



Alcaldía Municipal

Ibagué

NIT. 800113389-7

DESPACHO DEL ALCALDE



DECRETO MUNICIPAL No. (1000-0223)

(17 ABR 2018)

POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO "EL ZORRO", UBICADO EN EL SECTOR PICALAÑA DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES

EL ALCALDE DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ

En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial de las que le confieren el artículo 315 de la Constitución Nacional, el artículo 27, numeral 5, de la Ley 388 de 1997; el artículo 91 de la Ley 136 de 1994 modificado por el artículo 29 de la Ley 1551 de 2012, y el Decreto Nacional 2181 de 2006 modificado por los Decretos Nacionales 4300 de 2007 y 1478 de 2013, compilados por el Decreto Nacional 1077 de 2015 y mediante el Decreto Municipal 1000-0823 del 2014 se adoptó la revisión y ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Ibagué y

CONSIDERANDO:

1. Que la ley 388 de 1997, en su artículo 3º, establece que "El ordenamiento del territorio constituye en su conjunto una función pública, para el cumplimiento, entre otros, de los siguientes fines: (...) 2. Atender los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlo en aras del interés común, procurando su utilización racional en armonía con la función social de la propiedad a la cual le es inherente una función ecológica, buscando el desarrollo sostenible. 3. Propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural y natural".
2. Que el artículo 15, numeral 1, de la Ley 388 de 1997 establece: "Normas estructurales. Son las que aseguran la consecución de los objetivos y estrategias adoptadas en el componente general del plan y en las políticas y estrategias de mediano plazo del componente urbano. Prevalecen sobre las demás normas, en el sentido de que las regulaciones de los demás niveles no pueden adoptarse ni modificarse contraviniendo lo que en ellas se establece, y su propia modificación sólo puede emprenderse con motivo de la revisión general del plan o excepcionalmente a iniciativa del alcalde municipal o distrital, con base en motivos y estudios técnicos debidamente sustentados(...)".
3. Que de acuerdo a lo establecido por el artículo 19 de la ley 388 de 1997, reglamentado parcialmente por el Decreto 2181 de 2006, Decreto Nacional 4300 de 2007, Decreto Nacional 2007 de 2001. "Los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente ley".
4. Que el artículo 27 de la Ley 388 de 1997, reglamentado parcialmente por el Decreto Nacional 2181 de 2006, Reglamentado por el Decreto Nacional 4300 de 2007, Modificado por el art. 180, Decreto Ley 019 de 2012 "Los proyectos de planes parciales serán elaborados por las autoridades municipales o distritales de planeación, por las



DECRETO MUNICIPAL No. (1000 - 0223)

(17 ABR 2018)

comunidades o por los particulares interesados, de acuerdo con los parámetros que al respecto determine el plan de ordenamiento territorial."

5. Que el artículo 38 de la Ley 388 de 1997 establece que "En desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollan deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados. Las unidades de actuación, la compensación y la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, entre otros, son mecanismos que garantizan este propósito".
6. Que el principio de concordancia normativa del artículo 100 de la ley 388 establece que "(...) las normas urbanísticas que se expidan para una determinada área o zona del municipio, deben estar en armonía con las determinaciones del plan de ordenamiento territorial, de acuerdo con los niveles de prevalencia señalados en la presente ley."
7. Que el Decreto Nacional 2181 de 2006 modificado por los decretos nacionales 4300 de 2007 y 1478 de 2013 y compilado en el decreto 1077 de 2015, reglamentó parcialmente las disposiciones relativas a Planes Parciales contenidas en la Ley 388 de 1997, en lo concerniente al procedimiento para su formulación, adopción y contenido.
8. Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.4.1.1.2. del Decreto Nacional No. 1077 de 2015, para la adopción de los planes parciales se deberán surtir las siguientes etapas: (i) Etapa de Formulación y Revisión (ii) Etapa de Concertación y Consulta; y, (iii) Etapa de Adopción.
9. Que el artículo 4º del Decreto 4065 de 2008 compilado en el artículo 2.2.2.1.4.1.3 del decreto 1077 de 2015, establece como condición para realizar actuaciones de urbanización en predios urbanizables no urbanizados y específicamente en suelo de expansión urbana, la adopción del respectivo Plan Parcial, en todos los casos.
10. Que el Decreto Nacional 19 de 2012 estableció en su artículo 184 que los Planes Parciales en suelos urbanos o de expansión urbana, asignarán los usos y tratamientos del suelo dentro de su área de planificación, de conformidad con la clasificación general de usos y tratamientos previstos en Plan de Ordenamiento Territorial.
11. Que el Decreto Nacional 075 del 2013 en su artículo 4 se reglamenta el cumplimiento de los porcentajes de los suelos destinados a programas de Vivienda de Interés Social para predios sujetos a los tratamientos urbanísticos de Desarrollo y de renovación urbana.
12. Que según la clasificación del Decreto Municipal 1000-0823 del 2014 POT, los predios que integran el Plan Parcial denominado El Zorro se encuentran ubicados en suelo de expansión urbana objeto del Plan Parcial de conformidad con el artículo 24 del mencionado Decreto y pre-delimitado en el plano No. U- 1 de "Áreas Sujetas a Plan Parcial" como área de expansión urbana No. 2 Picalaña.





Alcaldía Municipal
Ibagué
NIT. 800113389-7

DESPACHO DEL ALCALDE



DECRETO MUNICIPAL No. (1000-0223)

(17 ABR 2018)

13. Que por medio del Decreto Municipal 0543 del 2015 expedido por la Alcaldía de Ibagué "se reglamentan los instrumentos de planeación y gestión del plan de ordenamiento territorial del municipio de Ibagué". Conforme al mencionado Decreto se define los planes parciales en el artículo 14 como "los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana (...)"
14. Que de acuerdo con el artículo 15 y 16 del Decreto Municipal 1000-543 de 2015, por el cual se reglamentaron los instrumentos de planeación y gestión del plan de ordenamiento territorial de Ibagué, expresa que las zonas de expansión urbanas podrán desarrollarse a través de plan parcial mientras no exista la adopción de los planes zonales y el área mínima de los mismos será de doce (12) hectáreas.
15. Que mediante el Decreto Municipal No. 1000-0543 de 2015 en su artículo 17 estableció que, para adelantar el trámite, revisión, aprobación y adopción de los planes parciales en el municipio de Ibagué, se debe dar cumplimiento a lo establecido en la Ley 388 de 1997 y el decreto Nacional No. 1077 de 2015.
16. Que por medio del Acuerdo 002 del 8 de mayo de 2014 del Concejo Municipal de Ibagué "se establece la participación en plusvalía en el municipio de Ibagué y se deroga el Acuerdo 034 de 2009".
17. Que a través del Decreto 1000-0696 del 6 de noviembre de 2014 de la Alcaldía de Ibagué "por el cual se define el procedimiento y se definen las competencias para el cálculo y liquidación de la participación en plusvalía en el municipio de Ibagué y se dictan otras disposiciones".
18. Que la Corporación Autónoma Regional del Tolima - CORTOLIMA establece los parámetros sobre determinantes ambientales para Planes Parciales en su jurisdicción y adopta el procedimiento para el pronunciamiento de la Corporación, en el marco del artículo 5 del Decreto Nacional 2181 de 2006 modificado por el artículo 6 del Decreto Nacional 4300 de 2007 y el artículo 2 del decreto 1478 de 2013 compilado en artículo 2.2.4.1.1.6 del decreto 1077 de 2015.
19. Que el artículo 5º del Decreto 2181 de 2006, subrogado por el artículo 2º del Decreto 4300 de 2007, modificado por el art. 1 del Decreto Ley 1478 de 2013, compilado en el Artículo 2.2.4.1.1.3. del Decreto 1077 de 2015, establece que los interesados en un Plan Parcial podrán optar por solicitar a la autoridad municipal la delimitación del área, las condiciones técnicas y las normas urbanísticas aplicables para la formulación del mismo.
20. Que el Municipio de Ibagué adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) mediante Acuerdo No. 0116 del 27 de diciembre de 2000 y se revisó y ajustó mediante Decreto No. 0823 del 2014, en armonía con las disposiciones de la Ley 388 de 1997, que establece la obligatoriedad de formular Planes Parciales, cuando se trate de proyectos a realizarse en los suelos de expansión urbana.

DECRETO MUNICIPAL No. (1000-0223)
(17 ABR 2018)

21. Que el Decreto No. 0823 del 2014 a través del cual se adoptó la revisión y ajustó el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Ibagué, dispuso en su artículo 476: "El Plan Parcial es un instrumento especial de planeamiento que se adopta mediante decreto del Alcalde Municipal y cuyo objeto es el de establecer las normas urbanísticas complementarias o específicas y las de gestión para la respectiva operación o actuación urbanística, de manera integral, respecto de todas las áreas localizadas en el suelo de expansión urbana, de todas las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, y de aquellas destinadas a la ejecución de proyectos urbanos integrales, macroyectos y otras operaciones urbanas especiales localizadas en suelo urbano para las cuales se exija este tipo de instrumento en este Plan de Ordenamiento".
22. Que de conformidad con lo establecido en el artículo 1 del Decreto Nacional 1478 de 2013 la solicitud de determinantes es un paso optativo en el proceso de formulación y adopción del Plan Parcial, y el día 02 de Febrero de 2017 la señora Carmen Laserna Phillips, representante legal de la sociedad en liquidación GUILLERMO LASERNA Y CIA, S. EN C. Propietaria de los predios identificados con folio de matrícula Inmobiliaria Nos. 350-213323 y 350-213326, segregado del folio Matriz No. 350-188037; Y el señor José Daniel Aparicio Di Lucia representante legal de la sociedad INVERSIONES CAFÉ GRANADA S.A.S., propietaria del predio identificado con folio de matrícula Inmobiliaria No. 350-171256, solicitaron determinantes del Plan Parcial El Zorro mediante radicado 2017-8193 del 2 de febrero de 2017, 2017-13727 del 20 de febrero de 2017 y 2017-17275 del 2 de marzo de 2017.
23. Que mediante oficio No. 4494 del 28 de Febrero 2017, en cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 6 y 12 del Decreto Nacional 4300 de 2007 compilados en los artículos 2.2.4.1.1.6 y 2.2.4.1.2.3 del Decreto 1077 de 2015, la Corporación Autónoma de Regional del Tolima – CORTOLIMA en su calidad de autoridad ambiental con jurisdicción en el Municipio de Ibagué, establece las Determinantes Ambientales a través de la dirección de gestión de Ordenamiento Ambiental para el Plan Parcial El Zorro, en suelo de Expansión Urbana No. 2 Picalaña.
24. Que la Secretaria de Planeación Municipal de Ibagué, encontró viable la división del Plan Parcial mediante el oficio No. 024739 del 2017, por medio de la cual se delimitó y se adoptaron las determinantes urbanísticas para la formulación del Plan Parcial El Zorro, con los siguientes predios como área de delimitación:

CONFORMACIÓN PREDIAL		
PREDIO	MATRICULA INMOBILIARIA No.	PROPIETARIO
LA ESMERALDA Lote A (50 Ha. 4.546 M2)	350-213326	Sociedad Guillermo Laserna y CIA S. En C. En liquidación
LA VUELTA DE LA HONDA - LOTE A (19 Ha. .759 M2)	350-213323	
LA CEIBITA (13 Ha. 149 M2)	350-171256	Inversiones Café Granada S.A.S



DECRETO MUNICIPAL No. 1000 - 0223)
(17 ABR 2018)

25. Que de acuerdo a la clasificación del Plan de Ordenamiento Territorial – POT del Municipio de Ibagué, el área que integra el Plan Parcial denominado El Zorro, se localiza en Suelo de Expansión urbana No. 2 Picaleña, Tratamiento de Desarrollo.
26. Que el Plan Parcial El Zorro, limita al norte con el desarrollo en suelo urbano "Arboleda del Campestre", al occidente con la autopista urbana variante calle 145 de orden nacional, oriente con Quebrada La Honda y al sur con parte restante del predio La Esmeralda.
27. Que el Plan Parcial El Zorro cuenta con un área protegida de carácter ambiental, la cual los propietarios registrarán ante el Ministerio del Medio Ambiente la Reserva Natural de la Sociedad Civil de conformidad con el 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".
28. Que el Plan Parcial El Zorro, se compone de dos Unidades de Actuación Urbanística cada una con su Plan General Urbanístico, de acuerdo a lo definido por el artículo 19 del Decreto 2181 de 2006, con un desarrollo por etapas.
29. Que el Plan Parcial El Zorro de que trata este Decreto se origina en la formulación radicada en legal y debida forma mediante radicado 2017-62495 del 28 de julio de 2017 y 2017-68944 del 16 de agosto de 2017, de conformidad con el artículo 7 del Decreto Nacional 2181 de 2006 compilado en el artículo 2.2.4.1.1.6 del Decreto 1077 de 2015.
30. Que mediante auto de fecha agosto 22 de 2017 la Secretaria de Planeación Municipal da inicio a la etapa de revisión de la formulación del Plan Parcial de Expansión denominado El Zorro.
31. Que, en desarrollo del trámite, se agotó la etapa de información pública, citación a propietarios y vecinos de los terrenos colindantes, conforme con lo establecido en el artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y demás normas concordantes, de la siguiente manera:
- Se enviaron comunicaciones mediante correo certificado con las referencias, convocando a los propietarios y vecinos colindantes de los predios ubicados en el plan parcial de expansión urbana "El Zorro", para que conocieran de la propuesta de formulación y expresarán sus recomendaciones y observaciones, para lo cual se estableció el tiempo máximo de cinco (5) días hábiles después de recibida la comunicación escrita.
 - La Secretaría de Planeación Municipal realizó la citación escrita el miércoles 30 de agosto de 2017 a las siguientes personas que figuran como propietarios y/o vecinos colindantes, según listado suministrado por el gestor de la formulación del proyecto – quien asume la responsabilidad futura derivada de la omisión de vecinos a los cuales no se les haya notificado-

DECRETO MUNICIPAL No. 0000 - 0223)

(7 ABR 2018)

Nombre	Dir. Notificación	Calidad	No. Guía
Luis Antonio Díaz Sarabia	calle 160 #21 Sur 70 Arboleda del Campestre - Samán	Vecino Colindante	YG170899380CO
Cristian Ferley	calle 160 #21 Sur 19 Arboleda del Campestre - Gualanday	Vecino Colindante	YG170899376CO
Martha Isabel Ramos	calle 156 #21 Sur 20 Arboleda del Campestre - Iguá	Vecino Colindante	YG170899362CO
Miguel Angel Manrique Varón	calle 156 #21 Sur 111 Arboleda del Campestre - Almendro	Vecino Colindante	YG170899393CO
Martha Lucía Perez	calle 154 #21 Sur 22 Arboleda del Campestre - Cambulo	Vecino Colindante	YG170899402CO
Proyectos Urbanísticos Cañas Gordas	Calle 12 #1-21 Barrio Centro Ibagué	Propietario	Entrega Personal Septiembre 1 de 2017
Guillermo Laserna y Cia. S. en C.	Calle 12 #1-21 Barrio Centro Ibagué	Propietario	Entrega Personal Septiembre 1 de 2017
Inmobiliaria El Rodeo SAS.	Calle 12 #1-21 Barrio Centro Ibagué	Propietario	Entrega Personal Septiembre 1 de 2017
Nicolás Laserna	Terrazas del Campestre Apto 402 Ibagué	Vecino Colindante	YG170899359CO

Una vez surtida la etapa de notificaciones a vecinos y propietarios, no se presentaron observaciones y/o recomendaciones.

32. Que mediante Oficio No. 1010-2017-068667 del 6 de septiembre de 2017, la Secretaría de Planeación emitió observaciones con relación a la formulación del plan parcial "El Zorro", localizado en suelo de expansión urbana del municipio de Ibagué.

33. Que a través del radicado No. 2017-84406 del 3 de octubre de 2017, la señora Carmen Laserna Phillips actuando en calidad de representante legal de la sociedad Guillermo Laserna y Cia. S. en C. en liquidación con NIT 860.003.264-1, presentó solicitud de prórroga del término para dar respuesta a las observaciones planteadas por la Secretaría de Planeación, de conformidad con lo dispuesto en 2.2.4.1.1.9 del Decreto 1077 de 2015 y el artículo 17 de la Ley 1755 de 2015.

34. Que mediante radicado No. 2017-95384 del 3 de noviembre de 2017, la señora Carmen Laserna Phillips actuando en calidad de representante legal de la sociedad Guillermo Laserna y Cia. S. en C. en liquidación con NIT 860.003.264-1, dio respuesta a los requerimientos efectuados por parte de la Secretaría de Planeación con relación a la formulación del Plan Parcial El Zorro.

35. Que con el fin de verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas y pronunciarse sobre su viabilidad, la Secretaría de Planeación Municipal realizó el estudio del proyecto de Plan Parcial El Zorro, encontrando que después de realizadas las correcciones solicitadas, éste, se ajusta a las normas vigentes del Decreto Municipal No. 1000-0823 del 2014 por medio del cual se ajusta y revisa el POT; por lo que mediante Resolución No. 10.10 - 0231 del 07 de Diciembre de 2017, la Secretaría de Planeación Municipal, emitió el concepto favorable de viabilidad del proyecto de Plan Parcial El Zorro, acto administrativo que surtió el proceso de notificación correspondiente.



DECRETO MUNICIPAL No. (1000 - 0223)
(17 ABR 2018)

36. Que con el fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 2.2.4.1.2.2 del Decreto 1077 de 2015, acerca de la concertación ambiental de los planes parciales, la Corporación Autónoma Regional del Tolima –CORTOLIMA- y la Secretaría de Planeación Municipal, mediante acta del 20 de diciembre de 2017, realizaron la concertación de los temas exclusivamente ambientales relacionados con el Plan Parcial “El Zorro” en lo relativo a:

a) Los elementos que por sus valores naturales, ambientales o paisajísticos deban ser conservados, así mismo las medidas de protección específicas para evitar su alteración o destrucción con la ejecución y operación urbana.

b) Las áreas de conservación y protección ambiental con sus condiciones específicas para el manejo.

c) Las características geológicas, geotécnicas, topográficas y ambientales del área objeto del Plan Parcial.

d) La disponibilidad, cantidad y calidad del recurso hídrico, sus condiciones para el manejo integral de vertimientos líquidos, de residuos sólidos y peligrosos.

37. Que la Corporación Autónoma Regional del Tolima –CORTOLIMA- mediante la Resolución No. 0220 del 29 de Enero de 2018 aprueba el acta de concertación descrita anteriormente.

38. Que en cumplimiento de las exigencias normativas contenidas en la Ley 388 de 1997, los Decreto Nacionales 2181 de 2006, 4300 de 2007 y 1478 de 2013, el Decreto No. 0823 del 2014, se procede a la adopción del Plan Parcial El Zorro por lo cual la Secretaría de Planeación Municipal de Ibagué, remitió a la Alcaldía el expediente que contiene el Plan Parcial y los actos administrativos dictados dentro del trámite.

Que, en mérito de lo expuesto,

DECRETA

TITULO I

ADOPCIÓN Y DELIMITACIÓN DEL AREA DE PLANIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL

ARTÍCULO 1- ADOPCIÓN DEL PLAN PARCIAL: Adóptese el Plan Parcial denominado El Zorro, el cual se localiza en Suelo de Expansión urbana No. 2, Plan Zonal Picalaña del Municipio de Ibagué, según lo previsto por los artículos 19 y 27 de la Ley 388 de 1997, los decretos reglamentarios 2181 de 2006, 4300 de 2007, 1478 de 2013, Decreto Nacional 019 de 2012, Decreto único reglamentario 1077 de 2015 y concordantes con el Decreto 0823 del 2014, POT de Ibagué.

ARTÍCULO 2- OBJETIVOS GENERALES DEL PLAN PARCIAL: El Plan Parcial El Zorro pretende:

- Integrar y articular los objetivos de ordenamiento territorial del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) del Municipio de Ibagué, Decreto Municipal No.0823 del 2014, con la

Carrera 4 calles 6 y 7 Barrio la Pola Edificio EL CAM

planeacion@ibague.gov.co Fax 2 61 17 82 Conmutador 2 61 17 73 Ext.111

Código Postal 73006



DECRETO MUNICIPAL No. (1000 - 0223)

(17 ABR 2018)

incorporación y habilitación del suelo de expansión, considerando integralmente todos los aspectos que inciden sobre el crecimiento ordenado de la ciudad tales como: usos del suelo, respeto e integración de la estructura ecológica, incremento del espacio público disponible, esquemas que mejoren la productividad del sector y atiendan a las necesidades del mercado inmobiliario.

