



ALCALDIA DE PEREIRA

24 ABR 2015

DECRETO No. - 290 - - - -
DE DE

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA "LA CALLEJA" ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO 445 DEL 11 DE JUNIO DE 2008 Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

EL ALCALDE DE PEREIRA, en uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas por los artículos 311 y numeral 1º del artículo 315 de la Constitución Política de Colombia, los artículos 19, 27 y concordantes de la Ley 388 de 1997, Decreto Nacional 2181 de 2006, Decreto 4300 de 2007, Decreto 019 de 2012, Decreto 1478 de 2013, Acuerdo 18 de 2000 -POT- y Acuerdo 023 de 2006 -Modificación POT- y,

CONSIDERANDO

Que el artículo 311 de la Constitución política de Colombia, establece que *"Al municipio como entidad fundamental de la división político-administrativa del Estado le corresponde prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las leyes."*

Que el numeral 1º del artículo 311 de la Constitución política de Colombia, establece que son atribuciones del alcalde: *"Cumplir y hacer cumplir la Constitución, la ley, los decretos del gobierno, las ordenanzas, y los acuerdos del concejo."*

Que el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, modificado por el decreto Nacional 2181 de 2006 y reglamentado por los decretos nacionales 4300 de 2007 y 1478 de 2013, define que los planes parciales son *"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 artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 180 del Decreto 019 de 2012, establece el procedimiento para la adopción de los planes parciales.

Que de conformidad con lo establecido en el artículo 1º del Decreto Nacional 1478 de 2013, 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

Que el Artículo 8º del Decreto Nacional 1478 de 2013, determina: *"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*

Celso



"POR EL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA "LA CALLEJA" ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO 445 DEL 11 DE JUNIO DE 2008 Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

sustentarán en la misma reglamentación con que fue aprobado el plan parcial, salvo que los interesados manifiesten lo contrario."

Que el artículo 9° del Decreto Nacional 4300 de 2007, preceptúa que las modificaciones de un plan parcial están sometidas al mismo procedimiento previsto en el título II del Decreto 2181 de 2006 para su formulación y adopción.

Que el Plan Parcial de Expansión Urbana "La Calleja", adoptado por el Decreto Municipal No. 445 del 11 de junio de 2008, de iniciativa privada, planteó planificar el territorio para el desarrollo de Usos Comerciales y de Servicio a la vez que identificar con tratamiento de mejoramiento integral de barrios, al sector conocido como Belmonte Bajo.

Que la modificación del Plan Parcial "La Calleja", es solicitada por los propietarios de la Unidad de Actuación No. 2 "La Calleja", en su condición de promotores del Plan Parcial de Expansión Urbana, la cual busca armonizar los usos del suelo con las dinámicas presentes en el sector, manteniendo para dicha Unidad de Actuación como Uso principal, el USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS y aclarando aspectos contradictorios presentados entre el Documento Técnico de Soporte y el Decreto que adoptó el Plan Parcial.

Que según la página 11 del documento técnico de soporte de la propuesta de modificación del plan parcial contempló los siguientes componentes como objeto de modificación:

1. Modificar el numeral 5 del Artículo 3 del Decreto 445 del 11 de junio de 2008, que estableció como objetivo, la implantación de la nueva sede de Automotores "La Calleja", cuya dinámica actual obedecerá a la implantación de todas las actividades relacionadas con los usos y normas establecidas en la presente modificación sin hacer alusión a un establecimiento de comercio en forma específica.
2. Eliminar el retiro posterior de 5 mts, requerido en el Capítulos de Usos y Normas, para la Unidad de Actuación No. 2 "La Calleja", teniendo en cuenta que en el componente ambiental, se estableció una franja de protección correspondiente a 5 mts de ancho, a todo lo largo del costado sur del Corredor Férreo, separando la parte posterior de las viviendas de la Unidad de actuación No 3, de los nuevos desarrollos que puedan promoverse; franja que esta identificada como de protección, la cual debe ser entregada como área de cesión obligada, que sumada al retiro posterior exigido en el momento del licenciamiento del proyecto, constituye un doble retiro.
3. Corregir la contradicción entre los usos asignados en el Decreto con el Documento Técnico de Soporte para la Unidad de Actuación No.2- La Calleja.
4. Unificar para la Unidad de Actuación No. 2, los usos asignados determinados en el artículo 231 del Acuerdo 018 del 2000, con los códigos establecidos en el Estatuto de Usos del Suelo (Decreto 449 de 2007), siendo lo correcto identificar los usos del suelo conforme al Estatuto, por encontrarse vigente en la época de aprobación del Plan Parcial "La Calleja".

