# PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

# LA TEBAIDA, QUINDÍO

# DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE FORMULACIÓN

# COMPONENTE RURAL

## PBOT (AA-AA)

## (Versión 1 14/11/2023)

# TABLA DE CONTENIDO

**TÍTULO III- COMPONENTE RURAL**

**INTRODUCCIÓN.**

**CAPÍTULO 1- CONTEXTO GENERAL.**

1.1. Definición.
1.2. Delimitación rural.
1.2.1. Delimitación veredal.
1.3. Generalidades del suelo rural.
1.3.1. Geomorfología.
1.3.2. Clima.
1.3.3. Suelo.

**CAPÍTULO 2- CONTENIDO ESTRATÉGICO.**

1. Marco estratégico del Plan Básico de Ordenamiento Territorial de La Tebaida, Q.
2. Políticas y objetivos y estrategias del mediano y corto plazo sobre uso y ocupación del suelo rural.

**CAPÍTULO 3- MODELO DE OCUPACIÓN RURAL.**

**CAPÍTULO 4- SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL SUELO RURAL.**

**1. Sistema ambiental municipal.**
1.1. Estructura Ecológica Principal en el área rural del municipio de La Tebaida.
1.1.1. Áreas del Sistema Nacional de Áreas Protegidas.
1.1.2. Áreas de especial importancia ecosistémica y ecosistemas estratégico.
1.1.3. Áreas para la conservación de los recursos de aguas, control de procesos erosivos y zonas de protección forestal.
1.1.4. Disposiciones generales para las áreas de conservación y protección ambiental.
1.2. Áreas de amenaza y riesgo no mitigable.
1.3. Identificación, delimitación y categorización de las áreas de amenaza en suelo rural.

**2. Áreas e inmuebles considerados patrimonio cultural. (Completar arquitectos)**

**3. Categorías de desarrollo restringido para suelo rural.**

3.1. Suelo suburbano y corredores suburbanos.
3.1.1. Suelo suburbano.
3.1.2. Corredores suburbanos.
3.2. Centros poblados rurales.
3.3. Áreas destinadas a vivienda campestre.

**4. Localización prevista para equipamientos de salud, educación, bienestar social, cultural y deporte. (Completar Arquitectos)**

**5. Identificación de los sectores económicos en el área rural. (Revisar por Laura)**

5.1. Sistema productivo agropecuario.

**6. Sistemas de aprovisionamiento de los servicios públicos y saneamiento básico. (Desarrollar Faver)**

6.1. Áreas del sistema de servicios públicos domiciliarios (faver)

Programas y proyectos de servicios públicos.

**7. Localización prevista para los espacios públicos y equipamientos del suelo rural. (Desarrollar Arquitectos)**

7.1. Espacio público.
7.2. Equipamientos.

**8. Sistema de movilidad en suelo rural. (Completar Duvan)**

8.1. Definición y objetivos.
8.2. Sistema vial y de transporte.
8.3. Subsistema vial rural.
8.4. Proyectos viales.
8.5. Lineamientos para la infraestructura de transporte.

**9. Normas del suelo rural.**

9.1. Normas generales aplicables al suelo rural.
9.1.1. Normas de usos.
9.1.2. Normas para la categoría de protección en suelo rural.
9.2. Delimitación, determinaciones y condiciones del suelo rural.
9.3. Normas para el desarrollo de vivienda en suelo rural para atender las necesidades de la población que habita esta clase de suelo, las cuales deberán tener en cuenta la legislación agraria y ambiental.

9.4. Normas comunes de parcelación y subdivisión para el suelo suburbano, corredores suburbanos y áreas de vivienda campestre.
9.5. Obligaciones urbanísticas para suelo suburbano, corredores suburbanos y áreas de vivienda campestre.
9.6. Cesiones obligatorias para suelo suburbano, corredores suburbanos y áreas de vivienda campestre.
9.7. Lineamientos y normas para las cesiones y su dotación.
9.8. Norma de usos y edificabilidad suelos suburbanos.
9.9. Condiciones de habitabilidad.
9.10. Preexistencias.

**10. Unidades de planificación Rural-UPR.**

**11. Cartografía.**

**Bibliografía.**

# TÍTULO III
# COMPONENTE RURAL

## INTRODUCCIÓN.

Este Documento Técnico de Soporte del componente de formulación del suelo rural del PBOT del municipio de La Tebaida, contiene aquellos elementos producto de la revisión y actualización del PBOT vigente, adoptado mediante acuerdo 026 del año 2000, así como el ajuste de aquellos aspectos generales requeridos en el Decreto 1232 de 2020 y el Decreto 1077 de 2015.

La ruralidad del municipio de La Tebaida se encuentra distribuida en 8.462,24 hectáreas, es decir, equivale al 81,46%de todo el territorio, sin embargo, éste se ha visto afectado por procesos de avance en la frontera agrícola y ganadera. Dentro de la dinámica territorial se distinguen geográfica y socioeconómicamente piezas rurales, que se interrelacionan con el área urbana por sus características, funciones y servicios.

El presente documento constituye una herramienta de protección y gestión para el suelo rural del municipio de La Tebaida donde involucra los elementos estructurantes más importantes tanto para el desarrollo económico como para la gestión del suelo a nivel agropecuario y ambiental, mejorando la calidad de vida y la competitividad del campo a través del desarrollo sostenible.

## 1. CAPÍTULO 1- CONTEXTO GENERAL.

### 1.1. Definición.

El artículo 14 de la Ley 388 de 1997 define al ordenamiento del suelo rural como: *"…un instrumento para garantizar la adecuada interacción entre los asentamientos rurales y la cabecera municipal, la conveniente utilización del suelo rural y las actuaciones públicas tendientes al suministro de infraestructuras y equipamientos*

*básicos para el servicio de los pobladores rurales. Este componente deberá contener por lo menos:*

*1. Las políticas de mediano y corto plazo sobre ocupación del suelo en relación con los asentamientos humanos localizados en estas áreas.*

*2. El señalamiento de las condiciones de protección, conservación y mejoramiento de las zonas de producción agropecuaria, forestal o minera.*

*3. La delimitación de las áreas de conservación y protección de los recursos naturales paisajísticos, geográficos y ambientales, incluyendo las áreas de amenazas y riesgos, o que formen parte de los sistemas de provisión de los servicios públicos domiciliarios o de disposición final de desechos sólidos o líquidos.*

*4. La localización y dimensionamiento de las zonas determinadas como suburbanas, con precisión de las intensidades máximas de ocupación y usos admitidos, las cuales deberán adoptarse teniendo en cuenta su carácter de ocupación en baja densidad, de acuerdo con las posibilidades de suministro de servicios de agua potable y saneamiento, en armonía con las normas de conservación y protección de recursos naturales y medio ambiente.*

*5. La identificación de los centros poblados rurales y la adopción de las previsiones necesarias para orientar la ocupación de sus suelos y la adecuada dotación de infraestructura de servicios básicos y de equipamiento social.*

*6. La determinación de los sistemas de aprovisionamiento de los servicios de agua potable y saneamiento básico de las zonas rurales a corto y mediano plazo y la localización prevista para los equipamientos de salud y educación.*

*7. La expedición de normas para la parcelación de predios rurales destinados a vivienda campestre, las cuales deberán tener en cuenta la legislación agraria y ambiental."*

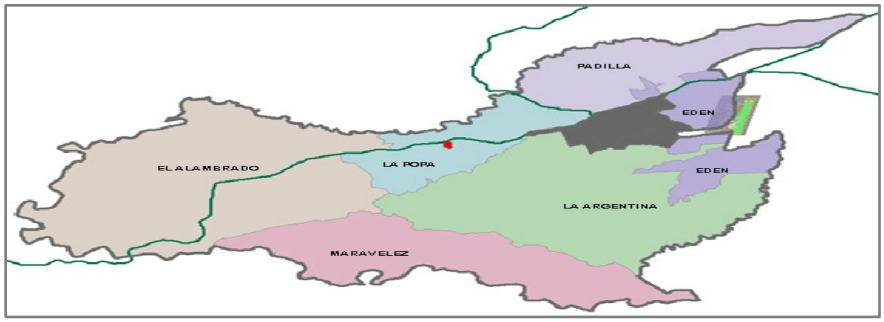
### 1.2. Delimitación rural.

La adopción de una perspectiva de desarrollo rural basada en las necesidades del territorio, obliga a considerar las características de usos y coberturas del suelo, pues está asociado a la valoración del patrimonio cultural y del paisaje. Por lo anterior, este capítulo (Contexto general) contiene la delimitación de cada una de las áreas y categorías del suelo rural con su respectiva clasificación de usos.

#### 1.2.1. Delimitación veredal.

La zona rural del municipio de La Tebaida, según el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio se compone de 15 veredas las cuales, de acuerdo a lo identificado en el diagnóstico, no cuentan con una delimitación cartográfica disponible; sin embargo, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, catastralmente cuenta con una delimitación de 6 veredas (tabla 1, figura 1). De esta manera, la configuración espacial por veredas, como figura político administrativa, reconoce las 15 veredas contenidas en el PBOT vigente, las cuales quedan inmersas dentro de las Unidades de Planificación Rural como figuras de Ordenamiento Territorial.

Figura 1. División político-administrativa del área rural para el municipio de La Tebaida.




Fuente: IGAC.

Tabla 1. División veredal del área rural del municipio de La Tebaida.

| VEREDA | ÁREA (ha) |
|---|---|
| El Alambrado | 2644.72 |
| El Edén | 610.01 |
| La Argentina | 2151.83 |
| La Popa | 711.27 |
| Maravelez | 1400.99 |
| Padilla | 947.60 |

Fuente: IGAC.

### 1.3. Generalidades del suelo rural.

De conformidad con el Decreto 3600 de 2007, las Unidades de Planificación Rural, UPR, son el único instrumento de planificación intermedia para el suelo rural que complementa al Plan Básico de Ordenamiento Territorial a través del modelo de ocupación territorial para el municipio de La Tebaida. En este sentido, a través de las UPR, se podrá potencializar el desarrollo del suelo rural, priorizando el sector agropecuario como actividad principal, así como otras figuras como áreas de importancia estratégica ambiental, logística, y actividades de desarrollo restringido.

Por lo anterior, en la fase de diagnóstico se logró identificar que en el suelo rural del municipio confluyen una dinámica de orden social y económica que ha soportado la necesidad de delimitar las Unidades de Planificación Rural, articuladas con los diferentes estudios disponibles para el departamento del Quindío por cada componente: suelos, coberturas y usos, catastro, entre otros.

#### 1.3.1. Geomorfología

La Tebaida Posee tres unidades geomorfológicas: región montañosa localizada en el flanco occidental de la cordillera central; piedemonte, este paisaje corresponde topográficamente al abanico aluvial con pendientes suavemente inclinadas, suelos de colinas y lomas; y valle denominados vegas y terrazas asociadas a los ríos Quindío, Barragán y La Vieja son suelos superficiales, limitados por el nivel freático.

Los Procesos geomorfológicos actuales de este tramo son los desbordamientos, erosión lateral y en algunas áreas solifluxión.

La caracterización de los suelos de la cuenca del río La Vieja en el municipio de La Tebaida, Quindío, se ubican en un paisaje de Piedemonte, se clasifica en Typie Dystropepts – Typie Hapludalfs, Tipo de relieve Abanico Torrencial, suelos de origen de cenizas volcánicas muy evolucionadas y materiales sedimentarios. Presentan escurrimiento difuso y concentrado, patas de vaca. Los de 1.000 a 1.300 msnm tienen suelos con Texturas medias a finas, moderadamente ácidos, erosión moderada a severa.

En el paisaje de Valle, se clasifica en Typie Hapludolls – Andie Huminitropepts, tipo de relieve terrazas, sus suelos son formados a partir de aluviones finos y grueso, cenizas volcánicas, presentan escurrimiento difuso. Moderadamente profundos a profundos. Bien a imperfectamente drenados, texturas finas a medias, moderadamente ácidos, fertilidad moderada a alta erosión ligera.

### 1.3.2. Clima.

El municipio se caracteriza por poseer un clima medio, húmedo transicional a medio seco, convirtiéndose en el municipio más cálido del departamento producto de sus altitudes que oscilan entre 1.000 a 1.300 msnm, con una temperatura promedio de 22°C y una precipitación pluvial anual de 1.000 a 2.000 mm.

El clima se caracteriza por tener dos periodos de lluvia durante el año, en los meses de abril-mayo y octubre-noviembre, siendo más fuerte el primero, los vientos son más fuertes en los meses de enero y agosto, justo en las épocas de verano.

### 1.3.3. Suelo.

Los suelos en el departamento del Quindío se encuentran identificados comúnmente como clases agrológicas, las cuales son ocho en total y se designan con los números 1 a 8, y en términos generales, las clases 1 a la 4 son aptas para producir cultivos bajo ciertas condiciones de manejo; las clases 5, 6 y 7 son aptas para plantas nativas, pastos y algunos cultivos especiales. Las tierras de la clase 8 no son aptas para las actividades agropecuarias; solamente deben dedicarse a la conservación de los recursos naturales y vida silvestre.

Así mismo, dentro de estas clases se agrupan unas subclases que llevan el mismo número junto con el grado de limitaciones generales y riesgos para uso agrícola, añadiendo letras que indican las restricciones que tiene el suelo, como se describe a continuación:

e: erosión presente en la superficie del suelo.
h: humedad excesiva sobre o dentro del perfil.
s: limitaciones físicas o químicas propias de los suelos que impiden la penetración de las raíces y/o el laboreo.
c: clima como limitante por exceso o déficit de humedad, temperatura y/o luminosidad extremadamente baja.
p: gradiente de la pendiente que limita el laboreo o aumenta la susceptibilidad de los suelos a la erosión.

Por lo anterior, los suelos del municipio de La Tebaida son aptos para una gran variedad de cultivos como café, plátano, maíz, yuca, banano, entre otros, pues el municipio cuenta con 2.809 hectáreas (33,2%) de suelos clase 2 en su área rural,

suelos de gran relevancia por sus características especiales para la producción agrícola y ganadera y de explotación de recursos naturales.