- Contribuir con el proceso de recuperación y articulación de los sistemas generales, al aprovechar la ubicación de los predios a intervenir en el límite del territorio urbanizable, para mejorar las condiciones de conectividad y accesibilidad hacia este sector de Ibagué. De la misma forma, se espera establecer una integración armónica con los usos de vivienda prevalentes de las zonas cercanas al Municipio.
- Proporcionar al Municipio múltiples espacios públicos, no solo en razón al cumplimiento de la entrega de las cesiones públicas para parques y zonas verdes, sino en la concepción de una propuesta urbana sostenible con plena aplicación de nuevos conceptos de recreación y disfrute de todos los habitantes y como un aporte a la satisfacción de las necesidades de la zona, a través de áreas destinadas a equipamientos públicos.
- Establecer una sana mezcla y diversidad de usos con la presencia de vivienda, comercio, servicios e infraestructura social, que permita la autosuficiencia del barrio y la creación de una sub centralidad autosuficiente e integrada.

ARTÍCULO 3- CONFORMACIÓN DEL PLAN PARCIAL EL ZORRO: El Plan Parcial El Zorro se encuentra ubicado en el municipio de Ibagué, en zona de expansión urbana No. 2 Picaleña del Municipio de Ibagué; y limita al norte con el desarrollo en suelo urbano "Arboleda del Campestre", al occidente con la autopista urbana variante calle 145 de orden nacional, oriente con Quebrada La Honda y al sur con parte restante del predio La Esmeralda.

Las disposiciones contenidas en la presente Decreto, son aplicables al área de planificación que se relacionan a continuación:

CONFORMACIÓN PREDIAL			
PREDIO	MATRÍCULA INMOBILIARIA	PROPIETARIO	REPRESENTANTE LEGAL
LA ESMERALDA A (50 Ha 4.546 m²)	350-213326	SOCIEDAD GUILLERMO LASERNA Y CIA. S. EN C. EN LIQUIDACIÓN	CARMEN LASERNA
LA VUELTA DE LA HONDA - LOTE A (19 Ha 6.759 m²)	350-213323		
LA CEIBITA (13 Ha 149 m²)	350-171256	INVERSIONES CAFÉ GRANADA S.A.S.	JOSE DANIEL APARICIO

X

DECRETO MUNICIPAL No. (1000 - 0223)

(17 ABR 2018)

ARTÍCULO 4- DELIMITACIÓN DEL PLAN PARCIAL "El Zorro": El Plan Parcial "El Zorro", se encuentra ubicado en el Suelo de Expansión urbana No. 2 Picaleña del municipio de Ibagué y está delimitado por el polígono conformado por las siguientes coordenadas:

COORDENADAS LINDERO			COORDENADAS LINDERO		
MOJON	COORDENADAS ESTE	COORDENADAS NORTE	MOJON	COORDENADAS ESTE	COORDENADAS NORTE
1	881265	977854	104	882725	976832
4	881101	977645	103	882730	976837
8	881645	977238	102	882742	976824
10	881844	976794	99	882810	976814
12	882076	976555	97	882871	976812
13	882086	976562	95	882908	976829
65	882221	976392	91	882925	976885
64	882229	976398	88	882926	976935
63	882234	976436	87	882902	976936
129	882340	976491	86	882902	976901
126	882335	976652	82	882853	976982
123	882420	976747	81	882856	977015
118	882471	976753	78	882806	977056
116	882460	976775	76	882766	977070
114	882531	976781	74	882767	977097
113	882528	976798	73	882755	977083
110	882631	976817	72	882720	977109
109	882641	976803	31	882576	976938
106	882674	976837	68	881800	977612

Ahora bien, las coordenadas del polígono según el levantamiento topográfico realizapor el promotor, el cual se incluye como Anexo No. 01: Levantamiento Topográfico, son:

PUNTO M-1: Punto con coordenadas E= 881265; N= 977854. Está localizado sobre el vértice norte limitando con el desarrollo en suelo urbano de la "arboleda del campestre". Continúa en dirección sur occidental con una longitud aproximada de 265.56 m hasta el punto M-4.

PUNTO M-4: Punto con coordenadas E= 881101; N= 977645. Está localizado sobre el vértice occidental limitando con la autopista urbana variante calle 145 de orden nacional. Continúa en dirección sur oriental con una longitud aproximada de 679.83 m hasta el punto M-8.

PUNTO M-8: Punto con coordenadas E= 881645; N= 977238. Está localizado sobre el vértice sur occidental limitando con la parte restante del predio La Esmeralda. Continúa en dirección sur oriental con una longitud aproximada de 485.46 m hasta el punto M-10.

PUNTO M-10: Punto con coordenadas E= 881844; N= 976794. Está localizado sobre el vértice sur limitando con la parte restante del predio La Esmeralda. Continúa en dirección sur oriental con una longitud aproximada de 333.99 m hasta el punto M-12.

PUNTO M-12: Punto con coordenadas E= 882076; N= 976555. Está localizado sobre el vértice sur limitando con la parte restante del predio La Esmeralda. Continúa en dirección nor-oriental con una longitud aproximada de 12.5 m hasta el punto M-13.

PUNTO M-13: Punto con coordenadas E= 882086; N= 976562. Está localizado sobre el vértice sur limitando con la parte restante del predio La Esmeralda. Continúa en dirección sur oriental con una longitud aproximada de 217.41 m hasta el punto M-65.

PUNTO M-65: Punto con coordenadas E= 882221; N= 976392. Está localizado sobre el vértice sur limitando con la parte restante del predio La Esmeralda. Continúa en dirección nor oriental con una longitud aproximada de 10.72 m hasta el punto M-64.

PUNTO M-64: Punto con coordenadas E= 882229; N= 976398. Está localizado sobre el vértice sur oriental limitando con la parte restante del predio La Ceibita. Continúa en dirección nor oriental con una longitud aproximada de 38.11 m hasta el punto M-63.

DECRETO MUNICIPAL No. 0000 - 0223)

(17 ABR 2018)

PUNTO M-63: Punto con coordenadas E= 882234; N= 976436. Está localizado sobre el vértice sur oriental limitando con la parte restante del predio La Ceibita. Continúa en dirección nor oriental con una longitud aproximada de 120.09 m hasta el punto M-129.

PUNTO M-129: Punto con coordenadas E= 882340; N= 976491. Está localizado sobre el vértice oriental limitando con la Quebrada La Honda. Continúa en dirección norte con un trazado curvo irregular con una longitud lineal aproximada de 160.85 m hasta el punto M-126.

PUNTO M-126: Punto con coordenadas E= 882335; N= 976652. Está localizado sobre el vértice oriental limitando con la Quebrada La Honda. Continúa en dirección nor oriente con un trazado curvo irregular con una longitud lineal aproximada de 127.43 m hasta el punto M-123.

PUNTO M-123: Punto con coordenadas E= 882420; N= 976747. Está localizado sobre el vértice oriental limitando con la Quebrada La Honda. Continúa en dirección oriente con un trazado curvo irregular con una longitud lineal aproximada de 50.87 m hasta el punto M-118.

PUNTO M-118: Punto con coordenadas E= 882471; N= 976753. Está localizado sobre el vértice oriental limitando con la Quebrada La Honda. Continúa en dirección nor occidental con un trazado curvo irregular con una longitud lineal aproximada de 24.33 m hasta el punto M-116.

PUNTO M-116: Punto con coordenadas E= 882460; N= 976775. Está localizado sobre el vértice oriental limitando con la Quebrada La Honda. Continúa en dirección oriental con un trazado curvo irregular con una longitud lineal aproximada de 71.1 m hasta el punto M-114.

PUNTO M-114: Punto con coordenadas E= 882531; N= 976781. Está localizado sobre el vértice oriental limitando con la Quebrada La Honda. Continúa en dirección nor oriental con una longitud lineal aproximada de 16.4m hasta el punto M-113.

PUNTO M-113: Punto con coordenadas E= 882528; N= 976798. Está localizado sobre el vértice oriental limitando con la Quebrada La Honda. Continúa en dirección oriental con un trazado curvo irregular con una longitud lineal aproximada de 104.33 m hasta el punto M-110.

PUNTO M-110: Punto con coordenadas E= 882631; N= 976817. Está localizado sobre el vértice oriental limitando con la Quebrada La Honda. Continúa en dirección suroriental con una longitud lineal aproximada de 18.25 m hasta el punto M-109.

PUNTO M-109: Punto con coordenadas E= 882641; N= 976803. Esta localizado sobre el vértice oriental limitando con la Quebrada La Honda. Continúa en dirección nor oriental con un trazado curvo irregular con una longitud lineal aproximada de 47.71 m hasta el punto M-106.

PUNTO M-106: Punto con coordenadas E= 882674; N= 976837. Esta localizado sobre el vértice oriental limitando con la Quebrada La Honda. Continúa en dirección oriental con un trazado curvo irregular con una longitud lineal aproximada de 50.55 m hasta el punto M-104.

PUNTO M-104: Punto con coordenadas E= 882725; N= 976832. Esta localizado sobre el vértice oriental limitando con la Quebrada La Honda. Continúa en dirección nor oriental con una longitud lineal aproximada de 7.28 m hasta el punto M-103.

PUNTO M-103: Punto con coordenadas E= 882730; N= 976837. Esta localizado sobre el vértice oriental limitando con la Quebrada La Honda. Continúa en dirección sur oriental con una longitud lineal aproximada de 18.32 m hasta el punto M-102.

PUNTO M-102: Punto con coordenadas E= 882742; N= 976824. Esta localizado sobre el vértice oriental limitando con la Quebrada La Honda. Continúa en dirección oriental con



DECRETO MUNICIPAL No. (1000 - 0223)

(17 ABR 2018)

un trazado curvo irregular con una longitud lineal aproximada de 68.78 m hasta el punto M-99.

PUNTO M-99: Punto con coordenadas E= 882810; N= 976814. Esta localizado sobre el vértice oriental limitando con la Quebrada La Honda. Continúa en dirección oriental con un trazado curvo irregular con una longitud lineal aproximada de 60.66 m hasta el punto M-97.

PUNTO M-97: Punto con coordenadas E= 882871; N= 976812. Esta localizado sobre el vértice oriental limitando con la Quebrada La Honda. Continúa en dirección nor oriental con un trazado curvo irregular con una longitud lineal aproximada de 40.75 m hasta el punto M-95.

PUNTO M-95: Punto con coordenadas E= 882908; N= 976829. Esta localizado sobre el vértice oriental limitando con la Quebrada La Honda. Continúa en dirección norte con un trazado curvo irregular con una longitud lineal aproximada de 58.79 m hasta el punto M-91.

PUNTO M-91: Punto con coordenadas E= 882925; N= 976885. Esta localizado sobre el vértice oriental limitando con la Quebrada La Honda. Continúa en dirección norte con un trazado curvo irregular con una longitud lineal aproximada de 49.30 m hasta el punto M-88.

PUNTO M-88: Punto con coordenadas E= 882926; N= 976935. Esta localizado sobre el vértice oriental limitando con la Quebrada La Honda. Continúa en dirección occidental con una longitud lineal aproximada de 23.16 m hasta el punto M-87.

PUNTO M-87: Punto con coordenadas E= 882902; N= 976936. Esta localizado sobre el vértice oriental limitando con la Quebrada La Honda. Continúa en dirección sur con una longitud lineal aproximada de 234.55m hasta el punto M-86.

PUNTO M-86: Punto con coordenadas E= 882902; N= 976901. Esta localizado sobre el vértice oriental limitando con la Quebrada La Honda. Continúa en dirección nor occidental con un trazado curvo irregular con una longitud lineal aproximada de 95.21 m hasta el punto M-82.

PUNTO M-82: Punto con coordenadas E= 882853; N= 976982. Esta localizado sobre el vértice oriental limitando con la Quebrada La Honda. Continúa en dirección norte con una longitud lineal aproximada de 32.49 m hasta el punto M-81.

PUNTO M-78: Punto con coordenadas E= 882806; N= 977056. Esta localizado sobre el vértice oriental limitando con la Quebrada La Honda. Continúa en dirección nor occidental con un trazado curvo irregular con una longitud lineal aproximada de 42.69 m hasta el punto M-76.

PUNTO M-76: Punto con coordenadas E= 882766; N= 977070. Esta localizado sobre el vértice oriental limitando con la Quebrada La Honda. Continúa en dirección norte con una longitud lineal aproximada de 26.71 m hasta el punto M-74.

PUNTO M-74: Punto con coordenadas E= 882767; N= 977097. Esta localizado sobre el vértice oriental limitando con la Quebrada La Honda. Continúa en dirección sur occidental con una longitud lineal aproximada de 19.03 m hasta el punto M-73.

PUNTO M-73: Punto con coordenadas E= 882755; N= 977083. Esta localizado sobre el vértice oriental limitando con la Quebrada La Honda. Continúa en dirección nor occidental con una longitud lineal aproximada de 43.20 m hasta el punto M-72.

PUNTO M-72: Punto con coordenadas E= 882720; N= 977109. Esta localizado sobre el vértice oriental limitando con la Quebrada La Honda. Continúa en dirección sur occidental con una longitud lineal aproximada de 223.06 m hasta el punto M-31.

PUNTO M-31: Punto con coordenadas E= 882576; N= 976938. Esta localizado sobre el vértice oriental limitando con el desarrollo en suelo urbano "Arboleda del Campestre".



DECRETO MUNICIPAL No. (0 0 0 0 - 0 2 2 3)
(1 7 ABR 2018)

Continúa en dirección nor occidental con una longitud lineal aproximada de 1026.92 m hasta el punto M-68.

PUNTO M-68: Punto con coordenadas E= 881800; N= 977612. Esta localizado sobre el vértice nor oriental limitando con el desarrollo en suelo urbano "Arboleda del Campestre". Continúa en dirección nor occidental con una longitud lineal aproximada de 587.99 m hasta el punto M-1.

PUNTO M-81: Punto con coordenadas E= 882856; N= 977015. Esta localizado sobre el vértice oriental limitando con la Quebrada La Honda. Continúa en dirección nor occidental con un trazado curvo irregular con una longitud lineal aproximada de 64.48 m hasta el punto M-78.

ARTÍCULO 5.- DOCUMENTOS DEL PLAN PARCIAL: Como apoyo al presente Decreto se encuentran, el documento técnico de soporte, los planos generales y de carácter específico que complementan y especializan la información correspondiente y demás documentos, todos los cuales por consiguiente hacen parte del Plan Parcial; así mismo, los anexos, las certificaciones, actas y conceptos emitidos por las empresas de servicios públicos, la autoridad ambiental CORTOLIMA, los cuales se aprueban en conjunto con las disposiciones que conforman el presente Decreto:

Los documentos que se señalan a continuación constituyen parte integral del presente Decreto:

1. Cartografía Oficial
 - D1 Localización
 - D2 Topográfico
 - D3 Localización Sistemas Generales
 - F1 Planteamiento Urbano
 - F2 Red Vial
 - F3 Espacio Público Equipamientos A
 - F4 Espacio Público Equipamientos B
 - F5 Estructura Ecológica
 - F6 Trazado Red Servicio Público Acueducto
 - F6A Trazado Red Servicio Alcantarillado Pluvial
 - F6B Trazado Red Servicio Alcantarillado Sanitario
 - F7 Usos y Aprovechamientos
 - F8 Asignación cargas Urbanísticas
 - F9 Delimitación Unidades de Gestión Urbanística
 - F10 Localización Etapas de Desarrollo
 - F11 Delimitación Efecto Plusvalía.
2. Documento Técnico de Soporte (DTS) que incluye:
 - Memoria Justificativa de Plan Parcial, condiciones de partida y criterios de diseño
 - Planteamiento Urbanístico y Sistemas Estructurantes
 - Instrumentos de Gestión Legal y Financiación
 - Norma resultante
3. Levantamiento Topográfico.



DECRETO MUNICIPAL No. (1000 - 0223)
(17 ABR 2018)

- 4. Estudio Ambiental.
- 5. Estudio de Movilidad.
- 6. Estudio Hidrológico.
- 7. Diseño Hidrosanitario.
- 8. Oficio de salida 4494 del 28 de febrero de 2017 expedido por la Corporación Autónoma Regional del Tolima –CORTOLIMA-, donde se definen las determinantes ambientales.
- 9. Concepto de determinantes Urbanísticas No. 1010-2017-024739 del 27 de abril de 2017 expedido por la Secretaria de Planeación Municipal.
- 10. Resolución No. 10.10 – 0231 del 07 de Diciembre de 2017 mediante el cual se expide concepto de viabilidad al proyecto Plan Parcial El Zorro por parte de la Secretaria de Planeación Municipal.
- 11. Acta de concertación ambiental de fecha 20 de diciembre de 2017, firmada entre la Corporación Autónoma Regional del Tolima –CORTOLIMA- y el Municipio de Ibagué.
- 12. Resolución No. 0220 del 29 de enero de 2018 expedida por la Corporación Autónoma Regional del Tolima –CORTOLIMA-, donde se adopta el acta de concertación ambiental.
- 13. Oficios de factibilidad expedido por las Empresas Prestadoras de Servicios Públicos domiciliarios.

ARTÍCULO 6- CUADRO DE ÁREAS DEL PLAN PARCIAL: Se adopta el siguiente cuadro de áreas para el desarrollo del presente Plan Parcial, que podrá ser precisado en las licencias de urbanización respectivas, de acuerdo con lo dispuesto en el presente Decreto y de conformidad con los ajustes cartográficos a que haya lugar.

ÁREA BRUTA	100,0%	631.487,0 M²	83,15 Ha
ÁREA RESERVA SOCIEDAD CIVIL	20,3%	168.914,5 M²	16,89 Ha
ÁREA NO OBJETO DE REPARTO	20,3%	168.914,5 M²	16,89 Ha
ÁREA OBJETO DE REPARTO	79,7%	662.542,4 M²	66,25 Ha
CARGAS GENERALES	6,0%	49.485,4 M²	4,95 Ha
MALLA VIAL ARTERIAL	5,1%	42.038,4 M²	4,20 Ha
VIA NACIONAL CALLE 145	0,9%	7.446,9 M²	0,74 Ha
ÁREA NETA URBANIZABLE	73,7%	613.057,1 M²	61,31 Ha

DECRETO MUNICIPAL No. (1000 - 0223)
(17 ABR 2018)

ÁREA NETA URBANIZABLE	100,0%	613.057,1 M²	61,31 Ha
CARGAS LOCALES	36,9%	226.340,4 M²	22,63 Ha
CESIONES OBLIGATORIAS	18,0%	110.350,3 M²	11,04 Ha
PARQUES Y ZONAS VERDES	12,0%	73.566,8 M²	7,36 Ha
EQUIPAMIENTO CIUDAD	2,00%	12.261,1 M²	1,23 Ha
EQUIPAMIENTO LOCAL	4,00%	24.522,3 M²	2,45 Ha
CESIONES ADICIONALES	7,8%	47.622,3 M²	4,76 Ha
PARQUES Y ZONAS VERDES	7,7%	47.138,0 M²	4,71 Ha
EQUIPAMIENTO CIUDAD	0,1%	484,3 M²	0,05 Ha
TOTAL CESIONES	25,8%	157.972,5 M²	15,80 Ha
MALLA VIAL SECUNDARIA - LOCAL	11,2%	68.367,816 M²	6,84 Ha
ÁREA ÚTIL	63,1%	386.716,7 M²	38,67 Ha
ÁREA ÚTIL	100,0%	386.716,7 M²	38,67 Ha
RESIDENCIAL PRIMARIO	60,5%	233.982,2 M²	23,40 Ha
NO VIP	49,1%	190.044,4 M²	19,00 Ha
MZ 1 RES PRIM	3,8%	14.619,3 M²	1,46 Ha
MZ 2 RES PRIM	3,5%	13.690,6 M²	1,37 Ha
MZ 3 RES PRIM	3,5%	13.585,1 M²	1,36 Ha
MZ 4 RES PRIM	3,6%	13.964,9 M²	1,40 Ha
MZ 5 RES PRIM	4,9%	18.923,3 M²	1,89 Ha
MZ 6 RES PRIM	4,1%	15.766,9 M²	1,58 Ha
MZ 7 RES PRIM	4,7%	18.000,5 M²	1,80 Ha
MZ 8 RES PRIM	5,1%	19.891,7 M²	1,99 Ha
MZ 9 RES PRIM	4,6%	17.665,6 M²	1,77 Ha
MZ 13 RES PRIM	3,4%	13.100,8 M²	1,31 Ha
MZ 14 RES PRIM	4,8%	18.420,8 M²	1,84 Ha
MZ 15 RES PRIM	3,2%	12.415,1 M²	1,24 Ha
VIP	11,4%	43.937,8 M²	4,39 Ha
MZ 10 RES PRIM VIP	4,9%	18.761,2 M²	1,88 Ha
MZ 11 RES PRIM VIP	3,2%	12.183,8 M²	1,22 Ha
MZ 12 RES PRIM VIP	3,4%	12.992,9 M²	1,30 Ha
COMERCIO ESPECIAL DE ESCALA REGIONAL	7,7%	29.659,5 M²	2,97 Ha
MZ 1 COM ESP DE ESC REG	3,3%	12.889,5 M²	1,29 Ha
MZ 2 COM ESP DE ESC REG	4,3%	16.770,0 M²	1,68 Ha
COMERCIO Y SERVICIOS DE COBERTURA LOCAL	7,2%	27.694,5 M²	2,77 Ha
MZ 1 COM / SERV COBER LOCAL	1,4%	5.318,7 M²	0,53 Ha
MZ 2 COM / SERV COBER LOCAL	1,2%	4.701,6 M²	0,47 Ha
MZ 3 COM / SERV COBER LOCAL	1,3%	5.022,6 M²	0,50 Ha
MZ 4 COM / SERV COBER LOCAL	1,2%	4.598,9 M²	0,46 Ha
MZ 5 COM / SERV COBER LOCAL (INST PRIV)	2,1%	8.052,7 M²	0,81 Ha
INSTITUCIONAL PRIVADO URBANO - REGIONAL	12,9%	50.000,2 M²	5,00 Ha
MZ 1 DOT PRIV	12,9%	50.000,2 M²	5,00 Ha
DESARROLLO SOSTENIBLE	11,7%	45.380,3 M²	4,54 Ha
MZ 13 RES PRIM	1,6%	6.303,8 M²	0,63 Ha
MZ 14 RES PRIM	4,0%	15.401,5 M²	1,54 Ha
MZ 15 RES PRIM	1,3%	5.060,9 M²	0,51 Ha
MZ 1 INST PRIV URB-REG	4,8%	18.614,1 M²	1,86 Ha

PARÁGRAFO 1: El cuadro de áreas en mención podrá ser ajustado en las licencias urbanísticas que se tramiten y obtengan para la ejecución del Plan Parcial, como consecuencia de incorporaciones topográficas, catastrales y/o de la coordinación y aprobación de diseños definitivos, siempre y cuando (1) se conserven las características de localización y geometría y (2) el área de cesiones públicas no disminuya ni vaya en detrimento del cumplimiento del estándar de espacio público (3) cualquier incremento en el área se incorporará al espacio público del proyecto. De igual manera se deberán adelantar las acciones correspondientes para actualizar la información en los respectivos folios de matrícula inmobiliaria de cada uno de los predios objeto del presente Plan

DECRETO MUNICIPAL No. 0000 - 0223)
(17 ABR 2018)

Parcial. Estos ajustes corresponderán a precisiones mínimas y por lo tanto no podrán superar el 2% de los valores correspondientes adoptados por el presente Decreto.

