

POR EL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA BULEVAR VICTORIA, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO No. 628 DEL 25 DE JUNIO DEL 2010, Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS

EL ALCALDE DE PEREIRA, En uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas por los artículos 311 y 315 numeral 1, de la Constitución Política de Colombia, los artículos 19, 27 de la Ley 388 de 1997, artículo 27 que a su vez fue modificado por el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021, el Decreto Nacional Compilatorio del sector Vivienda, Ciudad y Territorio 1077 de 2015, en sus artículos 2.2.4.1.1 y siguientes, el Decreto Nacional 019 de 2012 y el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) adoptado mediante los Acuerdos Municipales 018 del 2000 y 023 de 2006, y

CONSIDERANDO:

Que el artículo 19 de la Ley 388 de 1997 define los planes parciales 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 (...)".

Que el párrafo 4 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el Decreto Ley 019 de 2012 dispone que "El ajuste de planes parciales, en caso de requerirse, se efectuará teniendo en cuenta únicamente las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan".

La solicitud de determinantes únicamente se podrá circunscribir a los aspectos sobre los cuales se solicite de manera expresa y escrita la modificación, y se sustentarán en la misma reglamentación con que fue aprobado el Plan Parcial, salvo que los interesados manifiesten lo contrario.

Que, para la formulación de Planes Parciales, los interesados podrán optar por solicitar a la oficina de planeación municipal o la entidad que haga sus veces, que informe sobre las determinantes para la formulación del Plan Parcial en lo concerniente a la delimitación, las condiciones técnicas y las normas urbanísticas aplicables para la formulación del mismo, de acuerdo con los parámetros que al respecto determine el plan de ordenamiento territorial. (Artículo 1 del Decreto Nacional 1478 de 2013 hoy compilado en el artículo 2.2.4.1.1.3 del Decreto 1077 de 2015)

Que el Decreto Nacional 1077 de 2015 "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio", reglamenta parcialmente las disposiciones relativas a todo tipo de planes parciales, en lo concerniente al procedimiento a seguir para la formulación, revisión, concertación, adopción y/o modificación de un Plan Parcial.

POR EL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA BULEVAR VICTORIA, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO No. 628 DEL 25 DE JUNIO DEL 2010, Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS

Que los planes parciales como instrumentos de planificación del territorio pueden estar sujetos a ajustes y modificaciones, para lo cual deberán ceñirse al mismo procedimiento establecido para su formulación de conformidad con lo establecido en el parágrafo único del artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015.

Que el plan parcial de renovación urbana “Bulevar Victoria” se encuentra localizado en suelo de renovación urbana y fue adoptado conforme a la normatividad establecida en el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Pereira (Acuerdos 018 de 2000 y 023 de 2006), con el fin de desarrollar de acuerdo con la estructura del sector usos y aprovechamientos acordes a este territorio.

Que este Plan Parcial fue adoptado por la Administración Municipal mediante el Decreto No. 628 del 25 de junio de 2010, como un proceso de planificación de iniciativa pública y que a la fecha no ha sido modificado.

Que, por su parte, esta modificación contempla únicamente los siguientes componentes:

- Sistema de Espacio Público
- Componente vivienda de interés social
- Proyecto de delimitación urbanística
- Usos del suelo para el área de planificación.
- Reparto equitativo de cargas y beneficios.

Que, siendo este último componente, reparto equitativo de cargas y beneficios modificado, por la compensación de espacio público y es solamente en este tema que se centrará el ajuste propuesto.

Por lo tanto, NO serán objeto de modificación temas relacionados con los aprovechamientos, los cuales seguirán siendo los mismos para todas las Unidades de Actuación Urbanística –UAU, como tampoco será modificado el sistema ambiental, el sistema de movilidad, sistema de servicios públicos, sistema de equipamientos colectivos.

Que se realizará un ajuste cartográfico a la forma de compensación de Espacio Público de la UAU 5.

