

DIAGNOSTICO

Documento Técnico

Plan Parcial Palma



PLAN PARCIAL
PALMA

1. ANTECEDENTES

1.1 La Historia del Vergel como Desarrollo Urbano

A diferencia de la gran mayoría de sectores de la ciudad de Ibagué, cuyo crecimiento, ha obedecido a un proceso fraccionado de ocupación y desarrollo de terrenos rurales, de expansión y urbanos, como resultado de las necesidades de expansión propias de todo centro urbano, pero obviando la integración y conectividad de los nuevos desarrollos con el entorno existente de la ciudad; el sector del Vergel se ha caracterizado por haber tratado de llevar a cabo un desarrollo planeado en la medida de lo posible, lo cual ha hecho de la zona uno de los sectores urbanos y residenciales de la ciudad con el mejor posicionamiento para cubrir las necesidades básicas y no básicas del sector y su entorno. A pesar de este esfuerzo de planeación, el sector presenta la falencia de la mayoría de barrios de la ciudad y que se anunciaba al comienzo, consistente en un fraccionamiento en su constitución y desarrollo, tanto al interior de la zona como con respecto a la ciudad.

Este esfuerzo de planeación, ha obedecido a la vocación que los propietarios le dieron a sus predios hace aproximadamente 20 años, buscando urbanizar éstos pero obedeciendo a las necesidades de crecimiento de la ciudad de Ibagué y la de sus familias, donde la riqueza de zonas verdes y el componente natural como parte de los proyectos urbanos se constituye en uno de los principales valores agregados de este sector.

Esta situación llevó a los propietarios a concebir un desarrollo sustentado en cierto grado de planeación, enmarcándose en la normatividad existente en el momento a través del desarrollo y de la implementación de planes maestros que se iban diseñando y modificando de acuerdo al crecimiento de la ciudad, del entorno y del desarrollo mismo del sector, que si bien contribuyeron en cierto grado al crecimiento ordenado del sector, no garantizaron finalmente la adecuada y óptima articulación de los desarrollos a la ciudad que los enmarcaba en su momento.

1.2 Cronología de los Desarrollos Urbanísticos

Algunos de los desarrollos urbanísticos, que se han llevado a cabo en el sector del vergel y su fecha de realización son los siguientes:



*PLAN PARCIAL
PALMA*

- Conjunto Bosque del Vergel. (Año 1985)
1985)



- Conjunto Residencial el Vergel (Año



- Conjunto Residencial Chicalá (Año 1988)



- Rincón del Vergel (Año 1989)



- Camino del Vergel (Año 1989)



- Girasol (Año 1995)





*PLAN PARCIAL
PALMA*

- La Balsa (Año 1995)



- Balcones del Vergel (Año 1992)



-Palma del Vergel (Año 2002)





*PLAN PARCIAL
PALMA*

Eucaliptus (Año 1992)



Otros desarrollos urbanísticos que también hacen parte del sector son: El colegio San Bonifacio de las Lanzas, la guardería, la estación de servicio Terpel, El SOS, Marie Paussepin, la subestación de energía etc.

Lo anterior permite apreciar como el sector ha mantenido un crecimiento y desarrollo constante, sostenido a través del tiempo, consolidándose cada vez más en su estructura urbana y de servicios, presentando inicialmente bajas densidades en proyectos puntuales, así como intermedias y elevadas, pero siempre buscando mantener un estrato medio y alto claramente definidos.

Con relación a la prestación de servicios en el sector a través de los años, es importante resaltar que los desarrollos entre los años 1985 y 1999, carecían de un tanque de abastecimiento de agua potable del IBAL, por lo cual la prestación del servicio público que éste brinda, se ha consolidado y optimizado a partir de su construcción, al igual que el de energía eléctrica a partir de 1997, con la construcción de la subestación eléctrica del Vergel frente al pedregal.

Así mismo los primeros desarrollos presentaban un alcantarillado combinado, lo cual contribuía a unos servicios públicos deficientes, donde se daba un manejo con pozos sépticos y plantas de tratamiento, lo cual se solucionó con la construcción de un colector que se conectó con el alcantarillado existente en Entrerios y el interceptor de la Balsa, hasta el colector Chipalo norte. Esto, junto con lo anterior permite apreciar como los desarrollos urbanos 20 años atrás se tuvieron que ir consolidando con redes de servicios públicos deficientes, que en gran parte deben su cobertura actual a estos desarrollos y la normativa que hoy rige los mismos.



*PLAN PARCIAL
PALMA*

1.3 Los Planes Maestros

Desde un comienzo se determinó por parte de los propietarios la vocación que tendrían sus predios, velando porque los desarrollos más cercanos a la Hacienda el vergel, situada en el extremo occidental de la totalidad del predio, fuesen de clase alta y buscando ubicar los estratos medios en la periferia sur oriental de éste. Una vez se tuvo claridad de lo que se ofrecería a la ciudad en materia de desarrollo urbano, se procedió a la elaboración de una planeación para el predio, la cual se ha ido dando mediante la elaboración e implementación de planes maestros, que no llegaron a ser tramitados ante planeación, buscando su aprobación para posteriormente convertir uno de éstos en decreto, pero que si se han encontrado enmarcados inicialmente dentro de las exigencias de planeación, y posteriormente una vez la ciudad tuvo el POT, dentro de las directrices que determina éste.

- El primer Plan maestro buscó el desarrollo de grandes lotes, donde la zona norte ubicada contra la cordillera se dejaría para la construcción de edificios, aprovechando la elevación del terreno y la vista que éste ofrece hacia la ciudad, la zona central del predio se destinaría para el desarrollo de conjuntos cerrados de vivienda, y la parte sur colindante con la Avenida Ambalá se dejaría para concentrar una zona comercial sobre este corredor. Lo anterior estaría articulado por un circuito vial constituido por tres vías de penetración ubicadas sobre la Avenida Ambalá, y que se prolongarían en sentido norte al interior del sector, y donde dos de éstas continuarían como vías perimetrales de las quebradas la Balsa y las Panelas, así como con una vía intermedia ubicada en el mismo sentido de éstas.

Con relación a los proyectos llevados a cabo, hubo dos desarrollos urbanísticos importantes en ese entonces, que direccionaron y marcaron directrices para el crecimiento urbano que se generaría en el sector. Estos se caracterizaron por ser conjuntos cerrados, con lotes por vivienda inicialmente de 1600 m² y posteriormente de 600m², donde cada vivienda disponía de grandes zonas verdes y se concentraban las cesiones en pequeños globos de terreno. Estos primeros esfuerzos de planeación, marcaron un precedente para la constitución de la zona, en un momento en que la ciudad carecía de un Plan de Ordenamiento Territorial y donde el desarrollo urbano con todos los elementos que



*PLAN PARCIAL
PALMA*

éste contempla, como redes de servicios, vías, infraestructura, equipamientos etc, se deba de forma fraccionada y no como resultado de una planeación oficializada.

- La concepción que se tuvo aproximadamente hace diez años del desarrollo del Vergel, corresponde al segundo plan maestro que se elaboró para el sector. En éste se conservaron lineamientos del anterior, como el desarrollo de tres vías transversales principales de acceso, a través de la calle 91, la vía de Chicalá y la hoy entrada por TERPEL, las cuales constituirían un circuito vial, que hoy día esta prácticamente constituido sobre la Avenida Ambalá y consolidando esta vía como un eje estructurante de actividad múltiple. En cuanto al desarrollo de las redes de servicios e infraestructura pública, surge el interrogante de cómo y quien debería costear los costos de estas obras, llegando a la conclusión de era necesario manejar una reserva o fondo económico que permitiera financiar las grandes obras que demandaba la zona del Vergel, y no limitar el desarrollo de estas obras a los proyectos particulares que se fuesen llevando a cabo. Esto llevo a realizar un análisis del valor de las obras generales y de su incidencia en el valor del m² de tierra, lo que a la vez condujo a comenzar a considerar un uso más racional y el aprovechamiento que se le debería dar a la misma, lo cual se llevó a cabo definiendo usos y densidades mas altas en determinadas zonas. Con relación a esto, se definieron 3 estratos para el Vergel, constituidos por vivienda de interés social en el extremo oriental del predio, donde se encuentra lo que es hoy la Esperanza y Cañaveral, un estrato medio alto de alta densidad con proyectos como Chicalá y Girasol, y unos proyectos de estrato alto que conservarían una baja densidad, pero no tan baja como se venia implementando.

