ALCALDIA DE IBAGUE
DESPACHO

CON USTED
Y LA
ALCALDIA
Ibagué Organízate

Copia Fiel

Decreto N° 0922

(31 DIC 2003)

"Por el cual se Adopta el Plan Parcial de Desarrollo CIUDAD COMFENALCO"

EL ALCALDE MUNICIPAL DE IBAGUE (E),
en ejercicio de sus facultades legales y en especial las conferidas por la Ley 388 de 1997, el Acuerdo Municipal 116 de 2.000, el Acuerdo 009 de 2002 y normas complementarias, y

CONSIDERANDO QUE:

El artículo 19 de la Ley 388 de 1.997 dispone que los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento.

El artículo 30 de la Ley 388 de 1.997, desarrollado por el artículo 110 del Acuerdo 116 de 2.000, Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Ibagué, clasifica el territorio municipal en suelo urbano, suelo rural y suelo de expansión urbana y señala que al interior de estas clases, podrán establecerse las categorías de suburbano y protección.

El artículo 111 del citado Acuerdo 116 de 2000, define los suelos urbanos como las áreas del territorio municipal destinadas a usos urbanos por el Plan de Ordenamiento, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso.

El artículo 164 del Acuerdo 116 de 2.000, clasifica el territorio conforme a los tratamientos urbanísticos, en Desarrollo, Consolidación, Conservación, Renovación y Mejoramiento Integral, definiendo el tratamiento de Desarrollo como zonas o territorios en suelo urbano de extensión significativa y con posibilidades de dotación de infraestructura. Su desarrollo se supedita a la articulación de los predios a desarrollar con los sistemas estructurantes existentes, integrándolos de manera efectiva a su contexto y la ciudad, realizando sus cesiones en función de la consolidación futura de sectores urbanos; así como a la elaboración previa o aprobación previa del correspondiente plan parcial, unidades de actuación y/o operaciones urbanas.

El Acuerdo 116 de 2.000, en su Artículo 272, estipula los tipos de Plan Parcial, definiendo el de Desarrollo como aquel que se adelanta sobre áreas que a pesar de su localización dentro del perímetro urbano no han sido urbanizadas.

El sector del presente Plan Parcial hace parte del suelo urbano del Municipio de Ibagué que se localiza al oriente de la ciudad, cuyo tratamiento es de Desarrollo y corresponde a Planes Parciales de Desarrollo.

El Acuerdo 116 de 2000, determina en sus Artículos 324 a 337, el contenido de los Proyectos de Planes Parciales y los procedimientos que se deben observar en su formulación y aprobación.

El presente plan parcial cumplió con todos los trámites exigidos por el artículo 27 de la Ley 388 de 1997 y la Ley 507 de 1999, incluyendo la presentación ante el Consejo Consultivo de Ordenamiento y la consulta a propietarios, vecinos y comunidad en general.

Por lo anterior,

ALCALDIA DE IBAGUE
DESPACHO

CON USTED
Y LA
ALCALDIA
Ibagué Despierta

Decreto No. 0 2 2

31 DIC 2003

"Por el cual se Adopta el Plan Parcial de Desarrollo CIUDAD COMFENALCO"

EL ALCALDE

DECRETA

TITULO I

COMPONENTE GENERAL

CAPITULO I

DEFINICIONES GENERALES

ARTICULO 1°. Adopción. Adoptase el presente plan parcial en suelo urbano, denominado CIUDAD COMFENALCO, localizado en el predio de tratamiento de Desarrollo.

El desarrollo de los predios localizados en este polígono se adelantará de conformidad con el Acuerdo 116 de 2.000, el Acuerdo 009 de 2002, normas complementarias a los mismos y según los lineamientos y directrices establecidos en este Decreto.

ARTICULO 2°. Contenido Básico del Plan Parcial. Hacen parte integrante del presente Plan Parcial este articulado, los planos que hacen parte del presente Decreto y el documento técnico de soporte.

ARTICULO 3°. Principios del Plan Parcial. El presente plan parcial se fundamenta en los principios del ordenamiento territorial señalados en la Ley 388 de 1997: Función social y ecológica de la propiedad, prevalencia del interés colectivo sobre el particular y distribución equitativa de cargas y beneficios.

ARTICULO 4°. Área de Planificación. El área de planificación del Plan Parcial CIUDAD COMFENALCO, corresponde a un solo predio de 418.270,68 metros cuadrados, ubicado dentro del perímetro urbano de la ciudad de Ibagué, con matrícula inmobiliaria 350-171770 de propiedad de Hernando Arbeláez y otros, sin ningún desarrollo vial público y su delimitación se encuentra en el plano "ÁREA DE PLANIFICACIÓN", protocolizado con el presente Decreto y cuyos límites son los siguientes:

Partiendo del mojón 7 ubicado al costado sur del lote en la intersección de la línea férrea con la quebrada La Doima, se parte al oriente siguiendo la línea férrea en 1.232,16 metros hasta el mojón 6, lindando con predios de la línea férrea, se continúa del mojón 6, hacia el norte, en línea recta de 199,34 metros hasta el mojón 5, se continúa del mojón 5 hacia el oriente en línea recta de 191,44 metros hasta el mojón 4, se continúa hacia el norte en línea recta de 50,41 metros hasta el mojón 3, se continúa hacia el oriente en línea recta de 40,06 metros hasta el mojón 2, se continúa hacia el norte en línea recta de 141,16 metros hasta el mojón 2 A, se continúa hacia el oriente en línea recta de 501,38 metros hasta el mojón A lindando con la urbanización Nuevo Horizonte, la Ciudadela Comfenalco y predio propiedad de la Diócesis de Ibagué, partiendo del mojón A, hacia el norte en línea recta de 340,74 metros hasta llegar al mojón B, localizado en la intersección de la continuación de la línea del muro de cerramiento de la Penitenciaria de Picaleña con la quebrada La Doima, lindando con la penitenciaria de Picaleña y propiedad del señor Edgar Gallo, partiendo del mojón B, hacia el occidente siguiendo el curso de la quebrada La Doima aguas arriba en línea quebrada de 1.620,37 metros, hasta llegar al mojón 57, lindando con la quebrada La Doima que lo separa de la Hacienda Santa Rita, se continúa del mojón 57 por el curso de la quebrada aguas arriba en línea quebrada de [illegible] metros, hasta llegar al mojón 7, inicio y cierre del polígono, lindando con la quebrada La Doima que lo separa de la Hacienda Santa Rita.

