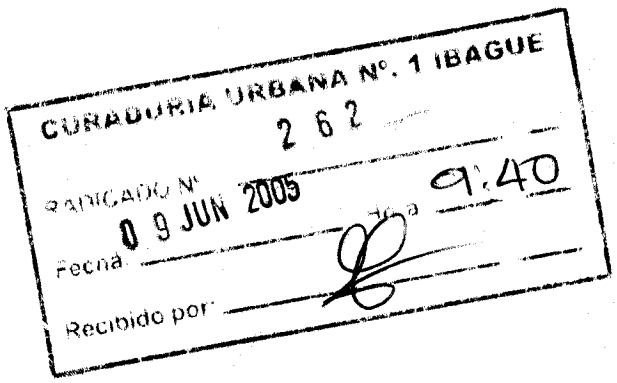


Ibagué, Junio 08 de 2005

Ingeniero:
HUGO ALBARELLO BAHAMON
Curador Urbano Nº 1 de Ibagué
Carrera 5 Nº 6-47 Tel. 2639614
Ibagué

Asunto: Entrega de documentos

Adjunto hago entrega de las fotocopias de los siguientes documentos:

- Decreto ***Nº 0196***, por medio del cual se aprueba el Plan Parcial Palma.
- Copia Original del Documento Técnico Plan Parcial Palma.
- Plano "AREA DE PLANIFICAION Y CESIONES" a color en formato cuarto.

Cordialmente,

Ernesto Vila Mejía
Gerente

Angela Q.

Alcaldía Municipal
Ibagué
Construyendo Futuro

ALCALDIA DE IBAGUE
DESPACHO

Decreto No (0196)

25 ABR 2005

Por el cual se Adopta el Plan Parcial de Desarrollo "PALMA",

EL ALCALDE DE IBAGUÉ

En ejercicio de sus facultades legales y en especial las conferidas por la Ley 388 de 1997 y el Acuerdo Municipal 0116 de 2000 y normas complementarias y,

CONSIDERANDO QUE:

La Ley 388 de 1.997 en el Artículo 19 y sus decretos complementarios definen los planes parciales de desarrollo, 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 del Plan de Ordenamiento según Acuerdo 116 de 2000. La Ley establece que dichos planes son aprobados por el Alcalde municipal.

Que el sector del Vergel, esta comprendido dentro del Perímetro Urbano y esta localizado al Norte de esta ciudad.

Que el Señor Ernesto Vila Mejia con cedula de ciudadanía numero 19.435.127 de Bogotá representante de los participes de este Plan Parcial, mediante radicaciones Nos **6389** del 08 de septiembre de 2004, **7686** del 02 de noviembre de 2004, **8554** del 10 diciembre de 2004, **8727** del 17 de diciembre de 2004, **8777** del 21 de diciembre de 2004, presentó ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal consulta preliminar, el respectivo documento técnico y los planos de soporte que definen el Plan Parcial Palma.

Alcaldía Municipal
Ibagué
Construyendo Futuro

ALCALDIA DE IBAGUE
DESPACHO

Decreto No (25 ABR 2005) 0196

Por el cual se Adopta el Plan Parcial de Desarrollo "PALMA",

Que el Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial en reunión de diciembre 21 de 2004, determino la conveniencia del PLAN PARCIAL PALMA, para la ciudad de Ibagué.

Que el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, mediante Resolución No 016 de febrero 23 de 2005, concede viabilidad al Plan Parcial Palma.

Que el Plan Parcial cumplió el trámite de divulgación, por un medio escrito de la ciudad de Ibagué, mediante aviso publicado el 30 de diciembre de 2004.

Que el presente plan parcial cumplió con todos los trámites exigidos por el artículo 27 de la Ley 388 de 1997.

Que el territorio que abarca el Plan Parcial "Palma" se encuentra ubicado en el Sector del Vergel, encontrándose delimitado por el Norte con el perímetro Urbano, que esta definido por la cota 1.125 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 y se regirá por las normas Urbanísticas previstas en el presente decreto, el documento técnico y los planos que lo soportan debidamente sellados por el Grupo de Ordenamiento Territorial adscrito al Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

Que la delimitación exacta del área objeto del Plan Parcial Palma se encuentra en el plano No 8 "Delimitación del área de Planeamiento propuesta", protocolizado con el presente Decreto.

Que los Curadores Urbanos de acuerdo a lo establecido en el decreto 1052 del 10 de Junio de 1998 "Por el cual se reglamentan las disposiciones referentes a licencias de construcción y urbanismo, al ejercicio de la curaduría urbana y las sanciones urbanísticas" deberán acogerse a lo establecido en esta Ley.

Alcaldía Municipal
Ibagué
Construyendo Futuro

ALCALDIA DE IBAGUE
DESPACHO

Decreto No № 0196

(25 ABR 2005)

Por el cual se Adopta el Plan Parcial de Desarrollo "PALMA",

Por lo anteriormente expuesto,

DECRETA

Artículo 1º. Adoptase el Plan Parcial Palma, localizado en el Barrio el Vergel, el cual hace parte de la Comuna seis (6) de la ciudad de Ibagué.

Artículo 2º. Hace parte integral del presente Plan Parcial, que se aprueba en el presente decreto, los planos que con el se protocolizan y se relacionan en el presente Decreto y el documento técnico de soporte, los cuales se refrendan con la firma del Director y el sello seco del Grupo de Ordenamiento Territorial del Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

Relación de Planos del Plan Parcial Palma.

Plano No 1	"Localización del Predio Plan Parcial en la Ciudad"
Plano No 2	"Área de Planeamiento Existente"
Plano No 3	"Usos del Suelo y sobre Corredores Viales"
Plano No 4	"Conectividad Vial Existente y Accesibilidad al Área de Planeamiento"
Plano No 5	"Equipamientos Existentes en el Entorno"
Plano No 6	"Afectaciones Ambientales y del Sistema Vial"
Plano No 7	"Área de Planeamiento Propuesta"

Alcaldía Municipal
Ibagué
Construyendo Futuro

ALCALDIA DE IBAGUE
DESPACHO

Decreto No # 0196
(25 ABR 2005)

Por el cual se Adopta el Plan Parcial de Desarrollo "PALMA",

Plano No 8	"Delimitación del Área de Planeamiento Propuesta"
Plano No 9	"Conectividad Vial Propuesta y Accesibilidad al Área de Planeamiento"
Plano No 10	"Parques y Zonas Verdes Públicas"
Plano No 11	"Áreas de Cesión"
Plano No 12	"Zonas Homogéneas"
Plano No 13	"Distribución de Cargas"
Plano No 14	"Imagen objetivo Plan Parcial"

Artículo 3º. En los aspectos que no se han reglamentado expresamente en el presente Plan Parcial, se aplicaran las normas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, Acuerdo 116 de 2000 y las que modifiquen o complementen el Acuerdo 009 de 2002 y demás disposiciones legales que rijan en su momento.

Artículo 4º. Los curadores verificaran que el Plan Parcial, cumpla con las normas urbanísticas vigentes y revisaran las correspondientes áreas de cesión, conforme a la normativa urbana existente. Los Curadores Urbanos aplicaran las disposiciones definidas en el Plan Parcial y en el presente Acuerdo y las demás normas urbanísticas y de Ley vigentes para su aprobación. Cada una de las etapas a que se refiere el presente Acuerdo, culminara con el acto administrativo expedido por el Curador Urbano, en el cual se constatara el cumplimiento de los requisitos exigidos en cada una de ellas.

Alcaldía Municipal
Ibagué
Construyendo Futuro

ALCALDIA DE IBAGUE
DESPACHO

Decreto No 0196

(25 ABR 2005)

Por el cual se Adopta el Plan Parcial de Desarrollo "PALMA",

ARTICULO 5° De ser necesario, frente a la ausencia de norma especifica para un caso o casos determinados o frente a la contradicción de las mismas, la interpretación será exclusiva del Departamento Administrativo de Planeación Municipal. Quien reglamentara lo pertinente mediante acto administrativo.

Artículo 6º. El presente Decreto rige a partir de su publicación.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Ibagué, 25 ABR 2005

RUBEN DARIO RODRIGUEZ GÓNGORA
Alcalde Municipio de Ibagué.