En cuanto al componente natural y al tratamiento que se le debería dar a las quebradas, en aquel entonces se manejaba un aislamiento de 10 metros, lo cual convertía a éstas en la parte trasera de las casas, como en el caso de Rincón del Vergel, Caminos del vergel y Bosques del Vergel, obviando el valor natural y ecológico de estos cuerpos de agua. De aquí que se buscó cambiar el concepto que se tenía de las rondas hídricas, convirtiéndolas en activos de los proyectos, donde se velaría por su preservación, evitando los vertimientos a éstas y buscando el



*PLAN PARCIAL
PALMA*

goce de las mismas por parte de la población. Este cambio de concepción y tratamiento, se logró llevar a cabo en dos proyectos como lo fueron Cañaveral y La Balsa, donde la vía de acceso es perimetral a la quebrada y lo cual permite que todos los miembros de cada urbanización tengan acceso a la recreación pasiva y disfrute que ofrecen estas zonas.

Cabe resaltar que este segundo plan maestro fue de vital importancia para el desarrollo del sector, ya que se concibió al sector en forma macro, buscando su mejor integración a la ciudad y dando mayor importancia al uso racional del suelo y al componente natural, sin embargo, el plan presentó falencias, como el no haber contemplado el desarrollo de usos complementarios para la zona, lo cual generó desarticulación con respecto a su entorno y lo que hubiese generado aún mayor calidad urbana para ésta.

Debido a todo lo anterior, a los lineamientos que el POT viene implementando en la ciudad y al deseo de garantizar que la planeación del desarrollo del predio y su entorno se ejecute con base en ésta, se ha considerado la realización de un plan parcial para un predio ubicado dentro del Vergel, considerando como premisa fundamental que los nuevos desarrollos urbanísticos no pueden obedecer a un proceso de ejecución de proyectos en bloques desarticulados y fraccionados, que desafortunadamente debido a la segregación de predios desarrollados y por desarrollar en manos de diferentes propietarios, se ha ido constituyendo en una realidad para el sector, la cual que se pretende corregir con el presente Plan Parcial.

Con base en las consideraciones expuestas, se busca que tanto los proyectos inmediatos como futuros para este predio se enmarquen dentro de la figura del plan parcial y o desarrollo planeado de todo proyecto urbanístico. El Plan Parcial Palma, se constituye de esta forma en un mecanismo que le permitirá al predio objeto redireccionarse hacia un crecimiento armónico, buscando dar continuidad al esfuerzo que una vez se llevó a cabo al tratar de implementar los planes maestros y contribuir de igual forma a la nueva visión que se tiene del desarrollo de la ciudad, sustentado en un crecimiento que obedece a una concepción integral de los desarrollos y en cuya consecución los planes



PLAN PARCIAL
PALMA

parciales que se vienen desarrollando, se constituyen en una herramienta fundamental.



*PLAN PARCIAL
PALMA*

2. PRESENTACIÓN

El crecimiento socio – económico, demográfico y cultural de la ciudad de Ibagué, ha generado un conjunto de hechos y elementos urbanos que han configurando en el territorio una determinada estructura urbana, como resultado de la interacción de estos elementos con el entorno existente.

Actualmente la ciudad, a través de su POT busca evitar la segregación y marginalización de sectores que se han generado como resultado de un crecimiento urbano que se ha ido enmarcando dentro de los predios que actualmente circundan la ciudad y cuyo desarrollo ha obedecido más a las iniciativas particulares y privadas de constructores, en cuyos proyectos la gran mayoría de las veces se ha obviado el concepto de una adecuada integración a la ciudad.

La actividad económica de la ciudad de Ibagué, tanto hacia su interior como hacia los centros urbanos que la rodean, demanda una conectividad e integración de los nuevos desarrollos urbanos, que permitan facilidad y funcionalidad en cuanto a su conexión, dotación de servicios, vías, etc. Lo cual es prenda de garantía para obtener una productividad y competitividad, sustentados en una adecuada infraestructura y crecimiento urbano. Así mismo el crecimiento urbano ha ido ocupando áreas y zonas naturales cuya conservación e integración a los nuevos desarrollos debe ser prevista con anterioridad de tal forma que se brinden los usos más adecuados a éstas y se garantice su preservación.

Lo anterior lleva a buscar un desarrollo urbano que integre de manera armónica la industria, la vivienda, las vías, los servicios, y las zonas verdes etc. al entorno existente y a la ciudad; procurando un mayor orden en el crecimiento de la ciudad y una infraestructura acorde a las necesidades que demanda la misma.

El área correspondiente al Plan Parcial Palma y algunos sectores aledaños, corresponde de acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial de Ibagué a una zona urbana, cuyo desarrollo ha sido el de vivienda de estratos 4, 5 y 6, como resultado del proceso urbanístico que se ha realizado y de las características de la infraestructura urbana, instituciones y servicios que se han dado en el sector. Los barrios colindantes, las características del entorno, y la



*PLAN PARCIAL
PALMA*

localización del predio objeto, hacen del Plan Parcial un mecanismo mediante el cual se puede mejorar y optimizar el desarrollo futuro de esta zona y obtener así un mayor beneficio tanto para el sector, como para la ciudad.

La posibilidad de optimizar el uso de las rondas hídricas, zonas verdes, la distribución de los lotes que hacen parte del predio y su integración a los desarrollos existentes, hacen del presente Plan Parcial una oportunidad para el desarrollo armónico de la ciudad.

2.1 Los Planes de Ordenamiento Territorial y la Ley que los Creó

El Plan de ordenamiento territorial que los municipios y distritos deben adoptar, corresponde a la aplicación de la ley 388 de 1997 y es el instrumento básico para desarrollar el proceso de ordenamiento del territorio municipal y el cual se define como el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo.

De acuerdo con lo anterior, el plan de ordenamiento territorial se constituye en la herramienta básica a través de la cual se puede garantizar un crecimiento de los entes municipales como resultado de la planeación y del ceñimiento a una serie de componentes estipulados dentro del mismo, que se constituyen en la directriz fundamental de todo futuro desarrollo urbanístico.

El disponer de unas directrices generales que enmarquen el desarrollo y crecimiento de los centros urbanos se constituye en prenda de garantía para el crecimiento urbano ordenado y el cual es producto de considerar los objetivos y estrategias territoriales a largo y mediano plazo de los siguientes aspectos: la identificación y localización de las acciones que se planean llevar a cabo sobre el territorio para organizarlo y adecuarlo, la adopción de las políticas para la ocupación, aprovechamiento y manejo del suelo; el establecimiento de la estructura urbano-rural e intra urbana que se busca alcanzar a largo plazo y la correspondiente identificación de las infraestructuras, redes de comunicación servicios y otros elementos o equipamientos. Adicional a esto, también se hace necesario considerar la clasificación del territorio, las zonas de reserva, de conservación, las amenazas por riesgos naturales y la localización de las infraestructuras y equipamientos básicos que garanticen las adecuadas relaciones al interior de los asentamientos urbanos, de éstos con su entorno, así como la cobertura de sus necesidades.