ALCALDÍA DE IBAGUÉ
DESPACHO

CON USTED
Y LA
ALCALDIA
Ibagué Despierta

Decreto N° 0 0 2 2

(31 DIC 2003)

"Por el cual se Adopta el Plan Parcial de Desarrollo
CIUDAD COMFENALCO"

CAPITULO II

DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN, DELIMITACIÓN DE LAS AFECTACIONES E INSTRUMENTOS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

SECCIÓN 1

ÁREA DE PLANIFICACIÓN

ARTICULO 5°. Conformación del Área de Planificación. El área de planificación neta a desarrollar es de 303.745 m², según se detalla a continuación:

Area bruta del lote	4 1270.00
• Menos afectación ronda hídrica	65,386.20
• Menos afectación vía férrea	12,558.00
• Menos afectación sistema vial urbano	36,580.89
Area neta del plan parcial	303,744.91

SECCIÓN 2

DELIMITACIÓN DE LAS AFECTACIONES AMBIENTALES Y DE INFRAESTRUCTURA

ARTÍCULO 6°. Afectaciones del Predio Plan Parcial. En cumplimiento de lo dispuesto en el Acuerdo Municipal 116 de 2000 y en el acuerdo 009 de 2002, se entiende por afectación toda restricción impuesta por el Municipio de Ibagué por causa de una obra de interés general o de seguridad ciudadana y/o protección ambiental que limite, impida, o condicione la obtención de licencias de urbanización, parcelación, construcción, adecuación, ampliación, modificación o de funcionamiento.

Con base en la ubicación y características del predio objeto se han determinado tres afectaciones, que corresponden a la ronda hídrica de la quebrada la Delma, el plan vial urbano y el sistema vial y de transporte.

ARTÍCULO 7°. Afectación Ambiental de la Ronda Hídrica. Se establece como afectación ambiental la que genera la quebrada La Dolma, 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 con la quebrada La Dolma en una extensión de 2.179,53 metros, lo que genera una afectación de 65.386.00 m².

ARTÍCULO 8°. Recuperación Hídrica. Con base en el artículo 114 del Acuerdo 009 de 2002 se recibirán como cesión en ronda hídrica las áreas que estén comprendidas dentro del cincuenta por ciento (50%) exterior de la franja de (30) metros no colindante con el cuerpo de agua, a razón de (1) metro cuadrado recibido por cada dos metros cuadrados entregados cuando la pendiente es menor al quince por ciento (15%), en razón a lo cual se recuperará el 25% del área correspondiente a la afectación de la ronda hídrica la Doima, esto es 16,346.50 m².

ARTÍCULO 9°. Afectación de la Vía Férrea. La vía férrea Ibagué - Girardot hace parte del sistema Vial Nacional y colinda en una extensión de 1.255.80 metros con el predio Plan Parcial CIUDAD COMFENALCO; por lo tanto, en virtud de los parámetros de la Ley 76 de 1.920, Ley 141 de 1961 Decreto 1075 de 1.954 y Ley 146 de 1.963 se tienen las siguientes afectaciones, medidas a lado y lado del eje de esta vía:

- Restricción absoluta (propiedad de FERROVIAS): diez (10.00) m.
- Restricción para arborización: doce (12.00) m.
- Restricción para construcción: veinte (20.00) m.

ALCALDÍA DE IBAGUE
DESPACHO

CON USTED
Y LA
ALCALDIA
Ibagué Despierta

Decreto No. 0922

(31 DIC 2003)

"Por el cual se Adopta el Plan Parcial de Desarrollo
CIUDAD COMFENALCO"

Con base en lo anterior, el aislamiento de 10 metros a partir de los 10 metros de la restricción absoluta desde el eje de la vía férrea, genera para el predio una afectación de 12.550,00 metros cuadrados al interior del predio de restricción para construcción, en la cual se construirá una vía paralela a la vía férrea, que va desde Nuevo Horizonte hasta la calle 114, quedando una franja de terreno de restricción para construcción que se destinará a zonas verdes y equipamientos del Plan Parcial.

Los 10 metros de restricción absoluta a cada lado del eje de la vía no se consideraran para ningún tipo de desarrollo, por estar dentro de la restricción absoluta y pertenecer a Ferrovías.

ARTÍCULO 10°. Afectación por el Sistema Vial Urbano P.O.T. Las afectaciones del sistema vial urbano al predio son las siguientes:

VIA	EXTENSION EN EL PREDIO	PERFIL (m)	AREA AFECTADA(m²)
Calle 114	50.10	21.00	1,052.10
Calle 125	1973.79	21.00	4,069.59
Calle 134	294.94	33.00	9,733.02
Par vial Cda. La Dolma	2,138.00	10.00	21,380.00
Bahias parqueo Par Vial			346.18
Total afectación			36,580.89

Artículo 118 de Acuerdo 009 de 2002 establece que cuando un predio sea afectado por el Sistema Vial Urbano deberá ceder al Municipio, a título gratuito y mediante escritura pública, hasta el 7% del área bruta del predio, y si el área requerida por Sistema Vial Urbano es mayor al 7% del área bruta, el Municipio negociará con el propietario el área adicional requerida, de acuerdo con los procedimientos establecidos por la ley, con lo cual se tiene:

Area bruta del lote	418,270.00	100.00%
Afectación sistema vial urbano	36,580.89	8.75%
Area a ceder gratuitamente	29,278.90	7.00%
Area a negociar con el Municipio	7,301.99	1.75%

ARTÍCULO 11°. Area predial neta del Plan Parcial. El área predial neta del plan parcial se subdivide en 9 predios que totalizan 249.906 m², relacionados en el cuadro que aparece a continuación, los cuales están constituidos por terrenos urbanizables sin ninguna utilización ni tipo de desarrollo e infraestructura.