Así mismo, en el municipio se identifican suelos cale IV (2.740,2 ha, 32,4%), VI (1.685 ha, 20%) y VII (1.215,4 ha, 14,4%), los cuales se describen a continuación:

Tabla 4. Clasificación de los suelos presentes en el municipio de La Tebaida.

| CARACTERÍSTICAS | SUELOS | | | |
|---|---|---|---|---|
| | CLASE II | CLASE IV | CLASE VI | CLASE VII |
| RELIEVE | Moderadamente inclinados a ondulados | Fuertemente inclinados a fuertemente ondulados | Similar a la clase IV, o de relieve escarpado o fuertemente quebrado. | Similar a la clase VI, o también muy escarpado. |
| PENDIENTE | 3 AL 12% | 12 AL 25% | 25 AL50% | > 50% |
| EROSIÓN | 0 al 20% del área | Ligera: hasta 40%. Moderada: Hasta 20%. Severa: Hasta el 10% | Ligera: hasta60%. Moderada: Hasta 30%. Severa: Hasta el 20% | Ligera: hasta 100%. Moderada: Hasta 70%. Severa: Hasta el 50% |
| PROFUNDIDAD EFECTIVA | moderadamente profundos a muy profundos | Muy superficial a muy profundos | Muy superficial a muy profunda | Muy superficial a muy profunda |
| PEDREGOSIDAD | Sin piedras o muy pocas que no imposibiliten | Sin piedras hasta pendientes | Pedregocidad y rocosidad de | Pedregocidad y rocosidad de |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | en las labores de la maquinaria. | del 12%. Pedregoso en pendientes del 12 al 25%. | nula a excesiva | nula a excesiva |
| **SALINIDAD** | Suelos salinos o salinos sódico no deben ser más del 20% del área y ser fácilmente corregibles. | Hasta un 40% para suelos salino sódico | Hasta un60% para suelos salinos o salino sódicos | Suelos salinos o salino sódicos hasta un 70% del área |

Fuente: IGAC

Según el estudio semidetallado de suelos para el departamento del Quindío, elaborado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, IGAC, a continuación, se describen los suelos de que cubren el área rural en el municipio de La Tebaida:

- **Subclase 2-p1.**

Esta subclase se ubica en áreas con climas templado y muy húmedo, con pendientes ligeramente inclinadas (3% al 12%), el cual ocupa una extensión de 98,3 ha, “Son suelos derivados de cenizas volcánicas sobre esquistos torrenciales volcánicos, son profundos, bien drenados, moderados y ligeramente ácidos, de fertilidad moderada y baja” (IGAC, 2010).

Estas tierras “para su uso y manejo tienen limitaciones por las pendientes ligeramente inclinadas. Son aptas para cualquier tipo de cultivo, limpio, semilimpio, densos y de semibosque; siembras de alto rendimiento con material vegetal hibrido o material adaptado a las condiciones climáticas incluidos los pastos. Sus prácticas

culturales requieren labranza mínima o cero, aplicación de fertilizantes, de acuerdo a las necesidades del cultivo, incorporación de abonamientos y rotación de cultivos o potreros" (IGAC, 2010). En el municipio de La Tebaida estos suelos han sido utilizados para el establecimiento de cultivos de plátano, yuca, naranja y pastos.

- **Subclase 2-pe-1**

Se ubica en áreas de clima templado húmedo y muy húmedo, con pendientes ligeramente inclinadas, con una extensión de 171,11 ha (2%) en el municipio, caracterizándose por ser suelos "derivados de cenizas volcánicas, profundos, bien drenados, moderados y ligeramente ácidos, de fertilidad moderada y baja; están afectados por movimientos en masa tipo patas de vaca" (IGAC, 2010).

Estos suelos son aptos para cualquier clase de cultivos (limpios, semilimpios, densos y de semibosque) adaptados a las condiciones climáticas; también para pastos, introducidos (IGAC, 2010). En el municipio son utilizados tradicionalmente para pastizales.

- **Subclase 2-s1.**

Este suelo se ubica en áreas de pendientes planas (1 – 3%), en clima templado húmedo y muy húmedo, hace presencia en el municipio con una extensión de 2.540 ha (30%), siendo suelos "originados de cenizas volcánicas sobre depósitos torrenciales volcánicos son profundos, bien drenados, de familia textural medial, moderadamente ácido en superficie y ligeramente ácidos en profundidad y de fertilidad moderada" (IGAC, 2010).

Estos suelos son limitados por su "fertilidad debido a los bajos contenidos de calcio, magnesio, fósforo, y materia orgánica, aptos para cultivos limpios, semilimpios, y semibosques, y pastos adaptados a las condiciones climáticas; como prácticas culturales se recomienda labranza mínima o cero en condiciones de humedad,

selección y rotación de cultivos, adecuada división y rotación de potreros, renovación de praderas, pastoreo oportuno y adecuado, evitando el sobrepastoreo y la sobrecarga. Para mantener o aumentar la fertilidad se requiere la aplicación de fertilizantes minerales de acuerdo al tipo de cultivo previo análisis de suelos y de las necesidades del cultivo, abonamientos con materia orgánica y corrección del PH, de acuerdo al cultivo por establecer" (IGAC, 2010).

Actualmente en el municipio, estos suelos son utilizados para cultivos de plátano, piña, café, naranja, caña de azúcar, pastos y mosaicos de pastos y cultivos.

- **Subclase 4hs-1.**

Estos se ubican en clima templado húmedo y pendientes planas (1 – 3%), ocupan 969,6 ha (11,5%) en todo el municipio. "Son suelos originados de aluviones mixtos son excesivamente drenados y superficiales y en algunos sectores pobremente drenados, limitados por nivel freático fluctuante de texturas moderadamente finas, fuerte y moderadamente ácidos y de fertilidad media" (IGAC, 2010).

"Estos suelos tienen como limitaciones principales, para el uso y el manejo, la profundidad efectiva superficial, el drenaje pobre y la fuerte acidez. Son aptos para cultivos limpios, semilimpios, densos y de semibosque de profundidad radical superficial, adaptados a las condiciones climáticas; igualmente, para pastos introducidos" (IGAC, 2010). En estos suelos se desarrollan cultivos de piña y maíz principalmente, sobre la zona conocida como el Valle de Maravelez.

- **Subclase 4p-2.**

Estas tierras ocupan áreas de pendientes fuertemente inclinadas (12-25%), localizadas en clima templado húmedo y muy húmedo, en el municipio ocupan un área de 1.770,7 ha (21%). Son suelos "moderadamente profundos, bien drenados,

de texturas moderadamente finas y finas, ligeramente ácidos y neutros y de fertilidad alta" (IGAC, 2010).

Los suelos 4p-2 presentan "limitaciones por las pendientes fuertemente inclinadas, aptos para cultivos densos, de semibosque y sistemas agroforestales, especialmente silvopastoriles. Requieren de prácticas de conservación y manejo como arreglo adecuado de las asociaciones de árboles con cultivos, pastos y frutales, aplicación de fertilizantes, pastoreo adecuado evitando el sobrepastoreo y la sobrecarga y construcción de acequias de ladera" (IGAC, 2010).

- **Subclase 6e-2.**

Estas tierras ocupan áreas de clima templado húmedo y muy húmedo, pendientes moderada y fuertemente inclinadas (7-12-25%) (IGAC, 2010); ocupan un área de 264,3 ha (3.1%).

"Los suelos derivados de detritos volcánicos recubiertos por delgadas capas de cenizas volcánicas son bien drenados, profundos, de texturas medias y moderadamente finas, moderada y fuertemente ácidos, de fertilidad media; están afectados por erosión moderada (frecuentes patas de vaca)" (IGAC, 2010).

"Las tierras tienen limitaciones principalmente debido a la presencia de frecuentes movimientos en masa tipo patas de vaca; en adición, en menor grado de severidad, pendientes moderadamente inclinadas y fuerte acidez; son aptas para sistemas silvopastoriles y requieren prácticas de conservación intensivas como construcción de acequias de ladera, recuperación de las áreas erosionadas y adecuado manejo de pastos y ganado" (IGAC, 2010).

- **Subclase 6hs-2.**

Estas tierras ocupan áreas de climas templados húmedos y pendientes planas y fuertemente inclinadas (12-25 %) (IGAC, 2010); abarca una extensión de 12.3 ha (0,1%) en el municipio de La Tebaida.

“Los suelos derivados de depósitos aluviales medios y mixtos son superficiales y en algunas áreas moderadamente profundos, bien e imperfectamente drenados, moderados y fuertemente ácidos y de fertilidad baja y moderada; además, presentan inundaciones cortas y pedregosidad superficial. Las tierras tienen limitaciones principalmente debido a la ocurrencia de inundaciones cortas y fuerte acidez; son aptas para sistemas silvopastoriles; requieren prácticas de conservación intensivas como construcción de acequias de recuperación de las áreas erosionadas y adecuado manejo de pastos y ganado” (IGAC, 2010).

- **Subclase 6p-2.**

Esta unidad ocupa zonas de clima templado muy húmedo en pendientes ligeramente escarpadas (25-50%) afectadas por erosión ligera (IGAC, 2010), su extensión es de 363,6 ha (4,3%) en el municipio.

“Los suelos originados de cenizas volcánicas son profundos, bien drenados, de clase por tamaño de partícula media, fuerte y muy fuertemente ácidos, fertilidad baja. Esta unidad presenta como limitantes para el uso y manejo las pendientes ligeramente escarpadas y en menor grado de severidad, exceso de humedad en algunos meses, erosión ligera, fuerte acidez y fertilidad baja. Son tierras aptas para cultivos densos, de semibosque y sistemas agroforestales” (IGAC, 2010).

- **Subclase 6pe-2.**

Estas tierras ocupan zonas de clima templado húmedo, de pendientes ligeramente escarpadas (25-50%) (IGAC, 2010). Ocupan una extensión de 1044,7 ha (12,4%) en el municipio de La Tebaida.

“Los suelos originados de cenizas volcánicas son bien drenados, profundos, muy fuerte y fuertemente ácidos, de fertilidad moderada, afectados por frecuentes y abundantes patas de vaca. Las principales limitaciones de estas tierras son las pendientes ligeramente escarpadas, los frecuentes movimientos en masa tipo patas de vaca; son aptas para cultivos de semibosque y sistemas agroforestales y requieren prácticas de conservación y manejo como evitar la sobrecarga y el sobrepastoreo, sembrar en curvas de nivel o en sentido transversal a las pendientes, fertilizar de acuerdo con la disponibilidad de nutrientes en el suelo y los requerimientos de los cultivos; sembrar pastos de corte y establecer ganadería semiestabulada” (IGAC, 2010).

- **Subclase 7e-3**

Estos suelos ocupan zonas de clima templado húmedo, en pendientes ligeramente escarpadas (25-50%) (IGAC, 2010). En el municipio de La Tebaida abarcan una extensión de 874,1 ha (10,3%).

“Estas tierras tienen limitaciones para el uso y el manejo debido a las abundantes patas de vaca, a las pendientes ligeramente escarpadas y a la fertilidad baja. Son aptas para bosque protector y requieren la conservación de la vegetación natural, suspensión o eliminación de toda actividad agropecuaria y repoblación de la vegetación talada” (IGAC, 2010).

- **Subclase 7h-1.**

Ocupa zonas de clima templado húmedo, de pendientes planas (0-1%) (IGAC, 2010). En el municipio de La Tebaida se identificaron 276.7 ha (3.3%) del suelo rural.

“Los suelos derivados de aluviones gruesos son superficiales, pobremente drenados, de texturas gruesas, muy fuertemente ácidos, fertilidad baja, inundables.

Presentan como limitaciones las inundaciones frecuentes; además la poca profundidad de los suelos, el drenaje pobre y la fertilidad baja; su aptitud es la conservación; no ameritan obras de recuperación por los altos costos" (IGAC, 2010).

- **Subclase 7p-3.**

Esta subclase ocupa áreas de pendientes moderadamente escarpadas (50-75%) afectadas por erosión moderada en clima templado húmedo (IGAC, 2010). Se identificó 62.4 ha (0,7%) en el suelo rural del municipio de La Tebaida.

"Los suelos originados de cenizas volcánicas son profundos, bien drenados, muy fuertemente ácidos y fertilidad baja; presentan erosión ligera (pocas patas de vaca) y moderada (frecuentes patas de vaca). Esta unidad, para el uso y manejo, tiene como limitante principal las pendientes moderadamente escarpadas; es apta para bosques protectores; requiere de prácticas tendientes a conservar la vegetación natural, suspender o eliminar toda actividad agropecuaria y repoblar o regenerar (natural o inducida) la vegetación natural" (IGAC, 2010).

- **Subclase 7pe-3.**

Su suelo corresponde a zonas de clima templado húmedo, de pendientes moderadamente escarpadas (25-50%) (IGAC, 2010). Este suelo es el de menor presencia en el municipio, ocupando apenas un área de 2.2 ha en el suelo rural.

Los suelos derivados de cenizas volcánicas son profundos, bien drenados, fuerte y muy fuertemente ácidos, fertilidad media, afectados por abundantes patas de vaca. Estas tierras para el uso y manejo tienen limitaciones por pendientes moderadamente escarpadas y abundantes movimientos en masa de tipo patas de vaca; son aptas para bosques protectores; requieren conservar la vegetación, evitar las talas, las quemas, reforestar las zonas taladas y suspender las actividades agropecuarias (IGAC, 2010).

## CAPÍTULO 2- CONTENIDO ESTRATÉGICO.

Políticas de mediano y corto plazo para el uso y ocupación del suelo rural de acuerdo con lo establecido en el componente general.

### 1. Marco estratégico del Plan Básico de Ordenamiento Territorial de la Tebaida, Q.

El marco estratégico del componente rural es el punto de inicio y hasta donde queremos llegar durante la vigencia del plan, el cual se estructura en políticas, objetivos y estrategias que en su conjunto determinan cómo se va a lograr a mediano y corto plazo, la visión territorial y el modelo de ocupación del suelo rural. Por tanto, también están articuladas una a una con los programas descritos en el documento de Programas y Proyectos, denominado "XXXXXX". Las anteriores, se establecen de acuerdo a las necesidades que el municipio ha identificado por medio del diagnóstico territorial, el seguimiento y la evaluación.

### 2. Políticas y objetivos y estrategias del mediano y corto plazo sobre uso y ocupación del suelo.

Las políticas de mediano y corto plazo sobre uso y ocupación del suelo rural atienden en su conjunto los retos y las problemáticas particulares del área rural más relevantes para hacer viable el logro de la visión territorial y el modelo de ocupación de La Tebaida.