JORGE ELIECER OCAMPO DUQUE
Director Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

VoBo. LILIANA PATRICIA VARÓN RUIZ
Secretaria Jurídica

7.1.3.2 Área Vendible Zona Homogénea Palma

CUADRO DE AREAS PALMA				
			lote 1	lote 2
Area bruta	**50.942,62**		**28.573**	**22.37**
Afectación Vial	**0**		0	
Afectación Hídrica	**14.611**		6.115	8.4
Q. La Balsa Lote 1	6.115			
Q. Las Panelas Lote 2	8.496			
Área Neta	**36.332**		22.458	13.8
cesiones	**5.450**	15%	3.369	2.0
equipamiento	**1.817**	5%	1.123	6
recuperación hídrica utilizada en pago cesiones ciudad	**4.335**	50%	0	4.3
pago de cesiones(incluye recuperación)	5.450		0	5.4
pago de equipamiento	1.817		0	1.8
zv pagada por afectación vía	65			
Plan vial Local				
vía local Lote No 2	658		0	6
[redacted]	[redacted]		22.458	10.21

Este cuadro de áreas esta consignado en libro **PLAN PARCIAL PALMA** capitulo **3** **"FORMULACION DOCUMENTO TECNICO"** del ~~cual reposa una copia en su~~ Curaduría. (pag. 71)

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 z / ciudad)	4.491	
		Lote 13	11.620	
		Fam 8		
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 7	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**	

Este cuadro de áreas esta consignado en el libro **PLAN PARCIAL PALMA** Capitulo 3 "**FORMULACION DOCUMENTO TECNICO**" ~~del cual reposa una copia en su Curaduría.~~

CUADRO DE AREAS ZONA HOMOGENEA COLEGIO

		m2
AREA BRUTA		**170.674,56**
Afectación Vial		1.646,28
Afectación Hidrica		15.191,44
Quebrada las Panelas	8.261,82	
Quebrada La Balsa	6.929,62	
AREA NETA		**153.836,84**
Cesiones ciudad Zonas Verdes	15%	23.075,53
Equipamiento Ciudad	5%	7.691,84
Recuperación Hidrica utilizada en pago		4.188,38
Pago de cesiones verdes incluye recuperación		18.887,15
Pago equipamiento		7.691,84
Plan Vial Local		
via interna Acceso zona verde		2.283,47
vía interna calle 73		2.708,82
	suma cesiones	31.571,28
ÁREA VENDIBLE		**122.265,56**

Lote 1	27.063,00	m2
Lote 2	95.202,56	m2

CUADRO DE AREAS ZONA HOMOGENEA PALMA

			m2
AREA BRUTA			**55.822,78**
Afectación Vial			1.634,63
Afectación Hidrica			16.310,84
Quebrada las Panelas	8.637,92		
Quebrada La Balsa	7.672,92		
AREA NETA			**37.877,31**
Cesiones ciudad Zonas Verdes		15%	5.681,60
Equipamiento Ciudad		5%	1.893,87
Recuperación Hidrica utilizada en pago			4.424,61
Pago de cesiones verdes incluye recuperación			1.256,99
Pago equipamiento			1.893,87
Plan Vial Local			
via interna	Acceso girasol		743,31
Suma cesiones y afectaciones			3.894,16
AREA VENDIBLE			**33.983,15**

Lote 1	3.073,84 m2
Lote 2	5.504,15 m2
Lote 3	942,90 m2
Lote 4	24.462,26 m2

INSTRUMENTOS

Documento Técnico

Plan Parcial Palma

8. INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN

8.1 NORMATIVA

8.1.1. Área de Planificación

8.1.1.1. Área de Planificación

El área de planificación se encuentra enmarcada dentro del perímetro Urbano de la ciudad de Ibagué, ubicada 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 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.

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 y diferentes propietarios.

8.1.1.2. Predios Intervenidos y por Intervenir

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).

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.

8.1.1.3. Predios Involucrados en el área de Planeamiento

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**

8.1.1.4. Conformación del área de Planificación

El área de planificación neta a desarrollar es de 194.959 m2, según se detalla a continuación:

1.		**AREA TERRITORIAL TOTAL**	**340.982**
2.		**Áreas fuera del Perímetro y suprimidas**	**32.535**
3.	**(1-2)**	**AREA DE PLANEAMIENTO PROPUESTA**	**308.447**
4.		**Predios ya Intervenidos**	**82.621**
5.	**(3-4)**	**AREA BRUTA**	**225.826**
6.	**(6.1+6.2)**	**Afectaciones**	**30.867**
6.1		hídrica(30mts)	28.990
6.2		P. vial urbano	1.877
7.	**(5-6)**	**AREA NETA**	**194.959**

8.1.2. Delimitación de las afectaciones ambientales y de infraestructura

8.1.2.1. Afectaciones Ambientales de las Rondas Hídricas

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**

8.1.2.2. Recuperación Hídrica

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:

	RONDA HÍDRICA(M2)	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**

8.612,79m²

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.

8.1.2.3. Afectación del Sistema Vial Urbano

La siguiente es la generada por la vía del anillo superior Vergel y que corresponde a:

VIA	PERFIL(mts)	AREA AFECTADA(mts2)
Anillo superior Vergel	15	1.877

8.1.2.4. Área predial neta

El área predial neta se subdivide en dos zonas homogéneas que totalizan 194.959 m2, relacionados en el cuadro que aparece a continuación y constituidos por terrenos urbanizables que aun no han sido desarrollados:

ZONA HOMOGENEA	AREA NETA(m2)
Colegio	158.627
Palma	36.332

8.1.3. Estructura urbana del espacio publico.

Los sistemas estructurantes que deben tenerse en cuenta en la ejecución del presente Plan Parcial son: el natural, el de equipamientos y los espacios públicos que incluyen parques, plazas, zonas verdes, el sistema vial y el de servicios públicos.

8.1.3.1. Sistema natural.

- **Componente Natural**

Constituido por los suelos de conservación y protección que conforman el sistema hídrico de las quebradas la Balsa y Las Panelas, con su respectivo aislamiento.

- **Zonas Verdes, Parques, Plazas y Plazoletas**

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 dos parques ya cedidos al municipio, para involucrarlos al espacio público de la ciudad.

El uso de estas zonas es de conservación ambiental y recreación pasiva para el disfrute del entorno y de la ciudad.

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

PARQUES Y ZONAS VERDES PUBLICAS	AREAS (M2)
Parque Público Q. Las Panelas(cesión publica)	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**

8.1.3.2. Sistema de cesiones y equipamiento.

- **Sistema de Cesiones Ciudad Sector**

Las cesiones de ciudad sector que realizara el Plan Parcial corresponden al 20% del área neta del predio, de acuerdo con lo estipulado en el Articulo 108 del Acuerdo 009 de 2002, para un predio urbano de desarrollo y la cuales están destinadas a:

Parques y Zonas verdes de los 15% distribuidas en:
CIUDAD 7.5%
SECTOR 7.5%

Equipamiento del 5% distribuido en:
REGIONAL URBANO 2.0%
SECTOR 3.0%

Las cesiones de ciudad sector definidas por el presente Plan se presentan en los dos siguientes cuadros, el primero de acuerdo a la totalidad del área neta y el segundo de acuerdo a las zonas homogéneas definidas:

- **Sistema de Cesiones Locales**

Las cesiones locales que debe realizar el Plan Parcial Palma corresponden al 6% del área neta del predio y estarán destinadas a:
Parques y zonas verdes del 5%
Equipamiento del 1%

Dichas cesiones serán realizadas en el momento en que se desarrolle cada uno de los proyectos dentro de cada una de las zonas homogéneas.

Cada desarrollo contemplara sus elementos ambientales como escorrentías, rondas, bosques naturales, para la apropiación y determinación de estas áreas.

