda Santa Bárbara** y Jurisdicción del municipio de Murillo, cuenta con un área de 72,4351 has, a una altura de 3.450 m.s.n.m.

En su totalidad está en los colchones hídricos del río vallecitos, afluente directo del río Lagunilla, los colchones son importantes por la cobertura vegetal que posee, la cual permite atrapar tanto el agua lluvia como la precipitación horizontal (neblina), considerándose una gran reserva o fuente abastecedora de agua.

4.3.3. Parque Natural Regional Coello "Tochecito"

Ubicado al occidente de los municipios de Ibagué y Cajamarca, sobre la vertiente oriental de la cordillera central, a partir de la línea divisoria del Parque Nacional Natural Los Nevados y la divisoria de agua del río Coello, el cual incluye las cuencas de los ríos Combeima, Toche, Tochecito y Bermellón los que vierten sus aguas al río Coello.

Este parque presta servicios ambientales principales como la producción de agua y en su sector se conserva una muestra muy representativa de la flora y fauna de la región Andina y del departamento. El uso potencial del suelo, de acuerdo a los instrumentos de planificación POT de los municipios de Ibagué y Cajamarca, en donde el POMCA se limita exclusivamente a bosques protectores debido a la alta pluviosidad, las elevadas pendientes y los tipos de suelos presentes. Esta zona conserva una importante área de ecosistema paramo ya que se encuentra en uno de los corredores entre los Parques Nacionales Naturales Los Nevados y las Hermosas; y a su vez conserva relictos boscosos que, por su biodiversidad presente, debe protegerse y conservarse a futuro con el objetivo de asegurar la captura de CO2, producción de Oxígeno, la regulación hídrica y climática.

Se encuentran localizados relictos de bosque con altas densidades de palma de cera (Ceroxylon quindiuense) distribuidas a lo largo de la cordillera, con predominancia en La Ceja y Toche. Estos ecosistemas alto andinos se caracterizan por albergar una gran diversidad biológica en donde se destaca un importante número de especies endémicas y la presencia de flora y fauna en peligro de extinción.

"A través de la conservación del árbol insignia de Colombia, se busca proteger otras especies de fauna y flora, para generar un modelo de desarrollo sostenible".

4.3.4. Ecosistemas Estratégicos

Áreas que por su riqueza en aguas, flora, fauna y paisaje necesitan de un cuidado especial de acuerdo a la normatividad vigente; tal es el caso del Acuerdo 018 del 11 de agosto de 2009 donde se adopta el Sistema Municipal de Áreas Protegidas - SIMAP de Ibagué. Dicho acuerdo tiene una serie de objetivos que van encaminados a cada posible uso de estas zonas como son:

- Carácter Ecológico.
- Carácter Social.
- Carácter Educativo.
- Carácter Turístico.
- Carácter Institucional.
- Carácter Investigativo.
- Carácter Económico

Teniendo en cuenta el acuerdo No. 0003 de 2010, por medio del cual se crea EL SISTEMA DEPARTAMENTAL DE AREAS PROTEGIDAS DEL TOLIMA-SIDAP TOLIMA, definiéndola como un espacio geográfico claramente determinado, reconocido, dedicado y gestionado, mediante medios legales u otros tipos de medios eficaces para conseguir la conservación a largo plazo de la naturaleza, y de sus servicios ecosistémicos y sus valores culturales asociados. Declarado y delimitado por la Autoridad Ambiental competente o por sus propietarios en el caso de las reservas de la Sociedad Civil.

Ecosistema	¿Qué es?	Función Ecológica.	Especies.
Páramo.	Estos ecosistemas presentan una singular riqueza cultural y biótica, con un alto grado de especies de flora y fauna de especial importancia y valor.	Constituyen un factor indispensable para el equilibrio ecosistémico y el manejo de la biodiversidad, se constituyen como la principal zona de abastecimiento de agua de las fuentes hídricas presentes en el Municipio.	
Bosque seco.	Se localiza por debajo de la cota límite de los 1000 msnm, presenta un alto grado de intervención debido a las actividades agropecuarias intensivas, que han hecho que el ecosistema haya sido reducido a pequeños fragmentos aislados, o	Cumple funciones ecológicas importantes en la región, como son el regular la calidad y cantidad del recurso hídrico en la parte baja, en la desembocadura del río Coello y ser el lugar de habitación de un significativo	La Ostra de Agua Dulce, especie endémica del río Magdalena que se distribuye en el cauce del río Opia y que se encuentra arraigada a las tradiciones

	interconectados a través de la vegetación ribereña de los cauces de quebradas y arroyos.	número de especies de animales.	culturales de los habitantes de la región.

"Un área protegida no se restringe a un ecosistema, y hace parte de esta una muestra representativa de uno o varios tipos de ecosistemas, mientras que la delimitación del área de paramo contiene un único ecosistema" Resolución 198/16 Los Nevados.

4.3.5. Páramos

Los Páramos del departamento del Tolima representan el 27.68% de los páramos de Colombia, ocupando una extensión de 315.605 Has, superficie que representa el 13% del área departamental; se encuentran localizados en el flanco oriental en las cumbres de la cordillera central, sobre una franja altitudinal que recorre el territorio tolimense de norte a sur, desde la cota de los 3000 m.s.n.m, en límites con los departamentos de Caldas, Risaralda y Quindío en la región de los Nevados; con el Valle del Cauca en la región de las Hermosas; con los departamentos de Cauca y Huila en la región del Nevado del Huila, y con Cundinamarca en la región del Sumapaz.

El área de páramo Los Nevados se encuentran nueve (9) subzonas hidrográficas, en donde se localizan beneficiarios directos e indirectos de los servicios de suministro que ofrece el servicio de páramo.

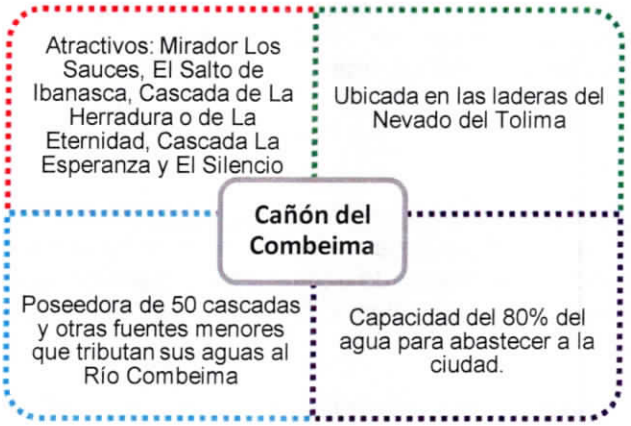
Sub zonas hidrográficas. Recurso hídrico.

CUENCA	CORPORACIÓN
La Vieja	Quindío CRQ
Otún	Risaralda CARDER
Chinchiná, Tapias, Otros directos al Cauca, Guarinó.	Caldas CORPOCALDAS
Gualí, Lagunilla y otros directos al Magdalena, Totare y Coello	Tolima CORTOLIMA

Fuente: Tomado de la Resolución 1987 de 2016. Los Nevados.

De acuerdo a estudios realizados en el POT del Municipio de Ibagué, el subsistema de Flora está dividido en la vegetación de los Bosques Andinos, y la vegetación de bosque seco Tropical; comúnmente se encuentra en la zona más templada del Municipio como es la meseta; la flora existente es directamente proporcional a las condiciones de tipo climático, edáfico y altitudinal del área de estudio que generan formaciones de vegetales.

Es importante recordar que son ecorregiones estratégicas para la conservación de ecosistemas y los hábitats naturales y el mantenimiento y recuperación de poblaciones viables de especies en sus entornos naturales; especialmente consagrada a la protección y el mantenimiento de la diversidad biológica.



4.3.6. Áreas de rondas de cuerpos de agua

El Decreto 2245 de 2017 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible (MADS), adopta la guía técnica para acotar las rondas hídricas que será reglamentada por resolución del MADS, que a la fecha no está y que la Corporación se encuentra analizando.

4.3.7. Áreas de reserva de la sociedad civil

Existen otras Reservas Naturales de la Sociedad Civil en la cuenca Coello que están asociadas a la Asociación Red Colombiana de Reservas Naturales de la Sociedad Civil - RESNATUR, decreto nacional 1996 de 1999 "*por el cual se reglamentan los artículos 109 y 110 de la ley 99 de 1993, sobre reservas naturales de la sociedad civil*" la cual está conformada por propietarios de predios o fincas que voluntariamente los declararon como reservas naturales privadas, y las tienen destinadas a la recuperación natural y valoración cultural, la reproducción de especies útiles y amenazadas, y el desarrollo sostenible a través de la búsqueda y aplicación de alternativas sociales, económicas y tecnológicas amigables con la naturaleza.

Predios Incluidos En Las Áreas De Reserva De Propiedad Civil:

	Predios	Resolución	Hectáreas	Escala	Categoría	Perímetro
Municipio de Ibagué	Conj. Reservas Naturales de Sumicol S.A. La Estrella	126	7,42	-	PNN	1,95
	Villa María	119	1,52	1:25.000	PNN	0,497
	El Silencio	165	17,5	1:5.000	PNN	2,444
	La Rivera	44	157,74	1:10.000	PNN	6,059

Otros sitios de interés Ambiental

Ibagué, es un Municipio que presenta un contraste de paisajes, debido a su ubicación en la vertiente oriental de la cordillera central, cuya topografía se ve mezclada entre la zona plana; utilizada para las labores agrícolas y ganaderas; igualmente presenta una gran

variación de paisajes representados en unidades fisiográficas y de suelos que van desde paisajes de lomerío hasta paisajes de montaña.

El paisaje natural es parte integral y estructural de toda decisión de intervención del suelo y de toda actuación urbanística, en una relación de respeto entre lo natural y lo intervenido, para el uso, goce y disfrute de sus habitantes. (fuente: agenda ambiental 2017).

Elementos naturales de relevancia a nivel municipal

Se establecen los siguientes componentes naturales del sistema estructural del espacio público.

- Área del Parque Nacional Natural de los Nevados.
- Zona Amortiguadora del Parque Nacional Natural de los Nevados.
- Área del Parque La Martinica – El Tejar
- Áreas Pertenecientes al Sistema Hídrico y de Especial Interés Ambiental, Científico y Paisajístico.
- Áreas Pertenecientes al Sistema Orográfico y de Especial Interés Ambiental, Científico y Paisajístico.

5. CAPITULO II

DIAGNOSTICO

Este diagnóstico, determinó la conveniencia de identificar y delimitar las áreas destinadas a vivienda campestre, con el fin de desestimular y controlar la urbanización indiscriminada del suelo rural y asi consolidar el modelo territorial propuesto en el POT. Se pretende controlar el crecimiento indiscriminado en suelo rural y dar cumplimiento a la ley 388 del 1997 y a la constitución política de Colombia contenidos en los siguientes artículos Articulo 64, 65, 79 y 80 referente a el acceso a la poblacion campesina a la propiedad rural, seguridad alimentaria, la protección de la diversidad e integridad del ambiente y el aprovechamiento de los recursos naturales renovables. De igual manera en concordancia con el decreto municipal 1000-0823 de 2014, preservar el medio ambiente natural del paisaje y de la producción rural sostenible, garantía para la protección, preservación, mantenimiento de la explotación agrícola y pecuaria en el suelo rural y la valoración de los suelos de protección.

Se toma como base de estudio en esta etapa la planimetría establecida para el componente rural del municipio de Ibagué, que hace parte integral del Decreto 1000-0823 de 2014 *"por el cual se adopta la revisión y ajuste del Plan de Ordenamiento territorial del Municipio de Ibagué"*.

La metodología definida para materializar las disposiciones legales contenidas en el decreto 3600 de 2007, compilado en el decreto 1077 de 2015, toma como base de estudio

de esta etapa la planimetría establecida para el suelo rural; que hace parte integral del Decreto municipal 1000-0823 de 2014.

El artículo 437 Parágrafo 2 del POT establece que: *"En el Distrito de Manejo Integrado 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 veinte por ciento (20%)."* Al igual el Artículo 438A define que: *"Solo podrán desarrollarse proyectos para vivienda campestre en terrenos con pendientes inferiores al 2quince por ciento (15%) y deberán respetarse todos los aislamientos y zonas de protección absoluta definidos en el Modelo Territorial y en la Legislación Nacional"*.

Teniendo en cuenta los artículos anteriores contenidos en el POT, en el plano R2-1 de usos del suelo rural y G1; Modelo Territorial, se demarco la cota 1350 SNM para el Distrito de manejo integrado y los predios por encima de esta quedaron excluidos.

Acto seguido se hizo cruce con el plano de pendientes que forma parte de la cartografía base del Plan de Ordenamiento territorial y se excluyeron los predios con pendiente superior al 15%, este dio como resultado que, se excluyeran áreas en la zona de producción agropecuaria baja, donde es compatible la vivienda campestre.

Posteriormente, se realizó cruce con el plano R3 de zonas de protección, R3.1 Estructura ecológica principal, R5 amenazas del suelo rural, R5.1 amenaza volcánica con lo cual también se excluyeron predios como resultado de estos cruces.

Teniendo en cuenta la Constitución Politica, en lo referente a la protección del suelo rural, al acceso de la población campesina a la propiedad rural (Art. 64 CP); la seguridad alimentaria (Art. 65 CP); la protección de la diversidad e integridad del ambiente (Art. 79 CP), y el aprovechamiento y preservación de los recursos naturales renovables (Art. 80 CP)., y lo establecido en Decreto 1077 de 2015 *"Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio."* Que en el artículo 2.2.2.2.1.3 referente a las Áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de recursos naturales; Incluye los terrenos que deban ser mantenidos y preservados por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales o de explotación de recursos naturales y de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo del artículo 2.2.6.2.2, 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.

Dentro de esta categoría se incluirán, entre otros, y de conformidad con lo previsto en el artículo 54 del Decreto-ley 1333 de 1986, los suelos que según la clasificación del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, IGAC, pertenezcan a las clases I, II y III, y aquellos correspondientes a otras clases agrológicas, que sean necesarias para la conservación de los recursos de aguas, control de procesos erosivos. Se tomaron en cuenta estas clases de suelos, el plano de zonas agrológicas y los conflictos de uso establecidos por el IGAC.

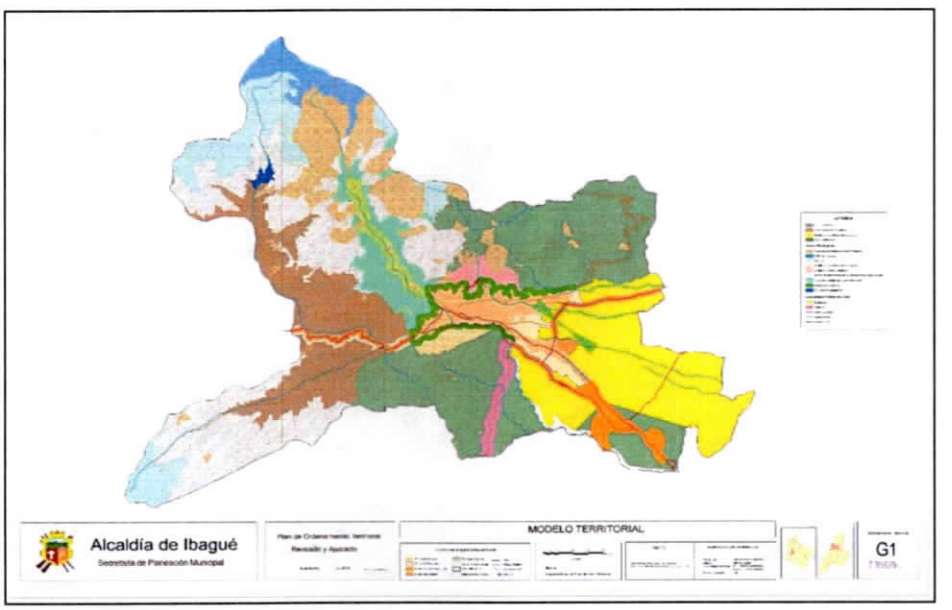
Por lo anterior la ley 388 de 1997, da la facultad de Identificación y delimitación donde se precisen las áreas destinadas a vivienda campestre, está contenida artículo 441 y 442 del POT, que establece la prohibición de desarrollar vivienda campestre a partir de la entrada en vigencia del POT y en ningún 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.

Teniendo en cuenta lo anterior se desarrolla el procedimiento a continuación paso a paso así:

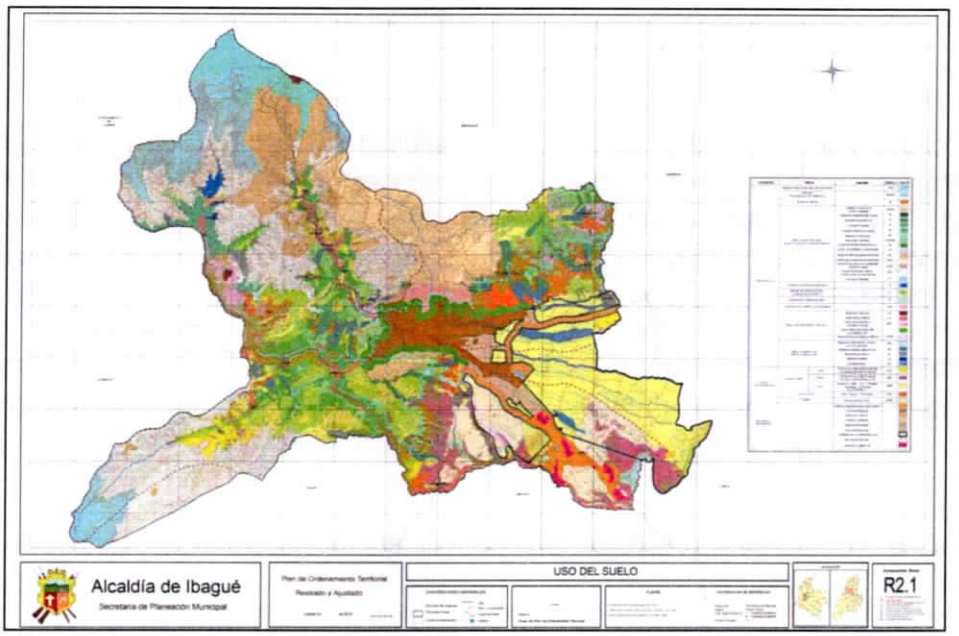
Por ello se tomó, como base de estudio en esta etapa la planimetría establecida para el suelo rural; que hace parte integral del Decreto 1000-0823 de 2014 *"por el cual se adopta la revisión y ajuste del Plan de Ordenamiento territorial del Municipio de Ibagué"* así:

5.1. CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO:

en la clasificación del territorio se toma como base el plano G1 Modelo Territorial y R.2.1 Usos del Suelo Rural.



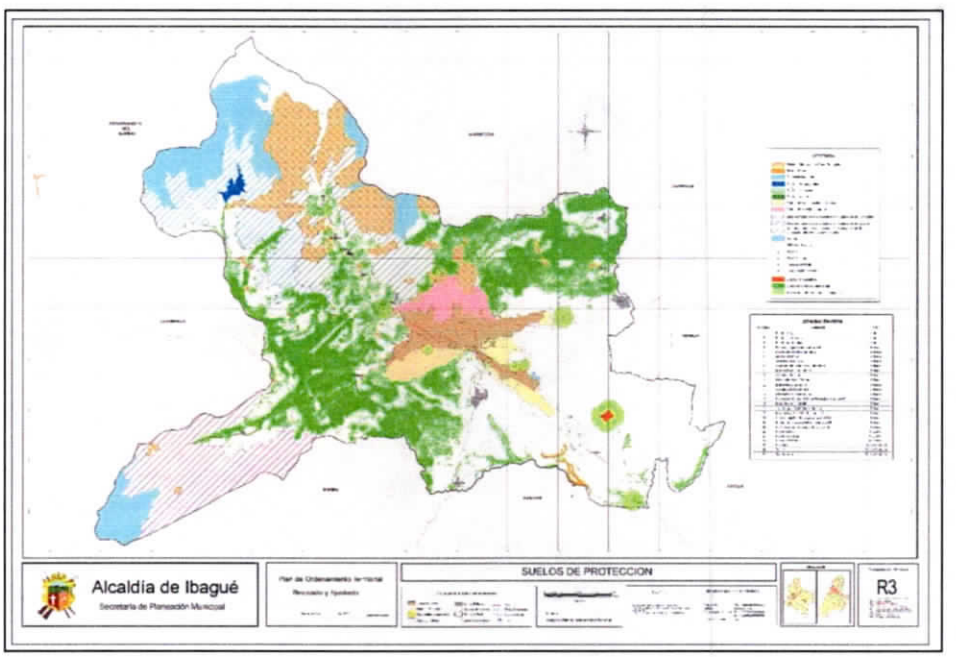
Fuente: POT Plano G1- Modelo Territorial.



Fuente: POT Plano R2.1-Usos del suelo Rural.

5.2. SUELOS DE PROTECCIÓN:

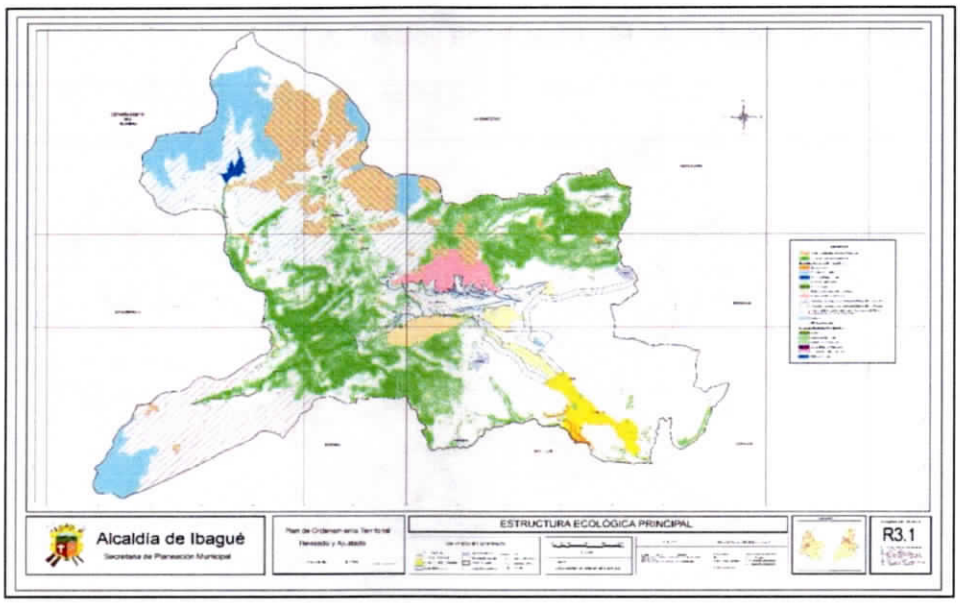
Se espacializa en el plano R.3 suelos de protección



Fuente: POT Plano R3_ Suelos de protección

5.3. ESTRUCTURA ECOLOGICA:

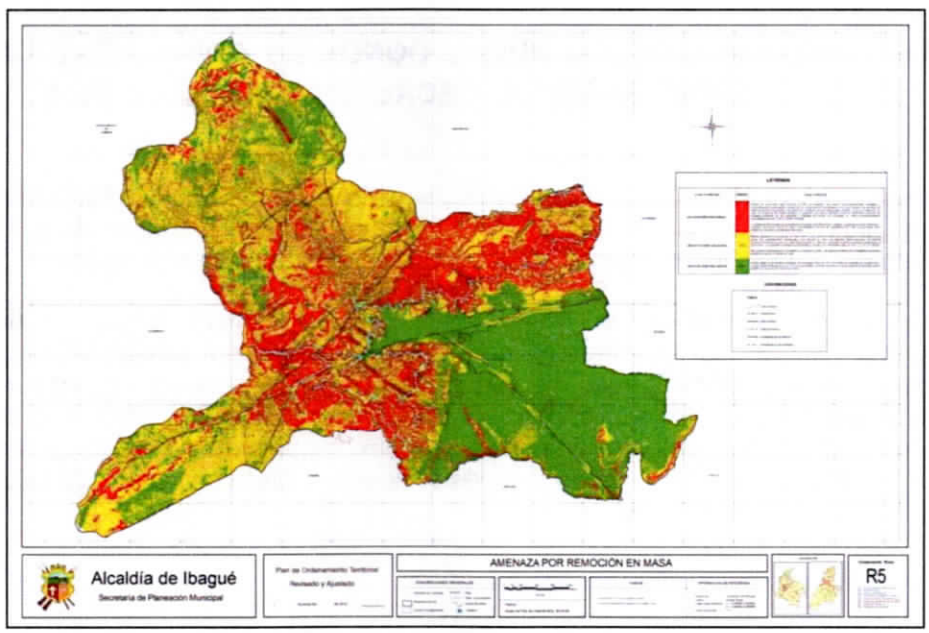
Se espacializa en el plano R3:1 estructura ecológica Principal.



Fuente: POT Plano R3.1_Estructura ecológica principal

5.4. AMENAZAS DEL SUELO RURAL:

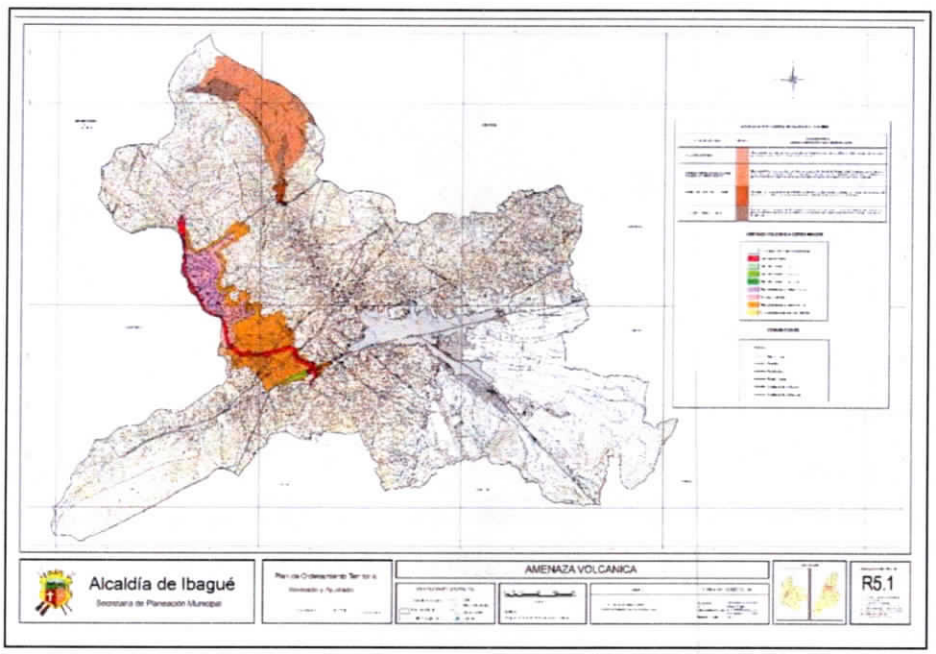
Se espacializa en el plano R5_ Amenazas por remoción en masa.



Fuente: POT Plano R5_ Amenaza por remoción en masa

5.5. AMENAZA VOLCÁNICA:

Se espacializa en el plano R5.1 amenaza volcánica.

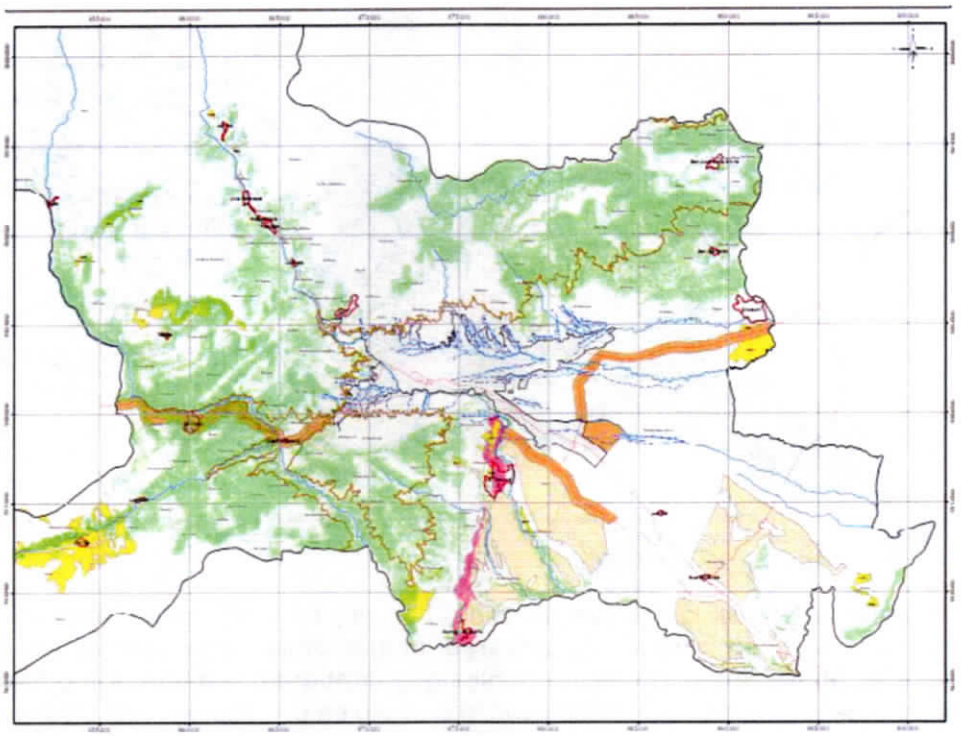


Fuente: POT. Plano R5.1_ Amenaza volcánica

5.6. USOS DEL SUELO RURAL DONDE ES COMPATIBLE LA VIVIENDA CAMPESTRE SEGÚN EL DECRETO 1000-0823 DE 2014

Se especializaron los usos que contempla el Plan de ordenamiento territorial donde es compatible la vivienda campestre dentro del municipio de Ibagué y las cuales deben ser objeto de identificación y delimitación conforme a las normas vigentes.

Es importante aclarar que la vivienda campestre no es uso principal; es uso compatible según el POT en los siguientes polígonos cuyos usos según el plano R2_1, son: zona de producción agropecuaria baja, áreas para el desarrollo del turismo con o sin restricciones, suelo suburbano, corredores viales suburbanos y el corredor turístico Ibagué – Carmen de Bulira; áreas que se muestran a continuación en el plano denominado usos del suelo rural donde es compatible la vivienda campestre según decreto municipal1000-0823 de 2014.

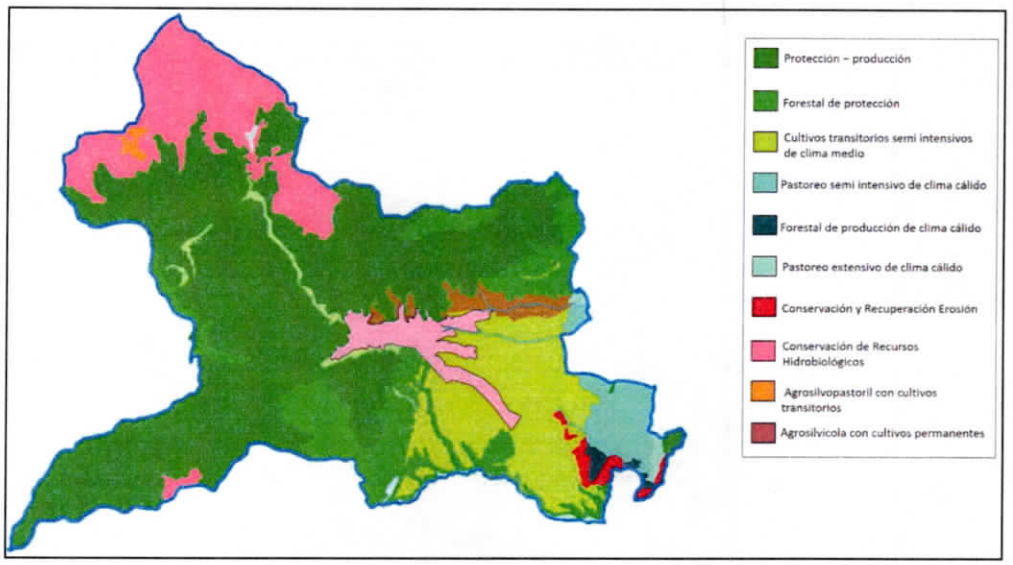


Fuente: DOTS plano D1_ usos del suelo rural donde es compatible la vivienda campestre.

5.7. ZONAS AGROLÓGICAS

De igual forma, en concordancia con el artículo 2.2.6.2.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, se depuraron las Áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de recursos naturales. Incluyen los terrenos que deban ser mantenidos y preservados por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales o de explotación de recursos naturales, 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, de conformidad con lo previsto en el artículo 54 del Decreto-ley 1333 de 1986, los suelos que según la clasificación del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, IGAC, pertenezcan a las clases I, II y III, y aquellos correspondientes a otras clases agrológicas, que sean necesarias para la conservación de los recursos de aguas, control de procesos erosivos y zonas de protección forestal.

Teniendo en cuenta lo anterior se puede observar el Mapa de zonas agrológicas cuya fuente es el IGAC y se espacializa en el Mapa D3.



Fuente: IGAC_ mapa zonas agrologicas

Las definiciones de las clases de suelo I, II, III, IV y VIII que deben ser mantenidas preservadas y **no podrán autorizarse actuaciones urbanísticas de subdivisión, parcelación o edificación de inmuebles que impliquen la alteración o transformación de su uso actual,** de conformidad con lo previsto en el artículo 54 del Decreto-ley 1333 de 1986, son:

Clase I: Son suelos planos o casi planos, con pendientes entre 0 y 3%, con muy pocas limitaciones de uso. Son apropiadas para cultivos limpios. Son suelos mecanizables, sin procesos erosivos, profundos bien drenados y fáciles de trabajar. Poseen buena capacidad de retención de humedad y buen contenido de nutrientes.

Clase II: Suelos con pendientes suaves entre el 3 y el 7%, por lo que requieren practicas moderadas de conservación. Tienen una tendencia moderada a la erosión hídrica y eólica, profundidad efectiva menor a la de un suelo ideal. Pueden o no tener algún grado de impedimento como estructura desfavorable, contenido de sales o acidez moderada, fácilmente corregibles según el caso, pero con probabilidad de que vuelvan a aparecer. Son terrenos potencialmente inundables. Pueden tener drenaje moderadamente impedido pero fácil de corregir mediante obras simples.

Clase III: Suelos ondulados con pendientes entre el 7 y el 12%. Son apropiados para cultivos permanentes, praderas, plantaciones forestales, ganadería extensiva. Están limitados por una alta susceptibilidad a la erosión, inundaciones frecuentes, baja fertilidad natural, poca profundidad efectiva, baja capacidad de retención de agua, moderada salinidad o alcalinidad.

Clase IV: Son suelos que tienen limitaciones severas, que la restringen a cultivos específicos y exigen practicas cuidadosas de manejo y conservación, difíciles de aplicar y mantener, con pendientes entre el 12% y 25%. Se pueden utilizar en ganadería con pastos de buenos rendimientos y con un manejo técnico de los potreros. La agroforesterÍa es una buena opción en los sectores de pendientes más pronunciadas, áreas erodadas y susceptibles a la erosión.

Clase VIII: Son tierras que por su vulnerabilidad extrema (áreas muy escarpadas) o por su importancia como ecosistemas estratégicos (paramos) para la regulación del recurso hídrico y por su interés científico, deben destinarse a la conservación de la naturaleza o a su recuperación en el caso de que haya sido deterioradas.

Se incluyen tierras misceláneas tales como tierras malas o misceláneos erosionados, playas, dunas, glaciales, afloramiento rocoso, cárcavas, fosos de grava y de cantera, vaciaderos, cauces de ríos, tierras de ripio, tierras de escoria y tierras ubicadas a alturas superiores a 3.600 msnm.

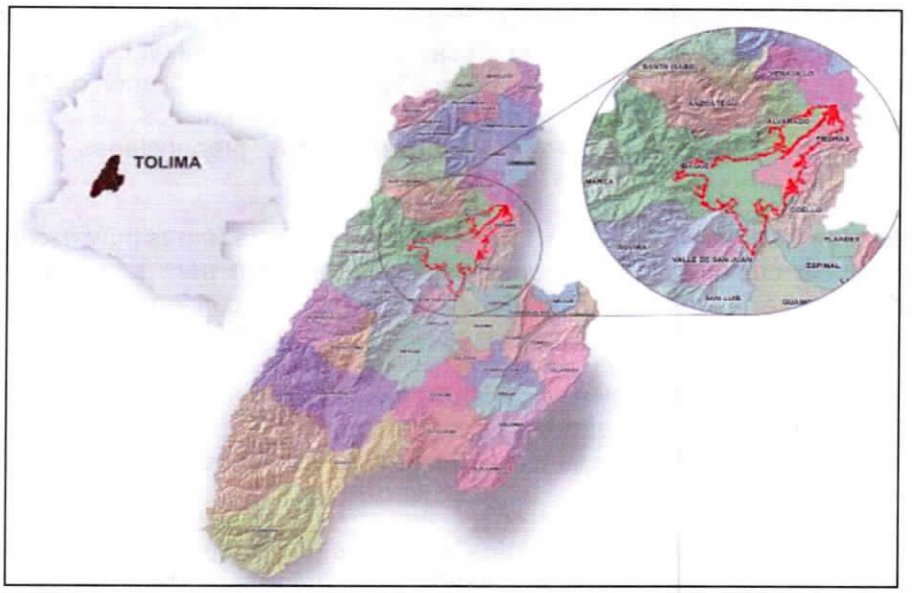
Los páramos, manglares, humedales y algunas áreas muy escarpadas entre otras, son lugares muy atractivos para desarrollar programas de investigación científica, recreacionales y de turismo ecológica.

5.8. ACUÍFEROS DEL TOLIMA

El Acuífero de Ibagué se localiza en la vertiente Este de la cordillera central entre el cañón del río Combeima y el valle del Magdalena, en la jurisdicción de los municipios de Ibagué, Alvarado, Piedras, San Luis y Coello, departamento del Tolima.

Por su parte, el área que en superficie forma el acuífero de Ibagué corresponde a una llanura de pie de monte que se formó al principio del cuaternario por flujos de lodo y aglomerados de origen volcánico, y por la unión de varios abanicos formados por el aporte de material de los ríos Combeima, Coello, Alvarado y Chipalo. Desde el punto de vista geológico, el área del acuífero está ubicada en el Valle Superior del río Magdalena (VSM), en la parte más septentrional de la subcuenca sedimentaria de Girardot, donde afloran unidades que van desde el Precámbrico hasta el Reciente. La zona plana a suavemente ondulada, está constituida por depósitos Cuaternarios (depósitos aluviales, conos fluvio-volcánicos y fluvio-torrenciales) y la zona montañosa, que bordea a la anterior, está compuesta principalmente por rocas ígneas intrusivas con elevaciones que superan los 1200 m.s.n.m., rocas sedimentarias de edades Mesozoica a Cenozoica con alturas hasta de 850 m.s.n.m; y en menor proporción rocas metamórficas e ígneas de edades Paleozoica y Precámbrica.

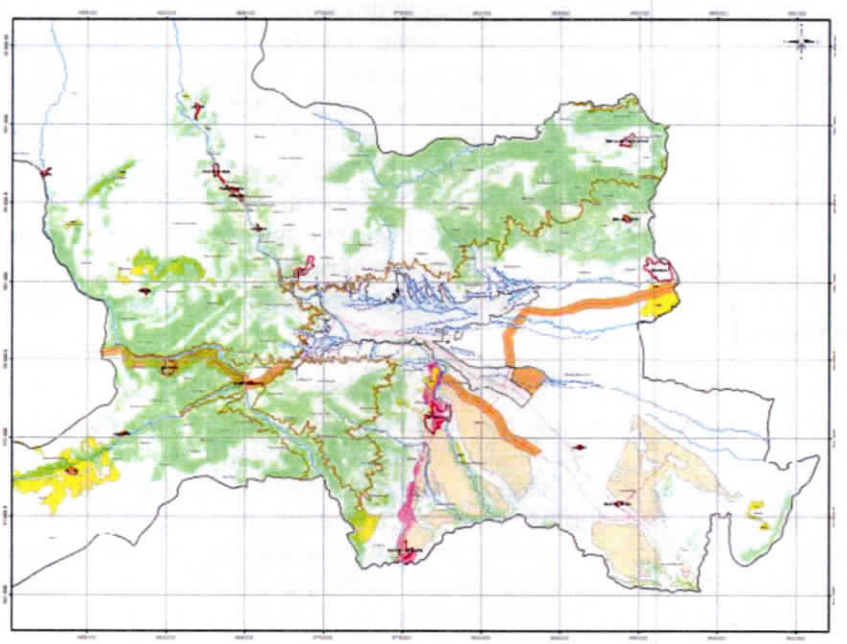
La formación del abanico está definida por factores estructurales como la Falla de Ibagué y la falla de Buenos Aires, los cuales favorecieron la formación de una cuenca de origen tectónico. El Abanico de Ibagué tiene una gran importancia hidrogeológica al presentar acuíferos continuos de extensión regional, depositados en ambientes cuasi fluvial, conformados por sedimentos y rocas terciarias poco consolidadas que desarrollan acuíferos de tipo libre a semiconfinados, almacenando aguas recomendables para cualquier uso, con alta capacidad productividad y capacidad especifica entre 1.0 y 2.0 l/s/m Ingeominas (2000).



Fuente: Cortolima Acuíferos de Ibagué

5.9. LIMITACIONES AMBIENTALES - ALTURA SOBRE EL NIVEL DEL MAR Y PENDIENTES.

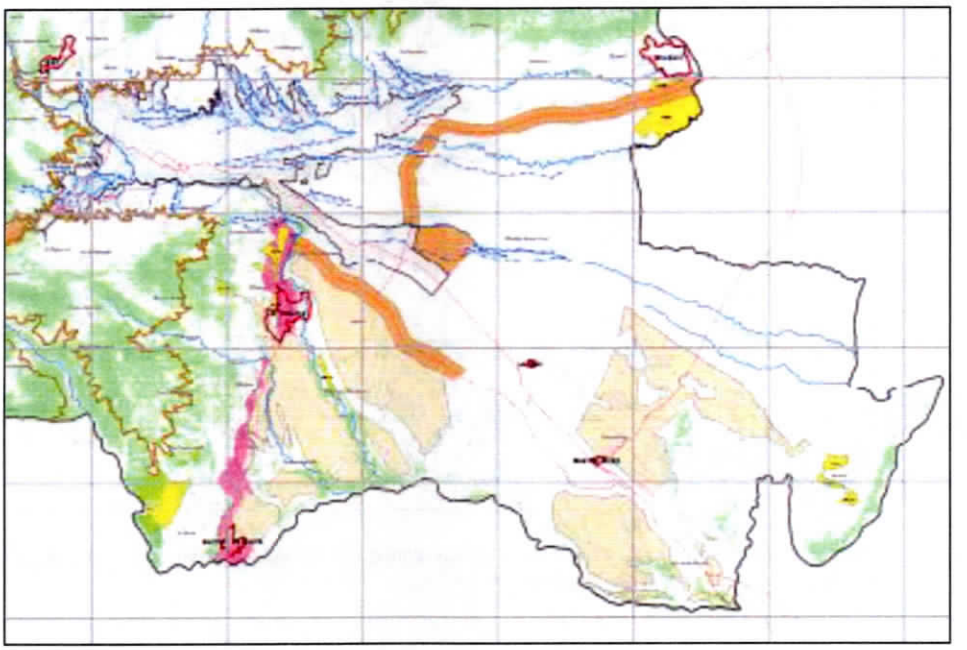
Se efectuó nuevo cruce de la información teniendo en cuenta el decreto 1000-0823 de 2014, artículo 437, Parágrafo 2, que establece: *"En el Distrito de Manejo Integrado los desarrollos de vivienda campestre solamente se podrán dar por debajo de la cota mil trescientos cincuenta metros sobre el nivel del mar* ***(1.350 msnm)*** *y en suelos que no tengan una pendiente superior al quince por ciento* ***(15%).***



Fuente: Elaboración Propia DOTS Plano D2_ Limitaciones ASNM y pendientes

Posteriormente se realizó una evaluación aplicando las limitaciones y afectaciones ambientales y de gestión del riesgo, depurando la información contenida en los planos R3 Suelos de protección R3.1 estructura ecológica, R5 amenaza por remoción en masa y R5.1 amenaza volcánica, enunciadas en el documento,

Con el cruce anterior se tiene como resultado, el plano D3 denominado *"zonas potenciales para vivienda campestre"*



Fuente: Elaboración propia DOTS - D3_zonas potenciales para vivienda campestre

5.10. LOCALIZACION DE LAS ZONAS POTENCIALES PARA VIVIENDA CAMPESTRE EN LAS SUB ZONAS HIDROGRÁFICAS DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ PLANO D4

Se procedió a delimitar el suelo rural del municipio teniendo en cuenta la división realizada por CORTOLIMA para los planes de ordenamiento y manejo de las zonas hidrográficas "POMCAS", es asi como la autoridad ambiental dividió el suelo rural en tres sub zonas hidrograficas: 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 y zona 5.