PARÁGRAFO 2: En las licencias urbanísticas que se tramiten y obtengan para la ejecución del plan parcial, se podrán hacer ajustes a las manzanas siempre y cuando no se modifique la conformación de las supermanzanas identificadas en el plano F1 – Planteamiento Urbanístico de la cartografía oficial.

TITULO II
SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL PLAN PARCIAL

ARTÍCULO 7- SISTEMAS ESTRUCTURANTES EN EL ÁREA DE PLANIFICACIÓN: El Plan Parcial se articula de manera estratégica con los sistemas estructurantes contemplados en el artículo 27 del Decreto Municipal No. 1000-0823 de 2014:

- Sistema Ambiental.
- Sistema de Espacio Público.
- Sistemas de Usos.
- Sistema de Movilidad.
- Sistema de Servicios Públicos.

CAPÍTULO I
SISTEMA AMBIENTAL

ARTÍCULO 8- ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL: De acuerdo con las determinantes ambientales emitidas por CORTOLIMA, dentro del componente de la estructura ecológica principal del Plan Parcial EL Zorro, se identifican áreas con un alto valor ambiental y servicios ecosistémicos que corresponden a la ronda hídrica de la Quebrada la Honda. El área de la Ronda Hídrica de la Quebrada la Honda, se establece como área de protección y de desarrollo sostenible para conservar sus especies de alto porte que brindan servicios ambientales de gran significancia. La Estructura Ecológica Principal, se complementa con las áreas que conforman el Parque Transversal, que recorre el Plan Parcial de Occidente a Oriente.

8.1. Áreas de Desarrollo Sostenible: De conformidad con lo establecido por las Determinantes Ambientales por Cortolima, se estableció que también forma parte de la estructura ecológica principal, un área de Desarrollo Sostenible repartida en áreas de Cesiones Públicas de Parques y Zonas Verdes, áreas útiles residenciales e institucionales, donde se conservarán especies de alto porte que brindan un servicio ambiental importante en regulación de temperatura, captura de CO2 y regulación de eventos extremos.

DESCRIPCIÓN		ÁREA
Área de Desarrollo Sostenible	Cesiones Parques y zonas Verdes	45.807 M ²
	Área Útil Residencial	26.766 M ²
	Área Útil Institucional	18.614 M ²
	TOTAL	91.187 M²

- Se promoverá repoblamiento con especies apropiadas según arbolado urbano de Ibagué.

DECRETO MUNICIPAL No. 0000 - 0223

(17 ABR 2018)

- Para cada área de desarrollo Sostenible, tanto de espacio público como de manzanas útiles, las zonas duras o cubiertas no podrán superar más del 5% de su área, evitando ir en contra de su condición ambiental natural y de la permeabilidad del suelo que se encuentra en ella.
- El área de desarrollo sostenible no podrá ser modificada ni reducida para usos diferentes a los establecidos en la norma establecida en el presente Decreto, esta área se encuentra delimitada de la siguiente manera:

D1	882230	976402	D35	882690	976956
D2	882234	976436	D36	882600	976967
D3	882211	976482	D37	882576	976938
D4	882188	976578	D38	882482	977020
D5	882189	976721	D39	882439	977018
D6	882178	976744	D40	882404	977021
D7	882280	976807	D41	882403	977012
D8	882302	976840	D42	882361	976966
D9	882287	976864	D43	882365	976920
D10	882197	976863	D44	882360	976918
D11	882163	976825	D45	882275	976969
D12	882136	976815	D46	882240	977013
D13	882099	976823	D47	882172	977109
D14	881959	976757	D48	882128	977124
D15	881892	976800	D49	882161	976952
D16	881825	976887	D50	882076	976920
D17	881959	976812	D51	882003	976940
D18	882047	976843	D52	881997	976869
D19	882116	976909	D53	881926	976855
D20	882115	976911	D54	881833	976901
D21	882269	976942	D55	881816	976896
D22	882476	976888	D56	881858	976798
D23	882501	976937	D57	881931	976754
D24	882521	976933	D58	881960	976743
D25	882514	976904	D59	881980	976758
D26	882534	976890	D60	882021	976754
D27	882586	976896	D61	882094	976790
D28	882576	976938	D62	882164	976778
D29	882654	976912	D63	882156	976747
D30	882723	976923	D64	882167	976709
D31	882743	976982	D65	882161	976625
D32	882682	977063	D66	882205	976477
D33	882652	977029	D67	882184	976459
D34	882700	976969			

PUNTO D1: Punto con coordenadas E= 882230 N= 976402. Esta localizado sobre el vértice sur limitando con la carrera 23 sur. Continúa en dirección nor-oriental en línea recta con una longitud aproximada de 34.25 m hasta el punto D2.

PUNTO D2: Punto con coordenadas E= 882234; N= 976436. Esta localizado sobre el vértice sur limitando con área de la reserva de la sociedad civil. Continúa en dirección nor-occidental en línea recta con una longitud aproximada de 50.43 m hasta el punto D3.

PUNTO D3: Punto con coordenadas E= 882211; N= 976482. Esta localizado sobre el vértice sur limitando con área de la reserva de la sociedad civil. Continúa en dirección nor-occidental pasando por el punto D4 con coordenadas E= 882188; N= 976578, en línea quebrada con una longitud aproximada de 241.96 m hasta el punto D5.

PUNTO D5: Punto con coordenadas E= 882189; N= 976721. Esta localizado sobre el vértice sur limitando con área de la reserva de la sociedad civil. Continúa en dirección nor-occidental en línea recta con una longitud aproximada de 26.29 m hasta el punto D6.

PUNTO D6: Punto con coordenadas E= 882178; N= 976744. Esta localizado sobre el vértice sur limitando con área de reserva de la sociedad civil. Continúa en dirección oriental

DECRETO MUNICIPAL No. (1000 - 0223)

(17 ABR 2018)

pasando por el punto D7 con coordenadas E= 882280; N= 976807, en línea quebrada con una longitud aproximada de 160.07 m hasta el punto D8.

PUNTO D8: Punto con coordenadas E= 882302; N= 976840. Esta localizado sobre el vértice sur limitando con área de reserva de la sociedad civil. Continúa en dirección nor-occidental en una línea recta con una longitud aproximada de 28.21 m hasta el punto D9.

PUNTO D9: Punto con coordenadas E= 882287; N= 976864. Esta localizado sobre el vértice sur limitando con área de reserva de la sociedad civil. Continúa en dirección occidental en línea quebrada con una longitud aproximada de 90.42 m hasta el punto D10.

PUNTO D10: Punto con coordenadas E= 882197; N= 976863. Esta localizado sobre el vértice sur limitando con área de reserva de la sociedad civil. Continúa en dirección sur occidental pasando por los puntos D11 con coordenadas E= 882163; N= 976825, D12 con coordenadas E= 882136; N= 976815, D13 con coordenadas E= 882099; N= 976823, en línea quebrada con una longitud aproximada de 272.898 m hasta el punto D14.

PUNTO D14: Punto con coordenadas E= 881959; N= 976757. Esta localizado sobre el vértice sur limitando con área de reserva de la sociedad civil. Continúa en dirección nor-occidental pasando por el punto D15 con coordenadas E= 881892; N= 976800, en línea quebrada con una longitud aproximada de 190.15 m hasta el punto D16.

PUNTO D16: Punto con coordenadas E= 881825; N= 976887. Esta localizado sobre el vértice sur limitando con área de reserva de la sociedad civil y a la manzana institucional privada de carácter urbano regional. Continúa en dirección sur oriental en línea quebrada con una longitud aproximada de 155.04 m hasta el punto D17.

PUNTO D17: Punto con coordenadas E= 881959; N= 976812. Esta localizado sobre el vértice sur limitando con área de reserva de la sociedad civil y a la manzana institucional privada de carácter urbano regional. Continúa en dirección nor-oriental pasando por los puntos D18 con coordenadas E= 882047; N= 976843, D19 con coordenadas E= 882116; N= 976909, D20 con coordenadas E= 882115; N= 976911, en línea quebrada con una longitud aproximada de 348.77 m hasta el punto D21.

PUNTO D21: Punto con coordenadas E= 882269; N= 976942. Esta localizado sobre el vértice oriental limitando con área de reserva de la sociedad civil y área destinada para un parque. Continúa en dirección sur oriental en línea quebrada con una longitud aproximada de 215.58 m hasta el punto D22.

PUNTO D22: Punto con coordenadas E= 882476; N= 976888. Esta localizado sobre el vértice oriental limitando con área de reserva de la sociedad civil y área destinada para un parque. Continúa en dirección nor-oriental en línea recta con una longitud aproximada de 55.01 m hasta el punto D23.

PUNTO D23: Punto con coordenadas E= 882501; N= 976937. Esta localizado sobre el vértice oriental limitando con área reserva de la sociedad civil y área destinada para un parque. Continúa en dirección oriental en línea recta con una longitud aproximada de 20.39 m hasta el punto D24.

PUNTO D24: Punto con coordenadas E= 882521; N= 976933. Esta localizado sobre el vértice oriental limitando con área de reserva de la sociedad civil y área destinada para un parque. Continúa en dirección sur pasando por el punto D25 con coordenadas E= 882514; N= 976904, en línea quebrada con una longitud aproximada de 54.24 m hasta el punto D26.

PUNTO D26: Punto con coordenadas E= 882534; N= 976890. Esta localizado sobre el vértice oriental limitando con área de reserva de la sociedad civil y área destinada para un parque. Continúa en dirección oriental en línea recta con una longitud aproximada de 52.34 m hasta el punto D27.

DECRETO MUNICIPAL No. (1 0 0 0 - 0 2 2 3)

(1 7 ABR 2018)

PUNTO D27: Punto con coordenadas E= 882586; N= 976896. Esta localizado sobre el vértice oriental limitando con área de reserva de la sociedad civil y área destinada para un parque. Continúa en dirección norte en línea recta con una longitud aproximada de 43.17 m hasta el punto D28.

PUNTO D28: Punto con coordenadas E= 882576; N= 976938. Esta localizado sobre el vértice oriental limitando con área de reserva de la sociedad civil y área destinada para un parque. Continúa en dirección sur oriente pasando por el punto D29 con coordenadas E= 882654; N= 976912, en línea quebrada con una longitud aproximada de 152.90 m hasta el punto D30. **PUNTO D30:** Punto con coordenadas E= 882723; N= 976923. Esta localizado sobre el vértice oriental limitando con área de reserva de la sociedad civil y área destinada para un parque. Continúa en dirección nor-oriental en línea quebrada con una longitud aproximada de 64.94 m hasta el punto D31.

PUNTO D31: Punto con coordenadas E= 882743; N= 976982. Esta localizado sobre el vértice oriental limitando con área reserva de la sociedad civil y área destinada para un parque. Continúa en dirección nor-occidente en línea quebrada con una longitud aproximada de 102.39 m hasta el punto D32.

PUNTO D32: Punto con coordenadas E= 882682; N= 977063. Esta localizado sobre el vértice oriental limitando con área reserva de la sociedad civil, arboleda del campestre y área destinada para un parque. Continúa en dirección sur occidental en línea recta con una longitud aproximada de 45.59 m hasta el punto D33.

PUNTO D33: Punto con coordenadas E= 882652; N= 977029. Esta localizado sobre el vértice oriental limitando con arboleda del campestre y área destinada para un parque. Continúa en dirección sur oriental pasando por el punto D34 con coordenadas E= 882700; N= 976969, en línea quebrada con una longitud aproximada de 94.17 m hasta el punto D35.

PUNTO D35: Punto con coordenadas E= 882690; N= 976956. Esta localizado sobre el vértice oriental limitando con área destinada para un parque. Continúa en dirección occidental en línea quebrada con una longitud aproximada de 94.91 m hasta el punto D36.

PUNTO D36: Punto con coordenadas E= 882600; N= 976967. Esta localizado sobre el vértice oriental limitando arboleda del campestre y con área destinada para un parque. Continúa en dirección sur occidental en línea recta con una longitud aproximada de 37.78 m hasta el punto D37.

PUNTO D37: Punto con coordenadas E= 882576; N= 976938. Esta localizado sobre el vértice oriental limitando arboleda del campestre y con área destinada para un parque. Continúa en dirección nor-occidental en línea recta con una longitud aproximada de 124.74 m hasta el punto D38.

PUNTO D38: Punto con coordenadas E= 882482; N= 977020. Esta localizado sobre el vértice nor-oriental limitando arboleda del campestre y la carrera 22 sur. Continúa en dirección occidental en línea quebrada y curva con una longitud aproximada de 54.39 m hasta el punto D39.

PUNTO D39: Punto con coordenadas E= 882439; N= 977018. Esta localizado sobre el vértice nor-oriental limitando la carrera 22 sur. Continúa en dirección occidental en línea recta con una longitud aproximada de 34.64 m hasta el punto D40.

PUNTO D40: Punto con coordenadas E= 882404; N= 977021. Esta localizado sobre el vértice nor-oriental limitando la carrera 22 sur. Continúa en dirección sur occidental pasando por los puntos D41 con coordenadas E= 882403; N= 977012, D42 con coordenadas E= 882361; N= 976966, D43 con coordenadas E= 882365, N= 976920, en línea quebrada con una longitud aproximada 123.83 m hasta el punto D44.





Alcaldía Municipal

Ibagué

NIT. 800113389-7

DESPACHO DEL ALCALDE



DECRETO MUNICIPAL No. (1000-0223)

(17 ABR 2018)

PUNTO D44: Punto con coordenadas E= 882360; N= 976918. Esta localizado sobre el vértice nor-oriental en el área destinada para parque. Continúa en dirección nor-occidental pasando por los puntos D45 con coordenadas E= 882275; N= 976969, D46 con coordenadas E= 882240; N= 977013, D47 con coordenadas E= 882172, N= 977109, en línea quebrada con una longitud aproximada 323.85 m hasta el punto D48.

PUNTO D48: Punto con coordenadas E= 882128; N= 977124. Esta localizado sobre el vértice norte en el área destinada para parque. Continúa en dirección sur en línea quebrada con una longitud aproximada de 176.54 m hasta el punto D49.

PUNTO D49: Punto con coordenadas E= 882161; N= 976952. Esta localizado sobre el vértice norte en el área destinada para la manzana institucional privado de carácter urbano regional. Continúa en dirección occidental pasando por el punto D50 con coordenadas E= 882076; N= 976920, en línea quebrada con una longitud aproximada de 168.75 m hasta el punto D51.

PUNTO D51: Punto con coordenadas E= 882003; N= 976940. Esta localizado sobre el vértice nor-occidental en el área destinada para la manzana institucional privado de carácter urbano regional. Continúa en dirección sur en línea quebrada con una longitud aproximada de 73.25 m hasta el punto D52.

PUNTO D52: Punto con coordenadas E= 881997; N= 976869. Esta localizado sobre el vértice nor-occidental en el área destinada para la manzana institucional privado de carácter urbano regional. Continúa en dirección occidental en línea recta con una longitud aproximada de 72.36 m hasta el punto D53.

PUNTO D53: Punto con coordenadas E= 881926; N= 976855. Esta localizado sobre el vértice nor-occidental en el área destinada para la manzana institucional privado de carácter urbano regional. Continúa en dirección nor-occidental pasando por el punto D54 con coordenadas E= 881833; N= 976901, en línea quebrada con una longitud aproximada de 120.58 m hasta el punto D55.

PUNTO D55: Punto con coordenadas E= 881816; N= 976896. Esta localizado sobre el vértice occidental lindando con el área destinada para la manzana institucional privado de carácter urbano regional y la carrera 23 sur. Continúa en dirección sur oriental pasando por el punto D56 con coordenadas E= 881858, N= 976798, en línea quebrada con una longitud aproximada de 192.89 m hasta el punto D57.

PUNTO D57: Punto con coordenadas E= 881931; N= 976754. Esta localizado sobre el vértice sur occidental en el área residencial. Continúa en dirección oriental pasando por el punto D58 con coordenadas E= 881960, N= 976748, D59 con coordenadas E= 881980; N= 976758, en línea quebrada con una longitud aproximada de 93.87 m hasta el punto D560.

PUNTO D60: Punto con coordenadas E= 882021; N= 976754. Esta localizado sobre el vértice sur occidental en el área residencial. Continúa en dirección nor-oriental pasando por el punto D61 con coordenadas E= 882094, N= 976790, en línea quebrada con una longitud aproximada de 154.34 m hasta el punto D62.

PUNTO D62: Punto con coordenadas E= 882164; N= 976778. Esta localizado sobre el vértice sur occidental en el área residencial. Continúa en dirección sur oriental pasando por el punto D63 con coordenadas E= 882156, N= 976747, D64 con coordenadas E= 882167; N= 976709, D65 con coordenadas E= 882161; N= 976625, en línea quebrada con una longitud aproximada de 312.17 m hasta el punto D66.

PUNTO D66: Punto con coordenadas E= 882205; N= 976477. Esta localizado sobre el vértice sur en el área residencial. Continúa en dirección sur occidental en línea recta con una longitud aproximada de 28.10 m hasta el punto D67.

PUNTO D67: Punto con coordenadas E= 882184; N= 976459. Esta localizado sobre el vértice sur en el área residencial. Continúa en dirección sur oriental en línea quebrada con una longitud aproximada de 73.16 m cerrando el polígono al conectar con el punto D1.

Carrera 4 calles 6 y 7 Barrio la Pola Edificio EL CAM

planeacion@ibague.gov.co Fax 2 61 17 82 Conmutador 2 61 17 73 Ext.111

Código Postal 73006



DECRETO MUNICIPAL No. (1000-0223)

(17 ABR 2018)

PARAGRAFO 1: Las manzanas útiles residenciales e institucionales ubicadas en las áreas de desarrollo sostenible serán privadas y no harán parte del espacio público del proyecto.