PREDIOS A DESARROLLAR

Código Lote	Área (m²)
2	28.833,00
3	85.026,00
4	35.619,00
5	57.523,00
6	9.296,00

CON USTED
Y LA
ALCALDIA
Ibagué Despierta

Decreto N° (31 DIC 2003) - 4

"Por el cual se Adopta el Plan Parcial de Desarrollo CIUDAD COMFENALCO"

7	23.369,00
8	14.238,00
9	26.489,00
10	30.091,00
Total	249.584,00

SECCIÓN 3
INSTRUMENTOS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

ARTÍCULO 12. Instrumentos de Actuación Urbanística en el Área de Desarrollo. El predio del Plan Parcial CIUDAD COMFENALCO, por pertenecer a un único propietario, no aplicará instrumentos de actuación para su ejecución, ya que su desarrollo se verá determinado por la demanda del mercado con relación a los lotes producto de la aplicación del Plan. De tal forma que los lotes o supermanzanas ubicadas al interior del predio CIUDAD COMFENALCO se desarrollarán en forma individual, como proyectos urbanísticos al interior de cada uno éstos y ajustándose a lo contemplado en el presente Plan Parcial y al P.O.T del Municipio de Ibagué.

TÍTULO II
ESTRUCTURA URBANA DE ESPACIO PÚBLICO

CAPÍTULO I
SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN

ARTÍCULO 13°. Sistemas Estructurantes Presentes en el Área de Planificación. Los Sistemas Estructurantes Generales derivados del Acuerdo Municipal 062 de 1999, que deben tenerse en cuenta en la ejecución del presente plan parcial son: El natural, el de equipamientos y los espacios públicos de esparcimiento y encuentro que incluyen parques, plazas y zonas verdes, el sistema vial y de transporte y el de servicios públicos.

SECCIÓN 1
EL SISTEMA NATURAL

ARTÍCULO 14°. Componente Natural Estructurante. Constituyen el sistema natural estructurante en el plan parcial, los suelos de protección y conservación que conforman el Sistema Hídrico con su respectivo aislamiento y el componente forestal cuya delimitación se establece en el plano "Componente Natural y Forestal" que hace parte del presente Decreto.

ARTÍCULO 15°. Zonas Verdes, Parques, Plazas y Plazoletas. Entendidas de acuerdo con el Artículo 90 del Acuerdo 116 de 2000 como el aporte que el urbanizador y/o propietario debe hacer al Municipio de Ibagué, como contraprestación por el derecho a desarrollar un predio con el objeto de garantizar la calidad de vida y conectividad de los habitantes con el entorno inmediato y la estructura de circulación urbana. Corresponden

CON USTED
ALCALDÍA

Decreto N° 0624
(31 DIC 2003)

"Por el cual se Adopta el Plan Parcial de Desarrollo
CIUDAD COMFENALCO"

a las áreas en las que se concentran zonas verdes, presentando posibilidades de generar espacio público para el desarrollo de actividades lúdicas y recreativas, que permitan el libre acceso a la población de todo el predio y de los sectores aledaños. Estos parques serán de ámbito urbano, y local producto del planteamiento urbanístico general y se conformarán a partir de las cesiones de zonas verdes que se hacen al Municipio.

1. Parque Lote No. 1. Está ubicado en el extremo occidental del predio del Plan Parcial, en el lote No. 1, entre la futura Avenida del Ferrocarril y el par vial de la quebrada La Bolima, en un sector que por su ubicación constituirá la puerta de entrada al predio del Plan Parcial y al Parque Lineal, así como una alta afluencia de personas como resultado de ser el punto de encuentro de dos vías que manejarán un alto flujo vehicular.

En este sector las actividades deberán ser de recreación pasiva y deberán garantizar la comunicación peatonal directa con su entorno inmediato. Se localizarán escenarios al aire libre para actividades culturales, mediante el espacio dispuesto para el desarrollo de una plaza cívica cultural, mobiliario, senderos peatonales y áreas propias para estar y descanso.

- Area: 1,439.62 m²
- Usos: Forestal, recreación pasiva
- Manejo: Protección de los árboles sembrados y mantener cobertura vegetal.
- Espacio público: si

2. Parque Lote No. 11 Ubicado en el extremo nororiental del predio del Plan Parcial CIUDAD COMFENALCO, en el lote No. 11 y colindante con la penitenciaria de Picaleña, la Ciudadela Comfenalco, y el lote No. 10 del predio objeto, lo que implica una colindancia con las zonas residenciales y la necesidad de suplir potenciales necesidades en éstas. Considerando lo anterior, el parque se destinará a las actividades de recreación pasiva dejando las áreas de zonas verdes arborizadas y los senderos peatonales que correspondarán al parque o zona verde, cuyo entorno estará delimitado por árboles como ejes delimitantes perimetrales.