CUADRO GENERAL DE 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**

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**

8.1.4. Sistema y formas de ocupación del espacio privado o área vendible

8.1.4.1. Suelo privado o 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 de las quebradas las Panelas y la Balsa y las cesiones de ciudad correspondientes al 20% y de hacer uso de la recuperación hídrica de la quebrada las Panelas como mecanismo para el pago de cesiones de ciudad y de descontar el área de 3 vías locales correspondientes a la vía interna calle 73, la vía acceso zona Homogénea Colegio y la vía local Lote 2 de la Zona Homogénea Palma. Lo anterior nos arroja un suelo desarrollable o vendible de 160.695 m2, los cuales se distribuyen de la siguiente manera en los siguientes lotes desarrollables:

Zona Homogénea Colegio	Área
LOTE 1	28.591
LOTE 2	95.589
LOTE 3	3.837
Zona Homogénea Palma	
LOTE 1	22.458
LOTE 2	10.219
TOTAL	**160.695**

8.1.5. De las obligaciones urbanísticas

8.1.5.1. Obligaciones urbanísticas por Zonas Homogéneas

Zona Homogénea Colegio

- Los lotes que conforman esta zona desarrollaran su correspondiente red de alcantarillado, acueducto y las vías calle 73 interna- tramo lote No 6, calle 73 interna, vía colegio anillo superior, vía colegio anillo superior tramo lote No 6, vía zona Homogénea colegio interna y los parque y zonas verdes destinados a la cesión ciudad sector.

- Los lotes 1, 2, 3, 4, 5, 8, 9 y 10 desarrollarán la totalidad de la vía interna local de acceso a la zona Homogénea Colegio, de 170 mts de extensión. Así mismo desarrollarán la vía colegio anillo superior el Vergel, en extensión aproximada de 276,9 mts, exceptuándose la porción que colinda con el Colegio y que corresponde a 151 mts, que éste desarrollará a eje de vía y la porción que colinda con el predio ajeno No 6 en extensión de 77 mts y que éste también deberá desarrollar a eje de vía.

- Los lotes de la Zona Homogénea Colegio, incluido el lote No 1, desarrollarán la vía local - calle 73 en extensión de 287 mts, exceptuándose la porción a eje de vía que colinda con el lote No 6 en extensión de 40 mts y que éste deberá desarrollar.

- Los lotes 2, 3, 4, 6, 8, 9, 10 desarrollaran el área de cesión destinada a parques y zonas verdes de 23.794m2.

Zona Homogénea Palma

- Los lotes 12 y 16 cargarán con el desarrollo de la vía Palma – anillo superior el Vergel, de 184 mts de extensión y con la porción de zona verde de 5.450 m2 correspondiente a cesión ciudad sector.

8.1.5.2. Cronograma de Ejecución

Tanto las obras planteadas por el Plan Parcial, como el desarrollo urbanístico de los predios, obedecerán más que a un cronograma estipulado, a la demanda del mercado y a las necesidades del mismo. Por lo cual el Plan establece que las obras que competen a cada predio, se ejecutarán una vez estos sean objeto de un proyecto urbanístico puntual. Lo anterior con el fin de garantizar el desarrollo sostenido de toda la zona y la viabilidad económica tanto de los proyectos como de dichas obras.

8.1.6. Normativa general de usos del suelo, construcciones y urbanizaciones.

8.1.6.1. Ámbito de Aplicación de la Normativa

En cuanto al aspecto territorial, la Normativa General de Usos del Suelo, Construcciones y Urbanizaciones es aplicable en el territorio fruto del estudio del Plan Parcial Palma" dentro del Municipio de Ibagué, conforme a los parámetros establecidos en el Acuerdo 116 de 2000. La presente Normativa se aplicará a todas las actuaciones urbanísticas, que adelanten tanto los particulares como el Estado.

Parágrafo 1: este decreto modifica solo los Artículos de la normativa de usos en lo concerniente y aplicable al territorio señalado. Para la normativa vigente

8.1.6.2. Determinación de Sectores Normativos

Se determinan dos zonas homogéneas unidas por ala misma normativa de usos, se establece a su vez usos complementarios de acuerdo a coberturas.

8.1.6.3. Normativa para Aislamientos de drenajes naturales de aguas lluvias

Los drenajes naturales de aguas lluvias existentes, serán tratados en forma natural podrán ser revestidos o entubados siempre y cuando favorezcan las condiciones de paisaje , tendrán una zona de aislamiento mínima de cinco (5.00) metros a lado y lado, medidos a partir del borde del cauce, que podrá ser usada e integrada en el Sistema de Espacio Público local.

8.1.6.4. Usos del suelo

Están determinados de acuerdo al plano de usos establecidos en el POT, la actividad, se establecen como usos complementarios coberturas del nivel sectorial.

Parágrafo 1: estos usos complementarios deben localizarse sobre el eje "anillo del vergel

8.1.6.5. Cerramiento de Unidades Inmobiliarias o Conjuntos Cerrados

Las Unidades Inmobiliarias o Conjuntos Cerrados que se adelanten en este territorio a partir de la vigencia de la presente Normativa podrán construir cerramientos de acuerdo con las siguientes condiciones:

1. Si el cerramiento es en cerca viva y no existe antejardín, se debe contemplar un retroceso sobre la línea de paramento del ancho del volumen de la planta de cerramiento a fin de evitar por parte de esta la invasión más allá del paramento.

Parágrafo 1: el cerramiento vivo debe permitir transparencia al menos en un 50%.

8.1.7. Normas generales de construcción.

8.1.7.1. Voladizos o aleros de protección

A partir de la vigencia de la presente Normativa se permitirán los voladizos o aleros de protección, con las siguientes condiciones:

1. sobre las vías locales, o el anillo del vergel se aplicaran las normas vigentes para la ciudad.
2. para los conjuntos cerrados no existe límite.
   Parágrafo: debe existir en los reglamentos de copropiedad los límites permitidos.

8.1.7.2. Tratamiento de Esquinas

Toda construcción esquinera que se diseñe y construya en este territorio a partir de la aprobación de la presente Normativa, deberá cumplir con un tratamiento especial que permita mejorar la visibilidad de los cruces viales y el enriquecimiento del espacio público esta norma aplicará así:

1. sobre las vías locales, o el anillo del vergel se aplicaran las normas vigentes para la ciudad.
2. para los conjuntos cerrados no requiere tratamiento.

8.1.7.3. Retiros y Aislamientos laterales y posteriores

1. para los proyectos en lotes individuales, se aplicara la normativa municipal vigente
2. para los conjuntos cerrados la norma será definida en los reglamentos de copropiedad.
3. para trata la colindancia entre conjuntos y de estos con lotes individuales y viceversa, se aplicará la normativa municipal vigente.

8.1.8. Normas comunes a los procesos de urbanización y construcción

8.1.8.1 Sistema vial

Los conjuntos cerrados podrán definir por medio del reglamento a voluntad del diseñador proyectista del urbanismo, las normas mínimas de vías vehiculares y peatonales así como sus aislamientos y antejardines manteniendo en todo caso las normas vigentes municipales en lo que respecta a colindancia con lotes de terceros o vías publicas.

Al interior de los conjuntos cerrados la calzada vehicular mínima será de 3,5m

8.1.8.2. Sistema vial Local

Las vías locales proyectadas buscan generar conectividad de las zonas homogéneas con los anillos viales del vergel, y dichas vías y su perfil son:

Vía Interna Calle 73 – (Vía local)

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

Vía de Acceso Zona Homogénea Colegio – (Vía Local)

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

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

8.1.8.3. Vías Peatonales

El acceso peatonal secundario a las unidades de vivienda no se regirá por las normas mínimas de peatonal, las normas mínimas establecidas en la normativa municipal aplican para las vías externas a los conjuntos cerrados y las áreas públicas en general.

8.1.8.4. Normas mínimas para antejardines

En los conjuntos cerrados se podrán utilizar estas franjas hasta en un 50 % para accesos a las unidades de vivienda, siempre y cuando no sean cubiertas.

8.1.8.5. Parqueaderos privados, de visitantes y públicos

Se establece adicionalmente a la normativa municipal la siguiente norma de simultaneidad:
Cuando dos o más usos contiguos tengan horarios diferentes, los parqueaderos de visitantes podrán ser compartidos.

