

**IDENTIFICACIÓN DE AREAS ESTRATÉGICAS PARA LA LOCALIZACIÓN DE
VIVIENDA CAMPESTRE EN IBAGUE**

CERGIO ANDRÉS REYES BONILLA

**FUNDACIÓN UNIVERSIDAD DE AMÉRICA
FACULTAD DE EDUCACIÓN PERMANENTE Y AVANZADA
ESPECIALIZACIÓN EN PLANEACIÓN TERRITORIAL
BOGOTÁ
2019**

**IDENTIFICACION DE AREAS ESTRATEGICAS PARA LA LOCALIZACION DE
VIVIENDA CAMPESTRE EN IBAGUE**

CERGIO ANDRÉS REYES BONILLA

**Monografía para optar el título de especialista en
Planeación Territorial**

**Orientador
TADEO SANABRIA,
M. SC EN ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

**FUNDACIÓN UNIVERSIDAD DE AMÉRICA
FACULTAD DE EDUCACIÓN PERMANENTE Y AVANZADA
ESPECIALIZACIÓN EN PLANEACIÓN TERRITORIAL
BOGOTÁ
2019**

NOTA DE ACEPTACION

Firma del Director de la Especialización

Firma del Calificador

Bogotá D.C., Febrero de 2019

DIRECTIVAS DE LA UNIVERSIDAD

Presidente de la Universidad y Rector del Claustro

Dr. Jaime Posada Díaz

Vicerrector de Desarrollo y Recursos Humanos.

Dr. Luis Jaime Posada García-Peña

Vicerrectora Académica y de Posgrado

Dra. Ana Josefa Herrera Vargas

Decano Facultad de Educación Permanente y Avanzada

Dr. Luis Fernando Romero Suarez

Director Especialización en Planeación Territorial

Dra. María Margarita Archbold

Las directivas de la Universidad de América, los jurados calificadores y el cuerpo docente no son responsables por los criterios e ideas expuestas en el presente documento. Estos corresponden únicamente a los autores.

CONTENIDO

	pág.
INTRODUCCIÓN	12
OBJETIVOS	14
1. MARCO TEÓRICO	15
2. ANÁLISIS DE LA LEGISLACIÓN LOCAL, NACIONAL Y DE LA REALIDAD DE IBAGUÉ EN RELACIÓN CON LA VIVIENDA CAMPESTRE	18
2.1 ANÁLISIS DE NORMAS DE ORDEN NACIONAL	18
2.1.1 Ley 388 de 1997	18
2.1.2 Decreto 097 de 2006	19
2.1.3 Decreto 3600 de 2007	20
2.2 REFERENTES NORMATIVOS DE VIVIENDA CAMPESTRE EN LAS CIUDADES DE MEDELLÍN, CALI Y BOGOTÁ	20
2.2.1 Vivienda campestre en la ciudad de Medellín	20
2.2.2 Vivienda campestre en la ciudad de Cali	25
2.2.3 Vivienda campestre ciudad de Bogotá	27
2.3 ANÁLISIS DE LA LEGISLACIÓN LOCAL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE IBAGUE	30
3. IDENTIFICACIÓN DE LAS VARIABLES QUE SE DEBEN TENER EN CUENTA PARA LA UBICACIÓN DE VIVIENDA CAMPESTRE	34
3.1 DEFINICIÓN DE VIVIENDA CAMPESTRE	34
3.2 VARIABLES DE LOCALIZACIÓN	34
3.2.1 Usos del suelo	35
3.3 PRINCIPALES DETERMINANTES URBANAS PARA DESARROLLOS DE VIVIENDA CAMPESTRE	37
3.4 DETERMINANTES SECUNDARIAS URBANAS PARA DESARROLLOS DE VIVIENDAS CAMPESTRES	38
4. LOCALIZACION Y DELIMITACION DE LA VIVIENDA CAMPESTRE EN EL MUNICIPIO DE IBAGUE	40
4.1 ANALISIS DE CRECIMIENTO DE LAS CIUDADES DE MEDELLIN, CALI – IBAGUÉ	40
4.2 LOCALIZACION EN PLANIMETRIA DE LAS AREAS PARA DESARROLLO DE VIVIENDA CAMPESTRE	40
4.3 NORMAS URBANISTICAS PROPUESTAS PARA LA REGULACION DE LOS DESARROLLOS DE VIVIENDA CAMPESTRE	47
4.4 ESQUEMA DE ZONIFICACION PARA PREDIO EN ZONA PROPUESTA PARA DESARROLLO DE VIVIENDA CAMPESTRE	47

5. CONCLUSIONES

49

BIBLIOGRAFÍA

52

LISTA DE CUADROS

	pág.
Cuadro 1. Clasificación vivienda campestre	18
Cuadro 2. Licencias de parcelación.	19
Cuadro 3. Categorías de suelo rural	20
Cuadro 4. Normas Vivienda Campestre POT 2014 Medellín	22
Cuadro 5. Normas para suelo suburbano (permiten desarrollos para viviendas campestres de menor intensidad)	22
Cuadro 6. Normas Urbanas Vivienda Campestre POT Cali	25
Cuadro 7. Características de la vivienda campestre sector Guaymaral	28
Cuadro 8. Articulado de UPR Zona Norte	28
Cuadro 9. Normas POT Ibagué vivienda campestre	31
Cuadro 10. Crecimientos poblaciones según DANE	40
Cuadro 11. Suelos rurales adoptados como compatibles con vivienda campestre	41
Cuadro 12. Normas adoptadas para áreas de turismo en el POT	42
Cuadro 13. Áreas de polígonos de suelo suburbano	43
Cuadro 14. Áreas con aptitud para localizar vivienda campestre	43
Cuadro 15. Comparativa de áreas de ciudades objeto de estudio	44
Cuadro 16. Comparativa de área final propuesta para vivienda campestre	46
Cuadro 17. Comparativa normas actuales – propuestas	47
Cuadro 18. Calculo de áreas totales según normativa propuesta	48

LISTA DE MAPAS

	pág.
Mapa 1. Mapa Sectorización del Municipio de Medellín	24
Mapa 2. Mapa Vereda Las Palmas con las zonas para vivienda campestre	24
Mapa 3. Áreas de manejo de suelo rural Cali	27
Mapa 4. Prediación sector vivienda campestre Guaymaral	30
Mapa 5. Uso del suelo Ibagué POT	32
Mapa 6. Suelos compatibles con vivienda campestre	32
Mapa 7. Usos del Suelo rural, especialmente áreas de suelo sub urbano	42
Mapa 8. Suelo SubUrbano con aptitud para localización de vivienda campestre	44
Mapa 9. Identificación de polígono destinado para el desarrollo de vivienda campestre	46
Mapa 10. Zonificación con normas urbanísticas propuestas	48

RESUMEN

La ciudad de Ibagué, debido a su ubicación estratégica y su cercanía con grandes ciudades como Bogotá, Medellín y Cali, ha sufrido una expansión considerable por el desarrollo constructivo en el sector vivienda, esto provocó un aumento poblacional de 350 mil habitantes en el año 1990 a 580 mil en la actualidad. Dicha situación sumada a una falta de planeación ha generado una serie de problemáticas como falta de equipamientos, vías, servicios públicos, entre otras circunstancias que son una constante a nivel nacional. Una de las principales situaciones que aquejan a esta ciudad por la falta de planificación son los desarrollos de **vivienda campestre**.

El trabajo de investigación en función del objetivo propuesto se desarrolla en tres fases: Consulta, Análisis y Propuesta. La fase de Consulta Consiste en la recopilación de la información sobre legislación a nivel local y nacional sobre la vivienda campestre y de datos sobre la realidad de la ciudad de Ibagué acerca de este tema. Con la información obtenida en la primera etapa, se realiza una aproximación a un documento diagnóstico, para analizar variables de los aspectos espaciales y determinantes urbanas vitales para el desarrollo de vivienda campestre. En la culminación del proceso, se realiza una propuesta con la formulación de las normas urbanas que deben aplicarse al municipio de Ibagué, con la realización de una propuesta de delimitación de las áreas para el desarrollo de vivienda campestre.

La propuesta realizada conforme a la normativa vigente, especialmente del Plan de Ordenamiento Territorial de Ibagué¹, determinó que debían reducir las 16.122 hectáreas de áreas totales disponibles y/o identificadas como suelos compatibles para el desarrollo de vivienda campestre, hasta un total de 497 hectáreas, en función de los estudios de crecimiento poblacional, la comparación realizada con el área urbana, así como de las áreas propuestas de las ciudades de Cali y Medellín como parte del objeto de estudio. Adicionalmente se tienen en cuenta factores de localización y de variables de usos del suelo y riesgo, aptitud, entre otros factores; para determinar finalmente el polígono **Variante Bogotá**, como el área delimitada e identificada para el desarrollo de vivienda campestre en la ciudad de Ibagué; junto con la propuesta de localización se identifican y formulan las normas urbanas complementarias sobre índices de ocupación y construcción, densidades, áreas mínimas de intervención, áreas máximas de primer piso y cesiones urbanísticas.

Palabras claves: vivienda campestre, suelo rural, suburbanización, usos del suelo, suelo suburbano, Plan de Ordenamiento Territorial, densidad, identificación, delimitación, normas urbanísticas.

¹ COLOMBIA. ALCALDIA DE IBAGUE. Decreto 1000-0823 (23 de diciembre de 2014). Por el cual se adopta la revisión y ajuste plan de ordenamiento Territorial del municipio de Ibagué y se dictan otras disposiciones. Ibagué. Gaceta Municipal Diciembre. 2014. Parte Cuarta. Tit. 1.

ABSTRACT

The city of Ibagué, due to its strategic location and its proximity to major cities such as Bogotá, Medellín and Cali, has undergone a considerable expansion by the constructive development in the housing sector, this provoked a population increase of 350,000 inhabitants in The year 1990 to 580,000 today. This situation coupled with a lack of planning has generated a series of problems such as lack of equipment, roads, public services, among other circumstances that are a constant at the national level. One of the main situations that afflict this city due to the lack of planning is the development of rural housing.

The research work according to the proposed objective is developed in three phases: consultation, analysis and proposal. The consultation phase consists of the collection of information on local and national legislation on rural housing and data on the reality of the city of Ibagué on this subject. With the information obtained in the first stage, an approximation is made to a diagnostic document, to analyze variables of the spatial aspects and urban determinants vital for the development of rural housing. In the culmination of the process, a proposal is made with the formulation of the urban norms to be applied to the municipality of Ibagué, with the realization of a proposal of delimitation of the areas for the development of rural housing.

The proposal made in accordance with the current regulations, especially of the Plan of territorial ordering of Ibagué, determined that they were to reduce the 16,122 hectares of total areas available and/or identified as compatible soils for the development of Rural housing, up to a total of 497 hectares, according to the studies of population growth, the comparison made with the urban area, as well as the proposed areas of the cities of Cali and Medellín as part of the object of study. In addition, localization factors and variables of land use and risk, aptitude, among other factors are taken into account; To finally determine the Bogotá variant polygon, as the area defined and identified for the development of rural housing in the city of Ibagué; Together with the proposal of localization, they identify and formulate the complementary urban norms on occupancy and construction indexes, densities, minimum areas of intervention, maximum areas of first floor and urban cessions.

Key words: Country housing, rural land, suburbanization, land uses, suburban land, land planning Plan, density, identification, delimitation, urban planning standards.

INTRODUCCIÓN

La expedición del acto administrativo que determinará las áreas de desarrollo de vivienda campestre y su norma urbanística precisa, será el primer paso que dará el municipio para organizar estas construcciones, debido a que en los Planes de Ordenamiento Territorial (el anterior Plan de Ordenamiento Territorial o el vigente) no se ha reglamentado claramente las condiciones de desarrollo de estas.

El Plan de Ordenamiento Territorial del 2014 de la ciudad de Ibagué, fue expedido mediante Decreto por el alcalde del periodo 2012-2015 (reconocido a nivel nacional por el escándalo de los juegos nacionales), y debido a irregularidades en sus contenidos se encuentra la posibilidad de declararse nulo en su totalidad o parcialmente en temas relacionados con el ordenamiento rural (ya existe fallo en primera instancia que “tumba” algunos artículos de este).

Esta situación obligó a la Secretaría de Planeación Municipal (por medio de un acto administrativo en el año 2016) a **suspender** todas las solicitudes de licencia de construcción hasta tanto se reglamente dicha temática. Debido a lo anterior, se desarrollaron una serie de problemáticas como la construcción informal y la expedición de licencias irregulares en diferentes áreas rurales del municipio, afectando lugares turísticos y de riqueza ambiental como lo es el sector del Cañón del Combeima (ubicado en la zona occidental) y el sector de Calambeo (ubicado en la zona norte). Además, los proyectos que pretenden desarrollar la vivienda campestre de manera legal no tienen posibilidad de realizarse. Igualmente, el municipio se ve afectado por la pérdida de espacio público, el no pago de las compensaciones ambientales, el deterioro de los paisajes ambientales y el desplazamiento de los habitantes que históricamente habitan el lugar.