Que mediante oficio de radicado No. 5247-2023 de fecha veintidós (22) de febrero de 2023, ante la Secretaría de Planeación Municipal, el señor **CARLOS MARIO ECHEVERRI PALACIO**, mayor de edad, identificado con C.C No. 71.679.054 en calidad de Promotor y Representante Legal de la Sociedad **CÚPULA S.A.**, apoderado de INVERSIONES QUIQUEL SAS, propietaria de los predios de la unidad de actuación 5 pertenecientes al Plan Parcial de Renovación Urbana BULEVAR VICTORIA, presenta solicitud de modificación al Plan Parcial anexando el DTS (documento técnico de soporte), planos, el

POR EL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA BULEVAR VICTORIA, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO No. 628 DEL 25 DE JUNIO DEL 2010, Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS

borrador del Decreto, y demás anexos, a fin de verificarse el cumplimiento de las normas urbanísticas, y CD con toda la información referida.

Que corresponde a la Secretaria de Planeación en virtud de lo establecido en el artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015, revisar los proyectos de Planes Parciales con el fin de verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas y pronunciarse sobre su viabilidad.

Que recibida la solicitud de modificación del Plan parcial allegada se procede a efectuar la revisión, técnica y jurídica con el fin de verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas tenidas en cuenta en la formulación inicial del Plan Parcial y demás normas que le sean aplicables.

Que en el proceso de revisión se llevó a cabo una verificación de los requisitos para la modificación del plan parcial, y una vez estudiadas por el equipo técnico de la Subsecretaría de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, se emitió concepto técnico de observaciones en fecha abril de 2023, mediante oficio de radicado No. 16759 del 11 de abril de 2023, enviado desde el correo electrónico planesparciales2020@pereira.gov.co al correo electrónico gestionesarqurb@gmail.com el día once (11) de abril de 2023.

Que en fecha, veinticinco (25) de abril de 2023, mediante radicado No. 12811, los promotores de la modificación al Plan Parcial radicaron respuesta a las observaciones.

Que con sujeción al artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto Nacional 1077 de 2015 el cual preceptúa lo siguiente: "...Información pública, citación a propietarios y vecinos..." esta instancia procedió a agotar esta etapa de información pública, citación a propietarios y vecinos para que conocieran la propuesta de plan parcial y expresaran sus recomendaciones y observaciones, este trámite se realizó de la siguiente manera, así:

1. Mediante oficio No. 9967 del día 01 de marzo de 2023, la Secretaría de Planeación Municipal solicitó a la oficina de Comunicaciones del municipio, la publicación en la páginaWeb, difusión en radio y en medio masivo de comunicación, para realizar la citación a propietarios y vecinos colindante y terceros no determinados del plan parcial de Renovación urbana BULEVAR VICTORIA.
2. Mediante oficio No. 8423 del día 01 de marzo de 2023, se realiza notificación a propietarios y vecinos de la propuesta de modificación del Plan Parcial BULEVAR VICTORIA.
3. Mediante oficio No. 8425 del día 01 de marzo de 2023, la Subsecretaría de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano fija Aviso de Publicación donde se informa y notifica a los propietarios y vecinos de la modificación del Plan Parcial BULEVAR VICTORIA; informando que las observaciones en el caso de presentarse se pueden enviar al correo planesparciales@pereira.gov.co cuya respuesta a las mismas y recomendaciones que se llegaren a radicar, se realizará en el acto que resuelva sobre la viabilidad de la propuesta del plan parcial.