Cada una de estas políticas se hace efectiva a través del cumplimiento de un conjunto de objetivos, que serán logrados mediante la implementación de normas o la ejecución de proyectos. Los proyectos que se deriven de los objetivos de cada política son desarrollados en el programa respectivo y están presentados en el documento de Programas y Proyectos, denominado "XXXXX":

| POLÍTICAS | OBJETIVOS | ESTRATEGIAS |
|---|---|---|
| **MEDIO NATURAL** | | |
| Promover y proteger la funcionalidad de los | Recuperar y proteger la plataforma ambiental. | Rehabilitar y recuperar el suelo de protección rural. |

| | | |
|---|---|---|
| ecosistemas manteniendo su integridad ecológica, la conservación de las capacidades de autorregulación de los ecosistemas y el aumento de resiliencia a través de la conectividad de las principales áreas naturales dentro del paisaje donde se producen y dispersan las especies. | | |
| Asegurar la conservación y protección de las áreas que prestan servicios ecosistémicos para contribuir al bienestar de la población. | Delimitar y fortalecer la EEP como eje estructurante del territorio y prestador de servicios ecosistémicos a través de la conectividad del paisaje. | |
| Restaurar, repotenciar y recuperar los suelos degradados mediante la reglamentación de las Unidades de Planificación Rural. | Fortalecer el conocimiento técnico y tradicional relacionado con el desarrollo socioeconómico con inclusión del conocimiento en las estrategias de adaptación al cambio climático. | |
| **ESPACIO PÚBLICO, MOVILIDAD Y TRANSPORTE** | | |
| Garantizar la conexión del sector rural a los equipamientos, espacio público y fácil accesibilidad, generando recorridos eficientes y que permitan la conexión del transporte público colectivo mixto con el sistema integrado de transporte público. | Generar la infraestructura adecuada para mejorar la calidad de vida en el campo. | Proveer condiciones básicas para la articulación de la infraestructura vial y de transporte definidos en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial. |
| Consolidar el sistema del espacio público para el suelo rural del municipio de La Tebaida a partir del reconocimiento de la plataforma ambiental como principal elemento articulador del municipio. | Reconocer a la Estructura Ecológica principal (EEP) del municipio como elemento constitutivo | |
| **SERVICIOS PÚBLICOS** | | |
| Consolidar en el suelo rural un sistema de servicios | Apoyar la consolidación de una adecuada | |

| | | |
|---|---|---|
| públicos eficiente, con capacidad de atender las necesidades de agua potable, alcantarillado, saneamiento básico, telecomunicaciones, energía eléctrica y gas domiciliario con estándares de calidad y continuidad. | cobertura de prestación de servicios públicos domiciliarios. | |
| | | |
| **DESARROLLO ECONÓMICO** | | |
| | Promover el desarrollo del turismo de naturaleza y turismo agroecológico aprovechando el potencial paisajístico con criterios sostenibles. | Asegurar la producción de alimentos. |
| | | Manejo y aprovechamiento sostenible del suelo rural. |

## CAPITULO 3- MODELO DE OCUPACIÓN RURAL.

Desde el componente rural se busca fortalecer el desarrollo de las actividades agropecuarias mediante un modelo de ocupación territorial competitivo con el desarrollo sostenible que permita la protección de la biodiversidad y el mantenimiento de los servicios ecosistémicos.

En tal sentido, el modelo de ocupación rural para el municipio de La Tebaida se enmarca en las estrategias de la visión territorial de futuro construidas desde el análisis del diagnóstico territorial; en la medida en que se incorpora el escenario futuro desde los soportes naturales y funcionales necesarias para la ocupación productiva y de los asentamientos a través de una concepción integral de las apuestas de consolidación, transformación y potencialización.

Por lo anterior, para el modelo de ocupación se conciben tres lineamientos básicos:

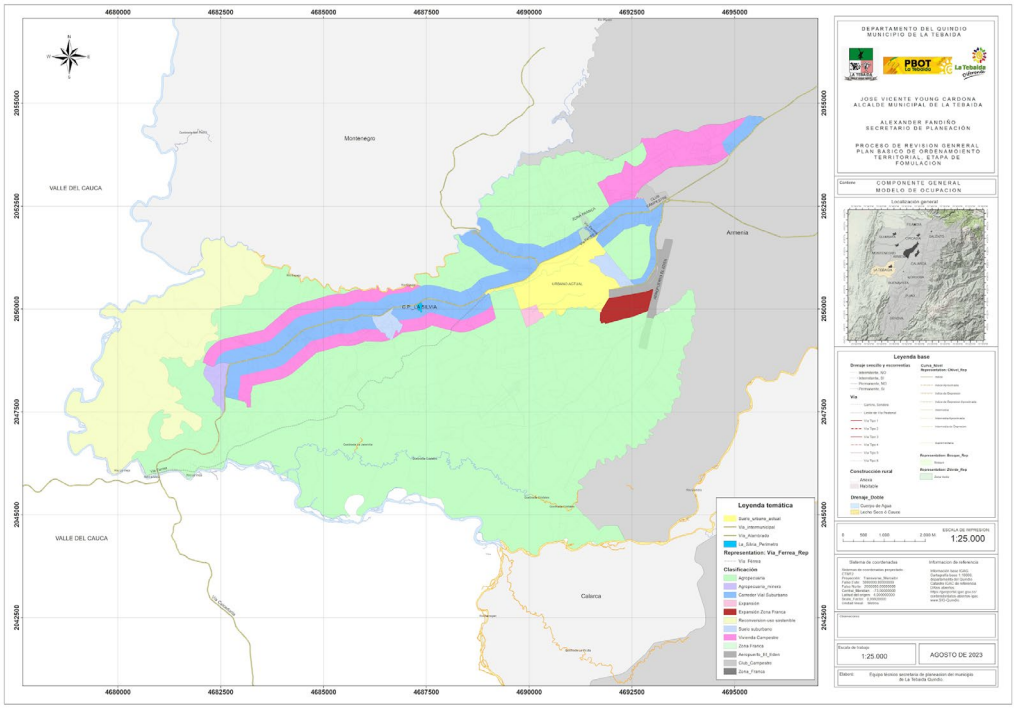
1) potencializar las áreas de actividades productivas agropecuarias,

2) Garantizar la protección y conservación de las áreas que integran el patrimonio natural y,

3) Promover las buenas prácticas ambientales y sostenibles en todo el suelo rural. Lo que quiere decir que, las actividades que se desarrollen al interior del suelo rural deben estar sujetas al desarrollo y uso sostenible, circunscrito en las Unidades de Planificación Rural, las cuales deben estar constituidas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (figura 3).

De manera transversal, dicho modelo se propone en consideración con los escenarios de riesgo y cambio climático que permitirá la formulación de medidas de mitigación y adaptación al cambio climático con el fin de avanzar en la construcción de un municipio más resiliente.

Figura 3. Modelo de ocupación territorial.




Fuente: Equipo PBOT, 2023.

La adopción de una perspectiva de desarrollo rural basada en las necesidades del territorio, parte del reconocimiento de las condiciones del mismo.

## CAPÍTULO 4- SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL SUELO RURAL.

### 1. Sistema ambiental municipal.

#### 1.1. Estructura Ecológica Principal en el área rural del municipio de La Tebaida.

De acuerdo con lo definido en el Sistema Ambiental del Componente General, las áreas de conservación y protección ambiental del suelo rural son constitutivas de la Estructura Ecológica Principal, los cuales se delimitan en la Tabla xx y mapa xx del DTS GENERAL.

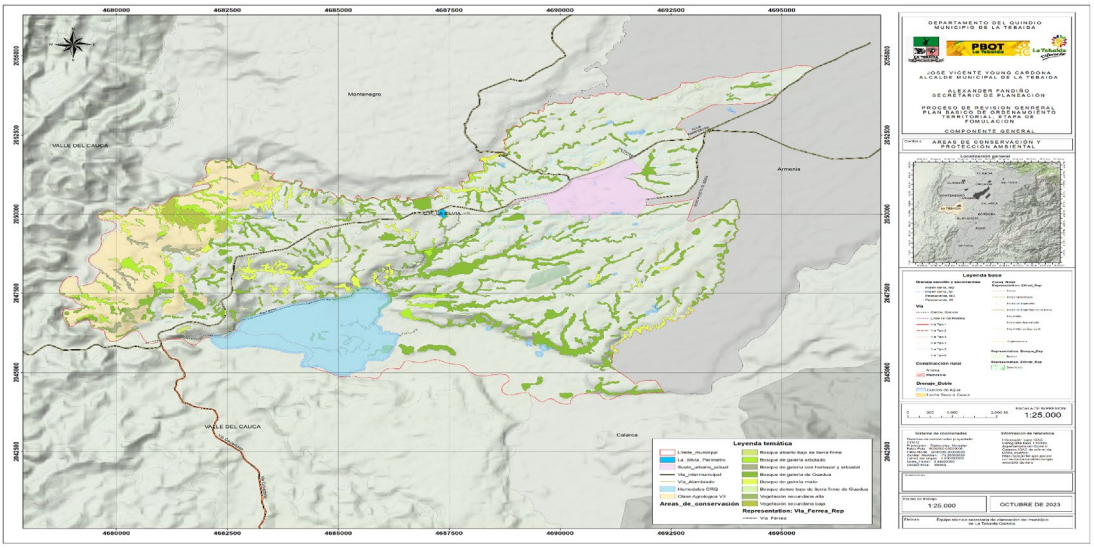
Según las Determinantes Ambientales expedidas por la CRQ a partir de la resolución No 001688 del 29 de Junio de 2023 las áreas de conservación y protección ambiental del suelo rural son las áreas que por sus características y las funciones que prestan deben ser de especial protección … *"de acuerdo con la legislación vigente y las que hacen parte de la Estructura Ecológica Principal, para lo cual en el componente rural del plan de ordenamiento se deben señalar las medidas para garantizar su conservación y protección"*.

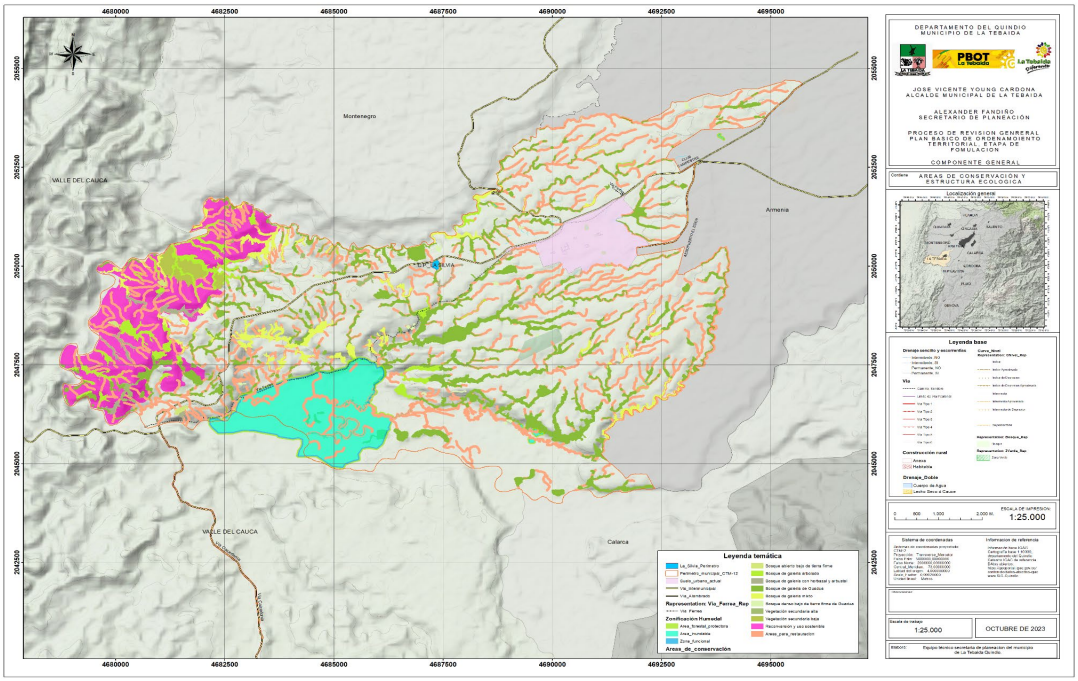
En la siguiente tabla, se puede observar las zonas y los elementos que hacen parte de la Estructura Ecológica Principal en el área rural del municipio de La Tebaida:

| **ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL RURAL** | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Área Municipal Rural (Ha) | | | |
| **CATEGORÍA** | **SUBCATEGORÍA** | **AREA (HA)** | **NÚMERO** | **OBSERVACIÓN** |
| **SISTEMA NACIONAL DE ÁREAS PROTEGIDAS -SINAP** | Áreas del Sistema Nacional de Áreas Protegidas | 0 | 0 | Municipio no cuenta con esta categoría |
| | Nacimientos de agua | | | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **ÁREAS DE ESPECIAL IMPORTANCIA ECOSISTÉMICA Y ECOSISTEMAS ESTRATÉGICOS** | Humedales | | | |
| | Áreas forestales protectoras rurales | 2085,66 | | |
| | Áreas forestales asociado a pendientes | | | |
| **ESTRATEGIAS COMPLEMENTARIAS DE CONSERVACIÓN** | Áreas en Conservación Sistema Municipal de áreas protegidas -SIMAP- | | 148 | El SIMAP está aprobado por acuerdo municipal 022 de 2021. |
| | Áreas de conservación propiedad de los entes territoriales y la CRQ | 117,02 | | ubicados en salento pero fueron adquiridos por el municipio de La Tebaida |

Fuente: Elaboración Propia Equipo PBOT, 2023.






### 1.1.1. Áreas del Sistema Nacional de Áreas Protegidas.

El municipio de La Tebaida no cuenta con la categoría de Sistema Nacional de Áreas Protegidas – SINAP en suelo rural.

Si posterior a la adopción de este PBOT; se conforman Parques Nacionales Naturales, Regionales y Reservas Naturales de la Sociedad Civil -RNSC- en el Municipio de La Tebaida y que obtengan reconocimiento de las entidades correspondientes y de registro RUNAP en el caso de las Reservas de la Sociedad Civil se adoptarán y quedarán integradas dentro de la Estructura Ecológica Principal del municipio de La Tebaida. Las RNSC que no cuenten con registro RUNAP o este se encuentre en trámite, serán parte de la Estrategia Complementaria de Conservación.

### 1.1.2. Áreas de especial importancia ecosistémica y ecosistemas estratégico.

Los ecosistemas estratégicos para el municipio de La Tebaida se clasifican y tendrán la siguiente reglamentación:

- **Nacimientos de agua:** serán objeto de protección especial y también son considerados suelos de protección (Decreto 1077 de 2015, numeral 1.4. artículo 2.2.2.2.1.3).

  Los particulares podrán realizar estudios que permitan identificar nacimientos bajo los criterios establecidos por la autoridad ambiental con estudios presentados de manera formal.