- Area: 27,775.60 m²
- Usos: Forestal, recreación pasiva, cultural y lúdica
- Manejo: Protección de los árboles sembrados y mantener cobertura vegetal.
- Espacio público: si

ARTÍCULO 16°. Normas de Manejo y Acciones Sobre los Recursos Naturales. Orientadas a controlar el deterioro y a garantizar un manejo ordenado y la mejor utilización de los recursos naturales existentes en el predio, el manejo de las corrientes naturales de agua, la aptitud geológica para el uso y ocupación del suelo, mecanismos para mantener el sistema natural del espacio público.

a.- Rondas hídricas. Se tendrá en cuenta la normativa general para las zonas de conservación y restauración ambiental de las rondas hídricas, contemplada en el Artículo 31 del Acuerdo 009 de 2002 y para la protección de los retiros a las corrientes de agua, las tierras y escombros resultantes de los desarrollos

urbanísticos que se lleven a cabo en la zona, no podrán ser vertidos en el cauce de La quebrada La Doima, ni en sus fajas de retiro.

b.- **Manejo y Disposición del Parque Lineal de La Quebrada La Doima.** Además de las disposiciones anteriores, el parque lineal de la quebrada La Doima, deberá conservar unas condiciones especiales que aseguren un espacio de disfrute ambiental propicio para la comunidad y observar las siguientes disposiciones:

- En el área de retiro a la corriente natural de agua y en el parque ambiental de la Ronda, no se permiten escenarios deportivos, kioscos o equipamientos que vayan en contra de los elementos naturales y ecosistemas que le confieren su aspecto ambiental
- Se deberá conservar la vegetación existente.
- El amoblamiento del parque lineal y ambiental deberá diseñarse de manera que armonice con los aspectos ambientales y paisajísticos del lugar.
- El Parque de la Ronda Hídrica corresponde a un proyecto específico del área objeto de intervención del Plan Parcial CIUDAD COMFENALCO, que por su ubicación, tamaño y cobertura trasciende la escala Urbano Regional. Este parque se desarrollará en los 30 metros de afectación generados por la quebrada La Doima y estará conformado por un sendero peatonal en recebo, de 1.25 metros de ancho, ubicado en el perímetro externo de la ronda y colindando con la calzada de la vía. Este sendero colindará dentro de la ronda con una zona de protección ambiental de 4.00 metros de ancho, en la cual se sembrarán guayacanes dispuestos linealmente, que servirán para separar el sendero peatonal y la ciclo ruta; ésta tendrá dos metros de ancho y colinda con la zona de protección ambiental. Este elemento paisajístico - arquitectónico permitirá la recreación pasiva, el desplazamiento y la contemplación del entorno natural existente, sin causar daño al mismo y se complementará con 7 plazoletas de 24 metros cuadrados cada una, ubicadas sobre el sendero peatonal y al frente de cada una de las manzanas o lotes del Plan Parcial que colindan con la ronda, erigiéndose como áreas libres propicias principalmente para el encuentro, la recreación, la lúdica, la expresión individual y colectiva, la cultura, etc.,

ARTÍCULO 17°. Manejo Forestal y Reforestación. El presente Plan Parcial, al igual que los futuros urbanizadores de cada uno de los lotes producto éste, llevarán a cabo un proceso de reforestación o siembra de árboles, en la cantidad, especie y ubicación que se establecen en la siguiente tabla:

Familia	Nombre común	Nombre científico	Localización	Distancia de siembre	No. Árboles a sembrar	Ejecución
Bignoniáceas	Ocobo, Guayacán Rosado	Tabebuia Rosea	Disposición lineal, como barrera visual para el eje paralelo a la vía del ferrocarril.	12-15 metros	Lote No 2: 26 unid. Lote No 3: 13 unid. Lote No 4: 12 unid. Lote No 5: 13 unid.	Urbanizador de manzana
Bignoniáceas	Chicalá de flor amarilla	Tabebuia C. de Flor. amarilla	Ejes delimitantes perimetrales que enmarcan las zonas verdes del área deportiva del lote No. 11, plaza cívica y cultural del lote No.1.	12-15 metros	Lote No 1: 45 unid. Lote No 11: 50 unid.	Plan Parcial.
Bignoniáceas	Chicalá de flor amarilla	Tabebuia de flor. amarilla	Los perímetros de las rotondas del eje vial quebrada La Doima.	12-15 metros.	Rotondas: 33 unid	Municipio
Palmae	Palma Real		Disposición lineal como ejes divisorios para las vías estructurantes 114,125 y 134.	Mínima de 6 a 8 metros Máxima de 10-12 metros	Calle 134: 29 unid. Calle 125: 19 unid. Calle 114: 8 unid.	Municipio. Comfenalco. Municipio.

ALCALDÍA DE SOACHA
DESPACHO

CON USTED
YOA
ALCALDIA
Ibagué Despierta

Decreto N° 0922
( )
31 DIC 2003

"Por el cual se Adopta el Plan Parcial de Desarrollo
CIUDAD COMFENALCO"

Signonicoen	Chicala de flor amarilla	Tabebuia de flor amarilla	Diadenium lineal, paralela a la ronda hídrica de la quebrada La Doima, como eje definitorio y de simetría, para el corredor del parque lineal.	12 - 15 metros	Parque Urbano	

SECCIÓN 2

SISTEMA DE CESIONES Y EQUIPAMIENTOS

ARTÍCULO 18°. Sistema de cesiones de ciudad y sector. Las cesiones de ciudad y sector que realizará el Plan Parcial CIUDAD COMFENALCO corresponden al 20% del área neta del predio, de conformidad con el Artículo 108 del Acuerdo 009 del 2002, para un predio urbano de Desarrollo y están destinadas a:

- Parques y zonas verdes del 20% distribuidas en:
  - de ciudad: 7.5%
  - de sector: 7.5%
  - 5%
- Equipamiento del 6% distribuidos en:
  - de regional-urbano: 2.0%
  - de sector: 3.0%

Las cesiones de ciudad y sector definidas por el Plan Parcial son las siguientes:

CUADRO DE AREAS DE CESIONES Y EQUIPAMIENTOS
DE CIUDAD Y SECTOR

Descripción	Requeridas	Porcentaje	Suministradas
Zonas verdes	45,561.74	15%	45,561.74
• Recuperación Hídrica			16,346.60
• Lote No. 11			27,775.52
• Lote No. 1			1,439.62
Equipamientos	15,187.25	5%	15,187.25
• Cancha de futbol (Lote No. 11)			5,405.87
• Espacio dos placas polideportivas (Lote No. 11)			624.00
• Espacio para Camerinos (Lote No. 11)			96.00
• Espacio para Plaza Cívica Cultural (Lote No. 1)			9,061.38
TOTAL CESIONES DE CIUDAD Y SECTOR	60,748.99	20%	60,748.99