POR EL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA BULEVAR VICTORIA, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO No. 628 DEL 25 DE JUNIO DEL 2010, Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS

4. Mediante oficio No. 8419 del día 01 de marzo de 2023, la Secretaría de Planeación del Municipio de Pereira, fija Aviso a Propietarios y vecinos colindantes del Plan Parcial, el cual se fijó por el término de 10 días hábiles en la Secretaría de Planeación Municipal, a partir del día 01 de marzo de 2023, a las 8:00 am y se desfijó el día 13 de marzo de 2023 a las 6:00 pm; informando que se acerquen a la oficina de la Secretaría de Planeación, ubicada en el 6º piso del Palacio Municipal, en la Carrera 7 No. 18-55, conozcan la propuesta y expresen recomendaciones y observaciones.
5. Mediante oficio No. 10210 del día 02 de marzo de 2023, la oficina de comunicaciones del Municipio de Pereira informó de la publicación en la página web institucional del aviso de paralización de propietarios y/o vecinos de la propuesta de modificación del plan parcial de la siguiente manera: “...Con relación a su solicitud, se informa que se ha realizado la
6. *publicación de la Carta No. 8425 aviso de publicación. Ruta de publicación: Enlace.* ”. <https://www.pereira.gov.co/documentos/800/documentos-deplaneacion/>
7. *Dentro del proceso de notificación y traslados se presentó una observación y comentarios a la modificación del plan parcial: siendo oportunamente resuelta desde el contexto técnico y jurídico en el documento de viabilidad de la modificación, garantizándose así el debido proceso.*

Que una vez agotadas todas las etapas de revisión, la Secretaría de Planeación concluyó que la propuesta de modificación presentada, reúne los requisitos indispensables para darle cumplimiento al Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdos 18 de 2000 y 23 de 2006) y al Decreto Nacional 1077 de 2015.

Que mediante la Resolución No. 3805 del dieciocho (18) de mayo de 2023, la secretaria de Planeación Municipal de Pereira, otorga viabilidad para la modificación del Plan Parcial.

Que, en razón del desarrollo apropiado de las instancias de validación contempladas en las normas legales, por cumplir con los requisitos de ley y por considerarse conveniente para el Municipio de Pereira, el Alcalde Municipal encuentra oportuno adoptar la modificación al Plan Parcial de renovación urbana “BULEVAR VICTORIA” en el Municipio de Pereira.

En consideración a lo anterior, el ALCALDE DE PEREIRA en uso de sus atribuciones legales

DECRETA

ARTICULO 1. ADOPCIÓN. –Adóptese la modificación del Plan Parcial de Renovación urbana Bulevar Victoria para lo cual se allega con el respectivo Documento Técnico de Soporte y el conjunto de planos que hacen parte integral del presente Acto Administrativo.

ARTÍCULO 2. Modifíquese el artículo 30 del Decreto 628 de 25 de junio de 2010, el cual

ALGUEVARA : 02460132102059-2944132-006522496
DTOROJ : 02460123111412-2944132-006492192
GEVELEZ : 02460123111301-2944132-006492182
GPERDOMO : 02460131111435-2944132-006516666
JJTORRES : 02460124132515-2944132-006498079
NBLANDON : 02460123111358-2944132-006492190
PGIRALDOR : 02460126104635-2944132-006507775
PRAMIREZR : 02460124103109-2944132-006496392

POR EL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA BULEVAR VICTORIA, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO No. 628 DEL 25 DE JUNIO DEL 2010, Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS

quedará así:

SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO.

ARTICULO 30°. – Calculo de Áreas de Cesión destinadas al Espacio Público. Con el fin de dar cumplimiento a los requerimientos de parques y zonas verdes por habitante para la ciudad y dando cumplimiento a las directrices establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Pereira el plan parcial de renovación urbana Bulevar Victoria contribuirá al municipio con un total aproximado de 7.313,01m² destinados a Espacio Público de acuerdo a los aprovechamientos máximos que propuestos en el área de intervención; de los cuales 6.563,23 m² estarán destinados exclusivamente al desarrollo del parque lineal.

Dicho suelo se obtiene luego de aplicar los estándares establecidos por el POT y los aprovechamientos planteados en el área de intervención, así:

Para el caso de las edificaciones comerciales y de servicios se liquida con el 8% del área de desarrollar y en el caso de las viviendas con el indicador de 2.1 m²/hab.