Cuando un conjunto pase de 50 unidades residenciales, la norma de simultaneidad será aplicada de la siguiente manera:

1. siguientes 50, reducción del 25% en las viviendas adicionales.
2. de ahí en adelante reducción del 50% en los parqueos adicionales.

8.1.8.6. Parqueaderos en Superficie

En los desarrollos urbanísticos, podrán construirse parqueaderos en superficie, en forma de bahía anexa a las calzadas de las vías, siempre y cuando, se respeten las zonas de protección ambiental establecidas para la vía y no se interrumpa la libre circulación vehicular ni peatonal.

Parágrafo 1: Si en un desarrollo urbanístico los parqueaderos se construyen concentrados, deberán plantear un sistema interno de circulación peatonal anexo.

Parágrafo 2: Los parqueaderos en superficie deberán cumplir con las normas sobre integración de discapacitados contenidas en la Resolución N° 14861 de 1985, expedida por el Ministerio de Salud.

8.1.8.7. Parqueaderos en Sótano y Semisótano

Se establece como pendiente máxima de acceso a los estacionamientos el 20% de pendiente, tomado a partir del paramento de construcción.

8.1.9. Servicios públicos e infraestructura.

8.1.9.1. Subterranización de Servicios Públicos

Todos los nuevos desarrollos urbanísticos que se construyan en el Municipio de Ibagué, deberán contar con instalaciones de servicios domiciliarios canalizadas en forma subterránea, de acuerdo con las especificaciones de cada una de las empresas de servicios.

Parágrafo 1: se exceptúa para las líneas de alta tensión.

8.1.9.2. Normas mínimas para Energía

Todos los desarrollos urbanísticos que se ejecuten en el Municipio de Ibagué, diseñarán y construirán sus redes eléctricas según la norma establecida por la ELECTRIFICADORA DEL TOLIMA ELECTROLIMA S.A. E.S.P. o quien haga sus veces. Estas normas se adoptan como parte integral de la presente Normativa.

Parágrafo 1: La Interventoría y supervisión de estas obras, así como los recibos parciales y finales, estarán a cargo de la ELECTRIFICADORA DEL TOLIMA ELECTROLIMA S.A. E.S.P. o quién haga sus veces y las certificaciones que se expidan en desarrollo de dicha interventoría serán la base para el recibo final del desarrollo urbanístico. Para el territorio se exceptúan las redes de alta tensión de energía.

8.1.9.3. Normas mínimas para Acueducto y Alcantarillado

A partir de la vigencia de la presente Normativa, todos los desarrollos urbanísticos que se ejecuten en el Municipio de Ibagué, diseñarán y construirán sus redes de acueducto y alcantarillado según las normas establecidas por la EMPRESA IBAGUEREÑA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO - IBAL S.A. E.S.P., o quien haga sus veces. Estas normas se adoptan como parte integral de la presente Normativa.

Parágrafo 1: La Interventoría y supervisión de estas obras, así como los recibos parciales y finales, estarán a cargo de la EMPRESA IBAGUEREÑA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO - IBAL S.A. E.S.P. o quién haga sus veces y las certificaciones que se expidan en desarrollo de dicha Interventoría serán la base para el recibo final del desarrollo urbanístico.

8.1.10. Norma de edificabilidad según tratamiento.

8.1.10.1. Tratamiento de Desarrollo

1. **Parágrafo 1: Urbanización o conjunto cerrado:** La edificabilidad para el desarrollo de cada uno de los tipos de vivienda es la definida en el numeral anterior, a partir de los siguientes Índices de Ocupación para el globo de terreno: Los índices de ocupación deben calcularse sobre el área total de copropiedad, descontando las vías de acceso a las viviendas, las áreas de estacionamiento y los equipamientos construidos.

Urbanización o conjunto cerrado: La edificabilidad para el desarrollo de cada uno de los tipos de vivienda es la definida en el numeral anterior, a partir de los siguientes Índices de Ocupación para el globo de terreno:

8.1.10.2. Edificabilidad en Vivienda NO-VIS

Las exigencias de edificabilidad para la construcción de vivienda NO-VIS, serán el resultado del cumplimiento de las siguientes condiciones:

1. La vivienda multifamiliar deberá cumplir los siguientes requisitos:

Es ilimitada siempre La altura y cuando se cumplan las normas Urbanísticas establecidas en la normativa de usos y construcciones a nivel municipal sobre las colindancias en lotes de terceros y retrocesos sobre las vías del plan vial.

2. **Urbanización o conjunto cerrado:** La edificabilidad para el desarrollo de cada uno de los tipos de vivienda es la definida en el numeral anterior.

Parágrafo 1: debe consignarse en los reglamentos de copropiedad la tabla de índices de ocupación y de construcción en cada una de las etapas de desarrollo de cada una de las unidades residenciales.

Parágrafo 2: no se podrán alterar las normas de colindancia y de retrocesos entre lotes de terceros y vías del plan vial.

8.1.11. Tratamiento para el perímetro urbano.

La colindancia de los proyectos con el límite urbano será tratada con el cerramiento del mismo conjunto, sin permitir ningún tipo de acceso, ni de infraestructura común que posibilite integración o desarrollo del área rural colindante.

Parágrafo 1: se debe incluir una servidumbre por el área privada entre esta y el área pública verde a ceder para permitir en el futuro cualquier tipo de integración a futuros desarrollos una vez se llenen los requisitos de Ley.

Planos que hacen parte del plan y que soportan la normativa.
Los siguientes planes hacen parte del presente decreto

Plano No 1 "Localización del Predio Plan Parcial en la Ciudad"

Plano No 2 "Área de Planeamiento Existente"

Plano No 3 "Usos del Suelo y sobre Corredores Viales"

Plano No 4 "Conectividad Vial Existente y Accesibilidad al Área de Planeamiento"

Plano No 5 "Equipamientos Existentes en el Entorno"

Plano No 6 "Afectaciones Ambientales y del Sistema Vial"

Plano No 7 "Área de Planeamiento Propuesta"

Plano No 8 "Delimitación del Área de Planeamiento Propuesta"

Plano No 9 "Conectividad Vial Propuesta y Accesibilidad al Área de Planeamiento"

Plano No 10 "Parques y Zonas Verdes Públicas"

Plano No 11 "Áreas de Cesión"

Plano No 12 "Zonas Homogéneas"

Plano No 13 "Distribución de Cargas"

Plano No 14 "Imagen objetivo Plan Parcial"

PUBLIQUESE Y CUMPLASE

9. INSTRUMENTOS DE ACTUACIÓN

El predio del Plan Parcial Palma, por involucrar lotes de diferentes propietarios, por desarrollar una nueva propuesta urbanística que implica la integración de predios buscando una mejor configuración del globo, así como una repartición equitativa de cargas y beneficios, se ve abocado a recurrir al desarrollo y constitución de Zonas Homogéneas.

A través de estas zonas homogéneas, se pretende concentrar cesiones para cada una de ellas, determinar claramente los terrenos aportados por cada propietario, definir una nueva distribución predial que se estipulará en el Plan pero que no necesariamente se tramitará ante los entes competentes, quedando tan solo como un acuerdo al que se llega entre los partícipes y las restituciones en nuevos lotes, señalando la correspondencia con el predio aportado, donde los participes se acogen al mecanismo de participación y reloteo definido por el Plan Parcial y donde se comprometen al desarrollo de la zona como un todo, donde ha habido una concentración de cesiones obligatorias y una definición y repartición de obras de beneficio común.

Para poder constituir cada zona, se procederá a seguir el siguiente proceso:

1. Se definirá la zona Homogénea con sus participantes y la participación de cada uno de ellos dentro de cada zona. Una vez se tiene el porcentaje de participación, se multiplica por el área resultante de cada zona homogénea, lo cual arroja la nueva estructura predial para cada lote aportado.
2. Luego se procederá a realizar un englobe de los lotes que conforman la zona, con el fin de generar un solo predio que concentre sus cesiones, y que posteriormente sea desarrollado como una unidad de planeamiento.
3. Se definirán las obras comunes para los lotes involucrados en cada zona, obras que corresponden a vías, acueducto y alcantarillado, red eléctrica y telefónica y la participación de cada lote en el desarrollo de éstas.
4. Se procederá a definir las cesiones para cada zona y el lugar donde serán pagas, generándose una parcelación o reloteo.
5. Se definirá la nueva estructura predial, donde se estipulará el predio aportado y el predio que se recibe, como resultado del englobe de los predios en la zona Homogénea, y siguiendo el mecanismo descrito en el numeral 1.