PLAN PARCIAL
PALMA

Con base en lo anterior se puede concluir como el POT se constituye en el marco general que determina y direcciona los aspectos principales dentro de los cuales se enmarca el crecimiento de la ciudad, y el cual se adopta para la ciudad de Ibagué, con el Acuerdo 116 de 2000, y de conformidad con la ley 388 de 1997.

Una vez comprendida la dimensión de los Planes de Ordenamiento Territorial, su importancia para las ciudades y su desarrollo armónico, así como sus directrices generales, se hace necesario para nuestro caso identificar los posibles mecanismos a través de los cuales se puedan proponer desarrollos urbanísticos, pero enmarcándose dentro de los lineamientos del POT. Y es aquí donde adquiere su importancia el concepto de Plan Parcial, pues a través de éste es que se pretende llevar a cabo el desarrollo del predio objeto de esta propuesta y para lo cual se hace necesario comprender dicho concepto.

2.2 Planes Parciales

De acuerdo con la ley 388 de 1997, los Planes Parciales son los instrumentos de planificación asociados a un territorio específicamente delimitado, mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento para áreas determinadas del suelo urbano o de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse a través de operaciones urbanas.

Al tenerse claridad sobre el concepto, es posible concebir al Plan Parcial como el instrumento que permitirá elaborar un diseño y una propuesta de desarrollo integral para el predio objeto, que conciba los aspectos contemplados dentro del POT y anteriormente citados, lo cual contribuirá al redireccionamiento del crecimiento desarticulado que en ocasiones ha presentado la ciudad y a la constitución de tejido físico urbano.

2.3 JUSTIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL.

Mediante el presente Plan Parcial se busca garantizar el crecimiento planeado de la zona urbana de Ibagué, específicamente la del predio y su entorno, garantizar su gestión urbana, obtener el uso y ejecución más adecuada de las áreas de cesión y equipamiento, aprovechar de manera óptima el suelo urbanizable, las áreas verdes y la infraestructura existente y por desarrollar



*PLAN PARCIAL
PALMA*

que le brindan al predio un alto valor urbano. De acuerdo con esto, el predio y su adecuación al entorno existente contribuyen de forma directa al desarrollo urbano que se busca a través del POT de Ibagué.

El área de planificación para el plan parcial se encuentra conformada por un área aproximada de 34,09 hectáreas urbanas que involucran predios ya intervenidos y en su gran mayoría por intervenir, los cuales presentan una gran riqueza de zonas verdes nativas que rodean los cauces de las quebradas La Balsa y Las Panelas, las cuales hacen parte del predio, y que se constituyen en afectaciones del mismo, por lo cual se busca implementar una planeación urbana que permita a los proyectos que se desarrollen dentro del predio del plan parcial obtener el máximo beneficio de estas zonas, considerándolas como zonas verdes de disfrute y recreación pasiva, a través de lo cual se logra su conservación y optimización.

Adicional a lo anterior, el presente Plan parcial obedece a la necesidad de darle a las cerca de 34,09 hectáreas el mejor y óptimo uso del alto componente natural que hace parte del predio, del área desarrollable del mismo, de la infraestructura y desarrollos existentes y de su adecuada integración al entorno, de acuerdo con las necesidades que demanda el crecimiento urbano de la ciudad de Ibagué, así como la búsqueda de una distribución que optimice el aprovechamiento de los predios que hacen parte del Plan a través de mecanismos como el desarrollo de zonas homogéneas, donde se definen claramente las obras comunes y las cargas y beneficios correspondientes a cada una de ellas.

La ubicación y características del predio permiten generar una excelente propuesta del espacio público y privado, en fusión del desarrollo del sistema natural y artificial: Las quebradas Las Panelas y La Balsa como corredores ecológicos, y la conectividad vial propuesta, donde se ha buscado la mejor integración a la existente, satisfacen los requerimientos de los posibles desarrollos que se realicen en el predio en cuanto al enlace con la Avenida Ambalá como eje de acceso al predio y de conectividad con la ciudad. El continuar con la adecuada confluencia de los sistemas naturales y artificiales en el sitio, permitirán que éste se continúe consolidando como un modelo de desarrollo urbano fundamentado en una planeación donde confluyen el elemento ambiental y artificial en busca del beneficio público y privado.



*PLAN PARCIAL
PALMA*

2.4 Marco Legal

Como anteriormente se había expuesto, La Ley 388 de 1997 define los planes parciales en su Artículo 19, como los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la ley 388.

Dada la localización del predio objeto de estudio dentro del suelo urbano y su no desarrollo, el predio del Plan Parcial Palma tiene un tratamiento de desarrollo, que se expone a continuación en el Artículo 195 del Acuerdo 116 de 2000.

ARTÍCULO 195

Para orientar el desarrollo del conjunto del área urbana de la ciudad y del suelo de expansión se determinan los siguientes tipos de tratamientos:



PLAN PARCIAL
PALMA

Tratamiento	Definición
Desarrollo	<p>Este tratamiento define las condiciones de construcción y urbanismo a:</p> <p>a- Territorios en suelo de expansión y con aptitud para su desarrollo en el horizonte del Plan.</p> <p>b- Territorios en suelo urbano de extensión significativa y con posibilidades de dotación de infraestructura.</p> <p>A partir de las particularidades de cada una de las zonas de desarrollo se establece la siguiente diferencia en el tratamiento:</p> <p>Desarrollo en suelo urbano. Para su desarrollo se deberá articular los predios a desarrollar con los sistemas estructurantes existentes, integrándolos de manera efectiva a su contexto y la ciudad, realizando sus cesiones en función de la consolidación futura de sectores urbanos. Será requisito para el desarrollo de los predios localizados en esta zona de la elaboración previa u aprobación del correspondiente plan parcial, unidades de actuación y/o operaciones urbanas, cuya dimensión mínima se encuentra definida en la ficha normativa de cada una de ellas.</p> <p>Desarrollo en suelo de expansión urbana. Para su desarrollo se requiere la elaboración previa de un plan parcial integral para el área de la zona respectiva. Considerando que estas zonas se encuentren actualmente desvinculada.</p>

Así mismo, el predio se enmarca dentro de los planes parciales de desarrollo, definidos en el Artículo 272 del acuerdo 00116 de 2000 como aquellos planes para áreas que a pesar de su localización en el perímetro urbano, no han sido urbanizadas. Por último, en el plano U-9 de Planes Parciales del POT el predio objeto se encuentra ubicado dentro de una zona cuyo desarrollo se enmarca dentro de los Planes Parciales de Desarrollo.

2.5 Parámetros de Desarrollo

El presente Plan Parcial se fundamenta en unos parámetros que constituyen la base y esencia del enfoque y contenido del mismo:

- Implementar un desarrollo planeado que si bien se concibió a través de los planes maestros, no evitaron el fraccionamiento de la zona, garantizando la implementación de un modelo urbano que permanezca en el tiempo y explote al máximo los beneficios que ofrece el predio y su entorno.



*PLAN PARCIAL
PALMA*

- Conservar la vocación urbanística que se le ha dado al sector.
- Garantizar que las futuras intervenciones que se realicen en el predio se integren de manera armónica a las existentes, cumpliendo con las adecuadas condiciones ambientales, de buena accesibilidad y adecuado espacio público con el objeto de preservar y dar continuidad a la calidad urbana que ofrece el sector.
- Generar espacios públicos de gran riqueza natural, como resultado del aprovechamiento y la concentración de cesiones en las rondas Hídricas de las quebradas La Balsa y Las Panelas.
- Involucrar desarrollos existentes como el Colegio San Bonifacio, Zonas verdes ya cedidas, la Capilla, etc. Con el fin de comprometerlos en la financiación de futuras obras que contemple el Plan Parcial y de enmarcarlos dentro de una normatividad para su futuro desarrollo.
- Optimizar el uso de la tierra, la configuración del predio y el reparto de cargas y beneficios de los participes, mediante la constitución de Zonas Homogéneas cuyo desarrollo se pueda concebir como posibles unidades de planeamiento.