La cantidad de habitantes a desarrollarse en el área de estudio se obtuvo realizando cálculos con apartamentos de 70 m²

	Viviendas	Hab / Viv
Viviendas	191	3,57

Con dichos insumos se realizaron los siguientes cálculos:

	Áreas m2	Cesiones Público	Espacio
Comercio y servicios	73.538,33	5.883,07	
Vivienda	14.054,20	1.430,00	
		7.313,07	

La localización y distribución de las áreas de cesión de espacio público dentro del plan parcial se dan en dos grandes sectores denominados: Espacio público 24m Franja Colector y Bulevar Egoyá – Espacios complementarios.

El primero, franja colectora, está en las manzanas 181 y 182, mientras que los espacios complementarios se determinan por tres polígonos localizados en las manzanas 181, 182 y

POR EL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA BULEVAR VICTORIA, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO No. 628 DEL 25 DE JUNIO DEL 2010, Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS

183.

ESPACIO PÚBLICO 24m Franja Colector	181	1.868,09
	182	948,48
BULEVAR EGOYÁ – Espacios complementarios	Polígono 1	1.585,32
	Polígono 2	1.749,42
	Polígono 3	411,92
TOTAL		6.563,23

Las áreas calculadas anteriormente, quedan distribuidas en las diferentes unidades de actuación de la siguiente forma:

UNIDADES	ESPACIO PÚBLICO 24m Franja Colector	BULEVAR EGOYÁ – Espacios complementarios	TOTAL ESPACIO PÚBLICO
1	996,38	411,9	1.408,3
2	871,71	-	871,7
3	-	1.042,8	1.042,8
4	948,48	542,6	1.491,0
6	-	1.749,4	1.749,4
TOTAL			6.563,23

Las unidades 5 y 7 quienes no tienen áreas de cesión de espacio público en los sectores mencionados, realizarán la compensación en dinero. Las áreas anteriormente calculadas se encuentran ilustradas en el plano N°9 “Sistema de Espacio Público” el cual forma parte integral de este Decreto.

ARTICULO 3.-Modifíquese el artículo 33 del Decreto 628 del 25 de junio de 2010, el cual quedará así:

ARTICULO 33°. – Compensación de espacio público. La compensación en dinero se da en cuanto a espacio público para las unidades de actuación urbanística 5 y 7; y para las demás unidades se da en cuanto al equipamiento colectivo, estas se realizan con base en el Acuerdo 65 de 2009, el cual reglamenta la unidad de planificación 5, unidad en la que se

POR EL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA BULEVAR VICTORIA, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO No. 628 DEL 25 DE JUNIO DEL 2010, Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS

encuentra inmerso el plan parcial Bulevar Victoria. Dichas compensaciones deben ser consignadas en el fondo de compensación para el ordenamiento territorial de la Secretaria de Planeación. La administración Municipal podrá destinar este dinero para invertir en la construcción del parque lineal Egojá.

PARAGRAFO 1. En caso de aumentar el número de viviendas o área construida para otros usos a los definidos en el Plan Parcial, se deberá adelantar el trámite de modificación del Plan Parcial. En todo caso, el área de cesión se liquidará de acuerdo al número de viviendas o metros cuadrados para otros usos, conforme únicamente al proyecto que se presente para su licenciamiento.

COMPONENTE DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL.

ARTICULO 4-. Modifíquese el artículo 36 del Decreto 628 de 25 de junio de 2010, el cual quedará así:

ARTICULO 36°. – **Componente de vivienda de interés social.** Atendiendo la directriz consagrada en el artículo 416 del Acuerdo 023 de 2006, que modifica el artículo 505 del acuerdo 018 de 2000 numeral 2 y, entendiéndose como Vivienda de Interés Social aquella cuyo valor máximo es de ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (135 SMLM) se generarán como mínimo 1.463,51 metros cuadrados destinados al desarrollo de soluciones de vivienda que no superarán dicho valor.

$$\text{Área Útil del Plan Parcial: } 14.635,15 \text{ m}^2 \times 0.1 \text{ (10\%)} = 1.463,51 \text{ m}^2$$

Dichas soluciones de vivienda podrán ser desarrolladas dentro de las edificaciones construidas en las Unidad de Actuación Urbanística 2, sin embargo, el plan parcial deja abierta la posibilidad de que estas áreas destinadas al desarrollo de vivienda de interés social sean entregadas en otro sitio diferente al área de intervención del Plan Parcial.