ARTÍCULO 19°. Sistema de cesiones locales. Las cesiones locales que debe realizar el Plan Parcial CIUDAD COMFENALCO corresponden al 6% del área neta del predio y estarán destinadas a:

- Parques y zonas verdes del 5%
- Equipamiento del 1%

CON USTED
ALCALDE
Ibague Dinamica

Decreto N° 0922
31 DIC 2003

"Por el cual se Adopta el Plan Parcial de Desarrollo CIUDAD COMFENALCO"

Las anteriores proporciones, calculadas sobre el área de planificación hela a desarrollar que de acuerdo con el Artículo 11 del presente decreto equivalen a 249.584,06 m², se convierten en el 6,09% y el 1,22% respectivamente;

El Plan Parcial CIUDAD COMFENALCO, efectuará igualmente en el lote No. 11 y de forma anticipada las cesiones locales de zonas verdes y equipamientos de los lotes 6 y 8, quedando los dos lotes anteriores libres de realizar cualquier tipo de cesión una vez vayan a ser desarrollados, de conformidad con el siguiente detalle:

CESIONES LOCALES LOTES 6 Y 8 REALIZADAS POR EL PLAN PARCIAL				
	Area lotes	Equipamiento	Zona verde	Area total
LOTE 6	9.296,00	113,13	565,66	678,80
LOTE 8	14.238,00	173,28	866,39	1.039,66
TOTAL				1.718,46

De conformidad con

De conformidad con lo anterior, cada uno de los demás lotes deberán efectuar las siguientes cesiones locales, según se detalla a continuación:

CESIONES LOCALES A EFECTUAR POR CADA LOTE				
Lote	Area lotes (m²)	Equipamiento	Zona verde	Total cesion
LOTE 2	26.833,00	326,56	1.632,79	1.959,35
LOTE 3	25.926,00	315,52	1.577,60	1.893,12
LOTE 4	35.819,00	435,92	2.179,59	2.615,51
LOTE 5	57.529,00	700,06	3.500,29	4.200,35
LOTE 7	23.369,00	284,40	1.422,01	1.706,41
LOTE 9	26.489,00	322,37	1.611,86	1.934,23
LOTE 10	30.091,00	366,21	1.831,04	2.197,25
TOTALES	249.584,00	2.751,04	13.755,20	16.506,24

ARTÍCULO 20°: Ubicación y linderos de las cesiones de ciudad, sector y locales. Las cesiones de ciudad, sector y locales realizadas por el Plan Parcial, junto con sus linderos y cabidas se presentan en la siguiente tabla; así como en el plano de "Cesiones y Equipamientos" que hace parte del presente decreto.

ALCALDIA DE IBAGUE
DESPACHO

CON USTED
Y LA
ALCALDIA
Ibagué Despierta

Decreto Nº 0922
(31 DIC 2003)

"Por el cual se Adopta el Plan Parcial de Desarrollo CIUDAD COMFENALCO"

Lote	Lindero		Puntos	Extensión m²
No. 1	NORTE	Par Vial quebrada la Doima	G, H	10,501.00
	SUR	Vía Ferrocarril	G, I	
	ORIENTE	Calle 114	H, I	
	OCCIDENTE	Intercepto vía del ferrocarril- Par vial Quebrada la Doima	G	
No. 11	NORTE	Par Vial quebrada la Doima	K, L	35,619.00
	SUR	Ciudadela Comfenalco	J, M	
	ORIENTE	Calle 131	J, K	
	OCCIDENTE	Calle 134	L, M	
Recuperación Hídrica	NORTE	Ronda Hídrica y quebrada La Doima	P, Q	16,346.00
	SUR	Par Vial Quebrada la Doima	N, O	
	ORIENTE	Ronda Hídrica y quebrada La Doima	O, Q	
	OCCIDENTE	Vía del Ferrocarril	N, P	

ARTÍCULO 21º. Sistema de Equipamientos y Áreas Cívicas y Representativas de Ciudad y Sector. Está constituido por espacios o edificaciones destinadas a proveer a los ciudadanos de servicios deportivos, comunitarios, de bienestar social, formativo y cultural.

Los equipamientos propuestos de ciudad y sector y sus características se describen a continuación:

EQUIPAMIENTOS CIUDAD SECTOR		
DESCRIPCIÓN	UBICACIÓN	AREA (m²)
Cancha de Fútbol	Lote No 11	5,405.00
Espacio para dos placas polideportivas	Lote No 11	1,248.00
Espacio para Camerinos	Lote No 11	96.00
Espacio para Plaza Cívica Cultural	Lote No 11	9,061.00
TOTAL		15,187.00

624 MTS

CON USTED
Y LA
ALCALDIA
Ibagué Despierta

Decreto Nº 0922
31 DIC 2003

"Por el cual se Adopta el Plan Parcial de Desarrollo
CIUDAD COMFENALCO"

ARTÍCULO 23°. Sistema Vial Peatonal. Las circulaciones peatonales que se diseñen al interior del predio Plan Parcial, cumplirán con las características mínimas establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial en los Artículos 216 del Acuerdo 116 de 2000, a excepción de lo definido en el artículo anterior.

Por otra parte, las vías peatonales que se desarrollen al interior de cada lote en todos los desarrollos urbanísticos para vivienda, deberán cumplir lo establecido en el Artículo 101 del Acuerdo 009 de 2002.

ARTÍCULO 24°. Ciclorrutas. El presente Plan ha contemplado el desarrollo de una Ciclorruta, a ambos lados de la ronda hídrica de la quebrada La Doima, de tal forma que se obtenga el máximo disfrute de esta zona, para lo cual se han previsto los espacios correspondientes para su ejecución. Su recorrido total es de 4,266 metros, de los cuales 2,138 metros están al interior del predio del plan parcial que serán adelantados por éste, sólo el afirmado en recebo, y estará ubicada dentro de la ronda hídrica, a una distancia de 5.25 metros de la calzada y con una sección trahsversal de 2 metros.