Fuente: Elaboración Propia. Localización de las zonas potenciales para vivienda campestre en las sub zonas hidrográficas del municipio de Ibague Plano D4.

5.11. LOCALIZACIÓN DE LAS ZONAS POTENCIALES PARA VIVIENDA CAMPESTRE EN LA ZONIFICACIÓN RURAL PLANO D4.1.

Se analizaron cada una de las cuencas hidrográficas: cuenca mayor Coello, cuenca mayor Totare y cuenca mayor Opia, teniendo en cuenta su vocación principal y uso; se clasifico en cinco (5) zonas de la siguiente manera:

Sub Zona hidrográfica Coello: se subdividio en dos zonas asi:

Zona 1: La vocación principal es la provisión del recurso hídrico, ya que en esta se encuentran las zonas de producción y conservación para los ríos Coello y Combeima, se caracteriza por tener áreas dentro del Sistema nacional de las áreas protegidas, Parque Nacional Natural los Nevados, zonas de amortiguamiento y áreas de conservación de cuencas. Dentro de condiciones de riesgo, se puede identificar que presenta gran influencia volcánica, tanto por el volcán nevado de Tolima, como del volcán cerro machín, de igual

forma, su condición hidrogeológica, lo hacen propenso a tener eventos de remoción en masa y avenidas torrenciales.

En cuanto a la productividad, esta zona se caracteriza por ser una de las principales en la producción de cafés especiales, para el caso del cañón del combeima, en los últimos años predominan las actividades turísticas y de recreación pasiva.

Zona 2: Tiene vocación turística y de producción. Se encuentran los centros poblados de Totumo y Carmen de Bulira, el corredor turístico Totumo - Carmen de Bulira, es la zona con potencial para el desarrollo de vivienda campestre, acción que se está llevando actualmente, bajo la modalidad de "Común y proindiviso".

No presenta condición alta de fenómenos naturales, sin embargo, si no se preservan las rondas hídricas de los drenajes superficiales, se pueden presentar fenómenos de inundación. Adicional a las actividades turísticas, también es una zona en donde se desarrollan actividades industriales de producción de carne proveniente de la ganadería, la porcicultora y la acuicultura principalmente.

Sub Zona hidrográfica Totare: se subdividio en dos zonas asi:

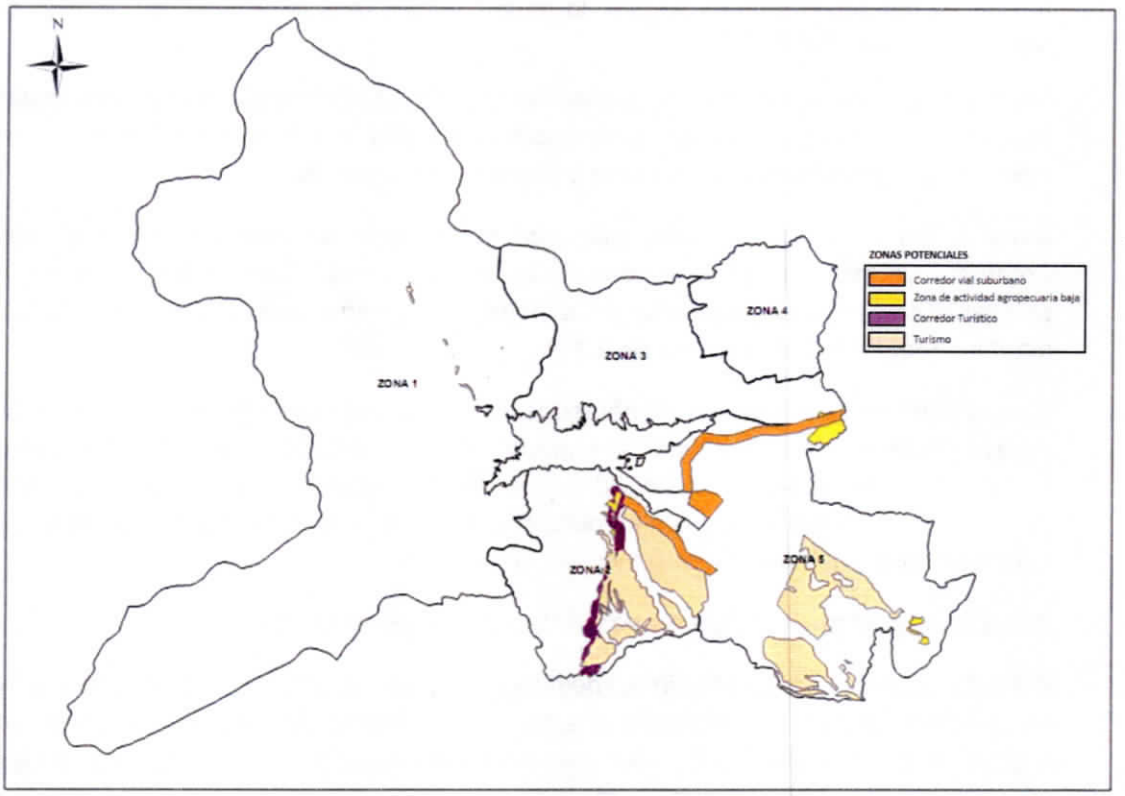
Zona 3: Respecto a las condiciones de riesgo y amenaza, sólo en las partes más elevadas, se evidencia una alta susceptibilidad a presentar eventos de remoción en masa, además cuenta con la mayoría de las microcuencas abastecedoras de los acueductos complementarios del municipio de Ibagué, sin embargo, es la zona que presenta más conflictos por asentamientos subnormales y procesos de parcelación ilegal.

Zona 4: Podemos encontrar el centro poblado de China alta, San Bernardo y San Juan de la China, es principalmente productora de cafés especiales y plátano, respecto a las condiciones de riesgo, es estable por procesos de remoción en masa, siempre y cuando se mantenga la vegetación y se implemente sistemas agroforestales y silvopastoriles.

Sub Zona hidrográfica Opia: No se cuenta con zonificación de la autoridad ambiental por lo cual se dejó como zona 5.

Finalmente, en esta zona encontramos el acuífero del municipio de Ibagué, razón por la cual, deben ser implementadas las acciones pertinentes para su conservación.

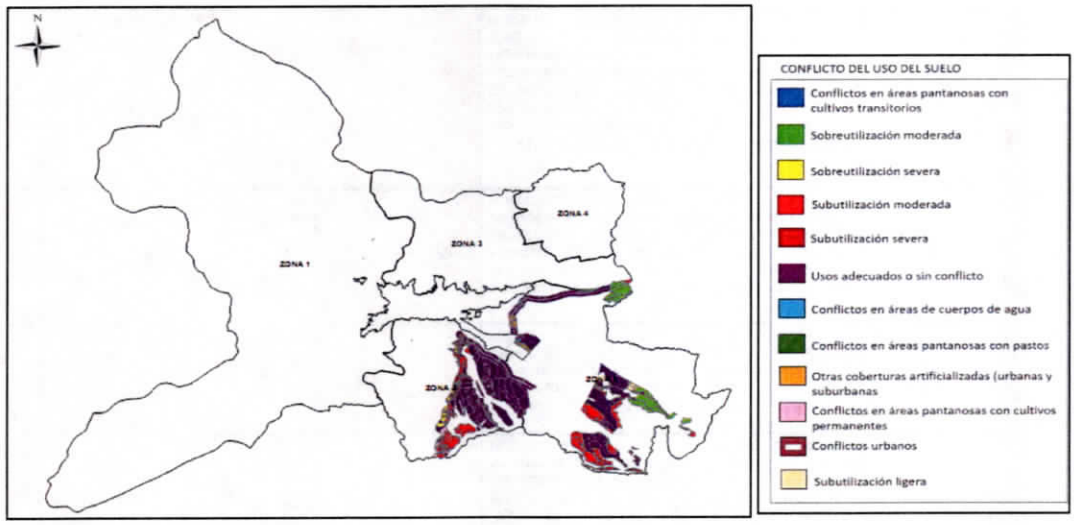
En términos productivos, la zona 5 se caracteriza principalmente por la producción de arroz, así como procesos intensivos de producción agropecuaria, de igual manera, todas las actividades industriales y de turismo, están referidas en este sector.



Fuente: Elaboración Propia. Localización de las zonas potenciales para vivienda campestre en la zonificación rural Plano D4.1.

5.12. CONFLICTOS DE USO DEL SUELO EN ZONAS POTENCIALES PARA VIVIENDA CAMPESTRE.

Se realiza cruce, de los polígonos resultantes en el plano D_4 con el plano de conflictos de uso del IGAC, (zonas agrologicas para cada polígono, descritos en el numeral 1.8), Dando como resultado el plano D.5.



Fuente: Tomado del IGAC, Plano D5_ Conflictos uso del suelo

5.13. TABLA DE CONFLICTOS DE USO DEL SUELO

De acuerdo a los conflictos de uso del suelo especializados en el mapa de conflictos del IGAC, se realiza la siguiente tabla para cada uno de los polígonos o zonas aptas para vivienda campestre, identificados en el plano D.7 y se establece de acuerdo a ellos en qué zonas de conflicto permite vivienda campestre, como uso compatible.

CONFLICTOS DEL USO DEL SUELO		AGROPECUARIA BAJA -VIVIENDA CAMPESTRE		TURISMO - VIVIENDA CAMPESTRE		CORREDOR TURISTICO - VIVIENDA CAMPESTRE		CORREDOR SUBURBANO - VIVIENDA CAMPESTRE	
		SI	NO	SI	NO	SI	NO	SI	NO
Conflictos en áreas pantanosas con cultivos transitorios.	Corresponde a los cultivos de: cereales, oleaginosas y leguminosas, hortalizas, tubérculos y otros cultivos transitorios.		X		X		X		X
Sobreutilización moderada.	Se establece en las tierras que se encuentran por encima de la capacidad de uso, afectando medianamente su producción sustentable, disminuyendo la productividad y la capacidad de regeneración de los suelos; adicionalmente, este conflicto se refleja en la pérdida de la flora nativa y por consiguiente en la disminución de los hábitats de fauna, promoviendo en un mediano plazo alteraciones mayores.		X		X				X
Sobreutilización severa	Identifica las tierras que presentan usos actuales inadecuados totalmente contrarios a la capacidad de uso de las tierras, sobrepasando la capacidad de soporte del medio natural en un grado severo; presentan graves riesgos de tipo ecológico y social, que evidencian en algunos sectores la degradación avanzada no solo de los suelos sino de los recursos naturales asociados, como son el agua, la flora y la fauna, afectando el balance natural y la estabilidad de los ecosistemas.		x		x		x		x

	Subutilización moderada.	Se establece en las tierras en las cuales el uso actual se encuentra de forma moderada por debajo de la capacidad de uso de las tierras, afectando los niveles de productividad de los suelos medianamente un uso inadecuado del recurso; aunque no hay pérdida del recurso como tal, si se evidencian factores de uso inadecuado del recurso y se desaprovechan las propiedades potenciales de producción del suelo.	x		x		x		x	
	Subutilización severa.	Identifica las tierras que presentan usos actuales inadecuados totalmente contrarios a la capacidad de uso de las tierras, subutilizando el recurso natural en un grado severo; los suelos no son utilizados correctamente según su uso potencial; no hay deterioro del recurso pero puede presentar conflictos de carácter social muy graves.	X		X		X		X	
	Usos adecuados o sin conflicto.	Hace referencia a las tierras en que los usos actuales guardan total concordancia respecto de la capacidad de uso de las tierras, sin presentar el recurso suelo deterioro, permitiendo mantener las actividades productivas o desarrollar nuevas, sin deteriorar la base natural de los recursos.		x		x		x		x
	Conflictos en áreas de cuerpos de agua.	Cuando se presenta, en cercanías a una corriente hídrica, se puede incrementar el riesgo de que los contaminantes lleguen al cuerpo de agua y lo afecten. Además, un uso del suelo diferente al potencial pone en grave peligro la calidad del recurso del suelo, pudiéndose llegar a situaciones en las que una avanzada erosión dificulte las acciones de reforestación y recuperación ambiental de la ronda, al reducirse la fertilidad y la capacidad de almacenamiento de agua del suelo.				X		X		
	Conflictos en áreas pantanosas con pastos.	Se localizan principalmente en zonas de humedales, ciénagas, pantanos, en los cuales, el hombre, en época de verano utiliza los suelos para el establecimiento de estos sistemas de producción, sin percatarse del daño ambiental causado al ecosistema.				X		X		
	Otras coberturas artificializadas (urbanas y suburbanas).	Comprenden aquellas coberturas antrópicas como son las zonas urbanas o tejido urbano continuo, discontinuo, zonas verdes urbanas, instalaciones recreativas, zonas industriales y comerciales, red vial, ferroviaria y terrenos asociados, aeropuertos, zonas portuarias y obras hidráulicas; también se identifican las zonas de extracción minera y de disposición de residuos.							X	
	Conflictos en áreas pantanosas con cultivos permanentes.	Hace referencia a las tierras en que los usos actuales guardan total concordancia respecto de la capacidad de uso de las tierras, sin que el recurso suelo presente deterioro de significancia, permitiendo mantener las actividades productivas o desarrollar nuevas, sin deteriorar la base natural de los recursos. Adicionalmente se incluyen las tierras definidas como subutilizadas en las cuales los suelos permiten una mayor explotación.				X		X		
	Conflictos urbanos.	Las cabeceras municipales o de corregimiento se encuentran localizadas sobre ecosistemas estratégicos y áreas con un potencial alto para las actividades agrícolas y en áreas de forestal de protección, presentando un conflicto legal por no cumplir lo establecido en el Decreto 3600 de 2007, artículo 4.			X		X			
	Subutilización ligera	Corresponde a las tierras en las que el uso actual, están próximas a la capacidad de uso de tierras, manifestando una ligera inconsistencia, evidenciando un nivel de explotación del recurso por debajo del recomendado, con el consiguiente, baja utilización del recurso suelo, teniendo productividad diferente a la potencial de los suelos.				X		X		

Fuente: elaboración propia

6. CAPITULO III

FORMULACIÓN

En esta etapa se toman cada una de las zonas donde se ubican los polígonos identificados como áreas potenciales para vivienda campestre y se superpone con el plano de conflictos del IGAC, espacializandose en los planos de formulación, dando como resultado final la delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre conforme al siguiente procedimiento.

6.1. ZONA DE PRODUCCIÓN - AREA AGROPECUARIA BAJA

La zona de producción – Area Agropecuaria Baja se localiza en las zona 2, zona 3 y zona 5, como se espacializa a continuación en el plano F1 que se denomina *"Localización y conflictos de uso en la zona de producción - área agropecuaria baja"*.

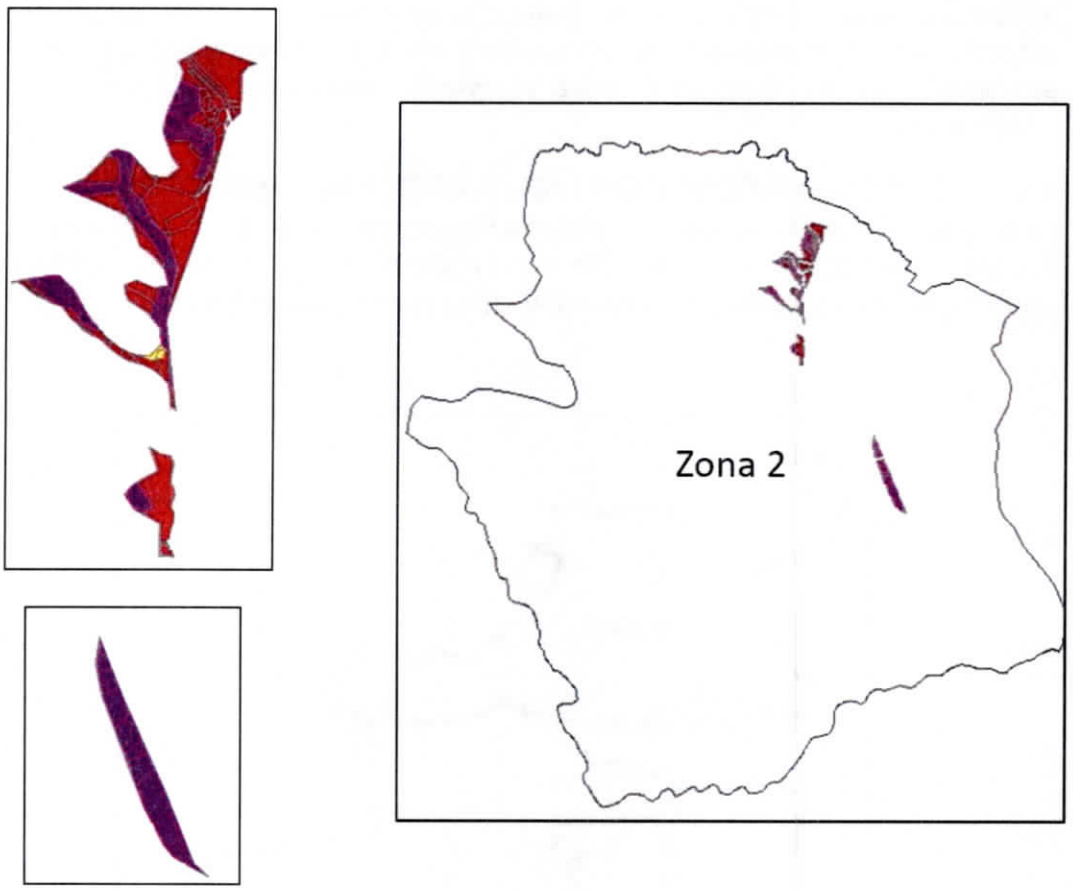


Plano F1 Localización y conflictos de uso en la zona de producción – área agropecuaria baja en las zona 2, zona 3 y zona 5.

6.1.1. Zona 2

6.1.1.1. Localización y conflictos de uso en la zona de producción – área agropecuaria baja en la zona 2

La Zona de producción – área agropecuaria baja, ubicada en la zona 2, se espacializa en el plano F2 que se denomina *"Localización y conflictos de uso en la zona de producción agropecuaria baja – zona 2."*



Plano F2. "Localización y conflictos de uso en la zona de producción – área agropecuaria baja –zona 2".

Con los conflictos de uso del suelo establecido por el IGAC y espacializado en el plano F2, se elabora la tabla N° 1 de conflictos de uso, con su definición y donde se establecen las zonas aptas para vivienda campestre, en la zona 2.

CONFLICTOS DEL USO DEL SUELO			AGROPECUARIA BAJA -VIVIENDA CAMPESTRE	
			SI	NO
	Conflictos en áreas pantanosas con cultivos transitorios.	Corresponde a los cultivos de: cereales, oleaginosas y leguminosas, hortalizas, tubérculos y otros cultivos transitorios.		X
	Sobreutilización moderada.	Se establece en las tierras que se encuentran por encima de la capacidad de uso, afectando medianamente su producción sustentable, disminuyendo la productividad y la capacidad de regeneración de los suelos; adicionalmente, este conflicto se refleja en la pérdida de la flora nativa y por consiguiente en la disminución de los hábitats de fauna, promoviendo en un mediano plazo alteraciones mayores.		X
	Sobreutilización severa	Identifica las tierras que presentan usos actuales inadecuados totalmente contrarios a la capacidad de uso de las tierras, sobrepasando la capacidad de soporte del medio natural en un grado severo; presentan graves riesgos de tipo ecológico y social, que evidencian en algunos sectores la degradación avanzada no solo de los suelos sino de los recursos naturales asociados, como son el agua, la flora y la fauna, afectando el balance natural y la estabilidad de los ecosistemas.		x
	Subutilización moderada.	Se establece en las tierras en las cuales el uso actual se encuentra de forma moderada por debajo de la capacidad de uso de las tierras, afectando los niveles de productividad de los suelos medianamente un uso inadecuado del recurso; aunque no hay pérdida del recurso como tal, si se evidencian factores de uso inadecuado del recurso y se desaprovechan las propiedades potenciales de producción del suelo.	x	
	Subutilización severa.	Identifica las tierras que presentan usos actuales inadecuados totalmente contrarios a la capacidad de uso de las tierras, subutilizando el recurso natural en un grado severo; los suelos no son utilizados correctamente según su uso potencial; no hay deterioro del recurso pero puede presentar conflictos de carácter social muy graves.	X	
	Usos adecuados o sin conflicto.	Hace referencia a las tierras en que los usos actuales guardan total concordancia respecto de la capacidad de uso de las tierras, sin presentar el recurso suelo deterioro, permitiendo mantener las actividades productivas o desarrollar nuevas, sin deteriorar la base natural de los recursos.		x
	Conflictos en áreas de cuerpos de agua.	Cuando se presenta, en cercanías a una corriente hídrica, se puede incrementar el riesgo de que los contaminantes lleguen al cuerpo de agua y lo afecten. Además, un uso del suelo diferente al potencial pone en grave peligro la calidad del recurso del suelo, pudiéndose llegar a situaciones en las que una avanzada erosión dificulte las acciones de reforestación y recuperación ambiental de la ronda, al reducirse la fertilidad y la capacidad de almacenamiento de agua del suelo.		
	Conflictos en áreas pantanosas con pastos.	Se localizan principalmente en zonas de humedales, ciénagas, pantanos, en los cuales, el hombre, en época de verano utiliza los suelos para el establecimiento de estos sistemas de producción, sin percatarse del daño ambiental causado al ecosistema.		
		Comprenden aquellas coberturas antrópicas como son las zonas urbanas o tejido urbano continuo, discontinuo, zonas		

	Otras coberturas artificializadas (urbanas y suburbanas).	verdes urbanas, instalaciones recreativas, zonas industriales y comerciales, red vial, ferroviaria y terrenos asociados, aeropuertos, zonas portuarias y obras hidráulicas; también se identifican las zonas de extracción minera y de disposición de residuos.		
	Conflictos en áreas pantanosas con cultivos permanentes.	Hace referencia a las tierras en que los usos actuales guardan total concordancia respecto de la capacidad de uso de las tierras, sin que el recurso suelo presente deterioro de significancia, permitiendo mantener las actividades productivas o desarrollar nuevas, sin deteriorar la base natural de los recursos. Adicionalmente se incluyen las tierras definidas como subutilizadas en las cuales los suelos permiten una mayor explotación.		
	Conflictos urbanos.	Las cabeceras municipales o de corregimiento se encuentran localizadas sobre ecosistemas estratégicos y áreas con un potencial alto para las actividades agrícolas y en áreas de forestal de protección, presentando un conflicto legal por no cumplir lo establecido en el Decreto 3600 de 2007, artículo 4.		
	Subutilización ligera	Corresponde a las tierras en las que el uso actual, están próximas a la capacidad de uso de tierras, manifestando una ligera inconsistencia, evidenciando un nivel de explotación del recurso por debajo del recomendado, con el consiguiente, baja utilización del recurso suelo, teniendo productividad diferente a la potencial de los suelos.		

Tabla 1. Conflictos de uso del suelo en ZPAB y áreas aptas para vivienda campestre zona 2.

6.1.1.2. Zonas aptas para vivienda campestre en la zona de producción – área agropecuaria baja, zona 2

Como resultado de la tabla anterior se espacializan las zonas aptas para vivienda campestre en el plano F3 que se denomina *"zonas aptas para vivienda campestre* en *la zona de producción – área agropecuaria baja, zona 2".*



Plano F3. Áreas aptas para vivienda campestre en la Zona de Producción - área Agropecuaria Baja, zona 2.

A continuación, se elabora la tabla resumen N° 2 donde se consigna la información de las zonas aptas para vivienda campestre de acuerdo a los conflictos de uso del suelo.

CONFLICTOS DEL USO DEL SUELO			AGROPECUARIA BAJA -VIVIENDA CAMPESTRE	
			SI	NO
	Subutilización moderada.	Se establece en las tierras en las cuales el uso actual se encuentra de forma moderada por debajo de la capacidad de uso de las tierras, afectando los niveles de productividad de los suelos medianamente un uso inadecuado del recurso; aunque no hay pérdida del recurso como tal, si se evidencian factores de uso inadecuado del recurso y se desaprovechan las propiedades potenciales de producción del suelo.	X	
	Subutilización severa.	Identifica las tierras que presentan usos actuales inadecuados totalmente contrarios a la capacidad de uso de las tierras, subutilizando el recurso natural en un grado severo; los suelos no son utilizados correctamente según su uso potencial; no hay deterioro del recurso pero puede presentar conflictos de carácter social muy graves.	X	

Tabla N° 2. Resumen zonas aptas para vivienda campestre ZPAB.

6.1.1.3. Identificación de predios en la zona de producción – área agropecuaria baja, zona 2

A continuación, se procede a identificar y extraer el listado de predios que conforman el polígono resultante en la zona de producción - área agropecuaria baja, zona 2, relacionando el área total del predio en metros cuadrados m2. y se realiza comparación entre las áreas del POT y las áreas del IGAC, encontrando diferencias en las áreas resultantes.

ZONA DE PRODUCCIÓN – AREA AGROPECUARIA BAJA ZONA 2			
No. CATASTRAL	**MATRICULA**	**AREA TOTAL TERRENO M2 (POT)**	**AREA TOTAL TERRENO M2 (IGAC)**
73001000100050111000	350-4326	643.768	476.207
73001000100050112000	350-57604	22.357	28.175
73001000100050113000	0	26.873	34.800
73001000100050114000	350-114513	75.205	93.750
73001000100050115000	350-95499	44.797	34.800
73001000100050121000	350-161286	177.390	161.355
73001000100050124000	350-174114	53.218	49.530
73001000100050128000	350-57608	2.417.138	2.211.823
73001000100050195000	350-129656	10.340	11.260
73001000100050199000	350-57605	14.518	9.861
73001000100050229000	350-4327	146.670	157.530
73001000200250100000	1283443466	40.079	31.300
73001000200250102000	350-31252	71.614	71.730
73001000200250103000	350-56955	2.747	829
73001000200250104000	350-141326	5.540	6.691
73001000200250106000	350-29867	268	1.743
73001000200250107000	350-161225	4.651	3.516
73001000200250111000	350-75896	520	425
73001000200250112000	0	583	522
73001000200250113000	11431415477	500.107	540.000
73001000200250138000	350-176453	2.461	2.397
73001000200250139000	350-141328	1.827	1.759
73001000200250140000	350-141329	3.326	2.189
73001000200250141000	350-141330	3.398	2.039
73001000200250152000	350-13605	544	757
73001000200250156000	350-145569	805	430
73001000200250157000	350-146423	601	720
73001000200270046000	350-109486	48.896	46.300

73001000200270047000	350-109487	112.224	112.146
73001000200270049000	350-142265	49.438	70.446
73001000200270050000	350-201848	5.015	9.791
73001000200270052000	350-109491	59.962	47.500
73001000200270053000	350-109492	17.752	17.500
73001000200270054000	350-109493	13.480	17.410
73001000200270058000	350-109485	129.695	91.300
73001000200270068000	350-318	483.534	552.120
73001000200270070000	350-161383	405.227	337.270
73001000200270071000	350-161382	26.049	30.750
73001000200270072000	350-109488	37.234	48.643
73001000200270073000	350-165279	10.020	10.900
73001000200270074000	350-167956	401.935	443.831
73001000200270076000	350-142276	3.494	3.528
73001000200270077000	350-142277	2.184	2.160
73001000200270078000	350-202920	5.339	3.740
73001000200270079000	350-142267	3.580	4.961
73001000200270081000	350-142269	10.544	12.700
73001000200270082000	350-142270	1.868	2.704
73001000200270083000	350-142271	1.950	2.896
73001000200270084000	350-142272	2.549	2.764
73001000200270085000	350-142273	1.977	3.178
73001000200270086000	350-142274-	2.001	2.399
73001000200270087000	350-142275-	8.429	4.165
73001000200270088000	350-167957	2.165	3.900
73001000200270092000	350-147037	2.973	1.345
73001000200270093000	350-147038	2.328	3.174
73001000200270095000	350-147040	2.428	1.169
73001000200270097000	350-147042	768	291
73001000200270102000	350-109487	10.418	7.124
73001000200270121000	350-201842	4.070	5.391
73001000200270122000	350-201843	1.602	1.854
73001000200270123000	350-201844	1.487	1.703
73001000200270124000	350-201845	1.136	1.240
73001000200270125000	350-201846	3.518	3.492
73001000200270126000	350-201847	2.462	2.744
73001000200270127000	350-201849	4.337	3.885
73001000200270128000	350-201850	6.466	21.061
73001000200270129000	350-190828	172.002	175.730
73001000200270130000	350-226662	32.593	32.592
73001000200270131000	350-220730	714	711

73001000200270133000	350-205125	36.499	34.133
73001000200270136000	350-212341	3.735	2.957
73001000200300003000	350-288889	38.424	30.000
73001000200300007000	350-114520	7.372	22.243
73001000200300018000	350-75292	39.245	22.900
73001000200300020000	350-183973	242.639	166.024
73001000200300021000	350-75369	14.733	17.000
73001000200300022000	350-21087	15.199	15.700
73001000200300025000	350-12904	5.862	6.900
73001000200300056000	350-95656	16.446	8.583
73001000200300083000	350-146139	54.836	90.611
73001000200300085000	350-131081	121.424	107.890
73001000200300095000	350-27730	48.103	51.000
73001000200300112000	350-138864	3.040	6.950
73001000200300140000	350-142344	4.188	2.000
73001000200300141000	350-146140	5.479	11.213
73001000200300157000	350-174626	5.500	3.000
73001000200300161000	350-183974	37.586	30.532
73001000200300174000	0	469	469

Tabla N° 3. Identificación de predios, comparativo POT-IGAC.
Información tomada plataforma IGAC mayo 2021.

Analizada la situación, y de acuerdo a la norma nacional, se toman las áreas del IGAC para realizar la delimitación, como quiera que están soportadas en la base de datos nacional, en el entendido que el artículo 79 de la Ley 1955 de 2019 *"Por el cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022 Pacto por Colombia, Pacto por la Equidad*" dispone que el IGAC será la máxima autoridad catastral nacional y mantendrá la función reguladora, entre otros, en materia de cartografía.

A su vez conforme el decreto 148 de 2020, "*Por el cual se reglamentan parcialmente los artículos 79, 80, 81 y 82 de la Ley 1955 de 2019 y se modifica parcialmente el Título 2 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1170 de 2015, 'Por medio del cual se expide el Decreto Reglamentario Único del Sector Administrativo de Información Estadística'*" que en el ARTÍCULO 2.2.2.1.5. numeral 2 2. El Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC): Es la máxima autoridad catastral del país, encargado de la función reguladora y ejecutora en materia de gestión catastral, agrología, cartografía, geografía y geodesia a nivel nacional; y el numeral 5. La Superintendencia de Notariado y Registro (SNR): Es la entidad que ejerce las funciones la inspección, vigilancia y control al ejercicio de la gestión catastral, en virtud de lo dispuesto en los artículos 79, 81 y 82 de la Ley 1955 de 2019.

6.1.1.4. Delimitación de áreas permitidas para vivienda campestre en zona de producción – área agropecuaria baja, zona 2.

A continuacion se delimita el área de acuerdo a los predios que forman parte del polígono de la zona de producción - área agropecuaria baja, zona 2; para lo cual se le restan las áreas no permitidas que se encuentran fuera del polígono y de otros conflictos de uso; dando como resultado el área bruta permitida. Entre este listado se encuentran usos institucional recreativo e institucional colectivo que se identifican en la tabla N° 4.

ZONA DE PRODUCCIÓN – AREA AGROPECUARIA BAJA ZONA 2					
AREA TOTAL POLIGONO (M2)	No. CATASTRAL	MATRICULA	AREA TOTAL TERRENO M2 (IGAC)	AREAS NO PERMITIDAS (M2)	AREA BRUTA PERMITIDA
1.143.535	73001000100050111000	350-4326	476207	670.151	473.384
	73001000100050112000	350-57604	28175		
	73001000100050113000	0	34800		
	73001000100050114000	350-114513	93750		
	73001000100050115000	350-95499	34800		
	73001000100050121000	350-161286	161355		
	73001000100050124000	350-174114	49530		
	73001000100050128000	350-57608	2211823		
	73001000100050195000	350-129656	11260		
	73001000100050199000	350-57605	9861		
	73001000100050229000	350-4327	157530		
	73001000200250104000	350-141326	6691		
	73001000200250106000	350-29867	1743		
	73001000200250107000	350-161225	3516		
	73001000200250111000	350-75896	425		
	73001000200250112000	0	522		
	73001000200250113000	11431415477	540000		
	73001000200250141000	350-141330	2039		
	73001000200270046000	350-109486	46300		
	73001000200270047000	350-109487	112146		
	73001000200270049000	350-142265	70446		
	73001000200270050000	350-201848	9791		
	73001000200270052000	350-109491	47500		
	73001000200270053000	350-109492	17500		
	73001000200270054000	350-109493	17410		
	73001000200270058000	350-109485	91300		
	73001000200270068000	350-318	552120		

	73001000200270070000	350-161383	337270		
	73001000200270071000	350-161382	30750		
	73001000200270072000	350-109488	48643		
	73001000200270073000	350-165279	10900		
	73001000200270074000	350-167956	443831		
	73001000200270076000	350-142276	3528		
	73001000200270077000	350-142277	2160		
	73001000200270078000	350-202920	3740		
	73001000200270079000	350-142267	4961		
	73001000200270081000	350-142269	12700		
	73001000200270082000	350-142270	2704		
	73001000200270083000	350-142271	2896		
	73001000200270084000	350-142272	2764		
	73001000200270085000	350-142273	3178		
	73001000200270086000	350-142274-	2399		
	73001000200270087000	350-142275-	4165		
	73001000200270088000	350-167957	3900		
	73001000200270092000	350-147037	1345		
	73001000200270093000	350-147038	3174		
	73001000200270095000	350-147040	1169		
	73001000200270097000	350-147042	291		
	73001000200270102000	350-109487	7124		
	73001000200270121000	350-201842	5391		
	73001000200270122000	350-201843	1854		
	73001000200270123000	350-201844	1703		
	73001000200270124000	350-201845	1240		
	73001000200270125000	350-201846	3492		
	73001000200270126000	350-201847	2744		
	73001000200270127000	350-201849	3885		
	73001000200270128000	350-201850	21061		
	73001000200270129000	350-190828	175730		
	73001000200270130000	350-226662	32592		
	73001000200270131000	350-220730	711		
	73001000200270133000	350-205125	34133		
	73001000200270136000	350-212341	2957		
	73001000200300003000	350-288889	30000		
	73001000200300007000	350-114520	22243		
	73001000200300018000	350-75292	22900		
	73001000200300020000	350-183973	166024		
	73001000200300021000	350-75369	17000		
	73001000200300022000	350-21087	15700		

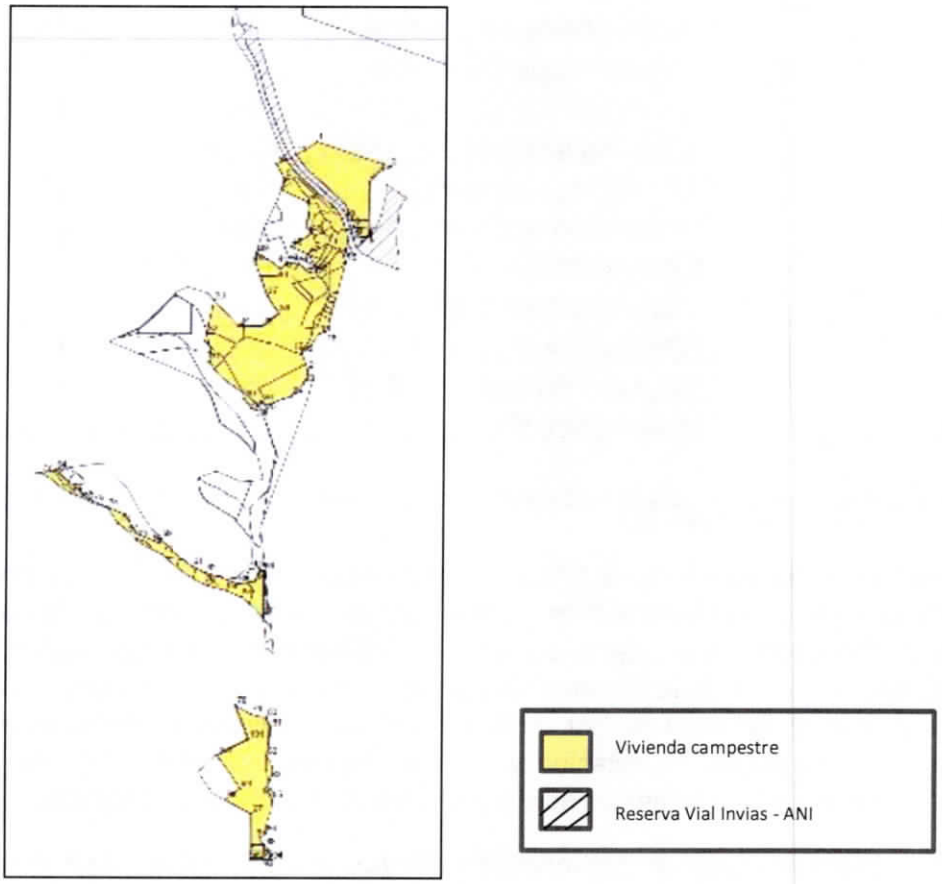
	73001000200300025000	350-12904	6900		
	73001000200300056000	350-95656	8583		
	73001000200300083000	350-146139	90611		
	73001000200300085000	350-131081	107890		
	73001000200300095000	350-27730	51000		
	73001000200300112000	350-138864	6950		
	73001000200300140000	350-142344	2000		
	73001000200300141000	350-146140	11213		
	73001000200300157000	350-174626	3000		
	73001000200300161000	350-183974	30532		
	73001000200300174000	0	469		

Tabla N° 4. Identificación y delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre ZPAB zona 2. Información tomada plataforma IGAC mayo 2021.

La información contenida en la Tabla N°4, está sujeta a verificación; por lo cual cuando se pretenda desarrollar el predio se deberá solicitar aprobación de plano topográfico ante la secretaria de planeación municipal – dirección de ordenamiento territorial sostenible o quien haga sus veces; donde se demarcaran de forma precisa las afectaciones; como son: las zonas de protección ambiental por ronda hídrica, vías existentes y redes eléctricas, entre otras. Conforme a lo establecido en el decreto nacional 1197 de 2016 ARTÍCULO 2.2.6.1.2.1.9 Documentos adicionales para la licencia de parcelación.

6.1.1.5. Identificación y delimitación de las zonas aptas para vivienda campestre en la zona de producción – área agropecuaria baja, zona 2

Una vez surtido el proceso descrito en el numeral anterior que dió como resultado la identificación y delimitación de las áreas destinadas para vivienda campestre, se espacializan y delimitan en el plano F4, y que se denomina *"Identificación y delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre en zona de producción – área agropecuaria baja, zona 2*", ocupando un total de Perímetro de 473.384 m2 de área bruta para vivienda campestre a la cual se le descuenta las áreas destinadas actualmente a uso Institucional (zona de exclusión vial ANI-INVIAS) de 20.151 metros cuadrados (m2), lo cual arroja un área final destinada a vivienda campestre correspondiente a 453.233 metros cuadrados (m2).



Plano F4_ identificación y delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre en la ZPAB, zona 2.

La identificación y delimitación del perímetro para vivienda campestre de conformidad con las coordenadas del Plano cartesiano es el siguiente:

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
12	979469,959	876933,960
13	979116,423	877195,536
14	979047,889	877176,414
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

62	977657,163	876606,361
63	977609,037	876745,078
64	977621,229	876813,797
65	977676,051	876832,305
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

50	979284,250	877022,875	101	976926,309	876789,344
51	979338,887	876913,324			

Tabla N° 5. La identificación y delimitación del perímetro con coordenadas planas

6.1.1.6. Áreas resultantes de la identificación y delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre en la zona de producción – area agropecuaria Baja, zona 2

Como resultado del proceso de identificación y delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre en la zona de producción - area agropecuaria baja, se tiene la tabla N° 6 Resumen, en la cual se restan las áreas que en la actualidad tienen uso destinado a actividad institucional.

ZONAS	AREAS M2	%
Área polígono-ZONA DE PRODUCCIÓN – AREA AGROPECUARIA BAJA ZONA 2	1.143.535	100
Area no permitida para vivienda campestre (fuera del poligono y usos no permitidos)	670.151	59
Área bruta para vivienda campestre	**473.384**	
Reserva vial (INVIAS - ANI)	20.151	2
Área final para vivienda campestre	**453.233**	40

Tabla N° 6. Resumen Áreas resultantes de la identificación y delimitación de la ZPAB, zona 2.

A Continuación, se relacionan las fichas catastrales y matriculas inmobiliarias de los predios que quedan inmersos dentro de la identificación y delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre.