Así mismo, solamente las Unidades de Actuación Urbanística que dentro de su desarrollo contemplen el uso residencial deberán dar cumplimiento a la obligación de compensación VIS.

ARTICULO 5.- Modifíquese el artículo 59 del Decreto 628 de 25 de junio de 2010, el cual quedará así:

ARTICULO 59°. Forman parte integral de este Decreto El Documento Técnico de Soporte del Plan Parcial y los siguientes Planos:

NÚMERO	NOMBRE	ESTADO
--------	--------	--------

POR EL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA BULEVAR VICTORIA, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO No. 628 DEL 25 DE JUNIO DEL 2010, Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS

1	PLANO CATASTRAL	Se conserva
2	LOCALIZACIÓN PLAN PARCIAL	Se conserva
3	DELIMITACIÓN PLAN PARCIAL	Se conserva
4	ESTRUCTURA URBANA	Se modifica
5	ASPECTOS AMBIENTALES	Se conserva
6	PROPUESTA URBANA	Se modifica
7	RED VIAL	Se modifica
8	SECCIONES VIALES	Se conserva
9	SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO	Se modifica
10	ACUEDUCTO	Se conserva
11	ALCANTARILLADO	Se conserva
12	REDES ELECTRICAS PRIMARIAS	Se conserva
13	REDES ELECTRICAS SECUNDARIAS	Se conserva
14	USOS Y APROVECHAMIENTOS URBANISTICOS POR SECTOR NORMATIVO	Se modifica
15	UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA	Se modifica
16	PLANO ETAPAS DE DESARROLLO PREVISTAS	Se modifica

Version: 01

Fecha de Vigencia: noviembre 14 de 2017

POR EL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA BULEVAR VICTORIA, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO No. 628 DEL 25 DE JUNIO DEL 2010, Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS

17	ZONAS BENEFICIADAS CON NUEVA EDIFICABILIDAD	Se modifica
----	---	-------------

ARTICULO 6°. El presente decreto rige a partir de su publicación.

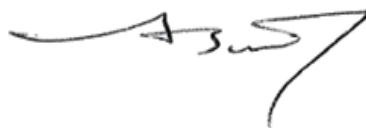
PUBLÍQUESE, COMUNIQUESE Y CÚMPLASE



CARLOS ALBERTO MAYA LOPEZ
Alcalde De Pereira
02460133145318-2944132-006529492



LUZ ADRIANA RESTREPO RAMIREZ
Secretaria Juridica
02460132110736-2944132-006522928



GERARDO ANTONIO BUCHELLI LOZANO
Secretario De Planeacion
02460126121658-2944132-006508008

ALGUEVARA : 02460132102059-2944132-006522496
DTOROJ : 02460123111412-2944132-006492192
GEVELEZ : 02460123111301-2944132-006492182
GPERDOMO : 02460131111435-2944132-006516666
JJTORRES : 02460124132515-2944132-006498079
NBLANDON : 02460123111358-2944132-006492190
PGIRALDOR : 02460126104635-2944132-006507775
PRAMIREZR : 02460124103109-2944132-006496392

Version: 01

Fecha de Vigencia: noviembre 14 de 2017

POR EL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA BULEVAR VICTORIA, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO No. 628 DEL 25 DE JUNIO DEL 2010, Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS



MONICA MARCELA TOBON ZAPATA
Subsecretaria De Ordenamiento Territorial Y Desarrollo Urbano
02460125154221-2944132-006506443

Elaboró: Redactor: Paola Belissa Giraldo Rios / CONTRATISTA

/