La vivienda campestre no ha sido ajena a dichas irregularidades, que, entre otras determinaciones del Plan de Ordenamiento Territorial, establece usos **compatibles** en algunas zonas de protección ambiental (con densidad restringida) y determina normas urbanas para el desarrollo en dichas áreas; a la vez establece que solo se podrá expedir licencias de parcelación para vivienda campestre en las áreas plenamente identificadas y delimitadas para tal fin (áreas no definidas en la cartografía). Por tal razón se decidió suspender todo desarrollo hasta tanto se aclare el tema mediante acto administrativo.

Teniendo en cuenta el contenido del Plan de Ordenamiento Territorial referente a esta temática, y su falta de delimitación de dichos suelos determinados como normas urbanas estructurales, se hace necesario iniciar un proceso de revisión y ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial; aunque este es un procedimiento complejo, para efectos del trabajo académico, es una oportunidad de realizar una propuesta que no esté condicionada a los malos manejos que fueron dados a dicho Decreto Plan de Ordenamiento Territorial, que contemple una correcta delimitación

de las áreas y definición de las normas urbanas para viviendas campestres en Ibagué.

Para la respectiva propuesta, inicialmente se hizo una recopilación y análisis de las normas nacionales y locales sobre vivienda campestre, desde el Decreto 3600 de 2007 hasta el Plan de Ordenamiento Territorial de las ciudades de Ibagué, Cali y Medellín; con dicha información se realizó una identificación de las variables de localización y de las normas urbanas que contiene lo relacionado con los desarrollos de vivienda campestre; finalmente se analiza toda la información obtenida, para proponer las áreas que se deben considerar para desarrollar vivienda campestre en Ibagué, así como de la modificación de las normas urbanas establecidas en el presente Plan de Ordenamiento Territorial.

OBJETIVOS

OBJETIVO GENERAL

Elaborar una propuesta de delimitación de la vivienda campestre en Ibagué, a partir de establecer los criterios de localización.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Analizar la legislación local, nacional y de la realidad de Ibagué en relación con la vivienda campestre.
- Identificar las variables que se deben tener en cuenta para la ubicación de vivienda campestre.
- Localizar las áreas estratégicas de localización de vivienda campestre.

1. MARCO TEÓRICO

La vivienda campestre es una edificación que se localiza en zonas rurales de las ciudades, destinada para la recreación, descanso y turismo de las personas de clase alta de la sociedad. De acuerdo con Adriana Rodríguez², estas viviendas se caracterizan por ubicarse en entornos con paisajes ambientales atractivos, alejado de los aspectos negativos de las áreas urbanas como la contaminación, el tráfico y la inseguridad.

El uso del suelo de estas viviendas se distingue por no clasificarse como actividad agropecuaria o de protección ambiental, sin embargo, deben guardar relación con la naturaleza y destino de este. También se caracterizan por ubicarse en zonas no muy lejanas del perímetro urbano para poder tener facilidad a los servicios propios de las aglomeraciones urbanas como los centros comerciales, servicios de salud, educación, etc. Referente a los servicios complementarios, propios de los proyectos de parcelación de vivienda campestre, son bastantes similares a los de cualquier conjunto cerrado de las zonas urbanas, con un cerramiento, portería, zona social, piscina, entre otros.

El desarrollo de estas edificaciones de uso residencial y recreativo es una de las causas principales de la suburbanización de las áreas rurales como consecuencia de la fuerte intervención del mercado inmobiliario. Según Angela Alzate³, esto genera un cambio masivo de los usos del suelo que hasta el momento habían sido exclusivos del suelo urbano, reduciendo el espacio para usos rurales tradicionales y cambiando las condiciones para su desarrollo. Adicionalmente, las parcelaciones campestres, junto con los centros empresariales y de negocios, los equipamientos recreativos y educativos, y los malls o centros comerciales, han transformado gran parte del paisaje rural. Esta mercantilización acelerada del suelo rural ha incrementado considerablemente el valor de la tierra, generando mayor presión sobre los usos tradicionales, ocupando las mejores tierras cultivables con otros usos y desplazando la actividad agrícola hacia lugares inadecuados, poco productivos y

² RODRIGUEZ MUNERA, Adriana Sofía. Análisis del Impacto de la suburbanización dada por la presión de la vivienda de estratos altos en la sabana de Bogotá. Estudio de caso: La alteración del paisaje rural del municipio de Sopó, Cundinamarca. Estudio de caso Gestión y Desarrollo Urbanos. Bogotá D.C. Universidad Colegio Mayor de Nuestra Señora del Rosario. Facultad de Ciencia Política y Gobierno. 2013. P. 2.

³ INSTITUTO DE ESTUDIOS URBANOS -IEU. Procesos de suburbanización en el área de influencia metropolitana de la ciudad de Medellín. [sitio web] Medellín. C.O. Sec. Eventos. II Semestre 2009. P. 9. [Consultado el día 16 de agosto de 2018]. Archivo en PDF. Disponible en: <http://www.institutodeestudiosurbanos.info/descargasdocs/eventos/seminarios-de-investigacion-urbano-regional-aciur/memorias-viii-seminario-aciur-2009/mesas-tematicas/metropolizacion-ciudad-y-region/356-procesos-de-suburbanizacion-en-el-area-de-influencia-metropolitana-de-la-ciudad-de-medellin/file>

con precarias condiciones de infraestructuras colectivas, entre ellas de movilidad y abastecimiento de servicios públicos.

Según lo mencionado en el artículo 394 del POT Ibagué⁴, dentro de las viviendas rurales, existen principalmente dos tipos según su uso, uno de ellos es la vivienda campestre y el otro es la vivienda campesina: estas se caracterizan por ser utilizadas como apoyo a la producción agropecuaria o a la preservación de las áreas clasificadas como suelos de protección.

Para el desarrollo de estos proyectos de vivienda campestre es indispensable contar con la respectiva disponibilidad de las empresas prestadoras de servicios públicos, en el caso de requerir autorizaciones ambientales deberá acudir a la respectiva autoridad competente. Además, al constituirse como viviendas de carácter recreativo, no requerirá infraestructuras de carácter dotacional como equipamientos de salud y educación.

Igualmente, conforme a lo señalado por Ana María Cardona⁵, los diferentes elementos paisajísticos internos, externos, servicios públicos, infraestructura pública, seguridad, accesibilidad, especificaciones de vías, distancias a centros urbanos y poblados, clima y topografía; estos propios de una vivienda campestre inciden en el valor del suelo, e incrementan el atractivo para futuros compradores.

Adicionalmente, el Decreto 3600 de 2007⁶ que adopta normas sobre ordenamiento rural de orden nacional, establece tres grandes clasificaciones de suelo: los cuales son los de protección ambiental, los de carácter netamente rural (actividades agropecuarias, mineras y forestales) y los de **desarrollo restringido**, que son aquellos que reúnen condiciones para el desarrollo de núcleos de población rural, localización de actividades económicas (principalmente industrias) y la dotación de equipamientos comunitarios. Dentro de esta última categoría, se subclasifican las áreas para vivienda campestre junto con los suelos suburbanos, los centros poblados y las áreas de equipamientos rurales.

De acuerdo con normas locales de Ibagué y otros municipios (especialmente Medellín), la vivienda campestre se puede desarrollar individualmente en un predio

⁴ Decreto 1000-0823: 2014 Op. Cit. Art. 398.

⁵ CARDONA MACÍA, Ana María. Incidencia de la dinámica de la vivienda campestre en el valor del suelo. Trabajo Final Maestría en Construcción. Medellín.: Universidad Nacional de Colombia. Facultad de Arquitectura, 2015. P. 11.

⁶ COLOMBIA. PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA. Decreto 3600. (20, septiembre, 2007). Por el cual se reglamentan las disposiciones de las Leyes 99 de 1993 y 388 de 1997 relativas a las determinantes de ordenamiento del suelo rural y al desarrollo de actuaciones urbanísticas de parcelación y edificación en este tipo de suelo y se adoptan otras disposiciones. Diario Oficial 46.757. 2007. Art. 3.

o de manera agrupada en un conjunto de varias viviendas que comparten áreas comunes, su construcción está condicionada al cumplimiento de requisitos en materia de índices de ocupación, construcción, densidades y áreas no ocupadas con destino a conservación ambiental.

En resumen, la vivienda campestre se constituye como parte fundamental del ordenamiento rural por los impactos que genera principalmente sobre el medio ambiente y por sus similitudes con las viviendas urbanas, teniendo en cuenta que no se debe autorizar el desarrollo de usos, intensidades de uso y densidades propias del suelo urbano en suelo rural.

2. ANÁLISIS DE LA LEGISLACIÓN LOCAL, NACIONAL Y DE LA REALIDAD DE IBAGUÉ EN RELACIÓN CON LA VIVIENDA CAMPESTRE

Consiste en la recopilación y análisis de la información sobre legislación a nivel local y nacional sobre la vivienda campestre y de datos sobre la realidad de la ciudad de Ibagué acerca de este tema.

Comprende en primer lugar, la recolección de Normas de orden nacional: principalmente la ley 388 de 1997, decreto 3600 de 2007, decreto 097 de 2006, para conocer las lineamientos, determinantes y definiciones que dicta el gobierno central.

En segundo lugar, se estudian los referentes normativos de otras ciudades: principalmente los planes de ordenamiento territorial y demás normas vigentes de las ciudades de Medellín, Bogotá y Cali, para conocer las áreas donde se han delimitado las viviendas campestres, así como las normas urbanísticas sobre índices de construcción, índices de ocupación, aislamientos, entre otras. Por último, se analiza la legislación local: estudiar el Plan de Ordenamiento Territorial de Ibagué para conocer la norma de usos del suelo rural y determinantes que se mencionan acerca del tema e identificar los aspectos que no están reglamentados.

2.1 ANÁLISIS DE NORMAS DE ORDEN NACIONAL

La vivienda campestre como parte del ordenamiento de los territorios, debe regirse por las disposiciones nacionales para su correcta aplicación normativa y legal.

2.1.1 Ley 388 de 1997. Congreso de la República de Colombia. (24 de julio de 1997). “Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones”. En primer lugar, se consulta la ley 388 de 1997 para comprender la clasificación de la vivienda campestre dentro de los planes de ordenamiento territorial (Cuadro 1).

Cuadro 1. Clasificación vivienda campestre

TITULO	DESCRIPCION
COMPONENTES DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	Componentes General, Urbano y Rural
COMPONENTE RURAL	Numeral 7. La expedición de normas para la parcelación de predios rurales destinados a vivienda campestre

Fuente: COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA. Ley 388 (24, julio, 1997). Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones. Bogotá D.C. Diario Oficial 43.091. 1997. Art. 11-14. Elaboración propia

Por medio de la ley 388 de 1997⁷ como norma rectora del ordenamiento del país, se establecieron las viviendas campestres como predios rurales y parte del componente rural de los planes de orden territorial, diferenciándose de las características urbanas y de usos como los suelos de protección, de producción, entre otros.

2.1.2 Decreto 097 de 2006. Presidencia de la República de Colombia. (enero 16 de 2006). “Por el cual se reglamenta la expedición de licencias urbanísticas en suelo rural y se expiden otras disposiciones”. Este decreto incluye dentro de las modalidades de licencia los desarrollos de vivienda campestre a través de la licencia de parcelación (Cuadro 2).

Cuadro 2. Licencias de parcelación.

TITULO	DESCRIPCION
<p>DEFINICIONES (art. 1)</p>	<p>Núcleo de población: Asentamiento humano agrupado en un conjunto de construcciones independientes, caracterizadas por su proximidad y por compartir circulaciones e infraestructura de servicios comunes.</p> <p>Se consideran como núcleos de población en suelo rural, entre otros, los centros poblados rurales <u>y las parcelaciones destinadas a vivienda campestre.</u></p>
<p>LICENCIA DE PARCELACIÓN (art. 5)</p>	<p><u>Se entiende que hay parcelación de predios rurales cuando se trate de unidades habitacionales</u> en predios indivisos que presenten dimensiones, cerramientos, accesos u otras características similares a las de una urbanización, pero con intensidades y densidades <u>propias del suelo rural que se destinen a vivienda campestre.</u></p>

Fuente: COLOMBIA. PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA. Decreto 097. (16, enero, 2006). Por el cual se reglamenta la expedición de licencias urbanísticas en suelo rural y se expiden otras disposiciones. Bogotá D.C. Diario Oficial 46.153. 2006. Art. 1-5. Elaboración propia.

A través de este decreto nacional, se identifican las viviendas campestres como núcleos poblacionales junto con los centros poblados, además, se definen como áreas con características similares a las de una urbanización, pero aclarando que deben tener índices y normas urbanas propias de suelos rurales.

⁷ COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA. Ley 388 (24 de julio de 1997). Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones. Bogotá D.C. Diario Oficial 43.091. 1997. Art. 30.

2.1.3 Decreto 3600 de 2007. Presidencia de la República de Colombia. (septiembre 20 de 2007). “Por el cual se reglamentan las disposiciones de las Leyes 99 de 1993 y 388 de 1997 relativas a las determinantes de ordenamiento del suelo rural y al desarrollo de actuaciones urbanísticas de parcelación y edificación en este tipo de suelo y se adoptan otras disposiciones ”Este decreto sobre ordenamiento rural clasifica dentro del suelo rural a la vivienda campestre como parte de la subclasificación de suelo de desarrollo restringido (Cuadro 3).