**Tabla xx Usos en zonas de nacimientos de agua**

| Permitidos | Limitados | Prohibidos |
|---|---|---|
| Conservación, protección integral de los recursos naturales, restauración rehabilitación y recuperación. | Investigación reglamentada, colección de especímenes con permisos de investigación | Actividades agropecuarias, aprovechamiento de la vegetación, infraestructura de desarrollo: vías carreteables, vivienda, loteo, minería, acuicultura. Industriales y de servicios. |

Fuente: Determinantes Ambientales CRQ, 2023

- **Humedales:** A la fecha según las Determinantes Ambiental (CRQ, 2023) se ha identificado xx humedales en suelo rural del municipio de La Tebaida; considerándose uno de los ecosistemas más importantes dentro del municipio; ubicados especialmente en las veredas La Argentina, Maravelez, Padilla y La Palmita.

  La identificación y delimitación de humedales por parte de la CRQ, cualquier otra entidad o persona particular, se deberá dar aplicación a lo consignado en la resolución 196 de 2006 (MADS) y en la “Guía Para La Formulación, Complementación O Actualización De Planes De Manejo Para Humedales De Importancia Internacional Y Otros Humedales”

**Usos y Medidas de Protección:**

**Tabla xx Regímenes de usos para los Humedales identificados en el departamento del Quindío**

| Permitidos | Limitados | Prohibidos |
|---|---|---|
| Protección integral de la biota y el agua, rehabilitación ecológica, conservación, educación ambiental, conservación y restauración de su zona funcional y su área Forestal Protectora. | Investigación controlada; colección de especímenes de flora y fauna; construcción de obras para mitigación de Amenaza, Vulnerabilidad y Riesgo | Actividades agropecuarias, aprovechamiento de la vegetación, infraestructura de desarrollo: vías carreteables, vivienda, loteo, minería, acuicultura con fines comerciales e industriales; construcción de senderos, concesiones de agua para todo uso; introducción o trasplante de especies invasoras o exóticas; construcción de obras civiles para la contención, conducción o evacuación de las aguas, tales como canales, diques o jarillones o terraplenes; canalizaciones, contaminación con químicos o cualquier otra sustancia; remoción de sedimentos o vegetación. |

Fuente: Determinantes Ambientales CRQ, 2023.

Una vez fijada el área de protección de los afloramientos y/o nacimientos de agua evaluados mediante la metodología desarrollada los propietarios y/o desarrolladores de actividades dentro de los mencionados predios, están obligados

a mantener las coberturas boscosas y garantizar su protección. En caso de que las coberturas boscosas no existan o sean menores al área definida en la evaluación, la misma deberá ser extendida por parte de los antes mencionados utilizando especies definidas por la Autoridad Ambiental en los manuales de compensación y/o restauración.

Los demás humedales que, con posterioridad a este Acuerdo, sean identificados y caracterizados por el municipio con el acompañamiento y asesoría de la autoridad ambiental CRQ, deberán actualizarse en el POT vigente, según los procedimientos que se establezcan en el documento de Acuerdo para implementar procesos relacionados con cambios de uso del suelo.

Los humedales identificados por CRQ en suelo rural del municipio de La Tebaida son los siguientes (ver tabla y mapa)

**Tabla xx Humedales caracterizados e identificados en el Municipio de La Tebaida**

| Número | Vereda o Sector | Nombre Humedal | Microcuenca | Fuente de agua | Tipo de Humedal | latitud | longitud |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4 | Vda La Argentina | Humedal 1 Palenque | Q. La Jaramilla | Q. nn y aguas de escorrentía de potrero, de un cultivo de plátano y una vía | Estanque artificial | 04° 26' 52.1" | -75° 46' 55.7" |
| 5 | Vda La Argentina | Humedal 1 El Arco | Q. La Jaramilla | Nacimiento aguas arriba , aguas lluvias y escorrentía de potreros y cultivos | Charca Estacional | 04° 26' 39.1" | -75° 46' 45.4" |

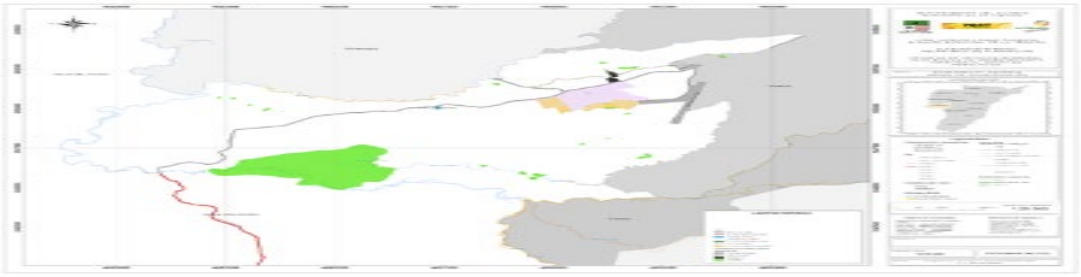
| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 6 | Vda La Argentina | Humedal 1 Mauritania | Q. La Jaramilla | Nacimiento que nace allí, aguas lluvias | Estanque Artificial (dique) | 04° 25' 48.6" | -75° 46' 59.5" |
| 7 | Vda La Argentina | Humedal 1 San Luis del Estero | Q. La Jaramilla | Quebrada nn. El humedal H1 Bavaria se encuentra aguas arriba de este humedal | Estanque Artificial (generado por represamiento de un cauce) | 04° 25' 32.9" | -75° 47' 19.4" |
| 8 | Vda La Argentina | Humedal 1 Bavaria | Q. La Jaramilla | Quebrada nn. El humedal H1 Bavaria se encuentra aguas arriba del de San Luis del estero | Estanque Artificial (generado por represamiento de un cauce) | 04° 25' 36.3" | -75° 47' 17.7" |
| 9 | Vda Padilla | Humedal 1 La Judea | Q. Vadeo, Q. las delicias y Q. Los Chorros/ Río Espejo | Nacimiento | Estanque artificial, presenta un dique | 04° 27" 40.5" | |
| 10 | Vda Padilla | H 1 El Mambo | Q. vadeo, Q. las delicias y Q. Los Chorros/ Río Espejo | Quebrada padilla y aguas lluvias | Estanque Artificial. Humedal cuya parte alta fue represada quedando aguas abajo una Charca | 04° 28' 14.1" | -75° 46' 41.8" |
| 11 | Vda Padilla | H 1 El Dorado | Q, Las Delicias, río Espejio | Quebrada padilla y aguas lluvias y de escorrentía | Estanque Artificial. (represamiento) | 04° 28' 14.2" | -75° 46' 40.4" |
| 12 | Vda Padilla | H 1 La Guinea | Q. Las Delicias/ río Espejo | Q. nn | Estanque artificial | 04° 28' 13.0" | -75° 47' 04.3" |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 13 | Vda Maravelez | H 1 Maravelez | Q, Cristales/La Vieja | Drenaje directo a la Q. Cristales | Intermitente de agua dulce. humedales separados entre si por potreros estando en su parte superior rodeados por una franja de guaduales y bosques. | 04° 24' 38.5" | -75° 47' 02.7" |
| 14 | Vda Maravelez | H 2 Maravelez | Q, Cristales/La Vieja | Drenaje directo a la Q. Cristales | Intermitente de agua dulce | 04° 24' 33.6" | -75° 47' 58.3" |
| 15 | Vda Maravelez | H 3 Maravelez | Q, Cristales/La Vieja | Drenaje directo a la Q. Cristales | Intermitente de agua dulce | 04° 24' 35.3" | -75° 47' 50.3" |
| 16 | Vda Maravelez | H 4 Maravelez | Q, Cristales/La Vieja | Drenaje directo a la Q. Cristales | Intermitente de agua dulce Sujetos al caudal de la quebrada | 04° 24' 32.8" | -75° 47' 45.9" |
| 17 | Vda Maravelez | H 5 Maravelez | Q, Cristales/La Vieja | Q. Cristales y agua de escorrentía | Zona inundada estacional (Madrevieja) | 04° 24' 26.6" | -75° 47' 56.0" |
| 18 | Vda Maravelez | H 1 El Zafiro | Q, Cristales/La Vieja | 2 Nacimientos y aguas lluvias | Estanque artificial | 04° 25' 07.4" | -75° 46' 35.4" |
| 19 | Vda Maravelez | H 2 El Zafiro | Q, Cristales/La Vieja | Los mismos nacimientos del H1, están conectados H1 y H2 | Estanque artificial | 04° 25' 10.8" | -75° 46' 31.8" |
| 20 | Vda Maravelez | H 3 El Zafiro | Q, Cristales/La Vieja | Los mismos nacimientos del H1, están conectados H1, H2 y H3 | Estanque artificial | 04° 25' 13.0" | -75° 46' 27.9" |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 21 | Vda La Popa | H 1 El Carmelo | Río Espejo/La Vieja | Alto nivel freático y aguas lluvias y escorrentía de potreros | Estanque artificial | 04° 27' 11.3" | -75° 51' 47.0" |
| 22 | Vda La Popa | H 2 El Carmelo | Río Espejo/La Vieja | alto nivel freático y escorrentía de potreros | Estanque artificial | 04° 27' 10.7" | -75° 51' 36.0" |
| 23 | Vda La Popa | H 3 El Carmelo | Río Espejo/La Vieja | Alto nivel freático y aguas lluvias y de escorrentía de potreros y una carretera interna | Estanque artificial | 04° 26' 56.5" | -75° 51' 25.5" |
| 24 | Vda La Popa | H 4 El Carmelo | Río Espejo/La Vieja | Alto nivel freático y aguas lluvias | Estanque artificial | 04° 26' 48.3" | -75° 51' 10.5" |
| 25 | Vda La Popa | H 5 El Carmelo | Río Espejo/La Vieja | Alto nivel freático y aguas lluvias | Estanque artificial | 04° 26' 46.7" | -75° 51' 12.6" |
| 26 | Vda Pisamal | H 1 Pisamal | Q. cristales/río La Vieja | Quebrada nn | Estanque artificial | 04° 25' 13.4" | -75° 50' 29.5" |

Fuente: CRQ Determinantes Ambientales, 2023.

**Figura 1 Humedales identificados Municipio de La Tebaida**



Fuente: Equipo PBOT 2023, basado en Determinantes Ambientales CRQ

- **Zonas forestales protectoras:** Se entiende por áreas forestales protectoras según las determinantes Ambientales CRQ, 2023:

a) Los nacimientos de fuentes de aguas en una extensión de menos de 100 metros a la redonda, medidos a partir de su periferia.

b) Una faja no inferior a 30 metros de ancha, paralela a las líneas de mareas máximas, a cada lado de los cauces de los ríos, quebradas y arroyos, sean permanentes o no, y alrededor de los lagos o depósitos de agua

Los propietarios de predios están obligados a mantener en cobertura boscosa dentro del predio las áreas forestales protectoras.

**Tabla xx Regímenes de usos para las áreas forestales protectoras en el departamento del Quindío**

| Permitidos | Limitados | Prohibidos |
|---|---|---|
| Protección integral de los recursos naturales (prevención – conservación) Rehabilitación, restauración, ecológica, recreación pasiva, educación ambiental, investigación científica. | Aprovechamientos forestales solo para guaduales con permiso de aprovechamiento por la CRQ, finalidad de manejo silvicultural de guaduales con permisos de CRQ. Sujetas a plan de manejo y estudio de impacto ambiental y permisos de autoridad ambiental competente: Obras de conducción de aguas residuales, obras de conectividad vial, infraestructura para generación de energía, suministro de agua potable, | Actividades agropecuarias, aprovechamiento forestal, vías carreteables, vivienda, parcelación, minería, acuicultura. |

| | | |
|---|---|---|
| | embalses, represas, reservorios y similares. Educación ambiental, turismo de naturaleza | |

Fuente: Determinantes Ambientales CRQ, 2023.

- **<u>Terrenos con pendientes superiores al 100% (45º):</u>** Se deben conservar en cobertura vegetal arbórea para evitar su degradación y conservar los recursos conexos (Decreto 1076, 2015 artículo 2.2.1.1.1.8.2).

**Tabla xx Usos para terrenos con pendientes superiores al 100%**

| Permitidos | Limitados | Prohibidos |
|---|---|---|
| Protección integral de los Recursos naturales (preservación conservación), restauración y rehabilitación ecológica, Recreación pasiva, educación ambiental y similares | Construcción de vías (viaductos, puentes, interconexiones viales, pasos peatonales sistemas alternativos de conectividad y similares) | Producción de cultivos limpios, ganadería, construcción de vivienda o equipamientos, industria. |

Fuente: CRQ, 2023.

### 1.1.3. Áreas para la conservación de los recursos de aguas, control de procesos erosivos y zonas de protección forestal.

Según las determinantes ambientales CRQ (2023) *"las áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de recursos naturales incluyen los terrenos que deban ser mantenidos y preservados por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales o de explotación de recursos naturales. De conformidad con lo dispuesto en el parágrafo del artículo 2.2.6.2.2 del Decreto 1077 de 2015, en estos terrenos no podrán autorizarse actuaciones urbanísticas de subdivisión, parcelación o edificación de inmuebles que impliquen la alteración o transformación de su uso actual. Dentro de esta categoría se incluirán, entre otros, y de conformidad con lo previsto en el artículo 54 del Decreto-Ley 1333 de 1986, los suelos que, según la clasificación del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, IGAC, pertenezcan a las clases I, II y III, y aquellos correspondientes a otras clases agrológicas, que sean necesarias para la conservación de los recursos de aguas, control de procesos erosivos y zonas de protección forestal".*

Al respecto, se debe hacer claridad de que los suelos de clasificación agrológica I, II y III son determinantes de ordenamiento del territorio, competencia directa del ente territorial; por lo tanto, no tienen la connotación de determinante ambiental; no obstante, se considerarán como asuntos o lineamientos ambientales a concertar. Por otra parte, como otras clases agrológicas necesarias para la conservación del recurso agua, control de procesos erosivos y zonas de protección forestal, según lo contenido en el Estudio Semidetallado de Suelos del Quindío, a escala 1:25.000, que realizó el Instituto Geográfico Agustín Codazzi en el año 2014, se establecen como determinantes ambientales los suelos de la clase VII y VIII.