Culón

2



DECRETO No. - 290 DE - 15

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA "LA CALLEJA" ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO 445 DEL 11 DE JUNIO DE 2008 Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

Que a la Secretaria de Planeación le corresponde, en virtud de lo establecido en el artículo 9º del Decreto Nacional 2181 de 2006 y artículo 180 del Decreto 019 de 2012, revisar los proyectos de modificación de los Planes Parciales con fin de verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas y pronunciarse sobre su viabilidad el cual fue emitido mediante la resolución No. 1564 del 08 de Abril de 2015.

Que el artículo 8º del Decreto Nacional 2181 de 2006 establece una etapa de información pública, citación a propietarios y vecinos para que conozcan la propuesta de plan parcial y expresen sus recomendaciones y observaciones, citación que se efectuó mediante comunicación personal; publicación en el periódico El Diario del Otún página 7B Clasificados el Miércoles 01 de Abril de 2015, publicaciones en la pagina web de la Alcaldía de Pereira a partir del día 26 de marzo de 2015 a las 8:07 am trámite surtido mediante la cual, no se presentaron observaciones o recomendaciones por parte de los propietarios y vecinos.

Que llevada a cabo las instancias de validación contempladas en las normas legales, con el cumplimiento de requisitos de ley y por considerarlo conveniente para el Municipio de Pereira, el Alcalde Municipal encuentra oportuno adoptar la modificación al Plan Parcial de Expansión Urbana "La Calleja".

En consideración a lo anterior, el **ALCALDE DE PEREIRA**, facultado como está por ley,

DECRETA

Artículo 1. ADOPCIÓN. – Adóptese la modificación del Plan Parcial de Expansión Urbana "La Calleja" que se allega con el respectivo Documento Técnico de Soporte.

Artículo 2. Modificase el artículo 3 del Decreto 445 del 11 de junio de 2008, el cual quedará de la siguiente forma:

"Artículo 3. OBJETIVOS. Este plan parcial tiene los siguientes objetivos:

1. Planificar y regular urbanamente el sector; propiciando la adecuada orientación del mejoramiento integral en el asentamiento Belmonte Bajo, siguiendo los parámetros definidos en el POT y aprovechando los estudios e investigaciones existentes.
2. Contribuir al mejoramiento de la zona en materia de espacios públicos, equipamientos colectivos, infraestructura vial y de servicios públicos domiciliarios; aportando de manera efectiva en el mejoramiento de las condiciones de vida del asentamiento humano existente, definiendo el tipo de intervenciones prioritarias que deban hacerse,

Celan



290 - - - -

DECRETO No. DE DE

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA "LA CALLEJA" ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO 445 DEL 11 DE JUNIO DE 2008 Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

cuantificando las inversiones y definiendo responsabilidades en el marco del reparto equitativo de cargas y beneficios y de acuerdo a las leyes y normas vigentes.

3. Articular este instrumento con los otros planes parciales promovidos en el sector; complementando las orientaciones en materia de Ordenamiento territorial.
4. Impulsar el desarrollo de las áreas de expansión occidental de la ciudad; como alternativa fundamental para encauzar ordenadamente el crecimiento urbano, reconociendo la importancia que como eje de crecimiento y desarrollo, representa la doble calzada Pereira –Cerritos y la paulatina configuración de unas nuevas centralidades, que tendrán como "punta de lanza" las intervenciones que se están promoviendo en la actualidad.
5. Implantación de Usos comerciales y de Servicios, armonizados con los usos y servicios presentes en el sector."

Artículo 3. Modifícase el artículo 67 del Decreto 445 del 11 de junio de 2008, el cual quedará de la siguiente forma:

"ARTÍCULO 67. NORMAS PARA LA UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA No.2 – LA CALLEJA:

| Tipología | | Intensidad | I. O. | I. C. | Empa te | Altur a Máxi ma | Aislamiento s | | Parqueade ros |
|--|---------------------------------|------------|-------|-------|---------|-----------------|---------------|----------|---|
| PRINCIPAL | USO COMP ATIBL E | | | | | | Fron tal | Later al | |
| Comercio: C.3 C.4 Servicios: 1. SERVICIO A | Servici os Bancar ios S3, S4 | N/A | 0. | 1 | N/A | 3 pisos | plan vial | 5 mts | 1 por cada 50 mts ² de área útil construida del uso principal, |

Calder

[Handwritten mark]



ALCALDIA DE PEREIRA

- 290 - - - -

24 ABR 2015

DECRETO No. DE DE

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA "LA CALLEJA" ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO 445 DEL 11 DE JUNIO DE 2008 Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

| | | | | | | | | | |
|---------------------------------|--|--|---|--|--|--|--|--|---|
| LOS AUTOMÓVILES Y MOTOCICLETAS. | | | 5 | | | | | | no hará parte de esta área las zonas de parqueo derivadas de la exigencia de norma, las áreas de circulación y las áreas que soporten el usos principal como bodegas o cuartos útiles |
| 2. SERVICIO AL VEHÍCULO PESADO | | | | | | | | | |

CONDICIÓN ESPECIAL. Se debe respetar la franja de protección, correspondiente a 5 mts de ancho, a todo lo largo del costado sur del Corredor Férreo, separando la parte posterior de las viviendas de la Unidad de actuación No 3, de los nuevos desarrollos que puedan promoverse.

