

DESPACHO ALCALDESA

DECRETO MUNICIPAL No. 1000 – 0535 DE 2025

(29 AGO 2025)

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “FLOREAL”, UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN “EL PAÍS” DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

LA ALCALDESA MUNICIPAL DE IBAGUÉ,

En ejercicio de las facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas en los numerales 1 y 3 del artículo 315 de la Constitución Política de Colombia, la Ley 136 de 1994, el Artículo 8 y 27 de la Ley 388 de 1997, el artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, el artículo 476 del Decreto Municipal 1000-0823 de 2014, el Decreto Municipal 1000-543 de 2015, el Decreto Municipal 1000-1210 del 19 de diciembre de 2023, y

CONSIDERANDO

Que el artículo 2 de la Constitución Política señala que, entre otros, son fines esenciales del Estado servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución.

Que el artículo 82 ídem dispone que las entidades públicas regularán la utilización del suelo en defensa del interés común, el artículo 334 de la misma norma señala que la dirección general de la economía está a cargo del Estado el cual intervendrá, por mandato de la ley, entre otros, en el uso del suelo para racionalizar la economía con el fin de conseguir en el plano nacional y territorial, en un marco de sostenibilidad fiscal, el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación de un ambiente sano.

Que el artículo 311 de la Constitución Política asigna a los municipios como entidades fundamentales de la división político-administrativa del Estado, la función de *“(...) prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las leyes”*.





DESPACHO ALCALDESA

DECRETO MUNICIPAL No. 1000 –

0535

DE 2025

(29 AGO 2025)

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “FLOREAL”, UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN “EL PAÍS” DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

Que el numeral 3 del artículo 315 de la Constitución Política de Colombia de 1991, señala que es atribución del Alcalde: *“3. Dirigir la acción administrativa del municipio; asegurar el cumplimiento de las funciones y la prestación de los servicios a su cargo; (...)”*

Que el artículo 3 de la Ley 388 de 1997 establece que *“El ordenamiento del territorio constituye en su conjunto una función pública, para el cumplimiento de los siguientes fines: 1. Posibilitar a los habitantes el acceso a las vías públicas, infraestructuras de transporte y demás espacios públicos, y su destinación al uso común, y hacer efectivos los derechos constitucionales de la vivienda y los servicios públicos domiciliarios. 2. Atender los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlo en aras del interés común, procurando su utilización racional en armonía con la función social de la propiedad a la cual le es inherente una función ecológica, buscando el desarrollo sostenible. 3. Propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural y natural. 4. Mejorar la seguridad de los asentamientos humanos ante los riesgos naturales.”*

Que el artículo 8 ibídem modificado por el artículo 27 de la Ley 2079 de 2021, dispone que *“La función pública del ordenamiento del territorio municipal o distrital se ejerce mediante la acción urbanística de las entidades distritales y municipales, referida a las decisiones administrativas que les son propias, relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervención en los usos del suelo, adoptadas mediante actos administrativos que no consolidan situaciones jurídicas de contenido particular y concreto.(...)”*.

Que el artículo 19 de la precitada Ley, define los planes parciales como los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban





DESPACHO ALCALDESA

DECRETO MUNICIPAL No. 1000 – 0535 DE 2025

(29 AGO 2025)

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “FLOREAL”, UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN “EL PAÍS” DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la Ley 388 de 1997.

Que el párrafo 3 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997 modificado por el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021, señala que *“la vigencia del Plan Parcial se señalará en el Decreto en que se adopte y no se alterará por el hecho de que se modifique el Plan de Ordenamiento Territorial, salvo que los propietarios de los predios se acojan, por escrito a la nueva reglamentación.”*

Que el párrafo 4 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997 modificado por el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021, contempla que *“El ajuste o modificación de planes parciales, en caso de requerirse, se efectuará teniendo en cuenta el procedimiento definido en este artículo, en lo pertinente y, únicamente, las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan. La solicitud de determinantes, en caso de realizarse, únicamente se podrá circunscribir a los aspectos sobre los cuales se solicite de manera expresa y escrita la modificación, y se sustentarán en la misma reglamentación con que fue aprobado el Plan Parcial, salvo que los interesados manifiesten lo contrario”*.

Que el artículo 38 ibídem, establece que *“En desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollen deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados. Las unidades de actuación, la compensación y la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, entre otros, son mecanismos que garantizan este propósito”*.

Que el artículo 100 de la Ley 388 de 1997 establece el principio de concordancia normativa bajo el mismo *“(…) las normas urbanísticas que se expidan para una*



DESPACHO ALCALDESA

0 5 3 5

DECRETO MUNICIPAL No. 1000 –

DE 2025

(29 AGO 2025)

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “FLOREAL”, UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN “EL PAÍS” DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

determinada área o zona del municipio, deben estar en armonía con las determinaciones del Plan de Ordenamiento Territorial, de acuerdo con los niveles de prevalencia señalados en la presente ley.”

Que el Decreto Ley 019 de 2012 *“Por el cual se dictan normas para suprimir o reformar regulaciones, procedimientos y trámites innecesarios existentes en la Administración Pública”*, en el artículo 184 establece que los planes parciales en suelos urbanos o de expansión urbana, asignarán los usos y tratamientos del suelo dentro de su área de planificación, de conformidad con la clasificación general de usos y tratamientos previstos en el Plan de Ordenamiento Territorial.

Que el procedimiento de solicitud y adopción de planes parciales fue reglamentado por el Gobierno Nacional mediante el Decreto 2181 de 2006 *“Por el cual se reglamentan parcialmente las disposiciones relativas a planes parciales contenidas en la Ley 388 de 1997 y se dictan otras disposiciones en materia urbanística”*, subrogado por el Decreto 4300 de 2007 *“Por el cual se reglamentan las disposiciones relativas a planes parciales de que tratan los artículos 19 y 27 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 80 de la Ley 1151 de 2007, se subrogan los artículos 1°, 5°, 12 y 16 del Decreto 2181 de 2006 y se dictan otras disposiciones”*, y modificado por el Decreto 1478 de 2013, posteriormente compilados en el Capítulo 1 del Título 4 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

Que, el Decreto Nacional 1077 de 2015 *“Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio”*, compila las disposiciones relativas a planes parciales y suelos con tratamiento de desarrollo contenidas en la Ley 388 de 1997, en lo concerniente al procedimiento para la formulación, revisión, concertación, adopción y/o modificación de planes parciales.

Que el artículo 2.2.1.1. de Decreto *Ibidem*, definió el Tratamiento Urbanístico de Desarrollo, como *“(…) las determinaciones del componente urbano del plan de ordenamiento territorial o de los instrumentos que lo desarrollen y complementen que regulan la urbanización de predios urbanizables no urbanizados en suelo urbano o de expansión urbana.”*





DESPACHO ALCALDESA

DECRETO MUNICIPAL No. 1000 – 0535 DE 2025

(29 AGO 2025)

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “FLOREAL”, UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN “EL PAÍS” DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

Que, el artículo 2.2.2.1.4.1.6 del Decreto 1077 de 2015, en concordancia con el precepto normativo contenido en el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, establece que, el suelo de expansión únicamente podrá ser objeto de urbanización y construcción, previa adopción del respectivo plan parcial.

Que, en ese sentido, el artículo 2.2.4.1.1.1 del decreto en mención, preceptúa que, los proyectos de planes parciales serán elaborados, de acuerdo con los parámetros determinados en el plan de ordenamiento territorial, y su iniciativa podrá originarse por las autoridades municipales o distritales de planeación, por las comunidades o por los particulares interesados.

Que, el artículo 2.2.4.1.1.2 de la misma fuente normativa contempla que, la formulación y adopción de los planes parciales, se compone por tres etapas, a saber: (i) formulación y revisión, (ii) concertación y consulta, (iii) adopción.

Que el artículo 2.2.4.1.1.7 *Ibidem*, al establecer los documentos que se deben anexar a la radicación de proyectos de planes parciales, preceptúa que:

“Artículo 2.2.4.1.1.7 Formulación y radicación del proyecto de plan parcial. La formulación consiste en la elaboración de la propuesta completa del plan parcial desarrollada conforme con lo establecido en el presente capítulo.

Los proyectos de planes parciales se radicarán en la oficina de planeación municipal o distrital o la dependencia que haga sus veces anexando además de los documentos exigidos en los numerales 1 y 2 del artículo 2.2.4.1.1.3 del presente decreto, los documentos que se señalan a continuación, sin perjuicio de que para la elaboración de planes parciales en tratamiento de desarrollo se tenga en cuenta lo dispuesto en la sección 4 del presente capítulo.

1. Documento Técnico de Soporte que contendrá cómo mínimo:

1.1 Memoria justificativa del plan parcial y sus condiciones de partida y criterios de diseño, donde se expliquen las condiciones evaluadas en la fase de diagnóstico, la pertinencia y procedencia del plan parcial, así cómo los objetivos y criterios que



DESPACHO ALCALDESA

0 5 3 5
DECRETO MUNICIPAL No. 1000 – DE 2025

(29 AGO 2025)

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “FLOREAL”, UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN “EL PAÍS” DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

orientaron las determinaciones de planificación adoptadas en la formulación del mismo.

1.2 Presentación del planteamiento urbanístico proyectado con la definición de los sistemas del espacio público y los espacios privados.

1.3 Presentación de la estrategia de gestión y financiación y de los instrumentos legales aplicables para el efecto.

1.4 Cuantificación general de la edificabilidad total, según uso o destino y cuantificación financiera de la intervención.

2. Cartografía en escalas 1:2000 o 1:5000 que incluya cómo mínimo:

2.2 Planos del diagnóstico.

2.2.1 Plano topográfico del área de planificación, señalando los predios con sus Folios de Matrícula Inmobiliaria.

2.2.2 Plano de localización de los sistemas generales o estructurantes proyectados y existentes.

2.3 Planos normativos de la formulación:

2.3.1 Plano general de la propuesta urbana o planteamiento urbanístico.

2.3.2 Plano de la red vial y perfiles viales.

2.3.3 Plano de espacio público y de la localización de equipamientos.

2.3.4 Plano del trazado de las redes de servicios públicos.

2.3.5 Plano de usos y aprovechamientos.

2.3.6 Plano de asignación de cargas urbanísticas.

2.3.7 Plano del proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística y/o de gestión.

2.3.8 Plano de localización de las etapas de desarrollo previstas.

2.3.9 Plano de delimitación de las zonas o subzonas beneficiarias de las acciones urbanísticas que permitan determinar el efecto de plusvalía, cuando a ello hubiere lugar.



DESPACHO ALCALDESA

DECRETO MUNICIPAL No. 1000 – 0535 DE 2025

(29 AGO 2025)

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “FLOREAL”, UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN “EL PAÍS” DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

3. La propuesta del proyecto de decreto que adopta el plan parcial con sus normas urbanísticas.
4. El proyecto de delimitación del área de planificación del plan parcial.
5. El proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística.
6. La factibilidad para extender o ampliar las redes de servicios públicos y las condiciones específicas para su prestación efectiva.”

Que, el artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto 1077 de 2015 establece que: **“Información pública, citación a propietarios y vecinos.** Radicado el proyecto de plan parcial, la oficina de planeación municipal o distrital o la entidad que haga sus veces convocará a los propietarios y vecinos colindantes en los términos del Capítulo V del Título III de la Parte Primera del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, para que conozcan la propuesta y expresen sus recomendaciones y observaciones. La respuesta a las recomendaciones y observaciones se realizará en el acto que resuelva sobre la viabilidad de la propuesta de plan parcial”.

Que, el artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto 1077 de 2015 señala que, el procedimiento de revisión del proyecto de plan parcial, se sujetará a las siguientes reglas:

“Artículo 2.2.4.1.1.9 Revisión del proyecto de plan parcial. La oficina de planeación municipal o distrital o la dependencia que haga sus veces revisará el proyecto de plan parcial con el fin de verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas tenidas en cuenta para la formulación del plan y pronunciarse sobre su viabilidad, para lo cuál contará con treinta (30) días hábiles, contados a partir de la fecha de radicación del proyecto, prorrogables por treinta (30) días hábiles más por una sola vez, so pena que se entienda aprobado en los términos en que fue presentado mediante la aplicación del silencio administrativo positivo.

Durante este término se podrá requerir a los solicitantes por una sola vez, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 17 del Código de Procedimiento





(29 AGO 2025)

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “FLOREAL”, UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN “EL PAÍS” DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, para que lleven a cabo las actualizaciones, correcciones o aclaraciones que deban realizar al proyecto y/o aporten la información técnica adicional que sea necesaria para expedir el concepto sobre su viabilidad.

Una vez que la oficina de planeación municipal o distrital, o la dependencia que haga sus veces, apruebe el proyecto de plan parcial, mediante acto administrativo u ocurra el silencio administrativo, éste se someterá a consideración de la autoridad ambiental competente, cuando se requiera según lo previsto en el presente capítulo, a efectos de que conjuntamente con el municipio o distrito acuerden los asuntos exclusivamente ambientales, para lo cuál dispondrán de quince (15) días hábiles prorrogables por un término igual.

El acto administrativo mediante el cuál se expida el concepto favorable de viabilidad indicará que sobre los predios incluidos en el proyecto de plan parcial sobre el cuál se rinde el concepto no se podrán adelantar otros proyectos de planes parciales, salvo que de manera concertada entre todos los interesados se redelimita la propuesta de plan parcial, en cuyo caso deberá radicarse la nueva propuesta de formulación.

Parágrafo 1. *Durante la revisión de los proyectos de plan parcial en los que no se haya solicitado el concepto definición de determinantes para su formulación, la oficina de planeación municipal o distrital o la dependencia que haga sus veces aprobará el proyecto de delimitación del plan parcial o lo ajustará con sujeción a los parámetros que se establecen en el presente capítulo.*

Parágrafo 2. *La invocación del silencio administrativo positivo se someterá al procedimiento previsto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.*

Parágrafo 3. *En caso de rendirse concepto desfavorable procederán los recursos contra los actos administrativos de que trata el artículo 74 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo”.*

g





DESPACHO ALCALDESA

DECRETO MUNICIPAL No. 1000 – 0535 DE 2025

(29 AGO 2025)

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “FLOREAL”, UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN “EL PAÍS” DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

Que, el artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015 reza: **“Artículo 2.2.4.1.3.1 Expedición del decreto de adopción del plan parcial.** Una vez surtidas las etapas previstas en los artículos precedentes y dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la aprobación del proyecto de plan parcial, mediante acto administrativo expreso o ficto o la concertación ambiental, cuando sea el caso, de acuerdo con lo previsto en el artículo 2.2.4.1.2.1 del presente decreto, **el alcalde municipal o distrital lo adoptará mediante decreto.**”

Que el Alcalde de Ibagué expidió el Decreto Municipal 1000-0823 de 2014 *“Por el cual se adopta la revisión y ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Ibagué y se dictan otras disposiciones”*.

Que el artículo 4 del Decreto Ibidem *“Documentos del Plan de Ordenamiento Territorial”*, establece que el plano *“U1 Clasificación del Territorio”* hace parte integral del Plan de Ordenamiento Territorial.

Que el artículo 24 otrora determina los suelos de expansión urbano del Municipio de Ibagué, clasificándolos en cuatro (4) polígonos, a saber, (i) El País, (ii) Picalaña, (iii) Parque Deportivo, y (iv) Aparco. Se destaca que, el presente proyecto de Plan Parcial se ubica en el suelo de expansión urbana denominado “El País”.

Que, el parágrafo del artículo 24 del Decreto 1000-0823 de 2014, relativo a los suelos de expansión urbana del Municipio de Ibagué, establece que, *“la incorporación de zonas de expansión al perímetro urbano, se realizará a través de planes parciales previa aprobación por la secretaria de planeación municipal (...), el área mínima de planificación de los planes parciales en suelo de expansión urbana será de doce hectáreas brutas (...). Hasta tanto los inmuebles localizados en el suelo de expansión urbana de Ibagué, no se hayan incorporado a los usos urbanos, seguirán siendo considerados como suelos rurales para todos los efectos legales (...).”*





DESPACHO ALCALDESA

DECRETO MUNICIPAL No. 1000 – 0535 DE 2025

(29 AGO 2025)

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “FLOREAL”, UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN “EL PAÍS” DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

Que el artículo 476 del Decreto Municipal 1000-0823 de 2014, define el Plan Parcial como *“un instrumento especial de planeamiento que se adopta mediante decreto del Alcalde Municipal y cuyo objeto es el de establecer las normas urbanísticas complementarias o específicas y las de gestión para la respectiva operación o actuación urbanística, de manera integral, respecto de todas las áreas localizadas en el suelo de expansión urbana, de todas las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, y de aquellas destinadas a la ejecución de proyectos urbanos integrales, macroproyectos y otras operaciones urbanas especiales localizadas en suelo urbano para las cuales se exija este tipo de instrumento en este Plan de Ordenamiento”*.

Que el Capítulo IV del Decreto Municipal No. 1000-0543 de 2015 *“Por el cual se reglamentan los instrumentos de Planeación y Gestión del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Ibagué Departamento del Tolima”*, establece entre otras, los requisitos y directrices para el trámite, revisión, aprobación y adopción de los planes parciales y determina que todas las normas de orden nacional que establezcan las determinantes y lineamientos para el desarrollo de los planes parciales deberán ser acogidas en toda su extensión.

Que a través de los Radicados N°2020-052381 del 05 de octubre de 2020 y N°2020-054185 del 14 de octubre de 2020 la señora Stephani Andrea Posada Mesa, representante Legal de Ingeredes S.A.S y San Luis Ingeniería S.A.S solicitó a la Secretaría de Planeación, concepto de Determinantes urbanísticas para la formulación del proyecto de plan parcial de desarrollo en suelo de expansión denominado *“Floreal”*.

Que a través del Oficio 1210-59018 del 21 de diciembre de 2020, la Dirección de Ordenamiento Territorial Sostenible de la Secretaría de Planeación Municipal de la Alcaldía de Ibagué emitió el concepto de determinantes urbanísticas para la formulación del Plan Parcial de expansión urbana denominado *“Floreal”*. Dichas determinantes fueron expedidas de conformidad con el artículo 2.2.4.1.1.3 del





DESPACHO ALCALDESA

DECRETO MUNICIPAL No. 1000 – 0 5 3 5 DE 2025

(2 9 AGO 2025)

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “FLOREAL”, UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN “EL PAÍS” DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

Decreto 1077 de 2015 y sirvieron como base para la formulación del proyecto del Plan Parcial.

Que, en el marco del trámite de formulación y revisión del proyecto de Plan Parcial de Desarrollo denominado “*Floreal*” y de acuerdo con lo contenido en la normatividad vigente, se surtieron las siguientes etapas:

1. Radicación de la formulación del proyecto de Plan Parcial Floreal.

Que la señora Angie Daniela Buitrago Peña, identificada con C.C. 1.110.574.032 de Ibagué, actuando en calidad de apoderada de Ingeredes S.A.S., identificada con NIT. 800058474-1 y San Luis Ingeniería, identificada con NIT. 900428388-5, titulares del derecho real de dominio de los predios identificados con matrícula inmobiliaria No. 350-5381, 350-77759, 350-229898 y 350-280164, a través de los Radicados 2023-040222 del 26 de mayo de 2023 y 2023-041976 del 31 de mayo de 2023, presentó ante la Dirección de Ordenamiento Territorial Sostenible de la Secretaría de Planeación Municipal, la formulación del Plan Parcial de Desarrollo denominado “*Floreal*”, localizado en el suelo de expansión del sector “*El País*”.

Que la Dirección de Ordenamiento Territorial Sostenible de la Secretaría de Planeación Municipal emitió Oficio 1210-40019 del 05 de julio de 2023 informando que la solicitud de formulación del proyecto de Plan Parcial de Desarrollo en suelo de expansión “*Floreal*” se encuentra radicado en legal y debida forma y da inicio formal a la etapa de revisión del proyecto.

2. Información pública, citación a propietarios y vecinos.

Que, conforme al artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto 1077 del 2015 dentro de los (5) días establecidos en el artículo 68 de la Ley 1437 de 2011 “*Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo*”, la Dirección de Ordenamiento Territorial Sostenible convocó a los propietarios y/o vecinos colindantes, con la





DESPACHO ALCALDESA

DECRETO MUNICIPAL No. 1000 – 0535 DE 2025

(29 AGO 2025)

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “FLOREAL”, UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN “EL PAÍS” DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

finalidad de dar a conocer la formulación del proyecto, y conceder una instancia procesal para realizar las observaciones y recomendaciones pertinentes. Así mismo, se les informó a los propietarios y vecinos de los predios colindantes que, en caso de presentar alguna objeción, podrían realizarlo en el término dispuesto para tal fin, dando contestación en el acto administrativo que decida sobre la viabilidad del proyecto de plan parcial. Para ello, se remitió una citación mediante los siguientes oficios:

Tipo	Número	Fecha	Destinatario
Oficio	1210-40189	30/06/2023	Agropecuaria la Ceiba Gonela Hnos Ltda (predio con FMI 350-142985).
Oficio	1210-40176	30/06/2023	Agropecuaria la Ceiba Gonela Hnos Ltda (predio con FMI 350-171370).
Oficio	1210-40020	05/07/2023	COINVER S.A.
Oficio	1210-40022	05/07/2023	Elizabeth Altare Caypa
Oficio	1210-40026	05/07/2023	Gustavo Adolfo Fajardo Arbeláez
Oficio	1210-40040	05/07/2023	Institución Educativa Mega Colegio Antonio Nariño
Oficio	1210-40117	05/07/2023	Jaime Peláez
Oficio	1210-40121	05/07/2023	Jesús Alberto Morales Morales
Oficio	1210-40125	05/07/2023	María Stella Morales Moreno
Oficio	1210-40132	05/07/2023	Proyectos Urbanísticos la Ceiba

Que, mediante Radicado No. 2023-059240 del 28 de julio de 2023, la señora Clara Gonella, en su calidad de representante legal de Agropecuaria La Ceiba Gonella Hnos Ltda., solicitó conocer el proyecto en virtud del derecho conferido a los vecinos colindantes por el artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto 1077 de 2015.

Que, en respuesta a dicha solicitud, la Secretaría de Planeación Municipal, a través de la Dirección de Ordenamiento Territorial Sostenible, mediante Radicado No. 1210-53795 del 17 de agosto de 2023, informó a la señora Clara Gonella que el Plan Parcial “FLOREAL” se encontraba en proceso de revisión dentro del término





DESPACHO ALCALDESA

DECRETO MUNICIPAL No. 1000 – 0535 DE 2025

(29 AGO 2025)

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “FLOREAL”, UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN “EL PAÍS” DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

legal establecido y que la información relativa al proyecto podía ser consultada en las instalaciones de la Secretaría de Planeación Municipal.

Que, el 18 de agosto de 2023, la señora Clara Gonella acudió a la Dirección de Ordenamiento Territorial, donde se llevó a cabo una mesa de trabajo en la que se le presentó toda la información del Plan Parcial y se resolvieron las inquietudes manifestadas sobre el proyecto.

3. Publicación en la página Web de la Alcaldía Municipal de Ibagué

Que, el 21 de junio del 2023, fue publicada en la página de la Alcaldía Municipal, información sobre la radicación de la formulación del Plan Parcial, poniendo a disposición de la ciudadanía en general y terceros interesados la documentación aportada y cartografía propuesta, con el fin de recibir observaciones y/o recomendaciones al proyecto de formulación del Plan Parcial de Desarrollo en suelo de expansión urbana denominado “*Floreal*”.

Que, con ocasión de la publicación realizada en la página web de la Alcaldía Municipal, a través del Radicado No. 2023-055297 del 14 de julio de 2023, el señor Hugo Ferney Sandoval Vivas, habitante del sector El País, solicitó a la Dirección de Ordenamiento Territorial, copia del Plan Parcial “*Floreal*”.