Cuadro 3. Categorías de suelo rural

TITULO	DESCRIPCION
CATEGORIAS DE SUELO RURAL	<ol style="list-style-type: none"> 1. Protección 2. Desarrollo Restringido 3. Rural (de producción)
CATEGORÍAS DE DESARROLLO RESTRINGIDO EN SUELO RURAL (art. 5)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Los suelos suburbanos 2. Los centros poblados rurales. 3. Áreas destinadas a vivienda campestre 4. Áreas para equipamientos de salud, educación, bienestar social, cultural y deporte

Fuente: COLOMBIA. PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA. Decreto 3600. (20, septiembre, 2007). Por el cual se reglamentan las disposiciones de las Leyes 99 de 1993 y 388 de 1997 relativas a las determinantes de ordenamiento del suelo rural y al desarrollo de actuaciones urbanísticas de parcelación y edificación en este tipo de suelo y se adoptan otras disposiciones. Diario Oficial 46.757. 2007. Art. 5. Elaboración propia.

Esta normativa reglamentaria de la ley 388 de 1997, define con claridad las diferentes categorías de suelo rural, incluyendo las áreas para vivienda campestre dentro de los desarrollos restringidos, caracterizados como áreas de transición entre lo urbano y lo rural, entre los cuales también se encuentran los suelos suburbanos, centros poblados y áreas de equipamiento rural.

2.2 REFERENTES NORMATIVOS DE VIVIENDA CAMPESTRE EN LAS CIUDADES DE MEDELLÍN, CALI Y BOGOTÁ.

Como parte del estudio se analizan las normas sobre ordenamiento territorial de la vivienda campestre adoptado en las ciudades relacionadas.

2.2.1 Vivienda campestre en la ciudad de Medellín. Estudio de las Normas Urbanísticas y de localización adoptadas en el año 2007 y posteriormente en el 2014.

2.2.1.1 Decreto 342 de 2007. Alcaldía de Medellín. (22 de febrero de 2007). “Identificación de vivienda campestre y definición de sus normas urbanísticas”. (Derogado por POT 2014). Normas de vivienda campestre del 2007.

El presente Decreto de la ciudad de Medellín, define la vivienda campestre como una edificación destinada al uso residencial o recreación, desarrollada de manera individual, en unidades habitacionales en predios indivisos o en varios predios que comparten áreas comunes. Referente a los usos del suelo, la vivienda campestre se localiza en suelos suburbanos y similares, así como en los corredores viales suburbanos, con la aclaración de solo permitirse en los lotes que superen la faja de retiro de 100 metros asignada al corredor, establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente al momento de la adopción del Decreto mencionado.

Las áreas mínimas definidas son de 3.200 metros cuadrados o de 6.400 metros cuadrados, dependiendo del lugar donde se requiera desarrollar al interior de las áreas permitidas. Para las cesiones urbanísticas se proyectaron un porcentaje de 5 sobre el área bruta para parques, plazas, plazoletas y equipamientos comunitarios, sumado a 20 metros cuadrados por cada unidad de vivienda proyectada; adicionalmente se deberá ceder entre el 5% y 10% del área bruta con destino a preservación boscosa y un 15% para predios que resulten de procesos de parcelación.

Referente al índice de ocupación, se proyectaron de un 15% máximo sobre área neta o de 10% máximo para vivienda concentrada; es de anotar que el decreto no estableció densidades, pues menciona que deben acogerse las establecidas por Corporación Autónoma Regional de Antioquia – CORANTIOQUIA, en concordancia a la normativa nacional vigente que delega la definición de dicho parámetro únicamente a dichas Corporaciones Autónomas Regionales – CAR.

Finalmente, los parámetros de altura establecidos son de un máximo de 2 pisos permitidos, y para las condiciones de pendiente, se restringieron los desarrollos únicamente a los proyectos que obtengan una pendiente del terreno menor al 40% con el fin de garantizar la estabilidad de los suelos y el impacto negativo sobre el paisaje.

En comparación con la normativa adoptada posterior a la fecha del presente decreto, podemos observar algunos estándares que ya no se aplican en los POT actuales, como la restricción de ubicación en pendientes mayores a ciertos porcentajes (es de anotar que el POT 2014 de Ibagué adoptó este estándar); sin embargo, por ser una de las ciudades más grandes, tiene normas urbanas más desarrolladas que la mayoría de las ciudades del país.

2.2.1.2 Acuerdo Municipal 48 de 2014. Concejo de Medellín. (17 de diciembre de 2014) “Por medio del cual se adopta la revisión y ajuste de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Medellín y se dictan otras disposiciones complementarias”. Revisión y Ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial.

En la ciudad de Medellín en su actual POT, se definen las normas urbanísticas para el desarrollo de vivienda campestre (Cuadro 5 y 6), así como la localización de estas en los polígonos determinados (Mapa 1).

Cuadro 4. Normas Vivienda Campestre POT 2014 Medellín

TITULO	DESCRIPCION
VIVIENDA RURAL	Según sus características puede ser <u>vivienda campesina y campestre</u> . Teniendo en cuenta su tipología deberán tener como atributos fundamentales el saneamiento básico, la disponibilidad de servicios públicos y las relaciones con las actividades productivas y ambientales.
Categoría de suelo suburbano- Desarrollo Restringido	SUBCATEGORIA - Áreas destinadas a la parcelación de vivienda campestre. Conformado por los polígonos Mirador del Poblado, el Tesoro y Chacaltaya, localizados en la vereda las Palmas del Corregimiento de Santa Elena.
Parcelación Vivienda Campestre	USO PRINCIPAL VIVIENDA
AREA TOTAL DE SUELO RURAL	26.304 hectáreas (69% del municipio)
AREA TOTAL DE SUELO PARA VIVIENDA CAMPESTRE	187 hectáreas (0,71% del suelo rural)
RETIRO PERIMETRAL	<ul style="list-style-type: none"> • 10 METROS ENTRE LINDEROS DE PARCELACION • 5 METROS ENTRE VIVIENDAS
RETIRO	10 METROS SOBRE PREDIOS CONTIGUOS A USOS INCOMPATIBLES
INDICE DE OCUPACION SOBRE AREA NETA	HASTA 400 M2 es de 15%, HASTA 100M2 es de 30% y MAYORES es de 12%
COBERTURA BOSCOSA	15% del área neta del lote proceso de parcelación
ESPACIO PUBLICO	5% Área bruta del lote
EQUIPAMIENTOS	20 m ² por cada destinación de vivienda
DENSIDAD	3,81 viviendas por hectárea
AREA MINIMA DE LOTE	2.500 M2 sobre área bruta
AREA MINIMA DE LOTE	2.125 M2 sobre área neta

Fuente: COLOMBIA. CONCEJO DE MEDELLÍN. Acuerdo 048 (17 de diciembre de 2014). Por medio del cual se adopta la revisión y ajuste de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Medellín y se dictan otras disposiciones complementarias. Medellín. Gaceta Oficial 4267. 2014. Art. 17-438. Elaboración propia.

Cuadro 5. Normas para suelo suburbano (permiten desarrollos para viviendas campestres de menor intensidad)

TITULO	DESCRIPCION
SUELOS SUBURBANOS PROPIAMENTE DICHOS	Se constituyen en áreas o polígonos en los que coexisten usos del suelo rural y las formas de vida del campo y la ciudad con densidades habitacionales más bajas a las permitidas en los centros poblados rurales

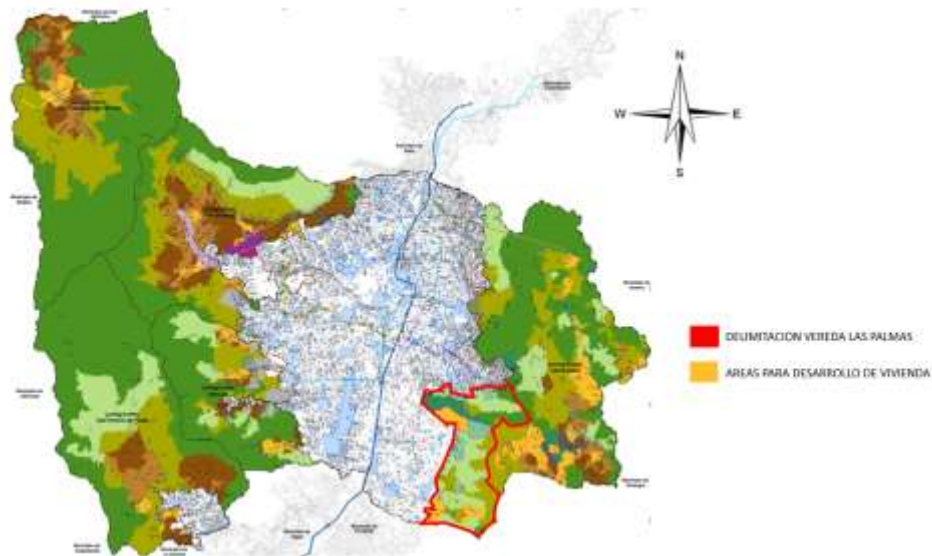
Cuadro 5. (Continuación)

TITULO	DESCRIPCION
SUELOS SUBURBANOS PROPIAMENTE DICHOS	En dichos suelos no se permite el desarrollo de parcelaciones asociadas a la vivienda campestre. Se permiten las agrupaciones de vivienda rural siempre y cuando cumplan con la unidad mínima de actuación, densidades habitacionales , áreas mínimas de lote y provisión de servicios públicos domiciliarios.
AREA TOTAL DE SUELO SUBURBANO PARA VIVIENDA	561 hectáreas (2,13% del suelo rural)
AREA TOTAL DE SUELO PARA VIVIENDA RURAL	748 hectáreas (2,84% del suelo rural)
USO PRINCIPAL	Vivienda
DENSIDAD	5 viviendas por hectárea
AREA MINIMA DE LOTE	1.100m ² de área bruta o 944 m ² de área neta
UNIDAD MINIMA DE ACTUACION URBANISTICA	2 hectáreas
FRENTE DE LOTE	6 metros – 10 metros
RETIRO A LINDEROS	3 metros
INDICE DE OCUPACION	Varía entre cada polígono El promedio es de 15%
OBLIGACIONES URBANISTICAS	11 metros cuadrados de espacio público por cada vivienda de área mayor a 150 metros cuadrados

Fuente: COLOMBIA. CONCEJO DE MEDELLÍN. Acuerdo 048 (17 de diciembre de 2014). Por medio del cual se adopta la revisión y ajuste de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Medellín y se dictan otras disposiciones complementarias. Medellín. Gaceta Oficial 4267. 2014. Art. 17-438. Elaboración propia.

Los polígonos establecidos (Mapa 1) destacan de color rojo la delimitación de la Vereda Las Palmas (suroriente del municipio de Medellín), para el desarrollo de vivienda campestre en su interior y de color amarillo al exterior del mismo aquellas áreas que permiten desarrollos de vivienda con diferente densidad.

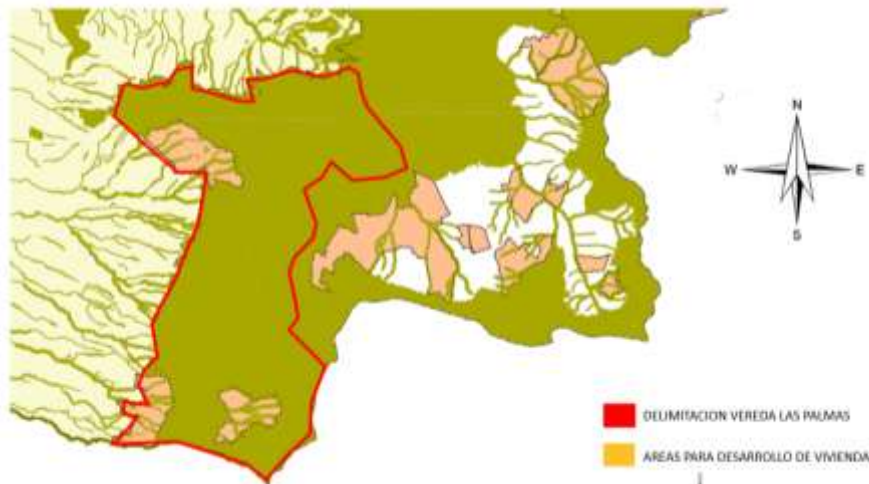
Mapa 1. Mapa Sectorización del Municipio de Medellín



Fuente: COLOMBIA. CONCEJO DE MEDELLÍN. Acuerdo 048 (17 de diciembre de 2014). Por medio del cual se adopta la revisión y ajuste de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Medellín y se dictan otras disposiciones complementarias. Medellín. Gaceta Oficial 4267. 2014.

Ahora, de color salmón, delimitado al interior de la Vereda Las Palmas del suroriente del municipio de Medellín, identificado de color rojo (Mapa 2), se destacan los 3 polígonos que permiten el desarrollo de vivienda campestre.

Mapa 2. Mapa Vereda Las Palmas con las zonas para vivienda campestre



Fuente: COLOMBIA. CONCEJO DE MEDELLÍN. Acuerdo 048 (17 de diciembre de 2014). Por medio del cual se adopta la revisión y ajuste de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Medellín y se dictan otras disposiciones complementarias. Medellín. Gaceta Oficial 4267. 2014.

