

FORMULACION

Documento Técnico

Plan Parcial Palma



*PLAN PARCIAL
PALMA*

5. FORMULACIÓN

5.1 Imagen Objetivo

El presente Plan Parcial sustenta su imagen objetivo en el desarrollo histórico que ha presentado la zona, donde se busca dar continuidad a los desarrollos urbanísticos de baja densidad, en conjuntos cerrados, donde las zonas verdes y la riqueza natural se incorporan de manera armónica al componente urbano, generando parques públicos y privados de alta calidad paisajística, natural y física, que se constituirán en un activo más para la zona, preservándose así la imagen del sector, su vocación y contribuyendo a garantizar la calidad de vida que ofrece el mismo, donde la tranquilidad, seguridad y privacidad se sustentan en un tejido urbano que se articula a la ciudad a través de un plan vial de bajo flujo vehicular que satisfacen plenamente las necesidades del sector, respetando su entorno natural.

Ver plano “Imagen Objetivo”



PLAN PARCIAL
PALMA

5.2 Área de Planificación Propuesta

Los criterios que se han considerado para determinar el área de planificación propuesta son:

- El perímetro Urbano de la ciudad de Ibagué en la zona, que se encuentra definido por la cota 1125 de acuerdo con el POT.
- Las rondas Hídricas que afectan el predio objeto.
- La propiedad y colindancia de los predios involucrados y el interés y acuerdo de sus propietarios de participar en el Plan Parcial.
- La existencia de límites arcifinios, cuya observancia es indispensable para obtener un predio más homogéneo y uniforme.

Los predios involucrados en el área de planeamiento propuesta y su área se presentan en la siguiente tabla:

TABLA LOTES PARTICIPES EN AREA DE PLANEAMIENTO PROPUESTA			
NUMERACION	Lote	PROPIETARIO	Área Bruta
1	BALSOS	Santiago Vila	35.000,00
2	GUAYABOS	Patricia Vila	35.000,00
3	MATA DE GUADUA	Bernardo Vila	2.465,00
4	LA PALMA	Pineda Vila y otros	35.000,00
5	CARACOLI	Carlos Vila	31.670,00
6	PREDIO AJENO	Graciela Vergara	3.330,00
7	COLEGIO		28.180,00
8	ALTAVISTA	Agropecuaria	4.244,00
9	AGROPECUARIA	Agropecuaria	50.850,00
10	LOS PINOS	Carlos Vila	15.654,00
11	ZONA VERDE CEDIDA	Municipio	4.491,00
12	LOTE C	Agropecuaria	22.370,00
13	CAPILLA	Agropecuaria	11.620,00
14	TOMATERA	Agropecuaria	28.573,00
	TOTAL		308.447,00

Ver Plano No 7 “Área de Planeamiento Propuesta”.



PLAN PARCIAL
PALMA

5.2.1 Delimitación del Área de Planificación y área Territorial Propuestas

El predio en cuestión presenta un área total de 34,09 hectáreas, pero dicha área de estudio se reduce a 30,84 hras, debido a la supresión de áreas de predios ubicados fuera del perímetro urbano, lo cual da cumplimiento al artículo 14 del Acuerdo 009 de 2002, que establece las áreas mínimas para desarrollar planes parciales en predios del suelo urbano y que corresponde a doce (12 Ha) hectáreas.

El área objeto de estudio o territorial comprende todos los predios que se involucran dentro de este Plan Parcial hayan sido ya intervenidos o no, y que en este caso está constituida por 16 predios colindantes entre si y diferentes propietarios.

Delimitación del área de Planificación Propuesta: El predio, tiene un área aproximada de **trescientos ocho mil cuatrocientos cuarenta y siete metros cuadrados (308.447 Mts²)**, comprendido dentro de los siguientes linderos:

Partiendo del mojón A ubicado al costado noroccidental del predio, margen derecho de la quebrada la Balsa, se parte al oriente en línea quebrada de 250,84 metros hasta el mojón B, lindando con predios de la Hacienda El Vergel; se continúa del mojón B, hacia el sur en línea recta de 97,77 metros hasta el mojón C; se continúa del mojón C hacia el oriente en línea recta de 149,01 metros hasta el mojón D, lindando con el predio Mata de Guadua; se continúa del mojón D hacia el oriente en línea quebrada de 123,21 metros siguiendo la curva de nivel 1125 hasta el mojón E, lindando con el predio Mata de Guadua; se continúa del mojón E hacia el norte en línea recta de 9,63 metros hasta el mojón F, colindando con el predio Mata de Guadua; se continúa del mojón F, hacia el oriente en línea recta de 259,61 metros hasta el mojón G, colindando con el predio Cañas Bravas; se continúa del mojón G aguas abajo de la Quebrada Las Panelas en extensión de 548,63 metros hasta el mojón H; se continúa del mojón H hacia el sur occidente en línea recta de 9,33 metros hasta el mojón I, colindando con un predio de Agropecuaria el Vergel; se continúa del mojón I hacia el sur oriente en línea semirrecta de 195,16 metros hasta el mojón J, colindando con el mismo predio de Agropecuaria el Vergel; se continúa del mojón J, hacia el sur oriente en línea recta de 80,18 metros hasta el mojón K; se continúa del mojón K hacia el sur occidente en línea recta de 20,44 metros hasta al mojón L, colindando con el anillo inferior Vergel; se continúa del mojón L hacia el sur oriente en línea semirrecta de 71,33 metros hasta el mojón M, colindando con el anillo vial inferior El Vergel;; se continúa del mojón M hacia el sur en línea recta de 127,71 hasta el mojón N colindando con la sede social de La Presentación; se continua del mojón N hacia el occidente siguiendo el cauce de la Quebrada La Balsa en línea quebrada de 203,94 metros hasta el mojón O; se continúa del mojón O hacia el norte en línea recta de 145,36 metros hasta el mojón P, colindando con la vía 77 – anillo inferior el Vergel; se continúa hacia el Norte en línea quebrada de 132,68 metros hasta el mojón Q colindando con la Balsa; se continúa hacia el Occidente en línea recta de 11 metros hasta el mojón S; se continúa del mojón S hacia



PLAN PARCIAL

PALMA

el Norte en línea recta de 17,79 hasta el mojón T, colindando con Palma del Vergel; se continua del mojón T hacia el norte en línea quebrada de 129,17 metros hasta el mojón U colindando con Palma del Vergel; se continúa hacia el norte en línea recta de 21,48 metros hasta el mojón V colindando con la vía Palma; se continúa hacia el occidente en línea quebrada de 255,75 metros hasta el mojón W colindando vía de por medio con Palma y Parque Público; se continúa hacia el occidente en línea quebrada de 137,76 metros hasta el mojón X colindando vía de por medio con el Parque Público; se continúa hacia el sur en línea recta de 44,02 metros hasta el mojón Y, colindando con el parque público; se continúa del mojón Y hacia el occidente en línea recta de 77,16 metros hasta el mojón Z, colindando con Palma del Vergel; se continua del mojón Z hacia el sur en línea recta de 99,44 metros hasta el mojón A', colindando con Palma del Vergel; se continúa hacia el occidente en línea recta de 279,19 metros hasta el mojón B' colindando con el Condominio Rincón del Vergel; se continúa del mojón B' hacia el norte en línea recta de 126,98 metros hasta el mojón C,' colindando con la calle 73; se continúa del mojón C' hacia el occidente en línea recta de 149,73 metros hasta el mojón D', colindando con Eucaliptus; se continúa del mojón D' hacia el norte en línea quebrada de 336,18 metros siguiendo el cauce aguas arriba de La quebrada La Balsa hasta llegar al mojón A inicio y cierre del polígono.

A continuación se presentan los linderos del predio objeto de estudio, con los respectivos mojones y extensión:



PLAN PARCIAL
PALMA

LINDEROS PREDIO PLAN PARCIAL PALMA

	LINDERO	MOJONES	EXTENSIÓN METROS
NORTE	Zona rural Hacienda el Vergel	A, B	250,84
	Predio Mata de Guadua	C, D, E, F	281,85
	Predio Cañas Bravas	G, H	259,61
SUR	Quebrada La Balsa	N, O	203,94
	Eucaliptus	C', D'	149,73
	Vía Colegio	W, X	137,76
	Condominio Rincón del Vergel	A', B'	279,19
	Sede La Presentación	M, N	127,71
ORIENTE	Quebrada Las Panelas	G, H	548,63
	Lotes Agropecuaria	H, I, J, K	284,67
	Anillo Inferior Vergel	K, L, M	91,77
	Parque Público	X, Y	44,02
	Palma del Vergel	Z, A'	99,44
OCCIDENTE	Quebrada La Balsa	A, D'	336,18
	Calle 73	B', C'	126,98
	Calle 77 – Anillo Inferior	O, P	145,36
	La Balsa y Palma del vergel	P, Q, S, T, U, V	312,12
	Vía anillo Palma	V, W	255,75

Ver Plano No 8 “Delimitación del Área de Planeamiento Propuesta”.



PLAN PARCIAL
PALMA

OBJETIVOS , POLITICAS Y ESTRATEGIAS DEL PLAN PARCIAL PALMA

La ubicación del predio objeto en la ciudad de Ibagué, su desarrollo y la implementación del Plan Parcial como mecanismo direccionador del crecimiento urbano, hacen de éste un elemento que permitirá la consolidación urbana del predio, en cuanto se proponen soluciones en materia vial, de servicios públicos, de usos del suelo, de espacios públicos, etc. que permitirán consolidar el desarrollo de la zona, convirtiéndose en un ejemplo para futuros desarrollos en la ciudad de Ibagué.