Que, mediante oficio No. 1210-52303 del 14 de agosto de 2023, la Secretaría de Planeación Municipal informó al señor Hugo Ferney Sandoval Vivas que el Plan Parcial “*Floreal*” se encontraba en proceso de revisión dentro del término legal establecido y que la información relativa al proyecto podía ser consultada en las instalaciones CAM Galarza; acercándose posteriormente a la Dirección de Ordenamiento Territorial Sostenible donde se le expuso el contenido del plan parcial.





DESPACHO ALCALDESA

DECRETO MUNICIPAL No. 1000 – 0535 DE 2025

(29 AGO 2025)

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “FLOREAL”, UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN “EL PAÍS” DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

4. Revisión de la formulación del proyecto de Plan Parcial

4.1 Consulta a otras entidades

Que, en el marco de la etapa de revisión del Plan Parcial, este Despacho solicitó pronunciamiento a las dependencias de la administración central y otras entidades con injerencia en el proyecto de plan parcial, mediante los siguientes oficios y memorandos:

Tipo	Número	Fecha	Entidad
Oficio	1210-46004	24/07/2023	Empresa Ibaguereña de Acueducto y Alcantarillado IBAL SA ESP
Oficio	1210-72671	12/10/2023	Empresa Ibaguereña de Acueducto y Alcantarillado IBAL SA ESP
Oficio	1210-50795	09/08/2023	CELSIA Tolima
Oficio	1210-50778	09/08/2023	ALCANOS COLOMBIA
Memorando	1210-30795	24/07/2023	Secretaría de Movilidad
Memorando	1210-31068	25/07/2023	Secretaría de Infraestructura
Memorando	1210-30798	24/07/2023	Secretaría de Ambiente y Gestión del Riesgo

Que mediante Oficio 200-649 del 11 de diciembre del 2023, allegado mediante el Radicado 2023-099027 del 12 de diciembre del 2023, la Empresa Ibaguereña de Acueducto y Alcantarillado – IBAL S.A. E.S.P., contestó los requerimientos efectuados por parte de la Dirección de Ordenamiento Territorial Sostenible.

Que Celsia Tolima, empresa de energía eléctrica emitió Oficio de Respuesta con Radicado No. 202300009073 del 13 de septiembre del 2023 mediante correo electrónico, quedando subsanados los requerimientos efectuados por la Dirección.





DESPACHO ALCALDESA

DECRETO MUNICIPAL No. 1000 – 0535 DE 2025

(29 AGO 2025)

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “FLOREAL”, UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN “EL PAÍS” DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

4.2 Consulta de los asuntos ambientales

Que, el proyecto de Plan Parcial de Desarrollo denominado “*Floreal*”, fue objeto de formulación por parte de los promotores en el año 2022, por lo cual, la Dirección de Ordenamiento Territorial Sostenible llevó a cabo el proceso de solicitud de pronunciamiento a las entidades que tuviesen injerencia en el asunto, dentro de las cuales, se expidieron, entre otras, las determinantes ambientales por parte de la Corporación Autónoma Regional del Tolima - CORTOLIMA, remitidas a la Secretaría de Planeación Municipal en el mes de febrero del 2023 con asunto “*Observaciones técnicas Plan Parcial Floreal Ibagué*” y “*Ampliación determinantes ambientales Plan Parcial Floreal - Plan de manejo acuífero de Ibagué*”, así mismo, se expidió el pronunciamiento por parte de la Secretaría de Ambiente y Gestión del Riesgo del Municipio de Ibagué, mediante los oficios relacionados a continuación:

Solicitudes emitidas por la Dirección de Ordenamiento Territorial Sostenible:

Tipo	Número PISAMI	Fecha	Entidad Destinataria
Oficio	1210-83315	15/12/2022	Corporación Autónoma Regional del Tolima - CORTOLIMA
Memorando	1210-68208	15/12/2022	Secretaría de Ambiente y Gestión del Riesgo

Las entidades mencionadas emitieron pronunciamiento mediante los oficios señalados a continuación:

Tipo	Número PISAMI	Fecha	Entidad
Oficio	2023-07839	06 de febrero de 2023	Corporación Autónoma Regional del Tolima - CORTOLIMA





DESPACHO ALCALDESA

DECRETO MUNICIPAL No. 1000 – 0535 DE 2025

(29 AGO 2025)

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “FLOREAL”, UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN “EL PAÍS” DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

Memorando	2000-02275	25 de enero de 2023	Secretaría de Ambiente y Gestión del Riesgo
-----------	------------	---------------------	---

4.3 Prórroga de revisión

Que, en el marco del proceso de revisión, la Dirección de Ordenamiento Territorial Sostenible, mediante el Oficio 1210-41616 del 11 de julio de 2023 determinó prorrogar el término de revisión del proyecto de Plan Parcial denominado “*Floreal*” en treinta (30) días hábiles adicionales, de conformidad con lo contenido en el artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto 1077 de 2015.

4.4 Expedición de acta de observaciones

Que, la Dirección de Ordenamiento Territorial Sostenible, en concordancia con los preceptos normativos contenidos en el artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015, procedió a emitir “*Acta de observaciones plan parcial “FLOREAL”*”, mediante Oficio 1210-54680 del 23 de agosto de 2023, mediante la cual se remitieron a los promotores las observaciones técnicas expedidas, para que en el término legal de un (1) mes prorrogable por otro periodo igual, los promotores realizaran los ajustes, actualizaciones, correcciones, observaciones y/o aclaraciones de la información presentada para el trámite del proyecto del Plan Parcial de Desarrollo en suelo de expansión urbana “*Floreal*”.

Que, mediante Radicado 2023-075744 del 20 de septiembre de 2023, Angie Daniela Buitrago Peña, actuando en calidad de apoderada de los Promotores del Plan Parcial de Desarrollo en suelo de expansión urbana “*Floreal*”, y de conformidad con lo preceptuado en el artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto 1077 de 2015, así como en artículo 17 de la Ley 1437 de 2011, solicitó prorrogar por el término de un (1) mes adicional al término inicial, el plazo para dar contestación de fondo a las observaciones emitidas por la Dirección de Ordenamiento Territorial mediante Oficio 1210-54680 del 23 de agosto de 2023.





DESPACHO ALCALDESA

DECRETO MUNICIPAL No. 1000 – 0535 DE 2025

(29 AGO 2025)

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “FLOREAL”, UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN “EL PAÍS” DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

Que, la Dirección de Ordenamiento Territorial Sostenible emitió el Oficio 1210-66203 del 22 de septiembre de 2023 mediante el cual concedió la prórroga solicitada por los Promotores, por el término máximo de un (1) mes adicional para efectos de que se allegara la contestación del Acta de Observaciones.

Que, a través del Radicado 2023-085443 del 23 de octubre de 2023, la señora Angie Daniela Buitrago Peña, actuando en calidad de apoderada de los Promotores del Plan Parcial de Desarrollo en suelo de expansión urbana “Floreal” radicó la “Respuesta acta de observaciones Plan Parcial “Floreal”, dando contestación al Acta de Observaciones emitida por la Dirección de Ordenamiento Territorial Sostenible de la Secretaría de Planeación Municipal mediante Oficio 1210-54680 del 23 de agosto de 2023, allegando también el Documento Técnico de Soporte, planos y documentos anexos, con copia en medio magnético (2 CD).

Que el 24 de octubre del 2023, con el fin de socializar y efectuar precisiones a las observaciones radicadas por los Promotores, los mismos solicitaron mesa técnica con la Secretaría de Planeación Municipal, la cual fue llevada a cabo con el equipo técnico de la Dirección de Ordenamiento Territorial y el equipo técnico-jurídico de los Promotores del proyecto del Plan Parcial de Desarrollo en suelo de expansión urbana “Floreal”. En esta mesa se precisaron y verificaron los apartados del Documento Técnico de Soporte, en los que se subsanaron observaciones emitidas, constatando la planimetría aportada y radicada el día inmediatamente anterior.

5. Suspensión de términos en virtud de la falta de contestación por parte de la Empresa Ibaguereña de Acueducto y Alcantarillado IBAL S.A. E.S.P.

Que, con ocasión a los Oficios 1210-46004 del 24 de julio de 2023 y 1210-72671 del 12 de octubre de 2023, dirigidos a la Dirección de Planeación de la Empresa Ibaguereña de Acueducto y Alcantarillado IBAL S.A. E.S.P., por los cuales, entre otros aspectos, se solicitó concepto respecto a la factibilidad del servicio público de acueducto, en el marco de la coordinación interadministrativa; la Dirección de



DESPACHO ALCALDESA

DECRETO MUNICIPAL No. 1000 – 0535 DE 2025

(29 AGO 2025)

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “FLOREAL”, UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN “EL PAÍS” DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

Ordenamiento Territorial Sostenible emitió la Resolución 1200-01262 del 25 de octubre de 2023 *“Por medio de la cual se suspenden los términos para pronunciarse sobre la viabilidad de la formulación del proyecto de Plan Parcial de Desarrollo en suelo de expansión urbana denominado – “Floreal”, en la cual, se ordenó la suspensión de términos para la expedición del acto administrativo por medio del cual la Secretaría de Planeación Municipal se pronuncia sobre la viabilidad de la formulación del Proyecto de Plan Parcial de Desarrollo en suelo de expansión denominado “Floreal” por un término inicial de treinta (30) días hábiles, con el fin de obtener pronunciamiento de la Empresa Ibaguereña de Acueducto y Alcantarillado IBAL S.A. E.S.P., teniendo en cuenta que los asuntos consultados inciden directamente en el cumplimiento de las normas urbanísticas que debe revisar y aprobar la Secretaría de Planeación Municipal, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1077 de 2015.*

Que, el día 11 de diciembre del 2023, a través del Radicado 2023-099027 se recibió contestación por parte de la Empresa Ibaguereña de Acueducto y Alcantarillado IBAL S.A. E.S.P.

Que, los ajustes, actualizaciones, correcciones, observaciones y/o aclaraciones presentadas por los Promotores del proyecto de Plan Parcial de Desarrollo denominado *“Floreal”*, mediante los Radicados 2023-040222 del 26 de mayo de 2023, 2023-041976 del 31 de mayo de 2023 y 2023-085443 del 23 de octubre de 2023, así como el Acta de Respuestas expuesta y aportada al interior de la *“Reunión taller Plan Parcial”*, de conformidad con el Acta de Reunión del 24 de octubre del 2023; se enmarcan dentro de los lineamientos urbanísticos exigidos por la Secretaría de Planeación Municipal y cumplen con las normas urbanísticas establecidas en el Decreto Municipal 1000-0823 de 2014 *“Por el cual se adopta la revisión y ajuste Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Ibagué y se dictan otras disposiciones”*, en el Decreto 1077 de 2015 y las demás normas urbanísticas vigentes que reglamentan la formulación de planes parciales en el suelo de expansión urbana del municipio de Ibagué.





DESPACHO ALCALDESA

DECRETO MUNICIPAL No. 1000 – 0535 DE 2025

(29 AGO 2025)

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “FLOREAL”, UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN “EL PAÍS” DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

6. Viabilidad del Plan Parcial

Que, teniendo en cuenta que la Doctora Daniela Cabrera Velosa, en su calidad de Directora de Ordenamiento Territorial Sostenible de la Secretaría de Planeación Municipal, manifestó impedimento para actuar dentro del trámite del presente Plan Parcial, por configurarse una causal de posible conflicto de interés derivada de su ejercicio profesional previo como abogada vinculada al mismo proyecto; en virtud de lo anterior, mediante Resolución No. 1000-0308 del 9 de junio de 2023, *“Por medio de la cual se decide un impedimento y se designa un funcionario ad hoc”*, se resolvió aceptar dicho impedimento y en su artículo 2 se determinó *“Designar como Director ad hoc de la Dirección de Ordenamiento Territorial Sostenible para que realice todas las actuaciones necesarias en el marco de la función de coordinar y realizar valoración, revisión, formulación y aprobación del Plan Parcial Floreal, al Director de Información y Aplicación de la Norma Urbanística, Arquitecto Luis Fernando Espitia Moreno y/o quien haga sus veces”*, garantizando así la transparencia, imparcialidad y continuidad del procedimiento administrativo.

Que, para concluir la etapa de formulación y revisión del Plan Parcial, la Secretaría de Planeación expidió la Resolución 1200-01460 del 15 de diciembre de 2023 *“Por medio de la cual se decide sobre la viabilidad de la formulación del proyecto de Plan Parcial de Desarrollo denominado “Floreal” localizado en el suelo de expansión “El País” del Municipio de Ibagué”*, en la cual se decidió emitir concepto favorable de viabilidad a la formulación ajustada del proyecto de Plan Parcial, ordenando continuar con la etapa de concertación ante la Corporación Autónoma Regional del Tolima – CORTOLIMA, en aplicación de lo contenido en el artículo 2.2.4.1.2.2. del Decreto 1077 de 2015.

7. Concertación de los asuntos ambientales

Que, la Secretaría de Planeación Municipal dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.4.1.1.4 del Decreto Nacional No. 1077 de 2015, solicitó



DESPACHO ALCALDESA

DECRETO MUNICIPAL No. 1000 – 0535 DE 2025

(29 AGO 2025)

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “FLOREAL”, UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN “EL PAÍS” DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

pronunciamiento sobre las determinantes a la autoridad ambiental mediante el oficio 1210-044357 de 19 de octubre de 2020, del cual se obtuvo respuesta mediante el Radicado No. 2020-061882 del 19 de noviembre de 2020 por la Corporación Autónoma Regional del Tolima CORTOLIMA.

Que, mediante oficio PISAMI 2023-007839 del 6 de febrero de 2023 se allegó la *“AMPLIACIÓN DE DETERMINANTES AMBIENTALES DEL PLAN PARCIAL FLOREAL”*, en el que se indica que el área delimitación del plan parcial se superpone con las zonas de protección establecidas en el *“Plan de Manejo Ambiental del acuífero de Ibagué”* aprobado mediante Resolución N°1926 de 2017 de CORTOLIMA.

Que, se hace necesario resaltar que CORTOLIMA estableció las determinantes ambientales que se deben tener en cuenta para la aprobación del Plan Parcial de Expansión denominado *“Floreal”*, bajo las premisas de mejora ambiental, gestión hídrica adecuada, recuperación del ciclo natural y/o artificial del agua, así como la prevención de problemas climáticos y ambientales, determinando medidas a tener en cuenta a escala superficial y subsuperficial, aclarando que *“(…) de no cumplirse las estrategias para el diseño, no será posible realizar la edificación sobre el área (…)”*.

Que, en virtud del artículo 2.2.4.1.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, el proyecto de Plan Parcial de Desarrollo denominado *“Floreal”* es objeto de concertación ante la Corporación Autónoma Regional del Tolima – CORTOLIMA, por tal razón, la Secretaría de Planeación Municipal de acuerdo con el artículo 2.2.4.1.2.2 *Ibidem*, mediante el Oficio 1210-93151 del 22 de diciembre del 2023 somete a consideración de la autoridad ambiental la concertación de los asuntos exclusivamente ambientales en los términos establecidos por el artículo 2.2.4.1.2.3 del Decreto en mención, remitiendo los siguientes documentos:





DESPACHO ALCALDESA

DECRETO MUNICIPAL No. 1000 – 0535 DE 2025

(29 AGO 2025)

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “FLOREAL”, UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN “EL PAÍS” DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

- “(…) 1. Documento Técnico Soporte, el cual contiene el proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística
2. Cartografía del componente ambiental
 - 2.1. Plano Ambiental – Estructura Ecológica
 - 2.3. Plano Ambiental – Amenazas
 - 2.4. Plano de redes de aguas lluvias
 - 2.5. Mapa de localización de individuos arbóreos
 - 2.6. Planos del estudio hidrológico y modelación hidráulica de la quebrada “La Ceiba”
 - 2.7. Plano topográfico
 - 2.8. Plano de identificación de predios
 - 2.9. Plano general de la propuesta urbana
 - 2.10. Plano de espacio público y localización de equipamientos
 3. Estudio técnico ambiental
 4. Estudio de suelos
 5. Estudio hidrológico y modelación hidráulica de la quebrada “La Ceiba”
 6. Diseño hídrico sanitario (…)”

Que, posteriormente, mediante Radicado PISAMI 2023-102872 del 28 de diciembre de 2023, la Corporación Autónoma Regional del Tolima, elevó solicitud de allegar la factibilidad de servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado, requerida para dar continuidad al proceso de concertación del Plan Parcial.

Que, por lo anterior, mediante el Oficio 1210-001558 del 16 de enero del 2024, la Dirección de Ordenamiento Territorial Sostenible brindó respuesta al radicado previamente citado, allegando la documentación requerida por la Autoridad Ambiental, esto es, la factibilidad otorgada por la Empresa Ibaguereña de Acueducto y Alcantarillado – IBAL S.A. E.S.P., así como el concepto de factibilidad otorgado por la empresa recolectora de residuos sólidos, INTERASEO E.S.P.

Que, mediante el Radicado PISAMI 2024-08361 del 01 de febrero de 2024, este Despacho recibió la convocatoria de CORTOLIMA para asistir a la sesión de





DESPACHO ALCALDESA

DECRETO MUNICIPAL No. 1000 – 0535 DE 2025

(29 AGO 2025)

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “FLOREAL”, UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN “EL PAÍS” DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

concertación del Plan Parcial de Desarrollo, programada para el 15 de febrero del año 2024, de conformidad con el Auto de Inicio “SPADS 01-2023 31 ENE 2024”, *“Por medio del cual se da inicio a la evaluación de los documentos del Plan Parcial de Desarrollo denominado Floreal ubicado en el suelo de expansión urbano de Ibagué”*.

Que, teniendo en cuenta que, la Secretaria de Planeación, Daniela Cabrera Velosa, se encuentra impedida para conocer sobre el trámite del presente Plan Parcial de Desarrollo y, que por ende se estaba adelantando el proceso de designación del funcionario que fungiría como Secretario de Planeación Municipal Ad-Hoc; a través del Oficio 1210-007713 del 14 de febrero de 2024, se solicitó ante CORTOLIMA, el aplazamiento de la sesión de concertación ambiental.

Que, la Corporación Autónoma Regional aceptó la solicitud de aplazamiento, programándola para el 28 de febrero del año 2024 a las 02:00 P.M., en la sede central de la misma Entidad, tal como lo comunicó mediante el radicado PISAMI 2024-014660 del 20 de febrero de 2024.

Que, con el fin de garantizar la legalidad y continuidad de las actuaciones relacionadas con la etapa de concertación ambiental ante la Corporación Autónoma Regional del Tolima – CORTOLIMA, y ante la persistencia del impedimento declarado por la Secretaria de Planeación Municipal, Daniela Cabrera Velosa, quien fue nombrada mediante Decreto Municipal 1000-0008 del 1 de enero de 2024, la Administración Municipal, mediante Decreto Municipal No. 1000-0197 del 26 de febrero de 2024, resolvió aceptar dicho impedimento y designar como Secretaria Ad-Hoc a la Doctora Jessica Lucila Salcedo Perdomo, Secretaria de Ambiente y Gestión del Riesgo, a quien se designó la función de orientar y coordinar la revisión, consulta, aprobación y el desarrollo de la concertación ambiental ante la Corporación Autónoma Regional del Tolima – CORTOLIMA.





DESPACHO ALCALDESA

DECRETO MUNICIPAL No. 1000 – 0535 DE 2025
(29 AGO 2025)

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “FLOREAL”, UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN “EL PAÍS” DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

Que, en consecuencia, el día 28 de febrero del año 2024, se realizó la sesión 01 para la concertación de los asuntos exclusivamente ambientales, aunque se determinó la necesidad de suspender la misma con la finalidad de que la Secretaría de Planeación Municipal aporte elementos documentales indispensables para seguir adelante con la etapa de concertación, por ende, se pactó un término de cinco (5) días hábiles para la radicación de tales documentos, y otro término de quince (15) días hábiles adicionales, para la evaluación de los mismos.

Que, por lo anterior, mediante el Oficio 1210-12578 del 04 de marzo del 2024, la Dirección de Ordenamiento Territorial Sostenible de la Secretaría de Planeación remitió la información requerida para dar continuidad al trámite de concertación ante la Autoridad Ambiental.

Que, el 01 de abril del 2024, se reanudó la sesión 01 de concertación ambiental del Plan Parcial de Desarrollo denominado “*Floreal*”, en el desarrollo de la cual, la Autoridad Ambiental expuso las consideraciones técnicas de carácter ambiental, producto de las cuales no resultaba factible dar continuidad al desarrollo al proyecto de Plan Parcial.

Que, en consonancia, mediante el Auto SPADS No. 02 del 09 de abril de 2024, “*Por medio del cual se declara la no concertación de los asuntos exclusivamente ambientales del plan parcial denominado “Floreal” localizado en el suelo de expansión “El País” del Municipio de Ibagué*”, la Corporación Autónoma Regional del Tolima decidió “*declarar la no concertación de los asuntos exclusivamente ambientales del proyecto de Plan Parcial “Floreal” ubicado en el suelo de expansión urbana El País en el Municipio de Ibagué, Tolima*”.

Que, de conformidad con el artículo 74 de la Ley 1437 del 2011, a través del Oficio 1210-029392 del 07 de mayo del 2024, la Secretaría de Planeación Municipal, interpuso recurso de reposición en contra del Auto SPADS No. 02 del 09 de abril de 2024, expresando los fundamentos técnicos, facticos y jurídicos que sustentaban la





(29 AGO 2025)

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “FLOREAL”, UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN “EL PAÍS” DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

reposición de la decisión adoptada, para en su lugar, expedir un acto administrativo de concertación de los asuntos ambientales.

Que, posteriormente, CORTOLIMA expidió la Resolución 3738 del 13 de agosto del año 2024 *“Por medio de la cual se resuelve un recurso de reposición y se adoptan otras disposiciones”*, en el marco de la cual resolvió, entre otros asuntos: (i) reponer en su totalidad el Auto SPANDS No. 2 del 09 de abril del 2024, (ii) dejar sin valor y efecto jurídico el acta de concertación del 01 de abril de 2024 y, (iii) ordenar realizar sesión de concertación de los asuntos exclusivamente ambientales del Plan Parcial denominado *“Floreal”*.

Que, tanto en la *“Guía Metodológica Para La Formulación De Planes De Manejo Ambiental De Acuíferos”* como en la ampliación de las determinantes ambientales, la Corporación Autónoma Regional del Tolima - CORTOLIMA indica lo siguiente: *“(…) que para las áreas de recarga por precipitación es claro que no se dispone de toda la información o estudios necesarios para delimitar las zonas de recarga a escala detallada”* y *“(…) en la medida en que se disponga de información confiable para delimitar estas zonas de recarga, ésta deberá ser considerada en los planes de ordenamiento territorial (POT), con objeto de priorizar las zonas de conservación para la regulación hídrica y de fuentes abastecedoras de la población”*.