PLAN PARCIAL
PALMA

3. LOCALIZACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL AREA DE PLANIFICACION

3.1 Localización en la Ciudad

El predio Plan Parcial Palma, ocupa una extensión aproximada de terreno de 34,09 Has del suelo urbano de Ibagué, y se encuentra dentro del Barrio el Vergel, el cual hace parte de la comuna No 6, en el extremo norte y centro de la ciudad, en una zona constituida por barrios de estrato alto y medio alto. El predio posee lotes localizados sobre la vía del Colegio San Bonifacio de las Lanzas(anillo superior del Vergel), que colindan por el sur con dicha vía, que los separa de la Urbanización Palma del Vergel y un parque público; colinda por el sur oriente con la urbanización Girasol, La sede de la Presentación, la quebrada La Balsa y con la vía 77 anillo inferior, que separa el predio de la urbanización la Balsa; por el sur occidente con el Conjunto Residencial el Vergel, Eucaliptus y la quebrada La Balsa; por el sur colinda con el condominio Rincón del Vergel. Por el norte colinda con predios rurales de la Hacienda el Vergel; por el oriente con suelos de conservación ambiental y de cauces correspondientes a la quebrada Las Panelas y por el occidente con la quebrada La Balsa. Dicha localización y el crecimiento de la ciudad en sentido norte, han llevado a la necesidad de concebir el desarrollo del predio velando por la integración a los desarrollos existentes. En cuanto a su ubicación respecto a las vías de acceso, su accesibilidad se tiene a través de la Avenida Ambalá y penetrando en sentido norte por la calle 73, por la calle 77 - anillo inferior, así como por la vía de acceso a Chicalá. Esta Avenida permite la conectividad vial en sentido oriente-occidente, conectando el centro con el occidente de la ciudad y dotándolo de una ubicación estratégica en cuanto a su accesibilidad como conexión con el centro y las diferentes zonas de la ciudad. Así mismo, estas tres vías transversales que se originan a partir de la Avenida Ambalá, garantizan la conectividad en sentido sur norte del predio, con la ciudad.

Ver Plano No 1 “Localización del Predio en la Ciudad”



PLAN PARCIAL
PALMA

3.2 Delimitación del Área de Planificación y Área Territorial

El área de planificación se encuentra enmarcada dentro del perímetro Urbano de la ciudad de Ibagué y como ya se había enunciado, se ubica en el sector del Vergel, encontrándose delimitada por el norte con el Perímetro Urbano, que está definido por la cota 1125 y enmarcado por el oriente por la quebrada las Panelas, por el Occidente con la Quebrada La Balsa y por el sur por desarrollos urbanos. El área territorial corresponde aproximadamente a 340.982 m², que involucra predios intervenidos y por intervenir, como resultado de la búsqueda del desarrollo homogéneo de toda la zona.

3.3 Perímetro Urbano

El predio del presente Plan Parcial se encuentra delimitado por el norte con el perímetro urbano estipulado para la ciudad de Ibagué. Dicho perímetro está determinado por la cota 1125.



PLAN PARCIAL
PALMA

4. DIAGNOSTICO DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO

Este permite determinar y conocer las condiciones que presenta el área de planificación y su entorno en cuanto a accesibilidad, equipamientos, espacio público, población, medio ambiente, estratos socio económicos, etc. Lo cual se constituye en la base para la formulación de los desarrollos arquitectónicos y urbanísticos que se propondrán en el presente Plan Parcial.

4.1 Predios por Intervenir y Predios ya intervenidos

El presente Plan parcial en su área TERRITORIAL o área objeto de estudio, ha involucrado dos tipos de predios. Los primeros los que ha denominado como predios INTERVENIDOS, pues ya han sido objeto de intervenciones urbanísticas, o disponen de licencia de urbanismo y que debido a la ubicación y colindancia con los predios del Plan Parcial que no han sido objeto de intervención alguna se hace conveniente incluirlos, con el fin de garantizar su mejor involucramiento y desarrollo al entorno, de hacerlos partícipes de la ejecución de obras comunes a todo el predio y de involucrarlos en una normativa que garantice su eventual crecimiento de manera planificada o ajustada a los lineamientos estipulados para el desarrollo de la totalidad del predio. Los segundos los ha denominado como predios por INTERVENIR, y son aquellos que como su nombre lo indica no han sido objeto de ningún tipo de desarrollo urbano.

Los predios ya intervenidos se encuentran constituidos por: El Lote No 1 (Los Balsos), El Lote No 6, El Lote No 7(Colegio San Bonifacio de Las Lanzas), El Lote No 11 (Zona verde ya cedida al Municipio) y El Lote No 13(Capilla).



PLAN PARCIAL
PALMA

PREDIOS YA INTERVENIDOS

PREDIO	AREA (M2)
Lote 1	35.000
Lote 6	3.330
Lote 7	28.180
Lote 11	4.491
Lote 13	11.620
TOTAL	82.621

Los predios por intervenir están constituidos por los lotes: 2, 3, 4, 5, 8, 9,10, 12, y 14.

4.1.2 Estructura Predial y Tenencia

Áreas Generales del Plan Parcial.

De acuerdo con las escrituras de los predios y los respectivos certificados de tradición y libertad de éstos, en el siguiente cuadro se presenta: el número del predio, ficha catastral, la matrícula inmobiliaria, y el área de cada uno de los lotes que conforman el área de estudio o área territorial del Plan Parcial.

A continuación se presenta la tabla de Conformación de Lotes – Áreas y Propietarios del área de planeamiento existente:



PLAN PARCIAL
PALMA

NUMERACION	Lote	PROPIETARIO	Área Bruta	Ficha Catastral
1	BALSOS	Santiago Vila	35.000,00	
2	GUAYABOS	Patricia Vila	35.000,00	0108-1066-001
3	MATA DE GUADUA	Bernardo Vila	35.000,00	0108-1070-001
4	LA PALMA	Pineda Vila y otros	35.000,00	0108-1069-001
5	CARACOLI	Carlos Vila	31.670,00	0108-1068-001
6	PREDIO AJENO	Graciela Vergara	3.330,00	
7	COLEGIO		28.180,00	
8	ALTAVISTA	Agropecuaria	4.244,00	00-04-0040-0271-000
9	AGROPECUARIA	Agropecuaria	50.850,00	00-04-0040-0271-000
10	LOS PINOS	Carlos Vila	15.654,00	
11	ZONA VERDE CEDIDA	Municipio	4.491,00	
12	LOTE C	Agropecuaria	22.370,00	00-04-0040-0271-000
13	CAPILLA	Agropecuaria	11.620,00	
14	TOMATERA	Agropecuaria	28.573,00	00-04-0040-0271-000
	TOTAL		340.982,00	

Ver Plano No 2 “Área de Planeamiento Existente”



*PLAN PARCIAL
PALMA*

4.2 Aspectos Físicos Generales

- **Geomorfología**

Corresponde al conjunto de formas específicas del relieve que se han originado en la interacción de procesos, estructuras y materiales, asociados a la evolución geológica de la superficie terrestre o por acciones antrópicas.

Dentro de este aspecto, se puede dividir el predio en dos: la parte occidental del predio afectada por la quebrada la Balsa y la parte oriental, afectada de nuevo por ésta y por la quebrada las Panelas.

- Zona Occidental: el predio está constituido por una pendiente leve (sentido norte – sur), y se encuentra atravesado por ronda hídrica de la quebrada la balsa. El extremo oriental de esta zona se caracteriza por ser un terreno aparentemente llano y con pocas irregularidades. La parte central presenta gran cantidad de piedras de gran tamaño, afectando sus condiciones físicas respecto a su futuro desarrollo urbanístico. La ronda hídrica constituida por la quebrada La Balsa, genera una depresión en el terreno, que adquiere de nuevo una disposición llana en su parte occidental una vez se ha superado la misma.