ZONA DE PRODUCCION – AREA AGROPECUARIA BAJA ZONA 2	
No. CATASTRAL	**MATRICULA**
73001000200250104000	350-141326
73001000200250141000	350-141330
73001000200250113000	11431415477
73001000200250107000	350-161225
73001000200250106000	350-29867
73001000200250112000	
73001000200250111000	350-75896
73001000200270052000	350-109491
73001000200270086000	350-142274-
73001000200270084000	350-142272
73001000200270073000	350-165279

73001000200270083000	350-142271
73001000200270082000	350-142270
73001000200270081000	350-142269
73001000200270078000	350-202920
73001000200270092000	350-147037
73001000200270093000	350-147038
73001000200270097000	350-147042
73001000200270077000	350-142277
73001000200270053000	350-109492
73001000200270085000	350-142273
73001000200270087000	350-142275-
73001000200270047000	350-109487
73001000200270074000	350-167956
73001000200270095000	350-147040
73001000200270049000	350-142265
73001000200270050000	350-201848
73001000200270070000	350-161383
73001000200270088000	350-167957
73001000200270076000	350-142276
73001000200270129000	350-190828
73001000200270102000	350-109487
73001000200270126000	350-201847
73001000200270122000	350-201843
73001000200270124000	350-201845
73001000200270123000	350-201844
73001000200270125000	350-201846
73001000200270127000	350-201849
73001000200270121000	350-201842
73001000200270128000	350-201850
73001000200300021000	350-75369
73001000200300007000	350-114520
73001000200300018000	350-75292
73001000200300083000	350-146139
73001000200300020000	350-183973
73001000200300003000	350-288889
73001000200300056000	350-95656
73001000200300095000	350-27730
73001000200300085000	350-131081
73001000200300140000	350-142344
73001000200300157000	350-174626
73001000200300112000	350-138864

73001000200300141000	350-146140
73001000200270128000	350-201850
73001000200270070000	350-161383
73001000200270088000	350-167957
73001000200270076000	350-142276
73001000200250107000	350-161225
73001000200250106000	350-29867
73001000200250112000	
73001000200250111000	350-75896
73001000200300085000	350-131081

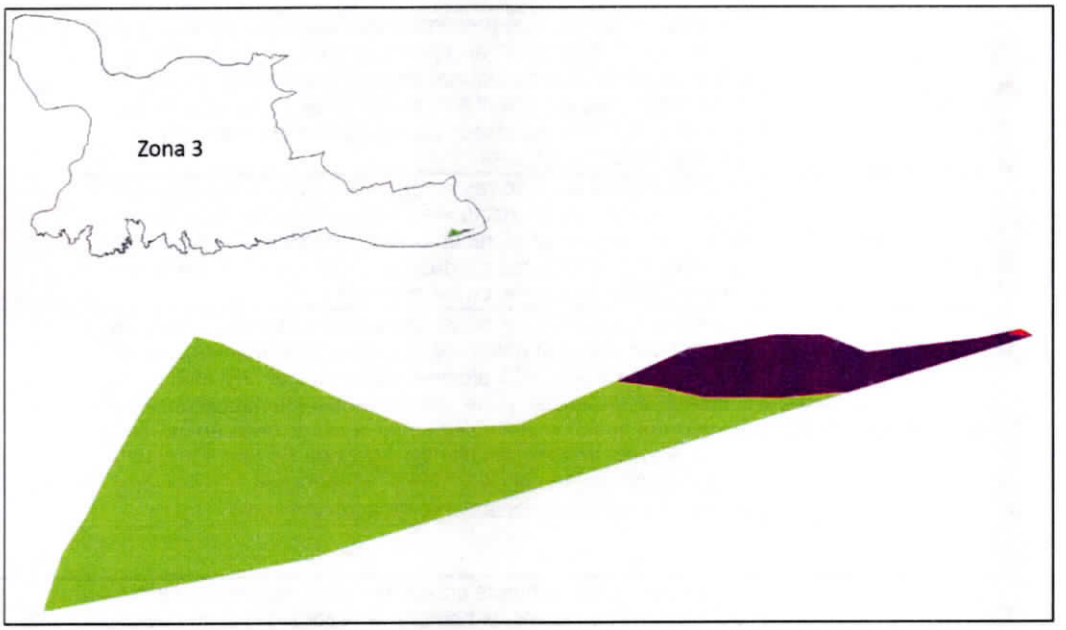
Tabla N° 7. Fichas catastrales y matriculas de predios.

La información contenida en la Tabla N°7, está sujeta a verificación; por lo cual cuando se pretenda desarrollar el predio se deberá solicitar aprobación de plano topográfico ante la secretaria de planeación municipal – Ddirección de Ordenamiento Territorial Sostenible o quien haga sus veces; donde se demarcaran de forma precisa las afectaciones; como son: las zonas de protección ambiental por ronda hídrica, vías existentes y redes eléctricas, entre otras. Conforme a lo establecido en el decreto nacional 1197 de 2016 ARTÍCULO 2.2.6.1.2.1.9 Documentos adicionales para la licencia de parcelación y las normas que lo modifiquen o sustituyan.

6.1.2. Zona 3

6.1.2.1. Localización y conflictos de uso en la Zona de Producción – área Agropecuaria Baja, Zona 3

La Zona de producción agropecuaria baja, ubicada en la zona 3, se espacializa en el plano F5 que se denomina *"Localización y conflictos de uso en la zona de producción – área agropecuaria baja, zona 3."*



Plano F5_ Localización y conflictos de uso ZPAB, zona 3.

Con los conflictos de uso del suelo establecido por el IGAC y espacializado en el plano F5, se elabora la tabla N°8 de conflictos de uso, con su definición y donde se estable las zonas aptas para vivienda campestre, en la zona 3.

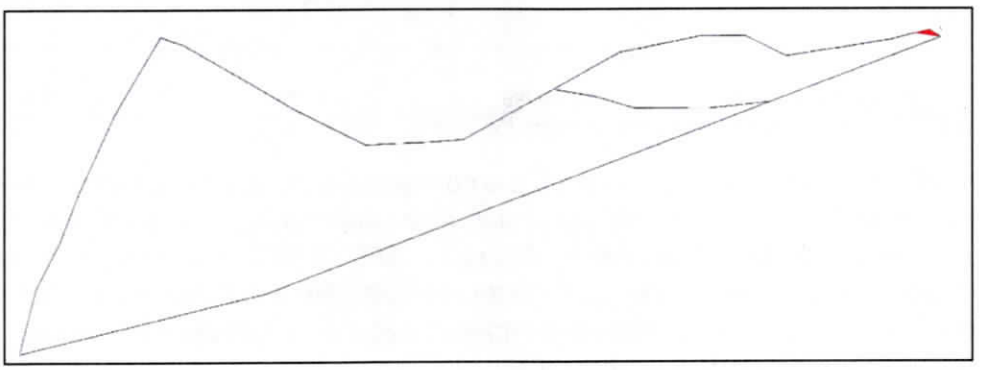
CONFLICTOS DEL USO DEL SUELO		AGROPECUARIA BAJA -VIVIENDA CAMPESTRE	
		SI	NO
Conflictos en áreas pantanosas con cultivos transitorios.	Corresponde a los cultivos de: cereales, oleaginosas y leguminosas, hortalizas, tubérculos y otros cultivos transitorios.		X
Sobreutilización moderada.	Se establece en las tierras que se encuentran por encima de la capacidad de uso, afectando medianamente su producción sustentable, disminuyendo la productividad y la capacidad de regeneración de los suelos; adicionalmente, este conflicto se refleja en la pérdida de la flora nativa y por consiguiente en la disminución de los hábitats de fauna, promoviendo en un mediano plazo alteraciones mayores.		X
Sobreutilización severa	Identifica las tierras que presentan usos actuales inadecuados totalmente contrarios a la capacidad de uso de las tierras, sobrepasando la capacidad de soporte del medio natural en un grado severo; presentan graves riesgos de tipo ecológico y social, que evidencian en algunos sectores la degradación avanzada no solo de los suelos sino de los recursos naturales asociados, como son el agua, la flora y la fauna, afectando el balance natural y la estabilidad de los ecosistemas.		x
Subutilización moderada.	Se establece en las tierras en las cuales el uso actual se encuentra de forma moderada por debajo de la capacidad de uso de las tierras, afectando los niveles de productividad de los suelos medianamente un uso inadecuado del recurso; aunque no hay pérdida del recurso como tal, si se evidencian factores de uso inadecuado del recurso y se desaprovechan las propiedades potenciales de producción del suelo.	x	

Subutilización severa.	Identifica las tierras que presentan usos actuales inadecuados totalmente contrarios a la capacidad de uso de las tierras, subutilizando el recurso natural en un grado severo; los suelos no son utilizados correctamente según su uso potencial; no hay deterioro del recurso pero puede presentar conflictos de carácter social muy graves.	X	
Usos adecuados o sin conflicto.	Hace referencia a las tierras en que los usos actuales guardan total concordancia respecto de la capacidad de uso de las tierras, sin presentar el recurso suelo deterioro, permitiendo mantener las actividades productivas o desarrollar nuevas, sin deteriorar la base natural de los recursos.		x
Conflictos en áreas de cuerpos de agua.	Cuando se presenta, en cercanías a una corriente hídrica, se puede incrementar el riesgo de que los contaminantes lleguen al cuerpo de agua y lo afecten. Además, un uso del suelo diferente al potencial pone en grave peligro la calidad del recurso del suelo, pudiéndose llegar a situaciones en las que una avanzada erosión dificulte las acciones de reforestación y recuperación ambiental de la ronda, al reducirse la fertilidad y la capacidad de almacenamiento de agua del suelo.		
Conflictos en áreas pantanosas con pastos.	Se localizan principalmente en zonas de humedales, ciénagas, pantanos, en los cuales, el hombre, en época de verano utiliza los suelos para el establecimiento de estos sistemas de producción, sin percatarse del daño ambiental causado al ecosistema.		
Otras coberturas artificializadas (urbanas y suburbanas).	Comprenden aquellas coberturas antrópicas como son las zonas urbanas o tejido urbano continuo, discontinuo, zonas verdes urbanas, instalaciones recreativas, zonas industriales y comerciales, red vial, ferroviaria y terrenos asociados, aeropuertos, zonas portuarias y obras hidráulicas; también se identifican las zonas de extracción minera y de disposición de residuos.		
Conflictos en áreas pantanosas con cultivos permanentes.	Hace referencia a las tierras en que los usos actuales guardan total concordancia respecto de la capacidad de uso de las tierras, sin que el recurso suelo presente deterioro de significancia, permitiendo mantener las actividades productivas o desarrollar nuevas, sin deteriorar la base natural de los recursos. Adicionalmente se incluyen las tierras definidas como subutilizadas en las cuales los suelos permiten una mayor explotación.		
Conflictos urbanos.	Las cabeceras municipales o de corregimiento se encuentran localizadas sobre ecosistemas estratégicos y áreas con un potencial alto para las actividades agrícolas y en áreas de forestal de protección, presentando un conflicto legal por no cumplir lo establecido en el Decreto 3600 de 2007, artículo 4.		
Subutilización ligera	Corresponde a las tierras en las que el uso actual, están próximas a la capacidad de uso de tierras, manifestando una ligera inconsistencia, evidenciando un nivel de explotación del recurso por debajo del recomendado, con el consiguiente, baja utilización del recurso suelo, teniendo productividad diferente a la potencial de los suelos.		

Tabla 8. Conflictos de uso del suelo en ZPAB y áreas aptas para vivienda campestre zona 3.

6.1.2.2. zonas aptas para vivienda campestre en la zona de producción – área agropecuaria baja, zona 3

Como resultado de la tabla anterior se espacializan las zonas aptas para vivienda campestre en el plano F6 que se denomina "zonas aptas para vivienda campestre en la zona de producción agropecuaria baja, zona 3.



Plano F6. Identificación y delimitación de las zonas aptas para vivienda campestre en la ZPAB, zona 3.

A continuación, se elabora la tabla resumen N° 9, donde se consigna la información de las zonas aptas para vivienda campestre de acuerdo a los conflictos de uso del suelo.

CONFLICTOS DEL USO DEL SUELO		AGROPECUARIA BAJA -VIVIENDA CAMPESTRE	
		SI	NO
Subutilización moderada.	Se establece en las tierras en las cuales el uso actual se encuentra de forma moderada por debajo de la capacidad de uso de las tierras, afectando los niveles de productividad de los suelos medianamente un uso inadecuado del recurso; aunque no hay pérdida del recurso como tal, si se evidencian factores de uso inadecuado del recurso y se desaprovechan las propiedades potenciales de producción del suelo.	x	
Subutilización severa.	Identifica las tierras que presentan usos actuales inadecuados totalmente contrarios a la capacidad de uso de las tierras, subutilizando el recurso natural en un grado severo; los suelos no son utilizados correctamente según su uso potencial; no hay deterioro del recurso pero puede presentar conflictos de carácter social muy graves.	X	

Tabla N° 9. Resumen zonas aptas para vivienda campestre ZPAB, zona 3.

6.1.2.3. Identificación de predios en la zona de producción – área agropecuaria baja, zona 3

A continuación, se procede a identificar y extraer el listado de predios que conforman el polígono resultante en la zona de producción – área agropecuaria baja, zona 3, relacionando el área total del predio en metros cuadrados (m2). y se realiza comparación entre las áreas establecidas en la cartografia del POT y las áreas del IGAC, encontrando diferencias en las áreas resultantes.

ZONA DE PRODUCCION – AREA AGROPECUARIA BAJA ZONA 3			
No. CATASTRAL	**MATRICULA**	**AREA TOTAL TERRENO M2 (POT)**	**AREA TOTAL TERRENO M2 (IGAC)**
73001000100010132000	350-162286	9.329.960	2.020.263

Tabla N° 10. Identificación de predios-comparativo POT-IGAC

Analizada la situación, y de acuerdo a la norma nacional, se toman las áreas del IGAC para realizar la delimitación, como quiera que están soportadas en la base de datos nacional, en el entendido que el artículo 79 de la Ley 1955 de 2019 *"Por el cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022 Pacto por Colombia, Pacto por la Equidad*" dispone que el IGAC será la máxima autoridad catastral nacional y mantendrá la función reguladora, entre otros, en materia de cartografía.

A su vez conforme el decreto 148 de 2020, "*Por el cual se reglamentan parcialmente los artículos 79, 80, 81 y 82 de la Ley 1955 de 2019 y se modifica parcialmente el Título 2 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1170 de 2015, 'Por medio del cual se expide el Decreto Reglamentario Único del Sector Administrativo de Información Estadística'*" que en el ARTÍCULO 2.2.2.1.5. numeral 2 2. El Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC): Es la máxima autoridad catastral del país, encargado de la función reguladora y ejecutora en materia de gestión catastral, agrología, cartografía, geografía y geodesia a nivel nacional; y el numeral 5. La Superintendencia de Notariado y Registro (SNR): Es la entidad que ejerce las funciones la inspección, vigilancia y control al ejercicio de la gestión catastral, en virtud de lo dispuesto en los artículos 79, 81 y 82 de la Ley 1955 de 2019.

6.1.2.4. Delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre en la zona de producción - area agropecuaria baja, zona 3

Seguido a lo contemplado en el numeral anterior, se delimita el área de acuerdo a los predios que forman parte del polígono de la zona de producción - área agropecuaria baja, zona 3; para lo cual se le restan las áreas no permitidas que se encuentran fuera del polígono y de otros conflictos de uso; dando como resultado el área bruta permitida, que se identifican en la tabla N° 11.

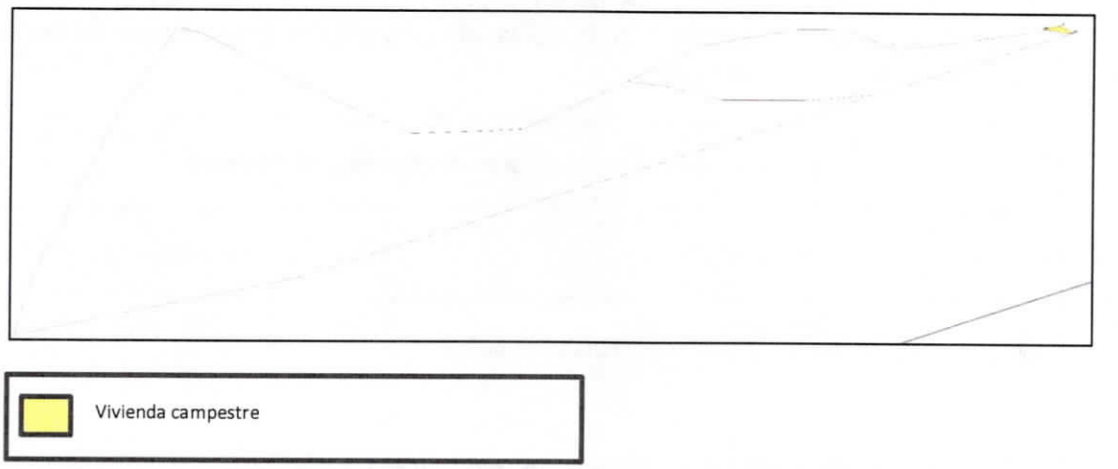
ZONA DE PRODUCCION – AREA AGROPECUARIA BAJA ZONA 3					
AREA TOTAL POLIGONO (M2)	**No. CATASTRAL**	**MATRICULA**	**AREA TOTAL TERRENO M2 (IGAC)**	**AREAS NO PERMITIDAS (M2)**	**AREA BRUTA PERMITIDA**
169.808	73001000100010132000	350-162286	2.020.263	169.674	134

Tabla N°11. Identificación y delimitación de las áreas aptas para vivienda campestre ZPAB, zona 3
Información tomada plataforma IGAC mayo 2021.

La información contenida en la Tabla N°11, está sujeta a verificación; por lo cual cuando se pretenda desarrollar el predio se deberá solicitar aprobación de plano topográfico ante la secretaria de planeación municipal – dirección de ordenamiento territorial sostenible o quien haga sus veces; donde se demarcaran de forma precisa las afectaciones; como son: las zonas de protección ambiental por ronda hídrica, vías existentes y redes eléctricas, entre otras. Conforme a lo establecido en el decreto nacional 1197 de 2016 ARTÍCULO 2.2.6.1.2.1.9 Documentos adicionales para la licencia de parcelación.

6.1.2.5. Identificación y delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre en la zona de producción – Area agropecuaria baja, zona 3

Una vez surtido el proceso descrito en el numeral anterior que dio como resultado la identificación y delimitación de los predios y áreas aptas para vivienda campestre, se espacializan y delimitan en el plano F7, y que se denomina *"Identificación y delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre en zona de producción - área agropecuaria baja, zona 3"*, ocupando un total de Perímetro de 134 metros cuadrados (m2) del área bruta que equivale al área final para vivienda campestre.



Plano F7_ Identificación y delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre en la ZPAB, zona 3.

La identificación y delimitación del perímetro para vivienda campestre de conformidad con las coordenadas del plano cartesiano es la siguiente:

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

Tabla N° 12. Identificacion y delimitación del perímetro con coordenadas planas.

6.1.2.6. Áreas resultantes de la identificación y delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre en la zona de producción – área agropecuaria Baja, zona 3.

Como resultado del proceso de identificación y delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre en la zona de producción agropecuaria baja, zona 3, se tiene la tabla N° 13 Resumen, en la cual se restan las áreas no permitidas para vivienda campestre.

ZONAS	AREAS M2	%
Área polígono ZONA DE PRODUCCIÓN – AREA AGROPECUARIA BAJA ZONA 3	169.808	100
Área no permitida para vivienda campestre (fuera del polígono y usos no permitidos)	169.674	100
Área final para vivienda campestre	**134**	0

Tabla N° 13. Resumen. Áreas resultantes de la identificación y delimitación de la ZPAB, zona 3.

A Continuación, se relacionan las fichas catastrales y matriculas inmobiliarias de los predios que quedan inmersos dentro de la identificación y delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre.

ZONA DE PRODUCCION – AREA AGROPECUARIA BAJA ZONA 3	
No. CATASTRAL	**MATRICULA**
73001000100010132000	350-162286

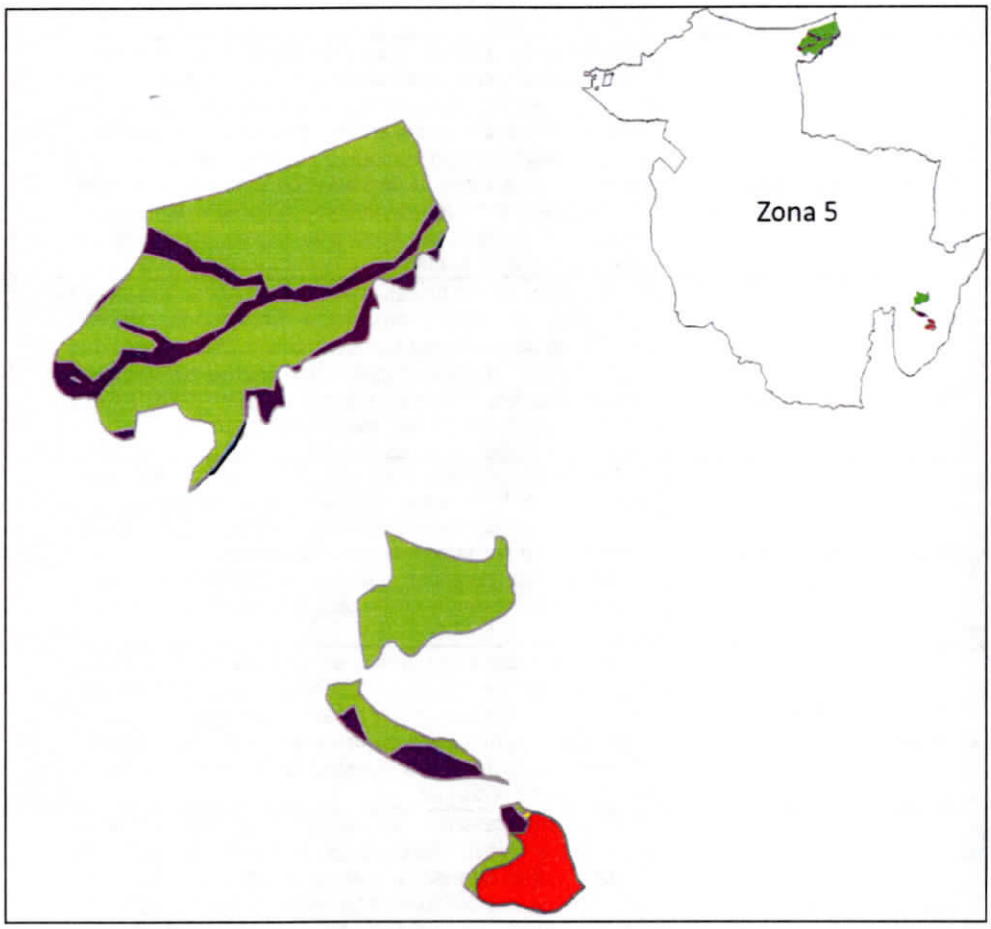
Tabla N° 14. Relacion Fichas catastrales y matriculas inmobiliarias.

La información contenida en la Tabla N°14, está sujeta a verificación; por lo cual cuando se pretenda desarrollar el predio se deberá solicitar aprobación de plano topográfico ante la secretaria de planeación municipal – dirección de ordenamiento territorial sostenible o quien haga sus veces; donde se demarcaran de forma precisa las afectaciones; como son: las zonas de protección ambiental por ronda hídrica, vías existentes y redes eléctricas, entre otras. Conforme a lo establecido en el decreto nacional 1197 de 2016 ARTÍCULO 2.2.6.1.2.1.9 Documentos adicionales para la licencia de parcelación.

6.1.3. Zona 5

6.1.3.1. Localización y conflictos de uso Zona de Producción – área Agropecuaria Baja, zona 5

La Zona de producción agropecuaria baja, ubicada en la zona 5, se espacializa en el plano F8 que se denomina *"Localización y conflictos de uso en la zona de producción – área agropecuaria baja, zona 5."*



Plano F 8. Localización y conflictos de uso en la zona de producción – área agropecuaria baja, zona 5.

Con los conflictos de uso del suelo establecido por el IGAC y espacializado en el plano F8, se elabora la tabla N°15 de conflictos de uso, con su definición y donde se estable las zonas aptas para vivienda campestre, en la zona 5.

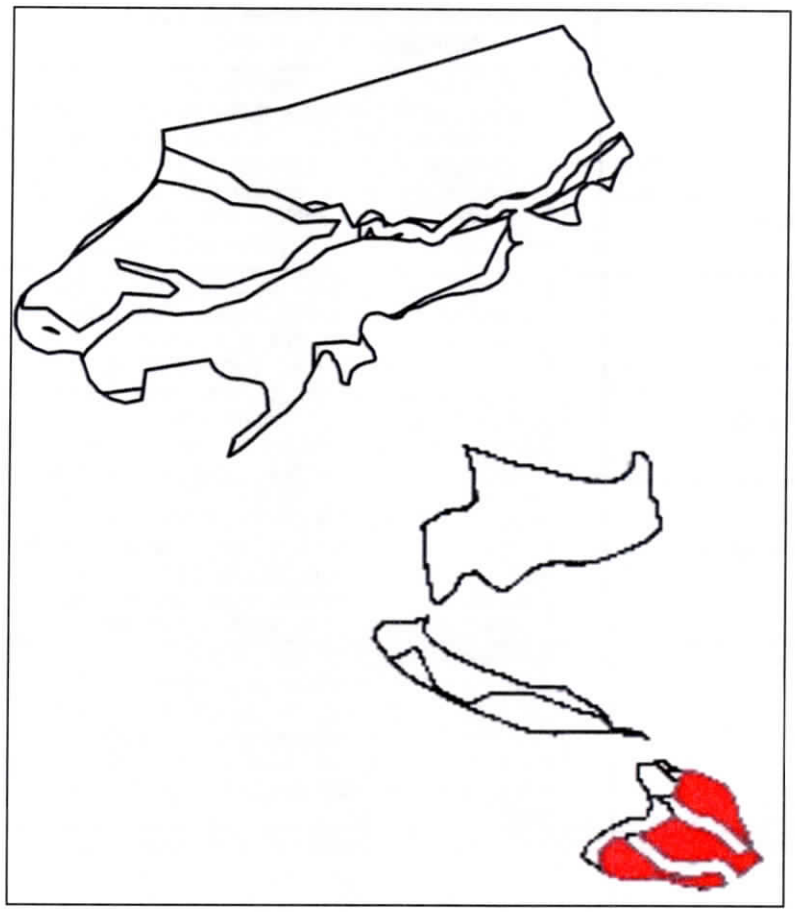
CONFLICTOS DEL USO DEL SUELO		AGROPECUARIA BAJA -VIVIENDA CAMPESTRE	
		SI	NO
Conflictos en áreas pantanosas con cultivos transitorios.	Corresponde a los cultivos de: cereales, oleaginosas y leguminosas, hortalizas, tubérculos y otros cultivos transitorios.		X
Sobreutilización moderada.	Se establece en las tierras que se encuentran por encima de la capacidad de uso, afectando medianamente su producción sustentable, disminuyendo la productividad y la capacidad de regeneración de los suelos; adicionalmente, este conflicto se refleja en la pérdida de la flora nativa y por consiguiente en la disminución de los hábitats de fauna, promoviendo en un mediano plazo alteraciones mayores.		X
Sobreutilización severa	Identifica las tierras que presentan usos actuales inadecuados totalmente contrarios a la capacidad de uso de las tierras, sobrepasando la capacidad de soporte del medio natural en un grado severo; presentan graves riesgos de tipo ecológico y social, que evidencian en algunos sectores la degradación avanzada no solo de los suelos sino de los recursos naturales asociados, como son el agua, la flora y la fauna, afectando el balance natural y la estabilidad de los ecosistemas.		x
Subutilización moderada.	Se establece en las tierras en las cuales el uso actual se encuentra de forma moderada por debajo de la capacidad de uso de las tierras, afectando los niveles de productividad de los suelos medianamente un uso inadecuado del recurso; aunque no hay pérdida del recurso como tal, si se evidencian factores de uso inadecuado del recurso y se desaprovechan las	x	
Subutilización severa.	Identifica las tierras que presentan usos actuales inadecuados totalmente contrarios a la capacidad de uso de las tierras, subutilizando el recurso natural en un grado severo; los suelos no son utilizados correctamente según su uso potencial; no hay deterioro del recurso pero puede presentar conflictos de carácter social muy graves.	X	
Usos adecuados o sin conflicto.	Hace referencia a las tierras en que los usos actuales guardan total concordancia respecto de la capacidad de uso de las tierras, sin presentar el recurso suelo deterioro, permitiendo mantener las actividades productivas o desarrollar nuevas, sin deteriorar la base natural de los recursos.		x
Conflictos en áreas de cuerpos de agua.	Cuando se presenta, en cercanías a una corriente hídrica, se puede incrementar el riesgo de que los contaminantes lleguen al cuerpo de agua y lo afecten. Además, un uso del suelo diferente al potencial pone en grave peligro la calidad del recurso del suelo, pudiéndose llegar a situaciones en las que una avanzada erosión dificulte las acciones de reforestación y recuperación ambiental de la ronda, al reducirse la fertilidad y la capacidad de almacenamiento de agua del suelo.		
Conflictos en áreas pantanosas con pastos.	Se localizan principalmente en zonas de humedales, ciénagas, pantanos, en los cuales, el hombre, en época de verano utiliza los suelos para el establecimiento de		

	estos sistemas de producción, sin percatarse del daño ambiental causado al ecosistema.		
Otras coberturas artificializadas (urbanas y suburbanas).	Comprenden aquellas coberturas antrópicas como son las zonas urbanas o tejido urbano continuo, discontinuo, zonas verdes urbanas, instalaciones recreativas, zonas industriales y comerciales, red vial, ferroviaria y terrenos asociados, aeropuertos, zonas portuarias y obras hidráulicas; también se identifican las zonas de extracción minera y de disposición de residuos.		
Conflictos en áreas pantanosas con cultivos permanentes.	Hace referencia a las tierras en que los usos actuales guardan total concordancia respecto de la capacidad de uso de las tierras, sin que el recurso suelo presente deterioro de significancia, permitiendo mantener las actividades productivas o desarrollar nuevas, sin deteriorar la base natural de los recursos. Adicionalmente se incluyen las tierras definidas como subutilizadas en las cuales los suelos permiten una		
Conflictos urbanos.	Las cabeceras municipales o de corregimiento se encuentran localizadas sobre ecosistemas estratégicos y áreas con un potencial alto para las actividades agrícolas y en áreas de forestal de protección, presentando un conflicto legal por no cumplir lo establecido en el Decreto 3600 de 2007, artículo 4.		
Subutilización ligera	Corresponde a las tierras en las que el uso actual, están próximas a la capacidad de uso de tierras, manifestando una ligera inconsistencia, evidenciando un nivel de explotación del recurso por debajo del recomendado, con el consiguiente, baja utilización del recurso suelo, teniendo productividad diferente a la potencial de los suelos.		

Tabla 15. Conflictos de uso del suelo en ZPAB y áreas aptas para vivienda campestre zona 5.

6.1.3.2. zonas aptas para vivienda campestre en la zona de producción – área agropecuaria baja zona 5

Como resultado de la tabla anterior se espacializan las zonas aptas para vivienda campestre en el plano F9 que se denomina "zonas aptas para vivienda campestre en la zona de producción agropecuaria baja, zona 5.



Plano F.9. Identificación y delimitación de las zonas aptas para vivienda campestre ZPAB, zona 5

A continuación, se elabora la tabla resumen N° 16, donde se consigna la información de las zonas aptas para vivienda campestre de acuerdo a los conflictos de uso del suelo.

CONFLICTOS DEL USO DEL SUELO		AGROPECUARIA BAJA -VIVIENDA CAMPESTRE	
		SI	NO
Subutilización moderada.	Se establece en las tierras en las cuales el uso actual se encuentra de forma moderada por debajo de la capacidad de uso de las tierras, afectando los niveles de productividad de los suelos medianamente un uso inadecuado del recurso; aunque no hay pérdida del recurso como tal, si se evidencian factores de uso inadecuado del recurso y se desaprovechan las propiedades potenciales de producción del suelo.	x	
Subutilización severa.	Identifica las tierras que presentan usos actuales inadecuados totalmente contrarios a la capacidad de uso de las tierras, subutilizando el recurso natural en un grado severo; los suelos no son utilizados correctamente según su uso potencial; no hay deterioro del recurso pero puede presentar conflictos de carácter social muy graves.	X	

Tabla N° 16. Resumen zonas aptas para vivienda campestre en ZPAB, zona 5.

6.1.3.3. Identificación de predios en la zona de producción – área agropecuaria baja, zona 5

A continuación, se procede a identificar y extraer el listado de predios que conforman el polígono resultante en la zona de producción – área agropecuaria baja, zona 5, relacionando el área del predio en metros cuadrados (m2). y se realiza comparación entre las áreas establecidas en la cartografia del POT y las áreas del IGAC, encontrando diferencias en las áreas resultantes.

ZONA DE PRODUCCIÓN – AREA AGROPECUARIA BAJA, ZONA 5			
No. CATASTRAL	**MATRICULA**	**AREA TOTAL TERRENO M2 (POT)**	**AREA TOTAL TERRENO M2 (IGAC)**
73001000100010132000	350-162286	0	9116133
73001000100030001000	350-232264	12394924	1568116

Tabla N° 17. Identificación de predios-comparativo POT-IGAC.
Información tomada plataforma IGAC mayo 2021.

Analizada la situación, y de acuerdo a la norma nacional, se toman las áreas del IGAC para realizar la delimitación, como quiera que están soportadas en la base de datos nacional, en el entendido que el artículo 79 de la Ley 1955 de 2019 *"Por el cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022 Pacto por Colombia, Pacto por la Equidad"* dispone que el IGAC será la máxima autoridad catastral nacional y mantendrá la función reguladora, entre otros, en materia de cartografía.

A su vez conforme el decreto 148 de 2020, "*Por el cual se reglamentan parcialmente los artículos 79, 80, 81 y 82 de la Ley 1955 de 2019 y se modifica parcialmente el Título 2 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1170 de 2015, 'Por medio del cual se expide el Decreto Reglamentario Único del Sector Administrativo de Información Estadística'*" que en el ARTÍCULO 2.2.2.1.5. numeral 2 2. El Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC): Es la máxima autoridad catastral del país, encargado de la función reguladora y ejecutora en materia de gestión catastral, agrología, cartografía, geografía y geodesia a nivel nacional; y el numeral 5. La Superintendencia de Notariado y Registro (SNR): Es la entidad que ejerce las funciones la inspección, vigilancia y control al ejercicio de la gestión catastral, en virtud de lo dispuesto en los artículos 79, 81 y 82 de la Ley 1955 de 2019.

6.1.3.4. Delimitación de áreas destinadas a vivienda campestre en zona de producción – área agropecuaria baja, zona 5

Acto seguido se delimita el área de acuerdo a los predios que forman parte del polígono de la zona de producción – área agropecuaria baja en la zona 5; para lo cual se le restan las áreas no permitidas que se encuentran fuera del polígono y de otros conflictos de uso; dando como resultado el área bruta permitida. Entre este listado se encuentran usos institucional recreativo e institucional colectivo que se identifican en la tabla N° 18.

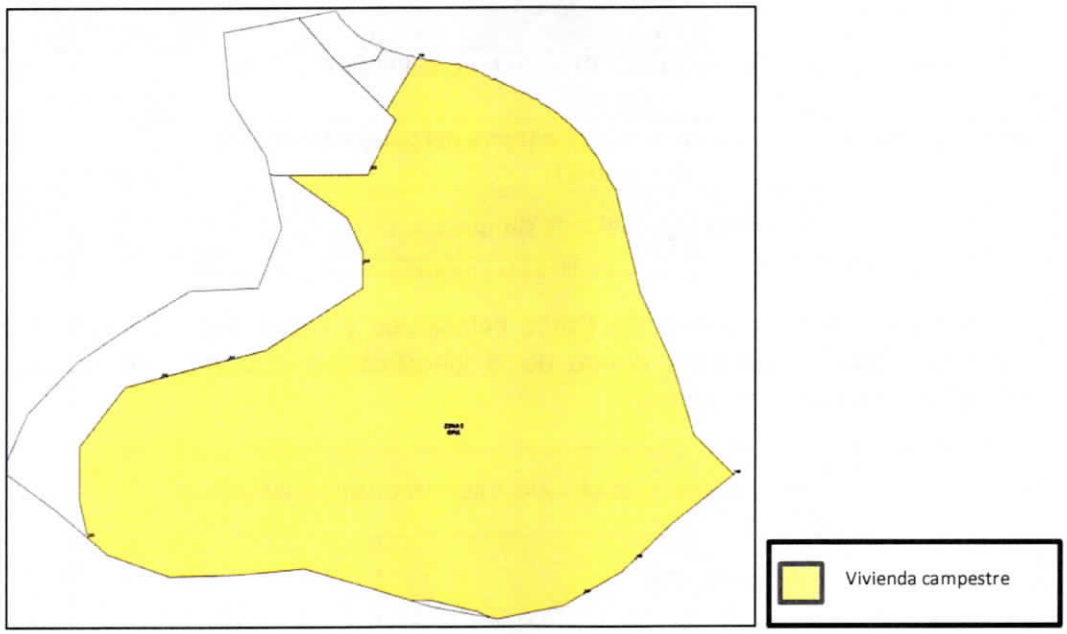
ZONA DE PRODUCCION – AREA AGROPECUARIA BAJA, ZONA 5					
AREA TOTAL POLIGONO (M2)	**No. CATASTRAL**	**MATRICULA**	**AREA TOTAL TERRENO M2 (IGAC)**	**AREAS NO PERMITIDAS (M2)**	**AREA BRUTA PERMITIDA**
3.286.922	73001000100010132000	350-162286	9116133	3.101.443	185.479
	73001000100030001000	350-232264	1568116		

Tabla N° 18. Identificación y delimitación de las áreas aptas para vivienda campestre ZPAB, zona 5. Información tomada plataforma IGAC mayo 2021.

La información contenida en la Tabla N°18, está sujeta a verificación; por lo cual cuando se pretenda desarrollar el predio se deberá solicitar aprobación de plano topográfico donde se demarcaran de forma precisa las afectaciones; como son: las zonas de protección ambiental por ronda hídrica, vías existentes y redes eléctricas, entre otras. Conforme a lo establecido en el decreto nacional 1197 de 2016, Artículo 2.2.6.1.2.1.9 Documentos adicionales para la licencia de parcelación.

6.1.3.5. Identificación y delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre en la zona de producción - area agropecuaria baja, zona 5

Una vez surtido el proceso descrito en el numeral anterior que dio como resultado la identificación y delimitación de los predios y áreas destinadas a vivienda campestre, se espacializan y delimitan en el plano F10, y que se denomina *"Identificación y delimitación de las zonas destinadas a vivienda campestre en zona de producción agropecuaria baja-zona 5"*, ocupando un total de Perímetro de 185.479 metros cuadrados (m2) de área bruta para vivienda campestre que equivale al área final destinada a vivienda campestre.



Plano F10. Identificación y delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre en la ZPAB, zona 5.

La identificación y delimitación del perímetro destinado a vivienda campestre de conformidad con las coordenadas del plano cartesiano es la siguiente:

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

Tabla N° 19. Identificacion y delimitación del perímetro con coordenadas planas.

6.1.3.6. Áreas resultantes de la identificación y delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre en la zona de producción –Area Agropecuaria Baja, zona 5

Como resultado del proceso de identificación y delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre en la zona de producción – área agropecuaria baja, zona 5, se tiene la tabla N° 20 Resumen.

ZONAS	AREAS M2	%
Área polígono-ZONA DE PRODUCCIÓN – AREA AGROPECUARIA BAJA ZONA 3	3.286.922	100
Area no permitida para vivienda campestre (fuera del poligono y usos no permitidos)	3.101.443	94
Área bruta para vivienda campestre	**185.479**	6

Tabla N° 20. Resumen. Áreas resultantes de la identificación y delimitación de la ZPAB, zona 5

A Continuación, se relacionan las fichas catastrales y matriculas inmobiliarias de los predios que quedan inmersos dentro de la identificación y delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre.

ZONA DE PRODUCCION – AREA AGROPECUARIA BAJA ZONA 5	
No. CATASTRAL	**MATRICULA**
73001000100030001000	350-232264

Tabla N° 21. Fichas catastrales y matriculas de los predios inmersos.

La información contenida en la Tabla N°21, está sujeta a verificación; por lo cual cuando se pretenda desarrollar el predio se deberá solicitar aprobación de plano topográfico ante la secretaria de planeación municipal – dirección de ordenamiento territorial sostenible o quien haga sus veces; donde se demarcaran de forma precisa las afectaciones; como son: las zonas de protección ambiental por ronda hídrica, vías existentes y redes eléctricas, entre otras. Conforme a lo establecido en el decreto nacional 1197 de 2016 Artículo 2.2.6.1.2.1.9 Documentos adicionales para la licencia de parcelación.

6.1.3.7. Tabla resumen general de la identificación y delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre en la zona de producción – area agropecuaria baja, zona 2, zona 3 y zona 5

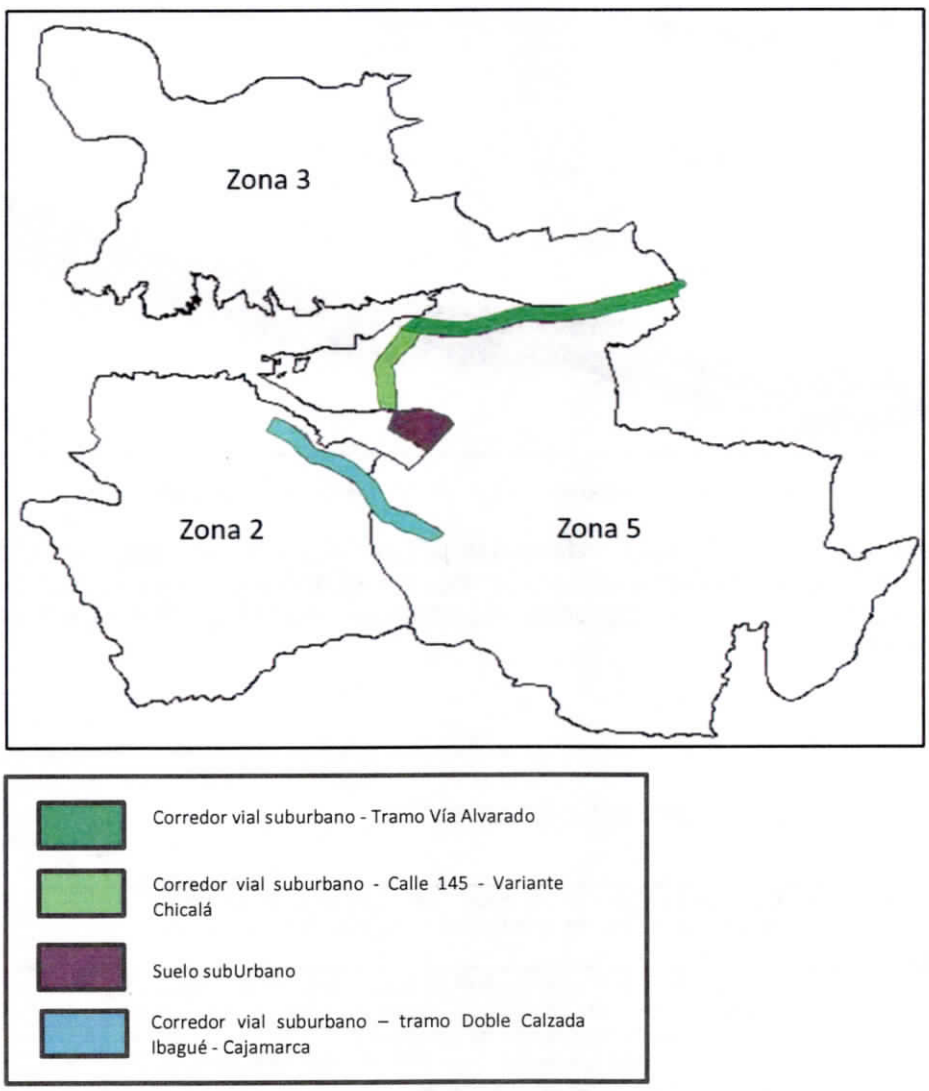
ZONAS	ÁREAS M2
Área polígono-Zona de producción – Área agropecuaria baja Zona 2	453.233
Área polígono-Zona de producción – Área agropecuaria baja Zona 3	0
Área polígono-Zona de producción – Área agropecuaria baja Zona 5	185.479
Área total polígono Zona de producción – Área Agropecuaria Baja	**638.712**

Tabla N° 22. Tabla resumen general área resultante Producción - Area Agropecuaria Baja, zona 2, zona 3 y zona 5

La información contenida en la Tabla N°22, está sujeta a verificación; por lo cual cuando se pretenda desarrollar el predio se deberá solicitar aprobación de plano topográfico donde se demarcaran de forma precisa las afectaciones; como son: las zonas de protección ambiental por ronda hídrica, vías existentes y redes eléctricas, entre otras. Conforme a lo establecido en el decreto nacional 1197 de 2016 Artículo 2.2.6.1.2.1.9 Documentos adicionales para la licencia de parcelación.