El plan de ordenamiento vigente de la ciudad de Medellín, en lo relacionado con la vivienda campestre cumple las determinantes de las normas nacionales, especialmente lo contenido en el Decreto Nacional 3600 de 2007, sin embargo, incluyó un aspecto que permite el desarrollo de vivienda (no denominadas como campestres) a unas densidades mayores a las permitidas en las áreas destinadas a vivienda campestre en un total de 562 hectáreas; contrastando con las 187 hectáreas para vivienda campestre propiamente dicha.

2.2.2 Vivienda campestre en la ciudad de Cali. Concejo de Santiago de Cali. (3 de diciembre de 2014) “Por medio del cual se adopta la revisión ordinaria de contenido de largo plazo del Plan de ordenamiento Territorial del municipio de Santiago de Cali”. Acuerdo 373 de 2014. Estudio de normas urbanísticas (Cuadro 6) y localización al interior del municipio (Mapa 3).

Cuadro 6. Normas Urbanas Vivienda Campestre POT Cali

TITULO	DESCRIPCION
SUELO RURAL SUBURBANO	Son áreas para el desarrollo de vivienda campestre y usos complementarios
	Se podrán desarrollar parcelaciones en las modalidades de vivienda campestre individual y en agrupaciones de vivienda campestre
ACTIVIDAD RESIDENCIAL	1. Vivienda Rural Concentrada: la vivienda rural concentrada corresponde a la vivienda <u>localizada en el área de manejo de Centros Poblados rurales</u> . La característica principal de este tipo de vivienda es que se desarrolla en núcleos concentrados de población y presenta morfología y estructura de manzanas urbanas.
	2. Vivienda Rural Dispersa: la vivienda rural dispersa corresponde a la principal modalidad de ocupación del territorio rural, este tipo de vivienda se localiza en las áreas de manejo de Recuperación Hídrica, Producción Sostenible y en las áreas sustraídas de la Reserva Forestal Protectora Nacional de Cali. La principal característica de este tipo de vivienda es que se desarrolla en grandes áreas de terreno, con baja densidad, con población <u>dedicada principalmente al aprovechamiento y producción del suelo rural</u> .
	3. Vivienda Campestre: la vivienda campestre corresponde a la modalidad de vivienda desarrollada en parcelación y <u>localizada en el área de manejo de Suelo Rural Suburbano</u> .
AREA TOTAL DE SUELO RURAL	36.835 hectáreas (65% del municipio)
AREA TOTAL DE SUELO PARA VIVIENDA CAMPESTRE	1.976 hectáreas (5,36% del suelo rural)

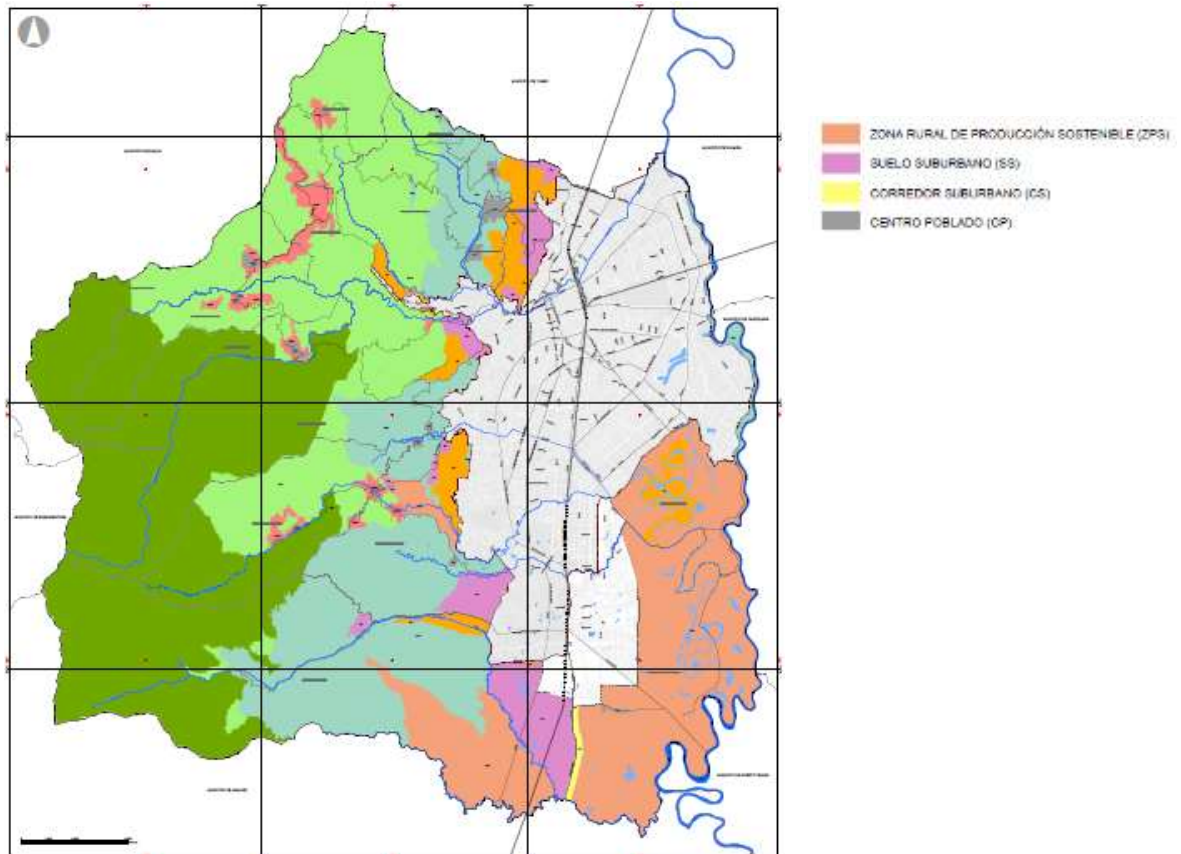
Cuadro 6. (Continuación)

TITULO	DESCRIPCION
DENSIDADES MAXIMAS	Vivienda individual en ladera
	Vivienda individual en zona plana
	En agrupaciones será la resultante de aplicar el área ocupable en primer piso y la altura máxima permitida (15% O 20% SEGÚN SEA EL CASO)
LOTE MINIMO	Vivienda individual en ladera
	Vivienda individual en zona plana
	Agrupación de viviendas
AREA OCUPADA PRIMER PISO	Vivienda individual
	Agrupación de viviendas en zona de ladera
	Agrupación de viviendas en zona plana
ALTURA MAXIMA	2 PISOS
AISLAMIENTOS	Se deberá generar un aislamiento perimetral de 10 metros que garanticen que los proyectos no se adosen a los linderos y vías perimetrales de lote
ESTACIONAMIENTOS	<ul style="list-style-type: none"> • Es libre, teniendo en cuenta que suma como área ocupada en primer piso. • Si es cubierto cuenta como área construida
CESIONES	<ul style="list-style-type: none"> • Vías: según resulte del proyecto urbanístico de parcelación • Zonas verdes: 30% del área neta urbanizable

Fuente: COLOMBIA. CONCEJO DE SANTIAGO DE CALI. Acuerdo 373 (3, diciembre, 2014). Por medio del cual se adopta la revisión ordinaria de contenido de largo plazo del Plan de ordenamiento Territorial del municipio de Santiago de Cali. Cali. Boletín Oficial 163. 2014. Elaboración propia.

De conformidad a lo adoptado por la planimetría – Áreas de manejo de suelo rural del Plan de Ordenamiento Territorial, las zonas de color morado (Mapa 3) son aquellas determinadas para el desarrollo de vivienda campestre y usos complementarios.

Mapa 3. Áreas de manejo de suelo rural Cali



Fuente: COLOMBIA. CONCEJO DE SANTIAGO DE CALI. Acuerdo 373 (3, diciembre, 2014). Por medio del cual se adopta la revisión ordinaria de contenido de largo plazo del Plan de ordenamiento Territorial del municipio de Santiago de Cali. Cali. Boletín Oficial 163. 2014.

La norma de ordenamiento del municipio de Cali, se consolida como de las más completa de las estudiadas, por tener reglas de juego claras para los proyectos de vivienda campestre, entre dichas reglas, se destacan las normas urbanas según la topografía del predio, por encontrarse en zona plana o de ladera, con índices de ocupación, densidades, áreas mínimas de predios, frentes mínimos, alturas máximas, aislamientos, cesiones, entre otras. Asimismo, los usos del suelo para dichos desarrollos cumplen explícitamente con lo descrito en la normativa nacional, especialmente Decreto 3600 de 2007, estableciendo áreas destinadas para desarrollo de vivienda campestre sobre el uso del suelo suburbano.

2.2.3 Vivienda campestre ciudad de Bogotá. Reglamentación pieza rural norte, estudio normas sobre ordenamiento rural.

2.2.3.1 Documento técnico de soporte. UPR Zona Norte que reglamenta la Pieza Rural Norte de Bogotá. Análisis de parcelación, usos y actividades, estratos (Cuadro 7).

Cuadro 7. Características de la vivienda campestre sector Guaymaral

TITULO	DESCRIPCION
PARCELACION	Originalmente parcelas de 1 hectárea - 30 lotes
	257 predios
	230 predios menores a 1 hectárea
ESTRATIFICACION	Predominancia estratos 5 y 6
USOS DEL SUELO	Predominancia vivienda (campestre)
CARACTERISTICAS DE VIVIENDA	Predios aislados en su mayoría con vivienda unifamiliar y algunos con sistema agrupado.
	Predomina una altura entre 1 y 2 pisos
	MATERIALES: ladrillo, tejas de barro o Eternit, puertas en madera, grandes ventanales, acabados de lujo, cerramientos 100% sin vista al interior del predio.
	Cuentan con 3 o más habitaciones, con jardines, sauna - jacuzzi, terrazas y amplias zonas de garajes.

Fuente: COLOMBIA. ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ. Decreto 435 (03 de noviembre de 2015). Por el cual se adopta la Unidad de Planeamiento Rural –UPR Zona Norte que reglamenta la Pieza Rural Norte de Bogotá, D. C. Bogotá D.C. Registro Digital 5708. 2015. Elaboración propia

2.2.3.2 Decreto 435 de 2015. Alcaldía Mayor de Bogotá. (03 de noviembre de 2015) “Por el cual se adopta la Unidad de Planeamiento Rural –UPR Zona Norte que reglamenta la Pieza Rural Norte de Bogotá, D. C.”. Reglamentación pieza norte Bogotá (Cuadro 8).

Cuadro 8. Articulado de UPR Zona Norte

CLASIFICACION	SUBCLASIFICACION	DEFINICION
USOS DEL SUELO	Uso principal	Residencial campestre de baja densidad

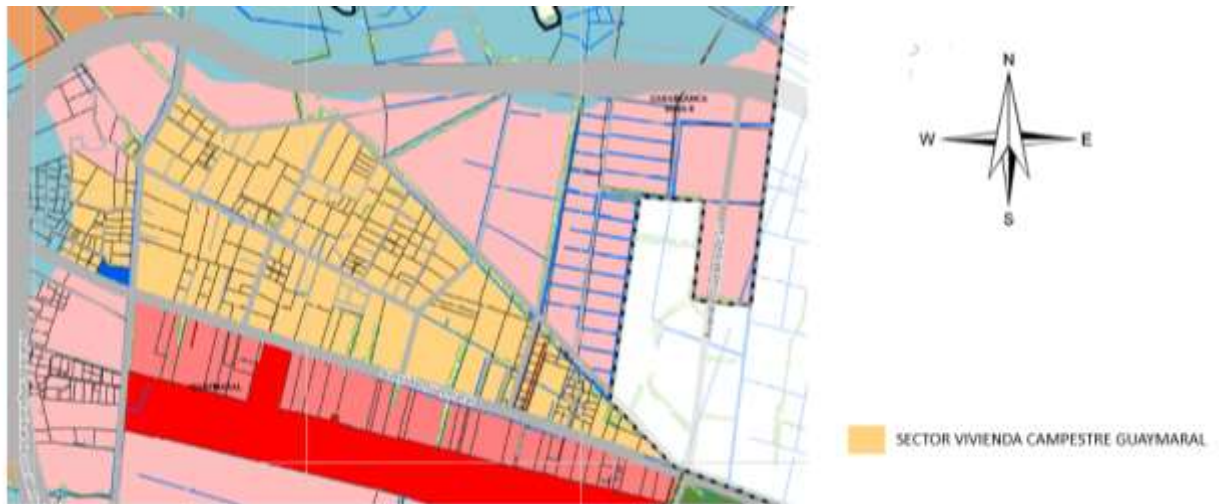
Cuadro 8. (Continuación)

CLASIFICACION	SUBCLASIFICACION	DEFINICION
USOS DEL SUELO	Compatibles	Recreación activa y pasiva Dotacional administrativo Dotacional de seguridad Dotacional de culto Dotacional de educación Dotacional de salud y asistencial
	Condicionados	Comercial de insumos agropecuarios. Comercial agropecuario Comercial minorista Pecuario Agrícola Servicios de alimentación Servicios al automóvil
	Prohibidos	Los que no estén mencionados anteriormente
EDIFICABILIDAD	INDICE DE OCUPACION	0.1 máximo para vivienda
	INDICE DE CONSTRUCCION	0.2 máximo
	ALTURA	2 pisos
	FRENTE MINIMO	10 metros
	DENSIDAD	Una vivienda unifamiliar por predio
	AISLAMIENTO POSTERIOR	Igual o mayor a 5 metros
	ALTURA MINIMA	2,2 metros altura mínima de piso
	ALTURA MAXIMA	3 metros altura máxima de piso
	SOTANO	No se permiten

Fuente: COLOMBIA. ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ. Decreto 435 (03 de noviembre de 2015). Por el cual se adopta la Unidad de Planeamiento Rural –UPR Zona Norte que reglamenta la Pieza Rural Norte de Bogotá, D. C. Bogotá D.C. Registro Digital 5708. 2015. Elaboración propia.