6. Por último se realizará el correspondiente reparto de cargas con base en los predios resultantes de la nueva estructura predial.

9.1. Constitución de Zonas Homogéneas

El presente Plan Parcial, ha definido 2 Zonas Homogéneas que debido a la ubicación, características físicas y urbanas similares de los predios que las conforman, merecen ser tratadas cada una de ellas como una sola unidad de planeamiento y ejecución.

Los parámetros que se han considerado para constituir estas Zonas corresponden a la colindancia entre lotes, a su ubicación, a la disponibilidad de servicios públicos, a las vías de acceso y al valor de la tierra.

Las Zonas Homogéneas son:

- Colegio
- Palma

A continuación se presentan los predios aportados que constituyen cada una de las zonas y los predios resultantes dentro de cada una de ellas:

CUADRO DE AREAS Y CONSTITUCION DE ZONAS HOMOGENEAS				
ZONA	LOTES QUE LA INTEGRAN	AREA(m2)	LOTES RESULTANTES	AREA(m2)
Colegio	2	35.000	1	35.000
	3	2.465	2	135.639
	4	35.000		
	5	31.670		
	9	50.850		
	10	15.654		
	8	4.244	3	4.244
TOTAL		174.883		174.883
Palma	12	22.370	1	22.370
	14	28.573	2	28.573
TOTAL		50.943		50.943

Ver Plano No 12 "Zonas Homogéneas".

9.1.2. Constitución Zona Homogénea Colegio

- **Participantes - Participación y Área Aportada y Recibida**

Lote	propietario	área bruta aportada	área neta	participación	área producto pp.	Nueva estructura predial
					128.017	
GUAYABOS	Patricia Vila	35.000	28.897	23%		30.073
CARACOLI	Carlos Vila	31.670	30.800	24%		30.679
LA PALMA	Pineda Vila y otros	35.000	35.000	22%		28.314
MATA DE GUADUA	Bernardo Vila	2.465	2.465	1%		1.167
AGROPECUARIA 2	Agropecuaria	50.850	42.519	16%		20.665
LOS PINOS	Carlos Vila	15.654	15.109	8%		10.744
ALTAVISTA	Agropecuaria	4.244	3.837	5%		6.374
TOTAL		**174.883**	158.627	100%	**128.017**	**128.017**

9.1.3. Constitución Zona Homogénea Palma

- **Participantes - Participación y Área Aportada y Recibida**

Lote	propietario	área bruta aportada	área neta	área producto pp.	participación	Nueva estructura predial
				32.677		
LOTE C	Agropecuaria	22.370	13.874		44%	14.476
TOMATERA	Agropecuaria	28.573	22.458		56%	18.201
		50.943	36.332		100%	**32.677**

Nota: La participación de cada uno de los predios dentro del Plan Parcial, es producto de un acuerdo entre los partícipes, al cual se llegó a través de una negociación previa al desarrollo del presente Plan.

9.2. Operaciones Urbanísticas

Con el fin de poder llevar a cabo la constitución de las Zonas Homogéneas previamente enunciadas, se hace necesario la concertación entre los propietarios y el acuerdo entre los mismos en cuanto a su aporte al desarrollo de las obras comunes y a la participación resultante de la nueva configuración predial, por lo cual se hace necesario recurrir a un acuerdo entre las partes involucradas. Con base en lo anterior, se establecen los terrenos aportados por cada propietario, su englobe, el nuevo loteo y las restituciones de los aportes en nuevos lotes, señalando el desarrollo de obras comunes y la participación en éstas de acuerdo a la porcentaje de participación del predio aportado.

10. INSTRUMENTOS DE FINANCIACION

Sustentado en las actas de concertación para cada una de las unidades o zonas Homogéneas de actuación, el programa de ejecución, más que poner una camisa de fuerza en los tiempos previsibles para la ejecución de cada una de los predios, si establece condiciones para el desarrollo de los mismos, donde cada uno de éstos de acuerdo con su nueva estructura predial aportará a las obras comunes que estipula el Plan. Por lo cual la financiación es producto de la participación con que queda cada propietario y de naturaleza privada.

11. REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

Para el reparto de cargas y beneficios, el Plan Parcial ha determinado una serie de obras comunes que afectan a los predios involucrados. Inicialmente se han determinado dichas obras y luego se ha procedido a estimar el monto de su desarrollo. Una vez definida la obra y su valor, se ha determinado la zona a la cual beneficia y, más específicamente los lotes que puntualmente acarrearían con dicha obra. Las obras que se han considerado corresponden a vías, alcantarillado y acueducto. La red eléctrica y telefónica poseen una cobertura en el sector, lo cual posibilita la conexión de cada lote a las mismas, por lo cual no se han considerado dentro de las cargas globales del proyecto.
El valor aportado por cada lote a la financiación de cada obra se ha establecido con base en dos aspectos:

1. La afectación e involucramiento directa del predio con la obra, de tal forma que éste requiera y se beneficie de la misma, como elemento indispensable para su desarrollo urbanístico.
2. La participación del lote, como producto del acuerdo predio entre los propietarios.

A continuación se presentan las obras a desarrollar por cada zona homogénea y el valor a cubrir por cada lote para cada una de ellas.

11.1. Zona Homogénea Colegio

Las obras para esta zona corresponden a las siguientes:

Z.H. COLEGIO	
CONCEPTO	VALOR
acueducto	$ 35.310.284
alcantarillado	$ 69.716.220
Vía calle 73 interna-tramo lote No 6	$ 6.863.700
Vía calle 73 interna	$ 91.630.395
Vía Colegio Anillo superior	$ 82.618.715
Vía Colegio Anillo superior-tramo Colegio	$ 26.099.218
Vía Colegio Anillo superior-tramo Lote 6	$ 13.308.873
Vía Zona Homogénea colegio interna	$ 51.201.450
Parques y zonas verdes	$ 20.000.000
TOTAL	**$ 396.748.854**

- **Acueducto – Alcantarillado**

El Acueducto y Alcantarillado para esta zona asciende a un valor de $ 35.310.284 y $ 69.716.220 respectivamente, que se repartirán de acuerdo a la participación de cada lote.

Tabla distribución de cargas para las redes:

No	Lote	participación	acueducto	alcantarillado
1	BALSOS	20%	$ 7.006.483	$ 13.833.519
2	GUAYABOS	19%	$ 6.648.929	$ 13.127.568
3	CARACOLI	19%	$ 6.783.024	$ 13.392.324
4	LA PALMA	18%	$ 6.260.013	$ 12.359.699
5	MATA DE GUADUA	1%	$ 258.093	$ 509.576
8	AGROPECUARIA 2	13%	$ 4.568.976	$ 9.020.934
9	LOS PINOS	7%	$ 2.375.472	$ 4.690.106
10	ALTAVISTA	4%	$ 1.409.294	$ 2.782.493
	TOTAL	**100%**	**$ 35.310.284**	**$ 69.716.220**

- **Vías**

Los lotes 1, 2, 3, 4, 5, 8, 9 y 10 desarrollarán la totalidad de la vía interna local de acceso a la zona Homogénea Colegio, de 170 mts de extensión. Así mismo desarrollarán la vía colegio anillo superior el Vergel, en extensión aproximada de 276,9 mts, exceptuándose la porción que colinda con el Colegio y que corresponde a 151 mts, que éste desarrollará a eje de vía y la porción que colinda con el predio ajeno No 6 en extensión de 77 mts y que éste también deberá desarrollar a eje de vía.

Los lotes de la Zona Homogénea Colegio, incluido el lote No 1, desarrollarán la vía local - calle 73 en extensión de 287 mts, exceptuándose la porción a eje de vía que colinda con el lote No 6 en extensión de 40 mts y que éste deberá desarrollar.