ARTÍCULO 25°. Bahías de Estacionamiento o parqueo. El Plan Parcial CIUDAD COMFENALCO ha contemplado el desarrollo de 4 bahías de estacionamiento o parqueo a lo largo del Par vial Quebrada La Doima, como zonas adyacentes a esta vía, que permitirán el estacionamiento transitorio de vehículos de servicio público. Su ubicación se ha planteado buscando una equidistancia entre éstas y en los lotes No. 2, 3, 5 y 9. Su diseño se presenta en el plano "Perfiles Viales"

ARTÍCULO 26°. Estacionamientos. Todos los desarrollos urbanísticos que se desarrollen dentro del predio del presente Plan Parcial, deberán acogerse a las normas mínimas para estacionamientos contenidas en el Título 3 del Acuerdo 009 de 2002.

SECCIÓN 4

SERVICIOS PÚBLICOS

ARTÍCULO 27°. Instalaciones e Infraestructura. El Plan Parcial dará cumplimiento a lo establecido en el Título 4 "Servicios públicos e Infraestructura" del Acuerdo 009 de 2002.

La propuesta general para la prestación y desarrollo de las redes de servicios públicos, se presenta dentro del documento técnico, así como los planos correspondientes.

TÍTULO III

SISTEMAS Y FORMAS DE OCUPACIÓN DEL ESPACIO PRIVADO

CAPITULO I
SUELO PRIVADO

ARTÍCULO 28°. Suelo Privado del Plan Parcial. El suelo privado desarrollable es el resultado de descontar del área bruta o área de clasificación lo correspondiente a las afectaciones. En el presente Plan Parcial, al descontar las afectaciones de la ronda hídrica de la línea férrea, del clan y el urbano, del plan vial local, de las cesiones para

ALCALDÍA [illegible]
DESPACHO

CON USTED
Y LA
ALCALDÍA
[illegible]

Decreto N° 0522
(31 DIC 2003)

"Por el cual se Adopta el Plan Parcial de Desarrollo CIUDAD CONFENALCO"

8. resulta un área de suelo privado desarrollable de 249,906 m², la cual se distribuye de la siguiente manera entre los lotes desarrollables:

PREDIOS	AREAS (m²)
Lote 2	26,833.60
Lote 3	25,926.00
Lote 4	35,8[illegible]
Lote 5	57,523.60
Lote 6	9,296.00
Lote 7	23,36[illegible]
Lote 8	14,268.00
Lote 9	26,489.00
Lote 10	30,091.00
TOTAL	249,584.00

CAPÍTULO II

NORMAS BÁSICAS Y USOS DEL SUELO

ARTÍCULO 29°. Usos del Suelo. El predio del presente Plan Parcial se encuentra dentro del perímetro urbano, con tratamiento de DESARROLLO y su uso será ACTIVIDAD RESIDENCIAL TERCIARIA, de conformidad con lo definido en el Acuerdo 116 de 2000.

ARTÍCULO 30°. Usos sobre corredores estructurantes. Los usos del suelo sobre los corredores estructurantes o corredores viales serán los siguientes:

Corredor vial	Uso
Par vial quebrada La Coima	Comercio Especial
Calle 114	Comercio Especial
Calle 125	Institucional Colectivo y Comercio Especial
Calle 134	Comercio Especial

ARTÍCULO 31°. Edificabilidad, Indices de Ocupación y Construcción, Volumetrías, Alturas y Aislamientos. Toda edificación que se proyecte dentro del predio del Plan Parcial, deberá cumplir con las normas de edificabilidad, indices de ocupación y construcción, volumetrías, alturas, retiros y aislamientos estipuladas para el tratamiento de desarrollo en el Acuerdo 009 de 2002.

ARTÍCULO 32°. Áreas y frentes mínimos de lotes. Los lotes que se proyecten en las urbanizaciones a ejecutar en el predio del Plan Parcial, deberán cumplir con las normas de área y frente estipuladas en el Acuerdo 009 de 2002 para el tratamiento de desarrollo, incluida la vivienda de interés social o prioritario.

ARTÍCULO 33°. Incremento de la edificabilidad con participación en plusvalía. El incremento de la edificabilidad se regirá por lo señalado en el Artículo 160 del Acuerdo 009 de 2002.

[illegible]

ALCALDE [redacted]
DESPACHO

CON USTED
ALCALDIA
Nueva Bogotá

Decreto Nº 0522
(31 DIC 2003)

"Por el cual se Adopta el Plan Parcial de Desarrollo CIUDAD COMFENALCO"

TITULO IV
MECANISMOS Y PROCEDIMIENTOS DE GESTION, PROGRAMA DE EJECUCION.

CAPITULO I
DE LAS OBLIGACIONES URBANÍSTICAS

ARTÍCULO 24°. Obligaciones Urbanísticas por Lote. Las siguientes son las obligaciones a cumplir por el urbanizador de cada uno de los lotes producto del presente Plan Parcial:

- Cada urbanizador de lote deberá realizar las cesiones de zonas verdes y equipamiento locales de éste, que ya han sido estipuladas en el presente Decreto en el Artículo 19, a excepción de los lotes No. 6 y No. 8.
- Cada urbanizador ejecutará las vías locales (andén, sardinel y calzada) del perímetro que enmarcan su lote, hasta el eje de la vía.
- Cada urbanizador de lote deberá cumplir con el componente forestal contemplado en el Artículo 17 del presente Decreto.
- El urbanizador del lote No. 7 construirá la Calle 125 en el tramo que colinda con este lote, hasta el eje de ésta. También cumplirá con el componente forestal estipulado para esta vía en el Artículo 17 de este Decreto.
- Los lotes No. 2, 3, 4 y 5 desarrollarán cada uno el tramo de la vía paralela a la línea férrea que colinda con ellos.