6.2. CORREDOR VIAL SUBURBANO Y SUELO SUBURBANO.

El corredor vial sub urbano se localiza en la zona 2 , zona 3 y zona 5 y el suelo suburbano en la zona 5, como se espacializa a continuación en el plano F11.

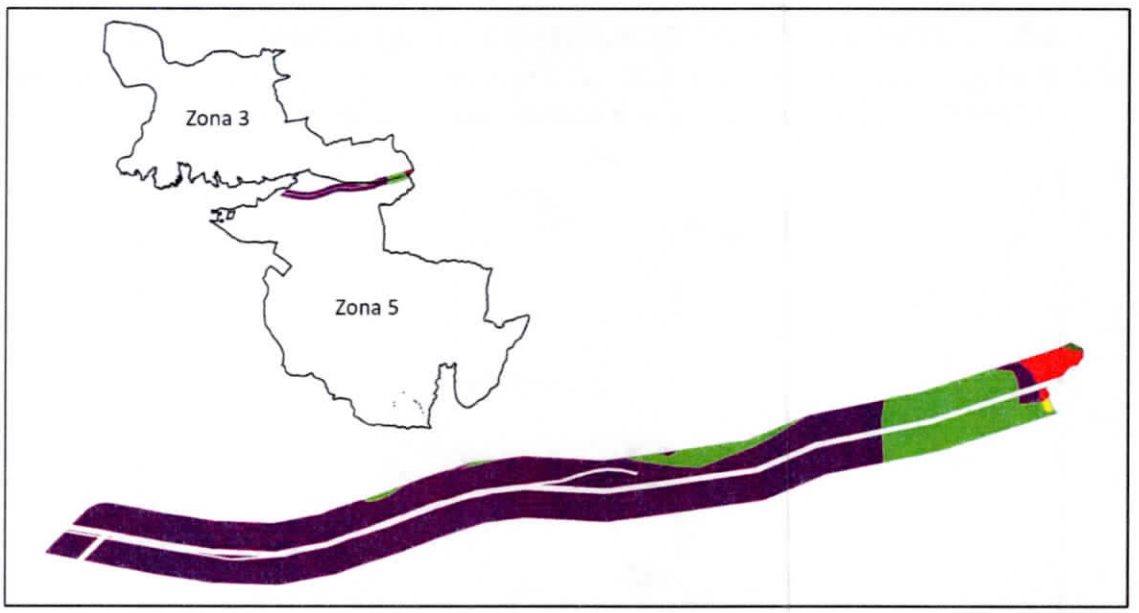


Plano F11. Localización corredor vial suburbano y suelo sub urbano, zona 2, zona 3 y zona 5

6.2.1. Corredor Vial Suburbano – Tramo Via Alvarado

6.2.1.1. Localización y conflictos de uso corredor vial suburbano en el tramo vía Alvarado, zona 3 y zona 5

El corredor suburbano en el tramo de la vía Alvarado se localiza en las zona 3 y zona 5, se espacializa en el plano F12 que se denomina *"Localización y conflictos de uso en el corredor vial suburbano tramo vía Alvarado,* zona 3 y zona 5.*"*



Plano F12. Localización y conflictos de uso en el corredor vial suburbano - tramo vía Alvarado zona 3 y zona 5.

Con los conflictos de uso del suelo establecido por el IGAC y espacializado en el plano F12, se elabora la Tabla N°23 de conflictos de uso, con su definición y donde se establece las zonas aptas para vivienda campestre en el corredor vial suburbano tramo vía Alvarado. zona 3 y zona 5.

CONFLICTOS DEL USO DEL SUELO			CORREDOR SUBURBANO -VIVIENDA CAMPESTRE	
			SI	NO
	Conflictos en áreas pantanosas con cultivos transitorios.	Corresponde a los cultivos de: cereales, oleaginosas y leguminosas, hortalizas, tubérculos y otros cultivos transitorios.		X
	Sobreutilización moderada.	Se establece en las tierras que se encuentran por encima de la capacidad de uso, afectando medianamente su producción sustentable, disminuyendo la productividad y la capacidad de regeneración de los suelos; adicionalmente, este conflicto se refleja en la pérdida de la flora nativa y por consiguiente en la disminución de los hábitats de fauna, promoviendo en un mediano plazo alteraciones mayores.		X

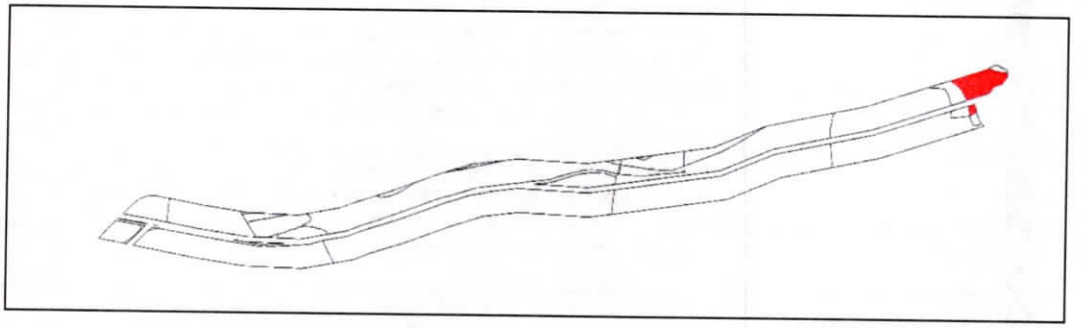
Sobreutilización severa	Identifica las tierras que presentan usos actuales inadecuados totalmente contrarios a la capacidad de uso de las tierras, sobrepasando la capacidad de soporte del medio natural en un grado severo; presentan graves riesgos de tipo ecológico y social, que evidencian en algunos sectores la degradación avanzada no solo de los suelos sino de los recursos naturales asociados, como son el agua, la flora y la fauna, afectando el balance natural y la estabilidad de los ecosistemas.		x
Subutilización moderada.	Se establece en las tierras en las cuales el uso actual se encuentra de forma moderada por debajo de la capacidad de uso de las tierras, afectando los niveles de productividad de los suelos medianamente un uso inadecuado del recurso; aunque no hay pérdida del recurso como tal, si se evidencian factores de uso inadecuado del recurso y se desaprovechan las propiedades potenciales de producción del suelo.	x	
Subutilización severa.	Identifica las tierras que presentan usos actuales inadecuados totalmente contrarios a la capacidad de uso de las tierras, subutilizando el recurso natural en un grado severo; los suelos no son utilizados correctamente según su uso potencial; no hay deterioro del recurso pero puede presentar conflictos de carácter social muy graves.	X	
Usos adecuados o sin conflicto.	Hace referencia a las tierras en que los usos actuales guardan total concordancia respecto de la capacidad de uso de las tierras, sin presentar el recurso suelo deterioro, permitiendo mantener las actividades productivas o desarrollar nuevas, sin deteriorar la base natural de los recursos.		x
Conflictos en áreas de cuerpos de agua.	Cuando se presenta, en cercanías a una corriente hídrica, se puede incrementar el riesgo de que los contaminantes lleguen al cuerpo de agua y lo afecten. Además, un uso del suelo diferente al potencial pone en grave peligro la calidad del recurso del suelo, pudiéndose llegar a situaciones en las que una avanzada erosión dificulte las acciones de reforestación y recuperación ambiental de la ronda, al reducirse la fertilidad y la capacidad de almacenamiento de agua del suelo.		
Conflictos en áreas pantanosas con pastos.	Se localizan principalmente en zonas de humedales, ciénagas, pantanos, en los cuales, el hombre, en época de verano utiliza los suelos para el establecimiento de estos sistemas de producción, sin percatarse del daño ambiental causado al ecosistema.		
Otras coberturas artificializadas (urbanas y suburbanas).	Comprenden aquellas coberturas antrópicas como son las zonas urbanas o tejido urbano continuo, discontinuo, zonas verdes urbanas, instalaciones recreativas, zonas industriales y comerciales, red vial, ferroviaria y terrenos asociados, aeropuertos, zonas portuarias y obras hidráulicas; también se identifican las zonas de extracción minera y de disposición de residuos.	X	
Conflictos en áreas pantanosas con cultivos permanentes.	Hace referencia a las tierras en que los usos actuales guardan total concordancia respecto de la capacidad de uso de las tierras, sin que el recurso suelo presente deterioro de significancia, permitiendo mantener las actividades productivas o desarrollar nuevas, sin deteriorar la base natural de los recursos. Adicionalmente se incluyen las tierras definidas como subutilizadas en las cuales los suelos permiten una mayor explotación.		
Conflictos urbanos.	Las cabeceras municipales o de corregimiento se encuentran localizadas sobre ecosistemas estratégicos y áreas con un potencial alto para las actividades agrícolas y en áreas de forestal		

		de protección, presentando un conflicto legal por no cumplir lo establecido en el Decreto 3600 de 2007, artículo 4.		
	Subutilización ligera	Corresponde a las tierras en las que el uso actual, están próximas a la capacidad de uso de tierras, manifestando una ligera inconsistencia, evidenciando un nivel de explotación del recurso por debajo del recomendado, con el consiguiente, baja utilización del recurso suelo, teniendo productividad diferente a la potencial de los suelos.		

Tabla 23. Conflictos de uso del suelo en CVS y zonas aptas para vivienda campestre en las zona 3 y zona 5.

6.2.1.2. Zonas aptas para vivienda campestre

Como resultado de la tabla anterior se espacializan las zonas aptas para vivienda campestre en el Plano F13 que se denomina "*Zonas aptas para vivienda campestre en el corredor vial suburbano - tramo via Alvarado zona 3 y zona 5.*"



Plano F13. Zonas aptas para vivienda campestre en el corredor suburbano - tramo vía Alvarado zona 3 y zona 5.

A continuación, se elabora la tabla resumen N° 24 donde se establece la información de las zonas aptas para vivienda campestre de acuerdo a los conflictos de uso del suelo.

CONFLICTOS DEL USO DEL SUELO			CORREDOR SUBURBANO -VIVIENDA CAMPESTRE	
			SI	NO
	Subutilización moderada.	Se establece en las tierras en las cuales el uso actual se encuentra de forma moderada por debajo de la capacidad de uso de las tierras, afectando los niveles de productividad de los suelos medianamente un uso inadecuado del recurso; aunque no hay pérdida del recurso como tal, si se evidencian factores de uso inadecuado del recurso y se desaprovechan las propiedades potenciales de producción del suelo.	x	
	Subutilización severa.	Identifica las tierras que presentan usos actuales inadecuados totalmente contrarios a la capacidad de uso de las tierras, subutilizando el recurso natural en un grado severo; los suelos no son utilizados correctamente según su uso potencial; no hay deterioro del recurso pero puede presentar conflictos de carácter social muy graves.	X	
		Comprenden aquellas coberturas antrópicas como son las zonas urbanas o tejido urbano continuo, discontinuo, zonas verdes urbanas, instalaciones recreativas, zonas industriales y	X	

	Otras coberturas artificializadas (urbanas y suburbanas).	comerciales, red vial, ferroviaria y terrenos asociados, aeropuertos, zonas portuarias y obras hidráulicas; también se identifican las zonas de extracción minera y de disposición de residuos.		

Tabla N° 24. Resumen zonas aptas para vivienda campestre corredor vial suburbano - tramo vial Alvarado zona 3 y zona 5."

6.2.1.3. Identificación de predios en el corredor vial suburbano - tramo via Alvarado, zona 3 y zona 5.

A continuación, se procede a identificar y extraer el listado de predios que conforman el polígono resultante en el corredor vial suburbano - tramo vía Alvarado, relacionando el área total del predio en m2, y se realiza comparación entre el área establecida en la cartografia del POT y el área del IGAC, encontrando diferencias en las áreas resultantes.

CORREDOR VIAL SUBURBANO - TRAMO VIA ALVARADO, ZONA 3 Y ZONA 5			
No. CATASTRAL	**MATRICULA**	**AREA TOTAL TERRENO (POT)**	**AREA TOTAL TERRENO (IGAC)**
73001000100010007000	350-8890	244.4947	2.400.000
73001000100010010000	350-30038	453.8206	4.547.800
73001000100010098000	0	853.643	823.485
73001000100010101000	350-232291	559.325	578.409
73001000100010132000	350-162286	9.329.960	9.116.133
73001000100010133000	350-162287	201.504	193.282
73001000100010134000	350-162288	829	840
73001000100010136000	350-134126	80.091	50.400
73001000100010142000	350-171669	21.061	30.000
73001000100010144000	350-142985	102.733	80.000
73001000100010145000	350-171668	92.149	72.900
73001000100010146000	350-178797	387.830	484.683
73001000100010152000	350-178796	119.477	90.717
73001000100010238000	350-195874	23.642	26.515

Tabla N° 25. Identificación de predios, comparativo POT-IGAC.
Información tomada plataforma IGAC mayo 2021.

Analizada la situación, y de acuerdo a la norma nacional, se toman las áreas del IGAC para realizar la delimitación, como quiera que están soportadas en la base de datos nacional, en el entendido que el artículo 79 de la Ley 1955 de 2019 *"Por el cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022 Pacto por Colombia, Pacto por la Equidad*" dispone que

el IGAC será la máxima autoridad catastral nacional y mantendrá la función reguladora, entre otros, en materia de cartografía.

A su vez conforme el decreto 148 de 2020, "*Por el cual se reglamentan parcialmente los artículos 79, 80, 81 y 82 de la Ley 1955 de 2019 y se modifica parcialmente el Título 2 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1170 de 2015, 'Por medio del cual se expide el Decreto Reglamentario Único del Sector Administrativo de Información Estadística'*" que en el Artículo 2.2.2.1.5. numeral 2 2. El Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC): Es la máxima autoridad catastral del país, encargado de la función reguladora y ejecutora en materia de gestión catastral, agrología, cartografía, geografía y geodesia a nivel nacional; y el numeral 5. La Superintendencia de Notariado y Registro (SNR): Es la entidad que ejerce las funciones la inspección, vigilancia y control al ejercicio de la gestión catastral, en virtud de lo dispuesto en los artículos 79, 81 y 82 de la Ley 1955 de 2019.

6.2.1.4. Delimitación de áreas permitidas para vivienda campestre en el corredor vial suburbano – tramo via Alvarado en la zona 3 y zona 5.

Acto seguido se delimita el área de acuerdo a los predios que forman parte del polígono en el corredor vial sub urbano en la zona 3 y zona 5; para lo cual se le restan las áreas no permitidas que se encuentran fuera del polígono y de otros conflictos de uso; dando como resultado el área bruta permitida. Entre este listado se encuentran usos institucional recreativo e institucional colectivo que se identifican en la tabla N° 26.

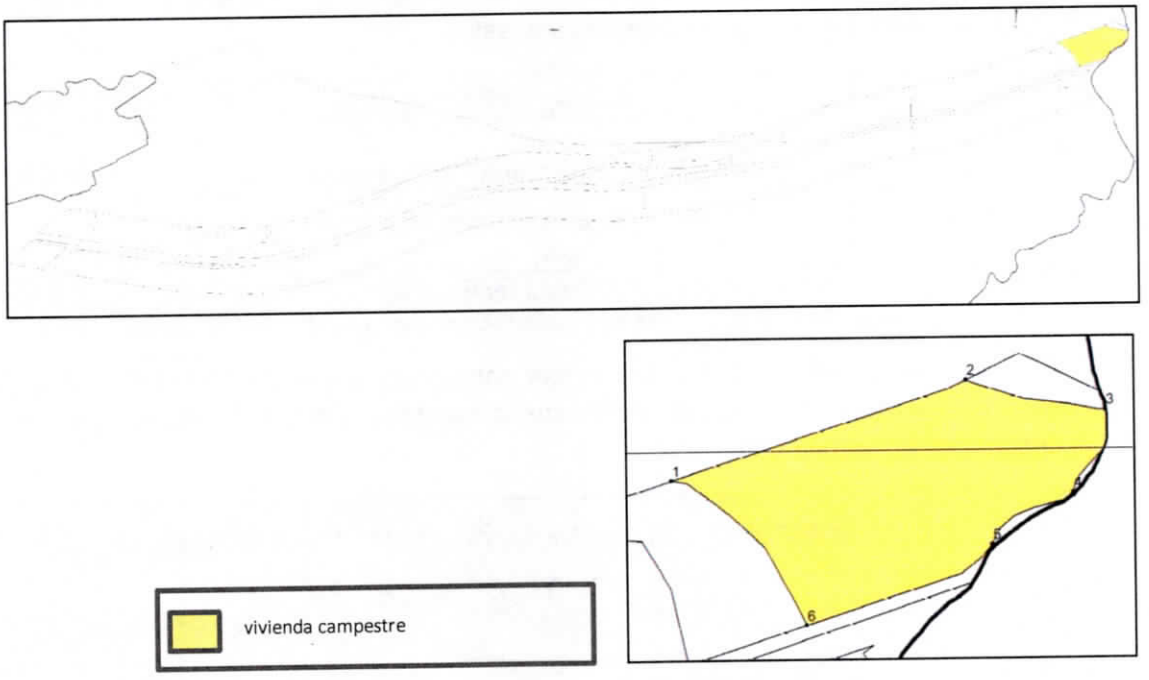
CORREDOR VIAL SUBURBANO - TRAMO VIA ALVARADO, ZONA 3 Y ZONA 5					
AREA TOTAL POLIGONO (M2)	No. CATASTRAL	MATRICULA	AREA TOTAL TERRENO (IGAC)	AREAS NO PERMITIDAS (M2)	AREA BRUTA PERMITIDA (M2)
6.009.690	73001000100010007000	350-8890	2400000	5.883.946	125.744
	73001000100010010000	350-30038	4547800		
	73001000100010098000		823485		
	73001000100010101000	350-232291	578409		
	73001000100010132000	350-162286	9116133		
	73001000100010133000	350-162287	193282		
	73001000100010134000	350-162288	840		
	73001000100010136000	350-134126	50400		
	73001000100010142000	350-171669	30000		
	73001000100010144000	350-142985	80000		
	73001000100010145000	350-171668	72900		
	73001000100010146000	350-178797	484683		
	73001000100010152000	350-178796	90717		

Tabla N° 26. Identificación y delimitación de las áreas aptas para vivienda campestre. En el corredor vial suburbano - tramo vial Alvarado zona 3 y zona 5. Información tomada plataforma IGAC mayo 2021.

La información contenida en la Tabla N°26, está sujeta a verificación; por lo cual cuando se pretenda desarrollar el predio se deberá solicitar aprobación de plano topográfico ante la secretaria de planeación municipal – dirección de ordenamiento territorial sostenible o quien haga sus veces; donde se demarcaran de forma precisa las afectaciones; como son: las zonas de protección ambiental por ronda hídrica, vías existentes y redes eléctricas, entre otras. Conforme a lo establecido en el decreto nacional 1197 de 2016 Artículo 2.2.6.1.2.1.9 Documentos adicionales para la licencia de parcelación.

6.2.1.5. identificación y delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre en el corredor vial suburbano - tramo vía Alvarado zona 3 y zona 5.

Una vez surtido el proceso descrito en el numeral anterior que dio como resultado la identificación y delimitación de los predios y áreas destinadas a vivienda campestre, se espacializan y delimitan en el plano F14, y que se denomina *"Identificación y delimitación de las zonas destinadas a vivienda campestre en el corredor vial suburbano – tramo via Alvarado, zona 3 y zona 5*", ocupando un total de Perímetro de 125.744 metros cuadrados (m2) de área bruta que es igual al área final destinada a vivienda campestre.



Plano F14. Identificación y delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre en el corredor vial suburbano - tramo via Alvarado, zona 3 y zona 5.

La identificación y delimitación del perímetro para vivienda campestre de conformidad con las coordenadas del plano cartesiano es el siguiente:

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

Tabla N° 27. Identificacion y delimitación del perímetro con coordenadas planas.

6.2.1.6. Áreas resultantes de la identificación y delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre en el corredor vial suburbano - tramo vía Alvarado, zona 3 y zona 5.

Como resultado del proceso de identificación y delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre en el tramo del corredor vial suburbano - tramo via Alvarado, zona 5 y zona 5, se tiene la tabla N° 28 Resumen, en la cual se restan las áreas que en la actualidad tienen uso no permitido para vivienda campestre.

ZONAS	AREAS M2	%
Area de polígono Corredor vial suburbano – Tramo via Alvarado	6.009.690	100
Área no permitida para vivienda campestre (fuera del polígono y usos no permitidos)	5.883.946	98
Área final para vivienda campestre	**125.744**	2

Tabla N° 28. Resumen. áreas resultantes de la identificación y delimitación del CVS tramo vía Alvarado zona 3 y zona 5.

A Continuación, se relacionan las fichas catastrales y matriculas inmobiliarias de los predios que quedan inmersos dentro de la identificación y delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre.

CORREDOR VIAL SUBURBANO - TRAMO VIA ALVARADO	
No. CATASTRAL	MATRICULA
73001000100010132000	350-162286

Tabla N° 29. Relacion fichas catastrales y matriculas inmobiliarias de los predios inmersos.

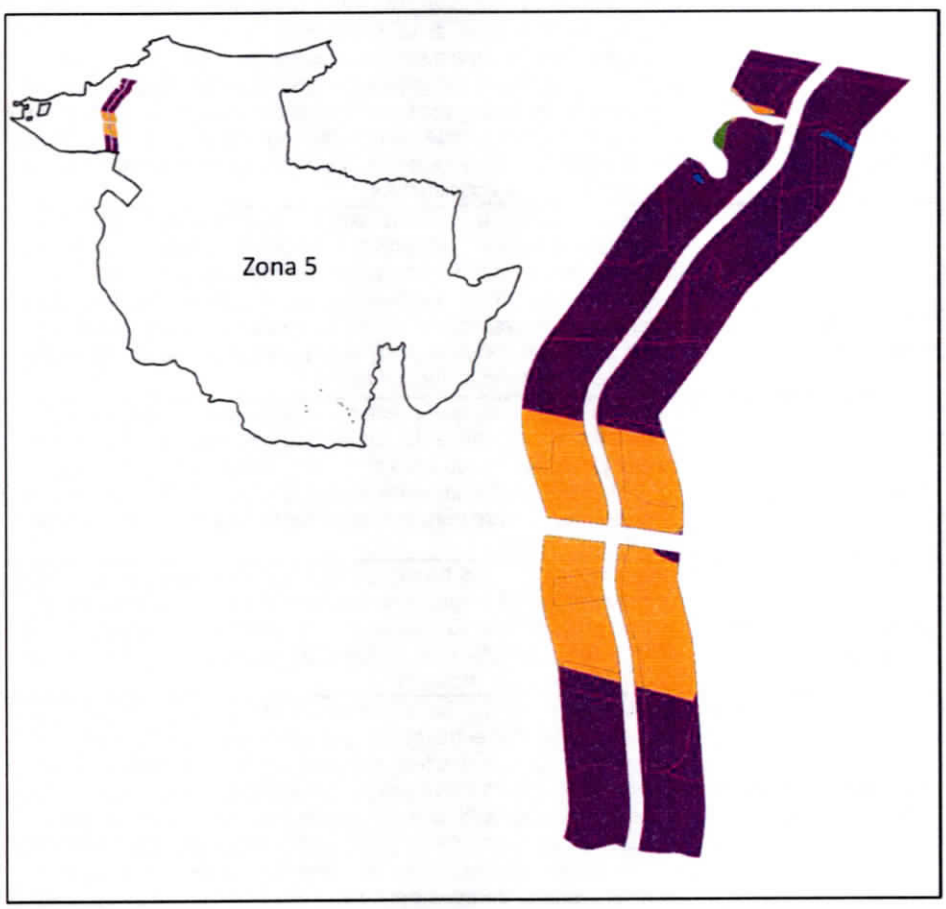
La información contenida en la Tabla N°29, está sujeta a verificación; por lo cual cuando se pretenda desarrollar el predio se deberá solicitar aprobación de plano topográfico ante la secretaria de planeación municipal – dirección de ordenamiento territorial sostenible o quien haga sus veces; donde se demarcaran de forma precisa las afectaciones; como son: las zonas de protección ambiental por ronda hídrica, vías existentes y redes eléctricas,

entre otras. Conforme a lo establecido en el decreto nacional 1197 de 2016 Artículo 2.2.6.1.2.1.9 Documentos adicionales para la licencia de parcelación.

6.2.2. Corredor Vial Suburbano - Tramo Calle 145 - Variante Chicalá

6.2.2.1. Localización y conflictos de uso corredor vial suburbano - tramo calle 145 - variante Chicalá zona 5.

El corredor suburbano en el tramo de la calle 145 Variante Chicalá, se localiza en la zona 5 y se espacializa en el plano F15 que se denomina *"Localización y conflictos de uso en el corredor vial suburbano - tramo calle 145 – variante Chicalá, zona 5."*



Plano F15. Localización y conflictos de uso en el corredor vial suburbano - tramo calle 145 – variante Chicalá, zona 5.

Con los conflictos de uso del suelo establecido por el IGAC y espacializado en el plano F15 se elabora la tabla N° 30 de conflictos de uso, con su definición y donde se establece las zonas aptas para vivienda campestre en el corredor vial suburbano - tramo calle 145 – variante Chicalá, zona 5.

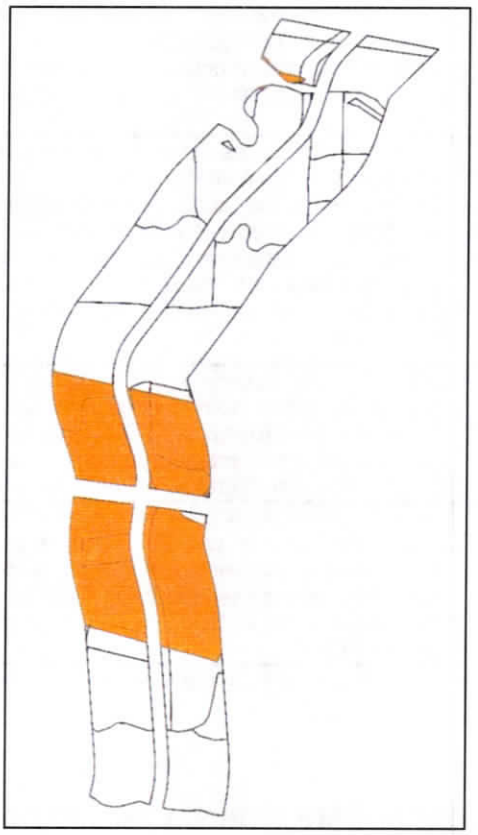
CONFLICTOS DEL USO DEL SUELO		CORREDOR SUBURBANO -VIVIENDA CAMPESTRE	
		SI	NO
Conflictos en áreas pantanosas con cultivos transitorios.	Corresponde a los cultivos de: cereales, oleaginosas y leguminosas, hortalizas, tubérculos y otros cultivos transitorios.		X
Sobreutilización moderada.	Se establece en las tierras que se encuentran por encima de la capacidad de uso, afectando medianamente su producción sustentable, disminuyendo la productividad y la capacidad de regeneración de los suelos; adicionalmente, este conflicto se refleja en la pérdida de la flora nativa y por consiguiente en la disminución de los hábitats de fauna, promoviendo en un mediano plazo alteraciones mayores.		X
Sobreutilización severa	Identifica las tierras que presentan usos actuales inadecuados totalmente contrarios a la capacidad de uso de las tierras, sobrepasando la capacidad de soporte del medio natural en un grado severo; presentan graves riesgos de tipo ecológico y social, que evidencian en algunos sectores la degradación avanzada no solo de los suelos sino de los recursos naturales asociados, como son el agua, la flora y la fauna, afectando el balance natural y la estabilidad de los ecosistemas.		x
Subutilización moderada.	Se establece en las tierras en las cuales el uso actual se encuentra de forma moderada por debajo de la capacidad de uso de las tierras, afectando los niveles de productividad de los suelos medianamente un uso inadecuado del recurso; aunque no hay pérdida del recurso como tal, si se evidencian factores de uso inadecuado del recurso y se desaprovechan las propiedades potenciales de producción del suelo.	x	
Subutilización severa.	Identifica las tierras que presentan usos actuales inadecuados totalmente contrarios a la capacidad de uso de las tierras, subutilizando el recurso natural en un grado severo; los suelos no son utilizados correctamente según su uso potencial; no hay deterioro del recurso pero puede presentar conflictos de carácter social muy graves.	X	
Usos adecuados o sin conflicto.	Hace referencia a las tierras en que los usos actuales guardan total concordancia respecto de la capacidad de uso de las tierras, sin presentar el recurso suelo deterioro, permitiendo mantener las actividades productivas o desarrollar nuevas, sin deteriorar la base natural de los recursos.		x
Conflictos en áreas de cuerpos de agua.	Cuando se presenta, en cercanías a una corriente hídrica, se puede incrementar el riesgo de que los contaminantes lleguen al cuerpo de agua y lo afecten. Además, un uso del suelo diferente al potencial pone en grave peligro la calidad del recurso del suelo, pudiéndose llegar a situaciones en las que una avanzada erosión dificulte las acciones de reforestación y recuperación ambiental de la ronda, al reducirse la fertilidad y la capacidad de almacenamiento de agua del suelo.		
Conflictos en áreas pantanosas con pastos.	Se localizan principalmente en zonas de humedales, ciénagas, pantanos, en los cuales, el hombre, en época de verano utiliza los suelos para el establecimiento de estos sistemas de producción, sin percatarse del daño ambiental causado al ecosistema.		
	Comprenden aquellas coberturas antrópicas como son las zonas urbanas o tejido urbano continuo, discontinuo, zonas verdes	X	

	Otras coberturas artificializadas (urbanas y suburbanas).	urbanas, instalaciones recreativas, zonas industriales y comerciales, red vial, ferroviaria y terrenos asociados, aeropuertos, zonas portuarias y obras hidráulicas; también se identifican las zonas de extracción minera y de disposición de residuos.		
	Conflictos en áreas pantanosas con cultivos permanentes.	Hace referencia a las tierras en que los usos actuales guardan total concordancia respecto de la capacidad de uso de las tierras, sin que el recurso suelo presente deterioro de significancia, permitiendo mantener las actividades productivas o desarrollar nuevas, sin deteriorar la base natural de los recursos. Adicionalmente se incluyen las tierras definidas como subutilizadas en las cuales los suelos permiten una mayor explotación.		
	Conflictos urbanos.	Las cabeceras municipales o de corregimiento se encuentran localizadas sobre ecosistemas estratégicos y áreas con un potencial alto para las actividades agrícolas y en áreas de forestal de protección, presentando un conflicto legal por no cumplir lo establecido en el Decreto 3600 de 2007, artículo 4.		
	Subutilización ligera	Corresponde a las tierras en las que el uso actual, están próximas a la capacidad de uso de tierras, manifestando una ligera inconsistencia, evidenciando un nivel de explotación del recurso por debajo del recomendado, con el consiguiente, baja utilización del recurso suelo, teniendo productividad diferente a la potencial de los suelos.		

Tabla N° 30. Conflictos de uso del suelo en el CVS y zonas aptas para vivienda campestre en el tramo calle 145 – variante Chicalá, zona 5.

6.2.2.2. Zonas aptas para vivienda campestre

Como resultado de la tabla anterior se espacializan las zonas aptas para vivienda campestre en el plano F16 que se denomina "*zonas aptas para vivienda campestre en el corredor vial suburbano - tramo calle 145 - variante Chicalá, zona 5*".



Plano F16. Zonas aptas para vivienda campestre en el corredor vial suburbano - tramo calle 145 - variante Chicalá, zona 5."

A continuación, se elabora la tabla resumen N° 31 donde se consigna la información de las zonas aptas para vivienda campestre de acuerdo a los conflictos de uso del suelo.

CONFLICTOS DEL USO DEL SUELO		CORREDOR SUBURBANO - VIVIENDA CAMPESTRE	
		SI	NO
Otras coberturas artificializadas (urbanas y suburbanas).	Comprenden aquellas coberturas antrópicas como son las zonas urbanas o tejido urbano continuo, discontinuo, zonas verdes urbanas, instalaciones recreativas, zonas industriales y comerciales, red vial, ferroviaria y terrenos asociados, aeropuertos, zonas portuarias y obras hidráulicas; también se identifican las zonas de extracción minera y de disposición de residuos.	X	

Tabla N° 31. Resumen. Zonas aptas para vivienda campestre corredor vial suburbano - tramo calle 145 – variante Chicalá, zona 5.

6.2.2.3. Identificación de predios en el corredor vial suburbano - tramo calle 145 - variante Chicalá, zona 5

A continuación, se procede a identificar y extraer el listado de predios que conforman el polígono resultante en el corredor vial suburbano - tramo calle 145 - variante Chicalá, zona 5, relacionando el área total del predio en metros cuadrados (m2), y se realiza comparación entre el área establecida en la cartografia del POT y el área del IGAC, encontrando diferencias en las áreas resultantes.

CORREDOR VIAL SUBURBANO - TRAMO CALLE 145 - VARIANTE CHICALÁ, ZONA 5			
No. CATASTRAL	**MATRICULA**	**AREA TOTAL TERRENO (POT)**	**AREA TOTAL TERRENO (IGAC)**
73001000100010098000	0	853.643	823.485
73001000100010099000	350-8916	1.128.311	838.338
73001000100010238000	350-195874	23.642	26.515
73001000100010239000	350-195873	13.837	11.662
73001000100020001000	350-109537	61.281	60.000
73001000100020028000	350-58378	2.081.208	876.310
73001000100020029000	350-2489	92.161	156.250
73001000100020083000	350-168875	265.024	234.455
73001000100020086000	350-109530	267.543	261.688
73001000100020103000	350-63222	1.097.996	1.124.626
73001000100020105000	350-110774	39.793	50.000
73001000100020106000	350-133638	29.996	30.000
73001000100020107000	350-133743	247.297	256.126
73001000100020108000	350-133744	98.624	85.092
73001000100020111000	350-211895	2.544.839	2.514.842
73001000100020113000	350-134988	24.529	20.000
73001000100020261000	350-168874	216.656	220.000
73001000100020300000	350-195364	2.728.015	2.844.550
73001000100020555000	350-195931	25.993	25.996
73001000100020556000	350-195932	58.586	58.569
73001000100020558000	350-207318	121.796	121.804
73001000100020559000	350-207319	60.438	45.324
73001000100020560000	350-207320	440.108	440.108
73001000100020562000	350-204286	29.993	30.000
73001000100020563000	350-211896	38.318	48.000
73001000100020657000	350-202237	35.244	41.979

Tabla N° 32. Identificación de predios. Comparativo POT-IGAC.
Información tomada plataforma IGAC mayo 2021.

Analizada la situación, y de acuerdo a la norma nacional, se toman las áreas del IGAC para realizar la delimitación, como quiera que están soportadas en la base de datos nacional, en el entendido que el artículo 79 de la Ley 1955 de 2019 *"Por el cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022 Pacto por Colombia, Pacto por la Equidad"* dispone que el IGAC será la máxima autoridad catastral nacional y mantendrá la función reguladora, entre otros, en materia de cartografía.

A su vez conforme el decreto 148 de 2020, "*Por el cual se reglamentan parcialmente los artículos 79, 80, 81 y 82 de la Ley 1955 de 2019 y se modifica parcialmente el Título 2 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1170 de 2015, 'Por medio del cual se expide el Decreto Reglamentario Único del Sector Administrativo de Información Estadística'*" que en el ARTÍCULO 2.2.2.1.5. numeral 2 2. El Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC): Es la máxima autoridad catastral del país, encargado de la función reguladora y ejecutora en materia de gestión catastral, agrología, cartografía, geografía y geodesia a nivel nacional; y el numeral 5. La Superintendencia de Notariado y Registro (SNR): Es la entidad que ejerce las funciones la inspección, vigilancia y control al ejercicio de la gestión catastral, en virtud de lo dispuesto en los artículos 79, 81 y 82 de la Ley 1955 de 2019.

6.2.2.4. Delimitación de áreas aptas para vivienda campestre en el corredor vial suburbano - tramo de la calle 145 - variante Chicalá, zona 5

De acuerdo al punto anterior, se delimita el área de acuerdo a los predios que forman parte del polígono en el corredor vial suburbano, zona 5; para lo cual se le restan las áreas no permitidas que se encuentran fuera del polígono y de otros conflictos de uso; dando como resultado el área bruta permitida. Entre este listado se encuentran usos institucional recreativo e institucional colectivo que se identifican en la tabla N° 33.

CORREDOR VIAL SUBURBANO - TRAMO CALLE 145 - VARIANTE CHICALÁ, ZONA 5					
AREA TOTAL POLIGONO (M2)	No. CATASTRAL	MATRICULA	AREA TOTAL TERRENO (IGAC)	AREAS NO PERMITIDAS (M2)	AREA BRUTA PERMITIDA (M2)
2.319.699	73001000100010239000	350-195873	13837	1.818.088	501.611
	73001000100010099000	350-8916	838338		
	73001000100020001000	350-109537	60000		
	73001000100020028000	350-58378	876310		
	73001000100020029000	350-2489	156250		
	73001000100020075000	350-158012	1400		

	73001000100020083000	350-168875	234455		
	73001000100020086000	350-109530	261688		
	73001000100020103000	350-63222	1124626		
	73001000100020105000	350-110774	50000		
	73001000100020106000	350-133638	30000		
	73001000100020107000	350-133743	256126		
	73001000100020108000	350-133744	85092		
	73001000100020111000	350-211895	2514842		
	73001000100020113000	350-134988	20000		
	73001000100020256000	350-217410	454660		
	73001000100020261000	350-168874	220000		
	73001000100020300000	350-195364	2844550		
	73001000100020555000	350-195931	25993		
	73001000100020556000	350-195932	58586		
	73001000100020558000	350-207318	121804		
	73001000100020559000	350-207319	45324		
	73001000100020560000	350-207320	440108		
	73001000100020562000	350-204286	30000		
	73001000100020563000	350-211896	48000		
	73001000100020658000	350-221477	19466		

Tabla N° 33. Identificación y delimitación de las áreas aptas para vivienda campestre. En el corredor vial suburbano - tramo calle 145 - variante Chicalá, zona 5.
Información tomada plataforma IGAC mayo 2021.

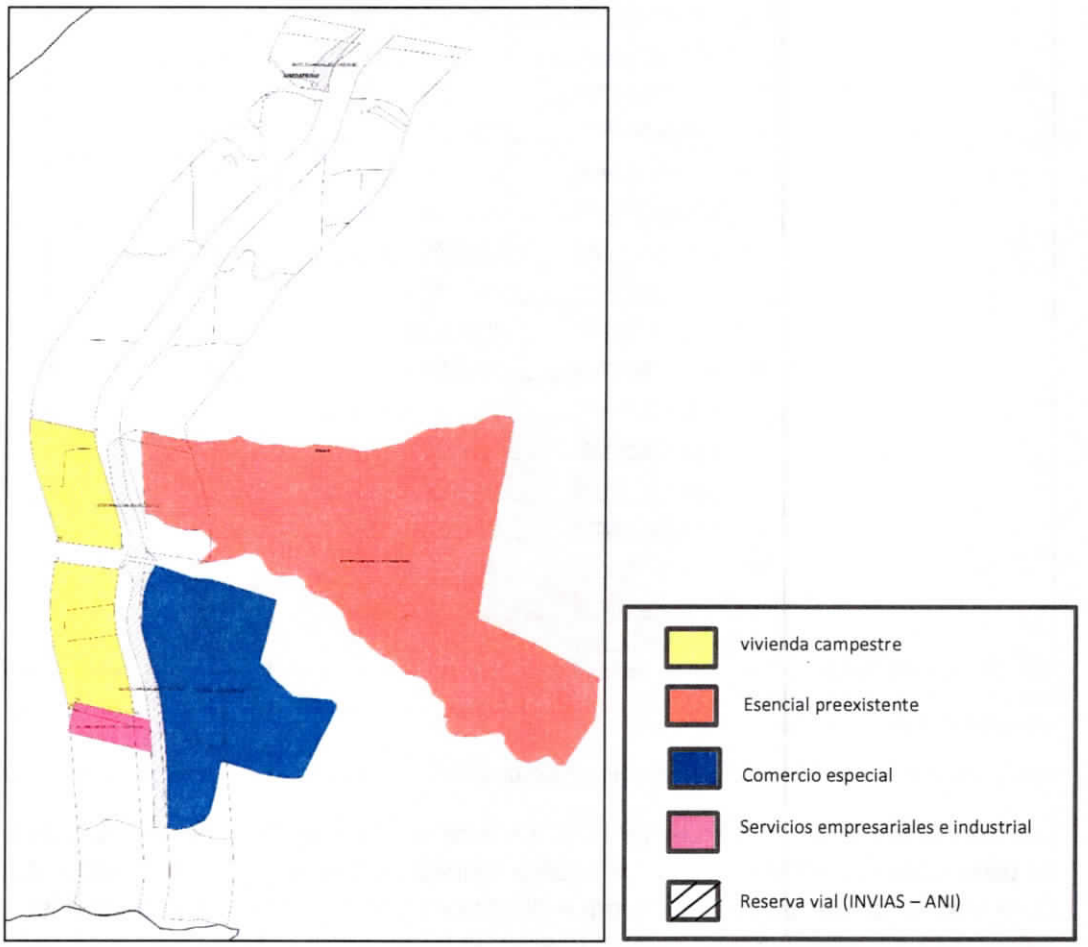
Nota: (*) El predio con la ficha catastral N° 73001000100020562000 no corresponde a la forma del predio ni en su ubicación.

La información contenida en la Tabla N°33, está sujeta a verificación; por lo cual cuando se pretenda desarrollar el predio se deberá solicitar aprobación de plano topográfico ante la secretaría de planeación municipal – dirección de ordenamiento territorial sostenible o quien haga sus veces; donde se demarcaran de forma precisa las afectaciones; como son: las zonas de protección ambiental por ronda hídrica, vías existentes y redes eléctricas, entre otras. Conforme a lo establecido en el decreto nacional 1197 de 2016 Artículo 2.2.6.1.2.1.9 Documentos adicionales para la licencia de parcelación.

6.2.2.5. identificación y delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre en el corredor vial suburbano - tramo calle 145 – variante Chicalá zona 5.

Una vez surtido el proceso descrito en el numeral anterior que dio como resultado la identificación y delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre, se espacializan y delimitan en el plano F17, y que se denomina *"Identificación y delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre en el corredor vial suburbano – tramo calle 145 – variante Chicalá, zona 5"*, ocupando un total de Perímetro de 501.611 metros cuadrados (m2) de área bruta para vivienda campestre a la cual se le descuenta las áreas destinadas actualmente a uso Institucional (Aeropuerto e Invias) de 74.773 metros cuadrados (m2),

comercio especial de 154.510 metros cuadrados (m2) y servicios empresariales (Federacion de cafeteros) con 8.120 metros cuadrados (m2), lo cual arroja un área final para vivienda campestre de 264.208 metros cuadrados (m2).



Plano F17. Identificación y delimitación de las zonas aptas para vivienda campestre en el corredor vial suburbano - tramo calle 145 – variante Chicalá zona 5

La identificación y delimitación del perímetro para vivienda campestre de conformidad con las coordenadas del plano cartesiano es el siguiente:

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

Tabla N° 34. Identificacion y delimitación del perímetro con coordenadas planas.