No	Lote	participación	vía interna calle 73	vía acceso ZH Colegio(170 mts)	vía colegio-anillo superior
1	BALSOS	20%	$ 18.181.864	$ 10.159.705	$ 16.393.712
2	GUAYABOS	19%	$ 17.254.009	$ 9.641.236	$ 15.557.109
3	CARACOLI	19%	$ 17.601.987	$ 9.835.680	$ 15.870.864
4	LA PALMA	18%	$ 16.244.772	$ 9.077.292	$ 14.647.128
5	MATA DE GUADUA	1%	$ 669.754	$ 374.247	$ 603.885
8	AGROPECUARIA 2	13%	$ 11.856.520	$ 6.625.214	$ 10.690.453
9	LOS PINOS	7%	$ 6.164.365	$ 3.444.538	$ 5.558.111
10	ALTAVISTA	4%	$ 3.657.125	$ 2.043.537	$ 3.297.453
	TOTAL	**100%**	**$ 91.630.395**	**$ 51.201.450**	**$ 82.618.715**

No	LOTE	vía interna calle 73-(Dllo a eje de vía - 40 mts)	vía colegio-anillo superior (Dllo a eje de vía - 77 y 151 mts)
7	COLEGIO		$ 26.099.218
6	LOTE No 6	$ 6.863.700	$ 13.308.873

- **Parques y zonas Verdes**

No	Lote	participación	parques y zonas verdes
2	GUAYABOS	23%	$ 4.698.258
3	CARACOLI	24%	$ 4.793.013
4	LA PALMA	22%	$ 4.423.444
5	MATA DE GUADUA	1%	$ 182.374
8	AGROPECUARIA 2	16%	$ 3.228.525
9	LOS PINOS	8%	$ 1.678.554
10	ALTAVISTA	5%	$ 995.833
	TOTAL	**100%**	**$ 20.000.000**

11.2. Zona Homogénea Palma

Las obras comunes para esta zona son:

Valor obras - ZH Palma		
concepto	**valor**	
acueducto	$	-
alcantarillado	$	-
Vía Palma Anillo Superior el Vergel	$	63.606.040
Parques y zonas verdes	$	10.000.000
TOTAL	**$**	**73.606.040**

- **Acueducto – Alcantarillado.**

De acuerdo con el prediseño de la red hidrosanitaria de acueducto y alcantarillado, los lotes que constituyen esta zona, ya disponen de la posibilidad de conexión a esta red.

- **Vías**

Los lotes 12 y 16 cargarán con el desarrollo de la vía Palma – anillo superior el Vergel, de 184 mts de extensión.

No	Lote	participación dllo vía	vía palma - anillo superior(184 mts)	
12	LOTE C	44%	$	28.177.168
16	TOMATERA	56%	$	35.428.872
		100%	**$**	**63.606.040**

- **Parques y Zonas Verdes**

No	Lote	participación	Parques y Zonas Verdes	
12	LOTE C	44%	$	4.429.952
16	TOMATERA	56%	$	5.570.048
		100%	**$**	**10.000.000**

Ver Plano No 13 "Reparto de Cargas".

12. CRONOGRAMA DE EJECUCIÓN

Tanto las obras planteadas por el Plan Parcial, como el desarrollo urbanístico de los predios, obedecerán más que a un cronograma estipulado, a la demanda del mercado y a las necesidades del mismo. Por lo cual el Plan establece que las obras que competen a cada predio, se ejecutarán una vez estos sean objeto de un proyecto urbanístico puntual. Lo anterior con el fin de garantizar el desarrollo sostenido de toda la zona y la viabilidad económica tanto de los proyectos como de dichas obras.

Cabe decir, que previa salvedad no le impide al Plan considerar de manera muy global y general un margen de tiempo, de aproximadamente 10 años, para el desarrollo de los predios involucrados en éste. Y anotar una vez más, que el desarrollo está sujeto a una serie de variables no controlables que en últimas son las que determinan el orden cronológico a seguir

Normativa

1. AREA DE PLANIFICACIÓN

- **Área de Planificación**

El área de planificación se encuentra enmarcada dentro del perímetro Urbano de la ciudad de Ibagué, ubicada 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 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.

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 y diferentes propietarios.

- **Predios Intervenidos y por Intervenir**

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).

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.

- **Predios Involucrados en el área de Planeamiento**

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**

- **Conformación del área de Planificación**

El área de planificación neta a desarrollar es de 194.959 m2, según se detalla a continuación:

1.		**AREA TERRITORIAL TOTAL**	**340.982**
2.		***Áreas fuera del Perímetro y suprimidas***	**32.535**
3.	**(1-2)**	**AREA DE PLANEAMIENTO PROPUESTA**	**308.447**
4.		**Predios ya Intervenidos**	**82.621**
5.	**(3-4)**	**AREA BRUTA**	**225.826**
6.	**(6.1+6.2)**	**Afectaciones**	**30.867**
6.1		hídrica(30mts)	28.990
6.2		P.vial urbano	1.877
7.	**(5-6)**	**AREA NETA**	**194.959**

2. DELIMITACION DE LAS AFECTACIONES AMBIENTALES Y DE INFRAESTRUCTURA

- **Afectaciones Ambientales de las Rondas Hídricas**

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**

- **Recuperación Hídrica**

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:

	RONDA HÍDRICA(M2)	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.

- **Afectación del Sistema Vial Urbano**

Corresponde a la generada por la vía del anillo superior vergel y que corresponde a:

VIA	PERFIL(mts)	AREA AFECTADA(mts2)
Anillo superior Vergel	15	1.877

- **Área predial neta**

El área predial neta se subdivide en dos zonas homogéneas que totalizan 194.959 m2, relacionados en el cuadro que aparece a continuación y constituidos por terrenos urbanizables que aun no han sido desarrollados:

ZONA HOMOGENEA	AREA NETA(m2)
Colegio	158.627
Palma	36.332

3. INSTRUMENTOS DE ACTUACION

- **Instrumentos de Actuación**

El predio del Plan Parcial Palma, por involucrar lotes de diferentes propietarios, por desarrollar una nueva propuesta urbanística que implica la integración de predios buscando una mejor configuración del globo, así como una repartición equitativa de cargas y beneficios, se ve abocado a recurrir al desarrollo y constitución de Zonas Homogéneas. A través de estas zonas homogéneas, se pretende concentrar cesiones para cada una de ellas, determinar claramente los terrenos aportados por cada propietario, definir una nueva distribución predial que se estipulará en el Plan pero que no necesariamente se tramitará ante los entes competentes, quedando tan solo como un acuerdo al que se llega entre los partícipes y las restituciones en nuevos lotes, señalando la correspondencia con el predio aportado, donde los participes se acogen al mecanismo de participación y reloteo definido por el Plan Parcial y donde se comprometen al desarrollo de la zona como un todo, donde ha habido una concentración de cesiones obligatorias y una definición y repartición de obras de beneficio común.

- **Constitución de Zonas Homogéneas**

Las zonas homogéneas se presentan en el siguiente cuadro:

CUADRO DE AREAS Y CONSTITUCION DE ZONAS HOMOGENEAS				
ZONA	**LOTES QUE LA INTEGRAN**	**AREA(m2)**	**LOTES RESULTANTES**	**AREA(m2)**
Colegio	2	35.000	**1**	**35.000**
	3	2.465	**2**	**135.639**
	4	35.000		
	5	31.670		
	9	50.850		
	10	15.654		
	8	4.244	**3**	**4.244**
TOTAL		**174.883**		**174.883**
Palma	12	22.370	**1**	**22.370**
	14	28.573	**2**	**28.573**
TOTAL		**50.943**		**50.943**

4. ESTRUCTURA URBANA DEL ESPACIO PÚBLICO

Los sistemas estructurantes que deben tenerse en cuenta en la ejecución del presente Plan Parcial son: el natural, el de equipamientos y los espacios públicos que incluyen parques, plazas, zonas verdes, el sistema vial y el de servicios públicos.

SISTEMA NATURAL

- **Componente Natural**

Constituido por los suelos de conservación y protección que conforman el sistema hídrico de las quebradas la Balsa y Las Panelas, con su respectivo aislamiento.

- **Zonas Verdes, Parques, Plazas y Plazoletas**

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 dos parques ya cedidos al municipio, para involucrarlos al espacio público de la ciudad.