El presente Plan parcial busca integrar todos aquellos elementos que garanticen la adecuada integración del predio a su entorno, lo cual se evidencia en los objetivos y políticas que se expresan a continuación:

5.3. Objetivos del Plan Parcial Palma

5.3.1 Objetivo General.

Dar continuidad al desarrollo Urbano que se ha presentado en este sector de la ciudad, buscando continuar su consolidación como un área de excelentes atributos urbanos, sustentado en el aprovechamiento e integración de la infraestructura y desarrollos existentes a los nuevos proyectos urbanísticos, aprovechando así la oportunidad de desarrollo urbano que ofrece el predio y que se constituirá en elemento dinamizador del desarrollo de toda el área contribuyendo a la constitución de tejido físico espacial, equidad social y equilibrio territorial.

5.3.2 Objetivos Específicos.

Lograr la optimización del predio, la adecuada distribución urbanística del mismo y su uso más racional, generando lotes urbanizables claramente definidos.



PLAN PARCIAL
PALMA

- Definir claramente las características y ubicación de los espacios públicos, equipamientos y cesiones a realizar, dotando al predio de acuerdo a las necesidades y características de éste.
- Establecer un Plan Vial que se ajuste al componente ambiental que caracteriza la zona.
- Contribuir al desarrollo urbano que se viene generando en la ciudad y específicamente en el predio objeto.
- Obtener el mejor aprovechamiento de las redes de servicios públicos e infraestructura existentes como parques, zonas verdes, vías, el colegio San Bonifacio, etc. como elementos generadores de desarrollo.
- Optimizar el uso de las zonas verdes y naturales, generando proyectos de alta calidad y variedad ambiental.
- Definir una adecuada conectividad del predio, tanto con su entorno inmediato como con la ciudad.
- Garantizar la recuperación y conservación del componente ambiental, a través de su adecuada incorporación y vinculación al elemento urbano de la ciudad.
- Aprovechar las condiciones ambientales y naturales del predio con el fin de generar espacios para el disfrute de las rondas hídricas y zonas verdes, así como la oportunidad que ofrece este para desarrollar un proyecto que contribuya al bienestar del entorno y de la ciudad.
- Generar un predio mas homogéneo, donde se facilite la planificación e intervención urbana, evitando la fragmentación del mismo.
- Garantizar la correcta distribución de cargas y beneficios.

5.4 Políticas del Plan Parcial Palma

- Enmarcarse dentro de los lineamientos contenidos en el Plan de Ordenamiento Territorial de Ibagué, Acuerdo 00116 de 2000 y Acuerdo 009 de 2002.
- Continuar con el enfoque y características básicas de los proyectos que se han ejecutado a través de los años en la zona.



PLAN PARCIAL
PALMA

- Velar porque el desarrollo urbano propuesto sea generador de valor agregado para el predio y su entorno.
- Tener presente las necesidades de la ciudad y básicamente del sector.
- Concebir el Plan Parcial como parte integral de un todo, el cual define en gran medida sus lineamientos.

5.5. Estrategias del Plan Parcial Palma

5.5.1 Estrategias Territoriales

Con el fin de desarrollar los objetivos del presente Plan, se definen como estrategias territoriales las siguientes:

- Constituir zonas homogéneas claramente definidas, que le permita a los propietarios obtener un predio acorde a su participación inicial, bajo la premisa del equitativo reparto de cargas y beneficios.
- Concentrar las cesiones de zonas verdes ciudad sector en torno a la ronda hídrica de las quebrada Las Panelas con el fin de garantizar su conservación y uso adecuado.
- Integrar los futuros desarrollos urbanos a las rondas Hídricas de las quebradas Las Panelas y La Balsa, así como los espacios públicos para la primera.
- Dar continuidad al sistema vial existente mediante una propuesta que articule éste con las nuevas proyecciones viales que se requieran.
- Incluir predios que ya han sido objeto de intervenciones urbanísticas, con el fin de involucrarlos en el desarrollo de obras de infraestructura y en una normativa urbana en cuanto a posibles usos, reparto de cargas, etc.
- Establecer el sistema de espacio público del proyecto y su forma de generarlo, ya sea como espacios para cesiones de ciudad, o como parte de las cargas que asume cada uno de los lotes del proyecto.
- Localizar los desarrollos urbanísticos dentro del área de planificación, definiendo su conformación, usos y características.



