



PLAN PARCIAL PALMA

Documento Técnico



PLAN PARCIAL
PALMA

PARTICIPANTES

DIRECCIÓN

Ernesto Vila Mejía

ASESORIA

Arquitecto Javier Humberto
Arbeláez

EJECUCION

Federico Bernal Arbeláez
Faber Villanueva M.

ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS

Ingeniero Guido Koslo Sánchez

CONTENIDO DOCUMENTO TECNICO PLAN PARCIAL PALMA

• DIAGNOSTICO

1. ANTECEDENTES

- 1.1 La Historia del Vergel como Desarrollo Urbano
- 1.2 Cronología de los Desarrollos Urbanísticos
- 1.3 Los Planes Maestros

2. PRESENTACIÓN

- 2.1 Los POT y la Ley que los Creó
- 2.2 Plan Parcial
- 2.3 Justificación del Plan Parcial
- 2.4 Marco Legal
- 2.5 Parámetros de Desarrollo

3. LOCALIZACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL AREA DE PLANIFICACIÓN

- 3.1 Localización en la Ciudad
- 3.2 Delimitación del Área de Planificación y Área territorial
- 3.3 Perímetro Urbano

4. DIAGNOSTICO DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO

- 4.1 Predios por Intervenir y Predios ya Intervenidos
 - 4.1.2 Estructura Predial y Tenencia
- 4.2 Aspectos Físicos Generales
 - Geomorfología, Hidrología, Topografía, Clima, Vegetación
- 4.3 Aspectos Morfológicos
 - Forma, Espacio, Crecimiento, Desarrollo, Población e Idiosincrasia
 - Caracterización tipológica de la población, estratos y densidades
- 4.4 Estructura física y Trama Urbana
 - 4.4.1 Usos del Suelo

- 4.4.2 Conectividad Vial Existente
- 4.4.3 Flujos Vehiculares y Peatonales, Vías, Andenes y Cerramientos
- 4.4.4 Sistema de Espacio Público
- 4.4.5 Sistema de Equipamientos Existentes en el Entorno
- 4.4.6 Infraestructura de Servicios Existente
 - 4.4.6.1 Acueducto
 - 4.4.6.2 Alcantarillado
 - 4.4.6.3 Energía Eléctrica
- 4.5 Delimitación de las Afectaciones Ambientales y de Infraestructura
 - 4.5.1 Afectación Ambiental de las Rondas Hídricas y Canales Abiertos
 - 4.5.2 Afectación del Sistema Vial y de Transporte
- 4.6 Valoración del Suelo

- **FORMULACION**

5. FORMULACIÓN

- 5.1 Imagen Objetivo
- 5.2 Área de Planificación Propuesta
 - 5.2.1 Delimitación del Área de Planificación y Área Territorial Propuesta
- 5.3 Objetivos del Plan Parcial Palma
 - 5.3.1 Objetivo General
 - 5.3.2 Objetivos Específicos
- 5.4 Políticas del Plan Parcial Palma
- 5.5 Estrategias del Plan Parcial Palma
 - 5.5.1 Estrategias Territoriales

6. ESTRUCTURA URBANA DEL ESPACIO PÚBLICO PROPUESTO

- 6.1 Sistema vial
- 6.2 Componente Natural y Forestal
- 6.3 Componente Hídrico

6.3.1 Recuperación Hídrica Quebrada Las Panelas y La Balsa

6.4 Sistema de Espacios Públicos y Equipamientos Propuestos

6.5 Zonas verdes y Parques

6.6 Ares de Cesión

6.6.1 Distribución de las Áreas de Cesión

6.6.2 Equipamientos Propuestos

6.7 Servicios Públicos

7. ESTRUCTURA URBANA DEL ESPACIO PRIVADO

7.1 Definición del Espacio Privado

7.1.1 Cuantificación del Espacio Privado

7.1.2 Cuantificación del Área Neta

7.1.3 Cuantificación del Área Vendible

7.2 Usos del Suelo Propuestos

7.3 Usos del Suelo Sobre Corredores Viales Propuestos

• INSTRUMENTOS

8. INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN

8.1 Normativa

8.1.1 Índice de Ocupación, Índice de Construcción, Volumetrías, Alturas y Aislamientos

8.1.2 Normas Generales para Edificabilidad en Uso Comercial, de Servicios e Institucional

8.1.3 Normativa para Estacionamientos

8.1.4 Normativa para Sistema Vial Local y Peatonal

8.1.5 Normativa para Servicios Públicos

9. INSTRUMENTOS DE ACTUACIÓN

9.1 Constitución de Zonas Homogéneas

9.1.1 Constitución Zona Homogénea Colegio

9.1.2 Constitución Zona Homogénea Palma

9.2 Operaciones Urbanísticas

10. INSTRUMENTOS DE FINANCIACION

11. REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

12. CRONOGRAMA DE EJECUCIÓN

13. FICHAS NORMATIVAS