La ubicación del área para vivienda campestre (Mapa 4) de la UPR Norte, corresponde principalmente al reconocimiento de un sector que ya se ha consolidado desde hace varios años.

Mapa 4. Prediación sector vivienda campestre Guaymaral



Fuente: COLOMBIA. ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ. Decreto 435 (03 de noviembre de 2015). Por el cual se adopta la Unidad de Planeamiento Rural –UPR Zona Norte que reglamenta la Pieza Rural Norte de Bogotá, D. C. Bogotá D.C. Registro Digital 5708. 2015.

El presente documento corresponde al Diagnostico de las áreas rurales de Bogotá D.C, realizado por diferentes entidades del distrito, el cual sirvió para analizar los índices constructivos y demás características de las viviendas que se encontraron a través de los estudios elaborados, enfrentados no solo a la norma aplicable, también a los proyectos ejecutados.

2.3 ANÁLISIS DE LA LEGISLACIÓN LOCAL. PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. ALCALDÍA DE IBAGUÉ. “POR EL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN Y AJUSTE PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ”. DECRETO 823 DE 2014.

Comprende el estudio del Plan de Ordenamiento Territorial de Ibagué para conocer la norma de usos del suelo rural y determinantes que se mencionan acerca del tema e identificar los aspectos que no están reglamentados (Cuadro 10).

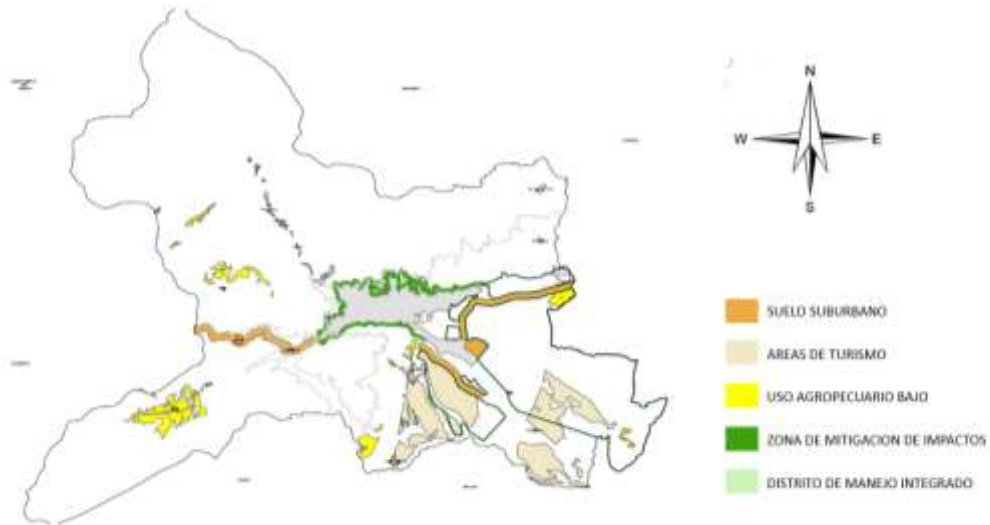
Cuadro 9. Normas POT Ibagué vivienda campestre

TITULO	DEFINICION
VIVIENDA CAMPESTRE	Corresponde a la edificación destinada al uso residencial que se localiza en suelo rural, en predios donde no predominan los usos rurales propios del suelo. Los inmuebles destinados a vivienda campestre no se clasifican como edificaciones de apoyo a la producción agropecuaria, y son producto de la demanda urbana de los servicios ambientales y paisajísticos del área rural.
Índice de Ocupación	30% en vivienda dispersa
Índice de Ocupación	30% en vivienda agrupada
Índice de Construcción	60% en vivienda dispersa
Índice de Construcción	60% en vivienda agrupada
Densidad en vivienda dispersa	5 viviendas por hectárea /8 viviendas por hectárea cuando proponen el 18% de cesiones obligatorias
Densidad en vivienda agrupada	10 viviendas por hectárea /16 viviendas por hectárea cuando proponen el 18% de cesiones obligatorias
Área no ocupada	70% de área útil, destinada a usos forestales, áreas libres, circulaciones, prados, jardines, huertos y similares
Cesiones Públicas	6% comunal hasta 10%, 6% zonas verdes hasta 8%
DEFINICIÓN DE PARCELACIONES DE VIVIENDA	Se entiende por parcelación de predios rurales para vivienda campestre, cuando se trate de unidades habitacionales en predios indivisos que presenten dimensiones, cerramientos, accesos y otras características similares a las de una urbanización, pero con intensidades y densidades propias del suelo rural, las cuales deberán atender a los parámetros generales de ocupación:
LOCALIZACION	Solo podrán desarrollarse proyectos para vivienda campestre en terrenos con pendientes inferiores al 20% y deberán respetarse todos los aislamientos y zonas de protección absoluta definidos en el Modelo Territorial y en la Legislación Nacional.
USOS COMPATIBLES (no principales)	Zona De Mitigación De Impactos
	Áreas De Turismo
	Suelo Suburbano
	Distrito De Manejo Integrado
	Uso Agropecuario Bajo
AREA TOTAL RURAL	140.592 hectáreas (95% del total del municipio)
USOS PROHIBIDOS	Área Suburbana Industrial

Fuente: COLOMBIA. ALCALDIA DE IBAGUE. Decreto 1000-0823 (23 de diciembre de 2014). Por el cual se adopta la revisión y ajuste plan de ordenamiento Territorial del municipio de Ibagué y se dictan otras disposiciones. Ibagué. Gaceta Municipal Diciembre. 2014. Parte Cuarta. Tit. 1. Elaboración propia.

Las áreas compatibles para vivienda campestre en el municipio de Ibagué (Mapa 5 y 6), corresponde principalmente a la zona oriental, conocida como la meseta de Ibagué, además, de las periferias hacia los cerros que rodean a la zona urbana, que a la vez fueron clasificados como zonas de protección ambiental.

Mapa 5. Uso del suelo Ibagué POT



Fuente: COLOMBIA. ALCALDIA DE IBAGUE. Decreto 1000-0823 (23 de diciembre de 2014). Por el cual se adopta la revisión y ajuste plan de ordenamiento Territorial del municipio de Ibagué y se dictan otras disposiciones. Ibagué. Gaceta Municipal Diciembre. 2014. Parte Cuarta. Tit. 1.

Mapa 6. Suelos compatibles con vivienda campestre



Fuente: COLOMBIA. ALCALDIA DE IBAGUE. Decreto 1000-0823 (23 de diciembre de 2014). Por el cual se adopta la revisión y ajuste plan de ordenamiento Territorial del municipio de Ibagué y se dictan otras disposiciones. Ibagué. Gaceta Municipal Diciembre. 2014. Parte Cuarta. Tit. 1.

El plan de ordenamiento territorial vigente para la ciudad de Ibagué, corresponde a un documento adoptado a través de Decreto, por lo que evidencia una falta de conciliación entre las autoridades locales para ser adoptado como acuerdo; tal situación se vio reflejada en el documento final, que presenta una serie de falencias e irregularidades, entre ellas en los temas de vivienda campestre, que no están destinadas específicamente como lo exige la norma nacional, además de crear unos parámetros y usos compatibles no concordantes con la normatividad vigente de la nación.

3. IDENTIFICACIÓN DE LAS VARIABLES QUE SE DEBEN TENER EN CUENTA PARA LA UBICACIÓN DE VIVIENDA CAMPESTRE

Con la información obtenida en la primera etapa, se realiza una aproximación a un documento diagnóstico, para analizar variables de los aspectos espaciales (usos, riesgos, etc.) y determinantes urbanas vitales para el desarrollo de vivienda campestre; estableciendo los rangos de cada uno de los índices, densidades y demás variables con su respectivo comparativo con las ciudades objeto de estudio.

3.1 DEFINICIÓN DE VIVIENDA CAMPESTRE

Entendiendo los diferentes documentos estudiados, la vivienda campestre se puede definir como una construcción de uso residencial ubicada en las zonas rurales de los municipios. Este tipo de construcciones se diferencia de los otros tipos de vivienda por variables como la densidad (viviendas por hectárea) y su ubicación dentro de los usos del suelo rural.

Referente a la densidad se habla de un número de viviendas por hectárea que no supera los 10 para las viviendas campestres, contrastando con las zonas urbanas en las cuales rondan densidades entre 100 a 400 viviendas por hectárea.

Conforme a los usos del suelo clasificados a través del Decreto Nacional 3600 de 2007⁸, se entiende que las áreas para vivienda campestres se clasifican como parte de los suelos suburbanos – desarrollo restringido (uso concebido como una transición entre lo rural y lo urbano). Por lo que su ubicación no se encuentra permitida en las otras clasificaciones de suelo (producción, protección); para estos suelos solamente se encuentra permitido las residencias de los propietarios de los predios (vivienda campesina).

3.2 VARIABLES DE LOCALIZACIÓN

En Colombia, a través de los planes de ordenamiento territorial, se clasifican los suelos de los municipios en urbano, rural, expansión urbana y suburbano, conforme a la ley 388 de 1997⁹ como norma rectora del ordenamiento en nuestro país. Dentro de la clasificación de suelo rural, dicha ley ordeno expedir las normas para la parcelación de predios destinados a vivienda campestre.

⁸ COLOMBIA. PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA. Decreto 3600. (20, septiembre, 2007). Por el cual se reglamentan las disposiciones de las Leyes 99 de 1993 y 388 de 1997 relativas a las determinantes de ordenamiento del suelo rural y al desarrollo de actuaciones urbanísticas de parcelación y edificación en este tipo de suelo y se adoptan otras disposiciones. Diario Oficial 46.757. 2007. Art. 5.

⁹ Ley 388 de 1997, Op, Cit. Art. 30

Posteriormente, se expidió el decreto 3600 de 2007¹⁰ para ordenamiento rural, complementario a la ley 388 de 1997, que determino que el suelo rural debe clasificarse en áreas de protección, producción y desarrollo restringido. Esta clasificación de suelo de desarrollo restringido es aplicable para aquellas zonas que no cumplen requisitos para considerarse suelos de protección y que reúnen condiciones para desarrollos de núcleos de población rural.

Existen 4 categorías de suelo de desarrollo restringido, dentro de las cuales se encuentran los suelos suburbanos, los centros poblados, áreas para equipamientos y áreas destinadas a **vivienda campestre**.

En aplicación de dichos lineamientos de estas reglamentaciones de orden nacional, se expidieron los diferentes planes de ordenamiento territorial, especialmente los adoptados en el año 2014 en las ciudades de Medellín y Cali.

3.2.1 USOS DEL SUELO

3.2.1.1 Usos del suelo en Medellín. Aspectos de la cartografía y el documento sobre usos del suelo.

Se destaca la delimitación de un área llamada uso mixto urbano rural, o áreas de desarrollo restringido – suelo suburbano que contiene en un mismo color de zonificación todos los centros poblados, desarrollos de vivienda campestre y suelos suburbanos propiamente dichos. Este aspecto no permite diferenciar en la planimetría los usos mencionados. Sin embargo, en el articulado del documento se especifica con claridad la ubicación de cada uno de estos usos sobre los diferentes corregimientos y veredas.

Adicional a las áreas para vivienda campestre, se encuentra la subclasificación de suelos suburbanos propiamente dichos con uso principal de vivienda. Esta clasificación contiene unas variables similares a los de la vivienda campestre, aunque se prohíben estos desarrollos.

En total, el municipio de Medellín cuenta con un área de suelo rural de 26.304 hectáreas, de las cuales solo se aprobaron 187,1 hectáreas específicas para vivienda campestre y 561 hectáreas de vivienda con características similares, llegando a un total de 748 hectáreas que corresponden a un 2,84% del suelo rural de esta ciudad.

3.2.1.2 Usos del suelo en Cali. Aspectos de la cartografía y el documento sobre usos del suelo.

¹⁰ Decreto 3600 de 2007, Op. Cit. Art. 4.

Para el caso de Cali, se determinó un área llamada suelo suburbano cuya definición menciona que su uso principal es para el desarrollo de vivienda campestre. Así mismo, se delimitan los polígonos para centros poblados, corredores suburbanos (para actividades comerciales y de servicios) con un color de zonificación diferente cada uno.

En total, la ciudad de Cali tiene un área de suelo rural de 36.835 hectáreas, de las cuales contiene 1.976 hectáreas para desarrollar vivienda campestre, correspondiente al 5,36 de la zona rural del municipio.