6. ESTRUCTURA URBANA DEL ESPACIO PUBLICO PROPUESTO

6.1 Sistema Vial

El sistema vial propuesto, pretende dar continuidad a los anillos viales inferior y superior del Vergel, garantizando el desarrollo de la totalidad del anillo superior, el cual no se ha consolidado y buscando dotar a todos los predios de una adecuada vía de acceso que garantice un adecuado flujo vehicular. Así mismo, se busca permitir el acceso a las zonas de cesión ciudad a través de la prolongación del anillo superior, consistente en una vía local de acceso a La Zona Homogénea denominada Colegio, la cual dotará a esta zona de un acceso para los futuros desarrollos, como para el gran parque de ciudad concentrado a lo largo de la quebrada Las Panelas. Por último se propone la prolongación de la calle 73, como una vía local que continuará en sentido norte, con el fin de articular la zona homogénea Colegio al anillo vial superior existente. Los anillos viales existentes y la vinculación de las zonas Colegio y Palma a esta red, permiten establecer una prolongación y culminación de dicha red, de tal forma que se garantice la adecuada accesibilidad y vinculación del predio del Plan Parcial y su entorno.

A continuación se presentan las vías propuestas y su perfil, correspondientes al Plan Vial Urbano:

- **Vía Colegio – Anillo Superior el Vergel**

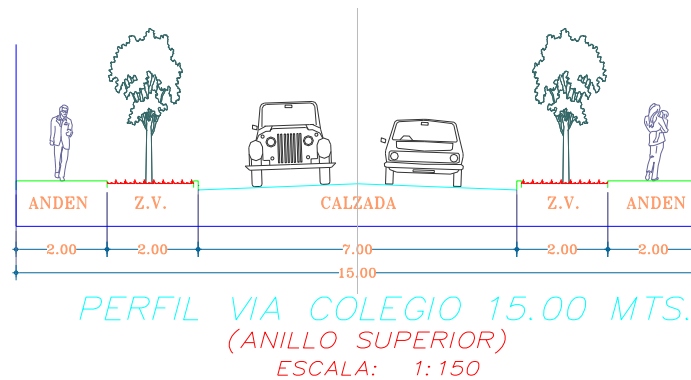
Esta vía hace parte del anillo superior del Vergel y por ende del Plan vial Urbano, que como ya se ha enunciado ha sido desarrollado parcialmente y que el presente Plan propone su desarrollo total, con el fin de dar continuidad al sistema de anillos viales del Vergel. Como dicho anillo presenta un desarrollo parcial, se ha optado por dar continuidad al perfil que presenta dicho desarrollo.



PLAN PARCIAL
PALMA

SECCIÓN TRANSVERSAL TOTAL PÚBLICA: 15 m

PERFIL VIA COLEGIO – ANILLO SUPERIOR				
Andén	Zona Prot. Ambiental	Calzada Vehicular	Zona Prot. Ambiental	Andén
2,00 m	2,00 m	7 m	2,00 m	2,00 m



Las viales locales proyectadas y su perfil corresponden a las siguientes:

- **Vía Interna Calle 73 – (Vía local)**

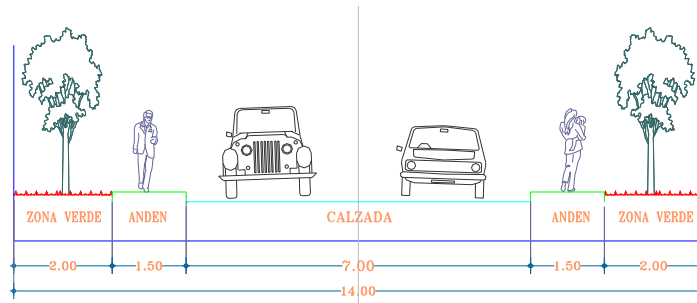
El Lote No 12(Los Balsos), que hace parte del Plan Parcial y que corresponde a un predio ya intervenido, posee licencia de urbanismo y dicha licencia contempla el perfil de la vía interna calle 73, contenida en la *Resolución 298 de Septiembre 23 de 2002, de la curaduría Urbana No 1 de Ibagué*. Con base en esto el Plan Parcial propone el siguiente perfil:

SECCIÓN TRANSVERSAL TOTAL PÚBLICA: 14 m

PERFIL VIA INTERNA CALLE 73				
Andén	Zona Prot. Ambiental	Calzada Vehicular	Zona Prot. Ambiental	Andén
2,00 m	1,50	7 m	1,50	2,00 m