### 1.1.4. Disposiciones generales para las áreas de conservación y protección ambiental.

El desarrollo de cualquier actividad se condiciona a las exigencias de la Autoridad Ambiental (CRQ) en cuanto a los otorgamientos ambientales (concesiones, permisos de vertimiento, ocupaciones de cauce, permisos de emisiones atmosféricas, aprovechamientos forestales, licencias ambientales entre otros del ámbito ambiental)

### 1.2. Áreas de amenaza y riesgo no mitigable.

Como se establece en el componente general, las áreas de amenaza y riesgo no mitigable, corresponde a zonas donde las condiciones de amenaza y vulnerabilidad, después de evaluar las alternativas de intervención, no hacen recomendable ni viable por consideraciones técnicas, financieras, urbanísticas, sociales, ambientales o económicas efectuar intervenciones o medidas de mitigación del riesgo, en virtud de que dichas acciones no reducirían ni evitarían el riesgo existente. Su tratamiento técnico específico consiste en la reubicación.

### 1.3. Identificación, delimitación y categorización de las áreas de amenaza en suelo rural.

La zona de amenaza por fenómenos de remoción en masa en suelo rural se encuentra en el mapa de formulación (FR), componente rural (CR) FR.CR.RMXX, el mapa de amenaza por fenómenos de inundación, se encuentra en el mapa FR.CR.INU__ y el mapa de amenaza por avenida torrencial se encuentra en el mapa FR.CR.AT__

**Poner plano categorías de protección**

## 2. Áreas e inmuebles considerados patrimonio cultural. (Completar arquitectos)

## 3. Categorías de desarrollo restringido para suelo rural.

De conformidad con el artículo 2.2.2.2.1.2 del Decreto 1077 del 2015, respecto a las categorías de desarrollo restringido incluidas en suelo rural, se incluyen para el municipio de La Tebaida aquellas zonas que no hacen parte de algunas de las categorías de protección y que reúnen las condiciones para el desarrollo y localización de actividades económicas y dotación de equipamientos comunitarios. En este sentido, para el municipio se delimitan las siguientes áreas:

## 3.1. Suelo suburbano y corredores suburbanos.

### 3.1.1. Suelo suburbano.

En línea con el artículo 34 de la Ley 388 de 1997, forman parte de esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural en las que se presentan mezclas de usos del suelo y la vida del campo y la ciudad, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, intensidad y densidad, donde se puede garantizar el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994.

Para el municipio de La Tebaida, se identificó áreas bajo esta categoría con el fin de controlar y prevenir la aparición de nuevos núcleos de vivienda o equipamientos sin algún tipo de regulación o normatividad establecida, que afecten el modelo de ocupación propuesto, especialmente en lo relacionado con la vocación agropecuaria del municipio.

Establecer las fichas normativas del suelo suburbano.

### 3.1.2. Corredores suburbanos.

Para efectos de lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley 388 de 1997, en los planes de ordenamiento territorial sólo se podrán clasificar como corredores viales suburbanos las áreas paralelas a las vías arteriales o de primer orden y vías intermunicipales o de segundo orden.

Conforme a lo anterior, la Corporación Autónoma Regional del Quindío-CRQ expidió la resolución No. 1453 del dieciséis (16) de junio de 2023 *"Por medio de la cual se ajusta y adopta el documento técnico contentivo de la definición de la extensión máxima de los corredores viales suburbanos de los municipios del departamento del Quindío"*; donde definió lo siguiente para el municipio de La Tebaida:

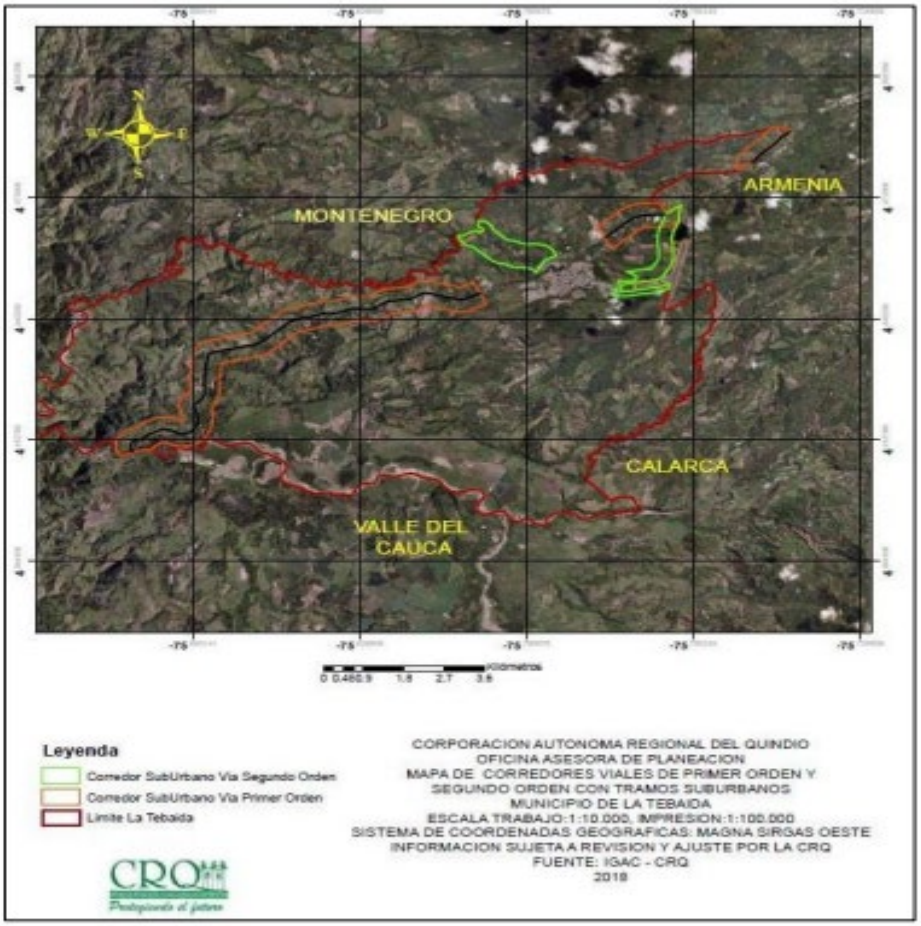
**Municipio de La Tebaida.**

Tabla 9. Corredores viales de primer y segundo orden de La Tebaida.

| Corredores |
|---|
| Corredor Inspección Murillo - Glorieta Campestre – Escuela La Palmita - Puente El Alambrado sobre el río La Vieja: Inicia Inspección Murillo y termina Puente El Alambrado sobre el río La Vieja. |
| Corredor La Tebaida – Puente sobre el río Espejo (vía Pueblo Tapao – Montenegro): Inicia Casco Urbano y termina Puente sobre el río Espejo (vía Pueblo Tapao – Montenegro). |
| Corredor Aeropuerto – Glorieta del Club Campestre. |

**Municipio de La Tebaida.**

***Figura 48.*** *Corredores viales suburbanos. La Tebaida.*

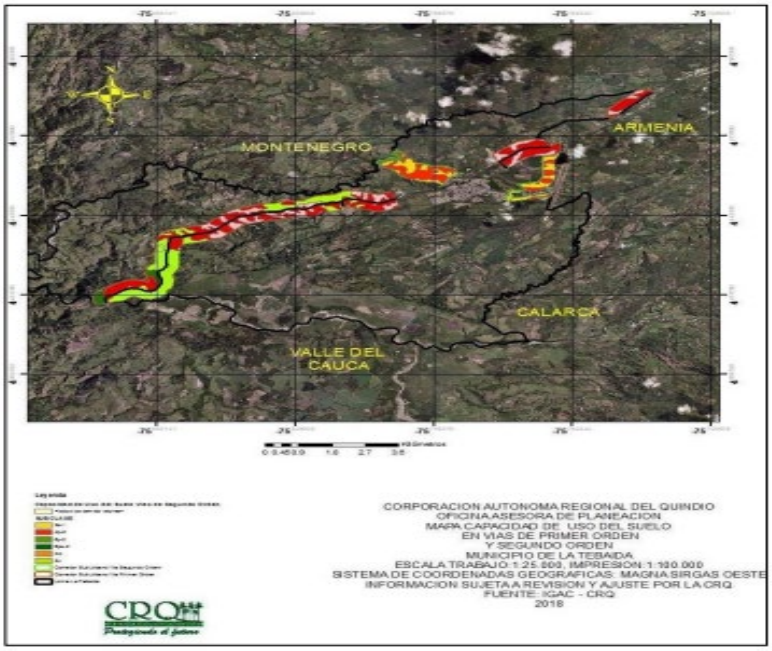



Fuente: Oficina Asesora de Planeación CRQ, Sistemas de Información. 2018

Enseguida se presentan las imágenes de los corredores viales suburbanos definidos preliminarmente para el municipio de La tebaida, donde se muestran las temáticas de capacidad de uso, coberturas, red hídrica y pendientes.

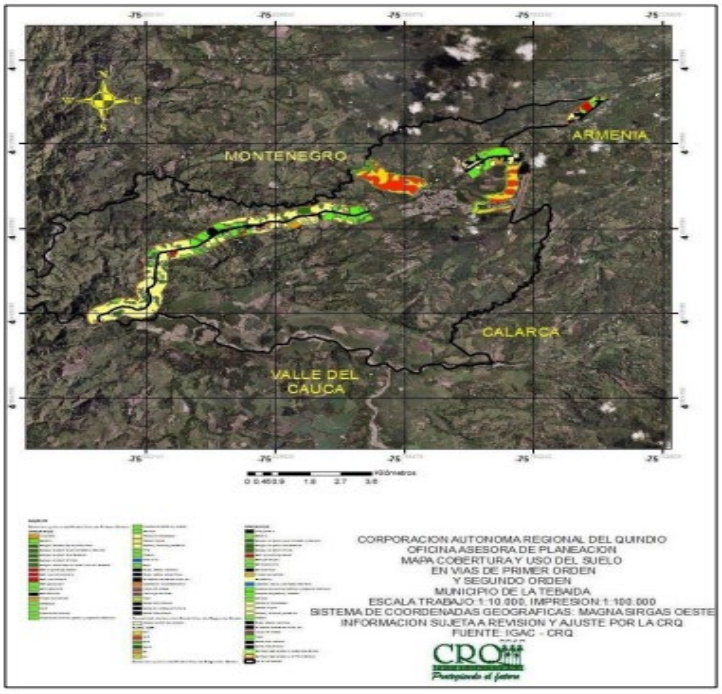
**Municipio de La Tebaida.**

***Figura 26.*** *Corredores viales La Tebaida. Capacidad de Uso del Suelo.*



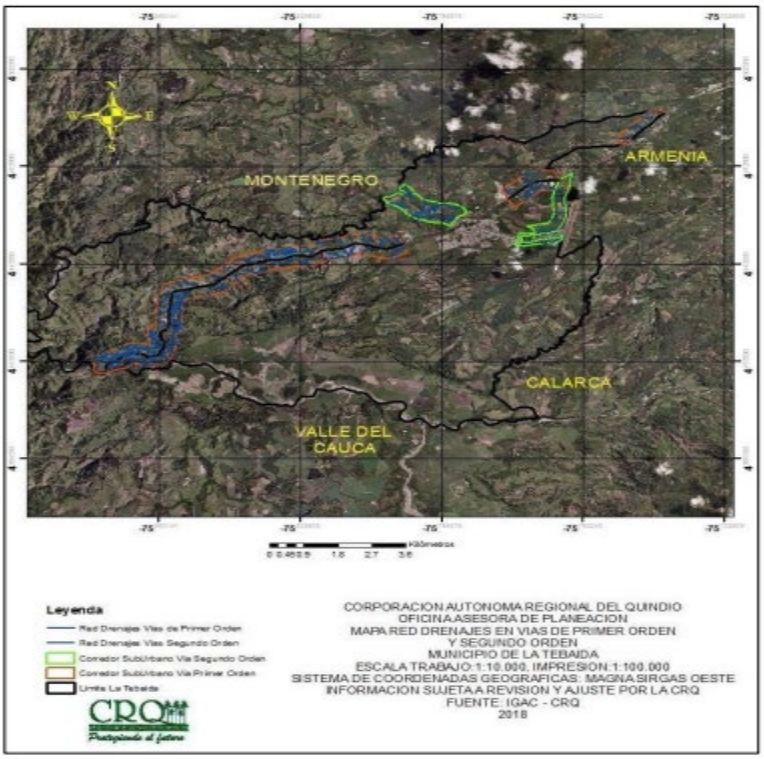

Fuente: Oficina Asesora de Planeación CRQ, Sistemas de Información. 2018

***Figura 27.*** *Corredores viales La Tebaida. Coberturas.*



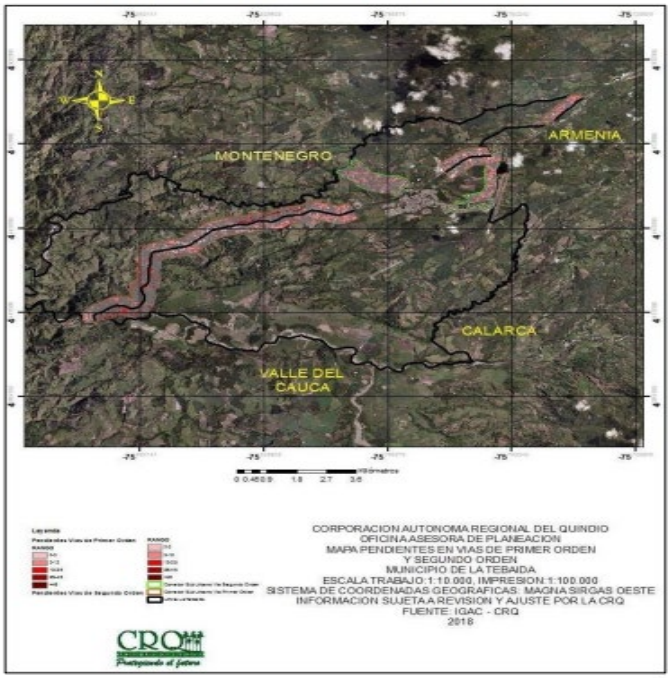

Fuente: Oficina Asesora de Planeación CRQ, Sistemas de Información. 2018

***Figura 28.*** *Corredores viales La Tebaida. Drenajes Naturales.*




Fuente: Oficina Asesora de Planeación CRQ, Sistemas de Información. 2018

***Figura 29.*** *Corredores viales La Tebaida. Pendientes.*




Fuente: Oficina Asesora de Planeación CRQ, Sistemas de Información. 2018

### 3.2. Centros poblados rurales.

Los centros poblados rurales corresponden a asentamientos localizados dentro del suelo rural, con viviendas continúas o nucleadas, generalmente con una configuración espacial lineal. Tal como se identificó en el componente diagnóstico, en el municipio de La Tebaida se tiene identificado el centro poblado La Silvia, el cual cuenta con redes de acueducto y alcantarillado.

| Centro Poblado | Área | Vereda | Microcuenca |
|---|---|---|---|
| La Silvia | 4 ha | La Popa | Q. Cristales |

Las áreas determinadas para el centro poblado La Silvia contiene la delimitación del asentamiento actual, de áreas previstas para su crecimiento en el corte, mediano o largo plazo (ver plano Nro ----). (Completar)

En cuanto a la prestación del servicio de acueducto y saneamiento básico… (FAVER)

Respecto al acceso y comunicación vial (DUVAN)

En cuanto a las Unidades de Planificación Rural como instrumento de planificación intermedia necesario para el ordenamiento de los asentamientos rurales y centros poblados, se considera las siguientes directrices específicas:

- Fichas normativas y usos del suelo rural.
- Las directrices previstas en el Decreto 3600 de 2007 para los Centros Poblador Rurales.
- Los estudios básicos de riesgo de conformidad con lo establecido en el Decreto 1807 de 2014.