Que, mediante Decreto Municipal 1000-0711 del 30 de septiembre de 2024, la Alcaldía Municipal de Ibagué dispuso el encargo de las funciones de Secretario de Ambiente y Gestión del Riesgo, al Doctor Jorge Humberto Leal Ramírez, Director de Ambiente Agua y Cambio Climático, quien asumió dichas funciones durante la ausencia temporal de la titular, Doctora Jessica Lucila Salcedo Perdomo,

Que, el 04 de octubre del 2024, se realizó la segunda sesión de concertación, entre la Administración Municipal de Ibagué y CORTOLIMA, con el objetivo de concertar los asuntos ambientales del proyecto de Plan Parcial de Desarrollo denominado

q





DESPACHO ALCALDESA

DECRETO MUNICIPAL No. 1000 – 0535 DE 2025

(29 AGO 2025)

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “FLOREAL”, UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN “EL PAÍS” DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

“Floreal”, producto de la cual se levantó el Acta de Reunión donde se estableció el siguiente requerimiento y conclusión:

“Requerimiento:

El requerimiento técnico el cual se hace en atención a las necesidades que existen en conocer los posibles efectos Ambientales que se podrían generar al momento de desarrollar el presente proyecto en el área de recarga hídrica del Acuífero de Ibagué, de tal manera que el análisis requerido se solicita a una escala detalla 1:1, zona de influencia demarcada por la cuenca de las Quebradas La Ceiba, El Zanja o N.N y la vía que de Ibagué condice al municipio de Alvarado en donde se ubica el proyecto urbanístico.

Para atender el presente requerimiento se requiere un estudio hidráulico e hidrogeológico a escala local, dado que los estudios existentes, como el Plan de Manejo del Acuífero de Ibagué y el Estudio Regional del Agua para el Departamento del Tolima (Fase 1), se han realizado a una escala regional.

1. Generación de cartografía base y modelación de recursos hídricos (...)
2. Estudio hidrológico (...)
3. Estudio hidrodinámico (...)
4. Estudio de hidrogeológico (...)

La Corporación aclara que el estudio se debe desarrollar previo a las etapas de desarrollo (licencias de urbanización) del plan parcial, condición que debe incluirse en el decreto municipal (...)

La administración municipal advierte la necesidad de precisar con claridad al momento de la expedición del acto administrativo por parte de La Corporación lo siguiente:

1. Elementos técnicos para el desarrollo de los estudios, la verificación de los mismos con sus respectivos responsables y el momento de elaboración.
2. Elementos técnicos para la construcción de los dos pozos, el responsable de su administración y el momento de su construcción.





DESPACHO ALCALDESA

DECRETO MUNICIPAL No. 1000 – 0535 DE 2025

(29 AGO 2025)

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “FLOREAL”, UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN “EL PAÍS” DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

Una vez concertadas las condiciones técnicas establecidas en la Corporación para los estudios y la construcción de los dos pozos de monitoreo, los cuales se determinan en el acto administrativo que acoge la presente acta, se dan por concertados en su totalidad los asuntos exclusivamente ambientales del plan parcial “Floreal”.

(Destaca este Despacho)

Que, en consecuencia, en lo relativo a la concertación de los asuntos exclusivamente ambientales, CORTOLIMA expidió la Resolución 5670 del 17 de octubre de 2024 “Por medio del cual se declaran concertados los asuntos exclusivamente ambientales del Plan Parcial “Floreal” en el Municipio de Ibagué - Tolima”, mediante la cual se resolvió favorablemente la concertación ambiental, en los siguientes términos:

“(…) Como lo estipula el acta de concertación no. 2 del 04 de octubre de 2024; el requerimiento técnico el cual se hace en atención a las necesidades que existen en conocer los posibles efectos Ambientales que se podrían generar al momento de desarrollar el presente proyecto en el área de recarga hídrica del Acuífero de Ibagué, de tal manera que el análisis requerido se solicita a una escala detalla 1:1, zona de influencia demarcada por la cuenca de las Quebradas La Ceiba, El Zanja o N.N y la vía que de Ibagué condice al municipio de Alvarado en donde se ubica el proyecto urbanístico.

Para atender el presente requerimiento se requiere un estudio hidráulico e hidrogeológico a escala local, dado que los estudios existentes, como el Plan de Manejo del Acuífero de Ibagué y el Estudio Regional del Agua para el Departamento del Tolima (Fase 1), se han realizado a una escala regional, los estudios solicitados será responsabilidad del ejecutor del proyecto, se desarrollarán mesas técnicas los cuales serán entregados a esta Autoridad Ambiental, los cuales se mencionan a continuación:

1. Generación de cartografía base (...)
2. Estudio hidrogeológico (...)
3. Estudio de hidrobiológico (...)





DESPACHO ALCALDESA

DECRETO MUNICIPAL No. 1000 –

0535

DE 2025

(29 AGO 2025)

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “FLOREAL”, UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN “EL PAÍS” DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

Que de esta forma, de acuerdo con las conclusiones establecidas en el Acta No. 02 del 04 de octubre de 2024 el Municipio acogió las observaciones y requerimientos expuestas en la valoración técnico-jurídica, y en consecuencia, durante la misma diligencia realizó la aclaración que el estudio se debe desarrollar previo a las etapas de desarrollo (licencias urbanísticas) del plan parcial condición que debe incluirse en el decreto municipal, obligación que debe desarrollar quien ejecute el proyecto; se advierte que habiéndose agotado el proceso de evaluación y concertación, y realizados a satisfacción los ajustes requeridos, ambas autoridades consideraron concertados los asuntos ambientales del Plan Parcial; razón por la cual, a través de la presente actuación, se procederá a declarar la concertación de los asuntos exclusivamente ambientales del Proyecto de Plan Parcial denominado “Floreal” localizado en el suelo de expansión “el país” del Municipio de Ibagué

(...)

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Declarar concertados los asuntos exclusivamente ambientales del Plan Parcial “Floreal” en Municipio de Ibagué - Tolima, de acuerdo con las consideraciones expuestas en la parte motiva.

PARÁGRAFO. Hacen parte integral del presente acto administrativo los documentos denominados “Acta 01 del proceso de concertación del Plan Parcial suscrita el 28 de febrero de 2024” y el “Acta 02 del proceso de concertación del Plan Parcial”, suscrita el 04 de octubre de 2024.

ARITUCLO SEGUNDO: Para las actividades seguimiento ambiental de los requerimientos establecidos en el Acta No. 02 del Proceso de Concertación del Plan Parcial, suscrita el 04 de octubre de 2024, que serán adelantados por el ejecutor del proyecto, serán parte integra en el presente trámite de concertación, la cual obra en la respectiva carpeta correspondiente al Plan Parcial (...).
4





DESPACHO ALCALDESA

DECRETO MUNICIPAL No. 1000 – 0535 DE 2025

(29 AGO 2025)

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “FLOREAL”, UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN “EL PAÍS” DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

Que, mediante el Oficio 1210-107384 del 23 de diciembre de 2024, la Dirección de Ordenamiento Territorial Sostenible de la Secretaría de Planeación de la Alcaldía de Ibagué, elevó *“solicitud de aclaración sobre las diferencias presentadas entre la Resolución 5670 del 17 de octubre de 2024 y el Acta 02 del 04 de octubre de 2024, suscrita en el marco de la etapa de Concertación Ambiental del Plan Parcial, en los siguientes términos:*

“SOLICITUDES DE ACLARACIÓN:

- 1. Se requiere aclarar si los estudios adicionales incluidos en el Acta 02 del 04 de octubre de 2024, relacionados en el numeral “III” del presente Oficio, deben ser exigidos a los urbanizadores del Plan Parcial de Desarrollo denominado “Floreal”, considerando que no fueron mencionados en la Resolución 5670 del 17 de octubre de 2024.*
- 2. Por su parte, esclarecer si los estudios “2. Estudio Hidrológico” y “3. Estudio Hidrodinámico” mencionados en el Acta 02 del 04 de octubre de 2024, deben ser exigidos a los desarrolladores del Plan Parcial de Desarrollo, puesto que, no se contemplaron la Resolución Ibidem no se presentan.*
- 3. Adicionalmente, aclarar si los tres (3) ítems adicionales contenidos en el acápite “4. Estudio Hidrogeológico” del “Acta 02 del Proceso de Concertación del Plan Parcial”, deben ser exigidos al promotor del Instrumento de Planeación, de conformidad con la inconsistencia desarrollada en el numeral “V” del presente Oficio.*
- 4. Clarificar cual es la cantidad real de pozos, objeto de Estudio Hidrogeológico, de conformidad con la contradicción detallada en el numeral “VI” antecedente.*
- 5. Así mismo, aclarar cuál es el numeral “4.5” del que trata el numeral “VII”, pues, esto resulta fundamental para que se atienda la sugerencia manifestada por la Autoridad Ambiental, sobre los muestreos relacionados en el acápite “3. Estudio hidrobiológico” de la Resolución 5670 de 2024.*
- 6. Finalmente, resulta imperativo aclarar si los estudios adicionales contenidos en los numerales 5.2, 5.3 y 5.4 del Acta 02 del 04 de octubre de 2024, deben ser ejecutados por el desarrollador del proyecto de Plan Parcial, dado que no fueron*





DESPACHO ALCALDESA

DECRETO MUNICIPAL No. 1000 – 0535 DE 2025

(29 AGO 2025)

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “FLOREAL”, UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN “EL PAÍS” DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

tenidos en cuenta en la Resolución en cita, tal como se expone en el numeral “VIII” anterior.”

Que, para concluir la etapa de Concertación de los asuntos ambientales, la Corporación Autónoma Regional del Tolima, mediante el Radicado PISAMI 2025-019764 del 20 de febrero de 2025, remitió oficio aclarando y precisando las inconsistencias identificadas en el Acta 02 del 04 de octubre de 2024 y la Resolución 5670 del 2024, de la siguiente forma:

“ACLARACIONES POR CORTOLIMA:

Por medio de la presente, me permito aclarar, en relación con las peticiones presentadas, que mediante la Resolución CORTOLIMA No. 5670 del 17 de octubre de 2024, se declaran concertados los asuntos exclusivamente ambientales del Plan Parcial “Floreal” del municipio de Ibagué, Tolima. En la parte resolutive de dicho acto administrativo, en el párrafo primero, se estipuló lo siguiente: “Hacen parte integral del presente acto administrativo los documentos denominados Acta 01 de Proceso de concertación del Plan Parcial, suscrita el 28 de febrero de 2024, y el Acta 02 del Proceso de Concertación del Plan Parcial, suscrita el 04 de octubre de 2024”.

En el acta No. 02 del Proceso de Concertación del Plan Parcial, suscrita el 04 de octubre de 2024; se estableció el requerimiento técnico el cual se hace en atención a las necesidades que existen en conocer los posibles efectos Ambientales que se podrían generar al momento de desarrollar el presente proyecto en el área de recarga hídrica del Acuífero de Ibagué, de tal manera que el análisis requerido se solicita a una escala detallada 1:1, zona de influencia demarcada por la cuenca de las Quebradas La Ceiba, El Zanja o N.N y la vía que de Ibagué conduce al municipio de Alvarado en donde se ubica el proyecto urbanístico, estipulando de manera detallada los estudios requeridos que se deben presentar, los cuales son los siguientes: (...)

1. Generación de cartografía base y modelación de recursos hídricos





DESPACHO ALCALDESA

DECRETO MUNICIPAL No. 1000 - 0535 DE 2025

(29 AGO 2025)

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “FLOREAL”, UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN “EL PAÍS” DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

1.1 Se requieren los siguientes estudios básicos a escala 1:2000 en las corrientes La Ceiba y La Zanja. Estos estudios serán utilizados como datos de entrada para la generación de modelos hidrológicos e hidrodinámicos, así como para el estudio hidrogeológico:

- 1.1.1 Estudio de usos y cobertura del suelo
- 1.1.2 Estudio de tipos de suelos
- 1.1.3 Estudio de geología
- 1.1.4 Estudio hidrometeorológico

A continuación, se presentan los diferentes productos y actividades que se deben tener en cuenta para la elaboración del estudio a escala local:

2. Estudio Hidrológico:

2.1 Se requiere una modelación hidrológica distribuida y/o semidistribuida a escala continua diaria por un periodo como mínimo de 10 años para el Río Alvarado y la cual contemple una zona de alto detalle a escala 1:2000 sobre las corrientes La Ceiba y La Zanja teniendo en cuenta los siguientes escenarios de cambio de uso del suelo:

- 2.1.1 Coberturas y/o uso del suelo actuales
- 2.1.2 Impermeabilización del uso del suelo a consecuencia de la Urbanización

2.2 A partir de la modelación hidrológica calibrada y validada determine los cambios espacio-temporales en los diferentes escenarios de uso y/o cobertura del suelo a escala diaria, mensual y anual en las componentes de:

- 2.2.1 Ecurrimiento superficial y subsuperficial
- 2.2.2 Evapotranspiración
- 2.2.3 Infiltración
- 2.2.4 Recarga





DESPACHO ALCALDESA

DECRETO MUNICIPAL No. 1000 – 0535 DE 2025

(29 AGO 2025)

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “FLOREAL”, UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN “EL PAÍS” DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

2.2.5 Flujo base

3. Estudio hidrodinámico:

3.1 Se requiere una modelación hidrodinámica bidimensional en las corrientes La Ceiba y La Zanja que contemple tanto las lagunas localizadas hacia el este del proyecto, en la hacienda La Ceiba, como también los cambios en el uso y cobertura del suelo implementados en el estudio hidrológico y considere los siguientes escenarios:

3.1.1 Estructuras hidráulicas actuales.

3.1.2 Estructuras hidráulicas actuales y proyectadas

3.2 Para el estudio hidrodinámico se deben considerar las siguientes actividades:

3.2.1 Levantamiento topobatimétrico utilizando tecnología Light Detection and Ranging (LIDAR) bidimensional en las corrientes La Ceiba y La Zanja. Tenga en cuenta el relevamiento de las lagunas que se encuentran localizadas hacia el este del proyecto, en la hacienda La Ceiba.

3.2.2 Calcular los caudales para los siguientes periodos de retorno: 2.33, 5, 10, 15, 25, 50 y 100 años en las corrientes La Ceiba y La Zanja.

3.2.3 Extraer los caudales calculados con el modelo hidrológico en las corrientes La Ceiba y La Zanja para los diferentes escenarios de cambio de uso y/o cobertura del suelo y calcular los caudales para los diferentes periodos de retorno mencionados en el punto 3.2.2.

3.3 Propagación de caudales con el modelo hidrodinámico bidimensional teniendo en cuenta los diferentes periodos de retorno, considerando los siguientes escenarios planteados:

3.3.1 Modelación hidrodinámica considerando las coberturas y/o uso del suelo y estructuras hidráulicas actuales y/o existentes.

3.3.2 Modelación hidrodinámica considerando las coberturas y/o uso del suelo actuales, así como estructuras hidráulicas existentes y proyectadas.



4



DESPACHO ALCALDESA

DECRETO MUNICIPAL No. 1000 –

0535

DE 2025

(28 de Julio)

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “FLOREAL”, UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN “EL PAÍS” DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

3.3.3 Modelación hidrodinámica considerando la impermeabilización del suelo debido a la urbanización y las estructuras hidráulicas existentes.

3.3.4 Modelación hidrodinámica considerando la impermeabilización del suelo debido a la urbanización y las estructuras hidráulicas existentes y proyectadas.

3.4 Determinar los siguientes aspectos en las corrientes La Ceiba y La Zanja a partir de la comparación resultados de los diferentes escenarios planteados en la modelación hidrodinámica bidimensional:

3.4.1 Profundidades y/o tirantes del agua.

3.4.2 Velocidad del flujo

3.4.3 Planicies de inundación.

3.4.4 Impronta de la inundación, profundidad y velocidad del agua en el área de influencia del proyecto, cuenca de las Quebradas La Ceiba y El Zanja ó N.N.

3.5 En las lagunas localizadas hacia la parte alta de la corriente La Ceiba determinar:

3.5.1 Profundidades y/o tirantes del agua.

3.5.2 Velocidad del flujo.

4. Estudio hidrogeológico:

Para llevar a cabo el estudio hidrogeológico a escala local en la zona de influencia demarcada por la cuenca de las Quebradas La Ceiba, El Zanja ó N.N y la vía que de Ibagué conduce al municipio de Alvarado en donde se ubica el proyecto urbanístico, se deben realizar las siguientes actividades:

4.1 Realizar un estudio geofísico que incluya sondeos eléctricos verticales (SEVs) y tomografías de resistividad eléctrica (TRES) para determinar el espesor del acuífero freático y la disposición de los diferentes materiales en el área de influencia demarcada por la cuenca de las Quebradas La Ceiba y El Zanja o N.N. Se requiere que las transectas de las TRES crucen las corrientes La Ceiba y La Zanja.





DESPACHO ALCALDESA

DECRETO MUNICIPAL No. 1000 – 0535 DE 2025

(29 AGO 2025)

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “FLOREAL”, UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN “EL PAÍS” DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

4.2 Establecer dos pozos de monitoreo de 30 metros de profundidad con su información estratigráfica para la evaluación de la cantidad y la calidad del agua en el área de estudio. La distribución de estos pozos debe considerar la dirección del flujo de agua subterránea en el sistema acuífero de Ibagué. Uno de estos pozos debe estar localizado cerca de las lagunas inmersas en la hacienda Las Ceibas, la definición del punto de ubicación se dará en la etapa de construcción.

4.3 Realizar un ensayo de bombeo continuo de 24 horas en cada pozo de monitoreo propuesto y estimar las propiedades hidráulicas del acuífero freático de Ibagué (transmisividad, coeficiente de almacenamiento y conductividad hidráulica).

4.4 A partir de los cuatro pozos establecidos y de pozos cercanos al área de influencia demarcada por la cuenca de las Quebradas La Ceiba y El Zanja o N.N, implementar dos campañas de muestreo (una en época seca y otra en época húmeda) para evaluar la cantidad y calidad del agua subterránea.

4.4.1 Realizar mediciones de los niveles de agua subterránea.

4.4.2 Realizar muestreos de medición de parámetros físico-químicos (pH, CE, SDT, temperatura, iones mayoritarios y medición de nitratos).

4.5 Durante los dos muestreos de calidad del agua subterránea, asegúrese de medir también los parámetros físico-químicos, así como el nivel del agua en las corrientes La Ceiba y La Zanja, y en las lagunas ubicadas en la hacienda La Ceiba.

4.6 En función de los monitoreos propuestos, construir los siguientes mapas en la zona de influencia del proyecto demarcado por la cuenca de las Quebradas La Ceiba y El Zanja ó N.N a escala 1:2000:

4.6.1 Mapa piezométrico del acuífero para las diferentes campañas de monitoreo.

4.6.2 Mapas de distribución espacial de parámetros físico-químicos medidos en el acuífero de Ibagué en la zona de influencia demarcada por la cuenca de las Quebradas La Ceiba y El Zanja ó N.N para las diferentes campañas de monitoreo.



DESPACHO ALCALDESA

DECRETO MUNICIPAL No. 1000 – 0535 DE 2025

(29 AGO 2025)

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “FLOREAL”, UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN “EL PAÍS” DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

4.7 Finalmente, con los resultados del monitoreo hidroquímico establecer las facies hidrogeoquímicas del agua subterránea, superficiales (corrientes La Ceiba y La Zanja) y de las lagunas localizadas en la hacienda La Ceiba para los diferentes monitoreos propuestos.

5. Estudio de hidrobiológico

5.1. *Campañas de Colecta y Medición:* Realizar dos campañas integrales de colecta, medición y análisis de datos: una durante la época seca y otra en la época húmeda. Estas campañas se centrarán en el estudio de perifiton, macroinvertebrados acuáticos y ictiofauna. El objetivo principal es evaluar las comunidades bióticas de las corrientes de La Ceiba y La Zanja, así como de las lagunas ubicadas en la hacienda La Ceiba. Los muestreos se diseñarán para profundizar en el entendimiento de la diversidad y la salud de la biota acuática en estos ecosistemas. Adicionalmente, se recomienda que estos muestreos se realicen de manera simultánea con los análisis físico-químicos mencionados en el ítem 4.5, para maximizar la coherencia y la integridad de los datos recopilados.

En relación con el análisis de datos de las diferentes campañas de muestreo se requiere:

5.2 Perifiton:

5.2.2 Esfuerzo de muestreo.

5.2.3 Análisis ecológico y de taxones.

5.2.4 Ensamblaje de especies

5.2.5 Relación de la comunidad biótica con las variables ambientales

5.2.6 Índice Diatómico Genérico (IDG).

5.3 Macroinvertebrados

5.3.1 Representatividad del muestreo.

5.3.2 Abundancia.

5.3.3 Diversidad.





DESPACHO ALCALDESA

DECRETO MUNICIPAL No. 1000 – 0535 DE 2025

(29 AGO 2025)

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “FLOREAL”, UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN “EL PAÍS” DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

5.3.4 Ensamblaje de especies.

5.3.5 Relación de la comunidad biótica con las variables ambientales.

5.3.6 Índice de Calidad Ambiental.

5.3.7 Estructura Trófica.

5.4 Ictiofauna

5.4.1 Representatividad del muestreo.

5.4.2 Abundancia.

5.4.3 Diversidad.

5.4.4 Distribución de frecuencias de tallas.

5.4.5 Relación longitud – peso.

5.4.6 Relación entre las variables ambientales y la fauna íctica.

5.4.7 Especies de interés y categorías de amenaza.

La Corporación aclara que el estudio se debe desarrollar previo a las etapas de desarrollo (licencias de urbanización) del plan parcial, condición que debe incluirse en el decreto municipal”.

El día 04 de octubre del 2024, se realizó en las instalaciones de la Corporación, la sesión No. 2 del Plan Parcial denominado Floreal, localizado en el suelo de expansión “el país” del Municipio de Ibagué — Tolima, en la cual se estableció concertados los asuntos exclusivamente ambientales, con el municipio y se estableció las condiciones técnicas, para los estudios y la construcción de los dos pozos de monitoreo, conforme al acta de concertación”

Que, la elaboración de los mencionados estudios técnicos permite identificar, a escala 1:25.000, las áreas específicas de recarga de acuíferos, las cuales, conforme a lo dispuesto en la Ley 99 de 1993, el Decreto 3600 de 2007 y el Decreto 2372 de 2010, son objeto de protección especial por ser un ecosistema estratégico sobre el cual se aplicaran estrategias de conservación y sobre el cual tiene restringida la posibilidad de urbanizarse, quedó establecida en la actividad 1.1.2 del “Plan de manejo ambiental de Acuífero de Ibagué”.





DESPACHO ALCALDESA

DECRETO MUNICIPAL No. 1000 – 0535 DE 2025

(29 AGO 2025)

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “FLOREAL”, UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN “EL PAÍS” DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

8. Conclusiones relativas a la etapa de adopción del Plan Parcial

Que, a través del Memorando 1200-034423 del 11 de junio de 2023, dirigido al Jefe de la Oficina Jurídica de la Alcaldía Municipal de Ibagué, la Doctora Daniela Cabrera Velosa, manifestó impedimento para intervenir en la etapa de adopción del Plan Parcial de Desarrollo denominado “Floreal”, reiterando que persiste el impedimento previamente aceptado mediante Decreto Municipal 1000-0197 del 26 de febrero de 2024, para intervenir en el trámite del Plan Parcial, en razón a que, en el marco de su ejercicio profesional como abogada, tuvo conocimiento previo en lo concerniente al precitado Instrumento de Planeación. De esta forma, ratificó la imposibilidad de actuar dentro de la etapa de adopción.

Que, con el fin de garantizar la legalidad y continuidad de las actuaciones relacionadas con la etapa de adopción, la Alcaldía Municipal de Ibagué expidió el Decreto Municipal 1000-0456 del 21 de julio de 2024, en el cual resolvió aceptar el impedimento alegado mediante el memorando 1200-034423 del 11 de julio de 2025 y designó al secretario de Ambiente y Gestión del Riesgo al Doctor Harol Wilches Machado y/o quien haga sus veces como Secretario de Planeación.