PLAN PARCIAL
PALMA



PERFIL VIA INTERNA CALLE 73

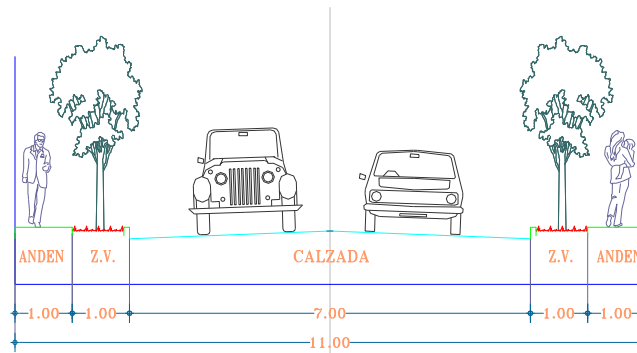
ESCALA: 1:150

- **Vía de Acceso Zona Homogénea Colegio – (Vía Local)**

Se propone una vía local que servirá de acceso específicamente para un área determinada como lo es la zona homogénea Colegio y a una zona de carácter público que concentra cesiones de parques y zonas verdes de ciudad; esta vía se desprende del anillo superior El Vergel.

SECCIÓN TRANSVERSAL TOTAL PÚBLICA: 11 m

PERFIL VIA LOCAL				
Andén	Zona Prot. Ambiental	Calzada Vehicular	Zona Prot. Ambiental	Andén
1,00 m	1,00 m	7 m	1,00 m	1,00 m



PERFIL VIA LOCAL ZONA HOMOGENEA
COLEGIO

ESCALA: 1:150



*PLAN PARCIAL
PALMA*

En la zona Homogénea colegio, en el lote No 2 el Plan ha propuesto dejar una franja de terreno de área vendible de 10 metros a favor de Agropecuaria el Vergel, con el fin de garantizar a futuro, una comunicación con la zona rural del sector.

El área de las vías locales se presenta a continuación:

VIA	PERFIL	AREA AFECTADA (m2)
Vía Acceso Zona Homogénea Colegio	11 mts	2287
Vía Interna calle 73	14 mts	798
Vía Interna Zona Homogénea Palma – Lote 2		658

Ver Plano No 9 “Conectividad Vial Propuesta y Accesibilidad al Área de Planeamiento”.



PLAN PARCIAL
PALMA

6.2 Componente Natural y Forestal

En el presente Plan, el componente forestal e hídrico van de la mano, ya que la riqueza natural y forestal se concentra entorno de las dos quebradas que afectan el predio. Con el fin de garantizar la conservación de estos cuerpos de agua y de la vegetación nativa que las enmarca, la política del Plan Parcial consiste en concentrar alrededor de estas zonas, áreas de cesión de parques, lo cual contribuye a generar un espacio mayor entre los desarrollos urbanos y las rondas hídricas.

6.3 Componente Hídrico

El componente hídrico está compuesto por las quebradas La Balsa y Las Panelas, zonas que de acuerdo al PLANO DE USOS DEL SUELO U4 y al Acuerdo 116 de 2000 en su artículo 154, corresponden *a zonas de conservación y restauración ambiental para la protección de cauces*. Con base en esto, el Plan Parcial ha optado por respetar el aislamiento contemplado en el Artículo 31 del Acuerdo 009 de 2002 referente a la *Normativa general para las zonas de conservación y restauración ambiental de las rondas hídricas* así como a dar cumplimiento al *Artículo 157 del Acuerdo 116 que estipula los usos para los suelos de protección*.

Con el fin de garantizar lo anterior, el Plan Parcial ha optado por concentrar las cesiones de parques y zonas verdes ciudad en un gran globo, a lo largo del área afectada por la quebrada Las Panelas dentro del predio objeto.

6.3.1 Recuperación Hídrica Quebradas Las Panelas y La Balsa

La recuperación hídrica que se realizará para las áreas afectadas por las quebradas Las Panelas y La Balsa, corresponde a un 50 % del total de las afectaciones, donde dichas áreas se destinarán al pago de cesiones de zonas verdes y parques de ciudad en los casos en que éstas sean destinadas a espacios públicos, lo cual se presenta en la siguiente tabla:



PLAN PARCIAL
PALMA

	RECUPERACIÓN HÍDRICA(M2)	AREA UTILIZADA DE LA RECUPERACIÓN PARA PAGO CESIONES CIUDAD(M2)
Q. LAS PANELAS	8.536	8.536
Q. LA Balsa	0	0
TOTAL	8.536	8.536

El área de la recuperación hídrica que se destina al pago de cesiones de parques y zonas verdes ciudad sector corresponde a 8.536 m², que por consiguiente corresponde a espacio público de ciudad.

6.4 Sistema de Espacios Públicos y Equipamientos Propuestos

Buscando contribuir al nuevo modelo de ciudad, donde se busca el desarrollo de espacios públicos de gran magnitud que permitan su óptimo aprovechamiento por parte de la ciudad como zonas de encuentro, y no a la segregación de pequeñas zonas que en últimas no contribuyen al disfrute de estas, el Plan Parcial ha concentrado sus cesiones ciudad de zonas verdes y parques en una gran área donde se aprovecha el recurso natural existente, así como la ronda hídrica de la quebrada.