### 3.3. Áreas destinadas a vivienda campestre.

De conformidad con las determinantes ambientales de la Corporación Autónoma Regional del Quindío, se definen los siguientes criterios para la delimitación de suelos destinados a viviendas campestres:

- Clasificación predial.
- Desarrollos urbanísticos existentes con apoyo de imágenes satelitales a fecha de junio de 2023 (Google Earth).

## 4. Localización prevista para equipamientos de salud, educación, bienestar social, cultural y deporte. (Revisar)

La delimitación de las áreas para la localización de equipamientos en suelo rural, así como las disposiciones normativas para su desarrollo se encuentra en los capítulos de Equipamientos del Componente General y del presente componente de este Plan de Ordenamiento.

Sin perjuicio de lo anterior, El desarrollo de equipamientos en las demás categorías de desarrollo restringido (Suelo suburbano, Centros Poblados y Áreas destinadas a Vivienda Campestre), mencionadas en este aparte, se rigen por lo estipulado en dichos capítulos y las indicaciones señaladas para cada una de estas categorías. Cuando se determinen áreas priorizadas para la localización de equipamientos en suelo de desarrollo restringido, primarán las disposiciones que definan su implantación y manejo.

## 5. Identificación de los sectores económicos en el área rural.

Son aquellas zonas dentro del municipio que están dedicadas a ciertas actividades, que por medio de la utilización del suelo y del entorno obtienen una rentabilidad económica; se distinguen en primer lugar la producción agropecuaria, la cual ha sido la base económica del municipio, al igual que la actividad minera para el asentamiento humano localizado en las zonas próximas al Río La Vieja; luego en una escala menor se ha venido potencializando últimamente la actividad industrial

(industria existente y proyectada), y la actividad turística en los valles de Maravelez y Pizamal para lo cual se deberá incentivar y controlar estas actividades para su correcto desarrollo (ecoeficiente, ambiental y sostenible).

Para la homologación de la actividad económica principal de los predios, se tomó como insumo principal el “Estudio semidetallado de suelos y zonificación de tierras del departamento del Quindío” a escala 1:10.000, actualizado por el Plan de Ordenamiento y manejo de la Cuenca del río La Vieja para el año 2018, como mecanismo de análisis de la situación agropecuaria para el municipio de La Tebaida.

- **Actividad agropecuaria:** Corresponde a las áreas de actividades destinadas a la producción de alimentos y materias primas de origen vegetal. En el desarrollo de esta actividad se promoverá la implementación de prácticas de manejo y uso de la tierra realizada con el fin de conservar y mejorar la integridad y la productividad del suelo según su aptitud. Así mismo, se podrán desarrollar actividades de crianza de animales: avicultura, ganadería, porcicultura, acuicultura y demás especies pecuarias. El desarrollo de esta actividad, deberá desarrollarse bajo criterios de sostenibilidad, promoverá el desincentivo a la ganadería extensiva de baja productividad y desempeño ambiental negativo y, la mitigación de la nitrificación para reducir las emisiones de metano.

- **Actividad de protección:** Corresponde a las actividades de plantación de bosques para la prestación de servicios ecosistémicos y/o explotación de madera. El desarrollo de esta actividad, se realizará, cuidando los recursos naturales, sin la afectación de ecosistemas cercanos y, contribuirá a la restauración de ecosistemas degradados bajo criterios de sostenibilidad y prácticas adecuadas.

- **Actividad en suelo suburbano:** Son aquellas actividades asociadas a usos residencial, recreativo, dotacional, comercial y de servicios. En este sentido, la actividad residencial corresponde a las diferentes construcciones y

espacios definidos para viviendas con servicios públicos y sociales requeridos para su desarrollo.

### 5.1. Sistema productivo agropecuario.

El Decreto 3600 del año 2007 reglamenta el ordenamiento del suelo rural articulado con el desarrollo de las actuaciones urbanísticas y estableciendo las Unidades de Planificación Rural “UPR” con el objetivo de orientar la política de gestión del territorio para usos agropecuarios.

El Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de La Tebaida 2000 – 2009 no incorporó las Unidades de Planificación Rural, sin embargo, deja indicado que una de las principales actividades económicas corresponde a la producción agropecuaria, donde se llevan a cabo actividades agrícolas y ganaderas, con las cuales se unificarán criterios para la formulación de las Unidades de Planificación Rural.

Por lo anterior, la Alcaldía del municipio de La Tebaida en coordinación con la secretaría de Planeación presenta a continuación el establecimiento de las Unidades de Planificación Rural con sus respectivas fichas normativas, siguiendo la normatividad sobre ordenamiento del territorio rural de manera taxativa en relación con los terrenos que deben estar bajo producción agrícola, ganadera y de explotación de recursos naturales, tal como se desprende del numeral 2 del artículo 4 del decreto 3600 de 2007: “***Áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de recursos naturales.*** *Incluye los terrenos que deban ser mantenidos y preservados por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales o de explotación de recursos naturales.*

*De conformidad con lo dispuesto en el parágrafo del artículo 3° del decreto 097 de 2006, en estos terrenos no podrán autorizarse actuaciones urbanísticas de subdivisión, parcelación o edificación de inmuebles que impliquen la alteración o*

*transformación de su uso actual. Dentro de esta categoría se incluirán, entre otros, y de conformidad con lo previsto en el artículo 54 del decreto-ley 1333 de 1986, los suelos que según la clasificación del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, Igac, pertenezcan a las clases I, II y III, ni aquellos correspondientes a otras clases agrológicas, que sean necesarias para la conservación de los recursos, relación de aguas, control de procesos erosivos y zonas de protección ambiental";* así mismo, la información disponible en el "Estudio Semidetallado del Suelo y Zonificación de Tierras, Departamento del Quindío, escala 1:25.000 realizado por el IGAC en 2014, que es la ideal para realizar procesos de planificación rural; se toma como referencia al momento de definir los uso de los suelos rurales.

En este sentido, para desarrollar el componente rural se toma como referente el concepto del suelo rural contenido en la Ley 388 de 1997, que indica que el suelo rural constituye los suelos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad y su destinación a usos agrícolas ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.

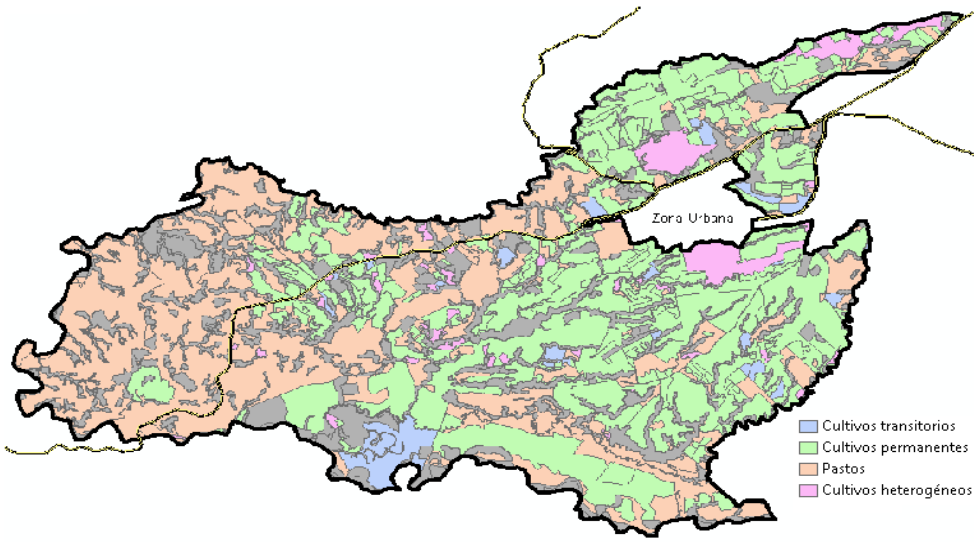
De acuerdo con lo anterior, el municipio de La Tebaida siempre ha tenido vocación agrícola, pecuaria, dadas las condiciones climáticas, fertilidad de los suelos y extensión de los predios, donde ocupa un área de 6.497,2 hectáreas, es decir el 76,7% del suelo rural, de las cuales 3.161,9 ha corresponden a cultivos permanentes, 245,4 ha a cultivos transitorios, 2.759,6 ha a actividades de pastoreo y 330,2 ha a cultivos heterogéneos.

Los cultivos transitorios es uno de los de menor área en el municipio, representados principalmente por maíz (161,2 ha) y el área restante destinado a cultivos de yuca (75,5 ha) y soya (8,7 ha).

Los cultivos permanentes (3.161,9 ha) se encuentra representados principalmente por naranja (992,7 ha), plátano (935 ha), café (459,4), piña (447,4 ha) y en menor proporción cultivos de aguacate (32,5 ha), banano (126,92 ha), caña panelera (84,6 ha), entre otros.

Los pastos representan 2.759,5 ha dedicadas a la ganadería de leche y carne principalmente y el resto del municipio bajo esta categoría agropecuaria está dedicado a áreas heterogéneas (330,25 ha) de mosaicos de cultivos, mosaico de pastos y cultivos y mosaico de cultivos, pastos y espacios naturales.

Figura 4. Usos del suelo agropecuario presente en el municipio de La Tebaida.




Fuente: Coberturas y usos del suelo, POMCA 2018.

Tabla 3. Coberturas agropecuarias presentes en el municipio de La Tebaida.

| COBERTURA | ÁREA |
|---|---|
| Aguacate | 32.5 |
| Banano | 127.0 |
| Café a plena exposición | 308.2 |
| Café con semisombra | 93.9 |
| Café con sombra | 57.3 |
| Caña panelera | 84.6 |
| Chirimoya | 4.2 |

| | |
|---|---|
| Cultivos permanentes arbóreos | 5.4 |
| Guayaba | 5.2 |
| Maíz | 161.2 |
| Mandarina | 15.8 |
| Maracuyá | 4.2 |
| Mosaico de cultivos | 37.0 |
| Mosaico de cultivos con espacios naturales | 5.2 |
| Mosaico de cultivos, pastos y espacios naturales | 3.6 |
| Mosaico de pastos con espacios naturales | 1.4 |
| Mosaico de pastos y cultivos | 283.1 |
| Naranja | 992.7 |
| Pastos arbolados | 146.9 |
| Pastos enmalezados | 255.8 |
| Pastos limpios | 2356.9 |
| Pastos y árboles plantados | 48.4 |
| Piña | 447.4 |
| Plátano | 935.0 |
| Soya | 8.7 |
| Yuca | 75.5 |
| Total | 6.497 |

Fuente: Coberturas y usos del suelo, POMCA 2018.

## 6. Estructura de servicios públicos. (Completar Faver).

6.1. Áreas del sistema de servicios públicos domiciliarios (faver)

- RCD
- Rellenos Sanitarios
- PTAR
- Otras soluciones para las zonas rurales.
- Energía eléctrica
- Acueductos rurales

## 7. Localización prevista para los espacios públicos y equipamientos del suelo rural. (Desarrollar Paula)

7.1. Espacio público.
7.2. Equipamientos.

## 8. Sistema de movilidad en suelo rural.

### 8.1. Definición y objetivos.

El sistema de movilidad hace referencia a las formas de desplazamiento de las personas en las poblaciones, por diferentes medios de transporte a través de la infraestructura existente. Así mismo, sirve como instrumento para la articulación del municipio con el contexto regional y nacional, su conexión con la capital del departamento y otros municipios de la región, la interconexión entre el área urbana y rural y la conectividad de los barrios y sectores del municipio.

(Completar los objetivos)

### 8.2. Sistema vial y de transporte. (Revisar)

- **Red vial rural.**

Hacen parte de este sistema las vías que permiten la articulación directa de la zona urbana y la rural y todas aquellas que cruzan el territorio rural del municipio y permiten su comunicación entre asentamientos, veredas y municipios vecinos.

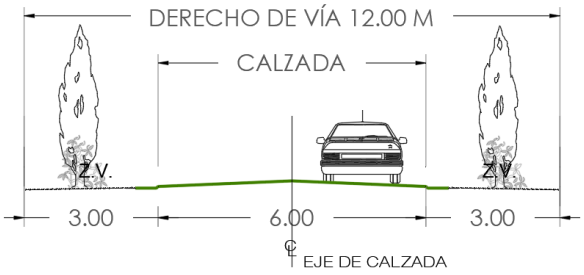



Fig. 5. Sección transversal típica en vías rurales.

Fuente: Elaboración propia

Tabla 5.1.
Ancho de Zona

| CATEGORÍA DE LA CARRETERA | ANCHO DE ZONA (m) |
|---|---|
| Primaria de dos calzadas | > 30 |
| Primaria de una calzada | 24 – 30 |
| Secundaria | 20 – 24 |
| Terciaria | 12 |

Fuente: Tabla anual de diseño geométrico de Carreteras INVIAS 2008

- **Red vial urbano-rural.**

Se definen en el sistema vial las siguientes conexiones entre la zona urbana y rural:

- Vía panamericana Ruta 40 corredor Buenaventura- Bogotá conecta la zona urbana del municipio con los sectores rurales: La Popa, El Alambrado, parte de la vereda Padilla y sector occidental de la vereda La Argentina.
- Vía La Tebaida- Pueblo Tapao que permite el acceso a la vereda Padilla.
- Acceso por la Escuela el Ocaso, que permite el acceso con la zona norte de las veredas La Argentina y Maravelez.