Anexo Fotografías





*PLAN PARCIAL
PALMA*



- Zona Oriental: Al igual que la zona occidental, el predio presenta una pendiente leve (sentido norte – sur), y encontrándose afectado por la ronda hídrica de la quebrada las Panelas en el extremo oriental y por la quebrada la Balsa en el extremo sur del mismo. El predio presenta algunas depresiones e irregularidades en el terreno, pero caracterizándose por una morfología relativamente llana, que presenta su mayor inclinación y encañonamiento hacia el costado oriental, el cual es ocasionado por la quebrada las Panelas. De igual forma el predio en su parte sur presenta encañonamiento generado por la quebrada la Balsa.

Anexo Fotografías





*PLAN PARCIAL
PALMA*



- **Hidrología**

El recurso hídrico lo constituye la quebrada La Balsa la cual atraviesa el predio en sentido norte sur en una extensión de 537 metros y la quebrada Las Panelas, la cual define el lindero oriental del predio en igual sentido, con una extensión de 543 metros. Dichas rondas hídricas son consideradas por el POT con base en el Artículo 171 del acuerdo 00116 del 27 de diciembre de 2002, como zonas de protección, conservación, y restauración ambiental para la protección de cauces. Lo anterior obliga a que todo proyecto urbanístico contemple un aislamiento de 30 metros a ambos lados del cauce, medidos por la horizontal y contados a partir de la cota máxima de inundación (Artículo 31 del Acuerdo 009 de 2002).

- **QUEBRADA LA Balsa:** La quebrada afecta la parte occidental del predio, atravesándolo en su parte norte y luego en su parte oriental, donde atraviesa su extremo sur. El cauce de la quebrada se caracteriza



PLAN PARCIAL
PALMA

por presentar unas riberas con pocas irregularidades, tendiente a planas, con el predominio de vegetación frondosa constituida por árboles nativos. Si bien un tramo de la quebrada colinda con desarrollos urbanos (Conjunto Residencial el Vergel), la quebrada se ha conservado en su estado natural y apartada del desarrollo urbano en todo su trayecto por el predio, lo cual lleva a considerarla como un recurso de vital importancia que debe ser conservado en su estado, dentro de cualquier eventual desarrollo urbanístico.

Anexo Fotografías
Quebrada La Balsa



- **QUEBRADA LAS PANELAS:**

Afecta el extremo oriental del predio, separándolo de la mina de Feldespato. Su cauce está claramente definido y genera irregularidades y encañonamiento del terreno a lo largo de su trayecto, que se caracteriza por una rica vegetación nativa. Al igual que la quebrada la Balsa, ésta colinda con desarrollos urbanos (Girasol), que no han afectado su estado natural, que a su vez se ha constituido en una barrera natural entre el predio y la mina de Feldespato, lo cual hace aun más necesario su preservación como elemento de aislamiento entre desarrollos urbanísticos y la mina.



*PLAN PARCIAL
PALMA*



- ESCORRENTIAS:

Las escorrentías o drenajes también hacen parte del recurso hídrico, pero su caudal de agua es casi inexistente, caracterizándose principalmente por la vegetación que las rodea, por lo cual su manejo obedecerá a las características propias del proyecto urbanístico que se ejecute en los predios donde éstas se encuentran.

- **Topografía**

El terreno se puede diferenciar en tres zonas: la occidental, la cual posee una topografía aparentemente plana en su parte norte, con una marcada inclinación que converge hacia la quebrada La Balsa y que se hace más marcada en la parte sur, con irregularidades morfológicas como resultado del encañonamiento de la quebrada, la cual atraviesa el predio en su costado occidental. Y La parte Oriental, que presenta inclinación hacia la quebrada las Panelas, convergiendo hacia ésta y contribuyendo a irregularidades geomorfológicas. El terreno en su totalidad presenta una pendiente en sentido norte sur de un 5%, debido a su ubicación al pie de la cordillera.

- **Clima**

Altura (m.s.n.m)	Entre 1100 y 1125 metros
Temperatura	18 – 22 grados centígrados promedio
Pluviosidad Promedio	850 – 1100 mm de promedio anual

- **Vegetación**



*PLAN PARCIAL
PALMA*

La vegetación del predio está básicamente constituida por árboles nativos y por una gran cobertura natural ubicada alrededor de las rondas hídricas de las quebradas Las Panelas, y la Balsa. Respecto al área restante del predio, ésta carece de dicha cobertura, encontrándose principalmente pastos vírgenes, lo cual permite concebir un desarrollo donde las zonas verdes se concentren alrededor de ésta vegetación, contribuyendo así a su recuperación y conservación. Esta riqueza natural se convierte en factor determinante de la disposición espacial que deberán adoptar los futuros proyectos al depender considerablemente de las condiciones ambientales que éste posee, como lo son la colindancia con las rondas hídricas, las escorrentías, el suelo, el aire, etc.

Las características físicas del predio permiten concebir desarrollos urbanísticos dotados de una gran riqueza natural, que contribuyen a dar continuidad a la vocación que ha mantenido el sector.

4.3 Aspectos Morfológicos

- **Forma, Espacio, Crecimiento, Desarrollo, Población e Idiosincrasia**

El predio presenta una forma irregular, como consecuencia de la delimitación generada por el perímetro urbano y de un crecimiento definido que se ha ido generando en sentido sur norte. El crecimiento del Vergel, ha obedecido a desarrollos urbanísticos planeados, los cuales ya han sido enunciados.

Esto ha permitido disponer de un desarrollo y propuesta vial definida, que si bien no hace parte del plan vial de la ciudad, si se ha ido consolidando paralelamente a los proyectos urbanísticos ejecutados.

El crecimiento urbano que se ha dado en el predio, comenzó a principios de los años ochenta, debido a la vocación que se le imprimió a la zona como resultado del crecimiento que ha presentado la ciudad sobre el corredor de la Avenida Ambalá, en sentido sur norte. Actualmente el sector presenta una vocación residencial primaria, caracterizándose por viviendas unifamiliares de poca densidad en la zona occidental del predio y por



PLAN PARCIAL

PALMA

proyectos urbanísticos de más alta densidad en su periferia oriental y sur. La planeación de la cual ha sido objeto el sector, ha conducido a un desarrollo integral de la zona, donde se han concentrado los barrios de estratos bajos (La Esperanza, Cañaveral), medios (Chicalá, Girasol) y altos (Rincón del Vergel, Palma del Vergel, Bosques del Vergel, Balcones del Vergel, La Balsa, etc.) en áreas claramente definidas y dotadas de los equipamientos internos y de ciudad necesarios para cubrir las necesidades del sector.

La disposición y forma de las viviendas del sector en general se da en lotes urbanizados, bajo la concepción de conjuntos cerrados de viviendas unifamiliares de uno y dos pisos con cesiones y equipamientos claramente definidos al interior, donde la disposición de éstas corresponde a un emplazamiento sobre los ejes transversales que articulan la zona en sentido norte.

- **Caracterización tipológica de la población, estratos y densidades**

Retomando el desarrollo del Vergel a través de los planes maestros, los cuales ya fueron enunciados, se observa que su implementación y la visión que se tuvo a través de éstos, determinaron la configuración poblacional del sector y el entorno. Actualmente se observa como en los barrios colindantes con el Vergel, como lo son la Esperanza y Cañaveral, tienen la tendencia de combinar la actividad habitacional con la comercial, mediante la constitución de pequeñas tiendas, misceláneas, salsamentarías e incluso guarderías ubicadas principalmente en las viviendas que se encuentran sobre la Calle 91 y poniendo de manifiesto como en los estratos 2 y 3 existe la tendencia de generar a partir de la vivienda una actividad económica complementaria. Al tomar una dirección en sentido occidental, y más cercana al sector del Vergel, el estrato se eleva y la tendencia al desarrollo de comercio se convierte en inexistente, constituyéndose exclusivamente en residencial de estratos 4 y 5.