6.5 Zonas Verdes y Parques

Aprovechando la riqueza natural que ofrecen las quebradas que afectan el Plan Parcial, se ha optado por desarrollar un parque a lo largo de la quebrada Las Panelas, dicho parque se constituye en zona de cesión pública, donde se ha hecho uso de parte de la recuperación hídrica que ofrece ésta y de un parque ya cedido al municipio, para involucrarlos al espacio público de la ciudad y hacer de éstos, una zona de conservación y recreación pasiva para el disfrute del entorno y de la ciudad.

Los tres parques de ciudad y sus áreas se presentan a continuación:



PLAN PARCIAL
PALMA

PARQUES Y ZONAS VERDES PUBLICAS	AREAS (M2)
Parque Público Q. Las Panelas	37.139
Parque Público ya Cedido-Lote 11	4.426
Parque Público Lote 2-ZH Palma	406
Parque Público Lote 13	8.550
TOTAL	50.521

Ver Plano No 10 "Parques y Zonas Verdes Públicas".



PLAN PARCIAL

PALMA

6.6 Áreas de Cesión

El Plan Parcial El Vergel, por tratarse de un Plan Parcial de Desarrollo, realizara sus cesiones de acuerdo con el artículo 108 del Acuerdo 009 de 2002, y que se presenta a continuación:

ARTÍCULO 108. Cuantificación de las Cesiones. De acuerdo con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial, la siguiente es la tabla general de cesiones para todos los desarrollos urbanísticos que se adelanten en el Municipio de Ibagué:

Urbano	Parques y Z. Verdes				Suma	Equipamiento			Suma	TOTAL
	F. Agua	Ciudad	Sector	Local		Reg-Ur	Sector	Local		
Desarrollo. Predios urbanizables localizados en suelo urbano o de expansión										
Plan Parcial (min 12Ha)		7,5%	7,5%	5%	20%	2%	3%	1%	6%	26%

Con base en el POT y en el artículo anterior, las cesiones para el espacio público y privado del presente Plan Parcial corresponden a:

CESIONES CIUDAD SECTOR A REALIZAR		
	Area (m2)	%
Area Neta	194.954	
Cesiones ciudad sector	38.992	20%
Parques y Zonas Verdes	29.244	15%
Equipamiento	9.748	5%

- El 15% de cesiones ciudad sector, correspondientes a parques y zonas verdes se ubicarán en el Lote No 2 de la Zona Homogénea Colegio y en el Lote No 2 de la Zona Homogénea Palma. El 5% de las cesiones ciudad sector restantes y correspondientes a equipamiento, se ubicarán en el lote No 2 de la Zona Homogénea Colegio y en el lote No 2 de la Zona Homogénea Palma.



PLAN PARCIAL

PALMA

- El 6% de cesiones de zonas verdes y equipamientos locales se dejarán para que cada urbanizador los desarrolle al interior de cada uno de los lotes de las Zonas Homogéneas en que se divide el predio.

6.6.1 Distribución y Pago de las Áreas de Cesión

En la siguiente tabla se presenta la distribución de las cesiones ciudad y la forma como serán pagas dentro del Plan Parcial.

CESIONES CIUDAD SECTOR A REALIZAR		
	Area (m2)	
Area Neta	194.959	
	requeridas	pagas
Cesiones Ciudad Sector (20%)	38.992	
Parques y Zonas Verdes Ciudad (15%)	29.244	29.244
Rec hídrica lote 2 ZH Colegio		4.201
Lote 2 ZH Colegio		19.593
Rec hídrica lote 2 ZH Palma		4.335
Lote 2 ZH Palma		1.115
Equipamiento Ciudad (5%)	9.748	9.748
Lote 2 ZH Colegio-(espacio biblioteca)		7.931
Lote 2 ZH Palma-(espacio equipamiento seguridad)		1.817
AREA TOTAL CEDIDA		38.992

Luego el área cedida total corresponde a **38.992 m2**.