A continuación se presenta la relación de las vías que tienen que ser desarrolladas por el urbanizador para cada uno de los lotes:

LOTE	TIPO DE VIA	VIA A CONSTRUIR POR CADA LOTE A DESARROLLAR (1)	TRAMO DE VIA A DESARROLLAR POR CADA LOTE (2)
2	Local	Calle 117	Vía paralela del ferrocarril
3	Local	Calle 117	Vía paralela del ferrocarril
	Local	Calle 121	
4	Local	Calle 121	Vía paralela del ferrocarril
	Local	Calle 123	
5	Local	Calle 123	Vía paralela del ferrocarril
6	Estructurante	Calle 125	
	Estructurante	Par Vial	
7	Estructurante	Calle 125	
8	Local	Calle 127	
9	Local	Calle 127	
	Local	Calle 129	
10	Local	Calle 129	
	Local	Calle 131	

(1) Hasta el eje de la vía
(2) En totalidad de la vía

ARTÍCULO 25°. Obligaciones Urbanísticas del Plan Parcial. El Plan Parcial CIUDAD COMFENALCO cumplirá con las siguientes obligaciones:

ALCALDIA DE IBAGUE
DESPACHO

CONSULTEE
LA
APODERADO

Decreto N° 522
(31 DIC 2003)

"Por el cual se Adopta el Plan Parcial de Desarrollo
CIUDAD COMFENALCO"

1. Dejará los espacios para los equipamientos ciudad sector y desarrollará una cancha de fútbol en el lote No 11, de acuerdo al Artículo 21 del presente Decreto.
2. Desarrollará el Parque lineal de la ronda hídrica La Dolma, cumpliendo con las especificaciones contempladas en el Artículo 18 de este Decreto y de acuerdo al proceso de venta y desarrollo de los lotes.
3. Cumplirá con el desarrollo del componente forestal contemplado en el Artículo 17 de este Decreto.
4. Desarrollará la vía Par vial quebrada la Dolma que atraviesa el Predio Plan Parcial, de acuerdo al proceso de venta y desarrollo de los lotes del predio.
5. El Par Vial quebrada la Dolma desarrollado por el Plan Parcial constará de la calzada de 8 metros y el sardinel a ambos lados de esta.
6. Ejecutará el tramo de la vía 125 que colinda con el lote No 6 hasta el límite de la vía, y el tramo que colinda con el del lote No 5 hasta encontrarse con el Par vial Quebrada la Dolma.
7. Entregará cada uno de los lotes producto del Plan Parcial con la respectiva disponibilidad de conexión a las redes de servicios públicos, las cuales se irán desarrollando paralelamente a la venta y urbanización de cada una de los lotes.
8. Todas las obras anteriores que asumirá el Plan Parcial obedecerán a un proceso gradual y de entregas Parciales de éstas al Municipio de Ibagué.
9. Las obras que asume el Plan Parcial y que afectan el desarrollo y urbanización de cada uno de los lotes se entregarán una vez el constructor o urbanizador entregue su proyecto u obra.
10. Dejará el espacio respectivo para el desarrollo de la Ciclorutа dentro del parque lineal de la ronda hídrica Quebrada La Dolma, así como los espacios para la ubicación del mobiliario en las cuatro bahías de estacionamiento.

ARTICULO 30°. Entrega de las Áreas de Cesión y Equipamientos. El gestor del presente Plan Parcial cederá al Municipio a título gratuito y mediante escritura pública el 7% del área bruta del predio, correspondiente a la afectación generada por el sistema vial urbano.

Las cesiones para la generación de zonas verdes, parques, plazas y plazoletas, así como para la construcción de equipamientos, se harán a nombre del Municipio de Ibagué mediante escritura pública, entregándose las áreas o espacios correspondientes a dichas cesiones. Las obras de urbanismo de dichas cesiones y equipamientos, con las cuales se ha comprometido el presente Plan Parcial se entregarán a la Gestora Urbana a través de entregas parciales que se harán una vez el urbanizador de cada uno de los lotes entregue su respectivo proyecto. De tal forma a la entrega de cada lote desarrollado le corresponde un área de cesión o equipamiento que el Plan Parcial debe entregar con su urbanismo.

Dichas entregas del urbanismo correspondientes a las cesiones y equipamiento que debe realizar el Plan Parcial se definen a continuación en el siguiente cuadro, donde se establece la obra de urbanismo y equipamiento que corresponderá entregar al Plan Parcial de acuerdo a cada lote que se desarrolle.

Lote urbanizado y entregado	Urbanismo General y de la Cesión Equipamiento Entregado por el Plan Parcial	Area (m²)	Ubicación (Puntos)
Lote 2	Desarrollo porción de parque lineal ronda hídrica.	1737.46	K, J, T, U
	Desarrollo cesión zona verde Lote No.1	4439.62	B, R, S
	Espacio adecuamiento Plaza Cívica Lote No 1	9051.32	R, I, R, S

CON USTED
Y LA
ALCALDIA
Ibagué Despierta

Decreto Nº 0922

31 DIC 2003

"Por el cual se Adopta el Plan Parcial de Desarrollo CIUDAD COMFENALCO"

Lote 3	Desarrollo porción de parque lineal ronda hídrica.	1,698.00	T, U, V, W
Lote 4	Desarrollo porción de parque lineal ronda hídrica.	2,346.00	V, W, X, Y
Lote 5	Desarrolle porción de parque lineal ronda hídrica.	3,767.50	X, Y, Z, a
Lote 6	Desarrolle porción de parque lineal ronda hídrica.	608.84	Z, a, b, c
Lote 7	Desarrollo porción de parque lineal ronda hídrica.	1,530.60	b, c, d, e
	Desarrollo cesión zona verde y equipamiento (cancha de fútbol) Lote No. 11	35,619.80	J, K, L, M
Lote 8	Desarrollo porción de parque lineal ronda hídrica.	932.52	d, e, f, g
Lote 9	Desarrollo porción de parque lineal ronda hídrica.	1,734.90	f, g, h, I
Lote 10	Desarrollo porción de parque lineal ronda hídrica.	1,970.80	h, i, Q, O, P, N, J', K'

El urbanismo de la cesión de zona verde y equipamiento del lote No. 1 se entregará en su totalidad una vez se desarrolle el lote No. 2 y el urbanismo de la cesión de zona verde y equipamiento (construcción cancha de fútbol) del lote No. 11 se entregará en su totalidad una vez se desarrolle el lote No. 7.