Actualmente el sector del Vergel cuenta con 11 proyectos urbanísticos, donde los primeros se caracterizaron por densidades demasiado bajas como Rincón del Vergel con 26 v/h y Conjunto residencial El Vergel con 5,6 v/h. Posteriormente se han manejado densidades más elevadas, entre 40



PLAN PARCIAL
PALMA

y 70 viviendas por hectárea vendible, a excepción de Chicalá y Girasol donde se han manejado densidades de 135 v/h vendible. Esto se aprecia en la siguiente tabla:

BARRIO EL VERGEL			
CONJUNTO	DENSIDAD / VENDIBLE (viv/hect)	DENSIDAD BRUTA (v/h)	No de viviendas
Bosques del Vergel	40,85	12,4	50
Caminos del Vergel	43,5	13,7	87
Rincón del Vergel	26	8,38	39
Conjunto Residencial			
El Vergel	5,6	4,59	13
La Balsa	71,27	23,9	67
Girasol	134,7	53,6	229
Chicalá	136,3	53,9	150
Torres de la Calleja	147	80	72
Balcones		33	60
Palma	50	22,91	125
Eucaliptus		60	5
Total	72,8	33	897

Lo anterior arroja un número aproximado de 897 unidades de vivienda desarrolladas en el sector, con una densidad promedio de 72,8 viviendas por hectárea vendible y de 33 por hectárea bruta, lo cual permite evidenciar una muy baja densidad que se encuentra sustentada en las amplias zonas verdes, comunales y de esparcimiento con que cuenta todo el sector. Adicional a esto se presenta de manifiesto cierto orden en la estructura urbana existente, como resultado del cumplimiento de la norma y de la misma planeación, principalmente al interior de los desarrollos. Incluso los barrios del extremo oriental que colindan con el Vergel, se podría decir han mantenido un crecimiento ordenado en su interior, pero aún así, se evidencia a nivel urbano una desarticulación entre estos.

Se puede concluir que el sector del vergel, aunque ha velado por una adecuada integración a los estándares urbanos, generando muy buenas condiciones de habitabilidad, donde la baja ocupación del suelo se convierte en uno de sus principales activos, presenta segregación en sus desarrollos. Aun así, se ha garantizado una sostenibilidad ambiental y



*PLAN PARCIAL
PALMA*

económica de la zona, aunque las densidades excesivamente bajas como las que tuvieron algunos proyectos, dejaron de ser atractivas y pasaron a convertirse en desventajas debido a los elevados costos de mantenimiento. Debido a lo anterior, hoy día se da un manejo más eficiente y racional de la tierra en el sector, donde se aprecia un tejido físico y social carente de cohesión, y donde se hace imperativo garantizar la implementación del mismo.

A pesar de lo anterior, se ha logrado consolidar una estructura urbana pública y privada dotada de las infraestructuras necesarias para el desarrollo social de los asentamientos humanos, que mediante el presente Plan Parcial deberá consolidarse aun más.

4.4 Estructura física y Trama Urbana

4.4.1 Usos del Suelo

Las características y tipología de los desarrollos llevados a cabo en el sector, permiten identificar los siguientes usos del suelo, así como sobre corredores viales, con base en el plano de usos del suelo del POT, Acuerdo 116 de 2000 y en el Artículo 175 que define los usos sobre corredores:

- Sobre la avenida Ambalá entre la calle 69 y diagonal 83, el Uso corresponde a Comercio Especial (Ejes de comercio dirigido a elementos e insumos de carácter personal, repuestos y/o objetos de insumo industrial a pequeña y mediana escala).

El principal uso en este corredor es el de comercio y servicios, representado en restaurantes, salsamentarías, misceláneas, y la estación de servicios, pequeños comercios, etc. así como el habitacional constituido principalmente por edificios en unidades cerradas. Hacia el occidente del predio en cuestión y sobre el mismo corredor, éste adquiere un uso de equipamiento colectivo, constituido por la Coruniversitaria y de residencial secundario.



*PLAN PARCIAL
PALMA*

- **Uso Residencial Primario:**

El uso del suelo en el sector del Vergel corresponde al residencial primario, lo cual se evidencia en los desarrollos existentes que corresponden casi en su totalidad a vivienda unifamiliar y multifamiliar, lo cual consolida la zona como exclusivamente residencial, pero dotada de equipamientos de uso colectivo que contribuyen a una mayor calidad de vida. Con relación a los barrios colindantes, encontramos por el Occidente un suelo cuyo uso corresponde a equipamiento colectivo, como anteriormente se había enunciado, y donde se encuentra La Coruniversitaria, y por el oriente los barrios Cañaveral y la Esperanza, ubicados en suelo residencial secundario, lo cual a contribuido a la constitución en mayor grado a la generación de tiendas de barrio y ventas de garaje en esta zona.

Se puede concluir que la vivienda en el sector del Vergel se ha consolidado como un proceso de urbanización, al igual que en la gran mayoría de barrios colindantes.

Ver Plano No 3 “Usos del Suelo y sobre Corredores Viales”.



PLAN PARCIAL
PALMA

4.4.2 Conectividad Vial Existente.

Accesibilidad al Área de Planificación.

El crecimiento urbano de la ciudad en sentido occidente oriente, ha hecho de la Avenida Ambalá un corredor vial de vital importancia para la conexión de estos dos polos de la ciudad, así como del centro con el oriente. De igual manera esta Avenida se convierte en generadora de vías locales intermedias que dan continuidad a la conectividad vial en sentido sur - norte. Cabe resaltar que dicha vía corresponde a un anillo de desarrollo, definida según el POT como: *“Aquella que se crea alrededor de una zona enmarcada por las políticas de densificación, equipamiento comunal y reconocimiento de evolución, permitiendo su descongestión y conectividad a través de vías colectoras y locales principalmente”*. Esto permite apreciar la importancia de esta vía y la excelente ubicación del predio al disponer de ésta como corredor de acceso al mismo, en sentido oriente occidente y/o viceversa.

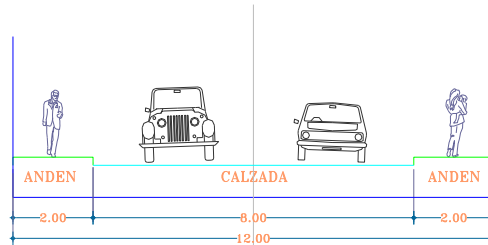
La consolidación de la estructura vial del sector como un circuito que se constituye a partir de dicha Avenida, se da mediante accesos a través de vías locales en sentido norte y que corresponden a la calle 73, lo cual constituye el anillo vial superior del Vergel que actualmente llega hasta el colegio San Bonifacio; la calle 77 de la estación de servicio Terpel, que constituye el anillo vial inferior del Vergel y la vía de acceso a Chicalá, las cuales se conectan con la vía del colegio San Bonifacio, y constituyen así un gran anillo que permite la articulación vial del predio en sentido oriente – occidente, occidente – oriente, sur norte y viceversa.