6.2.2.6. Áreas resultantes de la identificación y delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre en el corredor vial suburbano - tramo calle 145 – variante Chicalá, zona 5.

Como resultado del proceso de identificación y delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre en el corredor vial suburbano - tramo calle 145 - variante Chicalá, zona 5, se tiene la tabla N° 35 Resumen, en la cual se restan las áreas que en la actualidad tienen uso no permitido para vivienda campestre.

ZONAS	AREAS M2	%
Area de polígono CORREDOR VIAL SUBURBANO – TRAMO CALLE 145 - VARIANTE CHICALÁ	2.319.699	100
Area no permitida para vivienda campestre (fuera del poligono y usos no permitidos)	1.818.088	78
Área bruta para vivienda campestre	**501.611**	
institucional (Aeropuerto e Invias)	74.773	10
Comercio especial (Bodega)	154.510	
Servicios empresariales (federación de cafeteros)	8.120	
Área final para vivienda campestre	**264.208**	12

Tabla N° 35. Resumen. Areas resultantes de la identificación y delimitación del Corredor Vial Suburbano tramo calle 145 – variante Chicalá zona 5.

A Continuación, se relacionan las fichas catastrales y matriculas inmobiliarias de los predios que quedan inmersos dentro de la identificación y delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre.

CORREDOR VIAL SUBURBANO - TRAMO CALLE 145 - VARIANTE CHICALA	
No. CATASTRAL	**MATRICULA**
73001000100020111000	350-211895
73001000100020300000	350-195364

73001000100020558000	350-207318
73001000100020562000	350-204286

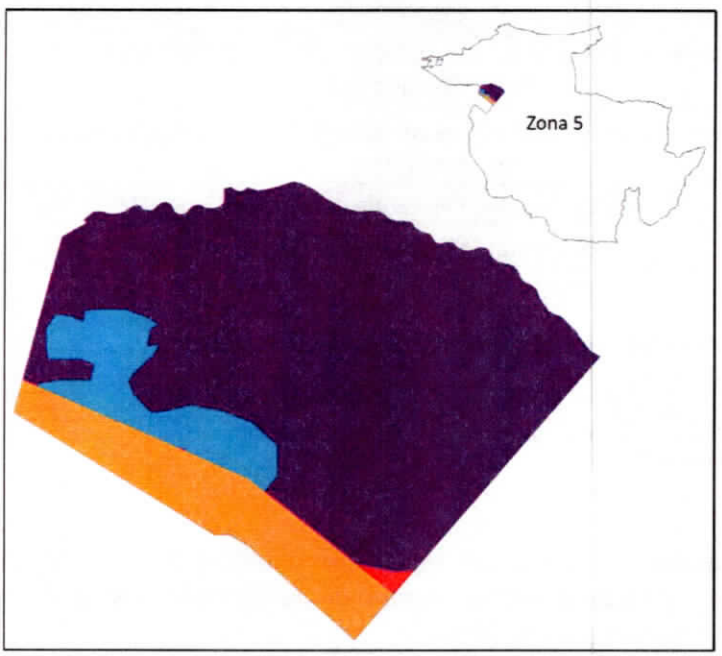
Tabla N° 36. Relacion de fichas catastrales y matriculas inmobiliaria de los predios inmersos.

La información contenida en la Tabla N°36, está sujeta a verificación; por lo cual cuando se pretenda desarrollar el predio se deberá solicitar aprobación de plano topográfico ante la secretaria de planeación municipal – dirección de ordenamiento territorial sostenible o quien haga sus veces; donde se demarcaran de forma precisa las afectaciones; como son: las zonas de protección ambiental por ronda hídrica, vías existentes y redes eléctricas, entre otras. Conforme a lo establecido en el decreto nacional 1197 de 2016 Artículo 2.2.6.1.2.1.9 Documentos adicionales para la licencia de parcelación.

6.2.3. Suelo Suburbano

6.2.3.1. Localización y conflictos de uso en el suelo suburbano

El suelo suburbano ubicado en la zona 5, se espacializa en el plano F18 que se denomina "Localización y conflictos de uso en el tramo del suelo suburbano zona 5"



Plano F18 Localización y conflictos de uso en el corredor vial suburbano tramo calle 145 variante Chicalá y suelo suburbano zona 5.

Con los conflictos de uso del suelo establecido por el IGAC y espacializado en el Plano F18 se elabora la tabla N°37 de conflictos de uso, con su definición y donde se establece las zonas aptas para vivienda campestre en el suelo suburbano en la zona 5.

CONFLICTOS DEL USO DEL SUELO		CORREDOR SUBURBANO Y SUELO SUB URBANO -VIVIENDA CAMPESTRE	
		SI	NO
Conflictos en áreas pantanosas con cultivos transitorios.	Corresponde a los cultivos de: cereales, oleaginosas y leguminosas, hortalizas, tubérculos y otros cultivos transitorios.		X
Sobreutilización moderada.	Se establece en las tierras que se encuentran por encima de la capacidad de uso, afectando medianamente su producción sustentable, disminuyendo la productividad y la capacidad de regeneración de los suelos; adicionalmente, este conflicto se refleja en la pérdida de la flora nativa y por consiguiente en la disminución de los hábitats de fauna, promoviendo en un mediano plazo alteraciones mayores.		X
Sobreutilización severa	Identifica las tierras que presentan usos actuales inadecuados totalmente contrarios a la capacidad de uso de las tierras, sobrepasando la capacidad de soporte del medio natural en un grado severo; presentan graves riesgos de tipo ecológico y social, que evidencian en algunos sectores la degradación avanzada no solo de los suelos sino de los recursos naturales asociados, como son el agua, la flora y la fauna, afectando el balance natural y la estabilidad de los ecosistemas.		x
Subutilización moderada.	Se establece en las tierras en las cuales el uso actual se encuentra de forma moderada por debajo de la capacidad de uso de las tierras, afectando los niveles de productividad de los suelos medianamente un uso inadecuado del recurso; aunque no hay pérdida del recurso como tal, si se evidencian factores de uso inadecuado del recurso y se desaprovechan las propiedades potenciales de producción del suelo.	x	
Subutilización severa.	Identifica las tierras que presentan usos actuales inadecuados totalmente contrarios a la capacidad de uso de las tierras, subutilizando el recurso natural en un grado severo; los suelos no son utilizados correctamente según su uso potencial; no hay deterioro del recurso pero puede presentar conflictos de carácter social muy graves.	X	
Usos adecuados o sin conflicto.	Hace referencia a las tierras en que los usos actuales guardan total concordancia respecto de la capacidad de uso de las tierras, sin presentar el recurso suelo deterioro, permitiendo mantener las actividades productivas o desarrollar nuevas, sin deteriorar la base natural de los recursos.		x
Conflictos en áreas de cuerpos de agua.	Cuando se presenta, en cercanías a una corriente hídrica, se puede incrementar el riesgo de que los contaminantes lleguen al cuerpo de agua y lo afecten. Además, un uso del suelo diferente al potencial pone en grave peligro la calidad del recurso del suelo, pudiéndose llegar a situaciones en las que una avanzada erosión dificulte las acciones de reforestación y recuperación ambiental de la ronda, al reducirse la fertilidad y la capacidad de almacenamiento de agua del suelo.		
	Se localizan principalmente en zonas de humedales, ciénagas, pantanos, en los cuales, el hombre, en época de verano utiliza los suelos para el establecimiento de estos		

Conflictos en áreas pantanosas con pastos.	sistemas de producción, sin percatarse del daño ambiental causado al ecosistema.		
Otras coberturas artificializadas (urbanas y suburbanas).	Comprenden aquellas coberturas antrópicas como son las zonas urbanas o tejido urbano continuo, discontinuo, zonas verdes urbanas, instalaciones recreativas, zonas industriales y comerciales, red vial, ferroviaria y terrenos asociados, aeropuertos, zonas portuarias y obras hidráulicas; también se identifican las zonas de extracción minera y de disposición de residuos.	X	
Conflictos en áreas pantanosas con cultivos permanentes.	Hace referencia a las tierras en que los usos actuales guardan total concordancia respecto de la capacidad de uso de las tierras, sin que el recurso suelo presente deterioro de significancia, permitiendo mantener las actividades productivas o desarrollar nuevas, sin deteriorar la base natural de los recursos. Adicionalmente se incluyen las tierras definidas como subutilizadas en las cuales los suelos permiten una mayor explotación.		
Conflictos urbanos.	Las cabeceras municipales o de corregimiento se encuentran localizadas sobre ecosistemas estratégicos y áreas con un potencial alto para las actividades agrícolas y en áreas de forestal de protección, presentando un conflicto legal por no cumplir lo establecido en el Decreto 3600 de 2007, artículo 4.		
Subutilización ligera	Corresponde a las tierras en las que el uso actual, están próximas a la capacidad de uso de tierras, manifestando una ligera inconsistencia, evidenciando un nivel de explotación del recurso por debajo del recomendado, con el consiguiente, baja utilización del recurso suelo, teniendo productividad diferente a la potencial de los suelos.		

Tabla N° 37. Conflictos de uso del suelo y zonas aptas para vivienda campestre en el suelo sub urbano zona 5.

6.2.3.2. Zonas aptas para vivienda campestre.

Como resultado de la tabla anterior se espacializan las zonas aptas para vivienda campestre en el plano F19 que se denomina "*zonas aptas para vivienda campestre en el suelo suburbano en la zona 5.*"



Plano F19. Zonas aptas para vivienda campestre en el suelo suburbano, zona 5.

A continuación, la tabla resumen N°38 donde se consigna la información de las zonas aptas para vivienda campestre de acuerdo a los conflictos de uso del suelo del IGAC.

CONFLICTOS DEL USO DEL SUELO		CORREDOR SUBURBANO Y SUELO SUBURBANO - VIVIENDA CAMPESTRE	
		SI	NO
Subutilización moderada.	Se establece en las tierras en las cuales el uso actual se encuentra de forma moderada por debajo de la capacidad de uso de las tierras, afectando los niveles de productividad de los suelos medianamente un uso inadecuado del recurso; aunque no hay pérdida del recurso como tal, si se evidencian factores de uso inadecuado del recurso y se desaprovechan las propiedades potenciales de producción del suelo.	x	
Otras coberturas artificializadas (urbanas y suburbanas).	Comprenden aquellas coberturas antrópicas como son las zonas urbanas o tejido urbano continuo, discontinuo, zonas verdes urbanas, instalaciones recreativas, zonas industriales y comerciales, red vial, ferroviaria y terrenos asociados, aeropuertos, zonas portuarias y obras hidráulicas; también se identifican las zonas de extracción minera y de disposición de residuos.	X	

Tabla N° 38. Resumen zonas aptas para vivienda campestre en el suelo suburbano, zona 5.

6.2.3.3. Identificación de predios en el suelo suburbano zona 5

A continuación, se procede a identificar y extraer el listado de predios que conforman el polígono resultante en el corredor vial suburbano en el tramo suelo suburbano, relacionando el área total del predio en metros cuadrados (m2) y se realiza comparación las áreas establecidas en la cartorafia del POT y el área del IGAC, encontrando diferencias en las áreas resultantes.

SUELO SUBURBANO ZONA 5			
No. CATASTRAL	**MATRICULA**	**AREA TOTAL TERRENO (POT)**	**AREA TOTAL TERRENO (IGAC)**
73001000100020006000	350-196924	22.116.303	21.697.510
73001000100020104000		15.603.544	15.560.793
73001000100020553000	350-198846	30.287	30.000
73001000100020554000	350-219021	197.137	132.619
73001000100020573000	350-204799	67.197	60.000
73001000100020578000	350-214938	67.313	87.000

Tabla N° 39. Identificación de predios. Comparativo POT- IGAC
Información tomada plataforma IGAC mayo 202

6.2.3.4. Delimitación de las áreas aptas para vivienda campestre en el suelo suburbano, zona 5

SUELO SUBURBANO, ZONA 5					
AREA TOTAL POLIGONO (M2)	**No. CATASTRAL**	**MATRICULA**	**AREA TOTAL TERRENO (IGAC)**	**AREAS NO PERMITIDAS (M2)**	**AREA BRUTA PERMITIDA (M2)**
2.734.689	73001000100020006000	350-196924	21.697.510	2.348.230	386.459
	73001000100020104000		15.560.793		
	73001000100020553000	350-198846	30.000		
	73001000100020554000	350-219021	132.619		
	73001000100020573000	350-204799	60.000		
	73001000100020578000	350-214938	87.000		

Tabla 40. Identificación y delimitación de las áreas aptas para vivienda campestre en el suelo suburbano zona 5.
Información tomada plataforma IGAC mayo 2021

La información contenida en la Tabla N°40, está sujeta a verificación; por lo cual cuando se pretenda desarrollar el predio se deberá solicitar aprobación de plano topográfico ante la secretaria de planeación municipal – dirección de ordenamiento territorial sostenible o

quien haga sus veces; donde se demarcaran de forma precisa las afectaciones; como son: las zonas de protección ambiental por ronda hídrica, vías existentes y redes eléctricas, entre otras. Conforme a lo establecido en el decreto nacional 1197 de 2016 Artículo 2.2.6.1.2.1.9 Documentos adicionales para la licencia de parcelación.

6.2.3.5. Identificación y delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre en el suelo suburbano, zona 5.

Una vez surtido el proceso descrito en el numeral anterior que dio como resultado la identificación y delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre, se espacializan y delimitan en el plano F20, y que se denomina "Identificación y delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre en el suelo suburbano, zona 5", ocupando un total de Perímetro de 386.459 metros cuadrados (m2) de área bruta, que corresponde al área final para vivienda campestre.



Plano F20. Identificación y delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre en el suelo suburbano, zona 5.

La identificación y delimitación del perímetro para vivienda campestre de conformidad con las coordenadas del plano cartesiano es el siguiente:

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

Tabla N° 41. Identificacion y delimitación del perímetro con coordenadas planas.

6.2.3.6. Áreas resultantes de la identificación y delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre en el suelo suburbano, zona 5

como resultado del proceso de identificación y delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre en el suelo suburbano, se tiene la tabla resumen N° 42.

ZONAS	AREAS M2	%
Area de polígono SUELO SUBURBANO	2.734.689	100
Área no permitida para vivienda campestre (fuera del polígono y usos no permitidos)	2.348.230	86
Área final para vivienda campestre	**386.459**	14

Tabla N° 42. Resumen áreas resultantes de la identificación y delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre en el suelo suburbano, zona 5.

A Continuación, se relacionan las fichas catastrales y matriculas inmobiliarias de los predios que quedan inmersos dentro de la identificación y delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre.

SUELO SUBURBANO	
No. CATASTRAL	**MATRICULA**
73001000100020104000	
73001000100020554000	350-219021
73001000100050066000	350-20326
73001000100050189000	350-92857
73001000100050239000	350-135695
73001000100050240000	

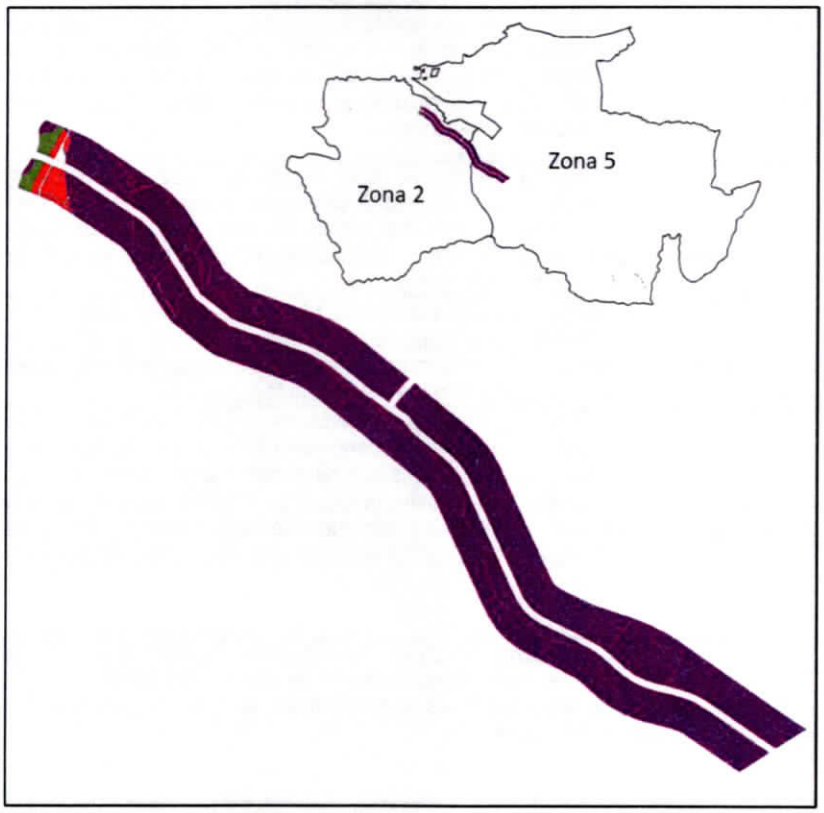
Tabla N° 43. Relacion de fichas catastrales y matriculas inmobiliarias de los predios inmersos.

La información contenida en la Tabla N°43, está sujeta a verificación; por lo cual cuando se pretenda desarrollar el predio se deberá solicitar aprobación de plano topográfico ante la secretaria de planeación municipal – dirección de ordenamiento territorial sostenible o quien haga sus veces; donde se demarcaran de forma precisa las afectaciones; como son: las zonas de protección ambiental por ronda hídrica, vías existentes y redes eléctricas, entre otras. Conforme a lo establecido en el decreto nacional 1197 de 2016 Artículo 2.2.6.1.2.1.9 Documentos adicionales para la licencia de parcelación.

6.2.4. Corredor Vial Suburbano - Tramo Doble Calzada Ibagué – Cajamarca

6.2.4.1. Localización y conflictos de uso en el corredor vial suburbano - tramo doble calzada Ibagué - Cajamarca, zona 2 y zona 5

El corredor suburbano - tramo doble calzada Ibagué - Cajamarca ubicado en la zona 2 y zona 5; se espacializa en el plano F21 que se denomina "*Localización y conflictos de uso en el corredor vial suburbano - tramo doble calzada Ibagué - Cajamarca zona 2 y zona 5.*"



Plano F21. Localización y conflictos de uso en el corredor vial suburbano - tramo doble calzada Ibagué - Cajamarca zona 2 y zona 5.

Con los conflictos de uso del suelo establecido por el IGAC y espacializado en el plano F21 se elabora la tabla N° 44 de conflictos de uso, con su definición y donde se establece las zonas aptas para vivienda campestre en el corredor vial suburbano - tramo doble calzada Ibagué - Cajamarca que se ubica en la zona 2 y zona 5.

CONFLICTOS DEL USO DEL SUELO	
Conflictos en áreas pantanosas con cultivos transitorios.	Corresponde a los cultivos de: cereales, oleaginosas y leguminosas, hortalizas, tubérculos y otros cultivos transitorios.
Sobreutilización moderada.	Se establece en las tierras que se encuentran por encima de la capacidad de uso, afectando medianamente su producción sustentable, disminuyendo la productividad y la capacidad de regeneración de los suelos; adicionalmente, este conflicto se refleja en la pérdida de la flora nativa y por consiguiente en la

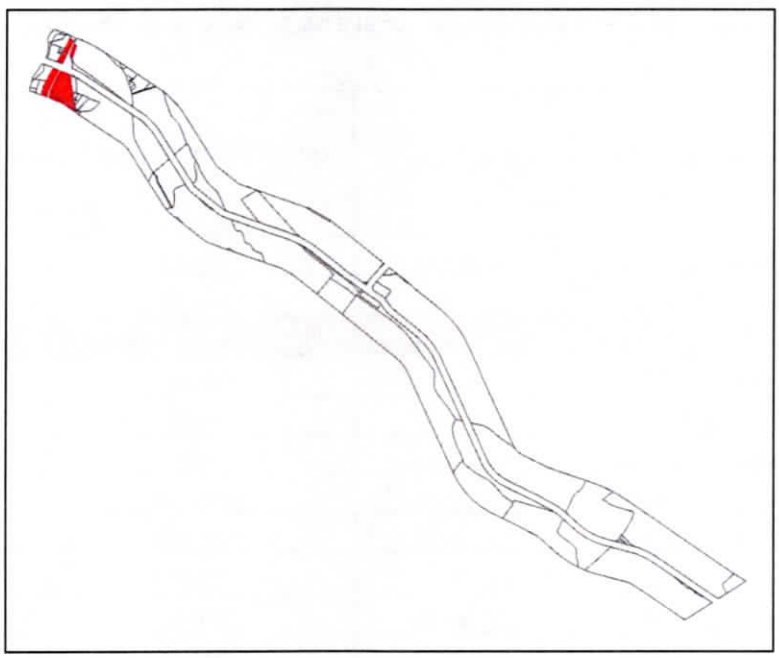
	disminución de los hábitats de fauna, promoviendo en un mediano plazo alteraciones mayores.
Sobreutilización severa	Identifica las tierras que presentan usos actuales inadecuados totalmente contrarios a la capacidad de uso de las tierras, sobrepasando la capacidad de soporte del medio natural en un grado severo; presentan graves riesgos de tipo ecológico y social, que evidencian en algunos sectores la degradación avanzada no solo de los suelos sino de los recursos naturales asociados, como son el agua, la flora y la fauna, afectando el balance natural y la estabilidad de los ecosistemas.
Subutilización moderada.	Se establece en las tierras en las cuales el uso actual se encuentra de forma moderada por debajo de la capacidad de uso de las tierras, afectando los niveles de productividad de los suelos medianamente un uso inadecuado del recurso; aunque no hay pérdida del recurso como tal, si se evidencian factores de uso inadecuado del recurso y se desaprovechan las propiedades potenciales de producción del suelo.
Subutilización severa.	Identifica las tierras que presentan usos actuales inadecuados totalmente contrarios a la capacidad de uso de las tierras, subutilizando el recurso natural en un grado severo; los suelos no son utilizados correctamente según su uso potencial; no hay deterioro del recurso pero puede presentar conflictos de carácter social muy graves.
Usos adecuados o sin conflicto.	Hace referencia a las tierras en que los usos actuales guardan total concordancia respecto de la capacidad de uso de las tierras, sin presentar el recurso suelo deterioro, permitiendo mantener las actividades productivas o desarrollar nuevas, sin deteriorar la base natural de los recursos.
Conflictos en áreas de cuerpos de agua.	Cuando se presenta, en cercanías a una corriente hídrica, se puede incrementar el riesgo de que los contaminantes lleguen al cuerpo de agua y lo afecten. Además, un uso del suelo diferente al potencial pone en grave peligro la calidad del recurso del suelo, pudiéndose llegar a situaciones en las que una avanzada erosión dificulte las acciones de reforestación y recuperación ambiental de la ronda, al reducirse la fertilidad y la capacidad de almacenamiento de agua del suelo.
Conflictos en áreas pantanosas con pastos.	Se localizan principalmente en zonas de humedales, ciénagas, pantanos, en los cuales, el hombre, en época de verano utiliza los suelos para el establecimiento de estos sistemas de producción, sin percatarse del daño ambiental causado al ecosistema.
Otras coberturas artificializadas (urbanas y suburbanas).	Comprenden aquellas coberturas antrópicas como son las zonas urbanas o tejido urbano continuo, discontinuo, zonas verdes urbanas, instalaciones recreativas, zonas industriales y comerciales, red vial, ferroviaria y terrenos asociados, aeropuertos, zonas portuarias y obras hidráulicas; también se identifican las zonas de extracción minera y de disposición de residuos.
Conflictos en áreas pantanosas con cultivos permanentes.	Hace referencia a las tierras en que los usos actuales guardan total concordancia respecto de la capacidad de uso de las tierras, sin que el recurso suelo presente deterioro de significancia, permitiendo mantener las actividades productivas o desarrollar nuevas, sin deteriorar la base natural de los recursos. Adicionalmente se incluyen las tierras definidas como subutilizadas en las cuales los suelos permiten una mayor explotación.
Conflictos urbanos.	Las cabeceras municipales o de corregimiento se encuentran localizadas sobre ecosistemas estratégicos y áreas con un potencial alto para las actividades agrícolas y en áreas de forestal de protección, presentando un conflicto legal por no cumplir lo establecido en el Decreto 3600 de 2007, artículo 4.
	Corresponde a las tierras en las que el uso actual, están próximas a la capacidad de uso de tierras, manifestando una ligera inconsistencia, evidenciando un nivel

	Subutilización ligera	de explotación del recurso por debajo del recomendado, con el consiguiente, baja utilización del recurso suelo, teniendo productividad diferente a la potencial de los suelos.

Tabla N° 44. Conflictos de uso del suelo y zonas aptas para vivienda campestre en el CVS tramo doble calzada Ibagué-Cajamarca, zona 2 y zona 5.

6.2.4.2. Zonas aptas para vivienda campestre.

Como resultado de la tabla anterior se espacializan las zonas aptas para vivienda campestre en el plano F 22 que se denomina "*zonas aptas para vivienda campestre en el corredor vial suburbano - tramo doble calzada Ibagué - Cajamarca, zona 2 y zona 5*".



Plano F22. zonas aptas para vivienda campestre en el corredor vial suburbano - tramo doble calzada Ibagué - Cajamarca, zona 2 y zona 5.

A continuación, la tabla resumen N°45 donde se consigna la información de las zonas aptas para vivienda campestre de acuerdo a los conflictos de uso del suelo del IGAC.

CONFLICTOS DEL USO DEL SUELO		CORREDOR SUBURBANO - VIVIENDA CAMPESTRE	
		SI	NO
Subutilización moderada.	Se establece en las tierras en las cuales el uso actual se encuentra de forma moderada por debajo de la capacidad de uso de las tierras, afectando los niveles de productividad de los suelos medianamente un uso inadecuado del recurso; aunque no hay pérdida del recurso como tal, si se evidencian factores de uso inadecuado del recurso y se desaprovechan las propiedades potenciales de producción del suelo	x	

Tabla N° 45. Resumen zonas aptas para vivienda campestre en campestre en el corredor suburbano - tramo doble calzada Ibagué - Cajamarca, zona 2 y zona 5.

6.2.4.3. Identificación de predios en el corredor vial suburbano - tramo doble calzada Ibagué - Cajamarca, zona 2 y zona 5

A continuación, se procede a identificar y extraer el listado de predios que conforman el polígono resultante en el corredor vial suburbano en el tramo de la doble calzada Ibagué-Cajamarca, relacionando el área total del predio en metros cuadrados (m2) y se realiza comparación entre el área establecida en la cartografia del POT y el área del IGAC, encontrando diferencias en las áreas resultantes,

CORREDOR VIAL SUBURBANO – TRAMO DOBLE CALZADA IBAGUE - CAJAMARCA ZONA 2 Y ZONA 5			
No. CATASTRAL	**MATRICULA**	**AREA TOTAL TERRENO (POT)**	**AREA TOTAL TERRENO (IGAC)**
73001000100050030000	350-29899	1.202.408	1.200.000
73001000100050031000	350-5403	1.148.641	1.400.000
73001000100050049000	350-50008	21.998	25.039
73001000100050050000	0	30.508	30.250
73001000100050056000	350-19257	97.049	82.073
73001000100050066000	350-20326	5.175	6.050
73001000100050081000	350-217374	1.542.730	826.800
73001000100050128000	350-57608	2.417.138	2.211.823
73001000100050163000	350-201261	15.951	12.978
73001000100050175000	350-105197	39.518	45.375
73001000100050180000	350-228646	506.515	356.130
73001000100050184000	350-132333	1.404	1.541
73001000100050185000	350-132334	852	979
73001000100050186000	350-132335	326	482
73001000100050189000	350-92857	11.541	10.503
73001000100050200000	350-57609	109.417	136.733
73001000100050201000	350-57610	35.909	16.947
73001000100050203000	350-177935	950.467	1.091.425
73001000100050213000	350-185412	477.211	432.928
73001000100050215000	350-128276	243.513	247.170
73001000100050226000	350-9222	36.526	41.674
73001000100050228000	350-142761	2.010	2.000
73001000100050231000	350-48016	1.069.134	1.069.134
73001000100050238000	350-168816	6.070	3.520
73001000100050239000	350-135695	38.663	33.937
73001000100050240000	0	10.784	8.177
73001000100050241000	350-121676	6.218	8.177

73001000100050243000	350-121021	4.683	4.500
73001000100050244000	350-193887	1.875	2.057
73001000100050245000	350-121023	9.009	8.177
73001000100050247000	350-121025	7.583	8.177
73001000100050248000	350-121026	12.955	12.149
73001000100050249000	350-121027	7.705	7.679
73001000100050250000	350-142409	1.611	1.626
73001000100050251000	350-121029	9.233	6.677
73001000100050252000	350-194448	5.535	5.539
73001000100050253000	350-135693	2.064	1.699
73001000100050254000	350-165119	1.566	1.159
73001000100050255000	350-167126	1.399	1.165
73001000100050261000	350-121037	5.695	6.130
73001000100050262000	350-121038	5.546	6.130
73001000100050288000	350-142410	1.820	1.625
73001000100050289000	350-142411	2.105	2.080
73001000100050304000	350-134326	175.379	168.080
73001000100050306000	350-168817	2.635	2.844
73001000100050393000	350-146300	1.488	1.500
73001000100050394000	350-128072	180.127	183.285
73001000100050400000	350-54828	217.602	216.410
73001000100050413000	350-171261	2.284	2.116
73001000100050416000	350-171264	2.204	2.116
73001000100050417000	350-195595	503.689	569.129
73001000100050424000	350-9384	90.752	92.500
73001000100050532000	350-177936	39.389	26.049
73001000100050533000	350-184161	541.438	406.169
73001000100050534000	350-177932	1.630.334	1.645.616
73001000100050536000	350-177933	442.976	474.408
73001000100050537000	350-177931	2.096.551	2.206.049
73001000100050542000	350-48168	249.079	249.079
73001000100050580000	350-193888	1.658	1.973
73001000100050581000	350-193889	1.577	2.044
73001000100050582000	350-194511	133.880	135.599
73001000100050586000	350-194521	18.329	21.391
73001000100050587000	350-194522	65.428	63.882
73001000100050594000	350-169540	4.786	5.618
73001000100050595000	350-169540	1.344	1.861
73001000100050596000	350-195597	74.539	80.000
73001000100050597000	350-195596	253.437	263.049
73001000100050598000	350-192921	64.156	33.804

73001000100050601000	350-200165	19.107	157
73001000100050602000	350-194446	772	764
73001000100050603000	350-194447	674	764
73001000100050611000	350-202919	170	156
73001000100050615000	350-195949	40.119	40.119
73001000100050631000	350-200166	3.142	3.888
73001000100050632000	350-226424	2.055	5.219
73001000100050644000	350-220211	2.523	1.782
73001000100050901901	350-175031	18.691	253
73001000100058001000	0	30.775	0

Tabla N° 46. Identificación de predios. Comparativo POT-IGAC
Información tomada plataforma IGAC mayo 2021

6.2.4.4. Delimitación de áreas aptas para vivienda campestre en el corredor vial suburbano - tramo doble calzada Ibagué - Cajamarca, zona 2 y zona 5

CORREDOR VIAL SUBURBANO – TRAMO DOBLE CALZADA IBAGUE - CAJAMARCA ZONA 2 Y ZONA 5					
AREA TOTAL POLIGONO (M2)	No. CATASTRAL	MATRICULA	AREA TOTAL TERRENO (IGAC)	AREAS NO PERMITIDAS (M2)	AREA BRUTA PERMITIDA (M2)
4.977.068	73001000100050030000	350-29899	1200000	4.918.886	58.182
	73001000100050031000	350-5403	1400000		
	73001000100050049000	350-50008	25039		
	73001000100050050000		30250		
	73001000100050056000	350-19257	82073		
	73001000100050066000	350-20326	6050		
	73001000100050081000	350-217374	826800		
	73001000100050128000	350-57608	2211823		
	73001000100050163000	350-201261	12978		
	73001000100050175000	350-105197	45375		
	73001000100050180000	350-228646	356130		
	73001000100050184000	350-132333	1541		
	73001000100050185000	350-132334	979		
	73001000100050186000	350-132335	482		
	73001000100050189000	350-92857	10503		
	73001000100050200000	350-57609	136733		

	73001000100050201000	350-57610	16947		
	73001000100050203000	350-177935	1091425		
	73001000100050213000	350-185412	432928		
	73001000100050215000	350-128276	247170		
	73001000100050226000	350-9222	41674		
	73001000100050228000	350-142761	2000		
	73001000100050231000	350-48016	1069134		
	73001000100050238000	350-168816	3520		
	73001000100050239000	350-135695	33937		
	73001000100050240000		8177		
	73001000100050241000	350-121676	8177		
	73001000100050243000	350-121021	4500		
	73001000100050244000	350-193887	2057		
	73001000100050245000	350-121023	8177		
	73001000100050247000	350-121025	8177		
	73001000100050248000	350-121026	12149		
	73001000100050249000	350-121027	7679		
	73001000100050250000	350-142409	1626		
	73001000100050251000	350-121029	6677		
	73001000100050252000	350-194448	5539		
	73001000100050253000	350-135693	1699		
	73001000100050254000	350-165119	1159		
	73001000100050255000	350-167126	1165		
	73001000100050261000	350-121037	6130		
	73001000100050262000	350-121038	6130		
	73001000100050288000	350-142410	1625		
	73001000100050289000	350-142411	2080		
	73001000100050304000	350-134326	168080		
	73001000100050306000	350-168817	2844		
	73001000100050393000	350-146300	1500		
	73001000100050394000	350-128072	183285		
	73001000100050400000	350-54828	216410		
	73001000100050413000	350-171261	2116		
	73001000100050416000	350-171264	2116		
	73001000100050417000	350-195595	569129		
	73001000100050424000	350-9384	92500		
	73001000100050532000	350-177936	26049		
	73001000100050533000	350-184161	406169		
	73001000100050534000	350-177932	1645616		
	73001000100050536000	350-177933	474408		

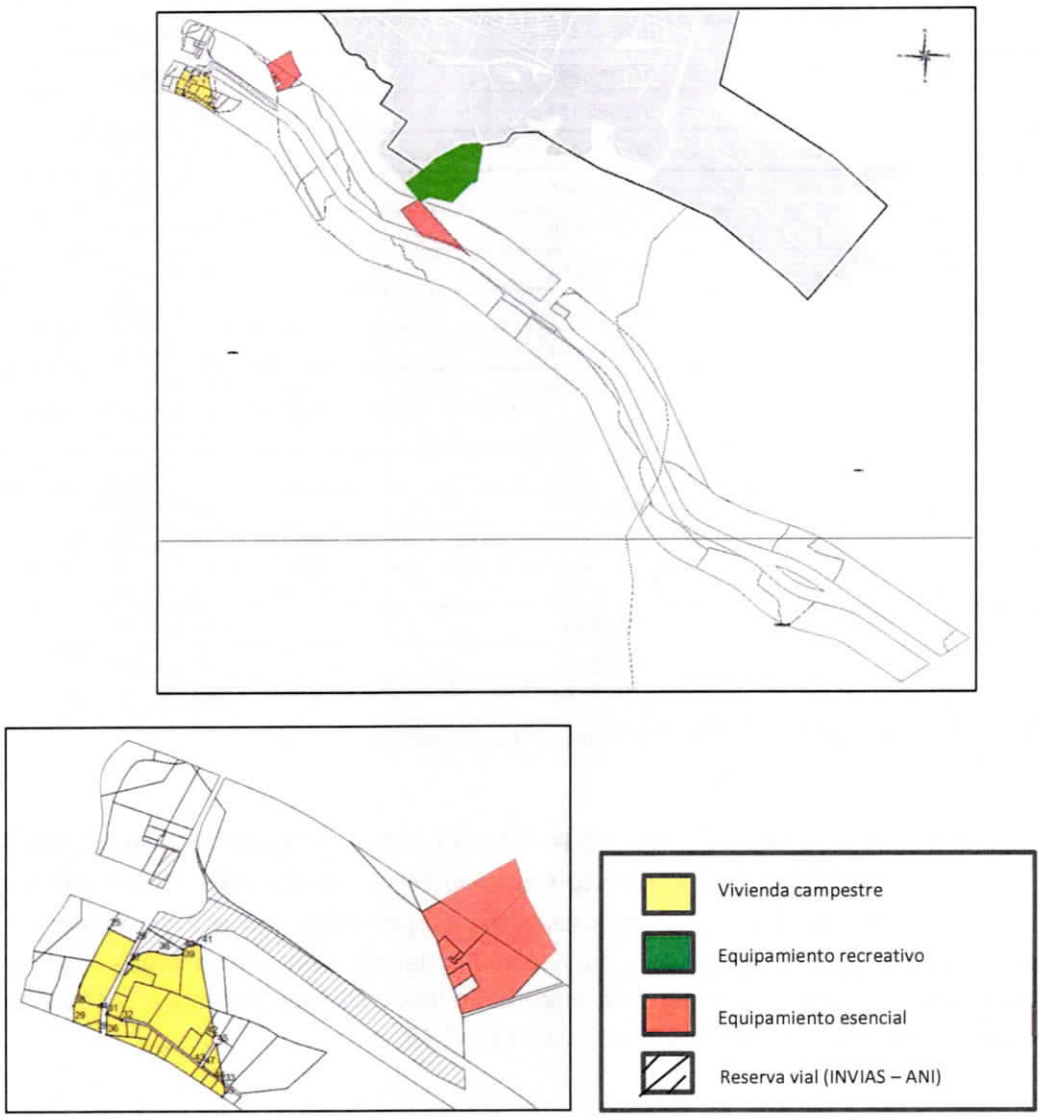
	73001000100050537000	350-177931	2206049		
	73001000100050542000	350-48168	249079		
	73001000100050580000	350-193888	1973		
	73001000100050581000	350-193889	2044		
	73001000100050594000	350-169540	5618		
	73001000100050595000	350-169540	1861		
	73001000100050596000	350-195597	80000		
	73001000100050597000	350-195596	263049		
	73001000100050602000	350-194446	764		
	73001000100050603000	350-194447	764		
	73001000100050611000	350-202919	156		
	73001000100050615000	350-195949	40119		
	73001000100050632000	350-226424	5219		
	73001000100050901901	350-175031	253		
	73001000100058001000		0		

Tabla 47. Identificación y delimitación de las áreas aptas para vivienda campestre en el corredor vial suburbano - tramo doble calzada Ibagué-Cajamarca, zona 2 y zona 5.

La información contenida en la Tabla N°47, está sujeta a verificación; por lo cual cuando se pretenda desarrollar el predio se deberá solicitar aprobación de plano topográfico ante la secretaria de planeación municipal – dirección de ordenamiento territorial sostenible o quien haga sus veces; donde se demarcaran de forma precisa las afectaciones; como son: las zonas de protección ambiental por ronda hídrica, vías existentes y redes eléctricas, entre otras. Conforme a lo establecido en el decreto nacional 1197 de 2016 Artículo 2.2.6.1.2.1.9 Documentos adicionales para la licencia de parcelación.

6.2.4.5. 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.

Una vez surtido el proceso descrito en el numeral anterior que dio como resultado la identificación y delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre, se espacializan y delimitan en el plano F23, y que se denomina *"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."*, ocupando un total de Perímetro de 58.182 metros cuadrados (m2) de área bruta, que corresponde al área final destinada para vivienda campestre.



Plano F23. Identificación y delimitación de las zonas aptas para vivienda campestre en el corredor vial suburbano - tramo doble calzada Ibagué-Cajamarca, zona 2 y zona 5.

La identificación y delimitación del perímetro para vivienda campestre de conformidad con las coordenadas del plano cartesiano es el siguiente.

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

Tabla N° 48. Identificacion y delimitación del perímetro con coordenadas planas.

6.2.4.6. Áreas resultantes de la 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.

Como resultado del proceso de identificación y delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre en el corredor vial suburbano tramo correspondiente a la doble calzada Ibagué – Cajamarca se tiene la tabla resumen N° 49.

ZONAS	AREAS M2	%
Area de polígono Corredor vial suburbano – Tramo doble calzada Ibagué - Cajamarca	4.977.068	100
Area no permitida para vivienda campestre (fuera del poligono y usos no permitidos)	4.918.886	99
Área final para vivienda campestre	**58.182**	1

Tabla N° 49. Resumen áreas resultantes de la 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.

A Continuación, se relacionan las fichas catastrales y matriculas inmobiliarias de los predios que quedan inmersos dentro de la identificación y delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre.

CORREDOR VIAL SUBURBANO - TRAMO DOBLE CALZADA IBAGUE-CAJAMARCA	
No. CATASTRAL	**MATRICULA**
73001000100050066000	350-20326
73001000100050189000	350-92857
73001000100050239000	350-135695
73001000100050240000	
73001000100050241000	350-121676
73001000100050238000	350-168816
73001000100050251000	350-121029
73001000100050247000	350-121025
73001000100050245000	350-121023
73001000100050252000	350-194448
73001000100050255000	350-167126
73001000100050288000	350-142410
73001000100050250000	350-142409
73001000100050253000	350-135693
73001000100050249000	350-121027
73001000100050254000	350-165119
73001000100050243000	350-121021
73001000100050244000	350-193887
73001000100050393000	350-146300
73001000100050306000	350-168817
73001000100050416000	350-171264
73001000100050413000	350-171261
73001000100050581000	350-193889
73001000100050580000	350-193888
73001000100050603000	350-194447
73001000100050602000	350-194446

Tabla N° 50. Relacion de fichas catastrales y matriculas Inmobiliarias de los predios inmersos.

La información contenida en la Tabla N°50, está sujeta a verificación; por lo cual cuando se pretenda desarrollar el predio se deberá solicitar aprobación de plano topográfico ante la secretaria de planeación municipal – dirección de ordenamiento territorial sostenible o quien haga sus veces; donde se demarcaran de forma precisa las afectaciones; como son: las zonas de protección ambiental por ronda hídrica, vías existentes y redes eléctricas, entre otras. Conforme a lo establecido en el decreto nacional 1197 de 2016 Artículo 2.2.6.1.2.1.9 Documentos adicionales para la licencia de parcelación.

6.2.4.7. Tabla resumen general áreas resultantes de la identificación y delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre en el corredor vial suburbano y suelo suburbano.

Como resultado del proceso de identificación y delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre en el corredor vial suburbano y suelo suburbano, se tiene la tabla resumen general N° 51 en se lista cada uno de los tramos del corredor vial y suelo suburbano, con su respectiva área resultante de la identificación y delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre.

	Descripción Corredor vial suburbano y suelo suburbano	Área destinada a vivienda campestre (M2)
1	Corredor vial suburbano – Via Alvarado	125.744
2	Corredor vial suburbano – Tramo calle 145 - Chicalá	264.208
3	Suelo Suburbano	386.459
4	Corredor vial suburbano – Tramo doble calzada Ibagué - Cajamarca	58.182
	TOTAL	**834.593**

Tabla 51. Resumen general áreas resultantes de la identificación y delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre en el corredor vial suburbano y suelo suburbano, zona 2 y zona 5.

