



CONCEPTO DE USO DE SUELO NO. 73001-1-19-0195 DEL 3 DE ABRIL DEL 2019

En atención a la solicitud y considerando que el Decreto 1077 de 2015, Modificado por el Decreto Nacional 1203 de 2017 "Por medio del cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio y se reglamenta la Ley 1796 de 2016, en lo relacionado con el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas y la función pública que desempeñan los curadores urbanos y se dictan otras disposiciones" Artículo 12 Otras actuaciones-, Numeral 3, establece el concepto de uso de suelo, "el dictamen escrito por medio del cual el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias o la oficina de planeación o la que haga sus veces, informa al interesado sobre el uso o usos permitidos en un predio o edificación, de conformidad con las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen". Para el municipio de Ibagué y conforme las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial, adoptado mediante Decreto 0823 del 23 de Diciembre de 2014, se le comunica lo siguiente:

DATOS SUMINISTRADOS POR EL SOLICITANTE	
Dirección del predio:	HACIENDA EL TABOR LO 4A B. APARCO
Matrícula inmobiliaria:	350-217374
Ficha catastral No.	00-01-0005-0081-000
Descripción de la Solicitud:	Concepto de uso del suelo

CONCEPTO

De conformidad con la cartografía que hace parte integral del Plan de Ordenamiento Territorial, adoptado por Decreto 823 de 2014:

Clasificación del Suelo: Rural

- Usos del Suelo -Plano R2: **Áreas de amenaza y riesgo (Áreas de alta contaminación hídrica)
Turismo (Con / sin restricciones)
Desarrollo Restringido (Polígono suburnano)**
- Amenaza y Riesgo - Plano R5: **Zona Baja y Media por Remoción en Masa**

DEFINICIÓN Y OBJETIVOS DEL SUELO RURAL(Art 347)

Constituyen esta categoría, los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas. El suelo rural del Municipio de Ibagué, el cual tiene un área 136.044 Hectáreas 7.408 metros Cuadrados, que se especializa en el mapa de clasificación del suelo R2. El objetivo principal de este componente, Implementar las acciones necesarias para garantizar la relación e interacción de la cabecera municipal con los centros poblados de las cabeceras corregimentales y demás áreas pobladas del municipio de Ibagué; así como darle el manejo y tratamiento adecuado al suelo y emprender las actuaciones públicas apropiadas para facilitar el suministro de infraestructuras y equipamientos básicos suficientes, para el servicio de todos sus pobladores.

Objetivos específicos.

- 1) Evitar y detener el incremento de los asentamientos humanos en suelos de protección ambiental y propender por la recuperación de estas áreas.
- 2) Contener el crecimiento de los asentamientos humanos en suelos rurales a través de la consolidación y mejoramiento de los centros poblados y la implementación de medias de control de la expansión de los mismos.

- 3) Dejar establecidas las bases de ocupación y usos adecuados de suelo con relación a su capacidad productiva.
- 4) Se propende por optimizar en el suelo rural los usos de las áreas a fin de lograr un desarrollo equilibrado y ambiental sostenible.
- 5) Se delimitan y estructuran las áreas suburbanas con el fin de evitar la expansión de la zona urbana.

Los usos del suelo en el territorio rural del municipio, se definen de acuerdo con las siguientes áreas: áreas de producción agropecuaria; áreas de producción silvicultural; áreas para el desarrollo de la actividad minera, áreas para el desarrollo de actividad turística, áreas para el desarrollo de actividad industrial, áreas de amenaza y riesgo; conforme a lo anterior, en el predio objeto de consulta se identifican tres áreas, las cuales, deberán ser demarcadas y delimitadas en la aprobación de plano topográfico por la Secretaría de Planeación Municipal.

De acuerdo con la norma aplicable y en concordancia con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial adoptado por Decreto 1000 - 0823 de 2014, la normativa General de usos del suelo indica :

ÁREAS DE AMENAZA Y RIESGO (ÁREAS DE ALTA CONTAMINACIÓN HÍDRICA) :

Compatible: Obras que permitan la recuperación ambiental del área y manejo del riesgo.

Condicionado: Obras de infraestructura de carácter municipal, entiéndase puentes, vías, equipamientos que sean productos de estudios especializados en gestión del riesgo.

Prohibido: Todos los demás diferentes a los anteriormente mencionados.

ÁREAS PARA EL DESARROLLO DEL TURISMO:

Uso principal: Turismo recreativo, agroturismo y temáticos, recreación activa, pasiva y contemplativa. Establecimiento de infraestructura de servicios públicos, servicios a la vía.

Uso compatible: Equipamiento turístico, desarrollo de vivienda campestre, comercio de bajo impacto, institucional y servicios de cobertura básica, vivienda del propietario y de trabajadores. Agropecuario y/o forestal altamente tecnificado o mecanizado

Uso prohibido: industria en general, actividad minera a cielo abierto y en socavón, jardines cementerios, cementerios, hornos crematorios y plantas de manejo de residuos sólidos y líquidos, urbanizaciones de vivienda de alta densidad, cría de especies menores y sacrificio de todo tipo de animales.

CORREDOR VIAL SUBURBANO:

Uso Principal: Servicios a la vía, logística, industria turística.

Uso compatible: Explotación agropecuaria, equipamientos, establecimiento de infraestructura para los usos principales y vivienda campestre.

Uso condicionado: Agroindustria, equipamientos, ecoturismo, recreación contemplativa.

Uso prohibido: Cualquiera diferente a los enunciados anteriormente.

Debe tener en cuenta la Circular Municipal N° 003 de 2015 "ACLARACIÓN POR CONTRADUCCIÓN DE NORMA PARA LA APLICACIÓN DE USOS EN EL SUELO RURAL PARA LA PARCELACIÓN DE VIVIENDA CAMPESTRE Y/O PERMANENTE" que en su enunciado 4, establece: "El secretario de Planeación Municipal de Ibagué, en el marco de sus competencias legales procede a realizar la aclaración por contradicción de la norma citada que hace parte del Plan de Ordenamiento Territorial de Ibagué en los siguientes términos:

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

Nota 1: Para cualquier tipo de proyecto, deberá ubicar los parqueaderos requeridos al interior del predio. Además de las normas urbanísticas de la ciudad, al proyecto le aplican las normas del **Título J y K de la NSR 10** relativas a la protección contra incendios en edificaciones y de evacuación de edificaciones, las de accesibilidad para discapacitados a las zonas comunales y de atención al público, las cuales se deben dotar igualmente de baños para discapacitados.

Nota 2: Este concepto está sujeto a las modificaciones y aclaraciones que se hagan, por parte de la Secretaría Planeación Municipal, a los planos, decretos y normas que determinan los Usos del suelo y se tendrán en cuenta las condiciones vigentes al momento de su aplicación.

Nota 3: Este concepto, no constituye una licencia urbanística.

Nota 4: Este concepto no otorga derechos ni obligaciones al peticionario de conformidad con el numeral 3 modificado por el artículo 10, Decreto 2218 de 2015, Modificado por el art. 7, Decreto Nacional 1197 de 2016.

Nota 5: Para el desarrollo de su proyecto debe tener en cuenta las normas NTC para la accesibilidad al medio físico.

El presente concepto se emite en los términos establecidos en el Artículo 28 del Código Contencioso de Procedimiento y de lo Contencioso Administrativo, insertado por el artículo 1o de la Ley 1755 del 2015.

Cordialmente,



Arq. **MANUEL ANTONIO MEDINA ESPINOSA**
Curador Urbano Uno de Ibagué

Proyecto: HGP
C.C. Archivo