A continuación se presentan los perfiles viales de las vías internas del sector y base para la propuesta vial del presente Plan:



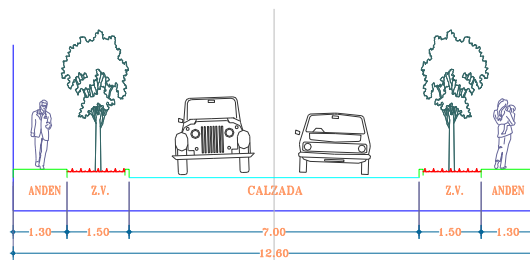
PLAN PARCIAL
PALMA

- CALLE 73



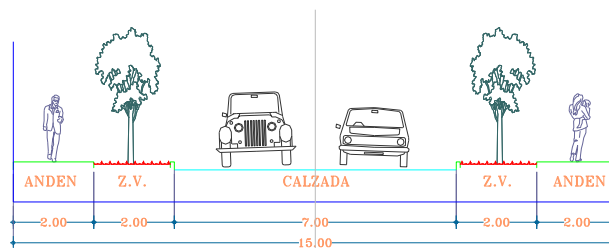
PERFIL CALLE 73
(ENTRE BOSQUES Y CAMINOS DEL VERGEL)
ESCALA: 1:150

- CALLE 77



PERFIL CALLE 77 ANILLO INFERIOR VERGEL
ESCALA: 1:150

- ANILLO SUPERIOR PALMA



PERFIL ANILLO SUPERIOR VERGEL
(FRENTE A PALMA DEL VERGEL)
ESCALA: 1:150

Ver Plano No 4 “Conectividad Vial Existente y Accesibilidad al Área de Planeamiento”.



*PLAN PARCIAL
PALMA*

4.4.3 Flujos vehiculares y peatonales, vías, andenes y cerramientos.

El predio objeto del Plan Parcial, y su entorno constituyen un área servida eficientemente por el sistema de transporte privado y público principalmente, en la dirección occidente oriente y viceversa, pues cuenta con rutas de transporte público, que le permiten el fácil desplazamiento sobre la Avenida Ambalá

Como ya se ha dicho, la Avenida Ambalá es el eje de mayor importancia de penetración al sector, debido a al alto flujo vehicular que presenta en sentido oriente occidente y occidente oriente, a su condición de eje estructurante dotado de doble calzada en ambos sentidos, a su amplio perfil, a su cobertura en la ciudad y a su buena infraestructura, que al estar dotada de los andenes, zonas de protección, separador, etc. permiten el adecuado flujo vehicular y peatonal, contribuyendo de esta forma al adecuado crecimiento de la zona y de la ciudad.

En cuanto a las vías de penetración al predio (Vía Chicalá, calle 77 y calle 73), se caracterizan por manejar un flujo vehicular en doble sentido, calzadas de 7 metros y de disponer de un espacio público constituido por andenes cuyo perfil garantizan la seguridad y desplazamiento de los transeúntes.

En términos generales los proyectos urbanísticos que se han llevado a cabo en el sector se han integrado adecuadamente a la infraestructura física y vial existente, donde se ha dado continuidad al espacio público, generando un sistema vial y peatonal acorde a las necesidades del predio, como resultado de la planeación. Así mismo las calzadas se encuentran en buenas condiciones y su desarrollo se ha configurado entorno a los proyectos urbanísticos ejecutados, pero siempre buscando disponer de una cobertura o malla vial que se anticipe a los mismos. Es así como parte del anillo vial que se pretende constituir y mas exactamente la vía que colinda con el San Bonifacio y parte de Palma del Vergel, actualmente carece de pavimento, pero su demarcación y transitabilidad sobre suelo natural es clara y posible, lo cual demuestra la anticipación en materia de obras y planeación de la cual es objeto el predio.

Se puede concluir que el sector dispone de una buena infraestructura vial, donde se respeta el espacio al peatón y donde se ha contribuido a la



*PLAN PARCIAL
PALMA*

estructuración de un cierto orden urbano, por el cual se debe velar y mejorar en la medida en que se desarrolle el predio y su entorno.

Anexo Fotos

Avenida Ambalá



Calle 73



Vía ubicada sobre el colegio San Bonifacio, Altavista y Palma del Vergel





*PLAN PARCIAL
PALMA*

Calle 77 estación de servicio TERPEL sobre la Av. Ambalá – Anillo inferior Vergel



Vía de Acceso Chicalá, Girasol sobre la Av. Ambalá



Calle 91. Vía de Acceso sobre la Av. Ambalá





*PLAN PARCIAL
PALMA*

Si bien las vías que presenta el sector satisfacen las necesidades del mismo, dándose continuidad a las vías existentes y un respeto casi en la totalidad de los conjuntos por el espacio del peatón, los cerramientos de los diferentes desarrollos son demasiado disímiles entre si, tal vez como producto de la carencia de una normativa que los regule y generando una perdida de uniformidad en la trama física de un conjunto a otro. A continuación se presentan algunos ejemplos de los cerramientos existentes:

Cerramiento Balcones



Cerramiento Palma



Cerramiento Bosques del Vergel





*PLAN PARCIAL
PALMA*

Cerramiento Conjunto Residencial



Cerramiento Bosques del Vergel



Debido a lo anterior, el Plan Parcial ha determinado establecer en las fichas normativas de cada uno de los predios del Plan, un aislamiento mínimo de estos, respecto a las vías y a sus vecinos colindantes, así como una normativa general en cuanto al tipo de cerramiento y las características del mismo, lo cual contribuya a una mayor uniformidad urbana del predio.

4.4.4 Sistema de Espacio Público

Se podría afirmar que el espacio público en el sector, se ha ido constituyendo paralelamente a los desarrollos urbanísticos que se han dado, caracterizándose por una adecuada conformación de éste en los desarrollos existentes pero quedando desarticulado espacialmente respecto a los predios que no han sido intervenidos, donde la intervención física ha involucrado adecuadamente la riqueza paisajística que ofrece el sector, aún cuando los espacios que podrían haberse destinado para el disfrute público como parques, zonas verdes, etc, se han involucrado en mayor proporción al disfrute exclusivo por parte de las unidades residenciales. En este aspecto, el Plan Parcial permitiría prever una mayor equidad en la configuración de futuros espacios públicos, pues el sector adolece de la existencia de los mismos.



4.4.5 Sistema de Equipamientos Existentes en el Entorno

El sistema de equipamientos puede ser analizado desde dos perspectivas, ya sea tomando toda la comuna No 6, o evaluando el Vergel y su entorno más inmediato. Con el fin de lograr una planeación a futuro que satisfaga las necesidades del predio y su entorno, se ha optado por la segunda posibilidad, pero resaltando algunos equipamientos colectivos del entorno que por su infraestructura influyen en la zona del vergel y en el predio objeto.

Así mismo cabe resaltar que el sector del Vergel debido a su vocación se caracteriza por el mayor desarrollo de los equipamientos al interior de los conjuntos residenciales, donde predominan las zonas verdes y las áreas deportivas interiores, presentándose una carencia de dichas zonas como espacios públicos para la ciudad. Adicional a lo anterior, la comuna 6 presenta un conjunto de equipamientos básicos sociales como centros de salud, instituciones educativas, casetas comunales, parques, etc. Que determinan en gran medida la calidad de vida de sus habitantes.

Algunos de los equipamientos que presentan la comuna y específicamente el Vergel son:

- **Educación**

El sector del Vergel cuenta con el Colegio San Bonifacio de Las Lanzas, el cual ofrece una cobertura Urbana con educación básica primaria y secundaria. En cuanto a la comuna 6, ésta cuenta en su totalidad con 19 instituciones educativas, concentradas Principalmente en La Gaviota y en el Barrio Ambalá. Así mismo se encuentra en inmediaciones al predio la Universidad de Ibagué, la Coruniversitaria, lo cual permite apreciar una buena cobertura de centros educativos, tanto en el sector del Vergel como en los barrios de su entorno.

- **Recreación y Deportes**

La infraestructura deportiva como equipamiento colectivo es la que presenta el más alto grado de desarrollo junto con los parques y zonas verdes, tanto en la comuna 6 como dentro del barrio el Vergel. La diferencia radica en que dichos equipamientos en el Vergel se han constituido como locales, al interior de



*PLAN PARCIAL
PALMA*

cada uno de los proyectos urbanísticos, mientras en los barrios de la comuna 6, estos equipamientos deportivos conservan una vocación mas pública que privada.