8.2. Reserva De La Sociedad Civil: El Plan Parcial El Zorro destina un área protegida de carácter ambiental, que hace parte de la Estructura Ecológica Principal, conformada por un área parcial del predio La Vuelta de la Honda con Matricula Inmobiliaria No. 350 – 213323 propiedad de la SOCIEDAD GUILLERMO LASERNA Y CIA. S. EN C. y un área parcial del predio La Ceibita con Matricula Inmobiliaria No. 350 – 171256 propiedad de INVERSIONES CAFÉ GRANADA S.A.S. con un área conjunta de 168,914,5 m2, la cual no es objeto de reparto de cargas y beneficios, y deberá ser inscrita como RESERVA DE LA SOCIEDAD CIVIL ante el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible con el objeto de garantizar su conservación y protección absoluta.

MANZANA	E	N	MANZANA	E	N
D2-M-63	882234	976436	72	882720	977109
D3	882211	976482	73	882755	977083
D4	882188	976578	74	882767	977097
D5	882189	976721	75	882768	977096
D6	882178	976744	76	882766	977070
D7	882280	976807	78	882806	977056
D8	882302	976840	79	882813	977038
D9	882287	976864	80	882847	977022
D10	882197	976863	81	882856	977015
D11	882163	976825	82	882853	976982
D12	882136	976815	86	882902	976901
D13	882099	976823	87	882902	976936
D14	881959	976757	88	882926	976935
D15	881892	976800	91	882925	976885
D16	881825	976887	95	882908	976829
D17	881959	976812	97	882871	976812
D18	882047	976843	97	882871	976812
D19	882116	976909	99	882810	976814
D20	882115	976911	102	882742	976824
D21	882269	976942	103	882730	976837
D22	882476	976888	104	882725	976832
D23	882501	976937	106	882674	976837
D24	882521	976933	109	882641	976803
D25	882514	976904	110	882631	976817
D26	882534	976890	113	882528	976798
D27	882586	976896	114	882531	976781
D28	882576	976938	116	882460	976775
D29	882654	976912	118	882471	976753
D30	882723	976923	123	882420	976747
D31	882743	976982	126	882335	976652
D32	882682	977063	129	882340	976491

PUNTO D2-M-63: Punto con coordenadas E= 882234; N= 976436. Esta localizado sobre el vértice sur limitando con área de la reserva de la sociedad civil. Continua en dirección nor-occidental, pasando por el punto D-3 con coordenadas E= 882211; N= 976482, D-4

DECRETO MUNICIPAL No. (1 0 0 0 - 0 2 2 3)

(1 7 ABR 2018)

con coordenadas E= 882188; N= 976578 y D-5 con coordenadas E= 882189; N= 97672, en línea quebrada con una longitud lineal aproximada de 313,19 m hasta el punto D6.

PUNTO D6: Punto con coordenadas E= 882178; N= 976744. Esta localizado sobre el vértice sur limitando con área de reserva de la sociedad civil. Continúa en dirección nor-oriental pasando por el punto D7 con coordenadas E= 882280; N= 976807, en línea quebrada con una longitud lineal aproximada de 160.07 m hasta el punto D8.

PUNTO D8: Punto con coordenadas E= 882302; N= 976840. Esta localizado sobre el vértice sur limitando con área de reserva de la sociedad civil. Continúa en dirección nor-occidental en línea recta con una longitud aproximada de 28.21 m hasta el punto D9.

PUNTO D9: Punto con coordenadas E= 882287; N= 976864. Esta localizado sobre el vértice sur limitando con área de reserva de la sociedad civil. Continúa en dirección occidente en línea quebrada con una longitud aproximada de 90.42 m hasta el punto D10.

PUNTO D10: Punto con coordenadas E= 882197; N= 976863. Esta localizado sobre el vértice sur limitando con área de reserva de la sociedad civil. Continúa en dirección sur occidental pasando por los puntos D11 con coordenadas E= 882163; N= 976825, D12 con coordenadas E= 882136; N= 976815, D13 con coordenadas E= 882099; N= 976823, en línea quebrada con una longitud lineal aproximada de 272.898 m hasta el punto D14.

PUNTO D14: Punto con coordenadas E= 881959; N= 976757. Esta localizado sobre el vértice sur limitando con área de reserva de la sociedad civil. Continúa en dirección nor occidental pasando por el punto D15 con coordenadas E= 881892; N= 976800, en línea quebrada con una longitud lineal aproximada de 190.15 m hasta el punto D16.

PUNTO D16: Punto con coordenadas E= 881825; N= 976887. Esta localizado sobre el vértice sur limitando con área de reserva de la sociedad civil y a la manzana institucional privada de carácter urbano regional. Continúa en dirección sur oriental en línea quebrada con una longitud lineal aproximada de 155.04 m hasta el punto D17.

PUNTO D17: Punto con coordenadas E= 881959; N= 976812. Esta localizado sobre el vértice sur limitando con área de reserva de la sociedad civil y a la manzana institucional privada de carácter urbano regional. Continúa en dirección nor-oriental pasando por los puntos D18 con coordenadas E= 882047; N= 976843, D19 con coordenadas E= 882116; N= 976909, D20 con coordenadas E= 882115; N= 976911, en línea quebrada con una longitud lineal aproximada de 348.77 m hasta el punto D21.

PUNTO D21: Punto con coordenadas E= 882269; N= 976942. Esta localizado sobre el vértice oriental limitando con área de reserva de la sociedad civil y área destinada para un parque. Continúa en dirección sur oriental en línea quebrada con una longitud lineal aproximada de 215.58 m hasta el punto D22.

PUNTO D22: Punto con coordenadas E= 882476; N= 976888. Esta localizado sobre el vértice oriental limitando con área de reserva de la sociedad civil y área destinada para un parque. Continúa en dirección nor-oriental en línea recta con una longitud aproximada de 55.01 m hasta el punto D23.

PUNTO D23: Punto con coordenadas E= 882501; N= 976937. Esta localizado sobre el vértice oriental limitando con área reserva de la sociedad civil y área destinada para un parque. Continúa en dirección oriente en línea recta con una longitud aproximada de 20.39 m hasta el punto D24.

PUNTO D24: Punto con coordenadas E= 882521; N= 976933. Esta localizado sobre el vértice oriental limitando con área de reserva de la sociedad civil y área destinada para un parque. Continúa en dirección sur pasando por el punto D25 con coordenadas E= 882514; N= 976904, en línea quebrada con una longitud aproximada de 54.24 m hasta el punto D26.

DECRETO MUNICIPAL No. (1 0 0 0 - 0 2 2 3)
(1 7 ABR 2018)

PUNTO D26: Punto con coordenadas E= 882534; N= 976890. Esta localizado sobre el vértice oriental limitando con área de reserva de la sociedad civil y área destinada para un parque. Continúa en dirección oriente en línea recta con una longitud aproximada de 52.34 m hasta el punto D27.

PUNTO D27: Punto con coordenadas E= 882586; N= 976896. Esta localizado sobre el vértice oriental limitando con área de reserva de la sociedad civil y área destinada para un parque. Continúa en dirección norte en línea recta con una longitud aproximada de 43.17 m hasta el punto D28.

PUNTO D28: Punto con coordenadas E= 882576; N= 976938. Esta localizado sobre el vértice oriental limitando con área de reserva de la sociedad civil y área destinada para un parque. Continúa en dirección sur oriental pasando por el punto D29 con coordenadas E= 882654; N= 976912, en línea quebrada con una longitud lineal aproximada de 152.90 m hasta el punto D30.

PUNTO D30: Punto con coordenadas E= 882723; N= 976923. Esta localizado sobre el vértice oriental limitando con área de reserva de la sociedad civil y área destinada para un parque. Continúa en dirección nor-oriental en línea quebrada con una longitud lineal aproximada de 64.94 m hasta el punto D31.

PUNTO D31: Punto con coordenadas E= 882743; N= 976982. Esta localizado sobre el vértice oriental limitando con área reserva de la sociedad civil y área destinada para un parque. Continúa en dirección nor-occidental en línea quebrada con una longitud aproximada de 102.39 m hasta el punto D32.

PUNTO D32: Punto con coordenadas E= 882682; N= 977063. Esta localizado sobre el vértice oriental limitando con área reserva de la sociedad civil, arboleda del campestre y área destinada para un parque. Continúa en dirección nor-oriental en línea recta con una longitud aproximada de 59.34 m hasta el punto M-72.

PUNTO M-72: Punto con coordenadas E= 882720; N= 977109. Esta localizado sobre el vértice oriental limitando con la Quebrada La Honda. Continúa en dirección sur oriental en línea recta con una longitud lineal aproximada de 43.20 m hasta el punto M-73.

PUNTO M-73: Punto con coordenadas E= 882755; N= 977083. Esta localizado sobre el vértice oriental limitando con la Quebrada La Honda. Continúa en dirección nor-oriental en línea recta con una longitud lineal aproximada de 19.03 m hasta el punto M-74.

PUNTO M-74: Punto con coordenadas E= 882767; N= 977097. Esta localizado sobre el vértice oriental limitando con la Quebrada La Honda. Continúa en dirección sur pasando por el punto M-75 con coordenadas E= 882768; N= 977096, en línea quebrada con una longitud lineal aproximada de 26.71 m hasta el punto M-76.

PUNTO M-76: Punto con coordenadas E= 882766; N= 977070. Esta localizado sobre el vértice oriental limitando con la Quebrada La Honda. Continúa en dirección sur oriental, pasando por los puntos M-77 con coordenadas E= 882802; N= 977056, M-78 con coordenadas E= 882806; N= 977056, M-79 con coordenadas E= 882813; N= 977038, M-80 con coordenadas E=882847; N=977022 y M-81 con coordenadas E= 882856; N= 977015, en línea quebrada con una longitud lineal aproximada de 123.73 m hasta el punto M-82.

PUNTO M-82: Punto con coordenadas E= 882853; N= 976982. Esta localizado sobre el vértice oriental limitando con la Quebrada La Honda. Continúa en dirección sur oriental, pasando por los puntos M-83 con coordenadas E= 882863; N= 976972, M-84 en línea quebrada con una longitud lineal aproximada de 95.21 m hasta el punto M-86.

PUNTO M-86: Punto con coordenadas E= 882902; N= 976901. Esta localizado sobre el vértice oriental limitando con la Quebrada La Honda. Continúa en dirección norte en línea recta con una longitud lineal aproximada de 34.55 m hasta el punto M-87.





DESPACHO DEL ALCALDE

Alcaldía Municipal

Ibagué

NIT. 800113389-7



DECRETO MUNICIPAL No. (1.000 - 0223)
(17 ABR 2018)

PUNTO M-87: Punto con coordenadas E= 882902; N= 976936. Esta localizado sobre el vértice oriental limitando con la Quebrada La Honda. Continúa en dirección oriente con en línea recta una longitud lineal aproximada de 23.16 m hasta el punto M-88.

PUNTO M-88: Punto con coordenadas E= 882926; N= 976935. Esta localizado sobre el vértice oriental limitando con la Quebrada La Honda. Continúa en dirección sur, pasando por los puntos M-89 E= 882928; N= 976930, M-90 con coordenadas E= 882926; N= 976906, M-91 con coordenadas E=882925; N=976885, M-92 con coordenadas E=882908; N=976871, M-93 con coordenadas E=882902; N=976856, M-94 con coordenadas E=882906; N=976840, en línea quebrada con una longitud lineal aproximada de 107,1 m hasta el punto M-95.

PUNTO M-95: Punto con coordenadas E= 882908; N= 976829. Esta localizado sobre el vértice oriental limitando con la Quebrada La Honda. Continúa en dirección sur occidental, pasando por los puntos M-96 con coordenadas E=882893; N=976819, M-97 con coordenadas E= 882871; N= 976812 y M-98 con coordenadas E= 882824; N= 976819, M-99 con coordenadas E= 882810; N= 976814, M-100 E=882779; N=976831 y M-101 con coordenadas E=882747; N=976826, en línea quebrada con una longitud lineal aproximada de 165.65 m hasta el punto M-102.

PUNTO M-102: Punto con coordenadas E= 882742; N= 976824. Esta localizado sobre el vértice oriental limitando con la Quebrada La Honda. Continúa en dirección nor-occidental, pasando por los puntos M-103 con coordenadas E= 882730; N= 976837, M-104 con coordenadas E= 882725; N= 976832, M-105 con coordenadas E= 882695; N= 976844, M-106 con coordenadas E= 882674; N= 976837, M-107 con coordenadas E= 882675; N= 976822 y M-108 coordenadas E= 882658; N= 976810, en línea quebrada con una longitud lineal aproximada de 103.15 m hasta el punto M-109.

PUNTO M-109: Punto con coordenadas E= 882641; N= 976803. Esta localizado sobre el vértice oriental limitando con la Quebrada La Honda. Continúa en dirección nor-occidental en línea recta con una longitud lineal aproximada de 18.25 m hasta el punto M-110.

PUNTO M-110: Punto con coordenadas E= 882631; N= 976817. Esta localizado sobre el vértice oriental limitando con la Quebrada La Honda. Continúa en dirección occidente, pasando por los puntos M-111 con coordenadas E= 882606; N= 976801 y M-112 con coordenadas E= 882579; N= 976798, en línea quebrada con una longitud lineal aproximada de 104.33 m hasta el punto M-113.

PUNTO M-113: Punto con coordenadas E= 882528; N= 976798. Esta localizado sobre el vértice oriental limitando con la Quebrada La Honda. Continúa en dirección sur oriental en línea recta con una longitud lineal aproximada de 16.4 m hasta el punto M-114.

PUNTO M-114: Punto con coordenadas E= 882531; N= 976781. Esta localizado sobre el vértice oriental limitando con la Quebrada La Honda. Continúa en dirección occidente, pasando por el punto M-115 con coordenadas E= 882505; N= 976788 en línea quebrada con una longitud lineal aproximada de 71.1m hasta el punto M-116.

PUNTO M-116: Punto con coordenadas E= 882460; N= 976775. Esta localizado sobre el vértice oriental limitando con la Quebrada La Honda. Continúa en dirección sur oriental, pasando por el punto M-117 con coordenadas E= 882463; N= 976762, en línea quebrada con una longitud lineal aproximada de 24.33 m hasta el punto M-118.

PUNTO M-118: Punto con coordenadas E= 882471; N= 976753. Esta localizado sobre el vértice sur oriental limitando con la Quebrada La Honda. Continúa en dirección occidente, pasando por los puntos M-119 con coordenadas E= 882460; N= 976747, M-120 con coordenadas E= 882449; N= 976740, M-121 con coordenadas E= 882429; N= 976743 y M-122 con coordenadas E= 882423; N= 976746, en línea quebrada con una longitud lineal aproximada de 50.87 m hasta el punto M-123.

Carrera 4 calles 6 y 7 Barrio la Pola Edificio EL CAM

planeacion@ibague.gov.co Fax 2 61 17 82 Conmutador 2 61 17 73 Ext.111

Código Postal 73006

DECRETO MUNICIPAL No. (1000 - 0223)

(17 ABR 2018)

PUNTO M-123: Punto con coordenadas E= 882420; N= 976747. Esta localizado sobre el vértice sur oriental limitando con la Quebrada La Honda. Continúa en dirección sur occidental, pasando por los puntos M-124 con coordenadas E= 882412; N= 976729, M-125 con coordenadas E= 882389; N= 976708, M-126 con coordenadas E= 882335; N= 976652, M-127 con coordenadas E= 882326; N= 976577 y M-128 con coordenadas E= 882330; N= 976531 en línea quebrada con una longitud lineal aproximada de 267.74 m hasta el punto M-129.

PUNTO M-129: Punto con coordenadas E= 882340; N= 976491. Esta localizado sobre el vértice sur oriental limitando con la Quebrada La Honda. Continúa en dirección sur occidental en línea recta con una longitud lineal aproximada de 120.03 m hasta el punto D-2- M-63.

PARÁGRAFO 1. De acuerdo a la cartografía del POT y a las determinantes ambientales, dentro del Plan parcial El Zorro se encuentran dos drenajes pequeños que no fueron evidenciados en el terreno por parte de la visita realizada por CORTOLIMA, y se aclara que corresponden a condiciones topográficas propias del terreno y son escorrentías que deberán ser captadas por el diseño de alcantarillado pluvial del Plan Parcial.

PARÁGRAFO 2. El área de desarrollo sostenible y el área de reserva de la sociedad civil, se encuentran delimitados en el plano **D_2 Topográfico** que hace parte integral del presente decreto.

PARÁGRAFO 3: Se establece como referencia para el desarrollo del Plan Parcial del presente Decreto, el análisis y estudio del Impacto Ambiental presentado en el **Anexo 08_Estudio Ambiental** en su Capítulo 5. Evaluación de Impactos Ambientales.

CAPÍTULO II
SISTEMAS DE ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS

ARTÍCULO 9- ESPACIO PÚBLICO: De conformidad con el artículo 27 y 72 del Decreto Municipal 1000-0823 de 2014, hacen parte del espacio público los elementos constitutivos naturales, dentro de las cuales se encuentran las áreas conservación y preservación del sistema orográfico e hidrográfico y las áreas de especial significancia ambiental; los elementos constitutivos o artificiales como los sistemas de circulación peatonal y vehicular, las áreas articuladoras de espacio público (plazas, parques y plazoleñas y zonas verdes), las áreas para la preservación y conservación del patrimonio cultural y las áreas y elementos arquitectónicos espaciales y naturales de propiedad privada que por su localización y condiciones ambientales y paisajísticas, sean incorporadas como tales en los planes de ordenamiento territorial y los instrumentos que lo desarrollen, tales como cubiertas, fachadas, paramentos, pórticos, antejardines, cerramientos; y, los elementos complementarios como los elementos naturales de la vegetación, de mobiliario y amueblamiento urbano y de la señalización vial.

Los ejes del Sistema de Espacio Público se encuentran rodeados de las áreas útiles destinadas para vivienda, comercio y usos dotacionales, permitiendo así que las manzanas tengan frente a Parques y Zonas Verdes, así como acceso directo a los sistemas de Movilidad Alternativa como senderos peatonales y ciclorrutas.





DECRETO MUNICIPAL No. (1000 - 0223)

(17 ABR 2018)

PARÁGRAFO 1: La obligación del urbanizador responsable y/o del propietario de los predios, es ceder el suelo destinado al espacio público, entregándolo como mínimo empedrado, arborizado y con andenes perimetrales. La entrega de dicho suelo podrá ser objeto de transferencia al Municipio, a través de las respectivas licencias de urbanización y dando cumplimiento a lo previsto por el Decreto Nal No. 1077 de 2015.

PARÁGRAFO 2: Para parques de 20.000 m² o más deberán incluir en su dotación, bahías de estacionamientos vehiculares de 20 puestos como mínimo.

PARÁGRAFO 3: Los suelos que conforman las vías de malla vial secundaria y local descritos en el título II capítulo IV sistema de movilidad hacen parte integral del sistema general de espacio público y se consideran cargas locales.

ARTÍCULO 10. ADMINISTRACION Y MANEJO DE LOS PARQUES Y ZONAS VERDES. De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.3.3.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015 las asociaciones de propietarios que se conformen en el área objeto del plan parcial podrán contratar la administración, mantenimiento y el aprovechamiento económico de los parques y zonas verdes que se localizan al interior del plan parcial, sin que impida a la ciudadanía de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito.

PARÁGRAFO 1: Las cesiones para parques deberán cumplir con las condiciones de accesibilidad establecidas en el artículo 95 del POT, el numeral 4 del artículo 2.2.3.4.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y las normas Técnicas Colombianas para el diseño y construcción de los elementos del espacio público vigentes.

PARÁGRAFO 2: De conformidad con lo consagrado en el artículo 95 numeral 2 del Decreto Municipal No. 1000-0823 de 2014, los parques y zonas verdes no podrán ser encerrados en forma tal que prive a la ciudadanía de su uso y/o disfrute visual salvo por razones de mantenimiento mejoramiento paisajístico, ordenamiento de distintas formas de recreación activa y/o seguridad. En cualquier caso, la transparencia del cerramiento será de un 90% como mínimo.

