



ALCALDIA DE PEREIRA

DECRETO No. 22 DE DE 01 FEB 2012

**POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL EXPANSIÓN URBANA "MARBELLA"**

Que la CARDER expidió el concepto técnico y Acta de Concertación No 029 del 11 de enero de 2012 que da viabilidad ambiental para la adopción del plan parcial MARBELLA

Que en razón del desarrollo apropiado de las instancias de validación contempladas en las normas legales, porque cumple con los requisitos de ley y por considerarlo conveniente para el Municipio de Pereira, el Alcalde Municipal encuentra oportuno adoptar el Plan Parcial "MARBELLA".

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

**DECRETA**

**TITULO I**

**ADOPCIÓN Y DELIMITACIÓN DEL AREA DE PLANIFICACIÓN**

**ARTICULO No. 1. ADOPCIÓN.** Adóptese el Plan Parcial de Expansión urbana "MARBELLA" como instrumento de planificación que desarrolla y complementa el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Pereira, hacia el occidente de la ciudad, el cual se encuentra consignado en el Plano No. 01 (Localización General del Plan Parcial) el cual hace parte integral del presente documento.

**ARTICULO No. 2. COMPONENTES DEL PLAN.** El Plan parcial que se adopta está compuesto por el Documento Técnico de Soporte, con el conjunto de planos y las fichas normativas que hacen parte integral del presente Plan Parcial los cuales se relacionan a continuación:

LISTADO DE PLANOS	
PLANO NO.	NOMBRE DEL PLANO
1	Localización
2	Delimitación plan parcial
3	Delimitación predial
4	Aptitud del suelo
5	Cortes y llenos

*Calder*

REPUBLICA DE COLOMBIA



ALCALDIA DE PEREIRA

DECRETO No. 22 DE DE 01 FEB 2012

POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL EXPANSIÓN URBANA "MARBELLA"

6	Obras ambientales
7	Morfo métrico
8	Sistema hídrico
9	Topográfico
10	Usos y coberturas
11	Suelos de protección
12	Sistema de acueducto
13	Sistema de aguas residuales
14	Sistema de aguas lluvias
15	Sistema de energía
16	Unidades de actuación urbanística
17	Zonas de asignación de usos
18	Tratamientos Urbanísticos
19	Cesiones
20	Planteamiento Urbanístico
21	Zonas generadoras de plusvalía
22	Étapas de desarrollo

FICHAS NORMATIVAS	
FICHA NORMATIVA M1-	USO PRINCIPAL: RESIDENCIAL (R1, R2, R3) USO COMPATIBLE: COMERCIO (C1).
	USO PRINCIPAL INDUSTRIA LIVIANA (I.2)

*Amel*



DECRETO No. 22 DE DE 01 FEB 2012

POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL EXPANSIÓN URBANA "MARBELLA"

FICHA NORMATIVA M2	COMERCIO AL POR MAYOR (ES1) ACTIVIDADES RELACIONADAS CON DEPÓSITO Y ALMACENAMIENTO DE MERCANCIAS. (ES5) SERVICIOS DE USO OCASIONAL. UNITARIOS O AGRUPADOS (S2, S3) COMERCIO MEDIANO (C1, C2, y C3).
FICHA NORMATIVA M3	USO PRINCIPAL: INDUSTRIA LIVIANA (L1,L2).
FICHA NORMATIVA M4	ESPACIO PÚBLICO
FICHA NORMATIVA M5	EQUPIAMIENTO COLECTIVO

ARTICULO No. 3. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN. -El Plan Parcial de Expansión urbana "MARBELLA", se delimita por medio de los siguientes puntos de coordenadas, en Magna Sirgas :

PUNTO	NORTE	ESTE	PUNTO	NORTE	ESTE
1	1143063.17	1024189.51	18	1143345.76	1024037.78
2	1143084.73	1024188.59	19	1143335.26	1024022.04
3	1143132.42	1024187.52	20	1143323.08	1024010.99
4	1143198.70	1024186.45	21	1143294.03	1023995.06
5	1143256.20	1024185.28	22	1143254.49	1023967.89
6	1143329.51	1024185.09	23	1143227.65	1023958.30
7	1143414.71	1024183.96	24	1143222.52	1023965.88
8	1143436.27	1024186.56	25	1143204.20	1023997.53
9	1143446.77	1024185.06	26	1143189.54	1024015.19
10	1143461.1	1024177.57	27	1143164.55	1024037.51
11	1143494.55	1024154.71	28	1143136.10	1024069.16
12	1143494.55	1024149.65	29	1143131.24	1024074.49
13	1143493.80	1024146.46	30	1143111.59	1024103.47

*Cal*

REPUBLICA DE COLOMBIA



ALCALDIA DE PEREIRA

DECRETO No. 122 DE DE 01 FEB 2012

**POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL EXPANSIÓN URBANA "MARBELLA"**

14	1143450.19	1024125.88	31	1143077.95	1024162.44
15	1143429.52	1024115.36	32	1143072.36	1024171.17
16	1143399.14	1024093.46	33	1143067.29	1024179.09
17	1143386.98	1024084.63			

**ARTICULO 4.** El Plan parcial el "MARBELLA" comprende un área catastral de 54.495,20 M2, área que será desarrollada a través de dos (2) unidades de Actuación Urbanística.