3.2.1.3 Usos del suelo Ibagué. Análisis, aspectos importantes a revisar.

Dentro de las normativas analizadas, cabe destacar que, los planes de ordenamiento territorial de las ciudades de Medellín y Cali son documentos muy completos en el componente de vivienda campestre y temas complementarios.

Teniendo en cuenta que las normativas anteriores determinan los polígonos para uso principal de vivienda campestre, se revisó el Plan de Ordenamiento Territorial de Ibagué logrando establecer que ningún polígono ni uso del suelo tiene definido como uso principal el desarrollo de vivienda campestre. Por lo tanto, se propone realizar un estudio de los diferentes usos del suelo dentro de los diferentes corregimientos del municipio, para determinar la posibilidad de fijar polígonos que permitan el desarrollo campestre como uso principal.

Igualmente, se reconoce que las demás normas no establecen ningún uso complementario para desarrollo de vivienda campestre en áreas diferentes a las ya determinadas. Esto contrasta con lo planteado en Ibagué, que determino una serie de usos complementarios en diferentes áreas, incluso sobre aquellas clasificadas como suelos de producción (rural) o suelos de protección.

Del total de 140.592 hectáreas de zona rural de Ibagué, existen 4.569 hectáreas (correspondiente al 3.25% del suelo rural) de suelos de protección ambiental determinados como **compatibles** para desarrollar vivienda campestre; existen 8.995 hectáreas (correspondiente al 6.4% del suelo rural) de suelos de producción determinados como **compatibles** para desarrollar vivienda campestre; y finalmente, 2.588 hectáreas (correspondiente al 1.58% del suelo rural) de suelos suburbanos determinados como **compatibles** para desarrollar vivienda campestre.

Por lo anterior, es pertinente revisar dicha situación para generar una propuesta que pueda contrarrestar esta problemática plasmada en el POT, especialmente de restringir el desarrollo en aquellos usos concebidos para la protección del medio ambiente y para la producción rural del municipio.

3.3 PRINCIPALES DETERMINANTES URBANAS PARA DESARROLLOS DE VIVIENDA CAMPESTRE

Teniendo en cuenta los datos obtenidos, se logra la primera perspectiva de aproximación de como se ha reglamentado la vivienda campestre en la ciudad de Ibagué en comparación con los diferentes municipios.

- **Índices de Ocupación:**

En las diferentes normas adoptadas de las ciudades de Medellín, Cali y Bogotá, predominan unos índices de ocupación que van desde el 10% para la norma propuesta en Bogotá hasta un índice de 20% para la ciudad de Cali en los casos donde la vivienda se encuentra en zona plana.

Para la ciudad de Ibagué se adoptó un índice de 30% que es bastante alto comparado con los índices que en promedio existen en las otras ciudades. Por lo tanto, para efectos del ejercicio se analizará si debe reducirse o minimizar su impacto a través de otros parámetros como densidades, áreas máximas, entre otras.

- **Índices de Construcción o Altura Máxima:**

En general, todos los documentos adoptaron alturas máximas de 2 pisos o índices de construcción equivalentes a construir máximo 2 pisos. Dicho valor se conservará para la propuesta a realizar.

- **Densidades:**

Las ciudades de Medellín y Cali tienen una densidad de 3,8 viviendas por hectárea y 2 viviendas por hectárea respectivamente. En Bogotá se plantea y vivienda unifamiliar máxima por cada predio (teniendo en cuenta que en Guaymaral ya existe una parcelación de un promedio de 1 hectárea o menos).

En contraste, Ibagué plantea un máximo 5 viviendas dispersas por hectárea o 10 viviendas agrupadas por hectárea, con posibilidad de aumentar a 8 y 16 viviendas a cambio de aumentar los porcentajes de cesiones. En todos los casos para Ibagué, las densidades son las más altas y en algunos casos cuadruplica lo planteado por otras ciudades como Medellín.

Por lo anterior, la propuesta de norma urbana necesariamente deberá reducir los índices que actualmente están plasmados en el plan de ordenamiento territorial de Ibagué.

- **Área Mínima de Lote:**

En los diferentes documentos estudiados, se asignaron las áreas mínimas conforme a diferentes parámetros.

En la ciudad de Cali, se permiten lotes de mínimo 5000m² en zonas planas y 10000m² en zonas de ladera. Adicionalmente si el proyecto es en viviendas agrupadas el área mínima deberá ser de mínimo 20000m². En Medellín, las áreas mínimas de lotes son de 2500m² sobre área bruta y 2125m² sobre área neta. Finalmente, en Bogotá se proponen mínimo 5000m² de subdivisión predial con la condición de que el área total del proyecto debe ser mínimo de 2 hectáreas.

La ciudad de Ibagué no estableció dichas áreas mínimas en su POT, por lo tanto, se analizará que área mínima es la adecuada para Ibagué conforme a las características particulares de este municipio y las normas existentes.

- **Obligaciones Urbanísticas**

En promedio, las 3 ciudades objeto de estudio proponen cesiones de un total de 30%, entre las que se destacan un 15% para conservación de bosques, 5% para parques y 10% para equipamientos.

Ibagué tiene reglamentados apenas 12% de cesiones totales y con posibilidad de aumentar a 18% para obtener mayor densidad de vivienda campestre. Dichos valores son menores en gran proporción a las normas urbanas de Medellín y Cali, por lo que se debe proponer un área específica para cesión de bosques.

3.4 DETERMINANTES SECUNDARIAS URBANAS PARA DESARROLLOS DE VIVIENDAS CAMPESTRES.

Se consideran secundarios aquellos parámetros que no son indispensables en las reglamentaciones al no estar presente en todos los documentos, sin embargo, se revisan aquellos que permitirían regular de una manera efectiva dichos desarrollos de vivienda campestre.

- **Frente Mínimo de Lote:**

Ciudad de Cali, lotes mínimos de 40 metros en zonas planas, 60 metros en zonas de ladera y 70 metros para viviendas agrupadas.

- **Retiros o Aislamientos:**

En Medellín, se exigen retiros de 10 metros entre linderos de la parcelación. En Cali, se exigen igualmente 10 metros de aislamiento perimetral de las construcciones para no permitir que adosen a los linderos y vías perimetrales de lote.

- **Pendientes de Terreno:**

Este punto tiene varias particularidades, entre ellas, la Ciudad de Cali reconoce que los proyectos tienen condiciones diferentes según la pendiente del terreno, por lo cual, se proponen diferentes índices, alturas y áreas para predios planos o en ladera.

Los documentos de Medellín y Bogotá no mencionan el tema en la actualidad, por lo que no existiría impedimento para desarrollar la vivienda en ciertos terrenos que no presenten afectaciones.

En otras normativas, por el contrario, se encontró similitud como en el Decreto adoptado en el año 2007 en Medellín con el actual POT de Ibagué (año 2014) ya que restringen el desarrollo de viviendas en pendientes mayores al 40% y 20% respectivamente.

Teniendo en cuenta las condiciones establecidas en el pasado y la actualidad, se plantea revisar la aplicación de las pendientes de una manera más efectiva para nuestra ciudad (o su anulación por no tener mayor grado de influencia en los proyectos, sin perjuicio de las condiciones de amenaza y riesgo por remoción en masa).

4. LOCALIZACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LA VIVIENDA CAMPESTRE EN IBAGUÉ.

Se realiza la formulación de las normas urbanas que se consideren debe aplicarse al municipio de Ibagué, con la realización de una propuesta espacial de delimitación de las áreas para el desarrollo de vivienda campestre. En primer lugar, se analizan los crecimientos poblacionales de las ciudades objeto de estudio (Cuadro 10) desde los censos del año 2005 hasta las proyecciones del año 2018. En segundo lugar, se identifican todos los suelos **compatibles** con vivienda campestre de acuerdo al POT, para empezar un proceso de depuración (para reducir las áreas totales disponibles adoptadas por el POT) de dichas áreas por factores de riesgo, suelos de protección, aptitud turística, división predial, entre otros factores. Para finalmente establecer el área estratégica para la localización de vivienda campestre con su respectiva norma urbanística propuesta.

4.1 ANALISIS DE CRECIMIENTO DE LAS CIUDADES DE MEDELLIN, CALI – IBAGUÉ

Conforme a los datos obtenidos (Cuadro 10) se puede observar que las ciudades de Medellín y Cali tienen unos crecimientos poblacionales similares, en contraste con el municipio de Ibagué, que tiene unos porcentajes menores a las ciudades estudiadas.

Cuadro 10. Crecimientos poblaciones según DANE

ITEM	CIUDAD		
	CALI	MEDELLIN	IBAGUE
Población Censo 2005	2'119.843	2'187.831	498.130
Población DANE Proyección 2018	2'445.405	2'529.403	569.336
Porcentaje de crecimiento	15.35%	15.61%	14.29%
Tasa de crecimiento anual	1.6%	1,74%	1,3%

Fuente: Departamento Administrativo Nacional de Estadística -DANE. Elaboración propia

4.2 LOCALIZACION EN PLANIMETRIA DE LAS AREAS PARA DESARROLLO DE VIVIENDA CAMPESTRE

Conforme al estudio realizado (Cuadro 11), se clasifican los siguientes usos determinados como COMPATIBLES para vivienda campestre:

Cuadro 11. Suelos rurales adoptados como compatibles con vivienda campestre

CATEGORÍA	AREA	SUBAREA	USO
Suelo de protección	DISTRITO DE MANEJO INTEGRADO	-	Uso principal: Conservación y restauración ecológica. Uso compatible: Vivienda campestre.
	ZONA DE MITIGACION DE IMPACTOS	-	Uso principal: Restauración y conservación ambiental. Uso compatible: Vivienda campestre.
Zonas de producción	AREAS DE APTITUD AGROPECUARIA	APTITUD AGROPECUARIA BAJA	Uso principal: Actividades agropecuarias de baja densidad. Uso compatible: Vivienda campestre. Uso condicionado: - Uso prohibido: -
	AREAS PARA EL DESARROLLO DEL TURISMO	-	Uso principal: Turismo recreativo, agroturismo. Uso compatible: Vivienda campestre.
Desarrollo restringido	-	SUELO SUBURBANO	Uso principal: Servicios a la vía, logística, turismo. Uso compatible: Vivienda campestre.

Fuente: COLOMBIA. ALCALDIA DE IBAGUE. Decreto 1000-0823 (23 de diciembre de 2014). Por el cual se adopta la revisión y ajuste plan de ordenamiento Territorial del municipio de Ibagué y se dictan otras disposiciones. Ibagué. Gaceta Municipal Diciembre. 2014. Parte Cuarta. Tit. 1. Elaboración propia

Dentro de los polígonos compatibles para el desarrollo de vivienda campestre, se descartan aquellos que son categorizados como **Suelos de protección** y las áreas de **aptitud agropecuaria** baja, debido a que en las diferentes normas nacionales se han clasificado como usos de diferente destinación.

Ahora, dentro de los polígonos con aptitud para la localización de vivienda campestre, se escogen los siguientes: **Áreas para el desarrollo del turismo y Suelo suburbano.**

A pesar de que las áreas de desarrollo del turismo se han categorizado como parte de las **zonas de producción**, por sus características, se pueden considerar como áreas aptas para el desarrollo de vivienda campestre. Los aspectos estudiados son los siguientes (Cuadro 12).

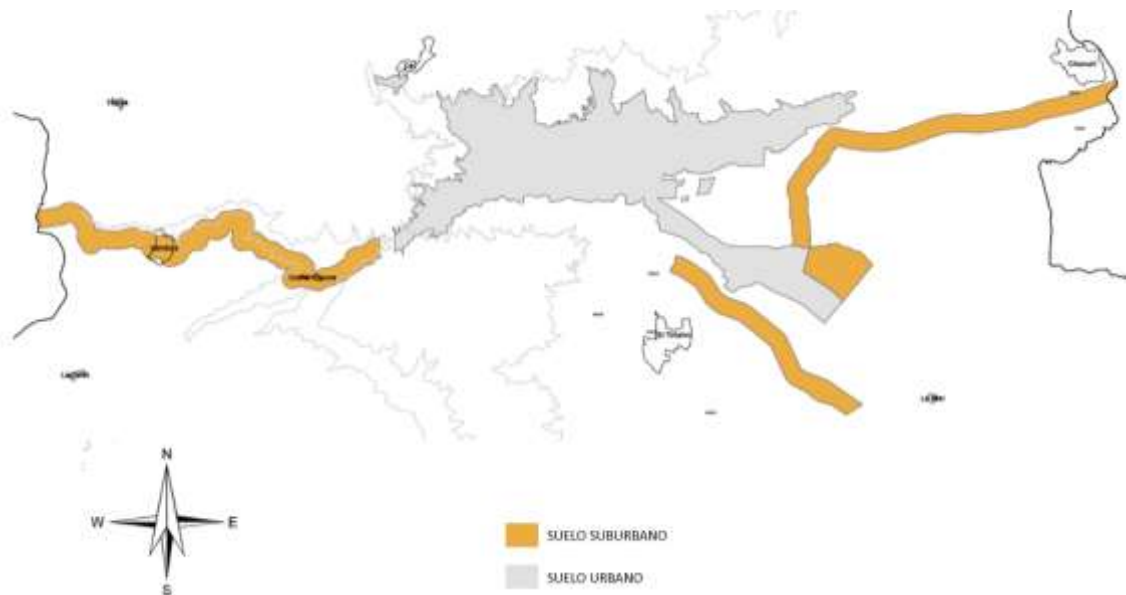
Cuadro 12. Normas adoptadas para áreas de turismo en el POT

NORMAS MINIMAS ESTABLECIDAS EN EL POT		
AREAS PARA EL DESARROLLO DEL TURISMO	OTRAS AREAS DE PRODUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN	SUELO SUB URBANO
INDICE DE OCUPACION PARA VIVIENDA: 30%	INDICE DE OCUPACION PARA VIVIENDA: 2%	INDICE DE OCUPACION: 30%
INDICE DE CONSTRUCCION PARA VIVIENDA: 30%	INDICE DE CONSTRUCCION PARA VIVIENDA: 5%	INDICE DE CONSTRUCCION: 60%

Fuente: COLOMBIA. ALCALDIA DE IBAGUE. Decreto 1000-0823 (23 de diciembre de 2014). Por el cual se adopta la revisión y ajuste plan de ordenamiento Territorial del municipio de Ibagué y se dictan otras disposiciones. Ibagué. Gaceta Municipal Diciembre. 2014. Parte Cuarta. Tit. 1. Elaboración propia

Ahora bien, por la cantidad de suelo descomunal compatible con vivienda campestre, se debe descartar las áreas de turismo, para concentrar dicho estudio en la zona con mayor aptitud por uso, siendo estas las zonas de suelo suburbano, divididas en 5 polígonos diferentes (Mapa 7).