ARTÍCULO 11- CESIONES PÚBLICAS: De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 314 del Decreto Municipal 1000-0823 de 2014, se establecen los siguientes porcentajes mínimos obligatorios de Cesión, aplicables sobre el área neta urbanizable (A.N.U.):

Instrumento	Zonas Verdes Parques, Plazas y Plazoletas			Equipamientos Comunal Público			TOTAL
	Ciudad	Local	Sub Total	Ciudad	Local	Sub total	
En desarrollos a través de Plan Parcial u Operaciones Urbanas	4%	8%	12 %	2%	4%	6%	18%

El total de área que entrega el Plan Parcial el Zorro como cesiones públicas, que se computan como cargas locales son de 226.340 m² correspondiente al 37% del área neta urbanizable, así:





DECRETO MUNICIPAL No. (1000 - 0223)

(17 ABR 2010)

ÁREA NETA URBANIZABLE	100,0%	613.057 M²
CESIONES OBLIGATORIAS	18,0%	110.350 M²
PARQUES 01	12,0%	73.567 M ²
EQUIPAMIENTO LOCAL (A)	4,0%	24.522 M ²
EQUIPAMIENTO CIUDAD (B)	2,0%	12.261 M ²
CESIONES ADICIONALES	7,8%	47.622 M²
PARQUE 01	0,2%	1.386 M ²
PARQUE PLAZA 02	1,6%	10.067 M ²
PARQUE 03	4,6%	27.928 M ²
PARQUE 04	1,0%	6.339 M ²
PARQUE 05	0,2%	1.417 M ²
TOTAL PARQUES	7,7%	47.138 M²
EQUIPAMIENTOS	0,1%	484 M²
VÍAS LOCALES	11,2%	68.367 M²
TOTAL CARGAS LOCALES	36,9%	226.340 M²

PARÁGRAFO: La Escrituración, entrega y transferencia de las áreas de cesión en favor del Municipio Ibagué se realizará conforme con lo establecido en el Decreto Único Reglamentario No. 1077 de 2015, o la norma que lo modifique, complemente o sustituya y al decreto municipal 0377 de 2017.

Las zonas de cesión del presente Plan Parcial se identifican en el Plano No. F3 y F4 "Plano de Espacio Público y de Localización de Equipamientos"

ARTÍCULO 12- ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO: Las áreas de Espacio Público Efectivo equivalen a un 22,7 % del área neta urbanizable y corresponden a espacio público permanente garantizado para el uso de los habitantes.

De acuerdo a las políticas municipales sobre espacio público y teniendo en cuenta el número máximo de viviendas autorizadas por el presente decreto, el índice de espacio público efectivo del Plan Parcial es 5,40m², el cual equivale a 139.338 m², conformados por parques, zonas verdes, plazoletas y el 50% de las manzanas destinadas a equipamiento público.

PARQUES Y ZONAS VERDES OBLIGATORIAS	12,0%	73.567 M ²
PARQUES Y ZONAS VERDES ADICIONALES	7,7%	47.138 M ²
50% EQUIPAMIENTOS	3,0%	18.633 M ²
TOTAL PARQUES Y ZONAS VERDES	22,7%	139.339 M²
NÚMERO DE VIVIENDAS PROYECTADAS		7.500
NÚMERO DE HABITANTES POR VIVIENDA		3,44
NÚMERO DE HABITANTES PROYECTADOS		25.800
ÍNDICE DE ESPACIO PÚBLICO / HABITANTE		5,40 M²

ARTÍCULO 13. ACCESIBILIDAD A LOS ESPACIOS DE USO PÚBLICO: Con el fin de garantizar el goce y disfrute de los espacios públicos establecidos dentro de la delimitación del Plan Parcial, el acceso a los mismos deberá diseñarse de conformidad con lo dispuesto en el capítulo II del Decreto Nacional 1538 de 2005, compilado en el Decreto Nacional 1077 de 2015 y lo establecido en el Artículo 77 del Decreto Municipal 1000-0823 de 2014.



DECRETO MUNICIPAL No. (1000 - 0223)
(17 ABR 2018)

ARTÍCULO 14. - ENTREGA Y DOTACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO. La entrega y dotación de las zonas del espacio público debe realizarse conforme lo establecen los Decretos Municipales 1000-0823 de 2014 y 1000-0377 de 2017 y el Decreto Nacional 1077 de 2015 o las normas que las modifiquen, sustituyan o adicionen.

ARTÍCULO 15. CANJE DE CESIONES PÚBLICAS OBLIGATORIAS. El canje de cesiones no es viable en los planes parciales en suelo de expansión urbana, pues no se configura ninguno de los condicionantes definidos en el Decreto Municipal 1000 - 0823 de 2014.

CAPÍTULO III
SISTEMA DE USOS DEL SUELO

ARTÍCULO 16: USOS DEL SUELO: Se establecen los siguientes usos generales en el Plan Parcial El Zorro, conforme al modelo urbanístico propuesto:

USO	%	M ²
Residencial primario	61%	233.982,2 M ²
No VIP	81%	190.044,4 M ²
VIP	19%	43.937,8 M ²
Comercio Especial de Escala Regional	8%	29.659,5 M ²
Comercio y servicio de cobertura local	7%	27.694,5 M ²
Institucional Privado Urbano Regional	13%	50.000,2 M ²
Desarrollo Sostenible	12%	45.380,3 M ²

Se adopta la siguiente matriz de Usos del suelo del presente Plan Parcial, en concordancia a lo definido por el Plan de Ordenamiento Territorial de Ibagué así:

Uso		Comercio y Servicio																Institucional				Industrial							
		Empresarial e Institucional				Personales				Mantenimiento				Comercio Especial												Comercio Pesado			
		B	S	U	R	B	S	U	R	B	S	U	R	B	S	U	R	B	S	U	R	B	S	U	R	B	S	U	R
Principal	Residencial Primario	C	X	X	X	C	X	X	X	X	X	X	X	C	X	X	X	X	X	X	X	C	X	X	X	X	X	X	X
Complementarios	Comercio Especial Regional	C	C	X	X	C	C	X	X	X	X	X	X	P	P	P	P	X	X	X	X	C	X	X	X	X	X	X	X
	Comercio Especial Local y Sectorial	C	C	X	X	C	C	X	X	C	C	X	X	P	P	X	X	C	X	X	X	C	X	X	X	X	X	X	X
	Institucional	C	X	X	X	C	C	X	X	C	X	X	X	C	C	X	X	C	X	X	X	P	P	P	P	X	X	X	X

Uso	Prohibido	X	Cobertura	Básica	B
	Compatible	C		Sectorial	S
	Principal	P		Urbana	U
				Regional	R

PARAGRAFO. Los usos del suelo están definidos y espacializados en el plano F7_Usos y Aprovechamientos.

ARTICULO 17. USOS AREA DE DESARROLLO SOSTENIBLE: Para las áreas de Desarrollo Sostenible, se establecen los siguientes usos:



DECRETO MUNICIPAL No. (1000 - 0223)

(17 ABR 2018)

USOS PERMITIDOS Y PROHIBIDOS	
Uso Principal	Protección, Conservación, Investigación controlada, Usos recreativos de baja densidad, recreación pasiva y educación ambiental.
Uso Compatible	Restauración y rehabilitación ecológica
Uso Condicionado	Prácticas silviculturales, Construcción de infraestructuras de apoyo al uso principal.
Uso Prohibido	Agricultura, ganadería, reforestación comercial, aprovechamiento forestal comercial, pesca, caza, industria, comercio, construcción y cualquier otro diferente a los enunciados anteriormente.

PARÁGRAFO. En las respectivas licencias urbanísticas que se tramiten, los primeros pisos que tengan frente a vía pública, podrán tener usos comerciales de cobertura local.

ARTICULO 18. USOS EN AREAS DE CESION PARA PARQUES, PLAZAS Y PLAZOLETAS. Conforme con el artículo 76 del Decreto Municipal 1000-0823 de 2014, los usos para los suelos de parques, plazas y plazoletas, son:

Recreación Activa	
Usos	
Principales	Deportes,
	Turístico
Complementarios	Infraestructuras de apoyo al Uso Principal
	Equipamientos de Seguridad
Prohibidos	Todos los demás

Recreación Pasiva	
Usos	
Principales	Conservación
Complementarios	Ornamentación
	Recreación Temporal
Prohibidos	Todos los demás

CAPÍTULO IV
SISTEMA DE MOVILIDAD

ARTÍCULO 19- SISTEMA DE MOVILIDAD MUNICIPAL: El sistema vial del plan parcial El Zorro está conformado por el conjunto de vías junto con sus elementos complementarios que garantizan la conexión funcional del Plan Parcial, así como su conexión con las áreas rurales de la región. La conexión vial del Plan Parcial se logra a través de los siguientes ejes:

- Malla Vial Primaria
- Malla Vial Secundaria.
- Malla Vial Terciaria.

PARÁGRAFO 1. Dentro del Plan Parcial se podrá plantear el desarrollo de vías y pasos deprimidos y pasos elevados sobre el espacio público según el artículo 2.2.6.1.1.13 del

DECRETO MUNICIPAL No. 0000 - 0223)
(17 ABR 2018)

Decreto Nacional 1077 de 2015, para lo cual requerirán las licencias y/o permisos que establezca las normas vigentes.

PARÁGRAFO 2. Las estructuras viales (pontón, puente, box coulver, viaductos, entre otros) son elementos estructurales que harán parte integral de la vía, y por tanto se asumirán como carga de acuerdo al tipo de vía al cual pertenezca, todo en función de los principios de conectividad y continuidad vial.

PARÁGRAFO 3. Las vías definidas en el presente decreto, se encuentran identificadas y espacializadas en el plano F2_Red Vial.

ARTÍCULO 20- PLAN VIAL DEL POT: El Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de Ibagué identifica en el plano U5 Sistema Estructurante Vial, todas las vías existentes y proyectadas de la Malla vial arterial primaria y se consideran afectaciones dentro del proyecto.

En el Plan Parcial El Zorro se encuentran dos (2) vías de Malla vial arterial Primaria:

1. Por el costado Occidental, el Plan Parcial Colinda con la proyección y área de futura ampliación de la Autopista Urbana Variante Calle 145 denominada en el Decreto Municipal No. 0633 del 09 de octubre de 2009 como una vía estructurante con una sección transversal total de 100m. En la actualidad está en funcionamiento toda su zona de exclusión que cuenta con las calzadas principales, separador principal, berma y Zona de Protección Ambiental y su perfil deberá ser ampliado hacia ambos lados de la vía, con una zona de servicio en cada costado que cuenta con una calzada de servicio, andenes y otra zona de protección con un perfil de 20 metros cuya proyección afecta el predio en un total de 7.446 m².
2. Atravesando de occidente a oriente y siendo acceso principal desde la Autopista Urbana Variante Calle 145, se encuentra proyectada y propuesta por el Plan de Ordenamiento Territorial una Vía Colectora que será eje estructurante de la movilidad y del desarrollo del Plan Parcial El Zorro y los futuros desarrollos en el suelo de expansión sector Picaleña. Su trazado se desarrollará paralelo al lindero sur del Plan Parcial con un perfil de 27 m generando una afectación de 42.038 m².

ARTÍCULO 21- INFRAESTRUCTURA VIAL ARTERIAL PRIMARIA DEL PLAN PARCIAL: Las vías pertenecientes al Sistema Estructurante Vial Arterial Primario son:

21.1. Variante Calle 145. El perfil concerniente, de conformidad al Plan de ordenamiento Territorial de Ibagué, denominado como Estructurante del Sistema Vial Nacional de Primer Orden con un perfil total de 100 metros, en el que actualmente cuenta con 60 metros de Zona de Exclusión y que en el futuro desarrollo será complementado con 20 metros de Zona de Servicio para el acceso al Plan Parcial.

Mitad - Sección Transversal Variante Calle 145

ZPA	Anden	Calzada	Anden	ZPA	Berma	Calzada	Mitad Separador
7.5	2.5	7.5	2.5	16.3	2.90	7.30	3.5
20 m- Zona de Servicio				30 m -- Zona de Exclusión			
Sección Vial Transversal Total = 100 metros.							

DECRETO MUNICIPAL No. (1.000 - 0223)
(17 ABR 2018)

21.2. Vía Estructurante El Zorro (VP1) – Carrera 23 Sur: Cuenta con un perfil de 27 metros de ancho; atravesando la totalidad del plan parcial de occidente a oriente, permitiendo la conexión entre los futuros desarrollos colindantes y el sistema vial nacional de primer orden.

Sección Transversal Carrera 23 Sur

Anden	ZPA	Calzada	Separador	Calzada	ZPA	Cicloruta	Anden
3.0	2.0	7.0	1.5	7.0	1.5	2.0	3.0
Sección Vial Total = 27.0 metros							

ARTÍCULO 22- INFRAESTRUCTURA VIAL SECUNDARIA: De acuerdo con las características dadas por el POT, el Plan Parcial proyecta tres (3) vías pertenecientes al Sistema Estructurante Vial Secundario que conecta directamente con la infraestructura vial arterial primaria del Plan Parcial y de zonas ya desarrolladas colindantes a este, de la siguiente manera:

22.1. Perfil Vial Secundario VS1 Parque Central – Carrera 22 Sur (entre calle 152 y Calle 156): El ancho total del perfil es de 105 metros y cuenta con un parque central en el medio de 79 metros que funciona como un gran separador que alberga Zonas Verdes y corredores de movilidad alternativa, este conecta el sistema vial local con el sistema vial secundario del Plan Parcial.

Sección Transversal Carrera 22 Sur (Entre Calle 152 y Calle 156)

Anden	ZPA	Calzada	Anden	Parque Central	Cicloruta	Parque Central	Anden	Calzada	ZPA	Anden
3.0	1.0	7.0	2.0	23.46	4.0	51.59	2.0	7.0	1.0	3.0
Sección Vial Total = 105.05 metros										

22.2. Perfil Vial Secundario VS1 - Calle 156: Cuenta con 28 metros de ancho, en el que se incluye un ciclo ruta que se comunica con la red principal de movilidad alternativa, en beneficio de los habitantes y usuarios de los diferentes usos a los que sirve de manera directa, este perfil conecta de manera directa el sistema vial secundario con la Malla vial Arterial Primaria (Carrera 23 sur) del Plan Parcial.

Sección Transversal Calle 156

Anden	ZPA	Calzada	Separador	Calzada	ZPA	Cicloruta	Anden
3.0	2.0	7.0	2.0	7.0	2.0	2.0	3.0
Sección Vial Total = 28.0 metros							

22.3. Perfil Vial Secundario VS2 – Calle 152: Este perfil sectorial se proyecta de 26 metros, en el que se plantean dos calzadas de 7 metros cada una con un separador de 2 metros y andenes de 5 metros en los que se incluyen zonas verdes, conecta de manera directa el sistema vial secundario con la Malla vial Arterial Primaria (Carrera 22 sur) del Plan Parcial y el desarrollo colindante de Arboleda del Campestre.

Sección Transversal Calle 152

Anden	ZPA	Calzada	Separador	Calzada	ZPA	Anden
3.0	2.0	7.0	2.0	7.0	2.0	3.0
Sección Vial Total = 26.0 metros						

DECRETO MUNICIPAL No. (1000 - 0223)

(17 ABR 2018)

ARTÍCULO 23- INFRAESTRUCTURA VIAL LOCAL: El Plan Parcial El Zorro, en su Malla Vial Local, amplía el perfil para acceder a las diferentes manzanas de Uso Residencial, Comercio y Servicios, con el propósito responder a cada una de las necesidades de movilidad y así mismo acceder a las áreas de cesión pública, además se garantizará la conectividad del flujo vehicular conforme al esquema vial local.

Las vías Locales pertenecientes al proyecto son:

23.1. Perfil Vial Local VL1 – Calle 150: Cuenta con un ancho de 21 metros con una calzada de 7 metros y una bahía de estacionamientos, este funciona para el acceso directo a Uso Residencial, siendo conector directo con la Malla Vial Arterial Primaria (Carrera 23 sur) del Plan Parcial.

Sección Transversal Calle 150

Anden	ZPA	Calzada	Bahía	Anden	ZPA	Anden
2.0	1.0	7.0	2.5	3.0	2.5	3.0
Sección Vial Total = 21.0 metros						

23.2. Perfil Vial Local VL2 – Calle 148: Es un perfil de 18 metros que cuenta con una calzada de 10 metros con dos carriles que facilitaran la movilidad con respecto al acceso que les da a manzanas Comerciales y su directa conexión con la Malla vial Arterial Primaria (Carrera 23 sur) del Plan Parcial y el desarrollo colindante de Arboleda del Campestre.

Sección Transversal Calle 148

Anden	ZPA	Calzada	ZPA	Anden
3.0	2.0	10.0	1.0	2.0
Sección Vial Total = 18.0 metros				

23.3. Perfil Vial Local VL3 – Carrera 22 Sur (entre Calle 156 y desarrollo de Arboleda el Campestre): Perfil de 17 metros con una calzada de 7 metros y andenes de 4 metros y de 6 metros en el que se incluye una ciclo-ruta que brindara una directa conexión con los ejes principales de movilidad alternativa y con la Estructura Ecológica Principal del proyecto, adicionalmente conecta de manera directa con el sistema vial secundario del Plan Parcial.

Sección Transversal Carrera 22 Sur (entre Calle 156 y Arboleda)

Cicloruta	Anden	ZPA	Calzada	ZPA	Anden
2.0	3.0	1.0	7.0	1.0	3.0
Sección Vial Total = 17.0 metros					

23.4. Perfil Vial Local VL4 – Carrera 22A Sur: Perfil de 15 metros, cuenta con una calzada de 7 metros, andenes de 4 metros, en los que se incluye una franja obligatoria de 2 metros de Zona verde como parte de los andenes, se conecta de manera directa con el sistema vial secundario en calles 152 y 156, así mismo en otro tramo se conecta con la Malla Vial Arterial Primaria en el carril de Servicio de la Variante Calle 145.

Sección Transversal Carrera 22A Sur

Anden	ZPA	Calzada	ZPA	Anden
3.0	1.0	7.0	1.0	3.0
Sección Vial Total = 15.0 metros				

DECRETO MUNICIPAL No. (1000 - 0223)

(17 ABR 2018)

23.5. Perfil Vial Local VL5 – Calle 154: Perfil de 14 metros, con una calzada de 6 metros y andenes de 4 metros en cada lado, este funciona como conector entre el desarrollo colindante de Arboleda del Campestre, la Plaza Central del proyecto y la Malla Vial Arterial Primaria del Plan Parcial.

Sección Transversal Calle 154

Andén	ZPA	Calzada	ZPA	Andén
3.0	1.0	6.0	1.0	3.0
Sección Vial Total = 14.0 metros				

23.6. Perfil Vial Local VL6 – Calle 156, Calle 160: Perfil de 12 metros, con una calzada de 6 metros y andenes de 3 metros, estas vías de carácter local se proyectan en función de acceder a las manzanas de Uso Residencial VIP conectando el desarrollo colindante de Arboleda del Campestre y el sistema vial del Plan Parcial.

Sección Transversal Calle 156 y Calle 160

Andén	ZPA	Calzada	ZPA	Andén
2.0	1.0	6.0	1.0	2.0
Sección Vial Total = 12.0 metros				

23.7. Perfil Vial Local Peatonal – Carrera 22A Sur entre Calle 156 y Zona Verde. Perfil de 8.7 metros, con una zona verde central de 3.5 metros y un área de circulación a lado y lado de la zona verde con una longitud de 2.6 metros.

Sección Transversal Peatonal

Circulación Peatonal	Zona Verde	Circulación Peatonal
2.6	3.5	2.6
Sección Vial Total = 8.7 metros		

ARTÍCULO 24. AJUSTES EN INTERSECCIONES. Se podrán realizar ajustes a las intersecciones establecidas en el sistema vial del Plan Parcial El zorro teniendo en cuenta los diseños geométricos definitivos de las mismas, previos aprobación de la entidad competente sin que se requiera modificación del Plan Parcial.

ARTICULO 25. NOMENCLATURA VIAL. Se adopta la nomenclatura vial del área de planificación del plan parcial El Zorro conforme a la proyección establecida por el Plan de Ordenamiento Territorial de Ibagué, en su plano U.5.1. Nomenclatura Vial. Se homologa la nomenclatura definida por el gestor, con la oficial aquí adoptada conforme al plano F2_Red Vial.

PARAGRAFO. La nomenclatura oficial podrá ser ajustada, modificada y/o corregida por la Secretaria de Planeación Municipal, conforme a las funciones que les compete.

CAPÍTULO V SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

ARTÍCULO 26- SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS: El sistema de servicios públicos está compuesto por el conjunto de infraestructuras y redes requeridas para la prestación de servicios públicos domiciliarios en el área objeto de planificación del Plan Parcial. El sistema de servicios públicos del Plan Parcial se encuentra integrado por los siguientes servicios públicos:

DECRETO MUNICIPAL No. (1 0 0 0 - 0 2 2 3)

(1 7 ABR 2018)

- a) Acueducto
- b) Alcantarillado Sanitario
- c) Alcantarillado Pluvial
- d) Servicio de Aseo
- e) Energía Eléctrica
- f) Gas

PARÁGRAFO 1: Las redes matrices de servicios públicos deberán construirse de conformidad con lo dispuesto en la Ley 142 de 1994, por la cual se estableció el régimen de servicios públicos domiciliarios, así como las normas que la reglamenten, la adicionen, la modifiquen o la sustituyan.

PARÁGRAFO 2: Las licencias de urbanización que se expidan para el desarrollo urbanístico del Plan Parcial deberán estar acordes a los resultados de los estudios técnicos, las normas RETIE, RETILAP y RAS y conforme a lo estipulado en las disponibilidades y factibilidades de servicios públicos emitidas por las empresas de servicios públicos.