Que, en virtud de lo anterior, luego de verificar el cumplimiento de los procedimientos y etapas señaladas en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997 modificado por el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021, así como lo señalado en el Decreto 1077 de 2015; la Alcaldía de Ibagué, a través de la Secretaría de Planeación Municipal y la Dirección de Ordenamiento Territorial Sostenible, en ejercicio de sus funciones y competencias, considera que la formulación del proyecto de Plan Parcial de Desarrollo denominado “Floreal”, localizado en el suelo de expansión urbana “El País”, se encuentra acorde a lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015, el Decreto Municipal 1000-0823 de 2014, el Decreto Municipal 1000-0543 de 2015 y demás normatividad urbanística vigente aplicable al trámite de formulación de planes parciales en el municipio de Ibagué, por ende ha cumplido con la totalidad de requerimientos indispensables para ser adoptado.





DESPACHO ALCALDESA

DECRETO MUNICIPAL No. 1000 – 0535 DE 2025

(29 AGO 2025)

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “FLOREAL”, UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN “EL PAÍS” DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

Que, se hace necesario adoptar mediante Decreto Municipal el plan parcial de expansión urbana denominado “FLOREAL”, ubicado en el suelo de expansión “EL PAÍS” del Municipio de Ibagué, de conformidad con el artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015.

Que, la Administración Municipal, en cumplimiento de lo señalado en el numeral 8 del artículo 8 de la Ley 1437 de 2011 “*Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo*” y el artículo 10 del Decreto Municipal 1000-0079 de 2024 “*Por medio del cual se dictan lineamientos de técnica normativa para el municipio de Ibagué*”, publicó en la página electrónica de la Alcaldía de Ibagué, el proyecto de Decreto Municipal “*Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de expansión Urbana denominado “Floreal”, ubicado en el suelo de expansión “El País” del Municipio de Ibagué y se dictan otras disposiciones*”, junto con la memoria justificativa, su Documento Técnico Soporte y demás anexos, con el fin de que los ciudadanos o grupos de interés presentaran las observaciones por escrito desde el 06 de agosto de 2025 hasta el 13 de agosto de 2025.

Que, una vez vencido el plazo señalado en párrafo anterior, no se presentaron observaciones de ninguna índole al proyecto de Decreto Municipal, por lo que se procedió a desfijar la publicación, surtiendo el trámite de publicidad.

Que, en mérito de lo expuesto,

DECRETA

TITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1. - ADOPCIÓN. Adoptar el Plan Parcial de Desarrollo denominado “*Floreal*”, en adelante Plan Parcial, localizado en el suelo de expansión urbana “*El*





()

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “FLOREAL”, UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN “EL PAÍS” DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

País”, como un instrumento de planificación contenido en el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Ibagué adoptado mediante el Decreto Municipal 1000-0823 de 2014 y el Decreto Municipal 1000-0543 de 2015.

ARTÍCULO 2. - DOCUMENTOS DEL PLAN PARCIAL. Adoptar los siguientes documentos que hacen parte integral del Plan Parcial, los cuales se ajustan a los lineamientos contenidos en el artículo 2.2.4.1.1.7 y subsiguientes del Decreto Nacional 1077 de 2015, así:

1. Documento Técnico de Soporte o DTS.
2. Cartografía de Diagnóstico y Formulación, compuesta por:

	PLANO No.	CONTIENE	ESCALA
PLANOS DE DIAGNOSTICO	1 DE 14	PLANO TOPOGRAFICO	1/1.500
	1.1 DE 14	PLANO IDENTIFICACIÓN DE PREDIOS	1/1.500
PLANOS DE FORMULACION	2 DE 14	PLANO LOCALIZACION DE LOS SISTEMAS GENERALES ESTRUCTURANTES	1/1.500
	2.1 DE 14	PLANO LOCALIZACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES O ESTRUCTURANTES	1/3.500
	3 DE 14	PLANO GENERAL DE LA PROPUESTA URBANA	1/1.500
	4 DE 14	PLANO DE LA RED VÍAL Y PERFILES	1/1.500
	4.1 DE 14	PLANO DE LA RED VÍAL Y PERFILES VÍALES - PERFILES	1/100
	5 DE 14	PLANO ESPACIO PÚBLICO Y LOCALIZACION DE EQUIPAMIENTOS	1/1.500
	5.1 DE 14	PLANO ESPACIO PÚBLICO Y LOCALIZACION DE EQUIPAMIENTOS - PENDIENTES	1/250





DESPACHO ALCALDESA

DECRETO MUNICIPAL No. 1000 – 0535 DE 2025

(29 AGO 2025)

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “FLOREAL”, UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN “EL PAÍS” DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

6 DE 14	PLANO REDES DE ACUEDUCTO	1/4.000
7 DE 14	PLANO REDES DE ALCANTARILLADO	1/1.500
7.1 DE 14	PLANO REDES DE ALCANTARILLADO - DETALLES	INDICADA
7.2 DE 14	PLANO REDES DE ALCANTARILLADO - DETALLES	INDICADA
8 DE 14	PLANO REDES DE AGUAS LLUVIAS	1/1.500
8.1 DE 14	PLANO REDES DE AGUAS LLUVIAS – AREAS AFERENTES	1/1.500
8.2 DE 14	PLANO REDES DE AGUAS LLUVIAS - DETALLES	INDICADA
8.3 DE 14	PLANO REDES DE AGUAS LLUVIAS - PERFILES	1/400
8.4 DE 14	PLANO REDES DE AGUAS LLUVIAS - PERFILES	1/500
8.5 DE 14	PLANO REDES DE AGUAS LLUVIAS - PERFILES	1/500
8.6 DE 14	PLANO REDES DE AGUAS LLUVIAS - PERFILES	1/500
9 DE 14	PLANOS REDES DE ENERGIA – ALUMBRADO PUBLICO	1/1.500
9.1 DE 14	PLANOS REDES DE ENERGIA – REDES DE MEDIA TENSION	1/1.500
9.2 DE 14	PLANOS REDES DE ENERGIA - TDT	1/1.500
9.3 DE 14	PLANOS REDES DE ENERGIA – DETALLES GENERALES	1/1.500
10 DE 14	PLANO DE USOS Y APROVECHAMIENTOS	1/1.500
10.1 DE 14	PLANO SUPERFICIE LIMITADORA DE OBSTÁCULOS	1/1.500
11 DE 14	PLANO ASIGNACIÓN DE CARGAS URBANISTICAS	1/1.500
12 DE 14	PLANO DEL PROYECTO DE DELIMITACION DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANISTICA Y/O GESTIÓN.	1/1.500
13 DE 14	PLANO LOCALIZACION DE LAS ETAPAS DE DESARROLLO PREVISTOS	1/1.500





(29 ACC 2025)
“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “FLOREAL”, UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN “EL PAÍS” DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

	14 DE 14	PLANO DELIMITACIÓN DE LAS ZONAS O SUBZONAS BENEFICIARIAS DE LAS ACCIONES URBANISTICAS QUE PERMITAN DETERMINAR EL EFECTO PLUSVALIA	1/1.500
--	-------------	---	---------

3. Estudio Ambiental con su planimetría correspondiente, constituida así:

- A. Documento Técnico de Soporte ambiental para el Plan Parcial.
- B. Inventario Forestal.
- C. Planos del estudio ambiental e inventario forestal de la siguiente manera:

	PLANO No.	CONTIENE	ESCALA
ESTUDIO AMBIENTAL	A1 DE A3	PLANO AMBIENTAL / SISTEMA AMBIENTAL	1/1.500
	A2 DE A3	PLANO AMBIENTAL / ESTRUCTURA ECOLOGICA	1/1.500
	A3 DE A3	PLANO AMBIENTAL / AMENAZAS	1/1.500
	1 DE 1	PLANO INVENTARIO FORESTAL	1/2.000

4. Estudio Hidráulico y Planimetría

- A. Estudio Hidrológico y modelación hidráulica de la quebrada La Ceiba.
- B. Planos del estudio hidrológico, de la siguiente manera:

	PLANO No.	CONTIENE	ESCALA
ESTUDIO HIDRAULICO	1 DE 3	PLANO ESTUDIO HIDROLÓGICO Y MODELACION HIDRÁULICA DE LA QUEBRADA LA CEIBA	1/500
	2 DE 3	PLANO ESTUDIO HIDROLÓGICO Y MODELACION HIDRÁULICA DE LA QUEBRADA LA CEIBA - SECCIONES	1/300





DESPACHO ALCALDESA

DECRETO MUNICIPAL No. 1000 – 0535 DE 2025

(29 AGO 2025)

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “FLOREAL”, UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN “EL PAÍS” DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

	3 DE 3	PLANO ESTUDIO HIDROLÓGICO Y MODELACION HIDRÁULICA DE LA QUEBRADA LA CEIBA - BATIMETRIA	1/800
--	--------	--	-------

5. Diseño Hidrosanitario del Plan Parcial de Desarrollo.
6. Estudio de suelos preliminar.
7. Memoria diseño eléctrico.
8. Otros Documentos:

- Oficio 1210-59018 del 21 de diciembre de 2020, por medio del cual la Dirección de Ordenamiento Territorial Sostenible de la Secretaría de Planeación, emitió concepto de determinantes para la formulación del Plan Parcial.
- Factibilidad del servicio de acueducto y alcantarillado expedido por Empresa Ibaguereña de Acueducto y Alcantarillado – IBAL S.A. E.S.P.
- Factibilidad del servicio de gas, expedido por Alcanos de Colombia E.S.P.
- Factibilidad del servicio de recolección, tratamiento y disposición de los residuos sólidos, expedido por INTERASEO S.A. E.S.P.
- Factibilidad del servicio de energía eléctrica, expedido por CELSIA.
- Acta 01 del “Proceso de concertación del Plan Parcial denominado “Floreal” en el suelo de expansión del Municipio de Ibagué”, del 01 de abril de 2024.
- Resolución 3738 del 13 de agosto de 2024 de CORTOLIMA, “Por medio de la cual se resuelve un recurso de reposición y se adoptan otras disposiciones”.
- Acta 02 del “Proceso de concertación del Plan Parcial denominado “Floreal” en el suelo de expansión del Municipio de Ibagué”, del 04 de octubre de 2024.
- Resolución 5670 del 17 de octubre de 2024 de CORTOLIMA, “Por medio del cual se declaran concertados los asuntos exclusivamente ambientales del Plan Parcial “Floreal” en el Municipio de Ibagué – Tolima”.
- Oficio 1210-107384 del 23 de diciembre de 2024, mediante el cual la Dirección de Ordenamiento Territorial Sostenible de la Secretaría de



4



DESPACHO ALCALDESA

DECRETO MUNICIPAL No. 1000 – 0535 DE 2025

(29 ACO 2025)

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “FLOREAL”, UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN “EL PAÍS” DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

Planeación, elevó *“solicitud de aclaración sobre las diferencias presentadas entre la Resolución 5670 del 17 de octubre de 2024 y el Acta 02 del 04 de octubre de 2024, suscrita en el marco de la etapa de Concertación Ambiental del Plan Parcial.”*

- Oficio con radicado PISAMI 2025-019764 del 20 de febrero de 2025, mediante el cual la Corporación Autónoma Regional del Tolima CORTOLIMA, allegó Oficio nro. 1168 a través de correo electrónico correo.oficial@cortolima.gov.co, mediante el cual brindó respuesta al Oficio 1210-107384 del 23 de diciembre de 2024.
- Conceptos límites de altura expedidos mediante Oficios 4109.085 – 2020024012 del 20 de agosto de 2020 y 4109.085 – 2020033034 del 09 de noviembre de 2020, emitidos por la Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil (UAEAC)
- Concepto límites de altura con referencias 2024151000036678 y 2024151000036720 de mayo de 2024, emitidos por la Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil (UAEAC)

PARÁGRAFO. También hacen parte integral del presente Plan Parcial, los documentos que conforman el expediente físico y digital documental, correspondiente a las etapas de formulación, revisión y concertación del Plan Parcial, los cuales se encuentran para efectos de consulta en la Secretaría de Planeación Municipal de Ibagué.

ARTÍCULO 3. – DELIMITACIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN. Las normas contenidas en el presente Decreto aplicarán al área de delimitación del Plan Parcial, señalada en los planos *“1-14 PLANO TOPOGRÁFICO”*. El ámbito de planificación del Plan Parcial es de TRESCIENTOS DIECISEIS MIL CUATROCIENTOS VEINTISIETE METROS CUADRADOS (316.427,00 m²).

El Plan Parcial se encuentra comprendido por 1 polígono alinderado de forma general de la siguiente manera:





DESPACHO ALCALDESA

DECRETO MUNICIPAL No. 1000 – 0535 DE 2025

(29 AGO 2025)

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “FLOREAL”, UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN “EL PAÍS” DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

PERÍMETRO PLAN PARCIAL FLOREAL				
PUNTO	NORTE	ESTE	LONGITUD	HASTA EL PUNTO
MJC34	983791,58	883053,37	18,04	MJC35
MJC35	983809,57	883052,34	55	MJC36
MJC36	983825,276	883105,03	62,37	MJN01
MJN01	983885,089	883087,536	180,09	MJN02
MJN02	983948,026	883256,271	27,51	MJC20
MJC20	983975,5	883257,08	371,21	MJC21
MJC21	984136,09	883591,75	49,17	MJC22
MJC22	984184,27	883581,86	79,61	MJC23
MJC23	984221,55	883649,85	124,66	MJC24
MJC24	984114,30	883713,48	155,03	MJC25
MJC25	984128,08	883868,06	141,8	MJC26
MJC26	984005,57	883939,57	179,9	MJC28
MJC28	983993,14	883766,84	41,85	MF3
MF3	983967,882	883794,349	99,22	MJ17
MJ17	983926,317	883880,774	108,78	MJ16
MJ16	983865,757	883951,694	91,73	MF4
MF4	983789,03	884001,84	99,05	MJ15
MJ15	983698,71	883967,882	80,14	MJ14
MJ14	983677,894	883890,825	59	MJ13
MJ13	983638,894	883849,845	79,12	MJ1A
MJ1A	983616,922	883777,151	261,56	MJ2
MJ2	983992,25	883911,09	232,89	MJ3
MJ3	983427,33	883680,86	191,06	MJ4
MJ4	983456	883492,03	185,73	MJ5
MJ5	983490,35	883309,5	204,18	MJ6
MJ6	983527,73	883108,71	20,27	MJC
MJC	983547,933	883110,464	440,4	MJ12
MJ12	983579,79	883549,68	129,9	MF5
MF5	983588,73	883679,27	409,66	MF1
MF1	983975,25	883532,77	110,43	MJ18





DESPACHO ALCALDESA

DECRETO MUNICIPAL No. 1000 – 0535 DE 2025

(29 AGO 2025)

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “FLOREAL”, UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN “EL PAÍS” DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

MJ18	983939,705	883430,573	79,46	MJC32
MJC32	983944,1	883349,00	47,96	JC19
MJ19	983900,149	883360,938	81,16	MJ20
MJ20	983842,72	883305,934	73,38	MJC33
MJC33	983837,75	883236,84	109,8	MJ21
MJ21	983807,484	883131,436	79,66	MJC34

Así mismo, el plan parcial limita con los siguientes predios:

Límite	Identificación			Propietario Jurídico
	Dirección Catastral	Ficha Catastral	Matrícula Inmobiliaria	
Norte	Drenaje la Ceiba			
	Carrera 8B			
	Cs LO	730010001000000010046000000000	350-66789	María Stella Morales de Moreno
	El Retiro	730010001000000010045000000000	350-95621	Proyecciones Urbanísticas La Ceiba S.A.S
Oriente	LO	730010001000000010130000000000	350-77677	Jesús Alberto Morales Morales
	El Canelo	730010001000000010048000000000	350-74174	Luis Eduardo Ortiz Toledo
	LO OCHOA A	730010001000000010147000000000	350-171370	Agropecuaria La Ceiba Gonella Hermanos Limitada
	LO 9	730010001000000010143000000000	350-170341	Agropecuaria La Ceiba Gonella





DESPACHO ALCALDESA

DECRETO MUNICIPAL No. 1000 – 0535 DE 2025

(29 AGO 2025)

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “FLOREAL”, UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN “EL PAÍS” DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

				Hermanos Limitada
	LO 10	730010001000000010144000000000	350-142985	Agropecuaria La Ceiba Gonella Hermanos Limitada
Occidente	K 8B 158 04 (I. E Mega Colegio Antonio Nariño)	730010110000010680023000000000	N/A	Municipio de Ibagué
	Hacienda Gualanday No. 1	730010001000000010101000000000	350-232291	Elizabeth Altare de Caypa
Sur	Florreal	730010001000000010146000000000	350-232293	Jaime Peláez Mejía
				Ingeredes S.A.S
				San Luis Ingeniería S.A.S

Los predios que conforman el Plan Parcial se enlistan en el Documento Técnico de Soporte, en el plano “1.1 - 14 PLANO IDENTIFICACIÓN DE PREDIOS”, y se relacionan a continuación:

Nombre del predio	Matrícula Inmobiliaria	Escrituras correspondientes	Área Escritura	Área de certificado de libertad y tradición	Área de planificación	Propietario
Lote 1 Floreal – Suelo de	350-280164	Esc. 3894-2021 de la Notaria 7° de Ibagué	20Ha 4484m2	20Ha 4484	20.44 Ha	Ingeredes S.A.S.



DESPACHO ALCALDESA

DECRETO MUNICIPAL No. 1000 – 0535 DE 2025

(29 AGO 2025)

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “FLOREAL”, UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN “EL PAÍS” DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

Expansión						
La Ceibita	350-5381	Esc. 1737-2012 de la Notaria 5° de Ibagué	2Ha 6531m2	No específica	2.65 Ha	San Luis Ingeniería S.A.S.
Lote B1	350-229898	Esc. 1739-2016 de la Notaria 5° de Ibagué	6Ha 3613m2	63613.41 m2	6.36 Ha	San Luis Ingeniería S.A.S.
El Retiro	350-77759	Esc. 162-2013 de la Notaria 1° DE Ibagué	2Ha 1799m2	No específica	2.17 Ha	San Luis Ingeniería S.A.S.

ARTÍCULO 4. – OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL. Los objetivos generales y específicos del Plan Parcial son:

OBJETIVO GENERAL: Formular una propuesta integral de ordenamiento territorial para el sector de expansión urbana denominado “El País”, conforme a los lineamientos del Plan de Ordenamiento Territorial de Ibagué y la normativa urbanística nacional. Esta propuesta promueve la integración coherente del territorio de manera efectiva con el tejido urbano consolidado, garantizando la incorporación de espacio público, el desarrollo de equipamientos colectivos y la planificación de soluciones habitacionales orientadas a la vivienda de interés social y prioritario (VIS y VIP) como mecanismo para contribuir a la disminución del déficit habitacional en el municipio.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS:

1. Fortalecer el “Portal” del salado como la puerta de acceso a la ciudad, por el oriente, que se logrará con la futura conexión a la vía al norte del Tolima.
2. Promover la interconexión de las vías a San Bernardo y al norte del Tolima.
3. Respetar La Quebrada “La Ceiba” como un elemento ambientalmente significativo y un canal de riego, siendo ambos partes de las determinantes naturales y antrópicas de la zona.





DESPACHO ALCALDESA

DECRETO MUNICIPAL No. 1000 – 0535 DE 2025

(29 AGO 2025)

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “FLOREAL”, UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN “EL PAÍS” DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

4. Concebir los nuevos desarrollos urbanísticos con usos que complementen la dinámica y mejoren sustancialmente los sistemas estructurantes del sector “El Salado”.
5. Definir un modelo de ocupación que optimice el uso y ocupación del suelo privado y garantice la sostenibilidad de las áreas públicas proyectadas.
6. Integrar el nuevo modelo de ocupación a la estructura urbana existente, dándole continuidad a los trazados viales y la infraestructura de servicios y equipamientos presentes en el suelo urbano, específicamente en las urbanizaciones Modelia, La Ceibita y Nazareth.
7. Integrar físicamente las cesiones para espacio público y equipamientos propuestos, con los diferentes proyectos existentes en el sector, como el Mega Parque Nazareth – La Ceibita y las áreas de cesión del Plan Parcial el Canelo; así mismo integrar la cesión de equipamientos con La Institución Educativa Antonio Nariño - Fe y Alegría, Institución Educativa Modelia y La Iglesia Nuestra Señora de La Salud.
8. Generar circulaciones amables para los peatones y ciclistas, interpretándolos como agentes principales y determinantes para el diseño del sistema vial, enfocando la conectividad con la ciclo-ruta del Plan Parcial vecino “El Canelo”.
9. Proveer suelo para el desarrollo de vivienda de bajo costo por medio de proyectos de vivienda de interés social VIS y vivienda de interés prioritario VIP.
10. Consolidar la Carrera 8B entre Calle 160 y Calle 167 como un eje estructurante de Equipamientos, los cuales contribuyen al fortalecimiento de este tipo de infraestructuras en el sector.

ARTÍCULO 5. – PROYECTO URBANÍSTICO Y ÁREAS GENERALES DEL PLAN PARCIAL. Las áreas generales correspondientes al desarrollo del Plan Parcial, son:

AREA BRUTA (M2)	316.427	PORCENTAJE
AFECTACIONES VIALES		
Afectación Vial VE-1 El Canelo (Calle 171)	1.443,93	0,46%
Afectación Vial VE-2 El Canelo (Carrera 8B)	3.236,03	1,02%
V-Carga general 1 (Calle 167)	14.972,74	4,73%





DESPACHO ALCALDESA

DECRETO MUNICIPAL No. 1000 –

0535

DE 2025

(29 AGO 2025)

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “FLOREAL”, UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN “EL PAÍS” DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

AFECTACIONES AMBIENTALES				
Cuerpo de agua Q La Ceiba			1.032,79	0,33%
Afectación Q La Ceiba (50% Exterior no colindante con el cuerpo de agua)			13.901,32	4,39%
Afectación Q La Ceiba (50% interior colindante con el cuerpo de agua)			17.163,71	5,42%
Afectación drenaje La Ceibita			5,89	0,00%
Afectación Canal La Ceiba			4.058,88	1,28%
Cuerpo de Agua Canal La Ceiba			906,99	0,29%
Via de mantenimiento			2.703,62	0,85%
TOTAL AFECTACIONES			59.425,90	18,22%
AREA NETA URBANIZABLE			257.001,10	81,78%
CESIONES OBLIGATORIAS				
ZONAS VERDES, PARQUES PLAZAS Y PLAZOLETAS				
		EXIGIDO	PROPUESTO	
Cesión Ciudad Z.V Parque N°2	4%	10.280,04	10.872,16	4,23%
Cesión Local Z.V Parque N°1	8%	20.560,09	13.572,84	5,28%
Cesión Local Z.V Parque N°3			8.267,40	3,22%
TOTAL ZONAS VERDES	12%	30.840,13	32.712,40	12,73%
EQUIPAMIENTOS				
		EXIGIDO	PROPUESTO	
Cesión Ciudad Equipamiento N° 2	2%	5.140,02	5.495,57	2,14%
Cesión Local Equipamiento N°1	4%	10.280,04	11.058,35	4,30%
TOTAL EQUIPAMIENTOS	6%	15.420,07	16.553,92	6,44%
TOTAL CESIONES OBLIGATORIAS	18%	46.260,20	49.266,32	19,17%
CESIONES PARA VIAS				
VL-1			1.671,41	0,65%
VL-2			2.798,23	1,09%
VL-3			4.170,04	1,62%
VL-4			1.020,76	0,40%
VL-5			2.747,80	1,07%
VL-6			3.219,16	1,25%



9



DESPACHO ALCALDESA

DECRETO MUNICIPAL No. 1000 – 0535 DE 2025

(29 AGO 2025)

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “FLOREAL”, UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN “EL PAÍS” DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

VLP-7	594,88	0,23%
VL-8	20.363,86	7,92%
VL-1"	252,56	0,10%
TOTAL CESIONES VIALES	36.838,69	14,93%
CESIONES ADICIONALES PARA ZV		
ZV1	6.554,10	2,55%
ZV2	2.777,42	1,08%
ZV3	1.721,63	0,67%
ZV4	1.920,76	0,75%
ZV5	1.024,15	0,40%
TOTAL CESIONES ADICIONALES PARA ZV	13.998,06	5,45%
OTROS		
Zona Verde residual 1	252,61	0,10%
VE-2 (CICLORUTA)	1.120,59	0,44%
TOTAL OTROS	1.373,20	0,53%
AREA UTIL	155.537,05	61%
VIVIENDA VIS		
Lote. B	318,04	0,20%
Lote. C	716,83	0,46%
Mz. E	16.071,67	10,33%
S. Mz. F	34.659,51	22,28%
S. Mz. G	21.128,71	13,58%
S. Mz. H	35.853,47	23,05%
Mz. I	12.426,20	7,99%
VIVIENDA VIP		
Mz. A	8.137,24	5,23%
S. Mz. D	22.225,37	14,29%
COMERCIO		
S. Mz. G Comercio 1	2.000,00	1,29%
S. Mz. F Comercio 2	2.000,00	1,29%
TOTAL		100%





DESPACHO ALCALDESA

DECRETO MUNICIPAL No. 1000 – 0535 DE 2025

(29 AGO 2025)

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “FLOREAL”, UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN “EL PAÍS” DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

PARÁGRAFO 1. El cuadro de áreas que trata el presente artículo podrá ser precisado en el proyecto urbanístico general o las respectivas licencias urbanísticas, con fundamento en incorporaciones o actualizaciones topográficas, ajustes o correcciones de cabida y linderos, (I) Siempre conservando las características de localización y geometría. (II) El área de cesiones públicas no disminuya ni vaya en detrimento del cumplimiento del estándar de espacio público, y (III) Cualquier incremento en el área se incorporará al espacio público del proyecto. En todo caso, para el otorgamiento de la correspondiente licencia urbanística, la verificación del cumplimiento de las normas corresponde al Curador Urbano, de conformidad con lo señalado por el Decreto Nacional 1077 de 2015 y demás normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.