A continuación se presenta el pago de cesiones por parte de cada una de las zonas (ver tabla):



*PLAN PARCIAL
PALMA*

CUADRO DISTRIBUCION CESIONES POR ZONAS HOMOGENEAS				
	CESION EXIGIDA		Paga al Interior	
			Zona Verde	Equipamiento
ZONA HOMOGENEA	Parques y Zonas Verdes	Equipamiento		
	15%	5%		
COLEGIO	23.794	7.931		
Rec hídrica lote 2 ZH Colegio			4.201	
Lote 2 ZH Colegio			19.593	7.931
TOTAL			23.794	7.931
PALMA	5.450	1.817		
Rec hídrica lote 2 ZH Palma			4.335	
Lote 2 ZH Palma			1.115	1.817
TOTAL			5.450	1.817
	29.244	9.748	29.244	9.748

-Cesiones Zona Homogénea Colegio: Paga la totalidad de las cesiones ciudad de parques y zonas verdes en el lote 2, a lo largo de la quebrada Las Panelas utilizando la totalidad de la recuperación hídrica de 4.201 m² y un área predial de 19.523 m². El equipamiento de ciudad también se paga en dicho lote, correspondiente a un área de 7.931 m²

-Cesiones Zona Homogénea Palma: Concentra sus cesiones en el lote 2, haciendo uso de 4.335 m² de la recuperación hídrica de la quebrada Las Panelas para el pago de éstas y de un área predial de 1.115 m². El equipamiento de ciudad se paga en este lote y corresponde a 1.817 m².

6.6.2 Equipamientos propuestos

De acuerdo con el análisis de los equipamientos existentes en el Vergel, así como en los alrededores del mismo y en la misma comuna 6, se ha determinado realizar una propuesta que beneficie no solo al sector involucrado en el Plan, sino que tenga un impacto para la ciudad. También se ha tenido en cuenta la disposición del área objeto y su forma, con el fin de determinar



PLAN PARCIAL

PALMA

aquellos espacios que por su ubicación son potencialmente aptas para convertirse en equipamientos de ciudad.

El Plan Parcial ha identificado dos zonas que por las razones ya expuestas, se destinarán al desarrollo de equipamientos ciudad. El primer equipamiento se ubica en el lote 2 de la Zona Homogénea Colegio, en frente del colegio San Bonifacio de las Lanzas y que se ha definido como un espacio de 7.931 m² para la construcción de una biblioteca de carácter público, que beneficiará tanto al colegio como a toda la zona y cuya ubicación se sustenta en la inmediatez y cercanía al colegio, lo cual haría del sector un polo de desarrollo cultural y educativo.

El Segundo equipamiento se ubicará en el extremo sur del lote 2 de la Zona Homogénea Palma, como un espacio para un equipamiento de seguridad, con área de 1.817 m² como resultado de su ubicación enfrente de la capilla y los locales comerciales, y en un punto estratégico para la vigilancia del sector, equidistante de los desarrollos existentes y sobre un anillo vial consolidado.

Ver Plano No 11 “Áreas de Cesión y Área Vendible”.



PLAN PARCIAL

PALMA

6.7 Servicios Públicos

Anexo Documento técnico para prediseños hidrosanitarios

7. ESTRUCTURA URBANA DEL ESPACIO PRIVADO

7.1 Definición del Espacio Privado

Lo conforman una serie de desarrollos específicos que hacen parte del área territorial o de estudio y que junto con las áreas de espacio público, constituyen la totalidad del área objeto.

El Espacio privado está constituido por:

- 2 Zonas Homogéneas con predios por desarrollar
- Predios 1 y 6, ya intervenidos.
- Colegio San Bonifacio de las Lanzas (predio No.7)
- Locales comerciales y capilla (predio No. 13)

En cuanto a el Espacio Público, el presente Plan Parcial contempla los siguientes proyectos:

- Parque ya cedido al municipio (predio No. 11)
- Parque lineal de la Ronda Hídrica Quebrada las Panelas.
- Dos espacios para Equipamientos(Seguridad y Biblioteca) ubicados en las zonas homogéneas Palma y Colegio.
- Parque público (predio No. 13)

7.1.1 Cuantificación del Espacio Privado

Esta cuantificación corresponde al calculo del área neta del Plan Parcial y posteriormente del área vendible, las cuales se presentan a continuación:

7.1.2 Cuantificación del Área Neta

En el presente Plan Parcial y con base en el Acuerdo 009 de 2002 el área NETA se obtiene de la siguiente manera: de la totalidad del área territorial (en este caso en particular, el área ya intervenida y por intervenir), se restan inicialmente las áreas ya intervenidas(predios que ya han sido objeto de algún



PLAN PARCIAL

PALMA

desarrollo urbano o que poseen licencia de urbanismo), las vías que ya han sido cedidas al municipio y que hacen parte del área bruta de algunos predios, lo cual nos genera el área bruta (correspondiente al área objeto de intervención) a la cual se le restan las afectaciones viales e hídricas a las que se encuentra sometido el predio, para obtener así el área neta, que se presenta en tabla de áreas del Plan Parcial y que corresponde a **194.959 m²**.