PARÁGRAFO 3: De acuerdo al desarrollo del Plan Parcial, se podrán realizar cambios en el diseño de las redes hidrosanitarias.

ARTÍCULO 27- DISPONIBILIDAD Y FACTIBILIDAD DE SERVICIOS PÚBLICOS: Para el desarrollo del Plan Parcial El Zorro se deben cumplir con los requerimientos señalados en los conceptos emitidos por las empresas de servicios públicos, teniendo en cuenta la factibilidad, condiciones y especificaciones técnicas emitidas por estas, previa solicitud de los interesados en los siguientes oficios:

FACTIBILIDAD DE SERVICIOS PÚBLICOS		
EMPRESA	OFICIO No.	FECHA
Energía del Tolima S.A. ESP	201700005037	30 DE ENERO DE 2017
Empresa Ibaguereña de Acueducto y Alcantarillado IBAL SA ESP	200 - 0081	31 DE ENERO DE 2018

PARÁGRAFO 1: Para la expedición de licencias urbanísticas que se otorguen con base en el presente Plan Parcial, se deben tener en cuenta los requerimientos establecidos en las disponibilidades emitidas por las empresas prestadoras de servicios públicos.

PARÁGRAFO 2. En el evento en que por razones del diseño urbanístico se requiera incrementar el número de viviendas o unidades privadas del proyecto, se deberá solicitar la actualización de la factibilidad de servicios públicos en el sentido de permitir dicho incremento en la licencia de urbanización, siempre y cuando lo permitan las condiciones técnicas de la prestación del servicio, sin que se requiera modificar el plan parcial.

ARTÍCULO 28: SISTEMA GENERAL DE ACUEDUCTO, ALCANTARILLADO SANITARIO Y ALCANTARILLADO PLUVIAL: Dentro del documento técnico de soporte y la factibilidad se encuentra descrita la obra de infraestructura necesaria para el almacenamiento, bombeo y descripción de redes. A continuación, se hace una descripción general de los sistemas:



Alcaldía Municipal

Ibagué

NIT. 800113389-7

DESPACHO DEL ALCALDE



DECRETO MUNICIPAL No. (1000-0223)

(17 ABR 2010)

Acueducto: Para la totalidad del Plan Parcial El Zorro (7.500 viviendas) se presenta la alternativa de acuerdo con la disponibilidad que se tiene del IBAL. EL promotor podrá hacer uso provisional y temporal de fuentes alternas, tales como la concesión que para el efecto tiene la Sociedad Guillermo Laserna y Cía. S. en C. en Liquidación por 21 l.p.s., siempre y cuando se establezca un esquema de auto-prestación mediante la conformación de una E.S.P.. En el último evento se requerirá de la construcción de una Planta de Tratamiento de Aguas Potable – PTAP, para la potabilización de las aguas; y su localización dependerá de la ubicación que se asigne en los estudios técnicos posteriores. Las características de las redes de acueducto están contenidas en el plano de formulación F6_Trazado de Red Servicio Público de Acueducto.

Alcantarillado Sanitario: Consiste en redes nuevas localizadas en las vías internas del proyecto y diseñadas para la recolección de las aguas servidas provenientes de las áreas útiles. Se plantea conectar estas redes a un colector principal que transportará hasta la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR) para el tratamiento de las mismas, cuya construcción estará a cargo del Promotor. Una vez tratadas las aguas residuales, estas podrán ser objeto de re-uso en riego de los cultivos existentes en predios vecinos, o vertidas en cuerpos hídricos existentes previa aprobación de la autoridad ambiental competente. La localización y características de las redes de alcantarillado sanitario están contenidas en el plano de formulación F6B_Trazado de Red Servicio Público de Alcantarillado Sanitario.

Alcantarillado Pluvial: La descarga de aguas lluvias se realizará por medio de tres puntos de entrega, algunos descargan sobre un canal de drenaje que a su vez conduce el agua lluvia hacia un Box y los otros puntos entregarán directamente sobre el cauce existente de la Quebrada La Honda, previa aprobación de la autoridad ambiental competente. La localización y características de las redes de alcantarillado pluvial están contenidas en el plano de formulación F6A_Trazado de Red Servicio Público de Alcantarillado Pluvial.

PARÁGRAFO 1: Independientemente de la opción que se tome para la prestación del servicio de Acueducto, se debe garantizar la disponibilidad inmediata y efectiva para la solicitud de la licencia de urbanismo de cada etapa y la cobertura correspondiente al número de viviendas a desarrollar.

PARÁGRAFO 2: La PTAR del Plan Parcial El Zorro se localizará en suelo de expansión, y deberá cumplir con los aislamientos previstos por el RAS 2017 o la normatividad vigente.

PARÁGRAFO 3: Los estudios técnicos y diseños conceptuales de los servicios públicos tenidos en cuenta para la adopción del presente decreto, podrán ser ajustados para efectos del trámite de la licencia de urbanización sin requerir modificación del Plan Parcial, de acuerdo con los resultados de los correspondientes diseños e ingeniería de detalle.

PARÁGRAFO 4: El suelo sobre el cual se construirá la infraestructura final de tratamiento y entrega del sistema hidrosanitario es propiedad de los promotores del Plan Parcial. En el caso de ser necesario, el mismo será posteriormente entregado a la empresa operadora de servicios públicos que atienda al proyecto.

DECRETO MUNICIPAL No. (1 0 0 0 - 0 2 2 3)
(1 7 ABR 2018)

ARTÍCULO 29- SISTEMA GENERAL DE ENERGÍA ELÉCTRICA: Se construirá por las empresas prestadoras de servicios públicos o por cualquier otra entidad pública o privada, bajo las especificaciones técnicas de la empresa del servicio respectivo; conforme a las normas vigentes.

PARÁGRAFO: El urbanizador responsable podrá encargarse de extender las redes secundarias hasta los puntos de conexión dispuestos por las empresas de servicios públicos, en el caso en que estas así lo dispongan.

ARTÍCULO 30- GESTIÓN DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA MATRIZ DE SERVICIOS PÚBLICOS: Cada una de las Unidades de Actuación Urbanística concertará y coordinará la prestación de los servicios públicos según la solicitud que ella misma presente, en los términos del Decreto Nacional 1077 del 2015 o la norma que lo derogue, modifique o sustituya.

Las obras de redes matrices que sean diseñadas y construidas por el propietario o urbanizador podrán ser reconocidas por las empresas prestadoras de servicios, a través del esquema de o mecanismos de compensación, retribución, reembolso o asociación.

ARTICULO 31. SUBTERRANIZACIÓN DE REDES.- Las redes de servicio público al interior del área de planificación del Plan parcial, deberán ser canalizadas de forma subterránea, de acuerdo a las especificaciones técnicas que establece la Ley para cada una de las empresas prestadoras del servicio y dando cumplimiento a lo establecido en el Decreto Municipal No. 1000 - 0823 de 2014.

PARÁGRAFO. Serán responsables del cumplimiento del presente artículo, la entidad gestora, los propietarios y/o desarrolladores del Plan Parcial y las empresas prestadoras del servicio.

TITULO III
GESTIÓN DE PLAN PARCIAL

CAPÍTULO I
NORMAS URBANÍSTICAS

ARTÍCULO 32- ÍNDICE DE OCUPACIÓN: Se establece los índices de ocupación (I.O.) máximos sobre área útil, conforme al artículo 300 del Decreto Municipal 1000-0823 de 2017, de la siguiente manera:

Usos	Tipología	I.O.
Residencial	Vivienda Multifamiliar en Agrupación hasta 3 pisos	0.6
	Vivienda Multifamiliar en Agrupación de 4 pisos o más	0.5
	Vivienda Multifamiliar en Loteo Individual	0.6
Comercio	Comercio y Servicios	0.7
Institucional	Institucional	0.7

ARTÍCULO 33- ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN: Para el presente Plan Parcial, se definen los siguientes Índices Máximos de Construcción expresados sobre Área Útil, según el uso:



DECRETO MUNICIPAL No. (1 0 0 0 - 0 2 2 3)

(1 7 ABR 2018)

Usos	Tipología	I.C.
Residencial	Vivienda Multifamiliar en Agrupación	2.25
Comercio	Comercio y Servicios	2.0
Institucional	Institucional	3.0

PARÁGRAFO 1: En el desarrollo de cada etapa, el promotor tendrá la posibilidad de trasladar índices de construcción entre manzanas, siempre y cuando se respete la edificabilidad total y el número máximo de viviendas aprobados por el presente Decreto.

ARTÍCULO 34- DENSIDAD: En el Plan Parcial de expansión urbana El Zorro, se podrán construir máximo 7.500 unidades residenciales, de acuerdo al condicionamiento establecido por la factibilidad de servicios públicos.

La densidad de viviendas expresada sobre Hectárea Útil, será:

Densidad de viviendas expresada sobre Hectárea Útil	
VIP	274 VIVIENDAS
OTROS TIPOS DE VIVIENDA	333 VIVIENDAS

PARÁGRAFO 1: En el desarrollo de cada etapa, el promotor tendrá la posibilidad de trasladar densidades y unidades residenciales entre manzanas, siempre y cuando se respete la edificabilidad total y el número máximo de viviendas aprobados por el presente Decreto.

ARTÍCULO 35 - ALTURAS: Para todos los usos, la altura máxima será de 12 pisos, siempre y cuando se respeten las normas mínimas de habitabilidad, y los índices de ocupación y construcción establecidos por el presente decreto.

PARÁGRAFO. Sin perjuicio de lo anterior, las alturas máximas no podrán sobrepasar los límites establecidos por la Resolución No. 2189 del 27 de julio de 2017 de la Aeronáutica Civil o la norma que la modifique o complemente.

ARTICULO 36. NORMAS URBANÍSTICAS. Se establece que las normas volumétricas serán las resultantes de la correcta aplicación de la densidad, la altura permitida, los aislamientos, antejardines, voladizos y demás normas urbanísticas que resulten aplicables.

Las normas volumétricas, deberán acogerse a lo establecido en el Decreto Municipal 1000-0823 de 2014, o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

ARTÍCULO 37 - ESTACIONAMIENTOS: De conformidad con lo establecido por el Decreto 1000-0823 de 2014, POT del Municipio de Ibagué en sus artículos 300 y 307, los estacionamientos para cada uso de vivienda se calcularán así:

X

DECRETO MUNICIPAL No. (1 0 0 0 - 0 2 2 3)

(1 7 ABR 2018)

ZONA	ACTIVIDAD	UNIDADES	VEHÍCULOS			
			PRIVADOS		VISITANTES	
			Liviano con un área de 2,40 m X 4,50 m	Motocicleta con un área de 1,20 m X 2,25 m	Liviano con un área de 2,40 m X 4,50 m	Motocicleta con un área de 1,20 m X 2,25 m
RESIDENCIAL	VIP	1 por cada 10 Unidades Vivienda	X			
		1 por cada 12 Unidades Vivienda			X	
		1 por cada 8 Unidades Vivienda		X		
		1 por cada 20 Unidades Vivienda				X
	VIS hasta 100 SMMLV	1 por cada 8 Unidades Vivienda	X			
		1 por cada 10 Unidades Vivienda			X	
		1 por cada 16 Unidades Vivienda		X		
		1 por cada 24 Unidades Vivienda				X
	VIS hasta 135 SMMLV	1 por cada 3 Unidades Vivienda	X			
		1 por cada 10 Unidades Vivienda			X	
		1 por cada 16 Unidades Vivienda		X		
		1 por cada 24 Unidades Vivienda				X
	Vivienda NO VIS	1 por cada 1 Unidades Vivienda	X			
		1 por cada 8 Unidades Vivienda			X	
	Vivienda Multifamiliar	1 por cada 3 Unidades Vivienda	X			
OTROS USOS			PRIVADOS		VISITANTES	
COMERCIAL Y DE SERVICIOS			1 x Cada 50m² de área construida en el uso		1 x Cada 25m² de área construida en el uso	
INSTITUCIONAL			1 x Cada 50m² de área construida en el uso		1 x Cada 25m² de área construida en el uso	

PARÁGRAFO: En todos los usos se exige un (1) cupo de parqueo para bicicletas por cada cinco (5) estacionamientos privados y de visitantes.



DECRETO MUNICIPAL No. (1 0 0 0 - 0 2 2 3)

(1 7 ABR 2018)

ARTÍCULO 38- NORMA RESULTANTE: El presente Plan Parcial se rige por la normatividad descrita a continuación:

UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA	U.A.U.1									
	ETAPA 1A									
ETAPAS DE DESARROLLO										
	MANZANA 10	MANZANA 11	MANZANA 12	MZ 01 ESTUCUDNAL PRIVADO URBANO REGIONAL	MZ 11 NST PRV DESARROLLO SOSTENIBLE	MZ 03 COMERCIO Y SERVIDOS COBERTURA LOCAL	MZ 05 COMERCIO Y SERVIDOS COBERTURA LOCAL			
MANZANA										
ÁREA DE ACTIVIDAD	RESIDENCIAL PRIMARIO	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	NSTUCUDNAL	DESARROLLO SOSTENIBLE	COMERCIO Y SERVIDOS COBERTURA LOCAL	COMERCIO Y SERVIDOS COBERTURA LOCAL			
USO PRINCIPAL										
VOCACIÓN	VP	VP	VP	NSTUCUDNAL PRIVADO URBANO REGIONAL	RECREACIÓN PASIVA	COMERCIO Y SERVIDOS DE COBERTURA LOCAL	COMERCIO Y SERVIDOS DE COBERTURA LOCAL			
ÁREA ÚTIL										
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN MÁXIMO/ÁREA ÚTIL	225	225	225	300	0,0	2,00	2,00			
ÍNDICE DE OCUPACIÓN/ÁREA ÚTIL	3 Pés 0,6 - 4 Pés 0,5	3 Pés 0,6 - 4 Pés 0,5	3 Pés 0,6 - 4 Pés 0,5	0,70	0,0	0,30	0,30			
TOTAL VENTANAS	1203	1203	1203	356	0	0	0			
VENTANAS POR MANZANA	334	334	334	356	0	0	0			
ALTURA MÁXIMA	12 PÉS	12 PÉS	12 PÉS	12 PÉS	0	12 PÉS	12 PÉS			
ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS	1/10 VENTANAS	1/10 VENTANAS	1/10 VENTANAS	1/50 M² DE ÁREA CONSTRUIDA	0	1/50 M² DE ÁREA CONSTRUIDA	1/50 M² DE ÁREA CONSTRUIDA			
ESTACIONAMIENTOS VEHICULARES	1/12 VENTANAS	1/12 VENTANAS	1/12 VENTANAS	1/25 M² DE ÁREA CONSTRUIDA	0	1/25 M² DE ÁREA CONSTRUIDA	1/25 M² DE ÁREA CONSTRUIDA			
MOTOS PRIVADOS	1/8 VENTANAS	1/8 VENTANAS	1/8 VENTANAS	0	0	0	0			
MOTOS VEHICULARES	1/20 VENTANAS	1/20 VENTANAS	1/20 VENTANAS	0	0	0	0			



DECRETO MUNICIPAL No. (1000-0223)

(17 ABR 2018)

UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA		ETAPAS DE DESARROLLO		MANZANA		USO		USO PRINCIPAL		VOCACIÓN		ÁREA ÚTIL		TOTAL VENTANAS		ESTADÍSTICAS EN TOS PRIVADOS		ESTADÍSTICAS EN TOS VISTANTES		NOTOS		NOTOS	
ETAPA 2A		MANZANA 01		MANZANA 02		MANZANA 03		MANZANA 04		COMERCIO ESPECIAL DE ESCALA REGIONAL		COMERCIO ESPECIAL DE ESCALA REGIONAL		COMERCIO ESPECIAL DE ESCALA REGIONAL		COMERCIO ESPECIAL DE ESCALA REGIONAL		COMERCIO ESPECIAL DE ESCALA REGIONAL		COMERCIO ESPECIAL DE ESCALA REGIONAL		COMERCIO ESPECIAL DE ESCALA REGIONAL	
14.619 M ²		13.691 M ²		13.585 M ²		13.965 M ²		12.890 M ²		16.770 M ²		2,00		0,70		12 Pisos		1/50 M ² DE AREA CONSTRUIDA		1/25 M ² DE AREA CONSTRUIDA		1/8 VENTANAS	
484		454		450		463		12 Pisos		12 Pisos		12 Pisos		12 Pisos		12 Pisos		12 Pisos		12 Pisos		12 Pisos	
3 Pisos 0,6 — 4 Pisos más 0,5		3 Pisos 0,6 — 4 Pisos más 0,5		3 Pisos 0,6 — 4 Pisos más 0,5		3 Pisos 0,6 — 4 Pisos más 0,5		3 Pisos 0,6 — 4 Pisos más 0,5		3 Pisos 0,6 — 4 Pisos más 0,5		3 Pisos 0,6 — 4 Pisos más 0,5		3 Pisos 0,6 — 4 Pisos más 0,5		3 Pisos 0,6 — 4 Pisos más 0,5		3 Pisos 0,6 — 4 Pisos más 0,5		3 Pisos 0,6 — 4 Pisos más 0,5		3 Pisos 0,6 — 4 Pisos más 0,5	
12 Pisos		12 Pisos		12 Pisos		12 Pisos		12 Pisos		12 Pisos		12 Pisos		12 Pisos		12 Pisos		12 Pisos		12 Pisos		12 Pisos	
1/10 VENTANA		1/10 VENTANA		1/10 VENTANA		1/10 VENTANA		1/10 VENTANA		1/10 VENTANA		1/10 VENTANA		1/10 VENTANA		1/10 VENTANA		1/10 VENTANA		1/10 VENTANA		1/10 VENTANA	
1/8 VENTANAS		1/8 VENTANAS		1/8 VENTANAS		1/8 VENTANAS		1/8 VENTANAS		1/8 VENTANAS		1/8 VENTANAS		1/8 VENTANAS		1/8 VENTANAS		1/8 VENTANAS		1/8 VENTANAS		1/8 VENTANAS	
1/20 VENTANAS		1/20 VENTANAS		1/20 VENTANAS		1/20 VENTANAS		1/20 VENTANAS		1/20 VENTANAS		1/20 VENTANAS		1/20 VENTANAS		1/20 VENTANAS		1/20 VENTANAS		1/20 VENTANAS		1/20 VENTANAS	



DECRETO MUNICIPAL No. (1 0 0 0 - 0 2 2 3)

(1 7 ABR 2018)

U A U 2										UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA
ETAPA 2B										ETAPAS DE DESARROLLO
										MANZANA
										USO
										USO PRINCIPAL
										VOCACIÓN
										ÁREA ÚTL
										ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN
										MÁXIMO ÁREA ÚTL
										ÍNDICE DE OCUPACIÓN/
										ÁREA ÚTL
										TOTAL VENTAS
										VENTAS POR MANZANA
										ALTURA MÁXIMA
										ESTADNAMENTOS PRIVADOS
										ESTADNAMENTOS VENTANTES
										MOTOS
										MOTOS
MANZANA 13	MANZANA 14	MANZANA 15	M 2 13 DESARROLLO SOSTENIBLE	M 2 14 DESARROLLO SOSTENIBLE	M 2 15 DESARROLLO SOSTENIBLE	DESARROLLO SOSTENIBLE				
						PROTECCIÓN				
						RECREACIÓN PASIVA				
13 101M²	13 421M²	12 415 M²	6 304 M²	15 401M²	5 061M²					
										</

DECRETO MUNICIPAL No. (1 0 0 0 - 0 2 2 3)

(1 7 ABR 2018)

ARTÍCULO 39- DISPOSICIÓN GENERAL: Para todas las normas que no se encuentren contempladas en el presente Decreto se deberá remitir al Plan de Ordenamiento Territorial vigente para el Municipio de Ibagué y sus decretos o reglamentaciones complementarias.

CAPÍTULO II
EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

ARTÍCULO 40- UNIDADES DE ACTUACIÓN Y CONDICIONES PARA SU DESARROLLO: Se determinan para el presente Plan Parcial Dos (2) Unidades de Actuación Urbanística, para las cuales se deberá obtener un **Plan General** Urbanístico Único o una única Licencia de Urbanización, en los términos del artículo 2.2.6.1.2.4.2 del decreto 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

40.1. Unidad de Actuación Urbanística No. 1 se compone por dos predios identificados con folio de Matrícula Inmobiliaria No. 350- 213326 predio "La Esmeralda" de propiedad de la SOCIEDAD GUILLERMO LASERNA Y CIA S EN C, y el predio "LA VUELTA DE LA HONDA" con folio de Matrícula Inmobiliaria No. 350-213323.