PARÁGRAFO 2. En todo caso, si las correcciones necesarias alteran en más del 0,5% del Área Bruta del Plan Parcial, será necesario solicitar la modificación del mismo ante la Secretaría de Planeación municipal.

TITULO II
SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL PLAN PARCIAL
CAPITULO I
SISTEMA ESTRUCTURANTE AMBIENTAL

ARTÍCULO 6. – SISTEMA AMBIENTAL. El Sistema Ambiental del Plan Parcial se encuentra constituido por los diferentes cuerpos de agua, masas arbóreas y los aislamientos o zonas de conservación y recuperación alrededor de los mismos, que se indican a continuación:

- Quebrada La Ceiba
- Aislamiento Ronda hídrica de la Quebrada de la Ceiba.
- Canal de riego La Ceiba
- Aislamiento Canal de riego La Ceiba
- Cesiones públicas obligatorias destinadas a Parques, Plazas y Plazoletas





DESPACHO ALCALDESA

DECRETO MUNICIPAL No. 1000 – 0535 DE 2025

(29 AGO 2025)

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “FLOREAL”, UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN “EL PAÍS” DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

- Zonas verdes públicas adicionales
- Relictos boscosos

PARÁGRAFO. Los elementos constitutivos del sistema ambiental se encuentran delimitados en los planos del Estudio de Componente Ambiental, anexos al presente Decreto, así: “A1 - PLANO AMBIENTAL / SISTEMA AMBIENTAL”, “A2 - PLANO AMBIENTAL / ESTRUCTURA BIOLÓGICA, A3 - PLANO AMBIENTAL / AMENAZAS”

ARTÍCULO 7. – COMPONENTES DE LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL. En el ámbito del Plan Parcial y de acuerdo con lo establecido en los Decretos Municipales 1000-0823 de 2014 y 1000-1055 del 2019, se identifican los siguientes elementos de conservación y/o protección ambiental constitutivos de la Estructura Ecológica Principal (EEP):

Descripción	Elementos Ambientales	Área (m2)	
Quebrada La Ceiba	Cuerpo de Agua Quebrada la Ceiba	1.032,79	32.097,82
	Aislamiento Quebrada la Ceiba	31.065,03	
Canal La Ceiba	Cuerpo de Agua Canal La Ceiba	906,99	4.965,78
	Aislamiento Canal La Ceiba	4.058,88	
Drenaje La Ceibita	Aislamiento Drenaje La Ceibita	5,89	
Cesiones Obligatorias	Cesión Ciudad Z.V Parque N°2	10.872,16	
	Cesión Local Z.V Parque N°1	13.572,84	
	Cesión Local Z.V Parque N°3	8.267,40	
Zonas Verdes adicionales	ZV 1	6.554,10	
	ZV 2	2.777,42	
	ZV 3	1.721,63	
	ZV 4	1.920,76	
	ZV 5	1.024,15	
Otros	Zona Verde residual 1	252,61	



DESPACHO ALCALDESA

DECRETO MUNICIPAL No. 1000 – 0535 DE 2025

(29 AGO 2025)

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “FLOREAL”, UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN “EL PAÍS” DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

ARTÍCULO 8. - LINEAMIENTOS PARA LA ARTICULACIÓN DEL URBANISMO CON LOS ELEMENTOS DE LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL. Los lineamientos para la articulación del urbanismo con los elementos de la Estructura Ecológica Principal son los contenidos en los Decretos municipales 1000-0823 de 2014 y 1000-1055 del 2019, la Resolución 5670 del 17 de octubre de 2024 de CORTOLIMA *“Por medio del cual se declaran concertados los asuntos exclusivamente ambientales del plan parcial “Floreal” del Municipio de Ibagué, Tolima”*, el Acta 02 de Concertación de los asuntos ambientales, suscrita entre la Secretaría de Planeación y CORTOLIMA del 04 de octubre de 2024 y el Oficio con Radicado PISAMI 2025-019764 del 20 de febrero de 2025.

La articulación del urbanismo con los elementos naturales existentes debe incorporar criterios de diseño que permitan la renaturalización del suelo degradado, la creación y fortalecimientos de corredores verdes y la recuperación de hábitats para beneficiar la biodiversidad local existente. Estos espacios verdes no deben ser fragmentos aislados, sino nodos conectados, dentro de una red ecológica que garantice su funcionalidad, que sea accesible y disfrutable para toda la población, sin que esto vulnere la fragilidad de los ecosistemas.

ARTÍCULO 9. – MANEJO DE CANALES EN EL PLAN PARCIAL. El Canal La Ceiba, fue reubicado en el diseño urbanístico, quedando situado al occidente de la propuesta urbana, ingresando al ámbito de planificación por el costado norte de la zona verde adicional N°3. Esta modificación responde a que el canal, utilizado anteriormente para riego en el costado sur y en el área suburbana, servía exclusivamente al interior del lote, por lo que su reubicación no genera impactos ni afecta a los lotes vecinos.

Frente al canal que transita paralelo a la quebrada La Ceiba se conservará sin intervención alguna su trazado, dado que este tramo abastece temporalmente el sistema de riego del predio que colinda hacia el oriente con el predio identificado con Folio de Matricula Inmobiliaria 350-171370. De manera análoga, no será objeto

DESPACHO ALCALDESA

DECRETO MUNICIPAL No. 1000 – 0535 DE 2025

(29 AGO 2025)

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “FLOREAL”, UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN “EL PAÍS” DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

de modificación el canal ubicado al costado sureste del predio en mención, delimitado desde el mojón MJA17 al MJA22, indicados en el Plano “1.1 – 14 PLANO IDENTIFICACIÓN DE PREDIOS”.

PARÁGRAFO. Las medidas para adelantar la modificación del canal de que trata el inciso primero del presente artículo serán las especificadas en el acápite “5.9 ELEMENTO DE PROTECCION PARA LA QUEBRADA LA CEIBA Y CANAL LA CEIBA” del Documento Técnico de Soporte que hace parte integral del presente Plan Parcial.

ARTÍCULO 10. – ESTUDIOS AMBIENTALES Y ZONA DE RECARGA DEL ACUÍFERO. De conformidad con lo establecido en la parte considerativa del presente decreto, el Acta 02 del 04 de octubre de 2024, Resolución 5670 del 2024 y la aclaración de inconsistencias expedidas por CORTOLIMA y allegadas mediante PISAMI 2025-019764 del 20 de febrero de 2025, el desarrollador y/o urbanizador deberá presentar la cartografía base y modelación de recursos hídricos, estudio hidrológico, estudio hidrodinámico, estudio hidrogeológico y estudio hidrobiológico, los cuales deberán ser entregados a la Autoridad Ambiental, previo a la expedición del Proyecto Urbanístico General y al otorgamiento de la primera etapa de la urbanización.

PARAGRAFO 1. En el evento en el que los resultados de los estudios hidrológico, hidrodinámico, hidrogeológico y hidrobiológico, establezcan la imposibilidad de adelantar procesos de urbanización sobre el área neta urbanizable adoptada en el presente instrumento de planificación, el promotor deberá solicitar la modificación del plan parcial en los términos establecidos por la autoridad ambiental.

PARÁGRAFO 2. Las actas del proceso de concertación ambiental, así como la Resolución 5670 del 2024 expedida por CORTOLIMA, constituyen parte integral del presente decreto y, en consecuencia, el formulador deberá dar estricto

DESPACHO ALCALDESA

DECRETO MUNICIPAL No. 1000 – 0535 DE 2025

(29 AGO 2025)

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “FLOREAL”, UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN “EL PAÍS” DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

cumplimiento a las obligaciones, condiciones, recomendaciones y compromisos allí consignados.

ARTÍCULO 11. – RONDAS HÍDRICAS, CANALES Y AISLAMIENTOS. Dando cumplimiento a las determinantes ambientales emitidas por la Corporación Autónoma Regional del Tolima, además de los lineamientos establecidos en la etapa de Concertación Ambiental, las zonas de protección, de los cuerpos de agua que se encuentran al interior del ámbito de planificación del Plan Parcial, se deben respetar en ambas márgenes a partir de la cota máxima de inundación, así:

Rondas hídricas para cuerpos de agua existentes	
Descripción	Ronda Hídrica Aislamiento (m)
Quebrada “La Ceiba”	30
Canal “La Ceiba”	3

PARÁGRAFO. Para garantizar el mantenimiento del canal “La Ceiba” se ha previsto la construcción de una vía de acceso de mantenimiento, la cual contará con un ancho de 3 metros, la cual se encuentra demarcada en los planos “4 – 14 PLANO DE LA RED VÍAL Y PERFILES” y “4.1 – 14 PLANO DE LA RED VÍAL Y PERFILES – PERFILES”.

ARTÍCULO 12. – MANEJO DE ESCORRENTÍAS. El manejo de aguas lluvias se realizará hasta la quebrada “La Ceiba” según lo indicado en la factibilidad emitida por la Empresa Ibaguereña de Acueducto y Alcantarillado IBAL S.A E.S.P. mediante Oficio 200-0274 del 28 de abril de 2022. Las descargas se realizarán mediante estructuras de entrega tipo rápidas escalonadas, respetando las condiciones topográficas y el diseño establecido en el plano “8-14 PLANO REDES DE AGUAS LLUVIAS” y el anexo “DISEÑO HIDROSANITARIO DEL PLAN PARCIAL FLOREAL”. En ningún caso las escorrentías pueden utilizarse como parte del sistema de alcantarillado sanitario del Plan Parcial.





DESPACHO ALCALDESA

DECRETO MUNICIPAL No. 1000 –

0535

DE 2025

(29 AGO 2025)

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “FLOREAL”, UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN “EL PAÍS” DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

PARÁGRAFO: El presente decreto no exime al desarrollador y/o urbanizador del trámite obligatorio del Permiso de Ocupación de Cauces, Playas y Lechos, ante CORTOLIMA como requisito previo para adelantar el vertimiento de las aguas lluvias sobre el cuerpo de agua.

CAPITULO II SISTEMA DE MOVILIDAD

ARTÍCULO 13. – SISTEMA VIAL. El sistema vial del Plan Parcial está compuesto por la malla vial primaria y la malla vial local, de conformidad con el artículo 127 del Decreto Municipal 1000-0823 del 2014 y se encuentran identificadas con sus correspondientes perfiles en los planos “4 – 14 PLANO DE LA RED VÍAL Y PERFILES” y “4.1 – 14 PLANO DE LA RED VÍAL Y PERFILES – PERFILES”.

PARÁGRAFO 1. Los accesos vehiculares y peatonales deberán garantizar la continuidad del nivel del andén y dar cumplimiento a las exigencias establecidas en las normas sobre accesibilidad y circulación de personas con movilidad reducida, de conformidad con el Decreto Municipal 1000-0823 de 2014, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y las demás normas técnicas colombianas adoptadas por ley o las normas que las actualicen, adicionen, modifiquen o sustituyan.

PARÁGRAFO 2. En el Plan Parcial se podrá plantear el desarrollo de elementos sobre y/o bajo el espacio público, que permitan el enlace urbano entre inmuebles privados, o entre inmuebles privados y elementos del espacio público. Dichos elementos podrán ser puentes peatonales o pasos subterráneos, así como la construcción y rehabilitación de orejas de puentes vehiculares, vías peatonales, escaleras y rampas según los numerales 2.2 y 2.4 del artículo 2.2.6.1.1.13 del Decreto Nacional 1077 de 2015, para lo cual requerirán las licencias y/o permisos que establezca las normas vigentes.





DESPACHO ALCALDESA

DECRETO MUNICIPAL No. 1000 – 0535 DE 2025

(29 AGO 2025)

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “FLOREAL”, UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN “EL PAÍS” DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

De igual manera, se podrán realizar desarrollos relacionados con en el mecanismo de derecho real accesorio de superficie, en consonancia con los preceptos normativos contenidos en el artículo 284 de la Ley 2294 de 2023, mediante la cual se aprobó el Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026 “*Colombia Potencia Mundial de la Vida*” y/o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

PARÁGRAFO 3. Las vías que componen el sistema de movilidad del Plan Parcial podrán contemplar la implementación de puentes, pontones, box couvert, viaductos u otras alternativas para brindar soluciones de flujo vial sobre la intersección de los cuerpos de agua con las vías vehiculares sectoriales y/o locales, previa autorización de la autoridad competente.

ARTÍCULO 14. – NOMENCLATURA VIAL. Se adopta la nomenclatura vial del Plan Parcial, conforme a los planos “4 – 14 PLANO DE LA RED VIAL Y PERFILES” y “4.1 - PLANO DE LA RED VIAL Y PERFILES VIALES – PERFILES”

VIAS PLAN PARCIAL	NOMENCLATURA OFICIAL
VE-1	Calle 171
VE-2	Carrera 8B
Vía Carga General 1	Calle 167
VL1”	Calle 167
VL-1	Carrera 8A
VL-2	Carrera 8A
VL-3	Calle 167
VL-4	Calle 165
VL-5	Calle 166
VL-6	Carrera 8B bis/ Calle 163 B
VLP-7	Calle 163 C
VL-8	Carrera 7

ARTÍCULO 15. – MALLA VIAL PRIMARIA. El trazado de las vías de la malla vial primaria contenidas en la delimitación del Plan Parcial, se identifican en los planos



[Handwritten signature]



DESPACHO ALCALDESA

DECRETO MUNICIPAL No. 1000 – 0535 DE 2025

(29 AGO 2025)

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “FLOREAL”, UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN “EL PAÍS” DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

“4 – 14 PLANO DE LA RED VÍAL Y PERFILES” y “4.1 – 14 PLANO DE LA RED VÍAL Y PERFILES – PERFILES” y corresponden a:

Vía	Clasificación	Sección
VE-1 Calle 171	Malla Vial Arterial Primaria	20,00 m
VE-2 Carrera 8B	Malla Vial Arterial Primaria	34,40 m
Carga General 1 Calle 167	Malla Vial Arterial Primaria	32,00 m

VE-1 CALLE 171								
Está conformado por andén y ciclo ruta en ambos sentidos viales, cada uno de un metro con cincuenta centímetros (1.5m), zona de protección ambiental de cincuenta centímetros (0.50m) en ambos sentidos de la vía, dos calzadas de seis metros (6.00 m) cada una y un separador central de un metro (1.00 m), para un total de veinte metros (20.00 m) de ancho.								
1.50 m	1.50 m	0.50 m	6.00 m	1.00 m	6.00 m	0.50 m	1.50 m	1.50 m
Anden	Ciclorruta	ZPA	Calzada	Separador	Calzada	ZPA	Ciclorruta	Anden
SECCION VIAL TRANSVERSAL TOTAL: 20.00 metros								

Vía Carga General 1 Calle 167									
Está conformado por andenes de tres metros (3.00 m) a cada lado, que consta de zona de circulación peatonal de dos metros con treinta centímetros (2.30 m) más zona de amoblamiento de setenta centímetros (0.70 m), Zona de Protección Ambiental de un metro con cincuenta centímetros (1.50 m) en ambos sentidos de la vía, dos calzada de siete metros (7.0 m), Separador de un metro con cincuenta centímetros (1.50) y Ciclorruta de dos metros con cincuenta centímetros (2.50 m), para un total de (32.00 m)									
2.30 m	0.70 m	1.50 m	7.00 m	1.50 m	7.00 m	1.50 m	2.50 m	0.70 m	2.30 m
Cir.Peatonal	Z.A	Z.P.A	Calzada	Separador	Calzada	Z.P.A	Cicloruta	Z.A	Cir.Peatonal
Anden									Anden
SECCION VIAL TRANSVERSAL TOTAL: 32.00 metros									

PARÁGRAFO 1. Se precisa que, la vía “VE-2 Carrera 8B”, se encuentra previamente definida en la proyección vial general contenida en el plano “U5 - Sistema Estructurante Vial” del Decreto 1000-0823 de 2014, con un perfil vial de





(29 AGO 2025)

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “FLOREAL”, UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN “EL PAÍS” DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

treinta y cuatro metros con cuarenta centímetros (34.40m), de los cuales, treinta y dos metros (32.00m) se constituyen como carga general, mientras que, los dos metros con cuarenta centímetros remanentes (2.40m) son de carga local dentro del área de delimitación del Plan Parcial, conforme a lo indicado en la determinantes

VE-2 CARRERA 8B					
Está conformado por una ciclo ruta de dos metros con cuarenta centímetros (2.40 m), andenes de dos metros (2.00 m) a cada lado, dos calzadas de siete metros (7.00 m) cada una, y el aislamiento de la línea de alta tensión de catorce metros (14.00 m), para un total de treinta y cuatro metros (34.40 m) de ancho					
2.40 m	2.00 m	7.00 m	14.00 m	7.00 m	2.00 m
Ciclorruta	Anden	Calzada	Aislamiento Red de Alta Tensión	Calzada	Anden
SECCION VIAL TRANSVERSAL TOTAL: 34.40 metros					

urbanísticas expedidas mediante Oficio 1210-059018 del 21 de diciembre de 2020.

ARTICULO 16. – MALLA VIAL LOCAL. Las vías de la malla vial local contenidas en el área objeto del plan parcial, se encuentran identificadas en los planos “4 – 14 PLANO DE LA RED VIAL Y PERFILES” y “4.1 – 14 PLANO DE LA RED VIAL Y PERFILES – PERFILES”, así:

SISTEMA VIAL LOCAL				
Nombre Vía	Clasificación		Ancho sección	
Vía Local VL-1	Malla Vial Local		15.00 mts	
Vía Local VL-1"	Malla Vial Local		15.00 mts	
Vía Local VL-2	Malla Vial Local		15.00 mts	
Vía Local VL-3	Malla Vial Local		15.00 mts	
Vía Local VL-4	Malla Vial Local		15.00 mts	
Vial Local VL-5	Malla Vial Local		25.00 mts	
Vía Local VL-6	Malla Vial Local		15.00 mts	
Vía Local VL-8	Malla Vial Local		27.00 mts	
Vía Peatonal VLP-7	Malla Vial Peatonal		7.00 mts	
PERFILES VIALES				
Vía Local: VL-1, VL-2, VL-3, VL-4, VL-6, VL-1"				
2.00 mts	2.00 mts	7.00 mts	2.00 mts	2.00 mts





DESPACHO ALCALDESA

DECRETO MUNICIPAL No. 1000 – 0535 DE 2025

(29 AGO 2025)

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “FLOREAL”, UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN “EL PAÍS” DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

Andén		Z.P.A. 1	Calzada			Z.P.A. 2	Andén	
Sección Transversal Total: 15.00 metros								
Vía Local VL-5								
2.00 mts	1.50 mts	7.00 mts	1.20 mts	1.60 mts	1.20 mts	7.00 mts	1.50 mts	2.00 mts
Andén	Z.P.A. 1	Calzada	Z.P.A. 2	Ciclorruta	Z.P.A. 3	Calzada	Z.P.A. 4	Andén
Sección Transversal Total: 25.00 metros								
Vía Local VL-8								
3.00 mts	1.50 mts	7.00 mts	1.50 mts	7.00 mts	1.50 mts	2.50 mts	3.00 mts	
Andén	Z.P.A. 1	Calzada	Separador	Calzada	Z.P.A. 2	Ciclorruta	Andén	
Sección Transversal Total: 27.00 metros								
Vía Local Peatonal VLP-7								
2.00 mts		3.00 mts			2.00 mts			
Andén		Z.P.A.			Andén			
Sección Transversal Total: 7.00 metros								

PARÁGRAFO 1. Las cesiones para el sistema vial local se harán a título gratuito a favor del Municipio de Ibagué, mediante escritura pública y hacen parte de las cargas locales para el desarrollador y/o urbanizador del Plan Parcial, dando cumplimiento al artículo 2.2.4.1.5.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

PARÁGRAFO 2. La vía local “VLP-7”, será destinada exclusivamente al uso peatonal, concebida como un área de transición entre las zonas verdes y el área útil, cuya sección transversal mínima corresponde a siete metros (7.00), cumpliendo la relación de L/12, de conformidad con el artículo 135 del Decreto Municipal 1000-0823 de 2014.

PARAGRAFO 3. En las vías locales se deberá dar cumplimiento a lo contenido en el parágrafo del artículo 98 del Acuerdo Municipal 009 del 2002, para garantizar el retorno vehicular.





DESPACHO ALCALDESA

DECRETO MUNICIPAL No. 1000 – 0535 DE 2025

(29 AGO 2025)

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “FLOREAL”, UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN “EL PAÍS” DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

CAPITULO III SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS

ARTÍCULO 17. - SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS. Los parámetros bajo los cuales se regulan las redes de servicios públicos de los sistemas de alcantarillado sanitario, alcantarillado pluvial, energía eléctrica, recolección, tratamiento y disposición de residuos sólidos, servicio de gas natural domiciliario y servicio de telecomunicaciones, se encuentran sujetos a las disposiciones establecidas en los artículos 49 y 165 del Decreto 1000-0823 del 2014 del Municipio de Ibagué - POT y las disponibilidades emitidas por parte de las empresas prestadoras de servicios públicos para el ámbito de planificación del Plan Parcial.

PARÁGRAFO. La planeación y la construcción de las redes de servicios públicos del presente plan parcial se realizarán teniendo como parámetro de superior jerarquía lo dispuesto en la Ley 142 de 1994 *"Por la cual se establece el régimen de los servicios públicos domiciliarios"*, las normas RETIE, RETILAP, y RAS, así como las normas que las reglamenten, las adicionen, las modifiquen o las sustituyan, de acuerdo con lo establecido en las disponibilidades y factibilidades de servicios públicos emitidas por las empresas de servicios públicos, y deberán estar acordes a los resultados de los estudios técnicos y ser sometidas a aprobación de las empresas de servicios públicos, una vez se obtengan las licencias de urbanización respectivas

ARTICULO 18. - SISTEMA GENERAL DE ACUEDUCTO. El Plan Parcial cuenta con factibilidad del servicio de acueducto, de acuerdo con el Oficio 200-0274 del 28 de abril de 2022, ratificada mediante Oficios 200-649 del 11 de diciembre de 2023 y 200-429 del 9 de mayo de 2025 de la Empresa Ibaguereña de Acueducto y Alcantarillado IBAL – ESP S.A.