El Plan Parcial Palma, analizará la naturaleza de los equipamientos existentes, y determinará que tipo de escenarios o espacios se deben dejar para la comunidad, definiendo una clara vocación para los mismos, de acuerdo con las necesidades propias del sector y con las características físicas que ofrece el predio objeto.

- **Salud**

La zona del Vergel carece de centros de salud, básicamente por su vocación residencial de estrato medio alto; aunque la comuna 6 dispone de tres centros de salud ubicados en el barrio Las delicias, el barro Ambalá y en el Barrio la Gaviota.

Ver Plano No 5 “Equipamientos Existentes en el Entorno”.



*PLAN PARCIAL
PALMA*

4.4.6 Infraestructura de Servicios Existente

4.4.6.1 Acueducto

Las aguas para el abastecimiento del acueducto para el Plan Parcial Palma corresponden al nuevo distrito 7, que es abastecido por el tanque de almacenamiento denominado Ambalá, establecido en la cota de terreno 1.261 m.s.n.m.. La red repartición y de abastecimiento es de 6” y está conecta a la tubería de conducción de 12”, dicha red de distribución pasa por la parte superior del Colegio San Bonifacio De Las Lanzas (anillo superior del Vergel), el cual beneficiará a la Zona Homogénea denominada Colegio. Así mismo esta red de 6” se prolonga por la misma vía, atravesando la Zona Homogénea denominada Palma, beneficiando la misma Zona.

4.4.6.2 Alcantarillado y Saneamiento

El sector en donde se plantea el Plan Parcial Palma actualmente cuenta con colectores e interceptores de aguas negras y lluvias que sanean la zona, el IBAL posee dentro de su programa del Plan de Saneamiento Hídrico de la Ciudad de Ibagué, los colectores denominados Ambalá y Chipalo Norte, y que son interceptados por el Colector Chipalo Sur, los cuales enmarca las áreas aferentes en donde se desarrollará el Plan Parcial Palma. El Colector Ambalá se encuentra localizado en la margen derecha de la Quebrada Ambalá, aguas abajo, ubicado dentro de la zona de aislamiento hasta el punto de empalme con el colector Chipalo Sur. El colector Ambalá drena las aguas residuales producidas por el Barrio Ambalá. Así mismo sobre la Avenida Ambalá existe un alcantarillado que nace en 10” a la entrada del conjunto El Vergel, y recorre paralelamente la Avenida en mención hasta la calle 79 y descarga sus aguas combinadas en 14” al Colector Chipalo Sur.

Con relación a los predios que hacen parte del Plan Parcial, y que constituyen Las Zonas Homogéneas Colegio y Palma, descargarán sus aguas residuales a las redes internas de alcantarillado existentes que poseen los predios denominados Intervenidos, estos predios poseen su propia infraestructura de alcantarillado, para lo cual una parte del sector descargan sus aguas negras en un pequeño colector – emisario denominado La Balsa, el cual se encuentra localizado sobre la margen izquierda aguas a bajo de la Quebrada La Balsa e



*PLAN PARCIAL
PALMA*

inicia su recorrido a la entrada de la Urbanización La Balsa, hasta entregar sus aguas combinadas directamente al colector Chipalo Norte.

En relación con los sistemas de alcantarillado de aguas lluvias, actualmente la zona descrita como intervenidas, cuentan algunas con sistemas combinados, pero debido a la alta presencia de quebradas y drenajes naturales ha sido factible evacuar estas aguas en forma rápida y favorable.

Descritos los sistemas de acueducto y de alcantarillado que posee el sector del Plan Parcial Palma, se observa que la zona cuenta con un alto porcentaje de cobertura tanto de abastecimiento como de saneamiento, lo cual significa que es altamente factible desarrollar proyectos de vivienda en cuanto se refiere a dotación de redes de acueducto y alcantarillado.

Ver Planos Anexos “red acueducto y alcantarillado”

4.4.6.3 Energía Eléctrica

La cobertura que posee el sector permitirá a cada lote conectarse a la red existente de 13,2 kv.

Ver Plano Anexo “red eléctrica”



PLAN PARCIAL
PALMA

4.5 Delimitación de las Afectaciones Ambientales y de Infraestructura

De acuerdo con lo dispuesto en el Acuerdo Municipal 116 de 2000 y en el Acuerdo 009 de 2002, se entiende por afectación: *“Toda restricción impuesta por el Municipio de Ibagué por causa de una obra de interés general o de seguridad ciudadana y/o protección ambiental que limite, impida, o condicione la obtención de licencias de urbanización, parcelación, construcción, adecuación, ampliación, modificación o de funcionamiento”*.

De acuerdo con la ubicación y características físicas y morfológicas del predio objeto, se han definido las siguientes afectaciones:

4.5.1 Afectación Ambiental de las Rondas Hídricas y Canales Abiertos

Corresponden a afectaciones ambientales, las generadas por las quebradas Las Panelas y La Balsa, con base en el Artículo 31 del Acuerdo 009 de 2002, estipulando un aislamiento mínimo de 30 metros a ambos lados del cauce, medidos por la horizontal y contados a partir de la cota máxima de inundación. El predio colinda por el oriente con la quebrada Las Panelas en una extensión de 543 metros, lo que genera una afectación de 16.772 m², y es atravesado en sentido norte sur por la quebrada la Balsa en extensión de 537 metros, lo cual genera un área afectada de 12.218 m².

AFECTACIÓN	EXTENSIÓN QUEBRADA	AREA AFECTADA
QUEBRADA LA Balsa	537	12.218
QUEBRADA LAS PANELAS	543	16.772
TOTAL		28.990

Algunos predios del Plan Parcial manejan corrientes de agua estacionales, debido a su conformación topográfica, por lo cual a éstas se les dará el manejo más adecuado al interior de los lotes por parte del urbanizador, una vez sean objeto de su desarrollo urbanístico.



PLAN PARCIAL
PALMA

Con relación a lo anterior, se establece que el tratamiento para estos canales abiertos, drenajes o escorrentías se ajustará al Artículo 125 del Acuerdo 116 del 2000, el cual señala que el aislamiento mínimo para éstos es variable, de acuerdo con las servidumbres o títulos de propiedad de cada uno de ellos.

4.5.2 Afectación del Sistema Vial y de Transporte

- **Sistema Vial Urbano P.O.T**

Las vías que afectan el predio se definen a continuación:

VIA	PERFIL	AREA AFECTADA (m2)
Vía Colegio –Anillo Superior	15 mts	1.877
TOTAL		1.877

La afectación del Sistema Vial Urbano es de 1.877 metros cuadrados.

AREA DE AFECTACIONES		
	metros cuadrados	hectáreas
AFECTACION QUEBRADA LAS PANELAS	16.772,00	1,68
AFECTACION QUEBRADA LA Balsa	12.218,00	1,22
AFECTACIÓN SISTEMA VIAL URBANO	1.877,00	0,19
TOTAL AREA AFECTADA	30.867,00	3,09

El área total de las afectaciones corresponde a 30.867 metros cuadrados del área bruta del presente Plan Parcial.

Ver Plano No 6 “Afectaciones Ambientales y del Sistema Vial Existentes”



*PLAN PARCIAL
PALMA*

4.6 Valoración del Suelo

En el presente Plan Parcial, donde concurren diferentes propietarios con predios que debido a su ubicación, vocación y a la infraestructura de la cual disponen poseen diferente valor, se hace necesario determinar y agrupar los predios que reúnen características muy similares, por lo cual el valor de la tierra en estos es muy semejante o igual. Para lo anterior, se ha procedido a dividir la totalidad del predio en zonas homogéneas, las cuales se enunciarán y expondrán mas adelante.