El uso de estas zonas es de conservación ambiental y recreación pasiva para el disfrute del entorno y de la ciudad.

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

PARQUES Y ZONAS VERDES PUBLICAS	AREAS (M2)
Parque Público Q. Las Panelas(cesión publica)	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**

SISTEMA DE CESIONES Y EQUIPAMIENTOS

- **Sistema de Cesiones Ciudad Sector**

Las cesiones de ciudad sector que realizara el Plan Parcial corresponden al 20% del área neta del predio, de acuerdo con lo estipulado en el Articulo 108 del Acuerdo 009 de 2002, para un predio urbano de desarrollo y la cuales están destinadas a:

Parques y Zonas verdes de los 15% distribuidas en:
CIUDAD 7.5%
SECTOR 7.5%

Equipamiento del 5% distribuido en:
REGIONAL URBANO 2.0%
SECTOR 3.0%

Las cesiones de ciudad sector definidas por el presente Plan se presentan en los dos siguientes cuadros, el primero de acuerdo a la totalidad del área neta y el segundo de acuerdo a las zonas homogéneas definidas:

- **Sistema de Cesiones Locales**

Las cesiones locales que debe realizar el Plan Parcial Palma corresponden al 6% del área neta del predio y estarán destinadas a:
Parques y zonas verdes del 5%
Equipamiento del 1%

Dichas cesiones serán realizadas en el momento en que se desarrolle cada uno de los proyectos dentro de cada una de las zonas homogéneas.

Cada desarrollo contemplara sus elementos ambientales como escorrentías, rondas, bosques naturales, para la apropiación y determinación de estas áreas.

CUADRO GENERAL DE 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**

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**

5. SISTEMAS Y FORMAS DE OCUPACIÓN DEL ESPACIO PRIVADO O AREA VENDIBLE

- **Suelo privado o 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 de las quebradas las Panelas y la Balsa y las cesiones de ciudad correspondientes al 20% y de hacer uso de la recuperación hídrica de la quebrada las Panelas como mecanismo para el pago de cesiones de ciudad y de descontar el área de 3 vías locales correspondientes a la vía interna calle 73, la vía acceso zona Homogénea Colegio y la vía local Lote 2 de la Zona Homogénea Palma. Lo anterior nos arroja un suelo desarrollable o vendible de 160.695 m2, los cuales se distribuyen de la siguiente manera en los siguientes lotes desarrollables:

Zona Homogénea Colegio	Área
LOTE 1	28.591
LOTE 2	95.589
LOTE 3	3.837
Zona Homogénea Palma	
LOTE 1	22.458
LOTE 2	10.219

TOTAL	160.695

6. DE LAS OBLIGACIONES URBANISTICAS

a) Obligaciones urbanísticas por Zonas Homogéneas

Zona Homogénea Colegio

- Los lotes que conforman esta zona desarrollaran su correspondiente red de alcantarillado, acueducto y las vías calle 73 interna- tramo lote No 6, calle 73 interna, vía colegio anillo superior, vía colegio anillo superior tramo lote No 6, vía zona Homogénea colegio interna y los parque y zonas verdes destinados a la cesión ciudad sector.

- Los lotes 1, 2, 3, 4, 5, 8, 9 y 10 desarrollarán la totalidad de la vía interna local de acceso a la zona Homogénea Colegio, de 170 mts de extensión. Así mismo desarrollarán la vía colegio anillo superior el Vergel, en extensión aproximada de 276,9 mts, exceptuándose la porción que colinda con el Colegio y que corresponde a 151 mts, que éste desarrollará a eje de vía y la porción que colinda con el predio ajeno No 6 en extensión de 77 mts y que éste también deberá desarrollar a eje de vía.

- Los lotes de la Zona Homogénea Colegio, incluido el lote No 1, desarrollarán la vía local - calle 73 en extensión de 287 mts, exceptuándose la porción a eje de vía que colinda con el lote No 6 en extensión de 40 mts y que éste deberá desarrollar.

- Los lotes 2, 3, 4, 6, 8, 9, 10 desarrollaran el área de cesión destinada a parques y zonas verdes de 23.794m2.

Zona Homogénea Palma

- Los lotes 12 y 16 cargarán con el desarrollo de la vía Palma – anillo superior el Vergel, de 184 mts de extensión y con la porción de zona verde de 5.450 m2 correspondiente a cesión ciudad sector.

b) Cronograma de Ejecución

- Tanto las obras planteadas por el Plan Parcial, como el desarrollo urbanístico de los predios, obedecerán más que a un cronograma estipulado, a la demanda del mercado y a las necesidades del mismo. Por lo cual el Plan establece que las obras que competen a cada predio, se ejecutarán una vez estos sean objeto de un proyecto urbanístico puntual. Lo anterior con el fin de garantizar el desarrollo sostenido de toda la zona y la viabilidad económica tanto de los proyectos como de dichas obras.

7. NORMATIVA GENERAL DE USOS DEL SUELO, CONSTRUCCIONES Y URBANIZACIONES

a) Ámbito de Aplicación de la Normativa

En cuanto al aspecto territorial, la Normativa General de Usos del Suelo, Construcciones y Urbanizaciones es aplicable en el territorio fruto del estudio del Plan Parcial Palma" dentro del Municipio de Ibagué, conforme a los parámetros establecidos en el Acuerdo 116 de 2000. La presente Normativa se aplicará a todas las actuaciones urbanísticas, que adelanten tanto los particulares como el Estado.

Parágrafo 1: este decreto modifica solo los Artículos de la normativa de usos en lo concerniente y aplicable al territorio señalado. Para la normativa vigente

b) Determinación de Sectores Normativos

Se determinan dos zonas homogéneas unidas por ala misma normativa de usos, se establece a su vez usos complementarios de acuerdo a coberturas.

c) Normativa para Aislamientos de drenajes naturales de aguas lluvias

Los drenajes naturales de aguas lluvias existentes, serán tratados en forma natural podrán ser revestidos o entubados siempre y cuando favorezcan las condiciones de paisaje , tendrán una zona de aislamiento mínima de cinco (5.00) metros a lado y lado, medidos a partir del borde del cauce, que podrá ser usada e integrada en el Sistema de Espacio Público local.

d) Usos del suelo

Están determinados de acuerdo al plano de usos establecidos en el POT, la actividad, se establecen como usos complementarios coberturas del nivel sectorial.

Parágrafo 1: estos usos complementarios deben localizarse sobre el eje "anillo del vergel"

e) Cerramiento de Unidades Inmobiliarias o Conjuntos Cerrados

Las Unidades Inmobiliarias o Conjuntos Cerrados que se adelanten en este territorio a partir de la vigencia de la presente Normativa podrán construir cerramientos de acuerdo con las siguientes condiciones:

a) Si el cerramiento es en cerca viva y no existe antejardín, se debe contemplar un retroceso sobre la línea de paramento del ancho del volumen de la planta de cerramiento a fin de evitar por parte de esta la invasión más allá del paramento.

Parágrafo 1: el cerramiento vivo debe permitir transparencia al menos en un 50%

8. NORMAS GENERALES DE CONSTRUCCIÓN

a) Voladizos o aleros de protección

A partir de la vigencia de la presente Normativa se permitirán los voladizos o aleros de protección, con las siguientes condiciones:

1. sobre las vías locales, o el anillo del vergel se aplicaran las normas vigentes para la ciudad.
2. para los conjuntos cerrados no existe límite.
   Parágrafo: debe existir en los reglamentos de copropiedad los limites permitidos.

b) Tratamiento de Esquinas

Toda construcción esquinera que se diseñe y construya en este territorio a partir de la aprobación de la presente Normativa, deberá cumplir con un tratamiento especial que permita mejorar la visibilidad de los cruces viales y el enriquecimiento del espacio público esta norma aplicará así:

1. sobre las vías locales, o el anillo del vergel se aplicaran las normas vigentes para la ciudad.
2. para los conjuntos cerrados no requiere tratamiento.

c) Retiros y Aislamientos laterales y posteriores

1. para los proyectos en lotes individuales, se aplicara la normativa municipal vigente
2. para los conjuntos cerrados la norma será definida en los reglamentos de copropiedad.
3. para trata la colindancia entre conjuntos y de estos con lotes individuales y viceversa, se aplicará la normativa municipal vigente.