40.2. Unidad de Actuación Urbanística No. 2 está conformada por tres predios con folio de Matrícula Inmobiliaria No. 350-213326 y 350-213323 de propiedad de la SOCIEDAD GUILLERMO LASERNA Y CIA S EN C, predios denominados "LA ESMERALDA" y "LA VUELTA DE LA HONDA" respectivamente; y el último predio con folio de Matrícula Inmobiliaria No. 350- 171256 predio "LA CEIBITA" de propiedad de "INVERSIONES CAFE GRANADA S.A.S".

En la siguiente tabla, se relaciona la conformación predial y la unidad de actuación a la que hace parte:

UNIDAD DE ACTUACIÓN	PREDIOS	MATRÍCULA INMOBILIARIA No.	PROPIETARIO	REPRESENTANTE LEGAL
1	LA ESMERALDA A	350-213326	SOCIEDAD GUILLERMO LASERNA Y CIA. S. EN C. EN LIQUIDACIÓN	CARMEN LASERNA
	"LA VUELTA DE LA HONDA"	350-213323		
2	LA ESMERALDA A	350-213326	SOCIEDAD GUILLERMO LASERNA Y CIA. S. EN C. EN LIQUIDACIÓN	CARMEN LASERNA
	"LA VUELTA DE LA HONDA"	350-213323		
	LA CEIBITA	350- 171256	"INVERSIONES CAFÉ GRANADA S.A.S"	JOSE DANIEL APARICIO

ARTÍCULO 41- CUADRO DE ÁREAS POR UNIDADES DE ACTUACIÓN: El cuadro de áreas por Unidades de Actuación Urbanística del plan parcial es el siguiente:

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA	
ÁREA NETA URBANIZABLE U.A.U. 1	100,0%
CESIONES OBLIGATORIAS	24,0%
PARQUES Y ZONAS VERDES	18,0%
EQUIPAMIENTOS	6,0%
CESIONES ADICIONALES	3,3%
PARQUES Y ZONAS VERDES	3,2%
EQUIPAMIENTOS	0,1%
TOTAL CESIONES	27,3%
VÍAS	13,3%



Alcaldía Municipal

Ibagué

NIT. 800113389-7

DESPACHO DEL ALCALDE



DECRETO MUNICIPAL No. (1000 - 0223)

(17 ABR 2014)

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA	
ÁREA NETA URBANIZABLE U.A.U. 2	100,0%
CESIONES ADICIONALES	16,8%
PARQUES Y ZONAS VERDES	16,8%
TOTAL CESIONES	16,8%
VÍAS	6,8%

ARTÍCULO 42- ETAPAS DE DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL: Las Etapas de desarrollo del plan parcial se encuentran consignadas en el Plano F10 "Localización Etapas de Desarrollo". A continuación, se hace una breve descripción de cada una de las etapas de desarrollo:

ETAPAS DE DESARROLLO		
ÁREA OBJETO DE REPARTO	100,0%	662.542 M ²
ETAPA 1A - U.A.U 1	37,1%	245.579 M ²
ETAPA 1B - U.A.U 1	12,4%	82.159 M ²
ETAPA 1C - U.A.U 1	12,2%	80.856 M ²
ETAPA 2A - U.A.U 2	23,4%	154.997 M ²
ETAPA 2B - U.A.U 2	14,9%	98.949 M ²

PARÁGRAFO 1: Las etapas mediante las cuales se ejecute el Plan Parcial podrán desarrollarse simultáneamente o en diferente orden al señalado siempre y cuando sean autosuficientes en el cumplimiento de sus cesiones obligatorias y en el porcentaje de suelo destinado a vivienda de interés prioritario.

PARÁGRAFO 2: El desarrollo de cualquier etapa podrá adelantarse de manera anticipada o previa a las indicadas en el Plano F10 "Localización Etapas de Desarrollo", siempre y cuando las obras efectuadas, garanticen la disponibilidad inmediata de los servicios públicos y así mismo su accesibilidad y conectividad con el sistema vial de la ciudad.

PARÁGRAFO 3: Cada una de las etapas de desarrollo tendrá que realizar la entrega y escrituración según la licencia de urbanismo correspondiente de la etapa, en vigencia de la misma, conforme a lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015.

ARTÍCULO 43- PROGRAMA DE EJECUCIÓN: El Plan Parcial se ejecutará con base en dos (2) Unidades de Actuación Urbanística y cinco (5) etapas de desarrollo, las cuales podrán dividirse en sub-etapas, de acuerdo a las condiciones de prestación de servicios establecidas por las Disponibilidades de Servicios Públicos.

El desarrollo del Plan Parcial se realizará con base en el Programa de Ejecución que se sintetiza en: (1) la construcción del sistema vial y (2) de las redes de servicios públicos, (3) la entrega de las áreas de cesión y (4) el desarrollo de las áreas útiles que se agrupan en 27 manzanas.

Las diferentes obras y entregas de cesiones al municipio se realizarán de acuerdo con la programación de las diferentes etapas definidas por el presente Decreto, así:





Alcaldía Municipal
Ibagué
NIT. 800113389-7

DESPACHO DEL ALCALDE



DECRETO MUNICIPAL No. (1000 - 2018)

(17 ABR 2018)

USO	UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 01			UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 02	
	ETAPA 1A	ETAPA 1B	ETAPA 1C	ETAPA 2A	ETAPA 2B
RESIDENCIAL	MANZANA 10 RES VIP	MANZANA 5 RES	MANZANA 8 RES	MANZANA 1 RES	MANZANA 13 RES
	MANZANA 11 RES VIP	MANZANA 6 RES	MANZANA 9 RES	MANZANA 2 RES	MANZANA 14 RES
	MANZANA 12 RES VIP	MANZANA 7 RES		MANZANA 3 RES	MANZANA 15 RES
COMERCIO ESPECIAL ESCALA REGIONAL				MANZANA 1 COM / SERV ESCALA REGIONAL	
				MANZANA 2 COM / SERV ESCALA REGIONAL	
COMERCIO Y SERVICIOS LOCAL	MANZANA 3 COM / SERV COBERTURA LOCAL	MANZANA 1 COM / SERV COBERTURA LOCAL	MANZANA 2 COM / SERV COBERTURA LOCAL		
	MANZANA 5 COM / SERV COBERTURA LOCAL		MANZANA 4 COM / SERV COBERTURA LOCAL		
INSTITUCIONAL PRIVADO URBANO REGIONAL	MANZANA 1 INSTITUCIONAL PRIVADO				
DESARROLLO SOSTENIBLE	MANZANA 1 DESARROLLO SOSTENIBLE				MANZANA 13 DESARROLLO SOSTENIBLE
					MANZANA 14 DESARROLLO SOSTENIBLE
					MANZANA 15 DESARROLLO SOSTENIBLE

El sistema vial del Plan parcial el Zorro se ejecutará así:

PROGRAMA DE EJECUCIÓN VIAL DEL PLAN PARCIAL EL ZORRO						
	U.A.U. 01			U.A.U. 02		
	M² Construidos	%	Valor (Millones)	M² Construidos	%	Valor (Millones)
U.A.U. 01	0,0 M²	0%	\$ -	31.487,1 M²	91%	\$ 7.322
1A	0,0 M²	0%	\$ -	15.136,4 M²	47%	\$ 3.671
1B	0,0 M²	0%	\$ -	12.741,7 M²	37%	\$ 2.988
1C	0,0 M²	0%	\$ -	2.608,9 M²	8%	\$ 663
U.A.U. 02	49.485,4 M²	100%	\$ 8.230	3.192,8 M²	9%	\$ 796
2A	22.829,3 M²	46%	\$ 3.521	1.601,4 M²	5%	\$ 354
2B	26.656,1 M²	54%	\$ 4.709	1.591,4 M²	5%	\$ 442
TOTAL	49.485,4 M²	100%	\$ 8.230	34.679,8 M²	100%	\$ 8.118
	U.A.U. 03			U.A.U. 04		
	M² Construidos	%	Valor (Millones)	M² Construidos	%	Valor (Millones)
U.A.U. 01	22.198,0 M²	67%	\$ 5.292	709,2 M²	100%	\$ 105
1A	10.924,9 M²	33%	\$ 2.600	709,2 M²	100%	\$ 105
1B	4.412,4 M²	13%	\$ 1.053	0,0 M²	0%	\$ -
1C	6.860,7 M²	21%	\$ 1.639	0,0 M²	0%	\$ -
U.A.U. 02	10.780,7 M²	33%	\$ 2.473	0,0 M²	0%	\$ -
2A	10.780,7 M²	33%	\$ 2.473	0,0 M²	0%	\$ -
2B	0,0 M²	0%	\$ -	0,0 M²	0%	\$ -
TOTAL	32.978,7 M²	100%	\$ 7.765	709,2 M²	100%	\$ 105

Carrera 4 calles 6 y 7 Barrio la Pola Edificio EL CAM
planeacion@ibague.gov.co Fax 2 61 17 82 Conmutador 2 61 17 73 Ext.111
Código Postal 73006

DECRETO MUNICIPAL No. (1000 - 0223)

(17 ABR 2018)

Igualmente, la habilitación de las diferentes áreas útiles y la entrega al municipio de áreas de cesión del Plan Parcial se ejecutará así:

ÁREAS DE CESIONES Y APROVECHAMIENTOS - PLAN PARCIAL EL ZORRO			
	Zonas Verdes (M²)	Equipamiento (M²)	Total Cesiones
U.A.U 01	86.438,0 M²	37.267,7 M²	123.705,7 M²
1A	79.436,1 M²	12.745,4 M²	92.181,5 M²
1B	7.001,8 M²	0,0 M²	7.001,8 M²
1C	0,0 M²	24.522,3 M²	24.522,3 M²
U.A.U. 02	34.266,9 M²	0,0 M²	34.266,9 M²
2A	34.266,9 M²	0,0 M²	34.266,9 M²
2B	0,0 M²	0,0 M²	0,0 M²
TOTAL	120.704,9 M²	37.267,7 M²	157.972,5 M²

ÁREAS DE CESIONES Y APROVECHAMIENTOS - PLAN PARCIAL EL ZORRO				
	Residencial	Comercial	Otros Usos	Total Área Útil
U.A.U 01	134.185,7 M²	27.694,5 M²	68.614,3 M²	230.494,4 M²
1A	43.937,8 M²	13.075,3 M²	68.614,3 M²	125.627,3 M²
1B	52.690,6 M²	5.318,7 M²	0,0 M²	58.009,3 M²
1C	37.557,3 M²	9.300,5 M²	0,0 M²	46.857,8 M²
U.A.U. 02	99.796,5 M²	29.659,5 M²	26.766,2 M²	156.222,3 M²
2A	55.859,9 M²	29.659,5 M²	0,0 M²	85.519,4 M²
2B	43.936,7 M²	0,0 M²	26.766,2 M²	70.702,9 M²
TOTAL	233.982,2 M²	57.354,0 M²	95.380,5 M²	386.716,7 M²

ÁREAS DE CESIONES Y APROVECHAMIENTOS - PLAN PARCIAL EL ZORRO				
	Área VIP	Viviendas	Área VIS /NO VIS	Viviendas
U.A.U 01	43.937,8 M²	1203	90.247,9 M²	2.990
1A	43.937,8 M²	1203	0,0 M²	-
1B	0,0 M²	-	52.690,6 M²	1.746
1C	0,0 M²	-	37.557,3 M²	1.244
U.A.U. 02	0,0 M²	-	99.796,5 M²	3.307
2A	0,0 M²	-	55.859,9 M²	1.851
2B	0,0 M²	-	43.936,7 M²	1.456
TOTAL	43.937,8 M²	1203	190.044,4 M²	6.297

PARÁGRAFO 1: Las áreas propuestas en los anteriores cuadros corresponden a la formulación propia del Plan Parcial y solo podrán ser modificadas en los términos establecidos por el parágrafo 1 del artículo 6 del presente Decreto. No obstante, los valores aquí propuestos, son valores de referencia que podrán variar de acuerdo con la ingeniería de detalle sin que requiera modificación del Plan Parcial.



DECRETO MUNICIPAL No. (1000 - 0223)

(17 ABR 2018)

ARTÍCULO 44- GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL: La formulación del presente Plan Parcial prevé Instrumentos de Gestión Jurídicos conforme a las reglas del derecho privado, la gestión del mismo se realiza en suelos de carácter privado, por lo tanto, corresponde a los propietarios y promotores, delegar en particulares o constituir cualquier tipo de sociedad que asuma responsabilidad de ejecutar las obras para el desarrollo urbanístico planteado. En todo caso, de acuerdo con lo establecido en el artículo 47 de la ley 388 de 1997, la gestión y responsabilidad del Plan Parcial recaerá en la entidad gestora, que garantiza el desarrollo conjunto del plan parcial. La entidad gestora estará conformada por los propietarios que confluyen en el presente plan parcial.

CAPÍTULO III VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y PRIORITARIO

ARTÍCULO 45- OBLIGACIÓN PARA SUELO VIS O VIP: El Plan Parcial El Zorro se acoge a las disposiciones contenidas en el Decreto Nacional 075 de 2013, compilado por el artículo 2.2.2.1.5.1. y ss. del Decreto 1077 de 2015, el artículo 46 de la Ley 1537 de 2012 y el POT del Municipio de Ibagué en el parágrafo del artículo 104.

El Plan Parcial El Zorro da cumplimiento a la obligación de destinar mínimo el 20% de suelo de áreas útiles residenciales a Vivienda de Interés Prioritario, la cual se distribuirá de la siguiente manera:

- El 19% del área útil residencial, correspondiente a 43.938 m², se entregará en la primera Etapa de Desarrollo Urbanístico (ETAPA 1A)
 - En las Etapas de Desarrollo posteriores se deberá dar cumplimiento al 1% restante del área útil residencial correspondiente a 2.859 m², mediante lo establecido por el Decreto Nacional 075 de 2013 a través de cualquiera de las siguientes alternativas:
1. En el mismo proyecto.
 2. Mediante el traslado a otros proyectos del mismo urbanizador, localizados en el mismo Plan parcial.
 3. Mediante la compensación en proyectos que adelanten las entidades públicas que desarrollen programas y proyectos VIS o VIP, a través de los bancos inmobiliarios, patrimonios autónomos o fondos que creen los municipios y distritos para el efecto.

OBLIGACIÓN DE SUELO PARA VIP			
ÁREA ÚTIL RESIDENCIAL		100%	233.982,2 M²
ETAPA	MANZANAS	%	ÁREA
1A	MANZANA 10 RESIDENCIAL VIP	8%	18.761,2 M²
	MANZANA 11 RESIDENCIAL VIP	5%	12.183,8 M²
	MANZANA 12 RESIDENCIAL VIP	6%	12.992,9 M²
TOTAL ETAPA 1A		19%	43.937,8 M²
ETAPAS POSTERIORES	ALTERNATIVA POR DEFINIR	1%	2.858,6 M²
ÁREA DESTINADA A VIP TOTAL		20%	46.796,4 M²

PARÁGRAFO 1: Los predios que conforman el Plan Parcial El Zorro podrán ser receptores de la obligación de suelo destinado a Vivienda de Interés Prioritario de otros proyectos del Municipio de Ibagué, por lo cual en el Plan Parcial se podría incrementar el área destinada a dicho uso.

DECRETO MUNICIPAL No. (10000 - 0223)
(17 ABR 2018)

CAPÍTULO IV
REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS DEL PLAN PARCIAL

ARTÍCULO 46 - AREAS OBJETO DE REPARTO: De conformidad con el parágrafo 2 del artículo 2.2.4.1.5.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, las áreas del plan parcial objeto de reparto de cargas y beneficios son:

ÁREA OBJETO DE REPARTO	
ÁREA BRUTA	831.457 M ²
ÁREA NO OBJETO DE REPARTO	168.915 M ²
ÁREA OBJETO DE REPARTO	662.542 M ²

ARTÍCULO 47- CARGAS GENERALES: En concordancia con el artículo 2.2.4.1.5.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, las cargas generales o estructurantes se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas y deberán ser recuperados mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de cargas y beneficios de las actuaciones y que cumpla con lo dispuesto en el artículo 338 de la Constitución Política.

Se entienden como cargas generales aquellas correspondientes a los siguientes elementos:

- La infraestructura vial principal que incluye tanto al suelo como el costo de la construcción.
- El suelo y la construcción de las redes matrices de servicios públicos domiciliarios.
- Los suelos pertenecientes a la estructura ecológica principal identificados en el sistema de espacio público.

ARTÍCULO 48- CARGAS GENERALES POR SUELO: Dentro de la delimitación del Plan Parcial El Zorro, se determina como Carga General por Suelo la infraestructura de la Malla Vial Arterial proyectada por el POT, y compuesta por:

(1) Variante Calle 145 – Reserva Vial Nacional – Ley 1228 de 2008

(2) Sistema Vial Estructurante – Vía Estructurante El Zorro VP1.

ÁREA OBJETO DE REPARTO	79,7%	662.542 M ²
MALLA VIAL ARTERIAL	5,1%	42.038 M ²
VÍA NACIONAL CALLE 145	0,9%	7.447 M ²
ÁREA NETA URBANIZABLE	73,7%	613.057 M ²

PARAGRAFO 1: Las Cargas Generales por Suelo se identifican en el plano F8-Asignación de Cargas Urbanísticas.

ARTÍCULO 49 - CARGAS GENERALES POR OBRA: Se determinan las siguientes Cargas Generales por Obra:



DECRETO MUNICIPAL No. (0000-0223)

(17 ABR 2018)

- (1) Construcción del perfil de la Variante Calle 145 ubicado al interior de la delimitación del Plan Parcial, correspondiente a la Zona de Servicio (20 m) de la vía y cuya área equivale 7447 m².
- (2) Construcción de medio perfil de la vía estructurante El Zorro – VP1, compuesto por dos carriles, el andén y medio separador, cuya área corresponde a 27.925 m².

ARTÍCULO 50- CUANTIFICACIÓN DE LAS CARGAS GENERALES: Los costos del proyecto asociados a cargas generales se dividen en:

- (1) Cargas Generales por Suelo correspondientes a \$1.855.701.724, calculadas a partir de un Valor de Referencia del suelo rural con perspectiva de desarrollo urbano, previo a la acción urbanística, de \$ 37.500/m².
- (2) Cargas Generales por Obras correspondientes a \$ 8.229.546.814, discriminadas a continuación:

CARGAS GENERALES SEGÚN URBANISMO	
	PLAN PARCIAL
VALOR DE REFERENCIA - AVALÚO INICIAL	\$ 37.500
CARGAS GENERALES POR SUELO - MALLA VIAL ARTERIAL	49.485 M ²
SISTEMA VIAL ESTRUCTURANTE - VÍA COLECTORA EL ZORRO	42.036 M ²
VARIANTE CALLE 145 - RESERVA VIAL NACIONAL	7.447 M ²
CARGA GENERAL POR SUELO	\$ 1.855.701.724
CONSTRUCCIÓN SISTEMA VIAL ESTRUCTURANTE	
SISTEMA VIAL ESTRUCTURANTE - VÍA COLECTORA EL ZORRO	\$ 8.229.546.814
VARIANTE CALLE 145	\$ 6.521.672.775
ALUMBRADO PÚBLICO	\$ 1.142.436.152
CONSTRUCCIÓN SISTEMA SERVICIOS PÚBLICOS	\$ 565.437.887
ALCANTARILLADO SANITARIO	\$ -
ALCANTARILLADO PLUVIAL	\$ -
ACUEDUCTO	\$ -
CARGA GENERAL POR OBRAS	\$ 8.229.546.814
TOTAL CARGAS GENERALES	\$ 10.085.248.537

PARAGRAFO 1: El costo de las cargas urbanísticas generales del presente plan parcial es estimativo y ha sido calculado mediante un presupuesto preliminar. Podrá estar sujeto a modificaciones de acuerdo a las especificaciones técnicas relativas a la ejecución de las obras, y podrá ser adecuado a un presupuesto ajustado en etapas posteriores a la adopción del Plan Parcial, sin la necesidad de la modificación del mismo.

PARAGRAFO 2: Para la ejecución de las obras de carga general se deberá realizar un presupuesto ajustado el cual será presentado y concertado con la entidad municipal competente previo a la construcción de las mismas.