Mapa 7. Usos del Suelo rural, especialmente áreas de suelo sub urbano



Fuente: COLOMBIA. ALCALDIA DE IBAGUE. Decreto 1000-0823 (23 de diciembre de 2014). Por el cual se adopta la revisión y ajuste plan de ordenamiento Territorial del municipio de Ibagué y se dictan otras disposiciones. Ibagué. Gaceta Municipal Diciembre. 2014. Parte Cuarta. Tit. 1.

En la siguiente Cuadro (Cuadro 14), se reflejan las áreas en hectáreas de los diferentes polígonos, de las cuales se debe analizar cada una de ellas pues una solo de estas Mapas o zonas, representan la cantidad ideal de suelo apto para desarrollar vivienda campestre en un municipio con las características de Ibagué

Cuadro 13. Áreas de polígonos de suelo suburbano

POLIGONO	AREA
Vía a Alvarado	832,9 hectáreas
Calle 145	
El Escobal	273,4 hectáreas
Variante Bogotá	497,7 hectáreas
Vía a Cajamarca - Armenia	983,4 hectáreas

Fuente: COLOMBIA. ALCALDIA DE IBAGUE. Decreto 1000-0823 (23 de diciembre de 2014). Por el cual se adopta la revisión y ajuste plan de ordenamiento Territorial del municipio de Ibagué y se dictan otras disposiciones. Ibagué. Gaceta Municipal Diciembre. 2014.. Elaboración propia

Teniendo en cuenta las clasificaciones por amenazas naturales determinadas en el Plan de Ordenamiento Territorial, se establece que la zona de suelo suburbano ubicada sobre la **Vía a Cajamarca – Armenia**, contiene diferentes categorizaciones de amenazas:

- **Amenaza alta por remoción en masa**
- **Flujos piroclásticos de ceniza y pómez**
- **Flujos de escombros**

Por lo anterior, dicha zona **no es apta** para la localización de vivienda campestre. Sin embargo, revisadas las amenazas naturales para las otras zonas de suelo suburbano, se observa que su clasificación es de **amenaza baja por remoción en masa**.

En conclusión, dentro del suelo suburbano se determinan las siguientes como **aptas para la localización de vivienda campestre** (Cuadro 15).

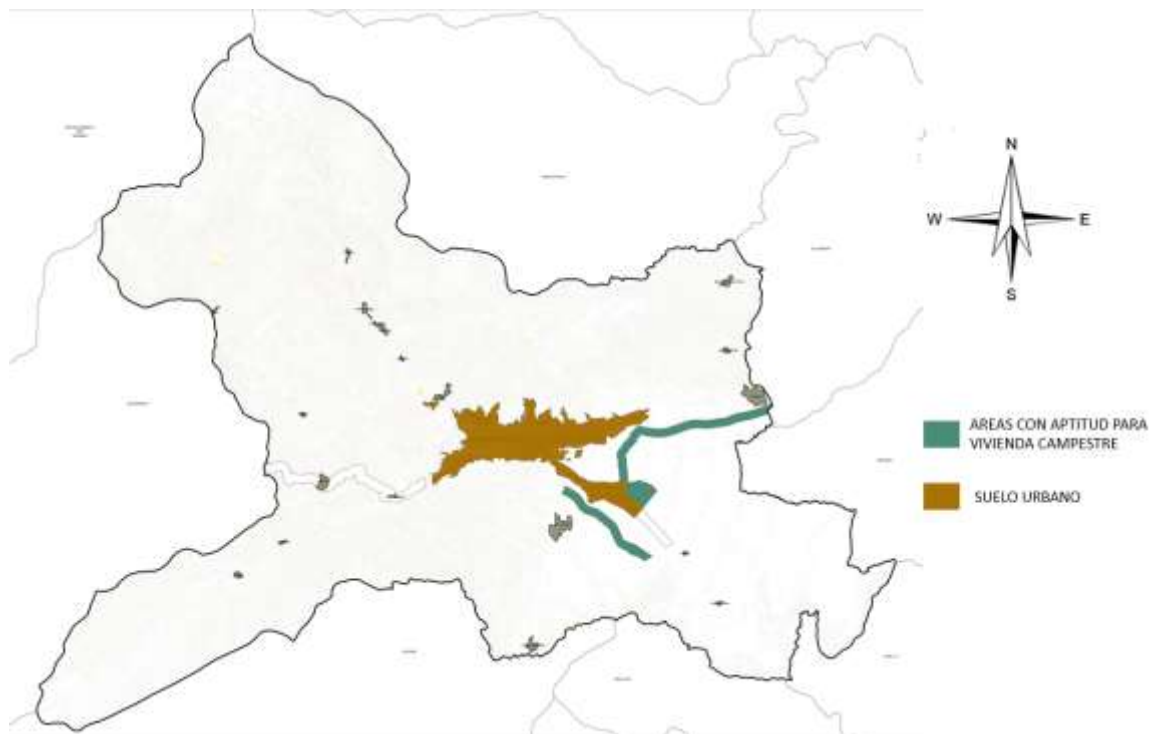
Cuadro 14. Áreas con aptitud para localizar vivienda campestre

POLIGONO	AREA
Vía a Alvarado	832,9 hectáreas
Calle 145	
El Escobal	273,4 hectáreas
Variante Bogotá	497,7 hectáreas
Total	1.604 hectáreas

Fuente: COLOMBIA. ALCALDIA DE IBAGUE. Decreto 1000-0823 (23 de diciembre de 2014). Por el cual se adopta la revisión y ajuste plan de ordenamiento Territorial del municipio de Ibagué y se dictan otras disposiciones. Ibagué. Gaceta Municipal Diciembre. 2014. Parte Cuarta. Tit. 1. Elaboración propia

Ahora, en la siguiente Mapa (Mapa 8), se representa las áreas aptas para el desarrollo de vivienda campestre, conforme al estudio realizado, con su respectivo comparativo de porcentaje sobre área rural, área urbana y suelo de expansión de las ciudades objeto de estudio (Cali y Medellín).

Mapa 8. Suelo Sub Urbano con aptitud para localización de vivienda campestre



Fuente: COLOMBIA. ALCALDIA DE IBAGUE. Decreto 1000-0823 (23 de diciembre de 2014). Por el cual se adopta la revisión y ajuste plan de ordenamiento Territorial del municipio de Ibagué y se dictan otras disposiciones. Ibagué. Gaceta Municipal Diciembre. 2014. Parte Cuarta. Tit. 1. Elaboración propia

Teniendo en cuenta las proyecciones de crecimiento de las ciudades de estudio, con datos obtenidos de 15% para las 3 ciudades (según el DANE), y la tasa de crecimiento que demuestra que Ibagué tiene un crecimiento similar a Medellín y Cali. Por lo tanto, se evidencia que las proyecciones elaboradas en el POT son desacertadas; y se hace necesario proponer un área para vivienda campestre acorde con las proyecciones reales de crecimiento (Cuadro 16).

Cuadro 15. Comparativa de áreas de ciudades objeto de estudio

ITEM	CIUDAD		
	IBAGUE	MEDELLIN	CALI
AREAS APTAS PARA VIVIENDA CAMPESTRE	1.604 Ha	748 Ha	1.976 Ha

Cuadro 15. (Continuación)

ITEM	CIUDAD		
	IBAGUE	MEDELLIN	CALI
AREA RURAL	140.592 Ha	26.304 Ha	36.835 Ha
Porcentaje sobre área rural	1,14%	2,84%	5,36%
AREA URBANA	4.469 Ha	11.160 Ha	12.090 Ha
Porcentaje sobre área urbana	35,8%	6,7%	16,3%
SUELO EXPANSION	1.520 Ha	175 Ha	1650 Ha

Fuente: Elaboración propia

Según las condiciones de cada una de las áreas aptas para el desarrollo de vivienda campestre (vía a Alvarado – Calle 145 – El Escobal – Variante Bogotá), el área definida como **Variante Bogotá** con un área de 497,7 hectáreas se consolida como la zona de mayor proyección por las siguientes características:

- Ubicación en zona de relación con el turismo (El Totumo).
- Relación con la zona urbana y zona de condominios de características campestres (Hacienda las victorias y sector Aparco)
- Zona de baja pendiente y condiciones de riesgo y amenaza bajos.
- Mayor número de predios en comparación con las otras zonas (se encuentran 2 o 3 predios máximo)
- Accesibilidad vial por red vial principal – Variante Bogotá.

Por todo lo anterior, se identifica esta área (**Variante Bogotá**) como la zona ideal para el desarrollo de vivienda campestre en el municipio de Ibagué, por su localización, aptitud, uso del suelo, condición de amenaza y riesgo bajo y por el área del polígono, que representa el área promedio, debe considerarse teniendo en cuenta el siguiente comparativo realizado con las ciudades objeto de estudio (Cuadro 16).

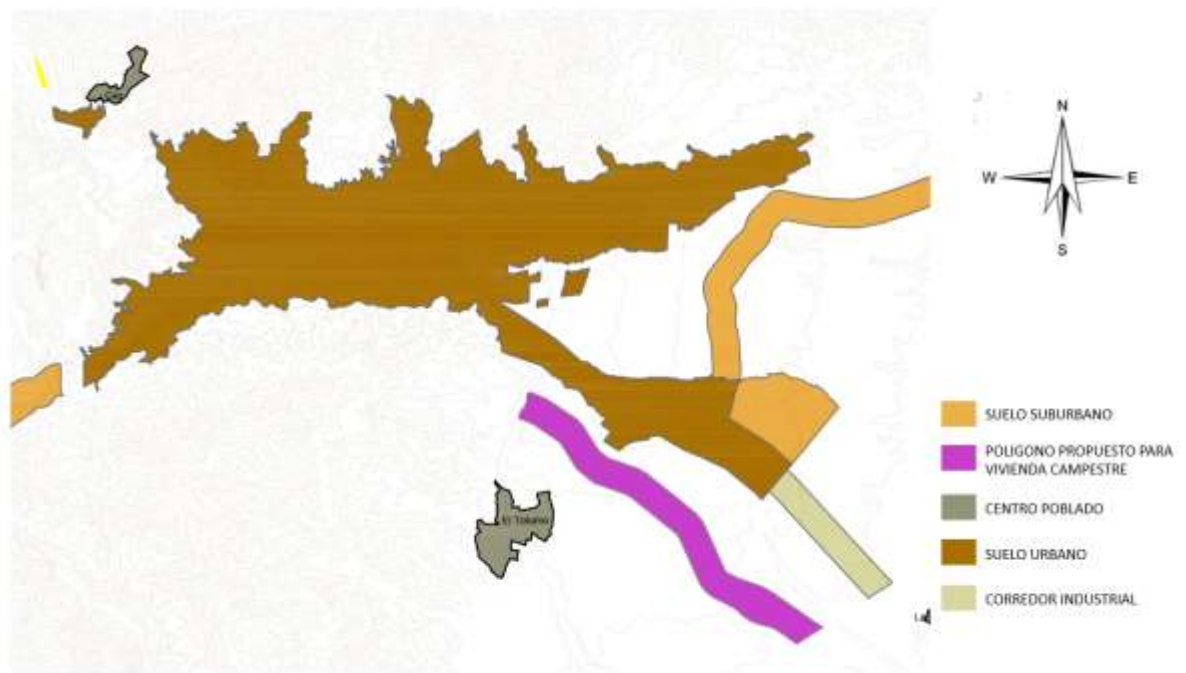
Cuadro 16. Comparativa de área final propuesta para vivienda campestre

ITEM	CIUDAD		
	Ibagué	Cali	Medellín
Área para vivienda campestre	497.7 ha	1976 ha	748 ha
AREA URBANA	4.469 Ha	11.160 Ha	12.090 Ha
Porcentaje	11.1%	16.3%	6.7%

Fuente: Elaboración propia

Finalmente, se identifica espacialmente la ubicación del área escogida como estratégica para la localización de proyectos de vivienda campestre en la ciudad de Ibagué:

Mapa 9. Identificación de polígono destinado para el desarrollo de vivienda campestre



Fuente: COLOMBIA. ALCALDIA DE IBAGUE. Decreto 1000-0823 (23 de diciembre de 2014). Por el cual se adopta la revisión y ajuste plan de ordenamiento Territorial del municipio de Ibagué y se dictan otras disposiciones. Ibagué. Gaceta Municipal Diciembre. 2014. Parte Cuarta. Tit. 1. Elaboración propia

4.3 NORMAS URBANISTICAS PROPUESTAS PARA LA REGULACION DE LOS DESARROLLOS DE VIVIENDA CAMPESTRE

Conforme a lo estudiado, en la siguiente Cuadro se proyectan los respectivos índices, densidades y áreas propuestas, para la disminución de los estándares propuestos inicialmente por el Plan de ordenamiento territorial (Cuadro 18).