PARÁGRAFO 1. De conformidad con el Oficio IBAL 200-0274 del 28 de abril de 2022, la factibilidad de servicios públicos fue concedida para un total cuatro mil





DESPACHO ALCALDESA

DECRETO MUNICIPAL No. 1000 – 0535 DE 2025

(29 AGO 2025)

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “FLOREAL”, UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN “EL PAÍS” DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

quinientas cincuenta y cinco (4.555) unidades de vivienda y no se otorgará punto de conexión ni se permitirá ningún tipo de empalme a las redes existentes hasta que las restricciones indicadas en el citado oficio hayan sido ejecutadas y se encuentren en total operación.

PARÁGRAFO 2. Si como consecuencia de los diseños definitivos, se modifican las condiciones técnicas señaladas en el presente artículo, el proyecto deberá ajustarse a esas condiciones, en el marco de las licencias de urbanización respectivas.

ARTICULO 19. - SISTEMA GENERAL DE ALCANTARILLADO SANITARIO. El Plan Parcial cuenta con factibilidad del servicio de alcantarillado sanitario, de acuerdo con la factibilidad de servicios públicos emitida mediante Oficio 200-0274 del 28 de abril de 2022, ratificada mediante Oficios 200-649 del 11 de diciembre de 2023 y 200-429 del 9 de mayo de 2025 de la Empresa Ibaguereña de Acueducto y Alcantarillado IBAL – ESP S.A.,

PARÁGRAFO 1. De conformidad con lo establecido en la factibilidad mencionada y el Oficio 320-0380 del 2022, la conexión se realizará a la red existente que recoge y transporta el flujo de las torres San Fermín, sistema en tubería de PVC, con diámetro de diez (10) pulgadas, instalado por un lado del predio del solicitante y el mega Colegio Antonio Nariño a una profundidad de un (1) metro. El punto de conexión está demarcado en el plano “7 – 14 PLANO REDES DE ALCANTARILLADO”

PARÁGRAFO 2. La construcción de todas las redes internas demarcadas y su empalme con el “*punto de conexión*”, para el desarrollo hidrosanitario del Plan Parcial, serán asumidas por el promotor, teniendo en cuenta las condicionantes emitidas por la empresa prestadora de servicios IBAL S.A. E.S.P.



DESPACHO ALCALDESA

DECRETO MUNICIPAL No. 1000 – 0535 DE 2025

(29 AGO 2025)

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “FLOREAL”, UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN “EL PAÍS” DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

PARÁGRAFO 3. Si como consecuencia de los diseños definitivos, se modifican las condiciones señaladas en el presente artículo, el proyecto deberá ajustarse a esas condiciones, en el marco de las licencias de urbanización respectivas.

ARTICULO 20. - SISTEMA GENERAL DE ALCANTARILLADO PLUVIAL. De acuerdo con factibilidad de servicios públicos emitida mediante Oficio 200-0274 del 28 de abril de 2022, ratificada mediante oficios 200-649 del 11 de diciembre de 2023 y 200-429 del 9 de mayo de 2025, por la Empresa Ibaguereña de Acueducto y Alcantarillado IBAL – ESP S.A., el sistema pluvial deberá ser llevado a la escorrentía natural más cercana, esto es, la quebrada “La Ceiba”.

PARÁGRAFO 1. Las descargas se realizarán mediante estructuras de entrega tipo rápidas escalonadas respetando las condiciones topográficas y el diseño establecido en el plano “8-14 PLANO REDES DE AGUAS LLUVIAS” y el anexo “Diseño Hidrosanitario del Plan Parcial Floreal”.

PARÁGRAFO 2. El presente Acto Administrativo no exime al desarrollador del trámite obligatorio relativo al permiso de ocupación de cauces, playas y lechos, el cual debe ser tramitado ante la Corporación Autónoma Regional del Tolima – CORTOLIMA, como autoridad ambiental territorial.

ARTICULO 21. - SISTEMA GENERAL DE ENERGÍA ELÉCTRICA. El Plan Parcial cuenta con la factibilidad del servicio público de energía, según consta en Oficio del 28 de marzo de 2023, expedido por la compañía CELSIA, en el marco del caso número 202303090, expediente 202303090.

PARÁGRAFO. Dado que la factibilidad emitida por CELSIA no detalla el número de unidades de vivienda, la disponibilidad del servicio de energía solo podrá otorgarse hasta por el número de unidades aprobado en el presente Plan Parcial (4.213).





DESPACHO ALCALDESA

DECRETO MUNICIPAL No. 1000 – 0535 DE 2025

(29 AGO 2025)

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “FLOREAL”, UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN “EL PAÍS” DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

ARTICULO 22. - SISTEMA GENERAL DEL SERVICIO DE ASEO. La recolección, tratamiento y disposición de los residuos sólidos en el Plan Parcial estará a cargo de la empresa de servicios públicos INTERASEO S.A E.S.P., de conformidad con la factibilidad otorgada mediante Oficio OE-792 del 10 de diciembre de 2020.

ARTICULO 23. - SISTEMA GENERAL DE GAS DOMICILIARIO. El Plan Parcial cuenta con factibilidad del servicio de gas domiciliario, según consta en el Oficio 00012265 del 28 de noviembre 2022, expedido por la Alcanos de Colombia S.A. E.S.P.

ARTICULO 24. - SISTEMA GENERAL DE TELECOMUNICACIONES. Los desarrolladores del Plan Parcial coordinarán la planeación del servicio en el área de delimitación del Instrumento de Planificación con las distintas empresas prestadoras de este servicio en la ciudad de Ibagué, dando cumplimiento a lo establecido en la Ley 1341 del 2009, los artículos 200 y 201 del Decreto 1000-0823 del 2014 y demás normas que los modifiquen, reglamenten o sustituyan.

ARTICULO 25. – DISPONIBILIDADES Y OTRAS DISPOSICIONES DE SERVICIOS PÚBLICOS. De conformidad con las factibilidades de servicios públicos domiciliarios, las empresas respectivas deberán expedir las disponibilidades de servicios públicos para el área de planificación, de conformidad con el artículo 2.3.1.1.1. del Decreto Nacional No. 1077 del 2015.

PARÁGRAFO. Es responsabilidad de los promotores y/o urbanizadores extender las redes hasta los puntos de conexión dispuestos por las empresas de servicios públicos.

ARTICULO 26. – SUBTERRANIZACIÓN DE REDES. Las redes de servicio público del Plan Parcial, serán obligatoriamente canalizadas de forma subterránea, de acuerdo a las especificaciones técnicas que establece la Ley para cada una de las empresas prestadoras del servicio y dando cumplimiento a lo establecido en el





DESPACHO ALCALDESA

DECRETO MUNICIPAL No. 1000 – 0535 DE 2025

(29 AGO 2025)

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “FLOREAL”, UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN “EL PAÍS” DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

Decreto Municipal No. 1000-0823 de 2014, en especial en lo señalado los artículos 189 y 201.

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

**CAPITULO IV
SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO Y DE EQUIPAMIENTOS**

ARTICULO 27. – SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO. Entendido como el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados destinados por naturaleza, usos o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden los límites de los intereses individuales de los habitantes, identificadas en los planos “5 – 14 Plano de Espacio Público y Localización de Equipamientos” y “5.1 – 14 Plano Espacio Público y Localización de Equipamientos – Pendientes”, así:

CLASIFICACIÓN	DENOMINACIÓN EN PLANIMETRIA	ÁREA (M ²)
ZONA VERDE	ZV N° 1	6.554,10
ZONA VERDE	ZV N° 2	2.777,42
ZONA VERDE	ZV N° 3	1.721,63
ZONA VERDE	ZV N° 4	1.920,76
ZONA VERDE	ZV N° 5	1.024,15
PARQUE	PARQUE N° 1	13.572,84
PARQUE	PARQUE N° 2	10.872,16
PARQUE	PARQUE N° 3	8.267,40
AISLAMIENTO QUEBRADA	Afectación Quebrada “La Ceiba” (50% interno colindante al cuerpo de agua)	17.163.71

[Firma manuscrita]





DESPACHO ALCALDESA

DECRETO MUNICIPAL No. 1000 – 0535 DE 2025

(29 AGO 2025)

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “FLOREAL”, UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN “EL PAÍS” DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

AISLAMIENTO QUEBRADA	Afectación Quebrada “La Ceiba” (50% exterior no colindante al cuerpo de agua)	13.901,319
AISLAMIENTO DRENAJE	Afectación drenaje La Ceibita	5,89
AISLAMIENTO CANAL	Afectación Canal La Ceiba	4.058,88
ZONA VERDE	Zona verde residual 1	252,61

PARÁGRAFO. La obligación de la entidad gestora, de los desarrolladores, del urbanizador responsable y/o de los propietarios de los predios, es de ceder el suelo destinado al espacio público, cumpliendo lo establecido en el artículo 95, especialmente su numeral 9 del Decreto Municipal 1000-0823 de 2014. La entrega de dicho suelo será objeto de transferencia al Municipio, a través de las respectivas licencias de urbanización y dando cumplimiento al artículo 2.2.6.1.4.6 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

ARTÍCULO 28. CESIONES PÚBLICAS OBLIGATORIAS: Se establecen las áreas de cesiones públicas obligatorias para el Plan Parcial, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 314 del Decreto Municipal 1000-0823 de 2014, así:

Área Neta Urbanizable (m2)			257.001,10			
	Cesiones obligatorias requeridas (M ²)			Cesiones obligatorias propuestas (M ²)		
	Ciudad	Local	Total	Ciudad	Local	Total
Zonas Verdes, Parques, Plazas y Plazoleta	4%	8%	12%	4,23%	8,06%	12,73%
	10.280,04	20.560,09	30.840,13	10.872,16	21.840,23	32.712,40
Equipamiento Comunal Publico	2%	4%	6%	2,03%	4,08%	6,44%
	5.140,02	10.280,04	15.420,07	5.495,57	11.058,35	16.553,92





DESPACHO ALCALDESA

DECRETO MUNICIPAL No. 1000 – 0535 DE 2025

(29 AGO 2025)

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “FLOREAL”, UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN “EL PAÍS” DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

PARÁGRAFO 1. La escrituración, entrega y transferencia de las áreas de cesión en favor del Municipio Ibagué se realizará conforme a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.4.6 del Decreto 1077 de 2015, o la norma que lo modifique, complemento o sustituya.

PARÁGRAFO 2. Conforme con el artículo 76 del Decreto Municipal 1000-0823 de 2014, las normas básicas de usos para los suelos de parques, plazas y plazoletas, son:

RECREACIÓN ACTIVA	
Usos	
Principales	Deportes
	Turístico
Complementarios	Infraestructuras de apoyo al Uso Principal
	Equipamientos de Seguridad
Prohibidos	Todos los demás
RECREACIÓN PASIVA	
Usos	
Principales	Conservación
Complementarios	Ornamentación
	Recreación Temporal
Prohibidos	Todos los demás

ARTICULO 29. – SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS. De acuerdo con los artículos 79 y subsiguientes del Decreto Municipal 1000-0823 de 2014, las áreas de cesión de suelo destinadas a equipamientos del Plan Parcial, identificadas en los planos “5 – 14 Plano de Espacio Público y Localización de Equipamientos” y “5.1 – 14 Plano Espacio Público y Localización de Equipamientos – Pendientes”, se discriminan así:

4





DESPACHO ALCALDESA

DECRETO MUNICIPAL No. 1000 – 0535 DE 2025

(29 AGO 2025)

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “FLOREAL”, UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN “EL PAÍS” DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

ESCALA	PORCENTAJE MÍNIMO P.O.T.	PORCENTAJE PROPUESTO PLAN PARCIAL	ÁREA (M ²)
CIUDAD	2%	2,14%	5.495,57
LOCAL	4%	4,30%	11.058,35
TOTAL	6%	6,44%	16.553,92

PARÁGRAFO 1. La obligación del urbanizador responsable y/o del propietario de los predios, es de ceder el suelo destinado a equipamientos sin incluir su dotación. La entrega de dicho suelo se hará a través de transferencia al Municipio, por medio de las respectivas licencias de urbanización y dando cumplimiento a lo previsto en el artículo 2.2.6.1.4.6 del Decreto 1077 de 2015.

PARÁGRAFO 2. La clasificación de los equipamientos según su función al interior del plan parcial serán los señalados en el artículo 82 del Decreto Municipal 1000-0823 de 2014.

ARTÍCULO 30. CESIONES PARA EL SISTEMA VIAL LOCAL. Las áreas de cesión destinadas para vías públicas locales, correspondientes al 17% del área neta urbanizable (A.N.U.) del Plan Parcial, se conforman por un 14,33% de vías locales, mientras que, el valor restante, equivalente al 2,67% para el cumplimiento neto del porcentaje exigido, se desarrollará al interior de cada una de las manzanas del proyecto, bajo el siguiente esquema:

CLASIFICACIÓN	DENOMINACIÓN	PORCENTAJE DEL A.N.U.	ÁREA (M ²)
RED VIAL LOCAL – PLANO “4-14 RED VIAL Y PERFILES”	Vía Local 1 (VL-1)	14,33%	1.671,41
	Vía Local 2 (VL-2)		2.798,23
	Vía Local 3 (VL-3)		4.170,04
	Vía Local 4 (VL-4)		1.020,76
	Vía Local 5 (VL-5)		2.747,80
	Vía Local 6 (VL-6)		3.219,16
	Vía Peatonal 7 (VLP-7)		594,88





DESPACHO ALCALDESA

DECRETO MUNICIPAL No. 1000 – 0535 DE 2025

(29 AGO 2025)

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “FLOREAL”, UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN “EL PAÍS” DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

	Vía Local 8 (VL-8)		20.363,86
	Vía Local 1” (VL-1”)		252,56
SUBTOTAL			36.838,69
VÍAS INTERNAS DEL SISTEMA DE AGRUPACIÓN DEL PLAN PARCIAL	Manzana A	2,67%	1.096,24
	S. Manzana D		2.946,15
	Manzana E		411,09
	S. Manzana F		753,67
	S. Manzana G		548,12
	S. Manzana H		890,70
	Manzana I		205,55
SUBTOTAL			6.851,50
TOTAL		17%	43.690,17

ARTICULO 31. ÍNDICE DE ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO. De conformidad con el artículo 205 del Decreto Municipal 1000-0823 de 2014, el cálculo del índice de espacio público efectivo por habitante para el Plan Parcial “*Floreal*”, se compone así:

IDENTIFICACIÓN MANZANA	Mz. A	Lote B	Lote C	S. Mz D	Mz E	S. Mz F	S. Mz G	S. Mz H	Mz I	TOTAL
NO. HABITANTES PROYECTADOS	652	25	57	1779	1287	2775	1692	2871	995	12.133
ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DE ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO										60.611,78
ÁREA (M²)	Parque N°1	Parque N°2	Parque N°3	Z.V. 1	Z.V. 2	Z.V. 3	Z.V. 4	Z.V. 5	Afectación Quebrada “ <i>La Ceiba</i> ” (50% exterior no colindante al cuerpo de agua)	
	13572,84	10872,16	8267,40	6554,10	2777,42	1721,63	1920,76	1024,15	13901,32	
ÍNDICE DE ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO										5,0





DESPACHO ALCALDESA

DECRETO MUNICIPAL No. 1000 – 0535 DE 2025

(29 AGO 2025)

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “FLOREAL”, UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN “EL PAÍS” DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

PARÁGRAFO. En virtud del literal “a” del numeral 10 del artículo 95 del Decreto 1000-0823 de 2014, se reconoce el área correspondiente al 50% exterior de la franja de aislamiento de la Quebrada “La Ceiba”, es decir, la mitad no colindante con el cuerpo de agua, como espacio público efectivo, que permite su articulación con las áreas de cesión obligatoria, mejorando sustancialmente el paisaje urbano y las áreas aprovechables por la comunidad.

ARTÍCULO 32. ACCESIBILIDAD A LOS ESPACIOS DE USO PÚBLICO: Con el fin de garantizar el goce y disfrute de los espacios públicos, el acceso a los mismos deberá diseñarse de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.3.4.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, lo establecido en los artículos 77 y 83 del Decreto Municipal 1000-0823 de 2014 y/o las normas que las modifiquen, sustituyan o adicionen.

ARTÍCULO 33. ENTREGA Y DOTACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO. La entrega y dotación de las zonas del espacio público debe realizarse conforme lo establecen los Decretos Municipales 1000-0823 de 2014 y 1000-0377 de 2017 “Por el cual se define el procedimiento de transferencia de dominio y entrega física de las áreas de cesión obligatorias y gratuitas de espacio público” y/ o las normas que las modifiquen, sustituyan o adicionen.

ARTÍCULO 34. COMPENSACIÓN DE CESIONES PÚBLICAS OBLIGATORIAS. Únicamente se aceptará la compensación del 50% de las cesiones públicas obligatorias para equipamientos de escala ciudad en el suelo de expansión, de conformidad con las condiciones y criterios establecidos en el capítulo 2 del Decreto 1000-0147 del 07 de marzo de 2025.

TITULO III
NORMAS URBANÍSTICAS APLICABLES AL PLAN PARCIAL
CAPITULO I
USOS DEL SUELO





DESPACHO ALCALDESA

DECRETO MUNICIPAL No. 1000 – **0535** DE 2025

(29 AGO 2025)

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “FLOREAL”, UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN “EL PAÍS” DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

ARTÍCULO 35. – USOS DEL SUELO. Adoptar los usos del suelo del Plan Parcial, contenidos en el plano “10 – 14 PLANO USOS Y APROVECHAMIENTOS”, así mismo adoptar la siguiente matriz de uso de suelo:

		MATRIZ DE USO DEL SUELO URBANO																												
ZONAS	ÁREAS	SERVICIOS Y COMERCIO												INSTITUCIONAL		INDUSTRIAL														
		S.EMP. E IND.				PERSONALES			MANTENIMIENTO			C. ESPECIAL		C. PESADO		BÁSICO	SECTORIAL	URBANO	REGIONAL	BÁSICO	SECTORIAL	URBANO	REGIONAL							
		VIVIENDA	BÁSICO	SECTORIAL	URBANO	REGIONAL	BÁSICO	SECTORIAL	URBANO	REGIONAL	BÁSICO	SECTORIAL	URBANO	REGIONAL																
RESIDENCIAL	PRIMARIA	P	C	*	*	*	C	*	*	*	C	O	*	*	O	*	*	*	C	*	*	*	Q	*	*	*				
COMERCIO Y SERVICIOS	S. PERSONALES	C	C	C	O	O	P	P	P	P	C	O	*	*	C	C	C	O	C	C	O	*	C	C	O	*	*			
	C. ESPECIAL	C	C	C	C	O	P	P	C	C	C	O	*	*	P	P	P	P	C	C	O	*	C	C	O	*	*			
INSTITUCIONAL	ESPECIAL	C	C	C	*	*	C	C	*	*	C	*	*	*	C	C	*	*	C	*	*	*	P	P	P	P	C	*	*	*
	COLECTIVO	C	C	C	*	*	C	C	*	*	O	*	*	*	C	C	*	*	O	*	*	*	P	P	P	P	O	*	*	*
	RECREATIVO Y DEPORTIVO	C	O	*	*	*	C	*	*	*	*	*	*	*	C	*	*	*	O	*	*	*	P	P	P	P	*	*	*	*

Convenciones: p= principal C= Compatible O= Condicionado *= Prohibido

PARÁGRAFO 1. La definición de las coberturas y la descripción de los usos del suelo, son las dispuestas en los artículos 258, 261, 262, 263 y 264 del Decreto 1000-0823 del 2014.

PARÁGRAFO 2. De acuerdo con lo previsto en el artículo 248 del Decreto 1000-0823 del 2014, se establece como índice de saturación urbana el máximo permitido para las actividades compatibles con los usos principales, hasta el límite de su capacidad, que no debe superar el 40% de los M2 construidos por predio.

ARTÍCULO 36. – IDENTIFICACIÓN DEL TIPO DE USO SEGÚN LA UNIDAD PREDIAL EN EL PLAN PARCIAL. En la siguiente tabla se identifican los usos y productos inmobiliarios que se desarrollarán en cada unidad predial del Plan Parcial:

USO PRINCIPAL	UNIDAD PREDIAL	PRODUCTO INMOBILIARIO
Residencial Primario	Mz. A	Vivienda VIP
	Lote. B	Vivienda VIS





DESPACHO ALCALDESA

DECRETO MUNICIPAL No. 1000 – 0535 DE 2025

(29 AGO 2025)

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “FLOREAL”, UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN “EL PAÍS” DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

	Lote. C	Vivienda VIS
	S. Mz. D	Vivienda VIP
	Mz. E	Vivienda VIS
	S. Mz. F	Vivienda VIS
	S. Mz. G	Vivienda VIS
	S. Mz. H	Vivienda VIS
	Mz. I	Vivienda VIS
Institucional	Mz Cesión Equipamiento N°1	Equipamiento Local
	Mz Cesión Equipamiento N°2	Equipamiento Ciudad
Comercio y servicios	S. Mz. G – Lote 1	Comercio 1
	S. Mz. F – Lote 1	Comercio 2

CAPITULO II NORMAS DE EDIFICABILIDAD

ARTÍCULO 37. – ORGANIZACIÓN DE LAS UNIDADES PREDIALES. La organización de las unidades prediales para las supermanzanas D, F, G, H y las manzanas A, E, I del Plan Parcial se desarrollará a través del sistema de agrupación establecido en el literal “b” del artículo 300 del Decreto 1000-0823 de 2014, las cuales serán susceptibles de ser sometidas al régimen de propiedad horizontal.

La organización predial para los lotes B y C se realizará a través del sistema de loteo individual, de conformidad con el literal “a” del artículo 300 del Decreto 1000-0823 de 2014.