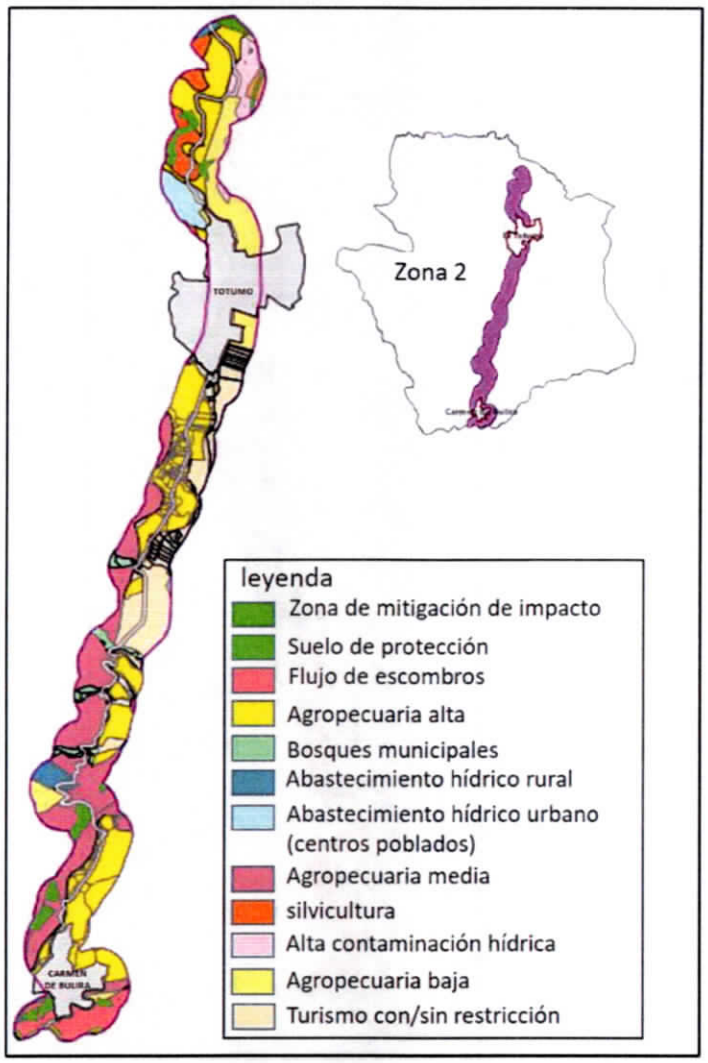
6.3. CORREDOR TURISTICO

Una vez revisada la cartografía se pudo evidenciar un desfase significativo del trazado de la vía, al superponer el plano G1 "Clasificación del territorio" y R2.1 "uso del suelo rural" con la ortofoto, teniendo en cuenta lo anterior se hace necesario corregir la imprecisión cartográfica dando como resultado el plano G1.1 y R2.2 "Uso del suelo rural", y el plano VC4 de la Cartografía que hace parte de documento técnico de soporte y del presente decreto.

De igual forma el artículo 425 del decreto 1000-0823 de 2014 por el cual se adopta la revisión y ajuste del plan de ordenamiento territorial del municipio de Ibagué, estableció como sector de especial significancia el corredor turístico correspondiente a la vía a Rovira definido en el mapa de uso rural. Que dentro del texto del POT no se estableció el ancho de dicho corredor. De acuerdo a lo anterior y como es una vía de tercer orden, con perfil de 45 mts, establecido en la ley 1228 de 2008, La franja total del corredor es de 645 mts, es decir 322.50 mts a partir de la proyección del eje de la actual calzada.

6.3.1. Usos del suelo del corredor Turístico

El polígono del corredor turístico, es el único que contempla varios usos del suelo espacializados en el mapa R2.1 "usos del suelo rural" que hace parte de la cartografia del decreto municipal 1000-0823 del 2014 POT de Ibagué.



Plano F24. "Localización y uso del suelo del corredor turístico, zona 2."

Del plano F24, se descartan aquellos usos en los cuales se prohíbe el desarrollo de vivienda campestre, quedando habilitado únicamente los usos correspondientes a agropecuaria baja y turismo con/sin restricciones.

Lo correspondiente a las áreas de agropecuaria baja dentro del corredor turístico, fueron incluidas en el polígono de producción agropecuaria baja razón por la cual no se consideran en este corredor turístico.

6.3.2. Localización y conflictos de uso

El corredor turístico ubicado en la zona 2, se espacializa en el plano F25 que se denomina "*Localización y conflictos de uso en el corredor turístico zona 2.*"



Plano F25. "Localización y conflictos de uso en el corredor turístico, zona 2."

Con los conflictos de uso del suelo establecido por el IGAC y espacializado en el plano F25 se elabora la tabla N° 52 de conflictos de uso, con su definición y donde se establece las zonas aptas para vivienda campestre en el corredor turístico que se ubica en la zona 2.

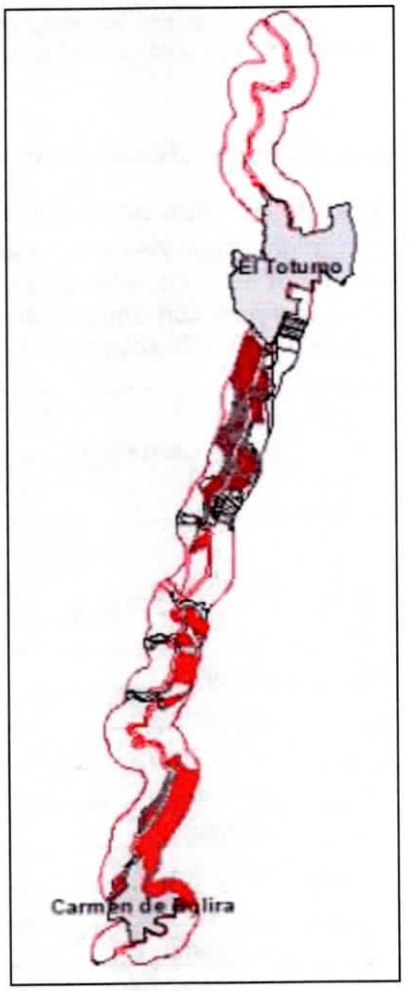
CONFLICTOS DEL USO DEL SUELO			CORREDOR TURISTICO - VIVIENDA CAMPESTRE	
			SI	NO
	Conflictos en áreas pantanosas con cultivos transitorios.	Corresponde a los cultivos de: cereales, oleaginosas y leguminosas, hortalizas, tubérculos y otros cultivos transitorios.		X
	Sobreutilización moderada.	Se establece en las tierras que se encuentran por encima de la capacidad de uso, afectando medianamente su producción sustentable, disminuyendo la productividad y la capacidad de regeneración de los suelos; adicionalmente, este conflicto se refleja en la pérdida de la flora nativa y por consiguiente en la disminución de los hábitats de fauna, promoviendo en un mediano plazo alteraciones mayores.		
	Sobreutilización severa.	Identifica las tierras que presentan usos actuales inadecuados totalmente contrarios a la capacidad de uso de las tierras, sobrepasando la capacidad de soporte del medio natural en un grado severo; presentan graves riesgos de tipo ecológico y social, que evidencian en algunos sectores la degradación avanzada no solo de los suelos sino de los recursos naturales asociados, como son el agua, la flora y la fauna, afectando el balance natural y la estabilidad de los ecosistemas.		X
	Subutilización moderada.	Se establece en las tierras en las cuales el uso actual se encuentran de forma moderada por debajo de la capacidad de uso de las tierras, afectando los niveles de productividad de los suelos medianamente un uso inadecuado del recurso; aunque no hay pérdida del recurso como tal, si se evidencian factores de uso inadecuado del recurso y se desaprovechan las propiedades potenciales de producción del suelo.	X	
	Subutilización severa.	Identifica las tierras que presentan usos actuales inadecuados totalmente contrarios a la capacidad de uso de las tierras, subutilizando el recurso natural en un grado severo; los suelos no son utilizados correctamente según su uso potencial; no hay deterioro del recurso pero puede presentar conflictos de carácter social muy graves.	X	
	Usos adecuados o sin conflicto.	Hace referencia a las tierras en que los usos actuales guardan total concordancia respecto de la capacidad de uso de las tierras, sin presentar el recurso suelo deterioro, permitiendo mantener las actividades productivas o desarrollar nuevas, sin deteriorar la base natural de los recursos.		X
	Conflictos en áreas de cuerpos de agua.	Cuando se presenta, en cercanías a una corriente hídrica, se puede incrementar el riesgo de que los contaminantes lleguen al cuerpo de agua y lo afecten. Además, un uso del suelo diferente al potencial pone en grave peligro la calidad del recurso del suelo, pudiéndose llegar a situaciones en las que una avanzada erosión dificulte las acciones de reforestación y recuperación ambiental de la ronda, al reducirse la fertilidad y la capacidad de almacenamiento de agua del suelo.		X

Conflictos en áreas pantanosas con pastos.	Se localizan principalmente en zonas de humedales, ciénagas, pantanos, en los cuales, el hombre, en época de verano utiliza los suelos para el establecimiento de estos sistemas de producción, sin percatarse del daño ambiental causado al ecosistema.		X
Otras coberturas artificializadas (urbanas y suburbanas).	Comprenden aquellas coberturas antrópicas como son las zonas urbanas o tejido urbano continuo, discontinuo, zonas verdes urbanas, instalaciones recreativas, zonas industriales y comerciales, red vial, ferroviaria y terrenos asociados, aeropuertos, zonas portuarias y obras hidráulicas; también se identifican las zonas de extracción minera y de disposición de residuos.		
Conflictos en areas pantanosas con cultivos permanentes.	Hace referencia a las tierras en que los usos actuales guardan total concordancia respecto de la capacidad de uso de las tierras, sin que el recurso suelo presente deterioro de significancia, permitiendo mantener las actividades productivas o desarrollar nuevas, sin deteriorar la base natural de los recursos. Adicionalmente se incluyen las tierras definidas como subutilizadas en las cuales los suelos permiten una mayor explotación.		X
Conflictos urbanos.	Las cabeceras municipales o de corregimiento se encuentran localizadas sobre ecosistemas estratégicos y áreas con un potencial alto para las actividades agrícolas y en áreas de forestal de protección, presentando un conflicto legal por no cumplir lo establecido en el Decreto 3600 de 2007, artículo 4.	X	
Subutilización ligera	Corresponde a las tierras en las que el uso actual, están próximas a la capacidad de uso de tierras, manifestando una ligera inconsistencia, evidenciando un nivel de explotación del recurso por debajo del recomendado, con el consiguiente, baja utilización del recurso suelo, teniendo productividad diferente a la potencial de los suelos.		X

Tabla N° 52. Conflictos de uso del suelo y zonas aptas para vivienda campestre en el corredor turístico, zona 2.

6.3.3. Zonas aptas para vivienda campestre.

Como resultado de la tabla anterior se espacializan las zonas aptas para vivienda campestre en el Plano F26 que se denomina *"zonas aptas para vivienda campestre en el corredor turístico, zona 2"*



Plano F26. Zonas aptas para vivienda campestre en el corredor turístico, zona 2.

A continuación, la tabla resumen N° 53 donde se consigna la información de las zonas aptas para vivienda campestre de acuerdo a los conflictos de uso del suelo del IGAC.

CONFLICTOS DEL USO DEL SUELO		CORREDOR TURISTICO - VIVIENDA CAMPESTRE	
		SI	NO
Subutilización moderada.	Se establece en las tierras en las cuales el uso actual se encuentran de forma moderada por debajo de la capacidad de uso de las tierras, afectando los niveles de productividad de los suelos medianamente un uso inadecuado del recurso; aunque no hay pérdida del recurso como tal, si se evidencian factores de uso inadecuado del recurso y se desaprovechan las propiedades potenciales de producción del suelo.	X	
Subutilización severa.	Identifica las tierras que presentan usos actuales inadecuados totalmente contrarios a la capacidad de uso de las tierras, subutilizando el recurso natural en un grado severo; los suelos no son utilizados correctamente según su	X	

	uso potencial; no hay deterioro del recurso pero puede presentar conflictos de carácter social muy graves.		

Tabla N° 53. Resumen zonas aptas para vivienda campestre en el corredor turístico, zona 2

6.3.4. Identificación de predios en el corredor turístico, zona 2

A continuación, se procede a identificar y extraer el listado de predios que conforman el polígono resultante en el corredor turístico, relacionando el área total del predio en metros cuadrados (m2) y se realiza comparación entre el área establecida en la cartografia del POT y el área del IGAC, encontrando diferencias en las áreas resultantes.

CORREDOR TURISTICO ZONA 2			
No. CATASTRAL	**MATRICULA**	**AREA TOTAL TERRENO M2 (POT)**	**AREA TOTAL TERRENO M2 (IGAC)**
73001000100050066000	350-20326	5.175	6.050
73001000100050077000	350-78233	31.095	27.225
73001000100050081000	350-217374	1.542.730	826.800
73001000100050171000	350-109666	2.067	3.400
73001000100050191000	350-100634	24.616	22.477
73001000100050239000	350-135695	38.663	33.937
73001000100050240000	0	10.784	8.177
73001000100050241000	350-121676	6.218	8.177
73001000100050242000	350-121021	5.748	3.682
73001000100050254000	350-165119	1.566	1.159
73001000100050255000	350-167126	1.399	1.165
73001000100050256000	350-121032	13.944	6.130
73001000100050257000	350-121033	9.739	6.130
73001000100050258000	350-121034	6.741	6.130
73001000100050259000	350-121035	4.370	6.130
73001000100050260000	350-121036	5.397	6.130
73001000100050261000	350-121037	5.695	6.130
73001000100050262000	350-121038	5.546	6.130
73001000100050306000	350-168817	2.635	2.844
73001000200160046000	350-9185	2.703.536	2.868.032
73001000200200012000	350-70068	337.991	347.954
73001000200200013000	350-20418	93.262	89.696
73001000200200014000	350-58065	146.854	157.000
73001000200200015000	350-894	115.059	110.000
73001000200200016000	350-51257	250.989	235.456

73001000200200019000	350-139298	13.428	9.000
73001000200200020000	350-3007	206.899	187.500
73001000200200021000	350-86984	328.477	542.200
73001000200200029000	350-116584	268.858	162.372
73001000200200030000	350-216434	144.860	33.164
73001000200200040000	350-20853	129.984	145.304
73001000200210031000	350-126066	50.630	36.784
73001000200210034000	350-39115	94.130	75.000
73001000200210035000	350-43783	65.660	43.000
73001000200210036000	0	4.184	5.000
73001000200210037000	350-101906	12.459	10.000
73001000200210038000	350-77116	37.323	22.500
73001000200210044000	350-101904	169.074	162.878
73001000200250096000	350-31882	99.080	83.718
73001000200250113000	11431415477	500.107	540.000
73001000200260001000	350-9868	239.042	245.734
73001000200260002000	350-55594	48.616	17.500
73001000200260007000	350-64729	12.153	15.000
73001000200260008000	0	7.912	7.500
73001000200260010000	21236219566	16.006	12.500
73001000200260015000	350-78121	105.277	75.000
73001000200260016000	350-39291	23.387	3.905
73001000200260029000	350-92346	27.240	17.251
73001000200260035000	350-121687	4.125	9.141
73001000200260036000	350-77779	11.821	21.640
73001000200260037000	350-80292	3.894	4.272
73001000200260043000	350-3482	185.113	120.500
73001000200260044000	350-136554	12.569	108.997
73001000200260046000	11808939	7.329	12.000
73001000200260048000	350-17076	25.100	25.000
73001000200260049000	350-61338	7.908	13.100
73001000200260050000	350-131102	9.571	12.500
73001000200260083000	350-130208	12.679	8.386
73001000200260084000	350-130209	9.722	8.386
73001000200260094000	350-109788	3.816	2.181
73001000200260096000	350-109790	14.264	28.296
73001000200260097000	350-109785	22.007	45.777
73001000200260105000	350-124587	5.894	8.621
73001000200260106000	350-138954	3.628	8.500
73001000200260109000	350-222735	34.843	22.691
73001000200260115000	350-9868	18.922	10.000

73001000200260116000	350-9868	15.070	10.000
73001000200260117000	350-9868	14.844	10.000
73001000200260118000	350-9868	13.586	10.000
73001000200260119000	350-9868	9.550	5.207
73001000200260121000	350-157952	2.251	1.757
73001000200260126000	350-177811	7.507	15.593
73001000200260127000	350-81701	11.420	23.061
73001000200260132000	350-224878	16.446	10.318
73001000200270047000	350-109487	112.224	112.146
73001000200270049000	350-142265	49.438	70.446
73001000200270051000	350-162565	8.702	9.314
73001000200270054000	350-109493	13.480	17.410
73001000200270055000	350-170044	51.832	32.500
73001000200270056000	14128175461	9.693	3.651
73001000200270057000	350-53601	17.849	17.500
73001000200270058000	350-109485	129.695	91.300
73001000200270068000	350-318	483.534	552.120
73001000200270072000	350-109488	37.234	48.643
73001000200270074000	350-167956	401.935	443.831
73001000200270079000	350-142267	3.580	4.961
73001000200270080000	350-147043	19.433	4.358
73001000200270081000	350-142269	10.544	12.700
73001000200270082000	350-142270	1.868	2.704
73001000200270083000	350-142271	1.950	2.896
73001000200270084000	350-142272	2.549	2.764
73001000200270085000	350-142273	1.977	3.178
73001000200270086000	350-142274-	2.001	2.399
73001000200270087000	350-142275-	8.429	4.165
73001000200270098000	350-147044	6.030	936
73001000200270099000	350-147066	10.394	2.759
73001000200270100000	350-147067	10.206	3.937
73001000200270101000	350-147068	8.058	5.805
73001000200270129000	350-190828	172.002	175.730
73001000200280017000	350-9663	1.337.007	789.790
73001000200280020000	350-82578	2.549	870
73001000200280021000	350-83060	1.039	935
73001000200280022000	350-82702	2.500	1.362
73001000200290134000	350-126611	66.945	41.529
73001000200290196000	0	59.161	0
73001000200290198000	350-226753	39.675	39.661
73001000200290199000	350-226754	42.024	39.648

73001000200290200000	350-226755	44.489	44.496
73001000200290201000	350-226756	54.905	54.968
73001000200290202000	350-226757	42.628	42.425
73001000200290203000	350-226758	97.970	97.190
73001000200290243000	350-226752	37.897	37.727
73001000200300003000	350-288889	38.424	30.000
73001000200300004000	0	5.573	5.625
73001000200300005000	0	1.333	1.791
73001000200300006000	350-146287	39.158	36.834
73001000200300007000	350-114520	7.372	22.243
73001000200300008000	350-18444	45.324	56.245
73001000200300009000	350-206251	89.455	110.225
73001000200300018000	350-75292	39.245	22.900
73001000200300019000	350-75292	3.886	7.500
73001000200300020000	350-183973	242.639	166.024
73001000200300021000	350-75369	14.733	17.000
73001000200300022000	350-21087	15.199	15.700
73001000200300024000	350-18431	3.325	1.404
73001000200300025000	350-12904	5.862	6.900
73001000200300026000	350-50098	298	300
73001000200300027000	350-201262	1.441	846
73001000200300028000	350-85142	527	630
73001000200300029000	350-85143	267	495
73001000200300031000	350-22576	69.989	75.000
73001000200300034000	1212032290	22.142	17.500
73001000200300035000	350-83925	10.284	12.240
73001000200300036000	350-72091	2.053	1.185
73001000200300037000	350-10008	551	1.000
73001000200300039000	350-15539	30.665	30.000
73001000200300040000	350-77936	9.376	10.000
73001000200300041000	350-203478	4.019	3.951
73001000200300042000	350-30755	6.658	5.228
73001000200300046000	350-84382	9.079	10.350
73001000200300053000	350-87935	11.502	17.969
73001000200300055000	350-87793	204	99
73001000200300056000	350-95656	16.446	8.583
73001000200300057000	350-116837	1.437	8.792
73001000200300071000	350-19254	80.271	89.329
73001000200300074000	350-130850	3.235	4.358
73001000200300078000	350-111464	15.017	27.581
73001000200300079000	350-118184	16.821	14.115

73001000200300080000	350-117823	52.959	51.978
73001000200300082000	350-171308	20.700	30.330
73001000200300089000	350-132465	386	500
73001000200300090000	350-132466	513	953
73001000200300091000	350-132467	686	953
73001000200300092000	350-50098	13.819	11.140
73001000200300095000	350-27730	48.103	51.000
73001000200300096000	350-106320	765	400
73001000200300099000	350-164076	1.028	1.000
73001000200300102000	350-135555	1.663	7.581
73001000200300103000	350-135556	1.981	7.715
73001000200300104000	350-135557	1.553	9.295
73001000200300105000	350-135558	793	1.658
73001000200300107000	350-162305	1.069	1.000
73001000200300108000	350-202921	42.888	31.552
73001000200300109000	350-166208	1.396	1.000
73001000200300111000	350-166009	722	1.000
73001000200300136000	350-164909	1.507	1.000
73001000200300138000	350-165290	599	1.000
73001000200300140000	350-142344	4.188	2.000
73001000200300143000	350-137885	1.352	1.838
73001000200300144000	350-146289	2.246	2.491
73001000200300145000	350-164908	794	1.000
73001000200300147000	350-146290	3.856	3.567
73001000200300148000	350-146288	20.053	36.229
73001000200300149000	350-1116	14.073	17.087
73001000200300150000	350-4410	12.800	12.615
73001000200300152000	350-106319	630	600
73001000200300153000	350-143048	13.608	15.700
73001000200300154000	350-143027	3.413	3.300
73001000200300155000	350-146295	1.149	1.000
73001000200300156000	350-167951	1.251	1.000
73001000200300157000	350-174626	5.500	3.000
73001000200300158000	350-146293	8.415	5.000
73001000200300161000	350-183974	37.586	30.532
73001000200300162000	350-194897	3.255	4.200
73001000200300167000	350-201513	2.541	997
73001000200300170000	350-181631	554	400
73001000200300172000	350-203479	2.555	2.500
73001000200300173000	350-168160	971	1.002
73001000200300174000	0	469	469

73001000200300175000	350-146294	1.013	2.858
73001000200300176000	350-146292	437	1.330
73001000200300177000	350-146291	10.266	5.854
73001000200300178000	350-202922	7.164	4.285
73001000200300181000	350-226831	24.602	17.030
73001000200308002000	0	22.248	0
73001000200308004000	0	591	0
73001000200308005000	0	26.852	0
73001000200310001000	350-32203	606.400	628.450
73001000200310002000	350-10845	22.074	30.000
73001000200310003000	350-3616	175.234	154.447
73001000200310006000	350-165359	143.931	157.325
73001000200310010000	350-2990	398.267	375.000
73001000200310014000	350-166172	19.751	15.507
73001000200310016000	350-29642	1.697.629	1.861.935
73001000200310032000	0	975.053	931.875
73001000200310033000	0	994.155	1.062.500
73001000200310034000	350-175057	141.628	112.375
73001000200310035000	0	503.788	562.500
73001000200310039000	350-88472	45.596	29.649
73001000200310042000	350-118570	72.484	70.000
73001000200310044000	350-111457	156.450	93.750
73001000200310045000	350-178527	37.285	35.829
73001000200310050000	350-166207	1.638	2.528
73001000200310051000	350-160580	4.851	3.510
73001000200310052000	350-139251	1.444	2.296
73001000200310053000	350-166206	1.633	2.527
73001000200310060000	350-175056	1.244.275	1.000.000
73001000200310061000	350-175058	312.130	357.625
73001000200310065000	350-31877	86.110	90.000

Tabla N° 54. Identificación de predios. Comparativo POT-IGAC.
Información tomada plataforma IGAC mayo 2021.

6.3.5. Delimitación de áreas destinadas a vivienda campestre en el corredor turístico zona 2

Seguido a lo establecido en el punto anterior, se delimita el área de acuerdo a los predios que forman parte del polígono de corredor turístico, zona 2; para lo cual se le restan las áreas no permitidas que se encuentran fuera del polígono y de otros conflictos de uso; dando como resultado el área bruta permitida. Entre este listado se encuentran usos institucional recreativo e institucional colectivo que se identifican en la tabla N° 55.

CORREDOR TURISTICO, ZONA 2					
AREA TOTAL POLIGONO (M2)	No. CATASTRAL	MATRICULA	AREA TOTAL TERRENO M2 (IGAC)	AREAS NO PERMITIDAS (M2)	AREA BRUTA PERMITIDA (M2)
10.131.628	73001000200160046000	350-9185	2868032	7.650.997	2.480.631
	73001000200200014000	350-58065	157000		
	73001000200200016000	350-51257	235456		
	73001000200200019000	350-139298	9000		
	73001000200200020000	350-3007	187500		
	73001000200200021000	350-86984	542200		
	73001000200200022000	350-125792	14160		
	73001000200200023000		3687		
	73001000200200030000	350-216434	33164		
	73001000200200040000	350-20853	145304		
	73001000200250096000	350-31882	83718		
	73001000200260001000	350-9868	245734		
	73001000200260002000	350-55594	17500		
	73001000200260003000		309		
	73001000200260010000	21236219566	12500		
	73001000200260011000		4618		
	73001000200260012000		894		
	73001000200260013000		7417		
	73001000200260014000	350-1375	17067		
	73001000200260015000	350-78121	75000		
	73001000200260016000	350-39291	3905		
	73001000200260017000		18357		
	73001000200260018000	350-23376	8225		
	73001000200260019000		1197		
	73001000200260020000	350-134625	604		
	73001000200260021000	350-21879	2222		
	73001000200260022000	350-15756	11185		
	73001000200260024000	350-162447	2789		
	73001000200260025000	350-176762	1574		
	73001000200260026000	350-115302	1141		
	73001000200260027000	350-53730	918		
	73001000200260028000		10782		
	73001000200260030000		2576		
	73001000200260031000	350-53937	2210		
	73001000200260032000	350-92252	8452		

73001000200260033000	350-77780	6746		
73001000200260034000	350-77781	4317		
73001000200260035000	350-121687	9141		
73001000200260036000	350-77779	21640		
73001000200260037000	350-80292	4272		
73001000200260043000	350-3482	120500		
73001000200260044000	350-136554	108997		
73001000200260045000	350-23802	3050		
73001000200260046000	11808939	12000		
73001000200260047000	350-54675	3879		
73001000200260048000	350-17076	25000		
73001000200260049000	350-61338	13100		
73001000200260050000	350-131102	12500		
73001000200260051000	350-72686	2453		
73001000200260052000	350-21970	6104		
73001000200260053000	350-24187	829		
73001000200260055000	350-183972	5676		
73001000200260056000		587		
73001000200260057000	350-75824	545		
73001000200260058000	350-76682	811		
73001000200260059000	1,1413146e+017	15200		
73001000200260060000	350-230886	5434		
73001000200260061000		6449		
73001000200260062000	350-204823	3439		
73001000200260069000	350-10106	1713492		
73001000200260070000	350-88449	706		
73001000200260073000	350-105466	912		
73001000200260083000	350-130208	8386		
73001000200260084000	350-130209	8386		
73001000200260086000	350-98124	10711		
73001000200260087000	350-128220	8803		
73001000200260088000	350-128221	1950		
73001000200260091000	350-17117	1682		
73001000200260092000	350-134316	1174		
73001000200260093000	350-132586	1626		
73001000200260094000	350-109788	2181		
73001000200260096000	350-109790	28296		
73001000200260098000	350-157961	612		
73001000200260099000	350-127951	5205		
73001000200260100000	350-162445	2351		
73001000200260101000	350-162446	2421		

	73001000200260103000	350-143020	2969		
	73001000200260104000	350-165952	3463		
	73001000200260105000	350-124587	8621		
	73001000200260106000	350-138954	8500		
	73001000200260109000	350-222735	22691		
	73001000200260110000	350-9868	4121		
	73001000200260111000	350-9868	4025		
	73001000200260112000	350-9868	4019		
	73001000200260113000	350-9868	7894		
	73001000200260114000	350-9868	8700		
	73001000200260115000	350-9868	10000		
	73001000200260116000	350-9868	10000		
	73001000200260117000	350-9868	10000		
	73001000200260118000	350-9868	10000		
	73001000200260119000	350-9868	5207		
	73001000200260120000	350-145615	1389		
	73001000200260121000	350-157952	1757		
	73001000200260124000	350-142393	1554		
	73001000200260126000	350-177811	15593		
	73001000200260127000	350-81701	23061		
	73001000200260128000	350-197155	2933		
	73001000200260130000	350-45764	15625		
	73001000200260131000	350-204824	1896		
	73001000200260132000	350-224878	10318		
	73001000200260137000		1908		
	73001000200260138000		604		
	73001000200268001000		1191		
	73001000200268002000		15134		
	73001000200268004000		6336		
	73001000200280001000	350-161677	2659		
	73001000200280002000	350-161676	1913		
	73001000200280003000	350-2189-	8922		
	73001000200280005000	350-4442	1003		
	73001000200280006000	350-4442	1067		
	73001000200280007000		1526		
	73001000200280008000	350-4442	6937		
	73001000200280010000	350-3494	23910		
	73001000200280011000	350-3494	17473		
	73001000200280013000	350-24854	32312		
	73001000200280014000		6748		
	73001000200280015000	350-10523	19215		

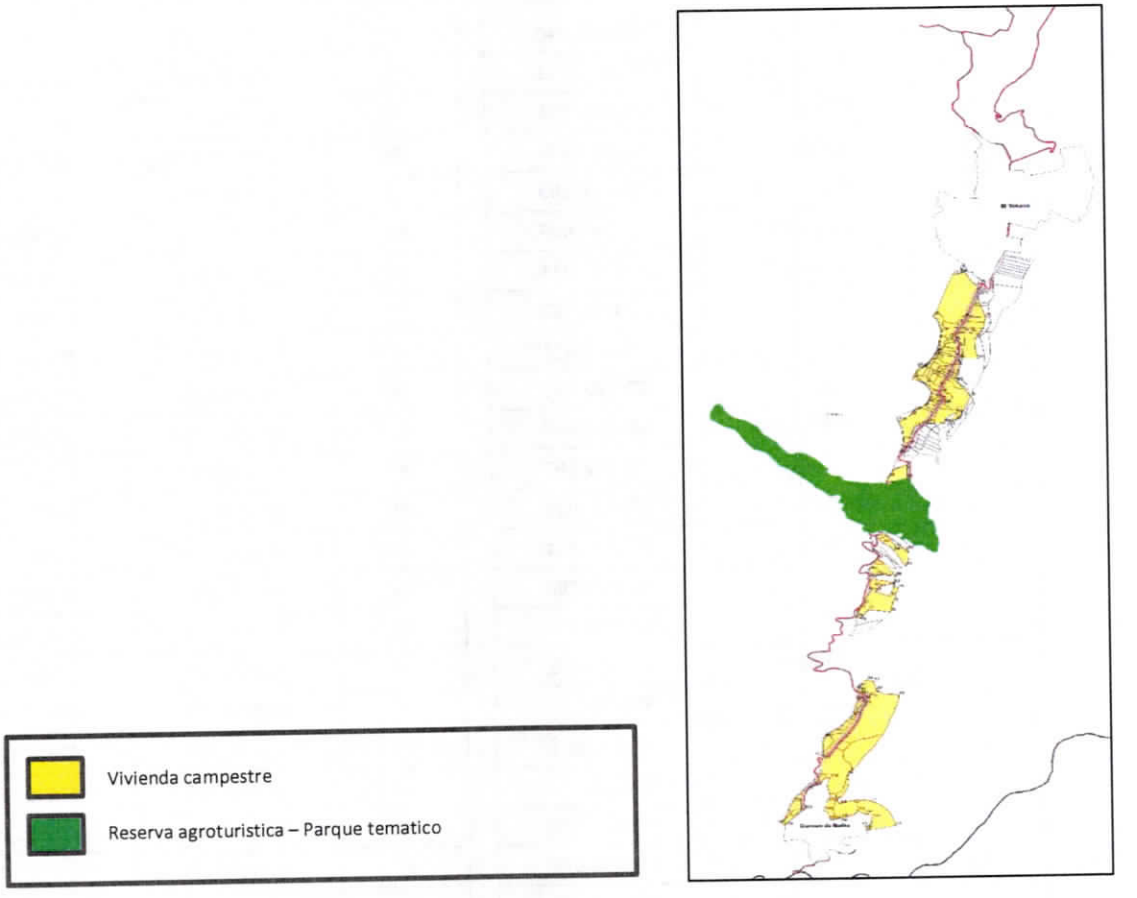
	73001000200280016000	350-83014	908		
	73001000200280017000	350-9663	789790		
	73001000200280020000	350-82578	870		
	73001000200280021000	350-83060	935		
	73001000200280022000	350-82702	1362		
	73001000200290134000	350-126611	41529		
	73001000200290196000	0	0		
	73001000200290198000	350-226753	39661		
	73001000200290199000	350-226754	39648		
	73001000200290200000	350-226755	44496		
	73001000200290201000	350-226756	54968		
	73001000200290202000	350-226757	42425		
	73001000200290203000	350-226758	97190		
	73001000200290204000	350-226759	606309		
	73001000200290205000	350-226760	593048		
	73001000200290206000	350-226761	571563		
	73001000200290243000	350-226752	37727		
	73001000200310001000	350-32203	628450		
	73001000200310003000	350-3616	154447		
	73001000200310004000	350-114356	22824		
	73001000200310005000	350-68810	84748		
	73001000200310006000	350-165359	157325		
	73001000200310010000	350-2990	375000		
	73001000200310016000	350-29642	1861935		
	73001000200310032000	0	931875		
	73001000200310033000	0	1062500		
	73001000200310034000	350-175057	112375		
	73001000200310035000	0	562500		
	73001000200310038000		16556		
	73001000200310040000	350-837	155662		
	73001000200310042000	350-118570	70000		
	73001000200310047000	350-3591	478679		
	73001000200310048000	350-160577	7328		
	73001000200310049000	350-160578	2261		
	73001000200310050000	350-166207	2528		
	73001000200310053000	350-166206	2527		
	73001000200310060000	350-175056	1000000		
	73001000200310061000	350-175058	357625		
	73001000200310066000	350-169460	12385		

Tabla N° 55 Identificación y delimitación de áreas aptas para vivienda campestre en el corredor turístico, zona 2.

La información contenida en la Tabla N°55, está sujeta a verificación; por lo cual cuando se pretenda desarrollar el predio se deberá solicitar aprobación de plano topográfico ante la secretaria de planeación municipal – dirección de ordenamiento territorial sostenible o quien haga sus veces; donde se demarcaran de forma precisa las afectaciones; como son: las zonas de protección ambiental por ronda hídrica, vías existentes y redes eléctricas, entre otras. Conforme a lo establecido en el decreto nacional 1197 de 2016 ARTÍCULO 2.2.6.1.2.1.9 Documentos adicionales para la licencia de parcelación.

6.3.6. Identificación y delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre en el corredor turístico, zona 2

Una vez surtido el proceso descrito en el numeral anterior que arrojó como resultado la identificación y delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre, se espacializan y delimitan en el plano F27, y que se denomina *"Identificación y delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre en el corredor turístico, zona 2*", ocupando un total de Perímetro de 2.480.631 metros cuadrados (m2) de área bruta para vivienda campestre a la cual se le descuentan las áreas destinadas actualmente a uso Institucional recreativo, de 99.108 metros cuadrados (m2) y lo perteneciente a uso de producción agropecuaria baja inmerso dentro del corredor turístico se resta como quiera que esta área se encuentra dentro del polígono de producción agropecuaria baja correspondiente a 657.378 metros cuadrados (m2), lo cual arroja un área final para vivienda campestre de 1.724.145 metros cuadrados (m2).



Plano F27 Identificación y delimitación de las zonas aptas para vivienda campestre en el corredor turístico, zona 2.

La identificación y delimitación del perímetro para vivienda campestre de conformidad con las coordenadas del plano cartesiano es el siguiente:

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
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

Tabla N° 56. Identificacion y delimitación del perímetro con coordenadas planas.

6.3.7. Áreas resultantes de la identificación y delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre en el corredor turístico zona 2

Como resultado del proceso de identificación y delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre en el corredor turístico, se tiene la tabla resumen N° 57.

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

Tabla N° 57. Resumen áreas resultantes de la identificación y delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre en el corredor turístico, zona 2.

A Continuación, se relacionan las fichas catastrales y matriculas inmobiliarias de los predios que quedan inmersos dentro de la identificación y delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre.

CORREDOR TURISTICO ZONA 2	
No. CATASTRAL	**MATRICULA**
73001000200160046000	350-9185
73001000200200040000	350-20853
73001000200200014000	350-58065
73001000200200020000	350-3007
73001000200200021000	350-86984
73001000200200022000	350-125792
73001000200200030000	350-216434
73001000200200023000	
73001000200260025000	350-176762
73001000200260031000	350-53937
73001000200260032000	350-92252
73001000200260051000	350-72686
73001000200260027000	350-53730
73001000200260026000	350-115302
73001000200260058000	350-76682
73001000200260060000	350-230886
73001000200260061000	
73001000200260028000	
73001000200260053000	350-24187
73001000200260057000	350-75824
73001000200260059000	
73001000200260091000	350-17117
73001000200260055000	350-183972
73001000200260093000	350-132586
73001000200260056000	
73001000200260092000	350-134316
73001000200260048000	350-17076
73001000200260044000	350-136554
73001000200260046000	11808939
73001000200260047000	350-54675
73001000200260052000	350-21970
73001000200260036000	350-77779
73001000200260035000	350-121687
73001000200260033000	350-77780
73001000200260034000	350-77781
73001000200260019000	
73001000200260021000	350-21879

73001000200260045000	350-23802
73001000200260024000	350-162447
73001000200260050000	350-131102
73001000200260022000	350-15756
73001000200260083000	350-130208
73001000200260084000	350-130209
73001000200260099000	350-127951
73001000200260098000	350-157961
73001000200260018000	350-23376
73001000200260070000	350-88449
73001000200260020000	350-134625
73001000200260043000	350-3482
73001000200260087000	350-128220
73001000200260088000	350-128221
73001000200260003000	
73001000200260002000	350-55594
73001000200260016000	350-39291
73001000200260014000	350-1375
73001000200260013000	
73001000200260011000	
73001000200260086000	350-98124
73001000200260015000	350-78121
73001000200260017000	
73001000200260096000	350-109790
73001000200260094000	350-109788
73001000200260012000	
73001000200260010000	21236219566
73001000200260028000	
73001000200260001000	350-9868
73001000200260069000	350-10106
73001000200260062000	350-204823
73001000200260030000	
73001000200260027000	350-53730
73001000200260058000	350-76682
73001000200260027000	350-53730
73001000200260053000	350-24187
73001000200260069000	350-10106
73001000200260104000	350-165952
73001000200260101000	350-162446
73001000200260127000	350-81701
73001000200260100000	350-162445

73001000200260103000	350-143020
73001000200260137000	
73001000200260121000	350-157952
73001000200260124000	350-142393
73001000200260138000	
73001000200260120000	350-145615
73001000200260106000	350-138954
73001000200260105000	350-124587
73001000200260130000	350-45764
73001000200260131000	350-204824
73001000200260128000	350-197155
73001000200260101000	350-162446
73001000200260127000	350-81701
73001000200260100000	350-162445
73001000200268001000	
73001000200268004000	
73001000200280002000	350-161676
73001000200280005000	350-4442
73001000200280006000	350-4442
73001000200280007000	
73001000200280008000	350-4442
73001000200280010000	350-3494
73001000200280011000	350-3494
73001000200280013000	350-24854
73001000200280015000	350-10523
73001000200280014000	
73001000200280003000	350-2189-
73001000200280001000	350-161677
73001000200280017000	350-9663
73001000200310034000	350-175057
73001000200310004000	350-114356
73001000200310049000	350-160578
73001000200310053000	350-166206
73001000200310061000	350-175058
73001000200310038000	
73001000200310040000	350-837
73001000200310005000	350-68810
73001000200310048000	350-160577
73001000200310016000	350-29642
73001000200310035000	
73001000200310042000	350-118570

73001000200310032000	
73001000200310066000	350-169460
73001000200310006000	350-165359
73001000200310010000	350-2990
73001000200310001000	350-32203
73001000200310003000	350-3616
73001000200310047000	350-3591

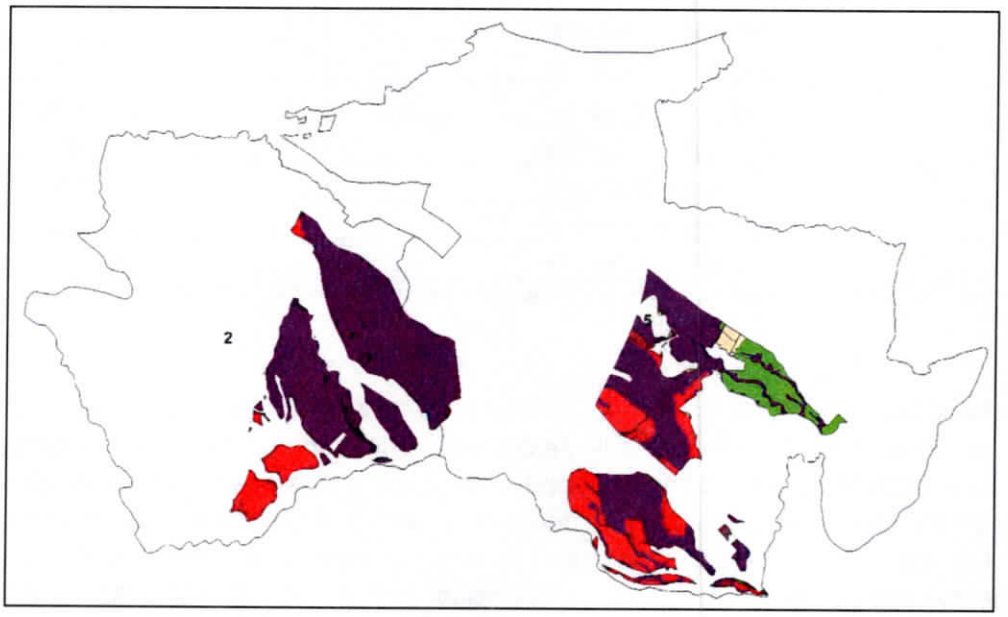
Tabla N° 58. Relacion de fichas catastrales y matriculas inmobiliarias de predios inmersos.

La información contenida en la Tabla N°58, está sujeta a verificación; por lo cual cuando se pretenda desarrollar el predio se deberá solicitar aprobación de plano topográfico ante la secretaria de planeación municipal – dirección de ordenamiento territorial sostenible o quien haga sus veces; donde se demarcaran de forma precisa las afectaciones; como son: las zonas de protección ambiental por ronda hídrica, vías existentes y redes eléctricas, entre otras. Conforme a lo establecido en el decreto nacional 1197 de 2016 ARTÍCULO 2.2.6.1.2.1.9 Documentos adicionales para la licencia de parcelación.

Dentro del corredor turístico, hay asignado el uso de turismo con/sin restricción que involucra los predios identificados con las fichas catastrales N°: 73001000200310005000, 73001000200310006000, 73001000200310010000, 73001000200310047000, estos se desarrollarán conforme a las condiciones de normativa para los polígonos de turismo con/sin restricción.

6.4. AREAS PARA EL DESARROLLO DEL TURISMO

El área para el desarrollo del turismo, se localiza en la zona 2 y zona 5, como se espacializa en el plano F 28 que se denomina *"Localización y conflictos de uso en el área de turismo, zona 2 y zona 5"*.

