ANEXO 1

MODIFICACION CUADRO DE AREAS, PERFILES VIALES Y COMPENSACION DE EQUIPAMIENTOS EN PLAN PARCIAL SANTA CRUZ 1

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE

Elaborado por: Arq. Julia Aurora Ramírez Luna

Inversiones Inmobiliarias Santa Cruz SAS | Carrera 5 # 41-20 Edificio F-25 Oficina 13-08-Ibague

1. CUADRO DE ÁREAS GENERAL

Tabla 1 Cuadro de Áreas Generales

Cuadro de Areas General		%	Areas		
Area de Planificacion		100%	471.763,92		
Via Aeropuerto			8.273,21		
			LOTE 1-A	LOTE 1-B	Plan Parcial
Area Bruta			100.000,00	363.490,71	463.490,71
Cargas Generales			LOTE 1-A	LOTE 1-B	Plan Parcial
Lámina de Agua + Mancha de Inundación	Rio Opia			3.489,78	
	Cauce Intermitente Santa Cruz			3.417,63	
	Canales de Riego Asocombeima			4.578,63	
Sub Total				11.486,04	11.486,04
Retiro de Protección y Aislamientos de Rondas Hídricas	Rio Opia			9494,84	
	Cauce Intermitente Santa Cruz			10511,73	

	Canales de Riego Asocombeima			7315,88		
Sub Total				27.322,45		27.322,45
Malla Vial Primaria	Via Aeropuerto			540,41		
	Calle 103			35.508,94		
	Sub Total			36.049,35		36.049,35
Total Cargas Generales		16%		74.857,84		74.857,84
Area Neta		84%	100.000,00	288.632,87		388.632,87
Areas de Cesion			LOTE 1-A	LOTE 1-B		Plan Parcial
Cesión para parques, plazas, plazoletas y zonas verdes	Ciudad	4%	4.119,80	4%	11.558,48	15.678,28
		ZV-1	2.777,13	ZV-3	562,13	
		ZV-2	1.342,67	ZV-7	3.760,41	
				ZV-8	1.645,52	
				ZV-9	5.590,42	
	Local	8%	8.230,18	8%	23.171,60	31.401,78
		ZV-1	8.230,18	ZV-4	3.215,53	
				ZV-5	1.107,28	
				ZV-6	11.015,91	
				ZV-7	7.832,88	
	Sub Total	12%	12.349,98	12%	34.730,08	47.080,06

Cesion para Equipamientos	Local	4%	4.000,11	4%	11.578,17	15.578,28
		EQ-1	4.000,11	EQ-2	6.416,19	
				EQ-3	5.161,98	
	Ciudad	2%	2.000,00	2%	5.792,48	7.792,48
		EQ-1	2.000,00	EQ-3	1.896,24	
				EQ-3 a compensar*	3.896,24	
	Sub Total	6%	6.000,11	6%	17.370,65	23.370,76
Total Areas de Cesion		18%	18.350,09	18%	52.100,73	70.450,82
Areas para Vias locales		LOTE 1-A		LOTE 1-B		Plan Parcial
Malla Vial Secundaria	Via Local VL-1	6.827,58		12.954,27		
	Sub Total	6.827,58		12.954,27		19.781,85
Malla Vial Terciaria	Via Sectorial VS-1	3.187,38		3.564,47		
	Via Sectorial VS-2			5.646,54		
	Via Sectorial VS-3			6.972,63		
	Sub Total	3.187,38		16.183,64		19.371,02
	Via Local VL-2	3739,48				
	Via Local VL-3	1959,98				
	Via Local VL-4			3.528,65		
	Via Local VL-5			4.773,79		
	Via Local VL-6			5.703,51		

	Via Local VL-7		3.505,72	
	Sub Total	5.699,46	17.511,67	23.211,13
Malla Vial Peatonal	Via Peatonal VP-1	1.265,08		
	Via Peatonal VP-2		940,23	
	Via Peatonal VP-3		957,11	
	Sub Total	1.265,08	1.897,34	3.162,42
Total Vias	17%	16.979,50	48.546,92	65.526,42
	%	LOTE 1-A	LOTE 1-B	Plan Parcial
Area Util	65%	64.670,41	187.985,22	252.655,63
	Lotes	LOTE 1-A	LOTE 1-B	Plan Parcial
Areas Lotes Resultado	Lote 1	11.220,15		
	Lote 2	18.893,26		
	Lote 3	10.983,06		
	Lote 4	23.573,94		
	Lote 5		3.500,02	
	Lote 6		10.726,22	
	Lote 7		26.432,19	
	Lote 8		17.931,31	
	Lote 9		29.579,71	
	Lote 10		24.464,19	

	Lote 11		30.292,39	
	Lote 12		26.738,31	
	Lote 13		18.320,88	
	Sub Total	64.670,41	187.985,22	252.655,63
		LOTE 1-A	LOTE 1-B	Plan Parcial
Area destinada al uso residencial		34.557,00	166.164,32	200.721,32
Area destinad a otros usos		30.113,41	21.820,90	51.934,31
Requerimiento del 20% Vivienda Vip		6.911,40	33.232,86	40.144,26

2. MALLA VIAL PRIMARIA

La malla vial Primaria conforma la parte más importante del sistema vial, ya que es el punto de partida para el desarrollo de las circulaciones del Plan Parcial y así mismo del funcionamiento y conectividad con la ciudad y el entorno. La vía primaria que modificara su perfil en este documento es:

-VE-2 VÍA 103

En esta modificación, se propone el cambio de perfil de la Calle 103 desplazando la ciclorruta para la zona de protección ambiental de la calzada oriental coincidiendo así con el trazado del plan parcial vecino denominado Parque nativo y la cual en su trazado se propone de la siguiente manera:

Tabla2 Perfil Vial calle 103VE-2 A

Vías Primaria VE-2 A										
4.00	2.50	9,50	10.00	8,00	10.00	3.50	2,50	3.50	2,50	4.00
Antejardín	Anden	Zona Verde	Calzada	Separador	Calzada	Zona verde	ciclorruta	Zona verde	Anden	Antejardín

60 Metros

Tabla3 Perfil Vial calle 103VE-2B

Vias Primaria VE-2 B												
4.00	2.50	9,50	10.00	4,00		4.00	10.00	3.50	2,50	3.50	2,50	4.00
Antejardín	Anden	Zona Verde	Calzada	Anden	Área útil	Anden	Calzada	Zona verde	ciclorruta	Zona verde	Anden	Antejardín
60 Metros												

3. CESIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTOS

Teniendo en cuenta lo aprobado en el Decreto Municipal 1000-0147 del 7 de marzo de 2025, se señala de manera indicativa en este documento el área en que se podrá llevar a cabo la compensación de que trata la citada normatividad.

De acuerdo con lo anterior el siguiente cuadro revela los porcentajes y metros cuadros (m2) cedidos por el plan parcial y el equipamiento de carácter ciudad en donde se podrá realizar la referida compensación, en cumplimiento con la exigencia de la normativa vigente:

Tabla 4 Cesión de Espacio Público para Equipamientos

Cesion para Equipamientos	Local	4%	4.000,11	4%	11.578,17	15.578,28
		EQ-1	4.000,11	EQ-2	6.416,19	
				EQ-3	5.161,98	
	Ciudad	2%	2.000,00	2%	5.792,48	7.792,48
		EQ-1	2.000,00	EQ-3	1.896,24	
				EQ-3 a compensar*	3.896,24	
	Sub Total	6%	6.000,11	6%	17.370,65	23.370,76
Total Areas de Cesion		18%	18.350,09	18%	52.100,73	70.450,82