Cuadro 17. Comparativa normas actuales - propuestas

ITEM	COMPARATIVA	
	POT Actual	Propuesta
Índice de ocupación	30%	15% (sobre área neta)
Índice de construcción	60%	30% (2 pisos)
Densidad	Hasta 16 viviendas por hectárea	4 viviendas por hectárea
Área mínima de lote	NO	2.500 m ²
Área máxima primer piso	NO	375 m ²
Cesiones	6 hasta 10% comunal, 6 hasta 8% zonas verdes	Adicionar un área específica para cesión de bosques (12%)

Fuente: Elaboración propia

4.4 ESQUEMA DE ZONIFICACION PARA PREDIO EN ZONA PROPUESTA PARA DESARROLLO DE VIVIENDA CAMPESTRE

El siguiente esquema (Mapa 10), representa una simulación de las áreas propuestas para un proyecto de vivienda campestre con los índices y demás normas urbanas planteadas en el presente documento, con el fin de mostrar las máximas áreas ocupadas por las viviendas dentro de los predios objeto de la propuesta de reglamentación. De color rojo se representan las áreas máximas de uso para vivienda en un proyecto urbanístico con los estándares propuestos, así mismo se muestran de color verde, azul y morado las áreas de cesiones para bosques, zonas verdes (parques, plazas) y zona comunal respectivamente.

Es de anotar que el POT ha reglamentado el doble de índices de ocupación y densidades de vivienda, por lo que la propuesta representa la mitad de número de viviendas y área de construcción de las viviendas si estuviera permitida su implementación en el municipio.

Mapa 10. Zonificación con normas urbanísticas propuestas



Fuente: Elaboración propia

La siguiente Cuadro (Cuadro 18), refleja las áreas específicas calculadas en el ejemplo de aplicación normativa de cada uno de los ítems propuestos:

Cuadro 18. Calculo de áreas totales según normativa propuesta

ITEM	AREA
AREA BRUTA	243.513 m2 24,35 ha
AREA NETA URBANIZABLE	210.814 m2 21,08 ha
INDICE DE OCUPACION	31.622 m2 3,16 ha (15%)
VIVIENDAS	80 viviendas aprox
ZONA COMUNAL 10 %	21.081 m2 2,1 ha
ZONAS VERDES 8% (parques, plazas)	16.865 m2 1,6 ha
BOSQUES 12%	25.297 m2 2,5 ha

Fuente: Elaboración propia.

5. CONCLUSIONES

La vivienda campestre en la ciudad de Ibagué no se encuentra reglamentada en la actualidad por no establecer áreas específicas para dichos desarrollos (como lo determina el decreto nacional 3600 de 2007), sin embargo, el plan de ordenamiento territorial reglamentó algunas normas urbanísticas y áreas compatibles con vivienda campestre que debieron ser analizadas para establecer si corresponden con la realidad de la ciudad y por lo tanto decidir si deben adoptarse o deben modificarse inminentemente.

La metodología interpuesta para la identificación de las áreas estratégicas para el desarrollo de vivienda campestre en Ibagué permitió establecer una serie de situaciones que diferencian las normas urbanísticas locales de las otras ciudades objeto de estudio (Medellín, Cali, Bogotá).

La principal situación encontrada son las áreas establecidas como compatibles para desarrollar vivienda campestre en Ibagué (áreas de producción y de protección específicas del POT); que en proporción con las áreas de Medellín y Cali son demasiado extensas, además, de hallar áreas compatibles con vivienda campestre que contradicen la normativa nacional por ser áreas de protección ambiental o áreas de producción rural. De igual manera, los índices de construcción y las densidades máximas de vivienda por proyecto son en proporción el doble a lo adoptado por las ciudades de Medellín y Cali.

Por lo anterior, se realizaron diferentes análisis de estadísticas, especialmente de crecimiento poblacional de las ciudades objeto de estudio que permitieron determinar las tasas de crecimiento anual, obteniendo como resultado que Ibagué crece en un porcentaje menor a los otros municipios. Esto permitió establecer que las áreas adoptadas como aptas para vivienda deben revisarse y modificarse.

Con dicha información, se estableció que la propuesta debe reducir **considerablemente** las áreas adoptadas por el plan de ordenamiento territorial por ser incompatibles y no corresponder con la situación de la ciudad. Por tal razón, se propone reducir las 16.152 hectáreas (incluidas las áreas de protección y de producción) del plan de ordenamiento territorial por 497 hectáreas de suelo rural suburbano. Adicionalmente, se plantea disminuir en un 50 por ciento los índices de construcción y densidades de vivienda que reglamentó el POT. Asimismo, de formular unas normas urbanísticas complementarias que conforman la propuesta para la presentación de proyectos de vivienda campestre.

Como resultado del estudio realizado, se recomienda acogerse a los elementos jurídicos que permitan reducir estos índices, densidades y demás normas adoptadas por el Decreto 1000-0823 de 2014 POT Ibagué. Es importante mencionar que, existe una demanda de CORTOLIMA (Corporación Autónoma Regional del Tolima) para inhabilitar el POT y el tribunal administrativo de Ibagué en primera

instancia tumbó algunos artículos de este. Además, la administración municipal está en proceso para realizar una modificación excepcional al plan de ordenamiento territorial. Todo esto por las irregularidades adoptadas por dicho documento, especialmente en temas de suelo rural, donde se evidencian los altos índices en temas de vivienda campestre.

A través de esta reglamentación, que debe ser formulada por la secretaria de Planeación municipal, se combaten una serie de situaciones que afectan al municipio por no tener normativa vigente, entre ellos la informalidad, y la falta de soporte jurídico para que las autoridades (inspecciones de policía) puedan actuar y ejercer control urbano. Así mismo, las curadurías urbanas pueden expedir las respectivas licencias de urbanización y construcción a través de dicha norma y el gremio de la construcción puede desarrollarse conforme a la ley en las áreas que lo permitan.

Su adopción permitiría proteger el suelo rural de nuestra ciudad, pues es claro que la administración debe velar por su protección ante los diferentes actores interesados en urbanizar los diferentes suelos rurales independientemente de su vocación de producción agro o de conservación ambiental, igualmente potencia y valoriza el sector escogido como desarrollo de vivienda campestre. Dicho proceso, debe realizarse con un fuerte acompañamiento de las comunidades, tanto a favor como en contra, para concientizar a la ciudadanía en general de la importancia de preservar nuestro medio ambiente a través de los diferentes elementos normativos que tenemos a nuestra disposición en la actualidad.

A nivel general, el estudio muestra la variabilidad de normativa que existe para la reglamentación de vivienda campestre y en general de los elementos que conforman el componente rural de los planes de ordenamiento territorial de las ciudades analizadas, a diferencia del componente urbano, donde se evidencian los avances en ordenamiento, pues la reglamentación de vivienda urbana ya tiene unos estándares consolidados, especialmente en densidades, índices, alturas, cesiones, entre otros. Esto refleja el gran avance que se debe realizar en el ordenamiento rural, puesto que estamos ante un cambio de perspectiva de las áreas rurales, donde es claro que los usos rentables ya no son los agropecuarios y es inminente la invasión de las diferentes zonas rurales por los nuevos usos donde no solo se encuentra la vivienda campestre.

Finalmente, a través del estudio se fijaron cuales son las principales características que debe contener la localización de la vivienda campestre, entre las que se encuentra la aptitud turística del sector, cercanía a perímetro urbano, conexión a redes viales primarias, facilidad en la prestación de servicios públicos, el uso del suelo reglamentado y actual, el estudio de amenaza y riesgo. Todo esto teniendo en cuenta que el principal factor determinado es el área máxima que se puede establecer para vivienda campestre en el municipio conforme a los estudios de crecimientos poblaciones y el análisis de los referentes normativos de ciudades

modelo a nivel nacional en materia de ordenamiento territorial como lo son Medellín, Bogotá y Cali, especialmente en estos temas por la investigación realizada. Adicionalmente, se establecen cuales son las normas urbanísticas principales y complementarias que deben regular su construcción en cuanto índices, densidades, cesiones y demás estándares vitales para la reglamentación de vivienda campestre en el municipio de Ibagué.

BIBLIOGRAFÍA

CARDONA MACÍA, Ana María. Incidencia de la dinámica de la vivienda campestre en el valor del suelo. Trabajo Final Maestría en Construcción. Medellín.: Universidad Nacional de Colombia. Facultad de Arquitectura, 2015. P. 11-19.

COLOMBIA. ALCALDIA DE IBAGUE. Decreto 1000-0823 (23 de diciembre de 2014). Por el cual se adopta la revisión y ajuste plan de ordenamiento Territorial del municipio de Ibagué y se dictan otras disposiciones. Ibagué. Gaceta Municipal Diciembre. 2014. Parte Cuarta. Tit. 1.

COLOMBIA. ALCALDÍA DE MEDELLÍN. Decreto 342 (22 de febrero de 2007). Identificación de vivienda campestre y definición de sus normas urbanísticas. Medellín. Gaceta Oficial 2930. 2007. Art. 1-21.

COLOMBIA. ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ. Decreto 435 (03 de noviembre de 2015). Por el cual se adopta la Unidad de Planeamiento Rural –UPR Zona Norte que reglamenta la Pieza Rural Norte de Bogotá, D. C. Bogotá D.C. Registro Digital 5708. 2015. Art. 21-90.

COLOMBIA. CONCEJO DE MEDELLÍN. Acuerdo 048 (17 de diciembre de 2014). Por medio del cual se adopta la revisión y ajuste de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Medellín y se dictan otras disposiciones complementarias. Medellín. Gaceta Oficial 4267. 2014. Art. 17-438.

COLOMBIA. CONCEJO DE SANTIAGO DE CALI. Acuerdo 373 (3, diciembre, 2014). Por medio del cual se adopta la revisión ordinaria de contenido de largo plazo del Plan de ordenamiento Territorial del municipio de Santiago de Cali. Cali. Boletín Oficial 163. 2014. Art. 398-432.

COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA. Ley 388 (24, julio, 1997). Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones. Bogotá D.C. Diario Oficial 43.091. 1997. Art. 14-35.

COLOMBIA. PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA. Decreto 097. (16, enero, 2006). Por el cual se reglamenta la expedición de licencias urbanísticas en suelo rural y se expiden otras disposiciones. Bogotá D.C. Diario Oficial 46.153. 2006. Art. 1-6.

COLOMBIA. PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA. Decreto 3600. (20, septiembre, 2007). Por el cual se reglamentan las disposiciones de las Leyes 99 de 1993 y 388 de 1997 relativas a las determinantes de ordenamiento del suelo rural y al desarrollo de actuaciones urbanísticas de parcelación y edificación en este tipo de suelo y se adoptan otras disposiciones. Diario Oficial 46.757. 2007. Art. 1-27.

INSTITUTO DE ESTUDIOS URBANOS- IEU. Procesos de suburbanización en el área de influencia metropolitana de la ciudad de Medellín. [sitio web] Medellín. C.O. Sec. Eventos. II Semestre 2009. P. 9-xx. [Consultado el día 16 de agosto de 2018]. Archivo en PDF. Disponible en: <http://www.institutodeestudiosurbanos.info/descargasdocs/eventos/seminarios-de-investigacion-urbano-regional-aciur/memorias-viii-seminario-aciur-2009/mesas-tematicas/metropolizacion-ciudad-y-region/356-procesos-de-suburbanizacion-en-el-area-de-influencia-metropolitana-de-la-ciudad-de-medellin/file>

RODRIGUEZ MUNERA, Adriana Sofía. Análisis del Impacto de la suburbanización dada por la presión de la vivienda de estratos altos en la sabana de Bogotá. Estudio de caso: La alteración del paisaje rural del municipio de Sopó, Cundinamarca. Estudio de caso Gestión y Desarrollo Urbanos. Bogotá D.C. Universidad Colegio Mayor de Nuestra Señora del Rosario. Facultad de Ciencia Política y Gobierno. 2013. P. 2-36.