9. NORMAS COMUNES A LOS PROCESOS DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN

a) Sistema vial

Los conjuntos cerrados podrán definir por medio del reglamento a voluntad del diseñador proyectista del urbanismo, las normas mínimas de vías vehiculares y peatonales así como sus aislamientos y antejardines manteniendo en todo caso las normas vigentes municipales en lo que respecta a colindancia con lotes de terceros o vías publicas.

Al interior de los conjuntos cerrados la calzada vehicular mínima será de 3,5m

b) Sistema vial Local

Las vías locales proyectadas buscan generar conectividad de las zonas homogéneas con los anillos viales del vergel, y dichas vías y su perfil son:

Vía Interna Calle 73 – (Vía local)

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

Vía de Acceso Zona Homogénea Colegio – (Vía Local)

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

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

c) Vías Peatonales

El acceso peatonal secundario a las unidades de vivienda no se regirá por las normas mínimas de peatonal, las normas mínimas establecidas en la normativa municipal aplican para las vías externas a los conjuntos cerrados y las áreas públicas en general.

d) Normas mínimas para antejardines

En los conjuntos cerrados se podrán utilizar estas franjas hasta en un 50 % para accesos a las unidades de vivienda, siempre y cuando no sean cubiertas.

e) Parqueaderos privados, de visitantes y públicos

Se establece adicionalmente a la normativa municipal la siguiente norma de simultaneidad:
Cuando dos o más usos contiguos tengan horarios diferentes, los parqueaderos de visitantes podrán ser compartidos.

Cuando un conjunto pase de 50 unidades residenciales, la norma de simultaneidad será aplicada de la siguiente manera:

1. siguientes 50, reducción del 25% en las viviendas adicionales.
2. de ahí en adelante reducción del 50% en los parqueos adicionales.

f) Parqueaderos en Superficie

En los desarrollos urbanísticos, podrán construirse parqueaderos en superficie, en forma de bahía anexa a las calzadas de las vías, siempre y cuando, se respeten las zonas de protección ambiental establecidas para la vía y no se interrumpa la libre circulación vehicular ni peatonal.

Parágrafo 1: Si en un desarrollo urbanístico los parqueaderos se construyen concentrados, deberán plantear un sistema interno de circulación peatonal anexo.

Parágrafo 2: Los parqueaderos en superficie deberán cumplir con las normas sobre integración de discapacitados contenidas en la Resolución Nº 14861 de 1985, expedida por el Ministerio de Salud.

g) Parqueaderos en Sótano y Semisótano

Se establece como pendiente máxima de acceso a los estacionamientos el 20% de pendiente, tomado a partir del paramento de construcción.

10. SERVICIOS PÚBLICOS E INFRAESTRUCTURA

a) Subterranización de Servicios Públicos

Todos los nuevos desarrollos urbanísticos que se construyan en el Municipio de Ibagué, deberán contar con instalaciones de servicios domiciliarios canalizadas en forma subterránea, de acuerdo con las especificaciones de cada una de las empresas de servicios.

Parágrafo1: se exceptúa para las líneas de alta tensión.

b) Normas mínimas para Energía

Todos los desarrollos urbanísticos que se ejecuten en el Municipio de Ibagué, diseñarán y construirán sus redes eléctricas según la norma establecida por la ELECTRIFICADORA DEL TOLIMA ELECTROLIMA S.A. E.S.P. o quien haga sus veces. Estas normas se adoptan como parte integral de la presente Normativa.

Parágrafo 1: La Interventoría y supervisión de estas obras, así como los recibos parciales y finales, estarán a cargo de la ELECTRIFICADORA DEL TOLIMA ELECTROLIMA S.A. E.S.P. o quién haga sus veces y las certificaciones que se expidan en desarrollo de dicha interventoría serán la base para el recibo final del desarrollo urbanístico. Para el territorio se exceptúan las redes de alta tensión de energía.

c) Normas mínimas para Acueducto y Alcantarillado

A partir de la vigencia de la presente Normativa, todos los desarrollos urbanísticos que se ejecuten en el Municipio de Ibagué, diseñarán y construirán sus redes de acueducto y alcantarillado según las normas establecidas por la EMPRESA IBAGUEREÑA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO - IBAL S.A. E.S.P., o quien haga sus veces. Estas normas se adoptan como parte integral de la presente Normativa.

Parágrafo 1: La Interventoría y supervisión de estas obras, así como los recibos parciales y finales, estarán a cargo de la EMPRESA IBAGUEREÑA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO - IBAL S.A. E.S.P. o quién haga sus veces y las certificaciones que se expidan en desarrollo de dicha Interventoría serán la base para el recibo final del desarrollo urbanístico.

11. NORMAS DE EDIFICABILIDAD SEGÚN TRATAMIENTOS

a) Tratamiento de Desarrollo

1. **Parágrafo1:** ***Urbanización o conjunto cerrado:*** *La edificabilidad para el desarrollo* de cada uno de los tipos de vivienda es la definida en el numeral anterior, a partir de los siguientes Índices de Ocupación para el globo de terreno: Los índices de ocupación deben calcularse sobre el área total de copropiedad, descontando las vías de acceso a las viviendas, las áreas de estacionamiento y los equipamientos construidos.

Urbanización o conjunto cerrado: La edificabilidad para el desarrollo de cada uno de los tipos de vivienda es la definida en el numeral anterior, a partir de los siguientes Índices de Ocupación para el globo de terreno:

b) Edificabilidad en Vivienda NO-VIS

Las exigencias de edificabilidad para la construcción de vivienda NO-VIS, serán el resultado del cumplimiento de las siguientes condiciones:

1. La vivienda multifamiliar deberá cumplir los siguientes requisitos:

Es ilimitada siempre La altura y cuando se cumplan las normas Urbanísticas establecidas en la normativa de usos y construcciones a nivel municipal sobre las colindancias en lotes de terceros y retrocesos sobre las vías del plan vial.

2. Urbanización o conjunto cerrado: La edificabilidad para el desarrollo de cada uno de los tipos de vivienda es la definida en el numeral anterior.
Parágrafo 1: debe consignarse en los reglamentos de copropiedad la tabla de índices de ocupación y de construcción en cada una de las etapas de desarrollo de cada una de las unidades residenciales.
Parágrafo 2: no se podrán alterar las normas de colindancia y de retrocesos entre lotes de terceros y vías del plan vial.

12. TRATAMIENTO PARA EL PERIMETRO URBANO.

La colindancia de los proyectos con el límite urbano será tratada con el cerramiento del mismo conjunto, sin permitir ningún tipo de acceso, ni de infraestructura común que posibilite integración o desarrollo del área rural colindante.
Parágrafo: se debe incluir una servidumbre por el área privada entre esta y el área pública verde a ceder para permitir en el futuro cualquier tipo de integración a futuros desarrollos una vez se llenen los requisitos de Ley.

Planos que hacen parte del plan y que soportan la normativa.

Los siguientes planes hacen parte del presente decreto

Plano No 1 "Localización del Predio Plan Parcial en la Ciudad"

Plano No 2 "Área de Planeamiento Existente"

Plano No 3 "Usos del Suelo y sobre Corredores Viales"

Plano No 4 "Conectividad Vial Existente y Accesibilidad al Área de Planeamiento"

Plano No 5 "Equipamientos Existentes en el Entorno"

Plano No 6 "Afectaciones Ambientales y del Sistema Vial"

Plano No 7 "Área de Planeamiento Propuesta"

Plano No 8 "Delimitación del Área de Planeamiento Propuesta"

Plano No 9 "Conectividad Vial Propuesta y Accesibilidad al Área de Planeamiento"

Plano No 10 "Parques y Zonas Verdes Públicas"

Plano No 11 "Áreas de Cesión"

Plano No 12 "Zonas Homogéneas"

Plano No 13 "Distribución de Cargas"

Plano No 14 "Imagen objetivo Plan Parcial"

PUBLIQUESE Y CUMPLASE