ARTÍCULO 51- CARGAS LOCALES: De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.4.1.5.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, en el Plan Parcial El Zorro se clasifican como Cargas Locales:



DECRETO MUNICIPAL No. (1006-0223)

(17 ABR 2018)

- (1) Malla Vial Intermedia y Local: Corresponde tanto al suelo como a los respectivos costos de construcción, de acuerdo con lo establecido en la propuesta vial, descrita en el plano F8-Asignación de Cargas Urbanísticas.
- (2) Servicios públicos: La construcción de redes secundarias, locales y domiciliarias de servicios públicos, así como las infraestructuras requeridas de acuerdo a las exigencias y condiciones técnicas señaladas en los oficios de viabilidad de las empresas de servicios públicos durante el proceso de formulación del plan parcial, que no sean parte de la infraestructura matriz de servicios públicos.
- Se incluye a título de Carga local la construcción de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales – PTAR, descrita en el Capítulo II, Subcapítulo V del presente Decreto.
- (3) Parques y Zonas verdes: La cesión obligatoria y adicional de suelo, dotación y construcción de las áreas destinadas a parques y zonas verdes identificadas en el plano F3-Espacio Público y Equipamientos A.
- (4) Equipamientos públicos: Corresponde tanto al suelo como a la empradización del mismo. Se identifica en el plano F3-Espacio Público y Equipamientos A.

ARTÍCULO 52 - ESTIMACIÓN DE LOS COSTOS DE LAS CARGAS LOCALES: Se estiman los siguientes costos de Cargas Urbanísticas Locales:

CARGAS LOCALES SEGÚN URBANISMO	
	PLAN PARCIAL
MALLA VIAL LOCALES CON REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS	\$ 15.987.496.690
ÁREA PROYECTADA	68.368 M²
COSTO ESTIMADO POR M²	\$ 233.845
ADECUACIÓN Y DOTACIÓN DE PARQUES, PLAZAS Y ZONAS VERDES	\$ 5.998.387.623
ÁREA PROYECTADA	226.340 M²
INFRAESTRUCTURA LOCAL HIDROSANITARIA	\$ 31.922.294.484
ALCANTARILLADO SANITARIO	\$ 4.565.848.449
ALCANTARILLADO PLUVIAL	\$ 14.342.829.129
ACUEDUCTO	\$ 1.763.616.907
PTAR	\$ 11.250.000.000
OTROS COSTOS DE URBANISMO	\$ 13.849.913.948
REDES ELÉCTRICAS, ALUMBRADO PÚBLICO Y TELECOMUNICACIONES	\$ 5.901.642.193
REDES DE GAS	\$ 188.415.309
OBRAS PRELIMINARES	\$ 2.301.722.409
INDIRECTOS DE URBANISMO (ADMINISTRACIÓN, GASTOS GENERALES E IMPREVISTOS)	\$ 5.458.134.037
CARGAS DE FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL	\$ 500.000.000
TOTAL CARGAS LOCALES	\$ 68.258.092.745

PARAGRAFO 1: Las cargas urbanísticas de este Plan Parcial se asumen por los propietarios del suelo y/o desarrolladores del proyecto a prorrata de los aprovechamientos urbanísticos definidos en el Plan Parcial, en concordancia con el Decreto 2181 del 2006.

PARÁGRAFO 2: El costo de las cargas urbanísticas locales estimado en el presente plan parcial, podrá estar sujeto a modificaciones de acuerdo a las especificaciones técnicas relativas a la ejecución de las obras, en etapas posteriores a la adopción del Plan Parcial, sin la necesidad de la modificación del mismo.



Alcaldía Municipal
Ibagué
NIT. 800113389-7

DESPACHO DEL ALCALDE



DECRETO MUNICIPAL No. (1001 - 0227)

(17 ABR 2018)

ARTÍCULO 53- COMPENSACIÓN DE LA MAYOR EDIFICABILIDAD: El Plan Parcial se acoge a lo establecido en el Decreto 1000-0823 de 2014 POT de Ibagué, el cual define una Edificabilidad Básica correspondiente a un Índice de Construcción de 1,00 sobre Área Útil para el Uso Residencial y permite acceder a través del instrumento de reparto de cargas y beneficios a una Edificabilidad Adicional, mediante pago de Plusvalía.

Los beneficios presentados en el presente reparto de cargas y beneficios corresponden a la edificabilidad total del Plan Parcial, la cual será el fundamento para calcular el valor residual del suelo, el cual será más alto, debido a la metodología de cálculo por la cual se contabilizan los beneficios totales (básicos + adicionales). Así las cosas, la liquidación de plusvalía tendrá su fundamento en un valor residual del suelo que tiene en cuenta la edificabilidad adicional, y por lo tanto se considera compensada mediante la plusvalía misma, de conformidad con lo establecido por el Plan de Ordenamiento Territorial (POT).

ARTÍCULO 54 - APROVECHAMIENTOS: Se estiman los siguientes aprovechamientos:

- (1) **Uso Residencial VIP:** 1.203 viviendas, desarrolladas en las Manzanas 10, 11 y 12.
- (2) **Uso Residencial VIS:** 5.352 unidades de vivienda.
- (3) **Uso Residencial Tipo NO VIS:** 945 unidades de vivienda.
- (4) **Uso de Comercio y Servicios:** Índice de Construcción/Área útil de 2,00 que con un factor de eficiencia del 50% genera un aprovechamiento equivalente a 57.354 m².
- (5) **Uso Dotacional Privado:** Índice Construcción 1,00/Área útil generando un aprovechamiento de 50.000 m².

ARTÍCULO 55 - CÁLCULO DE BENEFICIOS: Los precios de venta estimados para el proyecto inmobiliario terminado para el proyecto inmobiliario son:

CÁLCULO DE LOS BENEFICIOS SEGÚN URBANISMO	
PLAN PARCIAL	
UNIDADES RESIDENCIALES	7.500
UNIDADES RESIDENCIALES VIP	1.203
VALOR VIP - 70 SMALV	\$ 54.686.940
VENTAS ESTIMADAS VIP	\$ 65.788.388.820
UNIDADES RESIDENCIALES VIS	5.352
VALOR VIS PROMEDIO	\$ 85.000.000
VENTAS ESTIMADAS VIS	\$ 454.958.250.000
UNIDADES RESIDENCIALES TIPO 3	945
VALOR VIVIENDA TIPO 3 PROMEDIO	\$ 120.000.000
VENTAS ESTIMADAS TIPO 3	\$ 113.346.000.000
TOTAL BENEFICIOS - USO RESIDENCIAL	\$ 634.092.638.820
ÁREA ÚTIL COMERCIO Y SERVICIOS	57.354 M ²
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	2,00
ÁREA CONSTRUIDA	114.708 M ²
FACTOR DE EFICIENCIA	0,50
USO COMERCIAL - ÁREA VENDIBLE	57.354 M ²
VALOR ESTIMADO DE VENTA POR M ²	\$ 3.050.000
TOTAL BENEFICIOS - USO COMERCIAL	\$ 174.929.652.115
USO DOTACIONAL PRIVADO - ÁREA ÚTIL	50.000 M ²
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	1,00
USO DOTACIONAL PRIVADO - ÁREA CONSTRUIDA	50.000 M ²
USO DOTACIONAL PRIVADO - ÁREA VENDIBLE	50.000 M ²
VALOR ESTIMADO DE VENTA POR M ²	\$ -
TOTAL BENEFICIOS - USO DOTACIONAL PRIVADO	\$ -
PARTICIPACIÓN / VENTAS	\$ 809.022.290.935

Carrera 4 calles 6 y 7 Barrio la Pola Edificio EL CAM
planeacion@ibague.gov.co Fax 2 61 17 82 Conmutador 2 61 17 73 Ext.111
Código Postal 73006



DECRETO MUNICIPAL No. (1000-0223)

(17 ABR 2018)

ARTÍCULO 56 - VALOR RESIDUAL DEL SUELO: En el Plan Parcial El Zorro el Valor Residual del Suelo equivale a \$96.013 por m² de área objeto de reparto de Cargas y Beneficios.

CÁLCULO DEL VALOR RESIDUAL DEL SUELO		
	PLAN PARCIAL	
VENTAS ESTIMADAS	\$ 809.022.290.935	100,0%
COSTO DIRECTO	\$ 434.444.970.232	53,7%
COSTO INDIRECTO	\$ 169.894.681.096	21,0%
UTILIDAD DEL NEGOCIO INMOBILIARIO	\$ 72.812.006.184	9,0%
VALOR COMERCIAL DEL SUELO URBANIZADO	\$ 131.870.833.422	16,3%
VALOR COMERCIAL SUELO URBANIZADO / ÁREA ÚTL	\$ 341.001	
CARGAS LOCALES SEGÚN URBANISMO	\$ 68.258.092.745	8,4%
NUEVO VALOR RESIDUAL TOTAL (ANTES DE CARGA GENERAL)	\$ 63.612.540.677	7,9%
NUEVO VALOR RESIDUAL / ÁREA OBJETO DE REPARTO	\$ 96.013	

ARTÍCULO 57 - ESTIMACIÓN, CÁLCULO, LIQUIDACIÓN Y POSTERIOR DETERMINACIÓN DEL TRIBUTO DE PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA: Se realizará la estimación, calculo liquidación y posterior determinación del tributo, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 82 de la Constitución Política, la Ley 388 de 1997 en los artículos 74 y ss., el POT del Municipio de Ibagué en su Artículo 491 y el Decreto Municipal 1000-0696 del 6 de noviembre de 2014, en el cual se autoriza la aplicación del tributo de participación en plusvalía y se define el procedimiento y competencias para el cálculo y liquidación de la participación en plusvalía.

El procedimiento de estimación, calculo, liquidación y determinación del tributo de participación en plusvalía, se desarrolla conforme lo autorizado en el Municipio de Ibagué, y autorizado en el Acuerdo 002 del 2014 "Por medio del cual se establece la Participación en Plusvalías en el Municipio de Ibagué y se deroga el Acuerdo 34 de 2009", aplicando a tarifa de participación en Plusvalía en el treinta por ciento (30%).

ARTÍCULO 58 - EXIGIBILIDAD Y FORMA DE PAGO DE LA PLUSVALÍA: El tributo de participación en plusvalía se determinará expidiendo la factura o recibo de pago en los momentos señalados por el artículo 4 del Acuerdo 002 de 2014 y bajo el procedimiento y competencias determinados por el artículo 16 del Decreto Municipal 1000-0696 del 6 de noviembre de 2014, previa inscripción en los folios de matrícula inmobiliaria del acto administrativo de liquidación del cálculo del efecto plusvalía.

PARÁGRAFO 1: En tanto se realiza el procedimiento de estimación, cálculo y liquidación del acto administrativo del efecto plusvalía que señalan los artículos 6 a 11 del Decreto Municipal 1000-0696 del 6 de noviembre de 2014 y se inscribe en el folio de matrícula inmobiliaria este acto, en los términos del artículo 181 del Decreto Ley 019 de 2012, se podrá dar inicio a trámites y aprobaciones de licencias de urbanismo de las etapas y sub-etapas de desarrollo del presente Plan Parcial.

PARÁGRAFO 2: De conformidad con el artículo 7 del Acuerdo Municipal 002 de 2014 se exonera del cobro de participación de plusvalía los inmuebles destinados a Vivienda de Interés Prioritario (VIP).

Para la obtención de los planes generales urbanísticos de las unidades de actuación urbanística y licencias de urbanismo, de las etapas y sub-etapas del presente plan parcial, así como las licencias de construcción en las que se desarrolle Vivienda de Interés Prioritario, se presentará ante la Secretaría de Hacienda copia de la declaración

Carrera 4 calles 6 y 7 Barrio la Pola Edificio EL CAM

planeacion@ibague.gov.co Fax 2 61 17 82 Conmutador 2 61 17 73 Ext.111

Código Postal 73006



DECRETO MUNICIPAL No. 1000 - 0223

(17 ABR 2018)

juramentada que se presenta a curadurías urbanas donde se estipula que el proyecto se enmarca dentro del rango de VIP, con el fin que sea determinada la condición de exento de las áreas en las que se desarrollen estos proyectos beneficiados, siguiendo el procedimiento señalado en el artículo 22 del Decreto Municipal 1000-0696 del 6 de noviembre de 2014.

En el caso en que se solicite un plan general urbanístico o licencia de urbanismo de una etapa o sub-etapa cuyo único uso sea Vivienda de Interés Prioritario, esta será exonerada del cobro de participación de plusvalía.

PARAGRAFO 3: Una vez estimado, calculado y liquidado el efecto plusvalía e inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria, a solicitud de los propietarios se podrá tramitar el acuerdo de pago con pago anticipado del tributo de participación en plusvalía, el cual debe tener en cuenta la aplicación de la exención del artículo 7 del Acuerdo 002 de 2014 a vivienda de interés prioritario y vivienda de interés social, para acordar la dación en pago por carga general. La estimación para pago anticipado que se indique en el acuerdo de pago, no constituye título ejecutivo.

TITULO IV
DISPOSICIONES FINALES

ARTICULO 59. OBLIGACIONES DE LA ENTIDAD GESTORA, PROPIETARIOS O DESARROLLADORES. La entidad gestora, los propietarios o desarrolladores tendrán dentro de sus deberes las siguientes actividades:

- a) Promover y costear la elaboración del plan parcial;
- b) Financiar la urbanización de todos los terrenos, según las determinantes de planificación así como sus reglas de constitución y operación.
- c) Realizar el reparto equitativo de las cargas y beneficios entre los propietarios en los términos y condiciones del acuerdo en virtud del cual los propietarios conformen la entidad gestora, cuando a ello haya lugar, respetando siempre las disposiciones de este Decreto.
- d) Ceder obligatoria y gratuitamente y realizar la entrega a la administración municipal del suelo destinado a zonas viales, recreativas y para equipamientos colectivos, de acuerdo a las determinaciones del Plan de Ordenamiento o Plan Parcial para las cargas locales.
- e) Diseñar el modelo de gestión para el plan parcial en los términos y condiciones del acuerdo en virtud del cual los propietarios conformen la entidad gestora, cuando a ello haya lugar, respetando en todo caso las disposiciones de este Decreto.
- f) Gestionar y desarrollar las obras de urbanismo local.
- g) En caso de la asunción de obras de carga general, coordinar con el municipio la ejecución de obras y demás acciones que sean necesarias para el buen desarrollo, gestión y ejecución del plan parcial en los términos y condiciones del acuerdo en virtud del cual los propietarios conformen la entidad gestora, cuando a ello haya lugar, respetando en todo caso las disposiciones de este Decreto.
- h). Darle cabal cumplimiento al programa de ejecución establecido en el documento técnico de soporte y reseñado en el artículo XX del presente decreto.

ARTÍCULO 60- CRONOGRAMA DE EJECUCIÓN: La ejecución de obras de urbanismo y financiación de Plan Parcial, serán determinados por el urbanizador para cada una de las

Carrera 4 calles 6 y 7 Barrio la Pola Edificio EL CAM

planeacion@ibague.gov.co Fax 2 61 17 82 Conmutador 2 61 17 73 Ext.111

Código Postal 73006



DECRETO MUNICIPAL No. 00010227

(17 ABR 2018)

licencias de urbanismo, que en ningún caso podrá superar una vigencia máxima a 30 años.

PARÁGRAFO 1: Las etapas de desarrollo del Plan Parcial están indicadas en el plano F10 "Localización Etapas de Desarrollo". No obstante, lo anterior, el proyecto urbanístico general podrá variar la conformación de las citadas etapas de desarrollo sin necesidad de proceder a la modificación del presente Plan Parcial. En todo caso deberán mantenerse, el porcentaje y la localización de las áreas públicas previstas en este Plan Parcial.

PROGRAMA ABROX DE DESARROLLO DE ETAPAS Y MANZANA			
ETAPA	MANZANA	Comienzo	Fin
1A	MANZANA 12 (12.993 M2)	Jun 2018	Dic 2019
1A	MANZANA 11 (12.184 M2)	Oct 2018	Abr 2020
1A	MANZANA 10 (18.761 M2)	May 2019	Mar 2021
1A	MANZANA 5 COM LOCAL (8.053 M2)	May 2020	Ene 2021
1A	MANZANA 3 COM LOCAL (5.023 M2)	Abr 2022	Sep 2022
1B	MANZANA 7 (18.000 M2)	Ene 2020	Feb 2022
1B	MANZANA 6 (15.767 M2)	Feb 2022	Dic 2023
1B	MANZANA 5 (18.923 M2)	Abr 2022	Abr 2024
1B	MANZANA 1 COM LOCAL (5.319 M2)	Sep 2022	Abr 2023
1C	MANZANA 9 (17.666 M2)	Feb 2020	Mar 2022
1C	MANZANA 8 (19.892 M2)	Ene 2022	Ene 2024
1C	MANZANA 4 COM LOCAL (4.599 M2)	Nov 2021	Abr 2022
1C	MANZANA 2 COM LOCAL (4.702 M2)	Abr 2023	Sep 2023
2A	MANZANA 2 COM REGIONAL (16.770 M2)	May 2020	Nov 2021
2A	MANZANA 4 (13.965 M2)	Feb 2020	May 2022
2A	MANZANA 1 COM REGIONAL (12.890 M2)	Nov 2021	Ene 2023
2A	MANZANA 2 (13.691 M2)	Feb 2021	Mar 2023
2A	MANZANA 1 (14.619 M2)	Feb 2023	Jun 2024
2A	MANZANA 3 (13.585 M2)	Nov 2023	Oct 2025
2B	MANZANA 13 (13.101 M2)	Jun 2018	Abr 2020
2B	MANZANA 14 (18.421 M2)	Mar 2020	un 2022
2B	MANZANA 15 (12.415 M2)	May 2022	Mar 2024

ARTÍCULO 61- MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL: En caso de modificarse el presente Plan Parcial se deberá atender a lo establecido en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que lo derogue, modifique o sustituya.

ARTÍCULO 62.- RESPONSABILIDAD DEL PROMOTOR. El promotor del Plan parcial El Zorro, será el responsable de la veracidad de los documentos, estudios escritos, planos realizados y presentados en la formulación del proyecto respectivo del Plan parcial, ante la Secretaría de Planeación Municipal y la Corporación Autónoma Regional del Tolima –CORTOLIMA-.

ARTÍCULO 63.- RESPONSABILIDAD DE LA ENTIDAD GESTORA, PROPIETARIOS O DESARROLLADORES. La entidad gestora, los propietarios o desarrolladores o quien realice la ejecución del proyecto, deberán dar cumplimiento a los compromisos establecidos en las actas de concertación ambiental y el presente acto administrativo, respetando en todos los casos las condiciones establecidas por los propietarios, cuando a ello haya lugar, en su acto de constitución; siendo sobre él en quien recaerá cualquier tipo de acción u omisión por el no cumplimiento de las obligaciones establecidas.





Alcaldía Municipal
Ibagué
NIT.800113389-7



DECRETO MUNICIPAL No. (1000 - 0227)

(17 ABR 2018)

ARTÍCULO 64- INCORPORACIÓN CARTOGRÁFICA: Autorícese a la Secretaría de Planeación Municipal de Ibagué, para que efectúe las anotaciones en la cartografía oficial relacionada con las delimitaciones e incorporaciones del presente Plan Parcial.

ARTÍCULO 65.- INCORPORACIÓN AL PERÍMETRO URBANO. - El suelo del presente Plan parcial se entenderá incorporado al perímetro urbano, una vez de cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 2.2.4.1.7.2. del Decreto Nacional No. 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, sustituya o adicione.

ARTÍCULO 66- LICENCIAS: Deberán tramitarse ante las curadurías urbanas, las licencias de urbanismo y construcción correspondientes para cada uno de los proyectos que se presenten, de conformidad con las disposiciones contenidas en este Decreto y en las normas vigentes en materia, en especial las contenidas en el Decreto 1077 de 2015 modificado parcialmente por el Decreto 1203 de 2017 y demás normas vigentes sobre la materia.

ARTÍCULO 67 - REMISIÓN A OTRAS NORMAS: Los aspectos no regulados en el presente Decreto se regirán por las normas contenidas en el Decreto 1000-0823 de 2014 POT del Municipio de Ibagué, sus decretos reglamentarios y demás normas que los modifiquen, sustituyan y complementen.

ARTÍCULO 68 - VIGENCIA: El plazo de ejecución del presente plan parcial y de las normas contenidas en el de acuerdo a su cronograma de ejecución, corresponde aproximadamente a TREINTA (30) años a partir de la vigencia del presente Decreto.

ARTÍCULO 69 - DEROGATORIA: El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación y deroga las disposiciones de igual o menor jerarquía que le sean contrarias. La vigencia del mismo es hasta el desarrollo de toda el área de planeamiento y cumplimiento de los objetivos del mismo.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

GUILLERMO ALFONSO JARAMILLO MARTINEZ
Alcalde Municipal

HÉCTOR EUGENIO CERVERA BOTERO
Secretario de Planeación Municipal

ISMAEL ANTONIO MOLINA GIRALDO
Director del Grupo de Ordenamiento Territorial

Rev. Jurídica: Juan Carlos Conde Vargas- Contratista

Carrera 4 calles 6 y 7 Barrio la Pola Edificio EL CAM
planeacion@ibague.gov.co Fax 2 61 17 82 Conmutador 2 61 17 73 Ext.111
Código Postal 73006