ARTÍCULO 37º. Desarrollo del Par Vial y de la vía 125. Por cada lote que se urbanice se ha establecido la porción de vía que le corresponde al Plan Parcial realizar, del Par Vial Quebrada La Doima y de la Vía 125. Lo cual se presenta en la siguiente tabla.

DESARROLLLO DEL PAR VIAL Y LA VIA 125						
Lotes	Areas vendibles	Porcentaje	Area de Par Vial Q. La Doima a desarrollar por lote	Longitud de Par Vial	Area de la Calle 125 a desarrollar por Lote	Longitud Calle 125
2	28,833.00	10.8%	1,864.3	229.90		
3	25,926.00	10.4%	1,801.3	222.10		
4	35,819.00	14.4%	2,488.6	306.80		
5	57,523.00	23.0%	3,996.6	492.80		
6	9,296.00	3.7%	645.9	79.60	1,254.50	193.00
7	23,369.00	9.4%	1,623.6	200.20		
8	14,238.00	5.7%	989.2	122.00	292.50	45.00
9	26,489.00	10.6%	1,840.4	226.90		
10	30,091.00	12.1%	2,090.7	257.80		
TOTAL	249,564.00	100.0%	17,340.70	2,138.00	1,547.00	

El Plan Parcial desarrollará un total de 17.340,7 m² de vía correspondiente al par vial Quebrada la Doima y 1,547 m² de vía correspondiente a la calle 125.

Parágrafo: Sin perjuicio de las áreas establecidas en el presente artículo, el urbanizador de cada lote cumplirá con las metas de ejecución establecidas en el Plano "*Planta de unidades parciales de urbanismo y cesiones*", el cual hace parte integral del presente decreto.

CAPITULO III

GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL

ARTÍCULO 38°. Gestor del Plan Parcial. La ejecución de los proyectos definidos en este Plan Parcial requieren de un agente responsable, de la coordinación de los diferentes actores, públicos y privados y la gestión de los proyectos de tal forma, que se garantice su ejecución, acorde con las normas generales de ciudad y las específicas definidas por el plan parcial.

Por las características de los diversos proyectos urbanísticos que se desarrollarán, como son El Parque Lineal, los Equipamientos, El Colegio Campestre Comfenalco, la Vivienda de Interés Social y los posibles proyectos de comercio y servicios que puedan surgir, etc. se ha considerado la constitución de la persona jurídica MONTE SOL S.A. la cual es una sociedad anónima cuyo único interés es el desarrollo planeado del predio Plan Parcial a través de la venta de los lotes que conforman éste.

ARTÍCULO 39°. Cronograma de Ejecución. Para llevar a cabo el desarrollo del Plan Parcial CIUDAD COMFENALCO, se han considerado los siguientes aspectos:

1. La extensión del predio y el número resultante de lotes a desarrollar.
2. El proceso de cobertura y disponibilidad de servicios públicos que serán brindados por cada uno de los entes municipales encargado de la prestación de éstos.
3. La demanda del mercado y las condiciones actuales del sector de la construcción.

Con base en lo anterior, se ha establecido un tiempo de ejecución de nueve (9) años para realizar el desarrollo urbanístico de los lotes que conforman el Plan, a razón de un (1) lote por año. Pero considerando los futuros desarrollos que se darán en el predio, de carácter institucional como el colegio Campestre Comfenalco, dicho proceso se puede ver acelerado como consecuencia de éste polo de desarrollo.

El cronograma de ejecución establecido, de acuerdo a la planificación y desarrollo proyectados para el predio del Plan Parcial se contemplan en la siguiente Tabla:

CRONOGRAMA DE EJECUCIÓN									
AÑO	1	2	3	4	5	6	7	8	9
LOTE A DESARROLLAR									
2									
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9									
10									

Este cronograma estará sujeto al desarrollo y comportamiento de las ventas de los lotes que conforman el predio.

ALCALDIA DE IBAGUE
DESPACHO

CON USTED
Y LA
ALCALDIA
Ibagué Despierta

Decreto N° 0 2 0 3 2 2

(31 DIC 2003)

"Por el cual se Adopta el Plan Parcial de Desarrollo
CIUDAD COMFENALCO"

EL ALCALDE

En uso de las facultades conferidas por la Ley 9 de 1989

ARTÍCULO 40°. Planos del Plan Parcial. Los siguientes planos hacen parte integral del presente Decreto :

Plano No.	Descripción	Escala
1	Localización del área de Planeamiento	1:2000
2	Area de planeamiento	1:2000
3	Levantamiento Topográfico	1:2000
4	Conectividad vial existente y accesibilidad al área de planeamiento	1:2000
5	Equipamientos existentes en el entorno	1:2000
6	Afectaciones	1:2000
7	Componente Natural y Forestal	1:2000
8	Conectividad vial propuesta	1:2000
9	Areas de cesión y equipamientos del área de planeamiento	1:2000
10	Entregas parciales de urbanismo de cesiones y equipamiento	1:2000
11	Areas del loteo general	1:2000
12	Usos del suelo	1:2000
13	Usos del suelo sobre corredores viales	1:2000
14	Perfiles viales propuestos	Varias

ARTÍCULO 41°. El presente decreto rige a partir de la fecha de su publicación en la Gaceta Municipal.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Ibagué, a los 31 DIC 2003

CARLOS EDWARD OSORIO AGUIAR
Alcalde (E) de Ibagué