7.1.3 Cuantificación del Área Vendible

El área vendible del presente Plan, está constituida por aquellos predios privados, que no han sido objeto de ningún tipo de desarrollo o intervención urbanística y que constituyen los lotes que integran las Zonas Homogéneas. Entendiéndose por área vendible el área resultante de restarle al área bruta las afectaciones y las cesiones de ciudad correspondientes al 20% y de hacer uso de la recuperación hídrica como mecanismo para el pago de cesiones de ciudad.

A continuación se describe en la tabla general de áreas, el área vendible de la totalidad del área por intervenir del Plan, correspondiente a **160.695 m²** .



PLAN PARCIAL

PALMA

CUADRO DE AREAS PLAN PARCIAL PALMA		
		mts 2
1.	AREA TERRITORIAL	340.982
2.	Áreas fuera del Perímetro y suprimidas	32.535
	Lote 3(mata de guadua)	32.535
2.1	Predios ya Intervenidos	82.621
	Lote 1	35.000
	Lote 6	3.330
	Lote 7(colegio)	28.180
	Lote 11(parque y zv ciudad)	4.491
	Lote 13	11.620
3. (1-2-2.1)	AREA BRUTA	225.826
4. (4.1+4.2)	Afectaciones	30.867
4.1	hídrica(30mts)	28.990
4.2	P.vial urbano	1.877
5. (3-4)	AREA NETA	194.959
6. (5*20%)	CESIONES CIUDAD	38.992 20%
6.1 (5*15%)	Parques y zonas verdes	29.244 15%
6.2	Recuperación Hídrica	8.536
6.3 (5*5%)	Equipamiento	9.748 5%
7.	Reposición Zona Verde afectada con vía	65
8.	Plan vial local	3.743
	Vía Interna Calle 73	798
	Vía Acceso Zona Homogénea Colegio	2.287
	Vía Local Zona Homogénea Palma	658
9. (5-6+6.2-7-8)	AREA VENDIBLE	160.695



PLAN PARCIAL
PALMA

7.1.3.1 Área Vendible Zona Homogénea Colegio

CUADRO DE AREAS ZONA HOMOGENEA COLEGIO					
		lote 1	lote 2	Lote 3	
Área bruta	174.883,00	35.000	135.639	4.244	
Afectación Vial	1.877	0	1.470	407	
Afectación Hídrica	14.379	6.103	8.276	0	
Q. Panelas lote 2	8.276				
Q. La Balsa lote1	6.103				
Área Neta	158.627	28.897	125.893	3.837	
cesiones ciudad zv	23.794 15%	4.335	18.884	576	
equipamiento ciudad	7.931 5%	1.445	6.295	192	
recuperación hídrica utilizada en pago					
cesiones ciudad	4.201 50%	0	4.201	0	
pago de cesiones(incluye recuperación)	23.794	0	23.794	0	
pago equipamiento	7.931	0	7.931	0	
Plan vial local					
vía interna calle 73	798	306	492	0	
vía acceso colegio	2.287	0	2.287	0	
área vendible	128.017	28.591	95.589	3.837	



PLAN PARCIAL
PALMA

7.1.3.2 Área Vendible Zona Homogénea Palma

CUADRO DE AREAS PALMA				
		lote 1	lote 2	
Area bruta	50.942,62	28.573	22.370	
Afectación Vial	0	0	0	
Afectación Hídrica	14.611	6.115	8.496	
Q. La Balsa Lote 1	6.115			
Q. Las Panelas Lote 2	8.496			
Área Neta	36.332	22.458	13.874	
cesiones	5.450 15%	3.369	2.081	
equipamiento	1.817 5%	1.123	694	
recuperación hídrica utilizada en pago				
cesiones ciudad	4.335 50%	0	4.335	
pago de cesiones(incluye recuperación)	5.450	0	5.450	
pago de equipamiento	1.817	0	1.817	
zv pagada por afectación vía	65		65	
Plan vial Local				
vía local Lote No 2	658	0	658	
área vendible	32.677	22.458	10.219	



PLAN PARCIAL

PALMA

7.2 Usos del Suelo Propuestos

Debido al desarrollo urbano que presenta el sector, y una vocación residencial que se ha consolidado a través de los años, el presente Plan busca ratificar el uso residencial primario que contempla el POT para la zona, donde tan solo se tiene una propuesta específica en cuanto a la cobertura del uso complementario del predio No 13, donde se ubica la capilla y los locales comerciales. Se propone que la cobertura del uso complementario comercial y servicios para dicho predio sea de carácter Sectorial, como resultado de la necesidad propia que demanda el sector, en cuanto a una mayor cobertura de tipo comercial y rigiéndose por el *Artículo 44, numeral 2 “Comercio y Servicios de Cobertura Sectorial o Zonal” del Acuerdo 009 de 2002*.

7.3 Usos del Suelo sobre Corredores Viales Propuestos

El Plan parcial no propone ningún uso diferente a los contemplados en el POT para corredores viales.