ARTICULO 38. ÍNDICES DE OCUPACIÓN Y CONSTRUCCIÓN. Los índices de ocupación y construcción permitidos para el Plan Parcial conforme a lo establecido en los artículos 300, 302 y 303 del Decreto Municipal 1000-0823 del 2014, se consolida así

g





DESPACHO ALCALDESA

DECRETO MUNICIPAL No. 1000 – 0535 DE 2025

(29 AGO 2025)

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “FLOREAL”, UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN “EL PAÍS” DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

A. Uso residencial:

Sistema de Lote o Individual

Manzana	M2 x Mz	I.C. Básico	Area de construcción (I.C.B)	I.O. Básico	Area de Ocupación (I.O.B)	I.C. Propuesto	Area de Construcción (I.C.P)	I.C. (Ed. Adicional)	Area (Edificabilidad Adicional)
Lote. B	318,04	3,30	1.049,53	0,60	190,82	-	0	-	-
Lote. C	716,83	3,30	2.365,54	0,60	430,10	-	0	-	-
SUB-TOTAL	1.034,87		3.415,07		620,92		316.305		0,00

Sistema De Agrupación

Manzana	M2 x Mz	I.C. Básico	Area de construcción (I.C.B)	I.O. Básico	Area de Ocupación (I.O.B)	I.C. Propuesto	Area de Construcción (I.C.P)	I.C. (Edificabilidad Adicional)	Area (Edificabilidad Adicional)
Mz. A	8.137,24	1,00	8.137,24	0,50	4.068,62	1,50	12.206	0,50	4.068,62
S. Mz. D	22.225,37	1,00	22.225,37	0,50	11.112,69	1,50	33.338	0,50	11.112,68
Mz. E	16.071,67	1,00	16.071,67	0,50	8.035,84	2,23	35.912	1,23	19.840,05
S. Mz. F	34.659,51	1,00	34.659,51	0,50	17.329,76	2,23	77.446	1,23	42.786,26
S. Mz. G	21.128,71	1,00	21.128,71	0,50	10.564,36	2,23	47.212	1,23	26.082,84
S. Mz. H	35.853,47	1,00	35.853,47	0,50	17.926,74	2,23	80.114	1,23	44.260,17
Mz. I	12.426,20	1,00	12.426,20	0,50	6.213,10	2,23	27.766	1,23	15.339,82

B. Usos comercial y servicios:

Uso Comercio y Servicio

Manzana	M2 x Mz	I.C. Básico	Area de construcción (I.C.B)	I.O. Básico	Area de Ocupación (I.O.B)	I.C. Propuesto	Area de Construcción (I.C.P)	I.C. (Ed. Adicional)	Area (Edificabilidad Adicional)
S. Mz. G Comercio 1	2000	2,00	4.000,00	0,70	1.400,00	2,32	4.639	0,32	638,76
S. Mz. F Comercio 2	2000	2,00	4.000,00	0,70	1.400,00	2,32	4.639	0,32	638,76
TOTAL	4.000,00		8.000,00		2.800,00		9.278		1.277,52
AREA TOTAL DE EDIFICABILIDAD ADICIONAL									164.767,96



2



DESPACHO ALCALDESA

0 5 3 5

DECRETO MUNICIPAL No. 1000 –

DE 2025

(29 AGO 2025)

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “FLOREAL”, UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN “EL PAÍS” DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

PARÁGRAFO 1. El acceso a la edificabilidad adicional está sujeto al sistema de reparto de cargas y beneficios del proyecto, con base en las condiciones que para tal fin se expresan en el artículo 471 Decreto 1000-0823 de 2014.

PARÁGRAFO 2. Para efectos del cálculo del índice de construcción, se descontará del área total construida y cubierta, las áreas destinadas circulaciones, azoteas, terrazas, balcones, áreas libres sin cubrir, instalaciones mecánicas, puntos fijos, circulación, escaleras, ascensores, el área de estacionamientos y equipamientos comunales, así como el área de los sótanos y semisótanos que se destine únicamente a estacionamientos, depósitos y servicios comunales.

ARTÍCULO 39. – REGLAS DE EQUIPAMIENTOS COMUNALES PRIVADOS.

Todo proyecto de vivienda de tres (3) o más unidades, o proyecto comercial de servicios o industria con más de quinientos metros cuadrados (500 M²) de construcción en el uso deberá garantizar las siguientes áreas destinadas a equipamiento comunal privado en concordancia con artículo 308 del Decreto 1000-0823 del 2014, así:

USO DEL PROYECTO	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN EN EL USO	ÁREA A DESTINAR PARA EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO
Vivienda	130 M ²	15 M ²
Diferente a vivienda	150 M ²	8 M ²
Institucional	No requiere	No requiere

9



DESPACHO ALCALDESA

DECRETO MUNICIPAL No. 1000 – 0535 DE 2025

(29 AGO 2025)

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “FLOREAL”, UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN “EL PAÍS” DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

CAPITULO III NORMAS VOLUMÉTRICAS

ARTÍCULO 40. – ALTURAS MÁXIMAS. Las alturas máximas permitidas serán las demarcadas en el Plano “10.1 – 14 PLANO SUPERFICIE LIMITADORA DE OBSTÁCULOS”, conforme a los Oficios 4109.085 – 2020024012 del 20 de agosto de 2020, 4109.085 – 2020033034 del 09 de noviembre de 2020, 2024151000036678 y 2024151000036720 de mayo de 2024 emitidos por la Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil (UAEAC), que hacen parte integral del presente Plan Parcial.

PARÁGRAFO 1. Si bien la edificabilidad estará sujeta a los establecido en el capítulo III “NORMAS DE EDIFICABILIDAD”, las alturas máximas aprobadas serán las establecidas por la Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil.

PARÁGRAFO 2. Lo contenido en este artículo será aplicable, sin perjuicio de los demás preceptos normativos que regulan el manejo de alturas en todos los usos, especialmente lo contenido en el artículo 304 del Decreto Municipal 1000-0823 del 2014.

ARTÍCULO 41. – TAMAÑOS MÍNIMOS DE UNIDADES DE VIVIENDA. La habitabilidad de los proyectos de vivienda deberá responder, en su diseño y construcción, a las áreas y medidas mínimas establecidas en el artículo 301 del Decreto 1000-0823 de 2014, cumpliendo con los siguientes criterios:

TIPO DE VIVIENDA	ÁREA MÍNIMA CONSTRUIDA	CONFORMACIÓN MÍNIMA
Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar	40,00 M2	2 alcobas, cocina, espacio adicional, 1 baño

A



DESPACHO ALCALDESA

DECRETO MUNICIPAL No. 1000 –

0535 DE 2025

(29 ACO 2025)

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “FLOREAL”, UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN “EL PAÍS” DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

PARÁGRAFO. Se podrán desarrollar proyectos de una (1) alcoba, con un área total construida de mínimo 28.00 M², sin que puedan ser tenidos en cuenta para el cumplimiento de la obligación de provisión de VIP ni VIS. Así mismo, los espacios habitables en la vivienda deben ventilarse e iluminarse naturalmente, o por medio de patios. El lado mínimo de estos patios no podrá ser inferior a 2.50 metros.

ARTÍCULO 42. – CARACTERÍSTICAS PARA ANTEJARDINES PARA TODOS LOS USOS. En virtud de lo establecido en el artículo 229 del Decreto 1000-0823 del 2014, los antejardines deberán cumplir con las siguientes características:

- En zonas residenciales, no se permiten estacionamientos de vehículos en el antejardín.
- Los antejardines en áreas residenciales deberán permanecer empedrados y arborizados, exceptuando las zonas para ingreso peatonal y vehicular.
- Los antejardines no se pueden cubrir ni construir.
- Sólo se permiten escaleras en los antejardines para acceder al primer nivel o al semisótano.
- En ningún caso el uso del antejardín podrá interferir la circulación peatonal sobre el andén
- En los accesos a estacionamientos al interior de los predios sólo se permitirá acondicionar como zona dura una franja o un ancho máximo por predio.
- No se exige antejardín
- Los antejardines deben mantener el mismo nivel del andén en su totalidad.
- No se exige antejardín sobre franjas de aislamiento contra vía pública ni contra zonas de cesión pública.
- En las áreas con uso de comercio y servicios, el antejardín deberá tratarse en material duro, sin obstáculos ni desniveles para el peatón, y contar con un diseño unificado.

PARÁGRAFO. En todos los desarrollos que colinden con las vías calle 167 (Vía de Carga general) y carrera 7 (VL-8) tendrán un antejardín de dos metros con cincuenta



9



DESPACHO ALCALDESA

DECRETO MUNICIPAL No. 1000 – 0535 DE 2025

(29 AGO 2025)

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “FLOREAL”, UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN “EL PAÍS” DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

(2.50m) medidos desde el lindero del predio al paramento de construcción, conforme a lo establecido en el anexo técnico del plan maestro de movilidad y espacio público, adoptado mediante Decreto 1000-0547 del 2023.

ARTÍCULO 43. ALTURAS EN TODOS LOS USOS. Las normas aplicables al manejo de alturas en el Plan Parcial, y en los desarrollos que se adelanten en todos los usos, conforme a lo contenido en el artículo 304 del Decreto 1000-0823 de 2014, son:

1. La altura libre entre placas de piso para usos de vivienda, institucional y servicios será como mínimo de dos metros con treinta centímetros (2,30 mts).
2. El piso que se destine en su totalidad a estacionamientos cubiertos, áreas de maniobra y circulación de vehículos, así como a instalaciones mecánicas, puntos fijos y equipamiento comunal privado, se considerará como no habitable.
3. Para el cálculo de la altura máxima permitida en metros, no se contabilizará la altura de equipos, instalaciones mecánicas, tanques, puntos fijos, antenas o similares que se ubiquen en la cubierta.

ARTÍCULO 44. CERRAMIENTOS PARA TODOS LOS USOS. Los cerramientos de carácter definitivo se regularán por disposiciones contenidas en el artículo 306 del Decreto Municipal 1000-0823 del 2014

ARTÍCULO 45. – NORMAS URBANÍSTICAS EN USO RESIDENCIAL. De conformidad con lo establecido en el artículo 300 y subsiguientes del Decreto 1000-0823 de 2014, se dará aplicación a lo siguiente:

A. Sistema de loteo individual:





DESPACHO ALCALDESA

DECRETO MUNICIPAL No. 1000 – 0535 DE 2025

(29 AGO 2025)

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “FLOREAL”, UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN “EL PAÍS” DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

Proyectos cuyas condiciones de organización espacial permiten producir unidades prediales privadas vinculadas directamente al espacio público, y deslindadas de las propiedades vecinas.

Los desarrollos de vivienda por loteo individual, se registrarán por los siguientes indicadores de edificabilidad, para los lotes resultantes en los que se pueden dividir las manzanas:

Tipo de Vivienda	Lote Mínimo	Frente mínimo de lotes
Unifamiliar	50 m2	5,00 ml
Bifamiliar	120 m2	8,00 ml
Multifamiliar	280 m2	10,00 ml

Antejardín: Se exige, y tendrá una longitud mínima de un metro con cincuenta centímetros (1,50 mts) medidos desde el lindero del predio al paramento de construcción.

Retroceso: Solamente para los edificios con altura superior a tres (3) pisos, el paramento de la edificación se deberá retroceder al menos un metro con cincuenta centímetros (1,50 mts.), adicionales al antejardín.

Aislamiento Posterior: Las edificaciones dejarán aislamiento posterior en toda la extensión del predio, así: Dos metros con cincuenta centímetros (2.50 mts.) para edificaciones hasta de dos (2) pisos de altura. Tres metros (3.00 mts.) para edificaciones de tres (3) pisos de altura. Cuatro metros (4.00 mts.) para edificaciones de cuatro (4) y más pisos de altura.

Voladizos: Se permiten, en edificaciones de vivienda unifamiliar y bifamiliar hasta sesenta centímetros (0.60 mts), y edificaciones de vivienda multifamiliar hasta de un metro (1.00 mt.). En todo caso, dependiendo del ancho del andén y las distancias

9





(29 AGO 2025)

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “FLOREAL”, UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN “EL PAÍS” DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

de las redes de energía, se deberá tener en cuenta las normas que establezca ENERTOLIMA o la empresa prestadora de energía que haga sus veces.

Sótanos:

1. No se permiten sótanos en todos los usos.
2. Los sótanos no podrán sobresalir más de 0.25 metros sobre el nivel del terreno, contados entre el borde superior de la placa y el nivel del terreno.

Semisótanos:

1. Se permiten semisótanos en todos los usos.
 2. Los semisótanos se permiten únicamente a partir del paramento de construcción hacia el interior del predio.
 3. Los semisótanos no podrán sobresalir más de un metro con cincuenta centímetros (1.50 mts.) sobre el nivel del terreno, contados entre el borde superior de la placa y el nivel del terreno. Cuando esta dimensión supere 1.50 metros, se considerará como piso completo.
- Cuando en un mismo proyecto urbanístico se combinen espacialmente distintos usos, se aplicará el aislamiento mayor.

Rampas: Las rampas y escaleras de acceso a las edificaciones se rigen por las siguientes disposiciones:

1. El inicio de las rampas debe darse, como mínimo, desde el paramento de construcción. La pendiente de las rampas vehiculares será de máximo 20%. La pendiente de las rampas peatonales será la establecida en la Norma NTC 4143, de conformidad con lo establecido en el artículo 9 del Decreto 1538 de 2005 o la norma que lo modifique, derogue o sustituya.
2. Las rampas que se prevean en cumplimiento de las normas nacionales sobre acceso de personas con limitaciones físicas no quedan comprendidas por lo dispuesto en este literal.





DESPACHO ALCALDESA

DECRETO MUNICIPAL No. 1000 – 0535 DE 2025

(29 AGO 2025)

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “FLOREAL”, UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN “EL PAÍS” DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

Escaleras: Las dimensiones de anchos, huellas, contrahuellas, y demás características técnicas y constructivas de las escaleras deberán cumplir íntegramente con las Normas Colombianas de Construcción Sismoresistente NSR-10, Títulos J y K, contenida en el Decreto 926 de 2010 o la norma que lo modifique, derogue o sustituya.

B. Sistema por agrupación:

Se aplica a proyectos cuyas condiciones de organización espacial permiten producir unidades de propiedad privada susceptibles de ser sometidas al régimen de propiedad horizontal. Los desarrollos de vivienda por agrupación se subdividirán de la siguiente manera:

Antejardines: En los desarrollos por agrupación cada conjunto tendrá un antejardín de mínimo tres metros (3.00 m) medidos desde el lindero del predio al paramento de construcción.

Aislamiento entre edificaciones: La distancia mínima entre construcciones del mismo conjunto en desarrollos multifamiliares de más de tres pisos de altura será equivalente a un tercio (1/3) de la altura de la edificación, excluidos equipos antenas y similares. En desarrollos por agrupación con viviendas hasta de tres (3) pisos no se exige aislamiento lateral entre ellas.

ARTÍCULO 46. – NORMAS PARA PREDIOS O DESARROLLOS CON USO COMERCIAL Y/O SERVICIOS. Se establecen las siguientes normas urbanísticas para los desarrollos con uso comercial y/o servicios:

A. Tamaño mínimo de lotes

Tipo de Comercio	Lote Mínimo	Frente mínimo
Escala Local	50,00 m2	6,00 ml
Escala Zonal	250,00 m2	10,00 ml



DESPACHO ALCALDESA

DECRETO MUNICIPAL No. 1000 – 0535 DE 2025

(29 AGO 2025)

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “FLOREAL”, UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN “EL PAÍS” DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

Escala Urbana	500,00 m2	20,00 ml
Escala Regional	2000,00 m2	32,00 ml

C. Antejardines y Aislamientos mínimos

USO	NUMERO DE PISOS	ANTEJARDIN MINIMO (Mts)	AISLAMIENTOS MÍNIMOS	
			POSTERIOR (Mts)	CONTRA PREDIOS VECINOS (Mts)
Comercio, Servicios e Institucional	De 1 a 3	4,00	4,00	No se exige
	4 y más	5,00	5,00	5,00

ARTÍCULO 47. – EXIGENCIA DE PARQUEADEROS. La exigencia de parqueaderos se realizará de conformidad con las reglas contenidas en el Decreto 1000-0833 de 2022, así:

Zonas	Áreas	Actividad	Unidad de relación	Privados por unidad de relación	Visitantes por unidad de relación
Residencial	VIP	Vivienda	Unidades	Vehículos livianos: 1 a 10 Minusválidos: 1 a 50 cupos Motos: 1 a 8 cupos Bicicletas: 1 a 5 cupos	Vehículos livianos: 1 a 12 Minusválidos: 1 a 50 cupos Motos: 1 a 20 cupos Bicicletas: 1 a 5 cupos
	VIS hasta 100 SMLV			Vehículos livianos: 1 a 8 Minusválidos: 1 a 50 cupos Motos: 1 a 16 cupos	Vehículos livianos: 1 a 10 Minusválidos: 1 a 50 cupos Motos: 1 a 24 cupos



DESPACHO ALCALDESA

DECRETO MUNICIPAL No. 1000 – 0535 DE 2025

(29 AGO 2025)

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “FLOREAL”, UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN “EL PAÍS” DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

				Bicicletas: 1 a 5 cupos	Bicicletas: 1 a 5 cupos
	VIS hasta 135 SMLV			Vehículos livianos: 1 a 3 Minusválidos: 1 a 50 cupos Motos: 1 a 16 cupos Bicicletas: 1 a 5 cupos	Vehículos livianos: 1 a 10 Minusválidos: 1 a 50 cupos Motos: 1 a 24 cupos Bicicletas: 1 a 5 cupos
Comercio, servicios e institucional	-	-	Área Construida en el uso	Vehículos livianos: 1 a 50 Minusválidos: 1 a 50 cupos Motos: 1 a 50 cupos Bicicletas: 1 a 5 cupos	Vehículos livianos: 1 a 25 Minusválidos: 1 a 50 cupos Motos: 1 a 20 cupos Bicicletas: 1 a 5 cupos

PARÁGRAFO. La exigencia de parqueaderos de motos y bicicletas para todos los usos se calcula con base en el cupo total de parqueaderos exigidos de vehículos del proyecto y no en los propuestos.

ARTÍCULO 48. – ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE PARQUEADEROS. Se deberán respetar estrictamente los lineamientos referentes a las especificaciones técnicas mínimas, perfiles, dimensiones y demás disposiciones establecidas en los Decretos 1000-0833 del 2022 y 1000-0690 del 18 de octubre de 2023.

**TITULO IV
VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO**

ARTÍCULO 49. – PORCENTAJE DE SUELO PARA EL DESARROLLO DE VIP. Según lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015 y al parágrafo único del artículo 104 del Decreto Municipal 1000-0823 de 2014, el área mínima destinada al



9

DESPACHO ALCALDESA

DECRETO MUNICIPAL No. 1000 – 0535 DE 2025

(29 AGO 2025)

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “FLOREAL”, UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN “EL PAÍS” DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Prioritario (VIP) corresponde al 20% del área útil residencial aplicada al Plan Parcial así:

Área útil residencial del Plan Parcial	Área útil mínima requerida para VIP (20%)	Área útil destinada para VIP dentro del plan parcial
151537,05	30307,41	30362,61

ARTÍCULO 50. – CUMPLIMIENTO DEL PORCENTAJE MÍNIMO DE SUELO PARA VIP. La obligación establecida en el artículo anterior del presente Decreto, se cumple mediante el desarrollo de Viviendas de Interés Prioritario, localizadas así:

OBLIGACIÓN DE SUELO DESTINADO PARA EL DESARROLLO DE VIP	
UBICACIÓN	ÁREA ÚTIL
Manzana A	8137,24
Supermanzana D	22225,37
TOTAL	30362,61

TITULO V GESTIÓN Y EJECUCIÓN

ARTÍCULO 51. – UNIDAD DE GESTIÓN. El Plan Parcial, se ejecutará a través de una (1) Unidad de Gestión, identificada en el plano “12 – 14 PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA Y/O GESTIÓN”, para lo cual, los promotores o desarrolladores podrán solicitar una única licencia de urbanización o contar con la aprobación de un único proyecto urbanístico general en los términos del artículo 2.2.6.1.2.4.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

ARTÍCULO 52. – ETAPAS PARA EL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL. El Plan Parcial se desarrollará mediante cinco (5) etapas, indicadas en el Documento Técnico de Soporte, así como en el plano “13 – 14 PLANO LOCALIZACIÓN DE LAS



DESPACHO ALCALDESA

DECRETO MUNICIPAL No. 1000 –

0535

DE 2025

(29 AGO 2025)

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “FLOREAL”, UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN “EL PAÍS” DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

ETAPAS DE DESARROLLO PREVISTOS”, que hacen parte integral de la formulación del Plan Parcial, de la siguiente forma:

ÁREAS ÚTILES (m2)		CESIONES PARA PARQUES, ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS (m2)		CESIONES PARA VÍAS (m2)		AREA TOTAL (m2)
ETAPA 1						
Mz A	8.137,24	Cesiones EQ. No.2	5.495,57	VL-1"	252,56	37.738,37
Lote B	318,04			VLP-7	592,76	
Lote C	716,83					
S.Mz D	22.225,37					
SUB TOTAL	31.397,48	SUB TOTAL	5.495,57	SUB TOTAL	845,32	
ETAPA 2						
Mz E	16.071,67	Cesiones Z.V Parque No.2	10.872,16	VL-1	1.671,41	32.765,77
				VL-2	2.798,23	
				Via de mantenimiento	1.352,30	
SUB TOTAL	16.071,67	SUB TOTAL	10.872,16	SUB TOTAL	5.821,94	
ETAPA 3						
S.Mz F	34.659,51	Cesiones Z.V Parque No.1	13.572,84	VL-6	3.219,16	82.430,58
S. Mz G	21.128,71	Z.V 2	2.777,42			
Comercio 1	2.000,00	Z.V 3	1.721,63	Via de mantenimiento	1.351,32	
Comercio 2	2.000,00					
SUB TOTAL	59.788,22	SUB TOTAL	18.071,88	SUB TOTAL	4.570,48	
ETAPA 4						
S.Mz H	35.853,47	Cesiones EQ. No.1	11.058,35	VL-4	1.020,76	82.828,79
		Z.V 1	6.554,10	VL-5	2.747,80	
		Z.V 4	1.920,76	VL-3	4.170,04	
Mz I	12.426,20	Z.V 5	1.024,15	VE-2 (Carrera 8B)	4.356,62	
		Z.R1	252,61	VE-1 (Calle 171)	1.443,93	
SUB TOTAL	48.279,67	SUB TOTAL	20.809,98	SUB TOTAL	13.739,14	
ETAPA 5						
			8.267,40	VL-8	20.363,86	43.603,99





DESPACHO ALCALDESA

DECRETO MUNICIPAL No. 1000 –

0535

DE 2025

(29 AGO 2025)

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “FLOREAL”, UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN “EL PAÍS” DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

	Cesiones Z.V Parque No.3		VIA CARGA GENERAL 1	14.972,74
	SUB TOTAL	8.267,40	SUB TOTAL	35.336,59
ETAPA 5				
AREA NO OBJETO DE REPARTO (m2)				37.059,49

PARÁGRAFO 1. La ejecución, escrituración y entrega de las áreas de cesión para zonas verdes, parques, plazas, plazoletas, equipamientos, vías locales dotadas de su infraestructura respectiva y redes de servicios públicos, deberán ejecutarse de manera simultánea con el desarrollo de cada una de las etapas, conforme a lo establecido en el Decreto 1077 de 2015 y durante la vigencia de la respectiva Licencia de Urbanismo.

PARÁGRAFO 2. Se deberá dar cumplimiento al porcentaje destinado a VIP, en las condiciones previstas en el artículo 49 del presente decreto, en lo que concierne a los momentos de entrega de dichos porcentajes.

TITULO VI REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS

ARTÍCULO 53. – REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS. De conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1997 y el Decreto 1077 de 2015, el Plan Parcial establece mecanismos que garantizan el sistema de reparto equitativo de cargas urbanísticas y beneficios, así como las condiciones de participación de los diferentes actores del Instrumento de Planificación.

ARTÍCULO 54. – CARGAS GENERALES. En concordancia con el artículo 2.2.4.1.5.2 del Decreto 1077 de 2015, las cargas generales correspondientes al costo de la infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos que se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiada de las mismas y deberán ser recuperados mediante tarifas, contribución de valorización,

4





DESPACHO ALCALDESA

DECRETO MUNICIPAL No. 1000 – 0535 DE 2025

(29 AGO 2025)

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “FLOREAL”, UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN “EL PAÍS” DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

participación en plusvalía, impuesto predial, o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios.