### 8.3. Subsistema vial rural. (Desarrollar)

### 8.4. Proyectos viales. (Desarrollar)

### 8.5. Lineamientos para la infraestructura de transporte. (Revisar y complementar)

- **Dimensionamiento de los componentes de la red vial rural.**

Vías Rurales:

- Ancho de Calzada de 6.0 m
- Dos retiros de 3.0 m
- Ancho total de vía 12.00 m

## 9. Normas del suelo rural.

### 9.1. Normas generales aplicables al suelo rural.

| | |
|---|---|
| Ley 388 de 1997 | Marco general del ordenamiento territorial. |
| Decreto 3600 de 2007, 4066 de 2008 y 1069 de 2009. | Lineamientos para el ordenamiento del suelo rural y sus categorías de suelo. |
| Decreto Ley 2811 de 1974. | Código Nacional de Recursos Naturales Renovables y Protección del Medio Ambiente. |
| Ley 99 de 1993. | Sistema Nacional Ambiental -SINA y define el Ordenamiento Ambiental del Territorio |
| Decreto 2372 de 2010. | Sistema Nacional de Áreas Protegidas. |
| Decreto 1640 de 2012. | Por medio del cual se reglamentan los instrumentos para la planificación, ordenación y manejo de las cuencas hidrográficas y acuíferos. |
| Resolución 041 de 1996. | Por la cual se determinan las extensiones de las unidades agrícolas familiares, por zonas relativamente homogéneas, en los municipios situados en las áreas de influencia de las respectivas gerencias regionales. |

### 9.1.1. Normas de usos.

Para el municipio de La Tebaida se define la siguiente clasificación de usos:

a) **Uso Principal.**
b) **Uso Compatible o Complementario.**
c) **Uso Condicionado o Restringido.**
d) **Uso Prohibido.**

### 9.1.2. Normas para la categoría de protección en suelo rural.

- **Áreas de conservación y protección ambiental.**

**María incluye al final de este ítem la ficha normativa de usos permitidos, prohibidos y restringidos que hiciste para los suelos de protección.**

- Conservar las áreas de especial significancia ambiental que actualmente conforman los remanentes de bosques en la zona rural del municipio de La Tebaida para la protección de los recursos naturales que conlleven a actividades recreativas, investigativas, educativas, turísticas y de conectividad.
- Restaurar y conservar las rondas de nacimientos de agua de las quebradas y ríos del municipio, como prestadores de servicios ecosistémicos de producción y regulación hídrica superficial y del suelo.
- Restaurar y conservar las zonas forestales protectoras correspondientes a las fajas paralelas de 30 metros de ancho de ríos y quebradas identificadas como suelo de protección para el municipio de La Tebaida.
- Establecer y promover campañas de educación ambiental encaminadas a la conservación de la plataforma ambiental del municipio.
- Gestionar y otorgar incentivos (descuentos de impuestos prediales, pagos por servicios ambientales, entre otros) a los propietarios de predios rurales con el fin de promover la conservación de las áreas que integran el suelo de protección rural.

- Garantizar en el largo plazo la conservación y protección de las áreas y ecosistemas naturales del suelo rural del municipio de La Tebaida.
- Articular e implementar los instrumentos de gestión ambiental que permitan promover la recuperación y uso sostenible de las áreas que constituyen el suelo de protección ambiental del municipio.

- **Áreas de producción agrícola y ganadera y de explotación de recursos naturales.**

La normatividad sobre ordenamiento del territorio rural es explícita en relación con los suelos que deben estar bajo producción agrícola, ganadera y de explotación de recursos naturales, tal como se desprende del numeral 2 del artículo 4 de decreto 3600 de 2007: "***Áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de recursos naturales.*** *Incluye los terrenos que deban ser mantenidos y preservados por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales o de explotación de recursos naturales.*

En concordancia con el decreto 3600 de 2007 corresponden a estas áreas los terrenos que deban ser destinados a usos agrícolas, ganaderos, forestales o de explotación de recursos naturales. Dentro de esta categoría se encuentran los suelos pertenecientes a las clases agrológicas I, II y III según la clasificación del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, IGAC, así como lo dispuesto en el parágrafo del artículo 3 del decreto 097 de 2006 que cita *"Los municipios y distritos señalará los terrenos que deban ser mantenidos y preservados por su importancia para la explotación agrícola, ganadera, paisajismo o de recursos naturales, según la clasificación del suelo adoptada en el Plan de Ordenamiento Territorial. En estos terrenos no podrán autorizarse actuaciones urbanísticas de subdivisión, parcelación o edificación de inmuebles que impliquen la alteración o transformación de su uso actual".*

El marco fundamental son los recursos naturales para el desarrollo municipal, donde se fundamenta el manejo integral y su valoración con el fin de integrar los recursos naturales, donde se establece el uso racional del agua, el uso racional del suelo

bajo sistemas sostenibles de producción, producción limpia y procesos de educación ambiental.

Respecto a las componentes agua, este se determina a partir de la delimitación de las zonas forestales protectoras, de acuerdo a lo definido en el Decreto-Ley 2811 de 1974 y sus decretos reglamentarios, estipulando la delimitación por distancias horizontales de 30 mts al lado y lado de quebradas, y ríos, medidos a partir del de la línea definida en el borde del cauce, consolidando franjas y rondas respectivamente.

En aquellos suelos, cuyas pendientes sean iguales o superiores a 45º o 100%, se deberá aplicar las respectivas restricciones y condiciones en materia de ocupación, retiros y mitigación de riesgo natural.

Así mismo, de acuerdo con la Agencia Nacional de Tierras la Unidad Agrícola Familiar, UAF, se determinó la extensión del territorio necesaria para la producción que es posible titularse a cada familia en procura de garantizar el acceso a tierras en el municipio de La Tebaida. En este sentido, las extensiones de las UAF para los efectos señalados la Resolución 041 de 1996, determinó las zonas relativamente homogéneas y dentro de éstas se definió que para la zona relativamente homogénea Nro. 12 de la regional Antiguo Caldas, la cual integra a los municipios de Armenia, **La Tebaida** y Circasia, la UAF está comprendida en el rango de **4 a 10 hectáreas.**

Por lo anterior, para desarrollar el componente rural, se toma como punto de partida la Ley 388 de 1997 donde se incorpora los conceptos sobre suelo rural, suelo suburbano y suelo de protección, en la cual se indica que el suelo rural constituye los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y análogas. Es por esto que, el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de La Tebaida estableció geográficamente la delimitación de ocho (8)

Unidades de Planificación Rural, UPR, articuladas como lo indica el modelo de ocupación territorial.

**INCLUIR LAS FICHAS.**

### 9.1.3. Delimitación, determinaciones y condiciones del suelo rural.

En este aparte se presentan las categorías del suelo rural, de acuerdo a lo definido en el Artículo 2.2.2.2.1.3. Categorías de protección en suelo rural y 2.2.2.2.1.4. Categorías de desarrollo restringido en suelo rural del Decreto 1077 de 2015.

**Categoría de protección en suelo rural.**

- **Áreas de conservación y protección ambiental.**

Las áreas de conservación y protección ambiental se delimitan en el aparte sobre suelo de protección y las normas para su manejo se definen en el Capítulo de Estructura Ecológica Principal, los cuales se desarrollan en el Componente General del presente Plan Básico de Ordenamiento.

- **Áreas de producción agrícola y ganadera y de explotación de recursos naturales.**

Dentro de la categoría de suelo de protección del suelo rural se encuentran las Áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de recursos naturales.

Según el Decreto 19077 de 2015, esta categoría Incluye los terrenos que deban ser mantenidos y preservados por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales o de explotación de recursos naturales. En estos terrenos no podrán autorizarse actuaciones urbanísticas de subdivisión, parcelación o edificación de inmuebles que impliquen la alteración o transformación de su uso actual. Dentro de esta categoría se incluirán, entre otros, y de conformidad con lo previsto en el artículo 54 del Decreto-ley 1333 de 1986, los suelos que, según la clasificación del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, IGAC, pertenezcan a las clases I, II y III, y aquellos correspondientes a otras clases agrológicas, que sean necesarias para la conservación de los recursos de aguas,

control de procesos erosivos y zonas de protección forestal.

El sistema de clasificación agrologica del suelo, señala la capacidad de la tierra para ser aprovechada (aptitud) para la producción agrícola y ganadera y de explotación de los recursos naturales, aptitud que es definida a partir de las características topográficas, morfológicas, fisicoquímicas, mineralógicas y nivel de fertilidad.

El municipio de La Tebaida posee clases agrologicas XXX.

Según el POMCA del Rio la Vieja, en la cuenca hidrográfica del río La Vieja se presentan 23.215,70 ha de tierras (8,15% de la cuenca), pertenecientes a la clase agrológica II, catalogadas como las de mayor calidad en la cuenca para implementar proyectos agrícolas de alta productividad y con bajo riesgo de deterioro ambiental.

Se localizan principalmente sobre los relieves planos a ligeramente ondulados del paisaje de piedemonte en los municipios de Calarcá, Quimbaya, Montenegro, Armenia, La Tebaida, Filandia y Pereira, y sobre las terrazas aluviales y vallecitos interlomares de Cartago.

A continuación, se presentan las determinaciones generales sobre las Áreas de producción Agrícola y Ganadera según su nivel de productividad:

- **Zonas de Producción Agrícola y Ganadera de alta productividad.**

Como se mencionó anteriormente, en el municipio de La Tebaida corresponden a estas zonas las clases agrícolas XXXX.

- **Zonas de Producción Agrícola y Ganadera de menor productividad.**

Como se mencionó anteriormente, en el municipio de La Tebaida corresponden a estas zonas las clases agrícolas XXXXX.

- **Áreas e inmuebles considerados como patrimonio cultural.**

Las áreas e inmuebles considerados patrimonio cultural y las normas para su manejo

se definen en el Capítulo de Patrimonio, los cuales se desarrollan en el Componente General del presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

- **Áreas del sistema de servicios públicos domiciliarios.**

Las áreas del sistema de servicios públicos domiciliarios y las normas para su manejo se definen en el Capítulo de Servicios Públicos del Componente General del presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

### 9.2. Normas para el desarrollo de vivienda en suelo rural para atender las necesidades de la población que habita esta clase de suelo, las cuales deberán tener en cuenta la legislación agraria y ambiental.

Para el municipio de La Tebaida se tendrá en cuenta las siguientes consideraciones para el desarrollo de la vivienda rural dispersa:

### 9.3. Normas comunes de parcelación y subdivisión para el suelo suburbano, corredores suburbanos y áreas de vivienda campestre.

En este contexto se definieron las siguientes normas:

**a) Parcelación residencial:**

- Unidad mínima de actuación urbanística: XXXXX.
- Área mínima resultante del proceso de parcelación: XXXX.
- Acceso, localización y frente mínimo de lote producto del proceso de parcelación: XXX
- Para el cumplimiento de esta disposición en los casos en los que no exista un corredor de transporte con las características mencionadas, a lo largo de todo el frente del predio se debe generan o completar el perfil de una vía pública para el tránsito vehicular de mínimo 12 metros de ancho que tenga conexión con una vía pública de un corredor de transporte de media, baja o alta dinámica existente.

**b) Parcelación para usos industriales, actividades de servicios logísticos:**

- Unidad mínima de actuación urbanística: XXX.

- Área mínima resultante del proceso de parcelación: XXXX
- Acceso, localización y frente mínimo de lote producto del proceso de parcelación: XXXXX
- Para el cumplimiento de esta disposición en los casos en los que no exista un corredor de transporte con las características mencionadas, a lo largo de todo el frente del predio se debe generan o completar el perfil de una vía pública para el tránsito vehicular de mínimo 20 metros de ancho que tenga conexión con una vía pública de un corredor de transporte alta dinámica existente.
- Fondo del predio resultante del proceso de parcelación: XXXX.

**c) Parcelación para usos comerciales y de servicios o asociados a alguna actividad turística, recreativa:**

- Unidad mínima de actuación urbanística: XXX.
- Área mínima resultante del proceso de parcelación: XXXX
- Acceso, localización y frente mínimo de lote producto del proceso de parcelación: XXXXX
- Para el cumplimiento de esta disposición en los casos en los que no exista un corredor de transporte con las características mencionadas, a lo largo de todo el frente del predio se debe generan o completar el perfil de una vía pública para el tránsito vehicular de mínimo 20 metros de ancho que tenga conexión con una vía pública de un corredor de transporte alta dinámica existente.

**d) Subdivisión residencial:**

- Unidad mínima de actuación urbanística: XXX.
- Área mínima resultante del proceso de parcelación: XXXX
- Acceso, localización y frente mínimo de lote producto del proceso de parcelación: XXXXX

**e) Subdivisión para usos industriales y actividades de servicios logísticos:**

- Unidad mínima de actuación urbanística: XXX.
- Área mínima resultante del proceso de parcelación: XXXX
- Acceso, localización y frente mínimo de lote producto del proceso de parcelación: XXXXX

### 9.4. Obligaciones urbanísticas para suelo suburbano, corredores suburbanos y áreas de vivienda campestre.

Las cargas u obligaciones urbanísticas son aquellas que deben cumplir los propietarios de los inmuebles en las actuaciones urbanísticas como contraprestación para acceder a los aprovechamientos urbanísticos de usos y edificabilidad, en aplicación de las normas del Plan Básico de ordenamiento territorial y en concordancia con los principios de la ley 388 de 1997; con el objetivo de que en los procesos de intensificación de los aprovechamientos urbanísticos se garanticen los soportes públicos necesarios para los habitantes, sus necesidades y calidad de vida.

Se aclara que el desarrollador deberá asumir las cargas locales, y deberá asumir cargas generales, cuando sea aplicable el mecanismo de distribución equitativa de cargas y beneficios, tal y como lo señalan los artículos 38 y 39 de la Ley 388 de 1997.

Se entiende por cargas urbanísticas en el suelo suburbano:

a) El suelo y la construcción de la infraestructura vial de los corredores de transporte de media y baja dinámica

b) El suelo y/o la construcción de infraestructuras para la movilidad de interés municipal.

c) El suelo de la estructura ecológica principal.

d) La construcción de redes secundarias y locales del sistema pluvial y de servicios públicos domiciliarios, y sus obras relacionadas.

e) Las cesiones de suelo para el sistema de equipamientos y servicios sociales y/o la construcción de equipamientos públicos cuando sea el caso.

f) El suelo, la adecuación y dotación para el espacio público.