Artículo 4. Modificase el artículo 88 del Decreto 445 del 11 de junio de 2008, el cual quedará de la siguiente forma:

"ARTÍCULO 88. RESUMEN. El consolidado general del cálculo por Unidad de actuación equivale por metro cuadrado a las expresadas en el siguiente cuadro:

| CONSOLIDADO CARGAS MENOS TIERRA APORTADA | | |
|---|-----------------------------|----------------|
| VARIACION PORCENTUAL SEGÚN IPC DE ENERO 2009 A FEBRERO 2015 | | 20.19% |
| UAU | diferencia sin incluir lote | INDEXADO |
| 1 | 277,420,660.00 | 333,425,416.58 |
| 2 | 296,803,265.00 | 356,720,917.16 |

Culera



24 ABR 2015

- 290 - - - -

DECRETO No. DE DE

“POR EL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA “LA CALLEJA” ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO 445 DEL 11 DE JUNIO DE 2008 Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

| | | |
|----------------------|------------------|------------------|
| 3 | 1,307,958,896.00 | 1,572,005,270.85 |
| | 1,882,182,821.00 | 2,262,151,604.59 |
| AREA TOTAL LOTE | 34,548.79 | 34,548.79 |
| VALOR METRO CUADRADO | 54,478.98 | 65,477.01 |

En cada unidad se debe descontar el valor del suelo por cada uno aportado si el propietario realizara la promoción y desarrollo de la unidad respectiva.”

Artículo 5. Modificase el artículo 89 del Decreto 445 del 11 de junio de 2008, el cual quedará de la siguiente forma:

“**ARTÍCULO 89. CONSOLIDADO SIN EL VALOR DE LA TIERRA.** El consolidado de la carga menos el valor de la tierra es el siguiente:

| CONSOLIDACION CARGAS TOTALES | | | |
|---|-----------------------------|------------------|---------|
| VARIACION PORCENTUAL SEGÚN IPC DE ENERO 2009 A FEBRERO 2015 | | 20.19% | |
| UAU | diferencia sin incluir lote | INDEXADO | % |
| 1 | 589,996,660.00 | 709,103,215.81 | 19.79% |
| 2 | 615,781,265.00 | 740,093,130.78 | 20.65% |
| 3 | 1,775,981,996.00 | 2,134,511,311.63 | 59.56% |
| | 2,981,759,921.00 | 3,583,707,658.22 | 100.00% |

Artículo 6. Adiciónese el artículo 107A al Decreto 445 del 11 de junio de 2008, el cual quedará de la siguiente forma:

“**ARTICULO 107A. CRONOGRAMA GENERAL DE EJECUCIÓN DE OBRAS DEL PLAN PARCIAL.** En la siguiente Tabla se propone el cronograma general de ejecución de obras que servirá de base para las determinaciones que al respecto se hayan de adoptar y que podrá ser variado de acuerdo con las exigencias del mercado inmobiliario.

| | Años 2008-2014 | | Años 2015 - 2019 | |
|------|----------------|--|------------------|--|
| UA 1 | | | | |
| UA 2 | | | | |
| UA 3 | | | | |

Culard



ALCALDIA DE PEREIRA 290 - - - 24 ABR 2015

DECRETO No. DE DE

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA "LA CALLEJA" ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO 445 DEL 11 DE JUNIO DE 2008 Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

Artículo 7. VIGENCIA Y DEROGATORIAS DEL PLAN PARCIAL- La presente modificación al Plan Parcial "La Calleja" entrará en vigor desde la fecha de publicación; el Plan tendrá una vigencia hasta el 2019.

Dado en Pereira a los _____

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE,

ENRIQUE ANTONIO VÁSQUEZ ZULETA
Alcalde Municipal

CARLOS ARTURO CARO ISAZA
Secretario de Planeación

MARIA DEL PILAR TORRES MEJIA
Directora Operativa Desarrollo Urbano

EMILIO ANTONIO GRAJALES RIOS
Secretario de Jurídica

Revisión Legal:
María Cristina Ramírez Uribe
Profesional Especializado

Revisión Legal Secretaria de Planeación.
Carlos Ancizar Arcia Ríos
Abogado contratista

Revisión Técnica:

- Isabel Cristina Obando Ortiz / Componente Ambiental
- Diana Marcela Aguirre Narvaez / Componente Urbano
- Paula María Ángel Bonilla / Componente Urbano
- Pedro José Ramírez Ramírez / Servicios públicos y movilidad
- Catalina Arias Giraldo / Componente Económico