Al interior del Plan Parcial, se encuentran los siguientes suelos correspondientes a Cargas Generales, que serán objeto del sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios:

CARGAS GENERALES		
TIPO	DENOMINACIÓN	ÁREA (M²)
AFECTACIONES AMBIENTALES	Cuerpo de Agua Quebrada “La Ceiba”	1.032,79
	Afectación Quebrada “La Ceiba” 30m (50% interno colindante con el cuerpo de agua)	13.901,32
	Afectación Quebrada “La Ceiba” 30m (50% exterior no colindante con el cuerpo de agua)	17.163,71
	Afectación Drenaje “La Ceibita”	5,89
	Afectación Canal “La Ceiba”	4.058,88
	Cuerpo de agua Canal “La Ceiba”	906,99
	Vía de mantenimiento	2.703,62
	TOTAL AFECTACIONES AMBIENTALES	39.773,20
AFECTACIONES VIALES	VE-1 Afectación Vial P.P El Canelo (Calle 171)	1.443,93
	VE-2 Afectación Vial P.P El Canelo (Carrera 8B)	3.236,03
	V-Carga General 1 (Calle 167)	14.972,74
	TOTAL AFECTACIONES VIALES	19.652,70
TOTAL CARGAS GENERALES		59.425,90

PARÁGRAFO. El soporte de áreas de los suelos de carga general del Plan Parcial se encuentra identificadas en el Plano “11 – 14 ASIGNACIÓN DE CARGAS URBANÍSTICAS”.



DESPACHO ALCALDESA

DECRETO MUNICIPAL No. 1000 – 0535 DE 2025

(29 AGO 2025)

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “FLOREAL”, UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN “EL PAÍS” DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

ARTÍCULO 55. ESTIMACION DE LOS COSTOS DE LAS CARGAS GENERALES.

Se estiman los siguientes costos de cargas urbanísticas generales:

Item	PRESUPUESTO CARGA GENERAL PLAN PARCIAL "FLOREAL"	
	Actividad	V. Total
1	VÍAS	\$ 3,098,688,232.96
1.2	CARRERA 9 VIA CARGA GENERAL 1	\$ 2,490,030,446.09
1.3	VE-1 CALLE 171	\$ 291,389,974.24
1.4	VE-2 CARRERA 8B	\$ 317,267,812.63
2	REDES HIDROSANITARIAS	\$ 464,620,921.54
2.1	RED DE ACUEDUCTO	\$ 113,649,175.24
2.2	RED SANITARIA	\$ 350,971,746.31
2.2.1	Red de Ø10"	\$ 350,971,746.31
	TOTAL COSTOS DIRECTOS	\$ 3,563,309,154.50
	TOTAL COSTOS INDIRECTOS	\$ 710,880,176.32
	TOTAL	\$ 4,274,189,330.83

PARÁGRAFO 1. Los propietarios o desarrolladores del Plan Parcial podrán asumir las cargas generales que se describen en el presente artículo, con autorización previa del Municipio en cuyo caso, los costos en suelo y ejecución de obras serán objeto de los beneficios dispuestos en el literal B del artículo 471 del Decreto 1000-0823 de 2014 y/o las normas que reglamenten la materia.

PARÁGRAFO 2. El costo de las cargas urbanísticas generales del presente Plan Parcial es estimativo y ha sido calculado mediante un presupuesto preliminar. Podrá estar sujeto a modificaciones de acuerdo con las especificaciones técnicas relativas a la ejecución de las obras, y deberá ser adecuado a un presupuesto definitivo en etapas posteriores a la adopción del plan parcial, sin la necesidad de la modificación del mismo.

a



DESPACHO ALCALDESA

DECRETO MUNICIPAL No. 1000 – 0535 DE 2025

(29 AGO 2025)

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “FLOREAL”, UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN “EL PAÍS” DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

PARÁGRAFO 3. De optar por la ejecución de las obras de carga general, el desarrollador deberá realizar un presupuesto ajustado el cual será presentado y concertado con la entidad municipal competente previo a la construcción de estas.

PARÁGRAFO 4. La interventoría de las obras se realizará durante la ejecución de la obra y responderá por los aspectos técnicos, administrativos, financieros y legales. El costo de la interventoría será pagado por el particular con cargo a los costos indirectos de la obra. El Municipio realizará la supervisión de la interventoría estando facultado para objetar las decisiones del interventor, solicitar su revisión y rectificación acordes con los diseños aprobados y las normas técnicas establecidas. El informe final de la interventoría será el soporte para el recibo de la obra, con la aprobación previa de la Empresa responsable del servicio o de la Secretaría que corresponda.

ARTÍCULO 56. – CARGAS LOCALES. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.4.1.5.1 del Decreto 1077 de 2015, las cargas locales se entienden como las cesiones y la realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado, energía y teléfonos, así como las cesiones para parques y zonas verdes, vías vehiculares y peatonales y para la dotación de los equipamientos comunitarios.

Las cargas locales del Plan Parcial, cuya construcción, dotación, entrega y transferencia será asumida por los propietarios y/o urbanizadores, son las siguientes:

CESIONES OBLIGATORIAS				
ZONAS VERDES, PARQUES PLAZAS Y PLAZOLETAS				
	EXIGIDO		PROPUESTO	
Cesión Ciudad Z.V Parque N°2	4%	10.280,04	10.872,16	4,23%
Cesión Local Z.V Parque N°1	8%	20.560,09	13.572,84	5,28%
Cesión Local Z.V Parque N°3			8.267,40	3,22%





DESPACHO ALCALDESA

DECRETO MUNICIPAL No. 1000 – 0535 DE 2025

(29 AGO 2025)

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “FLOREAL”, UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN “EL PAÍS” DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

TOTAL ZONAS VERDES, PARQUES PLAZAS Y PLAZOLETAS	12%	30.840,13	32.712,40	12,73%
EQUIPAMIENTOS				
	EXIGIDO		PROPUESTO	
Cesión Ciudad Equipamiento N°2	2%	5.140,02	5.495,57	2,14%
Cesión Local Equipamiento N°1	4%	10.280,04	11.058,35	4,30%
TOTAL EQUIPAMIENTOS	6%	15.420,07	16.553,92	6,44%
TOTAL CESIONES OBLIG	18%	46.260,20	49.266,32	19,17%
CESIONES PARA VIAS				
VL-1			1.671,41	0,65%
VL-2			2.798,23	1,09%
VL-3			4.170,04	1,62%
VL-4			1.020,76	0,40%
VL-5			2.747,80	1,07%
VL-6			3.219,16	1,25%
VLP-7			594,88	0,23%
VL-8			20.363,86	7,92%
VL-1"			252,56	0,10%
TOTAL CESIONES VIALES			36.838,69	14,33%
CESIONES ADICIONALES PARA ZV				
ZV1			6.554,10	2,55%
ZV2			2.777,42	1,08%
ZV3			1.721,63	0,67%
ZV4			1.920,76	0,75%
ZV5			1.024,15	0,40%
TOTAL CESIONES ADICIONALES PARA ZV			13.998,06	5,45%
OTROS				
Zona Verde residual 1			252,61	0,10%
VE-2 Afectacion vial (CICLORUTA)			1.120,59	0,44%





DESPACHO ALCALDESA

DECRETO MUNICIPAL No. 1000 – 0535 DE 2025

(29 AGO 2025)

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “FLOREAL”, UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN “EL PAÍS” DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

ARTÍCULO 57. ESTIMACION DE LOS COSTOS DE LAS CARGAS LOCALES. Se estiman los siguientes costos de cargas urbanísticas locales, de la siguiente manera:

PRESUPUESTO CARGA LOCAL PLAN PARCIAL “FLOREAL”		
Item	Actividad	V. Total
1	VÍAS	\$ 7,344,082,791.05
1.1	VL-1 - VL2 CARRERA 8A	\$ 538,470,951.43
1.2	VL-3 CALLE 167	\$ 743,488,683.04
1.3	VL-4 CALLE 165	\$ 193,811,760.03
1.4	VL-5 CALLE 166	\$ 588,084,737.86
1.5	VL-6 CALLE 163 B	\$ 609,798,568.98
1.6	VLP-7 CALLE 163 C	\$ 74,955,390.23
1.7	CARRERA 9 VL-8	\$ 4,366,229,089.51
1.8	VE-2	\$ 229,243,609.97
1.9	VIA DE MANTENIMIENTO CANAL	\$ 4,530,210,771.71
2	REDES HIDROSANITARIAS	\$ 4,071,784,413.90
3	RED ELECTRICA	\$ 599,932,986.17
4	ARBORIZACIÓN Y ZONAS VERDES	\$ 2,268,849,688.97
TOTAL COSTOS DIRECTOS		\$ 14,284,649,880.10
TOTAL COSTOS INDIRECTOS		\$ 5,428,166,954.44
TOTAL		\$ 19,712,816,834.53

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

ARTÍCULO 58. – OBTENCIÓN DE EDIFICABILIDAD ADICIONAL. El Plan Parcial se acoge a lo establecido en el artículo 471 del decreto municipal 1000-0823 de



DESPACHO ALCALDESA

DECRETO MUNICIPAL No. 1000 – 0535 DE 2025

(29 AGO 2025)

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “FLOREAL”, UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN “EL PAÍS” DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

2014 y a la Resolución No. 1010-035 de 2015, los cuales permiten acceder a través del instrumento de reparto de cargas y beneficios a Edificabilidad Adicional. En la siguiente tabla se presenta el número de metros cuadrados de edificabilidad adicional que se obtendrían por la asunción de cargas generales y afectaciones ambientales en el Plan Parcial:

Derechos de Edificabilidad Adicional						
TIPO	CONCEPTO	AREA TOTAL DE LAS CARGAS	ÁREA A ENTREGAR (m ²)	ÁREA TOTAL A ENTREGAR (m ²)	CRITERIOS DE CONTABILIZACIÓN	EDIFICABILIDAD ADICIONAL OBTENIDA
Cesión de suelo para malla vial arterial	VÍA CARGA GENERAL 1	14.972,74	13.093,91	13.093,91	Por cada metro cuadrado (1 M ²) se obtendrá un beneficio de ocho metros cuadrados (8 M ²).	104.751,30 M ²
Cesión de suelo de protección	Afectación Quebrada “La Ceiba” (50% interno colindante con el cuerpo de agua)	17.163,71		31.065,03	Por cada cuatro metros cuadrados (4 M ²) se obtendrá un beneficio de un metro cuadrado (1 M ²)	7.766,25 M ²
	Afectación Quebrada “La Ceiba” (50% externo no colindante con el cuerpo de agua)	13.901,32				
Cesión adicional de suelo para parques, plazas, plazoletas,	Cesiones adicionales (Cesión ciudad Z.V Parque N2, Cesión local Z.V Parque N 1, Cesión local Z.V Parque N 3)	1.872,26		9.316,22	Por cada metro cuadrado (1 M ²) se obtendrá un beneficio en cinco metros cuadrados (5 M ²)	46.581,10



DESPACHO ALCALDESA

DECRETO MUNICIPAL No. 1000 – 0535 DE 2025

(29 AGO 2025)

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “FLOREAL”, UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN “EL PAÍS” DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

zonas verdes	Z.V N°2	2.777,42			
	Z.V N°3	1.721,63			
	Z.V N°4	1.920,76			
	Z.V N°5	1.024,15			
Cesión adicional de suelo para equipamientos	Cesión adicional (Cesión Ciudad Equipamiento N2, Cesión Local Equipamiento N1)	1.133,85	1.133,85		5.669,25
TOTAL DE EDIFICABILIDAD ADICIONAL					164.767,9

PARÁGRAFO 1. De acuerdo con los índices de construcción básicos establecidos en el artículo 38 del presente Decreto, el Plan Parcial adopta una edificabilidad adicional requerida de 164.767,9 metros cuadrados. Para alcanzar este índice de construcción adicional el desarrollador asumirá las cargas generales mencionadas en la tabla anterior.

PARÁGRAFO 2. En caso de que los propietarios y desarrolladores decidan ejecutar a su cargo las demás cargas generales previstas en el plan parcial, estos podrán acceder a los demás beneficios dispuestos en el artículo 471 del Decreto Municipal 1000-0823 del 2014, incluyendo la compensación de la participación en plusvalía, de acuerdo con el procedimiento previsto para el efecto en el artículo 61 del presente Decreto.





DESPACHO ALCALDESA

DECRETO MUNICIPAL No. 1000 – 0535 DE 2025

(29 AGO 2025)

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “FLOREAL”, UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN “EL PAÍS” DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

PARÁGRAFO 3. El promotor no recibirá como contraprestación beneficio alguno y en consecuencia se reservará la entrega de cesión de suelo destinado a las siguientes cargas generales: 1.443,93 m2 de la Vía VE-1 El Canelo (Calle 171), 3.236,03 m2 de la Vía VE-2 El Canelo (Carrera 8B) y 1.878,82 m2 de la vía V - CARGA GENERAL 1 (Calle 167).

ARTÍCULO 59. ESTIMACIÓN DE BENEFICIOS INMOBILIARIOS ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN BÁSICO. Para el cálculo de los beneficios, se estiman los valores de venta de los productos inmobiliarios del proyecto, teniendo en cuenta el resultado de la revisión de mercado inmobiliario, así:

Ingresos			
Descripción	Tipo	Unidades de Vivienda	Total
Mz. A	Vivienda VIP	226	\$ 23,616,887,167
Lote. B	Vivienda VIS	9	\$ 1,384,590,357
Lote. C	Vivienda VIS	20	\$ 3,120,687,219
S. Mz. D	Vivienda VIP	618	\$ 64,505,122,798
Mz. E	Vivienda VIS	447	\$ 69,967,686,075
S. Mz. F	Vivienda VIS	964	\$ 150,889,504,492
S. Mz. G	Vivienda VIS	587	\$ 91,983,436,437
S. Mz H	Vivienda VIS	997	\$ 156,087,383,731
Mz. I	Vivienda VIS	345	\$ 54,097,216,659
Subtotal (Unidades de vivienda)		4.213	\$ 615,652,514,934
S. Mz. G – Lote 1	Comercio 1		\$ 19,813,302,000
S. Mz. F – Lote 1	Comercio 2		\$ 19,813,302,000
Total			\$ 655,279,118,934

ARTÍCULO 60. ESTIMACIÓN VALOR RESIDUAL DEL SUELO. El cálculo del valor residual del suelo se realiza con base en los beneficios inmobiliarios calculados en el artículo 59 del presente decreto, así:





DESPACHO ALCALDESA

DECRETO MUNICIPAL No. 1000 – 0535 DE 2025

(29 AGO 2025)

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “FLOREAL”, UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN “EL PAÍS” DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

DESCRIPCIÓN	VALOR
Ingresos	\$ 655,279,118,934
Costos directos	\$ 472,987,707,990
Costos indirectos	\$ 84,082,567,243
Utilidad	\$ 76,349,418,727
Valor residual del suelo	\$ 21,859,424,974
Área objeto de reparto (m2)	316.427
Valor residual / Área objeto de reparto (m2)	\$ 69,082

PARÁGRAFO. Estos valores son estimativos y preliminares, que deberán ser objeto de determinación definitiva al momento de la determinación del efecto plusvalía conforme a lo dispuesto en la Resolución IGAC No. 620 de 2018.

TITULO VII PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA

ARTÍCULO 61. – PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA. En concordancia con el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, el artículo 3 del Acuerdo Municipal 002 del 2014 y el Decreto Municipal 1000-0696 de 2014 y lo establecido en el Documento Técnico de Soporte en el Plan Parcial se configuran los tres hechos generadores de la participación en plusvalía, a saber: (i) la incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano, (ii) el establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo, y (iii) la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez

PARÁGRAFO 1. Para el cálculo y la liquidación del efecto plusvalía, así como la destinación de los recursos obtenidos de la misma, deberá darse estricto cumplimiento a los preceptos normativos contenidos en los Acuerdo Municipales 0002 del 08 de mayo de 2014, 0006 del 03 de mayo de 2022, los Decretos





DESPACHO ALCALDESA

DECRETO MUNICIPAL No. 1000 – 0535 DE 2025

(29 AGO 2025)

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “FLOREAL”, UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN “EL PAÍS” DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

Municipales 1000-0696 del 06 de noviembre de 2014 y 1000-0832 del 10 de noviembre 2022, así como lo establecido en el parágrafo 1 del artículo 5 de la Resolución 1010-035 de 2015.

PARAGRÁFO 2. En lo relativo a los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997, se dará aplicación de la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC, y/o la norma, modifique, complemente o sustituya.

PARÁGRAFO 3. Las zonas o subzonas beneficiarias de las acciones urbanísticas que permitan determinar el efecto de plusvalía se establecen en el plano “14 – 14 PLANO DELIMITACIÓN DE LAS ZONAS O SUBZONAS BENEFICIARIAS DE LAS ACCIONES URBANISTICAS QUE PERMITAN DETERMINAR EL EFECTO PLUSVALIA”.

ARTÍCULO 62. – EXIGIBILIDAD Y FORMA DE PAGO DE LA PLUSVALÍA. Para la exigibilidad y cobro de la participación se dará aplicación a lo establecido en el artículo 83 de la Ley 388 de 1997. La participación en el efecto plusvalía se podrá pagar a través de las formas previstas en el artículo 84 de la precitada Ley, así como lo indicado en los Acuerdos Municipales 0002 del 08 de mayo de 2014, 0006 del 03 de mayo de 2022 y los Decretos Municipales 1000-0696 del 06 de noviembre de 2014 y 1000-0832 del 10 de noviembre 2022.

PARAGRAFO. En virtud del parágrafo único del artículo 7 del Acuerdo 002 del 2014 y el artículo 21 del Decreto Municipal 1000-696 de 2014, se exonera del cobro de participación de plusvalía a los inmuebles destinados a vivienda de interés social (VIS) y vivienda de interés prioritario (VIP).

**TITULO VIII
DISPOSICIONES FINALES**





DESPACHO ALCALDESA

DECRETO MUNICIPAL No. 1000 – 0535 DE 2025

(29 AGO 2025)

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “FLOREAL”, UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN “EL PAÍS” DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

ARTÍCULO 63. - OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS O DESARROLLADORES. Los urbanizadores, propietarios o desarrolladores del Plan Parcial, tendrán dentro de sus deberes las siguientes actividades:

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





DESPACHO ALCALDESA

DECRETO MUNICIPAL No. 1000 – 0535 DE 2025

(29 AGO 2025)

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “FLOREAL”, UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN “EL PAÍS” DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

ARTÍCULO 64. - RESPONSABILIDAD DE LOS PROPIETARIOS O DESARROLLADORES. El propietario, desarrollador o quien realice la ejecución del proyecto, deberá dar cumplimiento a los compromisos establecidos en el “Acta de concertación no. 2 del 04 de octubre de 2024”, la Resolución CORTOLIMA 5670 del 17 de octubre de 2024 y el Oficio de aclaración con radicado PISAMI 2025-019764 del 20 de febrero de 2025, además de lo establecido en este Decreto, respetando en todos los casos las normas nacionales y municipales vigentes, siendo sobre él en quien recaerá cualquier tipo de acción por el incumplimiento de las obligaciones establecidas.

PARÁGRAFO. El promotor del Plan Parcial, será el responsable de la veracidad de los documentos, estudios escritos, planos realizados y presentados en la formulación del proyecto del Plan Parcial ante la Secretaría de Planeación Municipal y la Corporación Autónoma Regional del Tolima “CORTOLIMA”.

ARTICULO 65. - EJECUCIÓN Y ENTREGA DE OBRAS DE URBANISMO. La ejecución de las obras de urbanismo entendidas como las vías, las redes de servicios públicos domiciliarios, la construcción y dotación de las áreas de cesión obligatoria al espacio público, deberán ejecutarse de manera simultánea con el desarrollo de cada una de las etapas.

ARTÍCULO 66. - INCORPORACIÓN AL PERÍMETRO URBANO. El suelo establecido en el ámbito de aplicación del presente Decreto será incorporado al perímetro urbano del Municipio de Ibagué, en virtud del parágrafo 1 del artículo 476 del Decreto 1000-0823 de 2014, mediante acto administrativo motivado expedido por el Alcalde Municipal, una vez se dé cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 2.2.4.1.7.2. del Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, sustituya o adicione.

PARÁGRAFO. En cumplimiento del parágrafo del artículo 2.2.4.1.7.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, para efectos netamente catastrales, los predios que hayan





DESPACHO ALCALDESA

DECRETO MUNICIPAL No. 1000 – 0535 DE 2025

(29 AGO 2025)

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “FLOREAL”, UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN “EL PAÍS” DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

sido objeto de licencia de urbanización dentro del marco del plan parcial, que hubieren ejercido los derechos y cumplido las obligaciones determinadas en la licencia, encontrándose únicamente pendiente el proceso de entrega material de las cesiones obligatorias, se considerarán como parte del suelo urbano conforme a los usos y edificabilidad aprobadas.

ARTICULO 67.- ACTUALIZACIÓN DE LA CARTOGRAFIA. Ordenar a La Secretaría de Planeación Municipal de Ibagué incorporar en la cartografía oficial que hace parte integral del Decreto Municipal 1000-0823 del 2014, las disposiciones contenidas en el presente Decreto.

ARTÍCULO 68. – TRÁMITE DE LICENCIAS URBANÍSTICAS Y PROYECTO URBANÍSTICO GENERAL. El trámite del proyecto urbanístico general, así como, las licencias de urbanización y construcción, deberán tramitarse, ante los Curadores Urbanos, quienes verificarán la concordancia de los proyectos urbanísticos con el marco legal nacional vigente, el Decreto 1077 de 2015, el Decreto 1000-0823 de 2014 o las normas que los modifiquen, deroguen, complementen o sustituyan, además de lo contenido en el Documento Técnico de Soporte (DTS) y planimetría que hacen parte integral del presente Decreto.

ARTÍCULO 69. – REMISIÓN A OTRAS NORMAS. Los aspectos no regulados en el presente Decreto se regirán por las normas contenidas en el Decreto Municipal 1000-0823 de 2014 (P.O.T.) y demás normas que lo complementen, adicionen, modifiquen, deroguen, o sustituyan.

ARTÍCULO 70. - MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL. Cualquier modificación del presente Plan Parcial, en caso de requerirse, se efectuará teniendo en cuenta únicamente las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan, de conformidad con las condiciones establecidas en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997 modificado





DESPACHO ALCALDESA

DECRETO MUNICIPAL No. 1000 – 0535 DE 2025

(29 AGO 2025)

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “FLOREAL”, UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN “EL PAÍS” DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

por el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021, el párrafo del artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015, o en las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan.

ARTÍCULO 71. - VIGENCIA Y DEROGATORIA. El presente Decreto rige a partir de su publicación en la página electrónica de la Gaceta Municipal de Ibagué, y tendrá una vigencia de treinta (30) años.

29 AGO 2025

JOHANA XIMENA ARANDA RIVERA
Alcaldesa Municipal de Ibagué

HAROL WILCHES MACHADO
Secretario de Planeación Municipal (Ad-Hoc)

[Firma]

Revisó:

Aprobó:

Proyectó:

Miguel Ángel Aguiar – Jefe de Oficina Jurídica *[Firma]*

Luis Fernando Osman Cabezas – Director de Ordenamiento Territorial Sostenible *[Firma]*

Ing. Víctor Andrés Rodríguez Cataño – Profesional Especializado Sec. Planeación *[Firma]*

Ing. Juan Carlos Reyes Palma – Profesional Universitario Sec. Planeación *[Firma]*

Arq. Santiago Andrés Muñoz – Contratista DOTS. *[Firma]*

Bio. Yeimi Lastra – Contratista DOTS. *[Firma]*

Arq. Carlos Gustavo Prada – Contratista DOTS. *[Firma]*

Ing. Diana Carolina Gómez – Contratista DOTS. *[Firma]*

Ing. Hernán Darío Martínez – Contratista DOTS. *[Firma]*

Arq. Diana Paola Santos – Contratista DOTS. *[Firma]*

Arq. Daniel Gerardo Caro – Contratista DOTS. *[Firma]*

Abg. Daniela Rubiano – Contratista DOTS. *[Firma]*

Abg. Cristian Duque – Contratista DOTS. *[Firma]*