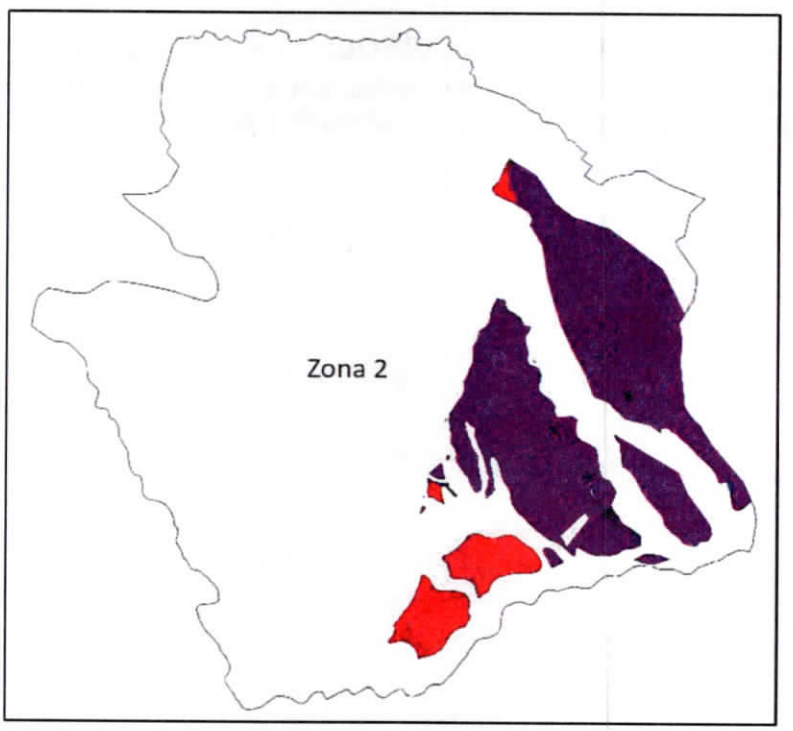


Plano F28. "Localización y conflictos de uso en el área de turismo, zona 2 y zona 5".

6.4.1. Area para el desarrollo del Turismo Zona 2

6.4.1.1. Localización y conflictos de uso, Área de Turismo, zona 2

La zona de turismo ubicada en la zona 2, se espacializa en el plano F29 que se *denomina "Localización y conflictos de uso en el área de turismo, zona 2".*



Plano F29. *"Localización y conflictos de uso en el área de turismo, zona 2".*

Con los conflictos de uso del suelo establecido por el IGAC y espacializado en el plano F29, se elabora la Tabla N°59 de conflictos de uso con su definición y donde se establecen las zonas aptas para vivienda campestre en la zona 2.

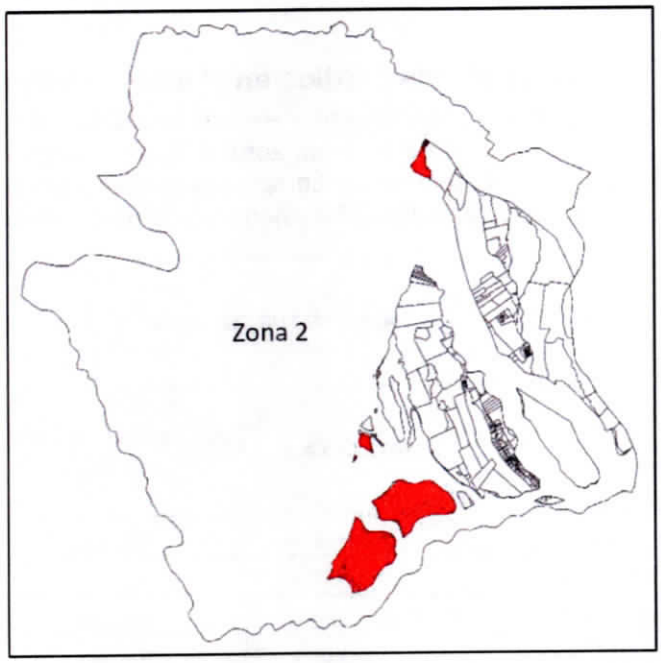
CONFLICTOS DEL USO DEL SUELO			TURISMO - VIVIENDA CAMPESTRE	
			SI	NO
	Conflictos en áreas pantanosas con cultivos transitorios.	Corresponde a los cultivos de: cereales, oleaginosas y leguminosas, hortalizas, tubérculos y otros cultivos transitorios.		X
	Sobreutilización moderada.	Se establece en las tierras que se encuentran por encima de la capacidad de uso, afectando medianamente su producción sustentable, disminuyendo la productividad y la capacidad de regeneración de los suelos; adicionalmente, este conflicto se refleja en la pérdida de la flora nativa y por consiguiente en la disminución de los hábitats de fauna, promoviendo en un mediano plazo alteraciones mayores.		X
	Sobreutilización severa.	Identifica las tierras que presentan usos actuales inadecuados totalmente contrarios a la capacidad de uso de las tierras, sobrepasando la capacidad de soporte del medio natural en un grado severo; presentan graves riesgos de tipo ecológico y social, que evidencian en algunos sectores la degradación avanzada no solo de los suelos sino de los recursos naturales asociados, como son el agua, la flora y la fauna, afectando el balance natural y la estabilidad de los ecosistemas.		X
	Subutilización moderada.	Se establece en las tierras en las cuales el uso actual se encuentran de forma moderada por debajo de la capacidad de uso de las tierras, afectando los niveles de productividad de los suelos medianamente un uso inadecuado del recurso; aunque no hay pérdida del recurso como tal, si se evidencian factores de uso inadecuado del recurso y se desaprovechan las propiedades potenciales de producción del suelo.	X	
	Subutilización severa.	Identifica las tierras que presentan usos actuales inadecuados totalmente contrarios a la capacidad de uso de las tierras, subutilizando el recurso natural en un grado severo; los suelos no son utilizados correctamente según su uso potencial; no hay deterioro del recurso pero puede presentar conflictos de carácter social muy graves.	X	
	Usos adecuados o sin conflicto.	Hace referencia a las tierras en que los usos actuales guardan total concordancia respecto de la capacidad de uso de las tierras, sin presentar el recurso suelo deterioro, permitiendo mantener las actividades productivas o desarrollar nuevas, sin deteriorar la base natural de los recursos.		X
	Conflictos en áreas de cuerpos de agua.	Cuando se presenta, en cercanías a una corriente hídrica, se puede incrementar el riesgo de que los contaminantes lleguen al cuerpo de agua y lo afecten. Además, un uso del suelo diferente al potencial pone en grave peligro la calidad del recurso del suelo, pudiéndose llegar a		X

		situaciones en las que una avanzada erosión dificulte las acciones de reforestación y recuperación ambiental de la ronda, al reducirse la fertilidad y la capacidad de almacenamiento de agua del suelo.		
	Conflictos en áreas pantanosas con pastos.	Se localizan principalmente en zonas de humedales, ciénagas, pantanos, en los cuales, el hombre, en época de verano utiliza los suelos para el establecimiento de estos sistemas de producción, sin percatarse del daño ambiental causado al ecosistema.		X
	Otras coberturas artificializadas (urbanas y suburbanas).	Comprenden aquellas coberturas antrópicas como son las zonas urbanas o tejido urbano continuo, discontinuo, zonas verdes urbanas, instalaciones recreativas, zonas industriales y comerciales, red vial, ferroviaria y terrenos asociados, aeropuertos, zonas portuarias y obras hidráulicas; también se identifican las zonas de extracción minera y de disposición de residuos.		
	Conflictos en áreas pantanosas con cultivos permanentes.	Hace referencia a las tierras en que los usos actuales guardan total concordancia respecto de la capacidad de uso de las tierras, sin que el recurso suelo presente deterioro de significancia, permitiendo mantener las actividades productivas o desarrollar nuevas, sin deteriorar la base natural de los recursos. Adicionalmente se incluyen las tierras definidas como subutilizadas en las cuales los suelos permiten una mayor explotación.		X
	Conflictos urbanos.	Las cabeceras municipales o de corregimiento se encuentran localizadas sobre ecosistemas estratégicos y áreas con un potencial alto para las actividades agrícolas y en áreas de forestal de protección, presentando un conflicto legal por no cumplir lo establecido en el Decreto 3600 de 2007, artículo 4.	X	
	Subutilización ligera	Corresponde a las tierras en las que el uso actual, están próximas a la capacidad de uso de tierras, manifestando una ligera inconsistencia, evidenciando un nivel de explotación del recurso por debajo del recomendado, con el consiguiente, baja utilización del recurso suelo, teniendo productividad diferente a la potencial de los suelos.		X

Tabla N° 59. Conflictos de uso del suelo en la zona de turismo y zonas aptas para vivienda campestre, zona 2.

6.4.1.2. Zonas aptas para vivienda campestre en el área para el desarrollo del turismo, zona 2

Como resultado de la tabla anterior se espacializan las zonas aptas para vivienda campestre, en el plano F30 que se denomina *"zonas aptas para vivienda campestre en el área de turismo, zona 2.*



Plano F30. *"zonas aptas para vivienda campestre en el área de turismo, zona 2"*

A continuación, la tabla resumen N° 60 donde se consigna la información de las zonas aptas para vivienda campestre de acuerdo a los conflictos de uso del suelo del IGAC.

CONFLICTOS DEL USO DEL SUELO			TURISMO - VIVIENDA CAMPESTRE	
			SI	NO
	Subutilización moderada.	Se establece en las tierras en las cuales el uso actual se encuentran de forma moderada por debajo de la capacidad de uso de las tierras, afectando los niveles de productividad de los suelos medianamente un uso inadecuado del recurso; aunque no hay pérdida del recurso como tal, si se evidencian factores de uso inadecuado del recurso y se desaprovechan las propiedades potenciales de producción del suelo.	X	
	Subutilización severa.	Identifica las tierras que presentan usos actuales inadecuados totalmente contrarios a la capacidad de uso de las tierras, subutilizando el recurso natural en un grado severo; los suelos no son utilizados correctamente según su uso potencial; no hay deterioro del recurso pero puede presentar conflictos de carácter social muy graves.	X	
	Conflictos urbanos.	Las cabeceras municipales o de corregimiento se encuentran localizadas sobre ecosistemas estratégicos y áreas con un potencial alto para las actividades agrícolas y en áreas de forestal de protección, presentando un conflicto legal por no cumplir lo establecido en el Decreto 3600 de 2007, artículo 4.	X	

Tabla N° 60. Resumen zona aptas para vivienda campestre en el área de turismo, zona 2

6.4.1.3. Identificación de predios en el área de turismo, zona 2

A continuación, se procede a identificar y extraer el listado de predios que conforman el polígono resultante en el área de turismo, zona 2, relacionando el área total del predio en metros cuadrados (m2) y se realiza comparación entre las áreas establecidas en la cartografía del POT y las áreas del IGAC encontrando diferencias en las áreas resultantes.

AREA DE TURISMO, ZONA 2			
No. CATASTRAL	MATRICULA	AREA TOTAL TERRENO M2 (POT)	AREA TOTAL TERRENO M2 (IGAC)
73001000100050006000	350-52144	479.347	422.500
73001000100050008000	0	51.191	250.000
73001000100050012000	350-188999	816.939	603.093
73001000100050013000	350-68830	844.889	812.500
73001000100050014000	350-253380	1.345.514	902
73001000100050015000	350-3024	1.044.507	953.125
73001000100050016000	350-142583	6.463	3.088
73001000100050017000	350-43012	718	1.281
73001000100050018000	350-43012	1.291	1.113
73001000100050019000	350-43012	1.627	840
73001000100050020000	350-43012	2.357	2.565
73001000100050021000	0	1.938	4.500
73001000100050022000	350-43012	903	460
73001000100050023000	350-43012	1.141	352
73001000100050024000	350-43012	1.071	495
73001000100050025000	350-43012	3.413	686
73001000100050026000	350-43012	9.363	10.100
73001000100050027000	350-43012	4.160	7.316
73001000100050029000	350-29848	1.094.107	1.000.000
73001000100050030000	350-29899	1.202.408	1.200.000
73001000100050031000	350-5403	1.148.641	1.400.000
73001000100050078000	350-140054	9.605	12.100
73001000100050081000	350-217374	1.542.730	826.800
73001000100050085000	350-57716	27.712	27.244
73001000100050086000	350-57717	23.192	32.000
73001000100050088000	350-32237	63.940	56.105
73001000100050089000	350-57606	62.595	41.697
73001000100050090000	350-87687	2.967	900

73001000100050091000	350-20908	34.049	44.800
73001000100050092000	350-54423	1.308	1.600
73001000100050093000	350-184272	25.366	21.864
73001000100050094000	350-69638	36.004	48.750
73001000100050095000	0	1.024	555
73001000100050097000	350-68891	134.974	121.600
73001000100050103000	350-20602	61.486	86.400
73001000100050104000	0	46.142	46.273
73001000100050105000	350-20602	41.082	38.400
73001000100050111000	350-4326	643.768	476.207
73001000100050114000	350-114513	75.205	93.750
73001000100050115000	350-95499	44.797	34.800
73001000100050118000	350-57607	175.858	163.890
73001000100050119000	350-205004	90.807	74.226
73001000100050120000	350-147209	96.991	73.750
73001000100050121000	350-161286	177.390	161.355
73001000100050125000	0	34.600	34.800
73001000100050126000	350-104777	90.180	75.480
73001000100050127000	0	36.093	23.200
73001000100050128000	350-57608	2.417.138	2.211.823
73001000100050149000	350-82701	22.190	17.875
73001000100050150000	350-*005442-92	310	880
73001000100050161000	12479137969	117.303	85.900
73001000100050164000	350-97856	238.039	207.600
73001000100050178000	350-57718	66.266	76.114
73001000100050179000	350-126595	14.121	15.000
73001000100050180000	350-228646	506.515	356.130
73001000100050181000	350-130716	106.327	100.000
73001000100050191000	350-100634	24.616	22.477
73001000100050194000	14451179771	4.160.442	4.026.600
73001000100050201000	350-57610	35.909	16.947
73001000100050218000	350-162742	4.635	4.838
73001000100050219000	350-162737	6.907	4.837
73001000100050220000	350-162738	4.817	4.837
73001000100050221000	350-162739	2.902	4.837
73001000100050222000	350-162740	4.319	4.837
73001000100050223000	350-162741	6.428	4.837
73001000100050224000	350-162743	2.191	1.598
73001000100050225000	350-162744	2.569	1.505
73001000100050229000	350-4327	146.670	157.530
73001000100050245000	350-121023	9.009	8.177

73001000100050246000	350-171263	1.971	2.116
73001000100050247000	350-121025	7.583	8.177
73001000100050284000	350-142937	1.021	1.593
73001000100050285000	350-142896	1.342	2.333
73001000100050286000	350-142952	1.705	1.329
73001000100050287000	350-141920	797	1.617
73001000100050290000	350-142938	632	445
73001000100050291000	350-142939	470	447
73001000100050292000	350-142940	576	400
73001000100050293000	350-142951	1.022	781
73001000100050294000	350-142950	894	558
73001000100050295000	350-142949	808	403
73001000100050296000	350-142948	1.258	366
73001000100050297000	350-142947	790	421
73001000100050298000	350-142946	619	480
73001000100050299000	350-142945	715	506
73001000100050300000	350-142944	712	490
73001000100050301000	350-142943	669	310
73001000100050302000	350-142942	591	391
73001000100050303000	350-142941	721	451
73001000100050304000	350-134326	175.379	168.080
73001000100050395000	350-142579	788	812
73001000100050396000	350-142580	1.164	609
73001000100050397000	350-142581	1.230	1.198
73001000100050398000	350-142582	343	462
73001000100050408000	350-142895	554	1.782
73001000100050413000	350-171261	2.284	2.116
73001000100050414000	350-171262	2.355	2.116
73001000100050416000	350-171264	2.204	2.116
73001000100050418000	350-147210	20.564	20.000
73001000100050424000	350-9384	90.752	92.500
73001000100050426000	350-49778	66.468	58.174
73001000100050427000	350-142893	581	935
73001000100050531000	350-170951	47.195	50.000
73001000100050589000	350-184273	69.477	64.660
73001000100050591000	350-189000	667.370	771.200
73001000100050597000	350-195596	253.437	263.049
73001000100050612000	350-169443	437	637
73001000100050614000	350-205005	98.647	98.969
73001000100050617000	350-211755	180.226	112.201
73001000200260015000	350-78121	105.277	105.278

73001000200260068000	0	20.637	25.600
73001000200260069000	350-10106	1.713.492	1.949.375
73001000200260109000	350-222735	34.843	22.691
73001000200260115000	350-9868	18.922	10.000
73001000200260116000	350-9868	15.070	10.000
73001000200260117000	350-9868	14.844	10.000
73001000200260118000	350-9868	13.586	10.000
73001000200260132000	350-224878	16.446	10.318
73001000200290002000	350-138977	4.571	4.506
73001000200290003000	350-20052	5.782	5.736
73001000200290004000	350-94104	8.729	8.750
73001000200290005000	350-65508	4.339	4.356
73001000200290007000	350-63096	1.983	1.928
73001000200290008000	350-40974	10.074	10.000
73001000200290009000	350-161249	1.644	1.664
73001000200290010000	350-64122	1.291	1.291
73001000200290011000	350-108979	5.508	5.509
73001000200290012000	350-63604	4.869	4.880
73001000200290013000	350-81598	5.630	5.655
73001000200290015000	350-84337	9.358	11.780
73001000200290017000	350-58716	9.701	9.816
73001000200290018000	350-166077	17.870	17.025
73001000200290019000	0	53.895	62.500
73001000200290022000	350-136625	200.436	281.500
73001000200290023000	350-16263	28.261	76.500
73001000200290026000	0	4.590	4.553
73001000200290027000	350-115277	2.917	3.748
73001000200290028000	350-168177	1.700	1.700
73001000200290029000	350-82067	5.624	5.600
73001000200290030000	2137835062	5.505	5.512
73001000200290031000	350-192810	2.513	2.500
73001000200290032000	350-114735	10.786	15.000
73001000200290033000	350-125474	2.030	1.821
73001000200290034000	350-48271	11.110	10.000
73001000200290035000	1130341719	11.300	13.000
73001000200290036000	350-83380	7.244	12.000
73001000200290037000	350-64450	23.399	23.400
73001000200290038000	0	6.136	10.000
73001000200290039000	0	2.447	2.446
73001000200290041000	350-203261	3.721	3.723
73001000200290042000	350-165237	6.058	8.302

73001000200290043000	350-164903	1.987	4.350
73001000200290044000	350-107958	1.635	1.676
73001000200290045000	350-133477	4.742	6.440
73001000200290046000	350-76288	3.167	3.140
73001000200290047000	350-63282	5.652	5.680
73001000200290048000	350-65472	4.448	7.280
73001000200290049000	350-186462	1.336	1.987
73001000200290050000	350-183623	8.300	8.263
73001000200290051000	350-77411	444	414
73001000200290052000	350-77410	376	381
73001000200290053000	350-34605	2.876	2.861
73001000200290054000	350-9266	1.377	1.668
73001000200290055000	350-64798	3.575	5.600
73001000200290056000	227126952	8.919	11.408
73001000200290057000	0	3.363	3.363
73001000200290058000	350-28707	7.241	7.000
73001000200290060000	350-15866	20.019	18.100
73001000200290061000	16347250875	21.043	20.000
73001000200290062000	350-48674	3.429	3.419
73001000200290063000	350-180941	4.250	2.650
73001000200290064000	350-64849	1.031	907
73001000200290065000	350-96049	10.724	15.000
73001000200290066000	0	4.173	7.500
73001000200290067000	350-84316	4.126	4.100
73001000200290068000	350-128805	26.204	21.098
73001000200290069000	12586054	10.063	25.000
73001000200290071000	350-59420	16.413	25.000
73001000200290072000	350-25495	12.531	10.000
73001000200290074000	1258605254	9.580	15.000
73001000200290075000	0	11.781	12.500
73001000200290077000	350-107958	63.206	70.000
73001000200290079000	114351460	131.047	140.000
73001000200290080000	350-81815	8.830	8.800
73001000200290081000	350-64852	19.620	8.600
73001000200290082000	350-161349	2.107	2.100
73001000200290083000	350-161290	16.808	4.950
73001000200290085000	350-64360	6.047	6.080
73001000200290091000	350-28480	90.620	100.000
73001000200290092000	18260231473	32.801	20.000
73001000200290093000	0	32.165	10.000
73001000200290095000	0	34.967	20.000

73001000200290097000	350-10974	561.881	418.125
73001000200290098000	350-76156	10.600	12.800
73001000200290099000	350-9779	44.764	44.800
73001000200290100000	0	5.579	6.400
73001000200290101000	350-18360	184.901	171.875
73001000200290102000	350-15649	622.625	750.000
73001000200290105000	0	40.913	21.400
73001000200290107000	350-72242	67.133	76.800
73001000200290111000	350-197346	64.680	31.238
73001000200290112000	350-87496	294.327	312.500
73001000200290113000	350-77789	56.399	82.400
73001000200290116000	350-94813	16.001	16.000
73001000200290117000	350-108084	1.394	1.630
73001000200290118000	350-115549	3.245	5.744
73001000200290122000	350-108079	1.054	1.053
73001000200290123000	350-108078	1.617	1.617
73001000200290124000	350-128818	2.516	2.882
73001000200290126000	350-118149	4.335	3.155
73001000200290127000	350-125475	4.769	1.579
73001000200290128000	350-88554	1.204	1.588
73001000200290129000	350-128937	7.444	3.905
73001000200290131000	350-187949	4.615	6.229
73001000200290133000	350-187950	3.938	5.548
73001000200290136000	350-121050	3.077	3.021
73001000200290137000	350-121049	3.044	3.022
73001000200290138000	350-112697	38.176	37.965
73001000200290140000	350-128028	315	316
73001000200290141000	350-128028	1.119	1.190
73001000200290142000	350-121559	588	995
73001000200290143000	350-130671	1.327	1.908
73001000200290144000	350-130414	2.030	2.062
73001000200290145000	350-170040	141.485	97.189
73001000200290146000	350-140018	2.811	2.811
73001000200290148000	350-214934	14.007	12.780
73001000200290153000	350-11697	289.568	276.214
73001000200290154000	350-164946	2.044	1.016
73001000200290155000	350-164039	1.779	2.720
73001000200290157000	178725672	5.000	5.000
73001000200290160000	350-78197	12.979	13.000
73001000200290161000	350-140538	2.235	2.034
73001000200290162000	350-138965	1.780	1.035

73001000200290166000	350-140580	440	321
73001000200290167000	350-167686	183	184
73001000200290169000	350-138855	204	204
73001000200290170000	350-168178	3.556	3.556
73001000200290171000	350-168180	3.592	601
73001000200290172000	350-168179	6.415	5.380
73001000200290173000	350-64431	2.154	1.691
73001000200290174000	350-164860	1.682	1.691
73001000200290175000	350-64433	1.698	1.691
73001000200290176000	350-164870	1.878	1.863
73001000200290178000	350-64436	1.883	1.850
73001000200290179000	350-64437	1.450	1.450
73001000200290180000	350-64438	1.485	1.485
73001000200290181000	350-164869	1.691	1.691
73001000200290182000	350-64440	1.424	1.424
73001000200290183000	350-103145	5.588	2.052
73001000200290184000	0	3.499	650
73001000200290185000	0	2.416	1.015
73001000200290186000	350-181626	85.406	60.000
73001000200290188000	350-142855	224	223
73001000200290189000	350-108083	652	796
73001000200290190000	350-52943	44.207	44.207
73001000200290191000	350-197345	27.083	30.120
73001000200290192000	350-132106	11.779	14.145
73001000200290194000	0	44.299	41.672
73001000200290195000	0	1.711	1.287
73001000200290197000	350-196909	6.042	10.200
73001000200290198000	350-226753	39.675	39.661
73001000200290199000	350-226754	42.024	39.648
73001000200290200000	350-226755	44.489	44.496
73001000200290201000	350-226756	54.905	54.968
73001000200290202000	350-226757	42.628	42.425
73001000200290203000	350-226758	97.970	97.190
73001000200290204000	350-226759	606.309	604.455
73001000200290205000	350-226760	593.048	592.850
73001000200290206000	350-226761	571.563	511.396
73001000200290207000	350-226762	433.240	433.881
73001000200290208000	350-226763	566.169	565.902
73001000200290209000	350-226764	236.513	242.903
73001000200290210000	350-226765	313.683	297.141
73001000200290211000	350-226766	484.539	317.999

73001000200290212000	350-226767	213.213	208.121
73001000200290213000	350-226768	422.605	421.292
73001000200290214000	350-226769	416.271	421.292
73001000200290215000	350-226770	834.562	892.665
73001000200290216000	350-226771	31.774	31.664
73001000200290217000	350-226772	32.748	31.664
73001000200290218000	350-226773	17.398	15.832
73001000200290219000	350-226774	47.844	43.747
73001000200290220000	350-226775	40.440	31.564
73001000200290221000	350-226776	34.594	35.235
73001000200290222000	350-226777	35.119	35.239
73001000200290223000	350-226778	36.206	37.288
73001000200290224000	350-226779	33.789	31.664
73001000200290225000	350-226780	44.660	23.748
73001000200290226000	350-226781	5.570	1.861
73001000200290227000	350-226782	8.606	7.177
73001000200290228000	350-226783	2.082	1.469
73001000200290229000	350-226784	2.082	1.963
73001000200290230000	350-226785	1.397	990
73001000200290231000	350-226786	2.887	2.002
73001000200290232000	350-226787	3.217	2.684
73001000200290233000	350-226788	3.062	2.035
73001000200290234000	350-226789	4.981	2.102
73001000200290235000	350-226790	2.696	1.963
73001000200290236000	350-226791	79.625	79.633
73001000200290238000	350-226793	70.466	70.609
73001000200290239000	350-226794	83.740	82.978
73001000200290240000	350-226795	28.297	28.197
73001000200290241000	350-226796	43.581	43.451
73001000200290243000	350-226752	37.897	37.727
73001000200310003000	350-3616	175.234	154.447
73001000200310005000	350-68810	84.748	90.500
73001000200310006000	350-165359	143.931	157.325
73001000200310007000	350-191147	916.792	961.482
73001000200310010000	350-2990	398.267	375.000
73001000200310011000	350-2846	309.592	296.875
73001000200310015000	350-58647	365.627	328.600
73001000200310016000	350-29642	1.697.629	1.861.935
73001000200310017000	350-44911	1.510.769	1.629.400
73001000200310018000	0	215.106	179.200
73001000200310024000	350-1376	33.861	25.256

73001000200310027000	0	5.619	12.800
73001000200310028000	0	2.705	12.800
73001000200310029000	350-1377	8.703	29.600
73001000200310030000	0	8.980	12.800
73001000200310031000	350-47334	94.038	89.900
73001000200310034000	350-175057	141.628	112.375
73001000200310035000	0	503.788	562.500
73001000200310042000	350-118570	72.484	70.000
73001000200310043000	350-64144	110.720	70.310
73001000200310046000	350-120466	169.350	125.000
73001000200310047000	350-3591	478.679	600.000
73001000200310061000	350-175058	312.130	357.625
73001000200310067000	350-191148	745.243	710.198
73001000200310068000	350-138566	27.642	28.772

Tabla N° 61. Identificación de predios, comparativo POT- IGAC.
Información tomada plataforma IGAC mayo 2021.

6.4.1.4. Delimitación de áreas destinadas a vivienda campestre en el área para el desarrollo del turismo, zona 2

Acto seguido se delimita el área de acuerdo a los predios que forman parte del polígono de el área de turismo en la zona 2, para lo cual se le restan las áreas no permitidas que se encuentran fuera del polígono y de otros conflictos de uso, dando como resultado el área bruta permitida. Entre este listado se encuentra un uso institucional que se identifica en la tabla N° 62.

AREA DE TURISMO, ZONA 2					
AREA TOTAL POLIGONO (M2)	**No. CATASTRAL**	**MATRICULA**	**AREA TOTAL TERRENO M2 (IGAC)**	**AREAS NO PERMITIDAS**	**AREA BRUTA PERMITIDA**
29.406.559	73001000100050006000	350-52144	422.500	26.071.116	3.335.443
	73001000100050008000	0	250.000		
	73001000100050012000	350-188999	603.093		
	73001000100050013000	350-68830	812.500		
	73001000100050014000	350-253380	902		
	73001000100050015000	350-3024	953.125		
	73001000100050016000	350-142583	3.088		
	73001000100050017000	350-43012	1.281		
	73001000100050018000	350-43012	1.113		
	73001000100050019000	350-43012	840		

	73001000100050020000	350-43012	2.565		
	73001000100050021000	0	4.500		
	73001000100050022000	350-43012	460		
	73001000100050023000	350-43012	352		
	73001000100050024000	350-43012	495		
	73001000100050025000	350-43012	686		
	73001000100050026000	350-43012	10.100		
	73001000100050027000	350-43012	7.316		
	73001000100050029000	350-29848	1.000.000		
	73001000100050030000	350-29899	1.200.000		
	73001000100050031000	350-5403	1.400.000		
	73001000100050078000	350-140054	12.100		
	73001000100050081000	350-217374	826.800		
	73001000100050085000	350-57716	27.244		
	73001000100050086000	350-57717	32.000		
	73001000100050088000	350-32237	56.105		
	73001000100050089000	350-57606	41697		
	73001000100050090000	350-87687	900		
	73001000100050091000	350-20908	44.800		
	73001000100050092000	350-54423	1.600		
	73001000100050093000	350-184272	21.864		
	73001000100050094000	350-69638	48.750		
	73001000100050095000	0	555		
	73001000100050097000	350-68891	121.600		
	73001000100050103000	350-20602	86.400		
	73001000100050104000	0	46.273		
	73001000100050105000	350-20602	38.400		
	73001000100050111000	350-4326	476.207		
	73001000100050114000	350-114513	93.750		
	73001000100050115000	350-95499	34.800		
	73001000100050118000	350-57607	163.890		
	73001000100050119000	350-205004	74.226		
	73001000100050120000	350-147209	73.750		
	73001000100050121000	350-161286	161.355		
	73001000100050125000	0	34.800		
	73001000100050126000	350-104777	75.480		
	73001000100050127000	0	23.200		
	73001000100050128000	350-57608	2.211.823		
	73001000100050149000	350-82701	17.875		
	73001000100050150000	350-*005442-92	880		
	73001000100050161000	12479137969	85.900		

	73001000100050164000	350-97856	207.600		
	73001000100050178000	350-57718	76.114		
	73001000100050179000	350-126595	15.000		
	73001000100050180000	350-228646	356.130		
	73001000100050181000	350-130716	100.000		
	73001000100050191000	350-100634	22.477		
	73001000100050194000	14451179771	4.026.600		
	73001000100050201000	350-57610	16.947		
	73001000100050218000	350-162742	4.838		
	73001000100050219000	350-162737	4.837		
	73001000100050220000	350-162738	4.837		
	73001000100050221000	350-162739	4.837		
	73001000100050222000	350-162740	4.837		
	73001000100050223000	350-162741	4.837		
	73001000100050224000	350-162743	1.598		
	73001000100050225000	350-162744	1.505		
	73001000100050229000	350-4327	157.530		
	73001000100050245000	350-121023	8.177		
	73001000100050246000	350-171263	2.116		
	73001000100050247000	350-121025	8.177		
	73001000100050284000	350-142937	1.593		
	73001000100050285000	350-142896	2.333		
	73001000100050286000	350-142952	1.329		
	73001000100050287000	350-141920	1.617		
	73001000100050290000	350-142938	445		
	73001000100050291000	350-142939	447		
	73001000100050292000	350-142940	400		
	73001000100050293000	350-142951	781		
	73001000100050294000	350-142950	558		
	73001000100050295000	350-142949	403		
	73001000100050296000	350-142948	366		
	73001000100050297000	350-142947	421		
	73001000100050298000	350-142946	480		
	73001000100050299000	350-142945	506		
	73001000100050300000	350-142944	490		
	73001000100050301000	350-142943	310		
	73001000100050302000	350-142942	391		
	73001000100050303000	350-142941	451		
	73001000100050304000	350-134326	168.080		
	73001000100050395000	350-142579	812		
	73001000100050396000	350-142580	609		

73001000100050397000	350-142581	1.198
73001000100050398000	350-142582	462
73001000100050408000	350-142895	1.782
73001000100050413000	350-171261	2.116
73001000100050414000	350-171262	2.116
73001000100050416000	350-171264	2.116
73001000100050418000	350-147210	20.000
73001000100050424000	350-9384	92.500
73001000100050426000	350-49778	58.174
73001000100050427000	350-142893	935
73001000100050531000	350-170951	50.000
73001000100050589000	350-184273	64.660
73001000100050591000	350-189000	771.200
73001000100050597000	350-195596	263.049
73001000100050612000	350-169443	637
73001000100050614000	350-205005	98.969
73001000100050617000	350-211755	112.201
73001000200260015000	350-78121	75.000
73001000200260068000	0	25.600
73001000200260069000	350-10106	1.949.375
73001000200260109000	350-222735	22.691
73001000200260115000	350-9868	10.000
73001000200260116000	350-9868	10.000
73001000200260117000	350-9868	10.000
73001000200260118000	350-9868	10.000
73001000200260132000	350-224878	10.318
73001000200290002000	350-138977	4.506
73001000200290003000	350-20052	5.736
73001000200290004000	350-94104	8.750
73001000200290005000	350-65508	4.356
73001000200290007000	350-63096	1.928
73001000200290008000	350-40974	10.000
73001000200290009000	350-161249	1.664
73001000200290010000	350-64122	1.291
73001000200290011000	350-108979	5.509
73001000200290012000	350-63604	4.880
73001000200290013000	350-81598	5.655
73001000200290015000	350-84337	11.780
73001000200290017000	350-58716	9.816
73001000200290018000	350-166077	17.025
73001000200290019000	0	62.500

73001000200290022000	350-136625	281.500
73001000200290023000	350-16263	76.500
73001000200290026000	0	4.553
73001000200290027000	350-115277	3.748
73001000200290028000	350-168177	1.700
73001000200290029000	350-82067	5.600
73001000200290030000	2137835062	5.512
73001000200290031000	350-192810	2.500
73001000200290032000	350-114735	15.000
73001000200290033000	350-125474	1.821
73001000200290034000	350-48271	10.000
73001000200290035000	1130341719	13.000
73001000200290036000	350-83380	12.000
73001000200290037000	350-64450	23.400
73001000200290038000	0	10.000
73001000200290039000	0	2446
73001000200290041000	350-203261	3.723
73001000200290042000	350-165237	8.302
73001000200290043000	350-164903	4.350
73001000200290044000	350-107958	1.676
73001000200290045000	350-133477	6.440
73001000200290046000	350-76288	3.140
73001000200290047000	350-63282	5.680
73001000200290048000	350-65472	7.280
73001000200290049000	350-186462	1.987
73001000200290050000	350-183623	8.263
73001000200290051000	350-77411	414
73001000200290052000	350-77410	381
73001000200290053000	350-34605	2.861
73001000200290054000	350-9266	1.668
73001000200290055000	350-64798	5.600
73001000200290056000	227126952	11.408
73001000200290057000	0	3.363
73001000200290058000	350-28707	7.000
73001000200290060000	350-15866	18.100
73001000200290061000	16347250875	20.000
73001000200290062000	350-48674	3.419
73001000200290063000	350-180941	2.650
73001000200290064000	350-64849	907
73001000200290065000	350-96049	15.000
73001000200290066000	0	7.500

	73001000200290067000	350-84316	4.100		
	73001000200290068000	350-128805	21.098		
	73001000200290069000	12586054	25.000		
	73001000200290071000	350-59420	25.000		
	73001000200290072000	350-25495	10.000		
	73001000200290074000	1258605254	15.000		
	73001000200290075000	0	12.500		
	73001000200290077000	350-107958	70.000		
	73001000200290079000	114351460	140.000		
	73001000200290080000	350-81815	8.800		
	73001000200290081000	350-64852	8.600		
	73001000200290082000	350-161349	2.100		
	73001000200290083000	350-161290	4.950		
	73001000200290085000	350-64360	6.080		
	73001000200290091000	350-28480	100.000		
	73001000200290092000	18260231473	20.000		
	73001000200290093000	0	10.000		
	73001000200290095000	0	20.000		
	73001000200290097000	350-10974	418.125		
	73001000200290098000	350-76156	12.800		
	73001000200290099000	350-9779	44.800		
	73001000200290100000	0	6.400		
	73001000200290101000	350-18360	171.875		
	73001000200290102000	350-15649	750.000		
	73001000200290105000	0	21.400		
	73001000200290107000	350-72242	76.800		
	73001000200290111000	350-197346	31.238		
	73001000200290112000	350-87496	312.500		
	73001000200290113000	350-77789	82.400		
	73001000200290116000	350-94813	16.000		
	73001000200290117000	350-108084	1.630		
	73001000200290118000	350-115549	5.744		
	73001000200290122000	350-108079	1.053		
	73001000200290123000	350-108078	1.617		
	73001000200290124000	350-128818	2.882		
	73001000200290126000	350-118149	3.155		
	73001000200290127000	350-125475	1.579		
	73001000200290128000	350-88554	1.588		
	73001000200290129000	350-128937	3.905		
	73001000200290131000	350-187949	6.229		
	73001000200290133000	350-187950	5.548		

	73001000200290136000	350-121050	3.021		
	73001000200290137000	350-121049	3.022		
	73001000200290138000	350-112697	37.965		
	73001000200290140000	350-128028	316		
	73001000200290141000	350-128028	1.190		
	73001000200290142000	350-121559	995		
	73001000200290143000	350-130671	1.908		
	73001000200290144000	350-130414	2.062		
	73001000200290145000	350-170040	97.189		
	73001000200290146000	350-140018	2.811		
	73001000200290148000	350-214934	12.780		
	73001000200290153000	350-11697	276.214		
	73001000200290154000	350-164946	1.016		
	73001000200290155000	350-164039	2.720		
	73001000200290157000	178725672	5.000		
	73001000200290160000	350-78197	13.000		
	73001000200290161000	350-140538	2.034		
	73001000200290162000	350-138965	1.035		
	73001000200290166000	350-140580	321		
	73001000200290167000	350-167686	184		
	73001000200290169000	350-138855	204		
	73001000200290170000	350-168178	3.556		
	73001000200290171000	350-168180	601		
	73001000200290172000	350-168179	5.380		
	73001000200290173000	350-64431	1.691		
	73001000200290174000	350-164860	1.691		
	73001000200290175000	350-64433	1.691		
	73001000200290176000	350-164870	1.863		
	73001000200290178000	350-64436	1.850		
	73001000200290179000	350-64437	1.450		
	73001000200290180000	350-64438	1.485		
	73001000200290181000	350-164869	1.691		
	73001000200290182000	350-64440	1.424		
	73001000200290183000	350-103145	2.052		
	73001000200290184000	0	650		
	73001000200290185000	0	1.015		
	73001000200290186000	350-181626	60.000		
	73001000200290188000	350-142855	223		
	73001000200290189000	350-108083	796		
	73001000200290190000	350-52943	44.207		
	73001000200290191000	350-197345	30.120		

	73001000200290192000	350-132106	14.145		
	73001000200290194000	0	41.672		
	73001000200290195000	0	1.287		
	73001000200290197000	350-196909	10.200		
	73001000200290198000	350-226753	39.661		
	73001000200290199000	350-226754	39.648		
	73001000200290200000	350-226755	44.496		
	73001000200290201000	350-226756	54.968		
	73001000200290202000	350-226757	42.425		
	73001000200290203000	350-226758	97.190		
	73001000200290204000	350-226759	604.455		
	73001000200290205000	350-226760	592.850		
	73001000200290206000	350-226761	511.396		
	73001000200290207000	350-226762	433.881		
	73001000200290208000	350-226763	565.902		
	73001000200290209000	350-226764	242.903		
	73001000200290210000	350-226765	297.141		
	73001000200290211000	350-226766	317.999		
	73001000200290212000	350-226767	208.121		
	73001000200290213000	350-226768	421.292		
	73001000200290214000	350-226769	421.292		
	73001000200290215000	350-226770	892.665		
	73001000200290216000	350-226771	31.664		
	73001000200290217000	350-226772	31.664		
	73001000200290218000	350-226773	15.832		
	73001000200290219000	350-226774	43.747		
	73001000200290220000	350-226775	31.564		
	73001000200290221000	350-226776	35.235		
	73001000200290222000	350-226777	35.239		
	73001000200290223000	350-226778	37.288		
	73001000200290224000	350-226779	31.664		
	73001000200290225000	350-226780	23.748		
	73001000200290226000	350-226781	1.861		
	73001000200290227000	350-226782	7.177		
	73001000200290228000	350-226783	1.469		
	73001000200290229000	350-226784	1.963		
	73001000200290230000	350-226785	990		
	73001000200290231000	350-226786	2.002		
	73001000200290232000	350-226787	2.684		
	73001000200290233000	350-226788	2.035		
	73001000200290234000	350-226789	2.102		

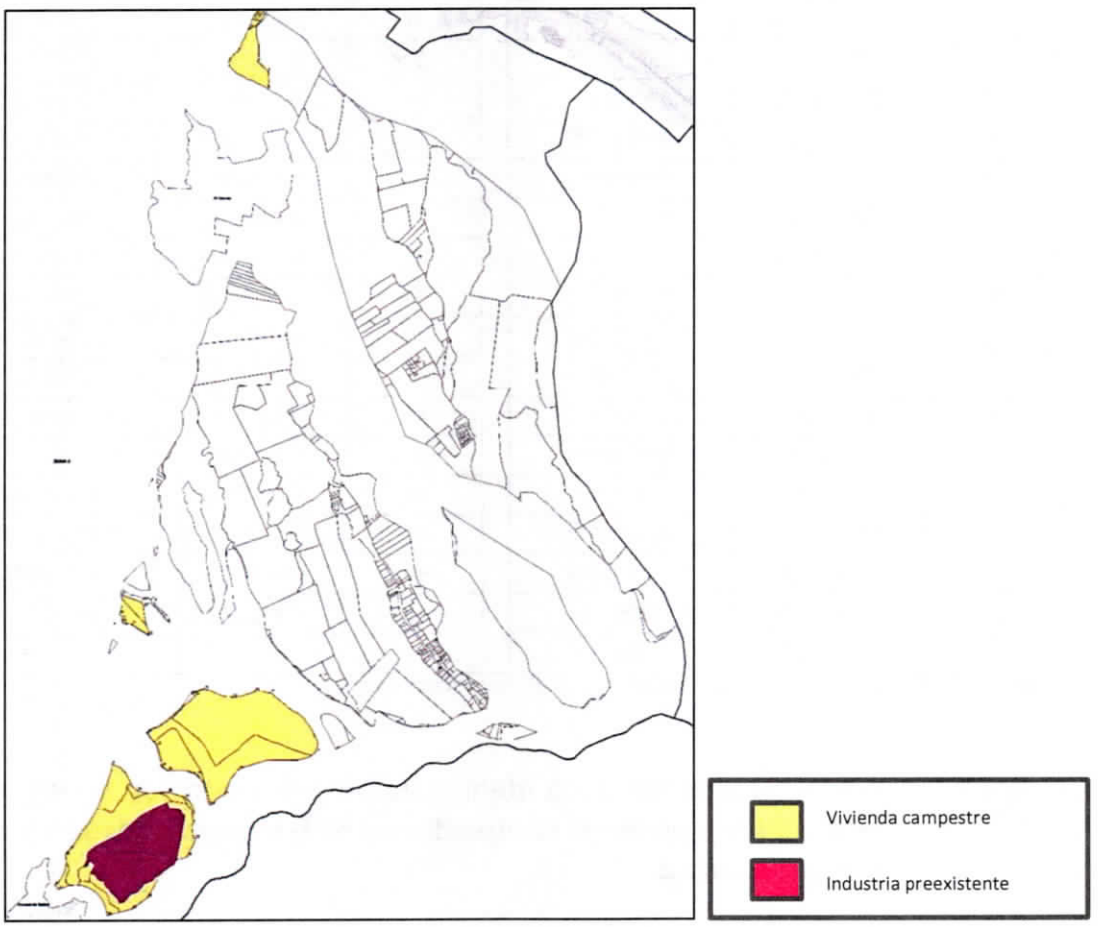
73001000200290235000	350-226790	1.963
73001000200290236000	350-226791	79.633
73001000200290238000	350-226793	70.609
73001000200290239000	350-226794	82.978
73001000200290240000	350-226795	28.197
73001000200290241000	350-226796	43.451
73001000200290243000	350-226752	37.727
73001000200310003000	350-3616	154.447
73001000200310005000	350-68810	90.500
73001000200310006000	350-165359	157.325
73001000200310007000	350-191147	961.482
73001000200310010000	350-2990	375.000
73001000200310011000	350-2846	296.875
73001000200310015000	350-58647	328.600
73001000200310016000	350-29642	1.861.935
73001000200310017000	350-44911	1.629.400
73001000200310018000	0	179.200
73001000200310024000	350-1376	25.256
73001000200310027000	0	12.800
73001000200310028000	0	12.800
73001000200310029000	350-1377	29.600
73001000200310030000	0	12.800
73001000200310031000	350-47334	89.900
73001000200310034000	350-175057	112.375
73001000200310035000	0	562.500
73001000200310042000	350-118570	70.000
73001000200310043000	350-64144	70.310
73001000200310046000	350-120466	125.000
73001000200310047000	350-3591	600.000
73001000200310061000	350-175058	357.625
73001000200310067000	350-191148	740579
73001000200310068000	350-138566	28.772

Tabla 62. Identificación y delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre en el área de turismo en la zona 2.