### 9.5. Cesiones obligatorias para suelo suburbano, corredores suburbanos y áreas de vivienda campestre.

a) Los usos comerciales y de servicios que superen los 1000 metros cuadrados construidos cederán el 8% del Área Neta.

b) Los usos industriales y logísticos que superen los 1000 metros cuadrados construidos cederán el 6% del Área Neta.

c) El uso de vivienda deberá ceder el 15% del Área Neta.

d) La destinación del área total cedida será 70% espacio público y 30% equipamientos.

e) En los proyectos que posean múltiples usos del suelo, cada uso liquidará sus obligaciones según los valores establecidos para tal fin. La cesión total, será la sumatoria de las obligaciones de cada uso.

f) Por lo menos el 50% del área total de cesión deberá entregarse en un solo globo de terreno.

g) El globo de terreno mínimo que se recibirá como área de cesión será de 300 metros cuadrados.

h) En áreas de vivienda campestre las cesiones podrán ser pagadas en sitio, en otro sitio o en dinero.

### 9.6. Lineamientos y normas para las cesiones y su dotación.

Las siguientes son las características y normas que deben cumplir las zonas de cesión productos de cargas u obligaciones urbanísticas, las cuales no pueden localizarse en zonas en condición de amenaza alta según lo determinado por los estudios detallados de riesgos que lleve a cabo el promotor del proyecto.

**a) Cesiones para vías de los corredores de transporte de media y baja capacidad.**

- Las vías de los corredores de transporte que se generen a partir de cesiones urbanísticas deberán dar continuidad a los corredores existentes y proyectados

en el sector. Cuando se propongan vías de los corredores de transporte que no tengan posibilidad inmediata de continuidad o que terminen sus trazados contra la estructura ecológica o construcciones ya consolidadas; deberán desarrollarse volteaderos que tendrán un radio mínimo de 9. 00 metros entre sardineles.

- Dicha solución deberá ubicarse contra el lindero del área objeto de actuación urbanística para garantizar su empalme futuro con otras vías, cuando sea el caso. En sectores de ladera o en casos que presenten dificultades para desarrollar una solución vial, la administración municipal podrá autorizar diseños especiales para el volteo.

- La pendiente máxima permitida para nuevas vías de corredores de transporte será del 12% en tramos no mayores a 200 metros. En caso de que técnicamente no sea posible atender dicha especificación, el interesado deberá presentar ante la administración municipal, para su aprobación, estudios técnicos que sustenten los diseños de la solución propuesta.

- Cuando un proyecto solamente cuente con posibilidad de acceso desde una vía de un corredor de transporte de alta dinámica sin construir, se deberá construir una vía con un ancho mínimo equivalente al de una vía de un corredor de transporte de media dinámica, la cual deberá hacer parte de la sección transversal definitiva.

- Las cesiones para vías de los corredores de transporte deberán cumplir con lo definido en el capítulo de movilidad de este componente.

**b) Cesiones para espacio público para la movilidad.**

- Las cesiones para alamedas, senderos de los espacios públicos de encuentro y permanencia, andenes de los perfiles viales, áreas de acceso público a las infraestructuras de transporte y las vías peatonales, deberán cumplir con lo definido en el capítulo de movilidad de este componente.

**c) Cesiones para el sistema de equipamientos y servicios sociales.**

- La cesión deberá tener un frente mínimo de 8 metros sobre una vía de un corredor de transporte de alta, media o baja dinámica y un área mínima de 300 m2.
- El suelo entregado deberá estar debidamente urbanizado y con acceso a servicios públicos.
- Las zonas de cesión pública construidas para equipamientos públicos deben garantizar acceso directo e independiente desde el espacio público para la movilidad.
- Las cesiones se pueden dividir en globos de terreno que no sean inferiores a 300 metros cuadrados. Cuando se dividan en varios globos estos deben estar articulados por espacios públicos para la movilidad.

**d) Cesiones para el sistema de servicios públicos.**

- Para el desarrollo de infraestructura de servicios públicos de escala local, la carga urbanística y el suelo necesario para su construcción y operación deben ser asumidas por el propietario del suelo, sin perjuicio de que puedan ser reglamentadas por la administración municipal.

- Las características de la infraestructura de servicios públicos será la definida por las empresas prestadoras, sus manuales técnicos y las normas que reglamentan la materia.

**e) Condiciones para la entrega de las cesiones:**

- Las áreas de cesión con destino a espacio público y equipamientos colectivos, no podrán localizarse en zonas de amenaza alta y riesgo alto no mitigable.
- Para la entrega de las cesiones obligatorias en los planos que acompañan la licencia se hará la identificación precisa de las áreas objeto de cesión obligatoria.
- En ningún caso, las áreas de cesión obligatoria en suelo rural suburbano con destino a vías podrán ser compensadas en dinero, ni podrán canjearse por otros inmuebles.

- Para el otorgamiento de licencias de parcelación que autoricen el desarrollo de parques, conjuntos o agrupaciones industriales en suelo rural suburbano con índices de ocupación superiores al 30%, deberán ceder cesiones adicionales conforme a la exigencia señalada en este aparte.
- Las cesiones adicionales deberán localizarse en las zonas priorizadas para la localización de espacio púbico y equipamientos delimitadas en este POT para consolidar el sistema de espacio público de acuerdo al artículo 2.2.2.2.1.3 del decreto 1077 de 2015. Estas áreas podrán ser reglamentadas y precisadas por el Plan Maestro de Espacio Público.
- En ningún caso, la cesión adicional podrá ser inferior a la cantidad de metros cuadrados de suelo de mayor ocupación con áreas construidas que se autoricen por encima del 30%.
- Para el otorgamiento de la respectiva licencia se requiere acreditar la transferencia de la propiedad de las áreas de cesión adicional al municipio o distrito, las cuales deberán estar demarcadas por localización, alinderamiento y amojonamiento y libres de cualquier limitación al derecho de dominio, tales como condiciones resolutorias, daciones en pago, embargos, hipotecas, anticresis, arrendamiento por escritura pública, servidumbres y libres de construcciones, invasiones u ocupaciones temporales o permanentes. Igualmente, se encontrarán a paz y salvo por concepto de pago de tributos municipales.

### 9.7. Norma de usos y edificabilidad suelos suburbanos.

A continuación, se sintetizan las normas de edificabilidad para los suelos suburbanos, corredores suburbanos y áreas destinadas a vivienda campestre de acuerdo a su vocación de uso.

### 9.8. Condiciones de habitabilidad.

La vivienda en su interior debe cumplir con unos mínimos que garanticen la salubridad, seguridad e higiene para responder al desarrollo de la vida y la salud de los seres humanos que la ocupan.

Las habitaciones de la vivienda rural deberán ventilarse e iluminarse naturalmente desde el exterior o por medio de ventanas hacia las fachadas o patios interiores. Los baños y

cocinas podrán ventilarse por ductos de ventilación o claraboyas dilatadas.

En los casos en que se prevean claraboyas, éstas se localizaran al costado opuesto y diagonal del acceso al espacio que se intenta iluminar y ventilar y cumplir con las siguientes dimensiones:

- Área de la claraboya: su dimensión mínima debe ser equivalente al 2,3% del espacio habitable a ventilar e iluminar.

- Dilatación Apertura de la Claraboya: su dimensión mínima debe ser equivalente al área de la claraboya sobre el perímetro del polígono de la claraboya.

Los baños podrán ventilarse mediante ductos, cuyas dimensiones mínimas serán de 25 cm X 25 cm. Las cocinas deberán responder a dimensiones en ductos de ventilación de 40 cm X 40 cm.

Patios: Para iluminar y ventilar los espacios de la vivienda, los patios interiores deben abarcar un mínimo de 6,00 m2, y su lado menor debe ser equivalente al menos de un tercio (1/3) de la altura total del edificio desde el nivel del segundo piso, en ningún caso inferior a 2,00 metros.

### 9.9. Preexistencias.

Los usos existentes, para el otorgamiento de licencias o cualquier actuación urbanística, deberán cumplir con las normas de manejo respecto a vertimientos y emisiones determinadas por la Corporación Autónoma Regional del Quindío, y demás criterios técnicos y jurídicos que esta entidad exija.

## 10. Unidades de planificación Rural-UPR.

Las Unidades de Planificación Rural son el instrumento de planificación intermedia del suelo rural a través del cual se articula el ordenamiento del territorio con el desarrollo rural y agropecuario. Este instrumento no define el modelo de ocupación

del suelo, si no que lo desarrolla y complementa, con el fin de precisar y materializar las condiciones de ordenamiento de las áreas del suelo rural.

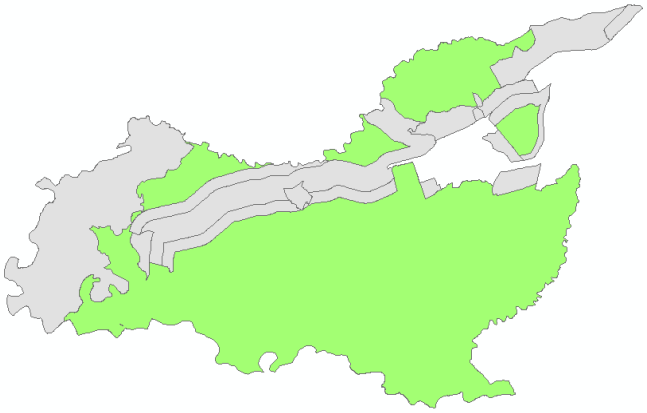
### 3.1. Delimitación de las Unidades de Planificación Rural

Las Unidades de Planificación Rural delimitadas para el municipio de La Tebaida se desarrollaron teniendo en cuenta las condiciones homogéneas en términos de suelos, sistemas productivos, vivienda, sectores económicos y/o sociales.

En el suelo rural del municipio se identificó unos elementos culturales e idiosincrasia de sus habitantes donde se resalta la marcada dependencia de cultivos como el café, plátano, piña, cítricos, actividades pecuarias y una marcada micro parcelación presente en todo el municipio. Con esta identificación y teniendo como base el estudio semidetallado de suelos y zonificación de tierras IGAC 2014, para el departamento del Quindío en escala 1:25000; se determinan en el presente documento la vocación del suelo y las posibilidades de uso agrícola para estos, de acuerdo a su uso potencial, los cuales fueron descritos en el capítulo “generalidades del suelo rural”.

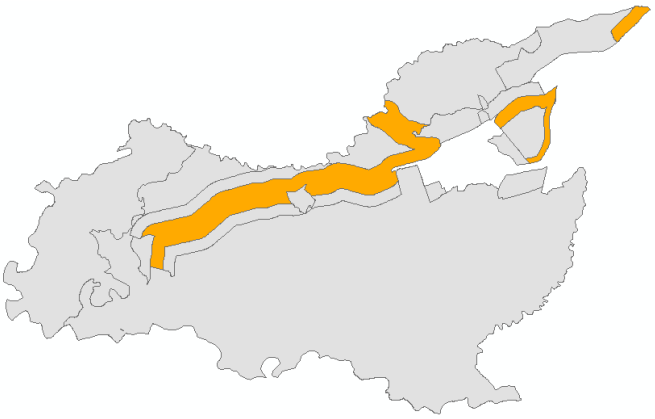
Por lo anterior, para el municipio de La Tebaida, se delimitó geográficamente cuatro (4) Unidades de Planificación Rural articulando las seis (6) veredas y al centro poblado La Silvia, como lo indica el mapa de modelo de ocupación territorial así:

- **Zonas rurales con vocación agropecuaria, con 5763.4 ha.**
  Polígonos definidos de acuerdo a las clases agrológicas 2 y 4 presentes en el suelo rural destinadas a la protección de la producción agrícola y ganadera para el municipio.



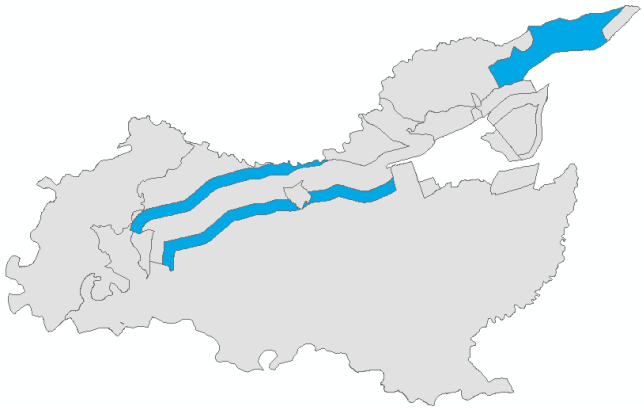
- **Corredores viales suburbanos, con 828 ha.**

En esta categoría se delimitaron 3 corredores viales así: el de la vía que comunica con el municipio de Montenegro, sobre la vía que comunica al municipio de Armenia (desde el club campestre) sobre la vía panamericana hasta el sector identificado como la ladrillera vía al puente el Alambrado (rio La Vieja).

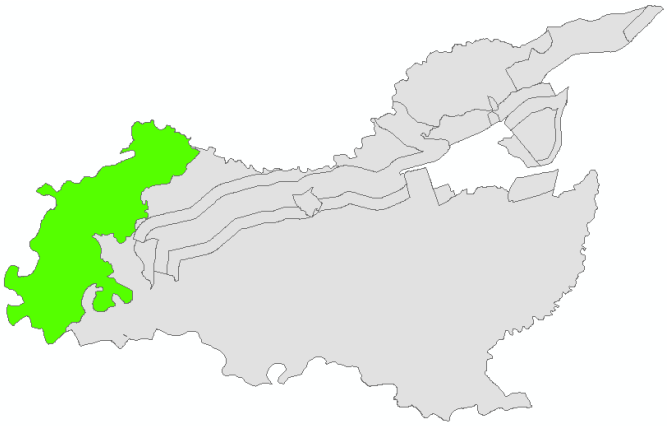


- **Zonas rurales con vocación de vivienda campestre, con 617 ha.**

Para el municipio se delimitaron dos sectores de vivienda campestre como categoría de desarrollo restringido que permita retomar la dinámica actual que ha marcado el diagnóstico territorial frente a la subdivisión de la tierra para este fin, con lo cual se busca regular los índices y densidades de ocupación en el marco de las determinantes ambientales de la CRQ.



- **Zona de reconversión y uso sostenible, con 1102.1 ha.**



- **Suelos de protección**

El decreto 3600 de 2007, compilado en el decreto 1077 de 2015 establece como suelos de protección en suelo rural, las áreas de "*conservación y protección de los recursos naturales, paisajísticos, geográficos y ambientales, incluyendo las áreas de amenaza y riesgo, o que formen parte de los sistemas de provisión de los servicios públicos domiciliarios o de disposición final de desechos sólidos o líquidos.*

## 11. Cartografía.

## Bibliografía.