La información contenida en la Tabla N°62, está sujeta a verificación; por lo cual cuando se pretenda desarrollar el predio se deberá solicitar aprobación de plano topográfico ante la secretaria de planeación municipal – dirección de ordenamiento territorial sostenible o quien haga sus veces; donde se demarcaran de forma precisa las afectaciones; como son: las zonas de protección ambiental por ronda hídrica, vías existentes y redes eléctricas, entre otras, conforme a lo establecido en el decreto nacional 1197 de 2016 Artículo 2.2.6.1.2.1.9 Documentos adicionales para la licencia de parcelación.

6.4.1.5. Identificación y delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre en el área de turismo, zona 2

Una vez surtido el proceso descrito en el numeral anterior que dio como resultado la identificación y delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre, se espacializan y delimitan en el plano F31, y que se denomina "Identificación y delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre en el área de turismo, zona 2", ocupando un total de Perímetro de 3.335.443 metros cuadrados (m2) de área bruta, que equivale al área final destinada para vivienda campestre, la cual incluye la Industria preexistente (Cemex Colombia – Guadalquivir Inversiones S.A.S).



Plano F31. "*Identificación y delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre en el área de turismo, zona 2*",

La identificación y delimitación del perímetro para vivienda campestre de conformidad con las coordenadas del plano cartesiano es el siguiente:

AREA 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			

Tabla N° 63. Identificacion y delimitación del perímetro con coordenadas planas.

6.4.1.6. Áreas resultantes de la identificación y delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre en el área para el desarrollo del turismo, zona 2

Como resultado del proceso de identificación y delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre en el área para el desarrollo del turismo, se tiene la tabla resumen N° 64.

ZONAS	AREAS M2	%
Area para el desarrollo de Turismo - zona 2	29.406.559	100
Area no permitida para vivienda campestre (fuera del poligono y usos no permitidos)	26.071.116	89
Área bruta para vivienda campestre	**3.335.443**	
Industria preexistente (Cemex Colombia - Guadalquivir Inversiones S.A.S) (740,579 m2)		
Área final para vivienda campestre	**3.335.443**	11

Tabla N° 64. Resumen áreas resultantes de la identificación y delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre en el área de turismo en la zona 2.

A Continuación, se relacionan las fichas catastrales y matriculas inmobiliarias de los predios que quedan inmersos dentro de la identificación y delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre.

AREA DE TURISMO ZONA 2	
No. CATASTRAL	**MATRICULA**
73001000100050078000	350-140054
73001000100050081000	350-217374
73001000100050191000	350-100634
73001000100050247000	350-121025
73001000100050246000	350-171263
73001000100050245000	350-121023
73001000100050416000	350-171264
73001000100050413000	350-171261
73001000100050414000	350-171262
73001000200290112000	350-87496
73001000200310034000	350-175057
73001000200310061000	350-175058
73001000200310005000	350-68810
73001000200310011000	350-2846
73001000200310016000	350-29642
73001000200310017000	350-44911
73001000200310006000	350-165359
73001000200310010000	350-2990
73001000200310003000	350-3616
73001000200310007000	350-191147
73001000200310046000	350-120466
73001000200310067000	350-191148
73001000200310047000	350-3591
73001000200310043000	350-64144
73001000200310068000	350-138566

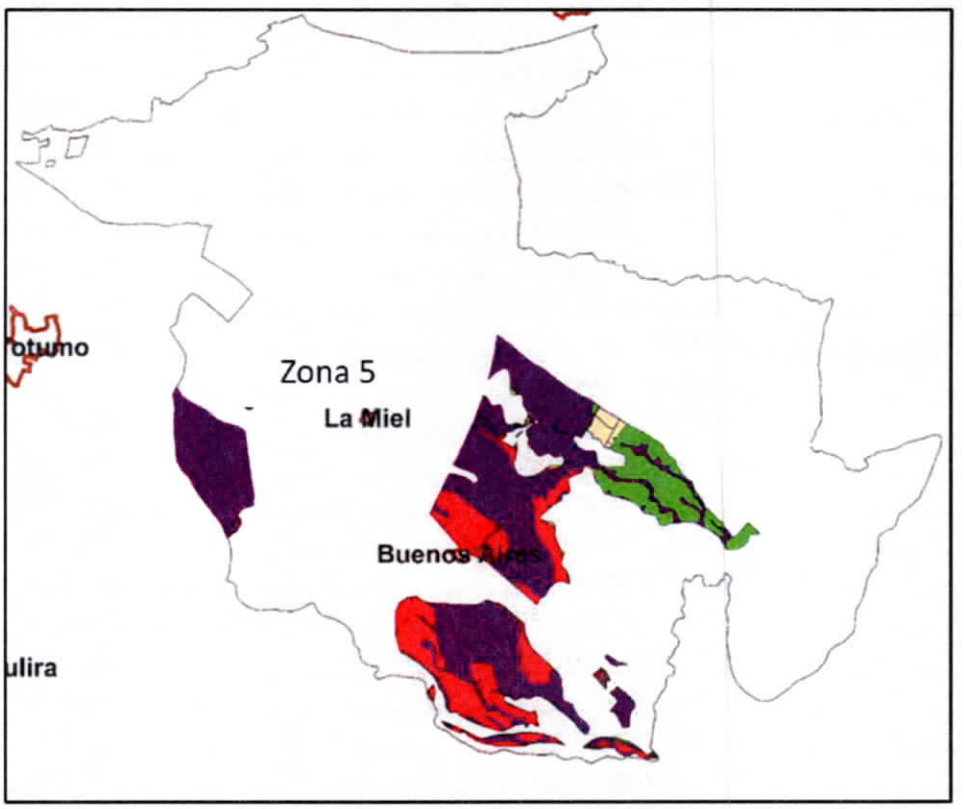
Tabla N° 65. Relacion de fichas catastrales y matriculas inmobiliarias de los predios inmersos.

La información contenida en la Tabla N°65 está sujeta a verificación; por lo cual cuando se pretenda desarrollar el predio se deberá solicitar aprobación de plano topográfico ante la secretaria de planeación municipal – Dirección de Ordenamiento Territorial Sostenible o quien haga sus veces; donde se demarcaran de forma precisa las afectaciones; como son: las zonas de protección ambiental por ronda hídrica, vías existentes y redes eléctricas, entre otras. Conforme a lo establecido en el decreto nacional 1197 de 2016 Artículo 2.2.6.1.2.1.9 Documentos adicionales para la licencia de parcelación.

6.4.2. Area para el desarrollo del Turismo, Zona 5

6.4.2.1. Localización y conflictos de uso en el área para el desarrollo del turismo, zona 5

El área para el desarrollo del turismo zona 5, se espacializa en el plano F32 que se *denomina "Localización y conflictos de uso en el área de turismo, zona 5."*



F32. *"Localización y conflictos de uso en el área para el desarrollo del turismo, zona 5"*

Con los conflictos de uso del suelo establecido por el IGAC y espacializado en el plano F32, se elabora la Tabla N° 66 de conflictos de uso con su definición y donde se establece las zonas aptas para vivienda campestre en la zona 5.

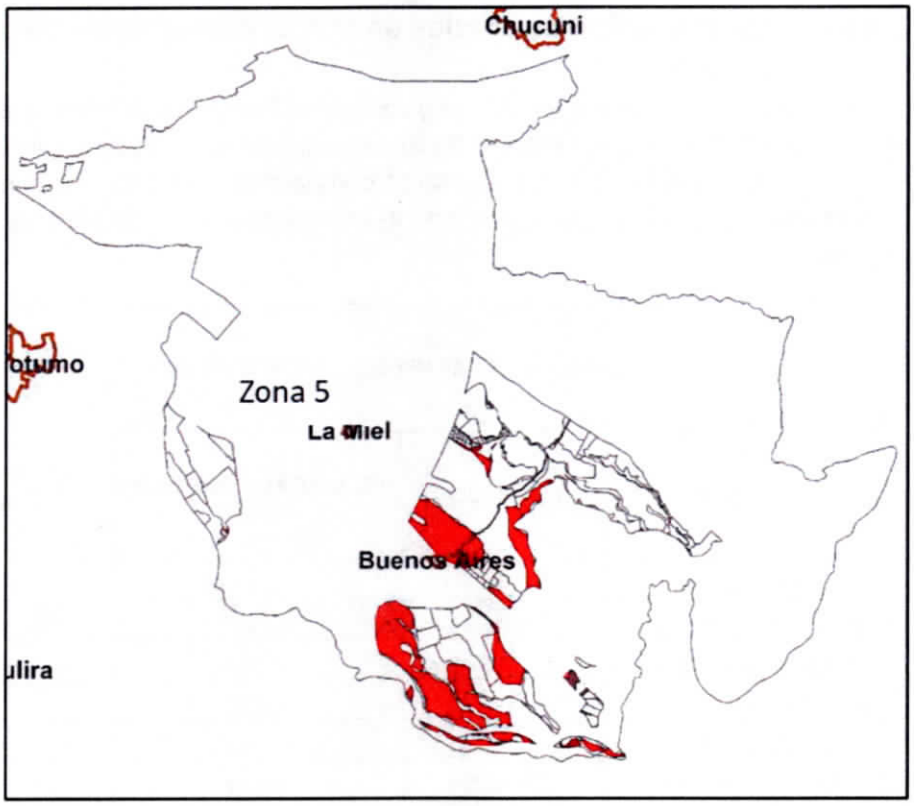
CONFLICTOS DEL USO DEL SUELO			TURISMO - VIVIENDA CAMPESTRE	
			SI	NO
	Conflictos en áreas pantanosas con cultivos transitorios.	Corresponde a los cultivos de: cereales, oleaginosas y leguminosas, hortalizas, tubérculos y otros cultivos transitorios.		X
	Sobreutilización moderada.	Se establece en las tierras que se encuentran por encima de la capacidad de uso, afectando medianamente su producción sustentable, disminuyendo la productividad y la capacidad de regeneración de los suelos; adicionalmente, este conflicto se refleja en la pérdida de la flora nativa y por consiguiente en la disminución de los hábitats de fauna, promoviendo en un mediano plazo alteraciones mayores.		X
	Sobreutilización severa.	Identifica las tierras que presentan usos actuales inadecuados totalmente contrarios a la capacidad de uso de las tierras, sobrepasando la capacidad de soporte del medio natural en un grado severo; presentan graves riesgos de tipo ecológico y social, que evidencian en algunos sectores la degradación avanzada no solo de los suelos sino de los recursos naturales asociados, como son el agua, la flora y la fauna, afectando el balance natural y la estabilidad de los ecosistemas.		X
	Subutilización moderada.	Se establece en las tierras en las cuales el uso actual se encuentran de forma moderada por debajo de la capacidad de uso de las tierras, afectando los niveles de productividad de los suelos medianamente un uso inadecuado del recurso; aunque no hay pérdida del recurso como tal, si se evidencian factores de uso inadecuado del recurso y se desaprovechan las propiedades potenciales de producción del suelo.	X	
	Subutilización severa.	Identifica las tierras que presentan usos actuales inadecuados totalmente contrarios a la capacidad de uso de las tierras, subutilizando el recurso natural en un grado severo; los suelos no son utilizados correctamente según su uso potencial; no hay deterioro del recurso pero puede presentar conflictos de carácter social muy graves.	X	
	Usos adecuados o sin conflicto.	Hace referencia a las tierras en que los usos actuales guardan total concordancia respecto de la capacidad de uso de las tierras, sin presentar el recurso suelo deterioro, permitiendo mantener las actividades productivas o desarrollar nuevas, sin deteriorar la base natural de los recursos.		X
	Conflictos en áreas de cuerpos de agua.	Cuando se presenta, en cercanías a una corriente hídrica, se puede incrementar el riesgo de que los contaminantes lleguen al cuerpo de agua y lo afecten. Además, un uso del suelo diferente al potencial pone en grave peligro la calidad del recurso del suelo, pudiéndose llegar a situaciones en las que una avanzada erosión dificulte las acciones de reforestación y recuperación ambiental de la ronda, al reducirse la fertilidad y la capacidad de almacenamiento de agua del suelo.		X

Conflictos en áreas pantanosas con pastos.	Se localizan principalmente en zonas de humedales, ciénagas, pantanos, en los cuales, el hombre, en época de verano utiliza los suelos para el establecimiento de estos sistemas de producción, sin percatarse del daño ambiental causado al ecosistema.		X
Otras coberturas artificializadas (urbanas y suburbanas).	Comprenden aquellas coberturas antrópicas como son las zonas urbanas o tejido urbano continuo, discontinuo, zonas verdes urbanas, instalaciones recreativas, zonas industriales y comerciales, red vial, ferroviaria y terrenos asociados, aeropuertos, zonas portuarias y obras hidráulicas; también se identifican las zonas de extracción minera y de disposición de residuos.		
Conflictos en áreas pantanosas con cultivos permanentes.	Hace referencia a las tierras en que los usos actuales guardan total concordancia respecto de la capacidad de uso de las tierras, sin que el recurso suelo presente deterioro de significancia, permitiendo mantener las actividades productivas o desarrollar nuevas, sin deteriorar la base natural de los recursos. Adicionalmente se incluyen las tierras definidas como subutilizadas en las cuales los suelos permiten una mayor explotación.		X
Conflictos urbanos.	Las cabeceras municipales o de corregimiento se encuentran localizadas sobre ecosistemas estratégicos y áreas con un potencial alto para las actividades agrícolas y en áreas de forestal de protección, presentando un conflicto legal por no cumplir lo establecido en el Decreto 3600 de 2007, artículo 4.	X	
Subutilización ligera	Corresponde a las tierras en las que el uso actual, están próximas a la capacidad de uso de tierras, manifestando una ligera inconsistencia, evidenciando un nivel de explotación del recurso por debajo del recomendado, con el consiguiente, baja utilización del recurso suelo, teniendo productividad diferente a la potencial de los suelos.		X

Tabla N° 66. Conflictos de uso del suelo en el área de turismo y zonas aptas para vivienda campestre en la zona 5.

6.4.2.2. Zonas aptas para vivienda campestre en el área para el desarrollo del Turismo, zona 5

Como resultado de la tabla anterior se espacializan las zonas aptas para vivienda campestre en el plano F33 que se denomina *"zonas aptas para vivienda campestre en el áreapara el desarrollo para el desarrollol ded turismo, zona 5"*.



Plano F33. Zonas aptas para vivienda campestre en el área para el desarrollo del turismo, zona 5.

A continuación, la tabla resumen N°67 donde se consigna la información de las zonas aptas para vivienda campestre de acuerdo a los conflictos de uso del suelo del IGAC.

CONFLICTOS DEL USO DEL SUELO			TURISMO - VIVIENDA CAMPESTRE	
			SI	NO
	Subutilización moderada.	Se establece en las tierras en las cuales el uso actual se encuentran de forma moderada por debajo de la capacidad de uso de las tierras, afectando los niveles de productividad de los suelos medianamente un uso inadecuado del recurso; aunque no hay pérdida del recurso como tal, si se evidencian factores de uso inadecuado del recurso y se desaprovechan las propiedades potenciales de producción del suelo.	X	
	Subutilización severa.	Identifica las tierras que presentan usos actuales inadecuados totalmente contrarios a la capacidad de uso de las tierras, subutilizando el recurso natural en un grado severo; los suelos no son utilizados correctamente según su uso potencial; no hay deterioro del recurso pero puede presentar conflictos de carácter social muy graves.	X	

Tabla N° 67. Resumen zonas aptas para vivienda campestre en el área para el desarrollo del turismo, zona 5.

6.4.2.3. Identificación de predios en el área para el desarrollo de Turismo, zona 5

A continuación, se procede a identificar y extraer el listado de predios que conforman el polígono resultante en el área para el desarrollo del turismo, relacionando el área total del predio en metros cuadrados (m2) y se realiza comparación entre las áreas establecidas en la cartografia del POT y las áreas del IGAC encontrando diferencias en las áreas resultantes.

AREAS PARA EL DESARROLLO DE TURISMO, ZONA 5			
No. CATASTRAL	**MATRICULA**	**AREA TOTAL TERRENO M2 (POT)**	**AREA TOTAL TERRENO M2 (IGAC)**
73001000100020104000	0	15.603.544	15.560.793
73001000100020272000	350-174342	337.290	410.000
73001000100020486000	350-180165	11.064	11.924
73001000100020487000	350-180082	12.588	11.924
73001000100020490000	350-180144	17.588	13.332
73001000100020491000	350-180078	11.811	11.882
73001000100020492000	350-180076	11.396	11.882
73001000100020493000	350-180188	11.434	11.882
73001000100020494000	350-180161	11.167	11.882
73001000100020495000	350-180190	17.694	15.482
73001000100020496000	350-180080	15.175	12.886
73001000100020497000	350-180074	13.373	13.632
73001000100020498000	350-180102	12.562	11.882
73001000100020499000	350-180066	13.888	13.752
73001000100020500000	350-180104	15.658	13.815
73001000100020501000	350-180174	11.055	11.882
73001000100020502000	350-180176	20.233	19.544
73001000100020503000	350-180136	19.337	19.544
73001000100020504000	350-180130	8.236	8.778
73001000100020505000	350-180092	12.261	12.018
73001000100020506000	350-180112	9.998	12.019
73001000100020507000	350-180122	12.038	12.023
73001000100020508000	350-180090	12.477	12.283
73001000100020509000	350-180088	17.820	18.873
73001000100020510000	350-180068	15.959	15.010
73001000100020511000	350-180086	12.470	13.976
73001000100020512000	350-180136	13.196	13.976

73001000100020513000	350-180140	13.823	10.042
73001000100020514000	350-180132	13.112	12.959
73001000100020515000	350-180134	11.707	11.908
73001000100020516000	350-180126	12.543	13.218
73001000100020517000	350-180128	12.733	13.714
73001000100020518000	350-180124	12.959	13.117
73001000100020519000	350-180120	19.375	18.610
73001000100020520000	350-180106	22.816	18.610
73001000100020521000	350-180116	19.790	23.750
73001000100020522000	350-180110	14.914	14.510
73001000100020523000	350-180070	14.059	10.045
73001000100020524000	350-180114	16.262	14.510
73001000100020525000	350-180268	271.586	492.288
73001000100030001000	350-232264	12.394.924	1.568.116
73001000100030014000	350-52852	3.461.574	3.500.060
73001000100030015000	350-12329	104.129	94.026
73001000100030017000	350-53125	13.972.434	13.276.000
73001000100030018000	350-199969	1.073.693	736.195
73001000100030019000	350-51907	10.883.336	9.870.000
73001000100030020000	350-217395	859.230	849.834
73001000100030022000	350-201743	118.628	114.264
73001000100030024000	350-178828	74.530	83.769
73001000100030025000	350-175868	87.030	46.976
73001000100030026000	350-46984	264.374	300.165
73001000100030027000	350-24618	92.400	109.375
73001000100030028000	350-24618	144.669	170.000
73001000100030029000	350-208793	191.535	114.230
73001000100030030000	350-165544	1.836.630	1.897.188
73001000100030031000	350-165545	1.097.904	1.046.244
73001000100030032000	350-13220	580.700	561.500
73001000100030035000	350-93128	66.089	69.705
73001000100030038000	350-99165	88.641	100.045
73001000100030393000	350-175798	105.988	30.000
73001000100030395000	350-1758	38.182	30.000
73001000100030399000	350-178827	30.735	30.000
73001000100030402000	350-178824	58.432	52.190
73001000100030405000	350-199692	77.097	2.056
73001000100030407000	350-199968	850.627	791.473
73001000100040001000	350-70832	299.199	300.000
73001000100040002000	350-201859	219.287	218.634
73001000100040006000	350-71095	236.336	201.235

73001000100040007000	350-65228	340.113	281.250
73001000100040008000	350-30976	787.250	765.625
73001000100040009000	113059372	1.002.636	675.000
73001000100040053000	350-87855	25.086	11.041
73001000100040070000	350-21247	531.097	630.000
73001000100040071000	350-232266	1.273.015	541.027
73001000100040072000	350-57858	2.225.536	2.037.350
73001000100040073000	350-57857	979.172	891.000
73001000100040074000	350-57856	653.197	680.000
73001000100040075000	350-63563	12.627	20.000
73001000100040076000	350-18180	376.194	343.750
73001000100040077000	350-57855	1.071.445	1.080.480
73001000100040078000	0	568.751	400.000
73001000100040079000	350-80943	379.918	420.000
73001000100040080000	350-142379	231.068	263.009
73001000100040081000	350-21028	20.482	18.547
73001000100040082000	350-228638	1.699.393	1.540.949
73001000100040083000	350-27090	310.620	327.000
73001000100040085000	350-226423	510.489	489.253
73001000100040086000	350-226656	491.828	485.153
73001000100040087000	0	849.692	797.060
73001000100040088000	350-24428	354.680	307.450
73001000100040089000	350-24347	1.129.296	1.125.000
73001000100040096000	350-23954	2.288.953	2.296.875
73001000100040101000	350-226426	251.419	246.223
73001000100040168000	350-70831	105.380	153.765
73001000100040182000	350-216879	127.888	134.525
73001000100040186000	350-184251	85.227	101.919
73001000100040202000	350-160673	421.110	404.000
73001000100040203000	350-160674	113.806	115.170
73001000100040209000	350-93533	55.355	36.355
73001000100040211000	350-211396	294.920	278.770
73001000100040231000	350-142380	205.863	177.352
73001000100040294000	350-63806	339.475	293.750
73001000100040312000	350-164925	652.086	553.722
73001000100040611000	350-193168	190.166	117.316
73001000100040676000	350-198641	5.218	10.128
73001000100040679000	350-20769	64.012	55.669
73001000100040680000	350-30921	20.907	13.146
73001000100040689000	350-216880	2.264	1.500
73001000100040690000	350-216881	2.549	1.500

73001000100040691000	350-216882	4.355	3.390
73001000100040692000	350-225857	47.209	36.560
73001000100040693000	0	75	75
73001000100040702000	350-225852	17.248	13.702
73001000100040704000	350-211395	245.973	249.288
73001000100040705000	350-228639	311.076	300.000
73001000100050007000	350-52157	3.823.550	3.365.483
73001000100050008000	0	51.191	250.000
73001000100050012000	350-188999	816.939	603.093
73001000100050014000	350-253380	1.345.514	902
73001000100050030000	350-29899	1.202.408	1.200.000
73001000100050031000	350-5403	1.148.641	1.400.000
73001000100050415000	350-88690	232.983	80.000
73001000100050534000	350-177932	1.630.334	1.645.616
73001000100050536000	350-177933	442.976	474.408
73001000100050537000	350-177931	2.096.551	2.206.049
73001000100050591000	350-189000	667.370	771.200
73001000200290008000	350-40974	10.074	10.000
73001000200290126000	350-118149	4.335	3.155

Tabla N° 68. Identificación de predios, comparativo POT- IGAC
Información tomada plataforma IGAC mayo 2021

6.4.2.4. Delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre en el área para el desarrollo de Turismo, zona 5

De acuerdo al punto anterior, se delimita el área destinada a vivienda campestre de acuerdo a los predios que forman parte del polígono del área destinada al desarrollo del turismo en la zona 5; para lo cual, se le restan las áreas no permitidas que se encuentran fuera del polígono y de otros conflictos de uso, dando como resultado el área bruta permitida. Entre este listado se encuentran algunos predios destinados a uso institucional que se identifican en la tabla N°69.

AREA PARA EL DESARROLLO DE TURISMO, ZONA 5					
AREA TOTAL POLIGONO (M2)	No. CATASTRAL	MATRICULA	AREA TOTAL TERRENO M2 (IGAC)	AREAS NO PERMITIDAS	AREA BRUTA PERMITIDA
36.640.018	73001000100020104000	0	15.560.793	28.657.311	8.138.598
	73001000100020272000	350-174342	410.000		
	73001000100020486000	350-180165	11.924		
	73001000100020487000	350-180082	11.924		
	73001000100020490000	350-180144	13.332		
	73001000100020491000	350-180078	11.882		
	73001000100020492000	350-180076	11.882		
	73001000100020493000	350-180188	11.882		
	73001000100020494000	350-180161	11.882		
	73001000100020495000	350-180190	15.482		
	73001000100020496000	350-180080	12.886		
	73001000100020497000	350-180074	13.632		
	73001000100020498000	350-180102	11.882		
	73001000100020499000	350-180066	13.752		
	73001000100020500000	350-180104	13.815		
	73001000100020501000	350-180174	11.882		
	73001000100020502000	350-180176	19.544		
	73001000100020503000	350-180136	19.544		
	73001000100020504000	350-180130	8.778		
	73001000100020505000	350-180092	12.018		
	73001000100020506000	350-180112	12.019		
	73001000100020507000	350-180122	12.023		
	73001000100020508000	350-180090	12.283		
	73001000100020509000	350-180088	18.873		
	73001000100020510000	350-180068	15.010		
	73001000100020511000	350-180086	13.976		
	73001000100020512000	350-180136	13.976		
	73001000100020513000	350-180140	10.042		
	73001000100020514000	350-180132	12.959		
	73001000100020515000	350-180134	11.908		
	73001000100020516000	350-180126	13.218		
	73001000100020517000	350-180128	13.714		
	73001000100020518000	350-180124	13.117		

73001000100020519000	350-180120	18.610
73001000100020520000	350-180106	18.610
73001000100020521000	350-180116	23.750
73001000100020522000	350-180110	14.510
73001000100020523000	350-180070	10.045
73001000100020524000	350-180114	14.510
73001000100020525000	350-180268	492.288
73001000100030001000	350-232264	1.568.116
73001000100030014000	350-52852	3.500.060
73001000100030015000	350-12329	94.026
73001000100030017000	350-53125	13.276.000
73001000100030018000	350-199969	736.195
73001000100030019000	350-51907	9.870.000
73001000100030020000	350-217395	849.834
73001000100030022000	350-201743	114.264
73001000100030024000	350-178828	83.769
73001000100030025000	350-175868	46.976
73001000100030026000	350-46984	300.165
73001000100030027000	350-24618	109.375
73001000100030028000	350-24618	170.000
73001000100030029000	350-208793	114.230
73001000100030030000	350-165544	1.897.188
73001000100030031000	350-165545	1.046.244
73001000100030032000	350-13220	561.500
73001000100030035000	350-93128	69.705
73001000100030038000	350-99165	100.045
73001000100030393000	350-175798	30.000
73001000100030395000	350-1758	30.000
73001000100030399000	350-178827	30.000
73001000100030402000	350-178824	52.190
73001000100030405000	350-199692	2.056
73001000100030407000	350-199968	791.473
73001000100040001000	350-70832	300.000
73001000100040002000	350-201859	218.634
73001000100040006000	350-71095	201.235
73001000100040007000	350-65228	281.250
73001000100040008000	350-30976	765.625
73001000100040009000	113059372	675.000
73001000100040053000	350-87855	11.041
73001000100040070000	350-21247	630.000
73001000100040071000	350-232266	541.027

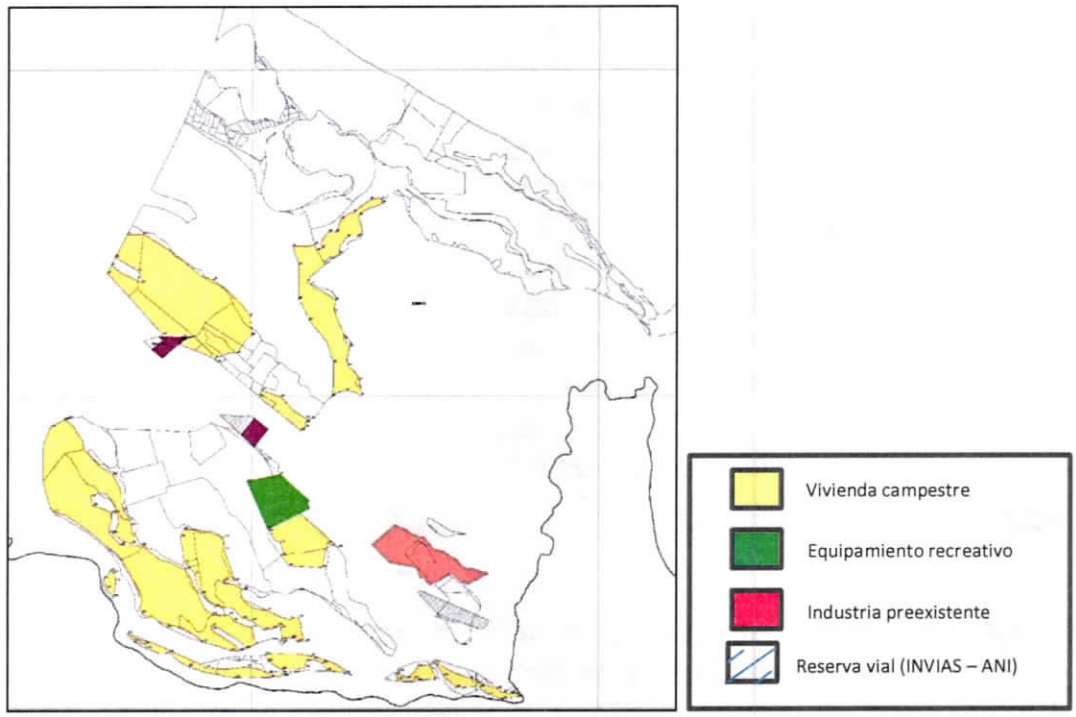
	73001000100040072000	350-57858	2.037.350		
	73001000100040073000	350-57857	891.000		
	73001000100040074000	350-57856	680.000		
	73001000100040075000	350-63563	20.000		
	73001000100040076000	350-18180	343.750		
	73001000100040077000	350-57855	1.080.480		
	73001000100040078000	0	400.000		
	73001000100040079000	350-80943	420.000		
	73001000100040080000	350-142379	263.009		
	73001000100040081000	350-21028	18.547		
	73001000100040082000	350-228638	1.540.949		
	73001000100040083000	350-27090	327.000		
	73001000100040085000	350-226423	489.253		
	73001000100040086000	350-226656	485.153		
	73001000100040087000	0	797.060		
	73001000100040088000	350-24428	307.450		
	73001000100040089000	350-24347	1.125.000		
	73001000100040096000	350-23954	2.296.875		
	73001000100040101000	350-226426	246.223		
	73001000100040168000	350-70831	153.765		
	73001000100040182000	350-216879	134.525		
	73001000100040186000	350-184251	101.919		
	73001000100040202000	350-160673	404.000		
	73001000100040203000	350-160674	115.170		
	73001000100040209000	350-93533	36.355		
	73001000100040211000	350-211396	278.770		
	73001000100040231000	350-142380	177.352		
	73001000100040294000	350-63806	293.750		
	73001000100040312000	350-164925	553.722		
	73001000100040611000	350-193168	117.316		
	73001000100040676000	350-198641	10.128		
	73001000100040679000	350-20769	55.669		
	73001000100040680000	350-30921	13.146		
	73001000100040689000	350-216880	1.500		
	73001000100040690000	350-216881	1.500		
	73001000100040691000	350-216882	3.390		
	73001000100040692000	350-225857	36.560		
	73001000100040693000	0	75		
	73001000100040702000	350-225852	13.702		
	73001000100040704000	350-211395	249.288		
	73001000100040705000	350-228639	300.000		

	73001000100050007000	350-52157	3.365.483		
	73001000100050008000	0	250.000		
	73001000100050012000	350-188999	603.093		
	73001000100050014000	350-253380	902		
	73001000100050030000	350-29899	1.200.000		
	73001000100050031000	350-5403	1.400.000		
	73001000100050415000	350-88690	80.000		
	73001000100050534000	350-177932	1.645.616		
	73001000100050536000	350-177933	474.408		
	73001000100050537000	350-177931	2.206.049		
	73001000100050591000	350-189000	771.200		
	73001000200290008000	350-40974	10.000		
	73001000200290126000	350-118149	3.155		

Tabla 69. Identificación y delimitación de las áreas aptas para vivienda campestre en el área de turismo en la zona 5.

6.4.2.5. Identificación y delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre en el área para el desarrollo de Turismo, zona 5

Una vez surtido el proceso descrito en el numeral anterior que dio como resultado la identificación y delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre, se espacializan y delimitan en el plano F34, y que se denomina *"Identificación y delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre en el área de turismo en la zona 5*", ocupando un total de Perímetro de 8.138.598 metros cuadrados (m2) de área bruta, la cual incluye las áreas preexistentes destinadas actualmente a uso institucional recreativo (Playa Hawai) y equipamiento de industria (Cemex Colombia – Guadalquivir Inversiones S.A.S), la cual arroja un área final para vivienda campestre de 8.138.598 metros cuadrados (m2).



Plano F34. *"Identificación y delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre en el área de turismo en la zona 5."*

La identificación y delimitación del perímetro para vivienda campestre de conformidad con las coordenadas del plano cartesiano es el siguiente:

AREA PARA EL 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
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
97	972814,125	891451,500	190	965704,217	890467,073
98	973007,875	891695,688	191	965672,254	890268,095
99	970080,000	890139,312	192	965669,853	889764,478
100	969979,750	890415,312	193	965834,453	889083,792
101	969654,500	890765,562	194	966054,338	888813,552

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

Tabla N° 70. Identificacion y delimitación del perímetro con coordenadas planas.

6.4.2.6. Áreas resultantes de la identificación y delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre en el área para el desarrollo de Turismo, zona 5

Como resultado del proceso de identificación y delimitación de la áreas destinadas a vivienda campestre en el área para el desarrollo de Turismo, se tiene la tabla resumen N°71.

ZONAS PARA EL DESARROLLO DEL TURISMO ZONA 5	AREAS M2	%
AREA PARA EL DESARROLLO DE TURISMO ZONA 5	36.795.909	100
Area no permitida para vivienda campestre (fuera del poligono y usos no permitidos)	28.657.311	78
Área bruta para vivienda campestre	**8.138.598**	
Institucional recreativo preexistente (Playa Hawai) (194,494 m2)		
Industria preexistente (Cemex Colombia - Guadalquivir Inversiones S.A.S) (132,076 m2)		
Área final para vivienda campestre	**8.138.598**	23

Tabla N° 71. Resumen áreas resultantes de la identificación y delimitación de la áreas destinadas a vivienda campestre en el área de turismo en la zona 5.

A Continuación, se relacionan las fichas catastrales y matriculas inmobiliarias de los predios que quedan inmersos dentro de la identificación y delimitación y áreas resultantes para vivienda campestre.

AREA PARA DESARROLLO DE TURISMO ZONA 5	
No. CATASTRAL	**MATRICULA**
73001000100030029000	350-208793
73001000100030017000	350-53125
73001000100030030000	350-165544
73001000100030026000	350-46984
73001000100030028000	350-24618
73001000100030035000	350-93128
73001000100030027000	350-24618
73001000100030019000	350-51907
73001000100030031000	350-165545
73001000100030020000	350-217395
73001000100040087000	
73001000100040007000	350-65228
73001000100040088000	350-24428
73001000100040079000	350-80943
73001000100040008000	350-30976
73001000100040071000	350-232266

73001000100040089000	350-24347
73001000100040073000	350-57857
73001000100040070000	350-21247
73001000100040072000	350-57858
73001000100040001000	350-70832
73001000100040009000	113059372
73001000100040078000	
73001000100040075000	350-63563
73001000100040080000	350-142379
73001000100040077000	350-57855
73001000100040076000	350-18180
73001000100040074000	350-57856
73001000100040085000	350-226423
73001000100040168000	350-70831
73001000100040186000	350-184251
73001000100040182000	350-216879
73001000100040101000	350-226426
73001000100040294000	350-63806
73001000100040231000	350-142380
73001000100040202000	350-160673
73001000100040203000	350-160674
73001000100040679000	350-20769
73001000100040680000	350-30921
73001000100040693000	

Tabla N° 72. Relacion de fichas catastrales y matriculas inmobiliarias de los predios inmersos.

La información contenida en la Tabla N°72, está sujeta a verificación; por lo cual cuando se pretenda desarrollar el predio se deberá solicitar aprobación de plano topográfico ante la secretaria de planeación municipal – dirección de ordenamiento territorial sostenible o quien haga sus veces; donde se demarcaran de forma precisa las afectaciones; como son: las zonas de protección ambiental por ronda hídrica, vías existentes y redes eléctricas, entre otras, conforme a lo establecido en el decreto nacional 1197 de 2016 Artículo 2.2.6.1.2.1.9 Documentos adicionales para la licencia de parcelación.

6.4.3. Tabla resumen general de las áreas resultantes de la identificación y delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre en el área para el desarrollo de turismo en la zona 2 y zona 5

Como resultado del proceso de identificación y delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre en el área para desarrollo de turismo en la zona 2 y zona 5, se tiene la tabla resumen general N°73 en que se lista cada uno de las zonas de turismo con su respectiva área resultante de la identificación y delimitación en cada una de sus zonas.

Resumen general Area para el desarrollo de Turismo		Área destinada a vivienda campestre (M2)
1	AREA PARA EL DESARROLLO DE TURISMO ZONA 2	**3.335.443**
2	AREA PARA EL DESARROLLO DE TURISMO ZONA 5	**8.138.598**
TOTAL		**11.474.041**

Tabla 73. Resumen general áreas resultantes de la identificación y delimitación de la área destinada a vivienda campestre en la área de turismo en la zona 2 y zona 5.

TABLA RESUMEN GENERAL DONDE SE IDENTIFICAN Y DE LIMITAN LAS AREAS DESTINADAS A VIVIENDA CAMPESTRE EN EL MUNICIPIO DE IBAGUE

	USOS DEL SUELO	Total m2
1	Zona de Producción – Area Agropecuaria Baja	638.712
2	Corredor vial Sub Urbano y Suelo Sub Urbano	834.593
3	Corredor Turístico	1.724.145
4	Area para el desarrollo del Turismo	11.474.041
	TOTAL	**14.671.491**

Tabla 74. Tabla Resumen general donde se identifican y delimitan las áreas destinadas a vivienda campestre en el municipio de Ibagué.

7. CAPITULO VII

REGLAMENTACIÓN

DISPOSICIONES GENERALES.

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.

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.

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.

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".
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

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.

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

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.

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

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

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

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
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

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.

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.

	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
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

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.

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:

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.

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.

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

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
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

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.

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.

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.

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

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
97	972814,125	891451,500	190	965704,217	890467,073
98	973007,875	891695,688	191	965672,254	890268,095
99	970080,000	890139,312	192	965669,853	889764,478
100	969979,750	890415,312	193	965834,453	889083,792
101	969654,500	890765,562	194	966054,338	888813,552
102	969641,559	890843,210	195	966112,297	888487,911
103	969584,605	890769,080	196	966184,063	888453,687
104	969513,403	890756,668	197	966223,067	888305,154

105	969460,075	890703,535	198	966021,751	890190,139
106	969975,258	890109,242	199	966001,681	890845,482
107	968683,046	889927,681	200	965731,416	891351,237
108	968785,280	890388,472	201	965776,750	891081,563
109	967666,612	891249,181	202	965890,500	891025,000
110	967730,625	891089,187	203	965947,313	890896,313
111	967356,000	891014,125	204	965918,938	890782,750
112	967381,625	890537,312	205	965819,375	890769,062
113	967539,815	890425,596	206	965791,062	890442,063
114	967738,273	890410,957	207	965920,500	890236,375
115	967932,988	890246,850	208	965762,175	892131,954
116	967964,680	890249,290	209	965671,313	892154,688
117	967953,380	890227,997	210	965655,875	892232,563
118	967939,063	889014,187	211	965833,875	892394,625
119	967824,438	889600,187	212	965864,813	892572,500
120	967633,438	889599,937	213	965635,799	892634,182
121	967156,313	889750,062	214	965655,875	892348,625
122	967183,875	889618,000	215	965612,335	892382,473
123	967126,938	889574,688	216	965620,209	892101,594
124	967026,056	889872,429	217	965703,584	892079,389
125	966705,705	890215,857	218	965914,611	892617,465
126	966569,590	890551,873	219	965645,614	893181,258
127	966597,996	890675,731	220	965609,063	893201,562
128	966215,096	890768,171	221	965609,063	893255,904
129	966223,188	890667,397	222	965496,850	893543,885
130	966282,091	890579,388	223	965440,321	893638,713
131	966222,875	890480,177	224	965412,648	893731,633

132	966222,869	890460,773	225	965465,416	893794,153
133	966250,114	890429,948	226	965404,826	893852,924
134	966441,625	890422,562	227	965367,747	893852,924
135	966473,188	890382,812	228	965338,936	893617,612
136	966425,875	890296,375	229	965400,293	893411,564
137	966402,188	890185,375	230	965519,688	893287,875
138	966544,188	890004,250	231	965511,125	892943,938
139	966575,688	889870,437	232	965693,875	892769,687
140	966757,188	889467,500			

CAPITULO III.
NORMATIVA GENERAL

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.

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.

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.

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%.

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. 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.

   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.

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.

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 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.

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).
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.

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.

	Densidad Mínima		**Densidad Máxima**	
	Cesión del 15%		Cesión del 18%	
Parcelación proyectos vivienda campestre	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

(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.	

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	Hasta 10 Viv/Ha.	

		(Condominios - agrupada)		
Corredor Turístico	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.	

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 veinticinco (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

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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%

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.

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

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.

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.

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.

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.

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

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.

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.

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.

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.

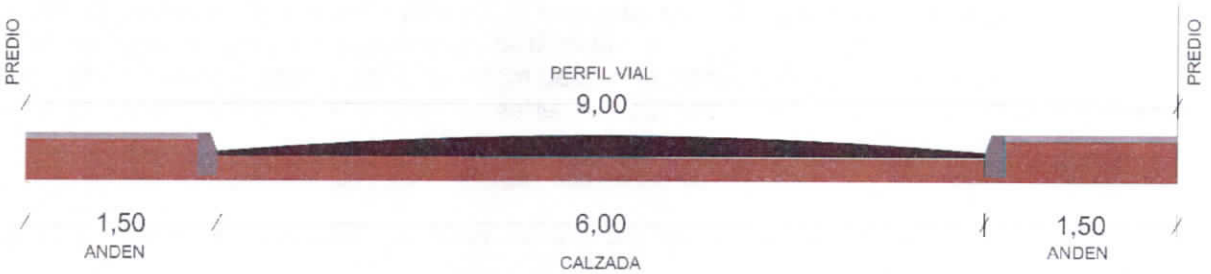
Son vías internas privadas las de acceso a cada uno de los lotes individuales o viviendas.

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

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.

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 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.

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).

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.

- **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

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

(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.

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).

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).