**ARTICULO 5. PREDIOS.** Hacen parte de este plan parcial todos los predios que se encuentran dentro de los límites del área de planificación, además de los que se originen a partir de ellos por subdivisión o englobe o que resulten en una eventual actualización predial. La Identificación predial se encuentra consignada en el Plano N° 03 ("Delimitación Predial ") el cual hace parte integral de este decreto.

COMPOSICION PREDIAL						
No.	FICHA CATASTRAL	MATRICULA INMOBILIARIA	PROPIETARIO	AREA CATASTRAL	AREA EN EL PLAN PARCIAL	% DE PARTICIPACION DEL PREDIO EN EL PLAN PARCIAL
1	000200030005000	290-0020675-89	FABIO ALBERTO RIOS	42.506,05	42.506,05	100%
2	000200030004000	290-73596	ECOPETROL	21.422,00	5.809,18	27%
3	000200030003000	290-16105	TERPEL	25.595,00	2.697,23	11%
4	000200030165000	CESION DE VIA	PREDIO DEL MUNICIPIO	3.482,74	3.482,74	100%

**TITULO II  
SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL PLAN PARCIAL**

**CAPÍTULO I  
SISTEMA AMBIENTAL**

**ARTICULO 6.** El SISTEMA AMBIENTAL DEL PLAN PARCIAL "MARBELLA", está constituido esencialmente por los suelos de protección que comprenden las áreas forestales protectoras del drenaje permanente y del humedal que por sus características de protección o amenaza, tienen restringida la posibilidad de urbanizarse y cumplirán con la función de articular los diferentes elementos del espacio público.

*rub*



ALCALDIA DE PEREIRA

DECRETO No. 122 DE FEB 2012

**POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL EXPANSIÓN URBANA  
"MARBELLA"**

**ARTICULO 7. OBJETIVO GENERAL DEL COMPONENTE AMBIENTAL.** Estructurar una propuesta urbanística ambientalmente sostenible que propenda por la minimización de los impactos ambientales asociados, potencie el valor ambiental de la zona y garantice una armonía entre el proyecto urbano y el sistema ambiental.

**ARTICULO 8. OBJETIVOS ESPECÍFICOS.** El Plan Parcial "Marbella", cumplirá con los siguientes objetivos específicos:

- Generar una planeación respetuosa con las determinantes físicas, morfológicas y ambientales del terreno, con el fin de desarrollar los suelos con mejores aptitudes para el uso planteado.
- Incentivar la consolidación de corredores ambientales a través de las áreas de protección definidas.
- Garantizar la permanencia del humedal presente en el área y su conservación.
- Vigilar que las propuestas urbanísticas que se desarrollen en la zona tengan en cuenta la normatividad ambiental vigente y que los usos a establecerse vayan en armonía con el medio ambiente.

**ARTICULO 9. PROPUESTA AMBIENTAL.** La propuesta ambiental del Plan Parcial permitirá desarrollar sólo aquella porción del terreno con alta aptitud urbanizable, toda vez que se conservan y se potencian los elementos naturales estratégicos encontrados para generar condiciones armónicas entre el desarrollo propuesto y el entorno natural, garantizando en última instancia la sostenibilidad ambiental del Plan Parcial.

**ARTICULO 10. CRITERIOS AMBIENTALES PARA EL DISEÑO URBANO.** Se definen los siguientes criterios de diseño, desde el componente ambiental:

- Consolidar un corredor natural a través del área forestal protectora del cauce permanente y del humedal.
- Conservar los elementos y componentes de gran valor ambiental y paisajístico como el cauce permanente, el bosque protector ubicado en la zona de protección del cauce y el humedal como tal.
- Minimizar en la medida de lo posible, los movimientos de tierra.
- Privilegiar la ocupación de los suelos con aptitud media a alta.
- Omitir, en lo posible, cruces viales sobre el cauce permanente.

*Calder*



ALCALDIA DE PEREIRA

DECRETO No. 22 DE 01 FEB 2012

POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL EXPANSIÓN URBANA  
"MARBELLA"

**ARTICULO 11. AREAS DE INTERES AMBIENTAL PARA EL PLAN PARCIAL.**  
La corriente hídrica permanente que discurre por todo el terreno del Plan Parcial, el Humedad y el relicto de bosque de la zona de protección del cauce, constituyen zonas de interés ambiental para la protección, recuperación y restauración de las coberturas vegetales protectoras, mediante obras ambientales

**ARTICULO 12. PROTECCIÓN DEL RECURSO HÍDRICO.** - El cauce que atraviesa el Plan Parcial corresponde a cauce en "V" tipo 3. Para este tipo de cauces, la zona de retiro corresponde a "una faja de 15 metros a ambos lados, medidos a partir de la línea del cauce natural en proyección horizontal"; sobre estas zonas se permiten los siguientes usos:

- Cobertura vegetal protectora
- En el límite de la zona de retiro se permitirá el establecimiento de especies ornamentales, siempre que no implique la erradicación de cobertura pre-existente.
- Redes de servicios públicos Domiciliarios a partir del cambio de pendiente garantizando su estabilidad, salvo cuando topográficamente no sea posible localizarlas por fuera del cambio de pendiente. No incluye los sistemas de tratamiento.
- Obras de control de erosión. Estas obras no deben impedir la continuidad de la zona de retiro, una vez implementada la solución se deberá generar una restitución morfológica y de cobertura vegetal del área, garantizando la franja de retiro demarcada.
- En la franja correspondiente a un tercio de la altura de la ladera, adicionalmente se permitirá:
  - Recreación pasiva con infraestructuras tales como miradores paisajísticos, observatorios de fauna y flora, senderos peatonales y mobiliario propio de actividades contemplativas. El total de la infraestructura para la recreación pasiva no podrá ocupar un área superior al 10% de la franja y deberá construirse sin superficies de pisos duro, salvo superficies en madera o piedra de mano acomodada. Se deberá garantizar la accesibilidad de la población y su articulación con el sistema de espacio público.
  - Vías contempladas en los planes viales municipales, departamentales o nacionales.

**PARÁGRAFO 1.** Atendiendo el concepto técnico No. 3472 de 2010 expedido por la CARDER, a raíz de la solicitud realizada por el Plan Parcial, se define que "El drenaje permanente debe tener un área forestal protectora de 15 metros de ancho, a ambos lados, en todo su recorrido, que debe ser conservada permanentemente con cobertura boscosa..." en el humedal, el área forestal protectora debe ser una franja de 5 metros de ancho paralela a la línea de mareas máximas, que involucre zonas inundables, zonas de protección que se identifican en el Plano No. 11 (Suelos de Protección) que hace parte del Presente Decreto

*Culero*



ALCALDIA DE PEREIRA

DECRETO No. 22 DE 2012

POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL EXPANSIÓN URBANA  
"MARBELLA"

**ARTICULO 13. HUMEDAL.** De conformidad con lo establecido en la ley 357 de 1997, el elemento natural existente al interior del Plan Parcial, corresponde a un Humedal cuya protección se establece en los términos de la citada ley, el cual se encuentra identificado en el Plano. No. 11 (Suelos de Protección).

**PARÁGRAFO 1.** Toda vez, que el humedal no ha sido identificado por la Autoridad ambiental como prioritario de conformidad con lo establecido por la Resolución 157 de 2004, corresponderá al Plan Parcial como carga general, la realización del Acuerdo de Manejo Ambiental que garantice su manejo y conservación, así mismo cualquier actuación urbanística o licenciamiento que se genere en esta zona estará sujeto a la aprobación del Acuerdo de Manejo por parte de la CARDER, de conformidad con las determinantes que defina la Corporación para el caso específico según lo estipulado en la resolución 196 del 2006 "Por la cual se adopta la guía técnica para la formulación de planes de manejo para humedales en Colombia" o aquella normas que la modifique o sustituya y por las determinantes específicas que defina la Corporación Autónoma Regional de Risaralda CARDER..

**ARTICULO 14. APTITUD PARA EL USO URBANO.** La aptitud para el Uso Urbano, se encuentra definida en el Plano No. 04 (Aptitud del Suelo) en el cual se establecieron las siguientes categorías:

- **Aptitud Alta:** Urbanizable sin restricciones. Corresponde a las cimas planas de las colinas; sin problemas de estabilidad.
- **Aptitud Moderada:** Urbanizable con restricciones. Corresponde a colinas inclinadas o rodeadas por laderas de alta pendiente.
- **Sin Aptitud:** No urbanizable. Corresponde a los suelos de protección de corrientes hídricas.

**ARTICULO 15. IMPACTOS AMBIENTALES POR LA CONSTRUCCION DE LA INFRAESTRUCTURA DEL PROYECTO.** El estudio de impactos ambientales, aporta elementos para definir las acciones que deben llevarse a cabo para su prevención, manejo, mitigación y/o compensación, también contribuye con el planteamiento de estrategias de tipo técnico dirigidas a quienes sean responsables de los diseños definitivos de arquitectura e ingeniería para la propuesta urbanística, los cuales se identifican a continuación:

1. **IMPACTO EN EL CORTE, DESMONTE Y REMOCIÓN DE LA CUBIERTA VEGETAL:** La erradicación de algunos elementos de los relictos de guadua que se encuentran en el área de planificación del Plan Parcial "MARBELLA" se deberán ejecutar previa la autorización de la CARDER, quien otorgará permiso de erradicación una vez señaladas las condiciones para realizar la actividad y la compensación a que haya lugar.

*mb*



ALCALDIA DE PEREIRA

DECRETO No. 122 DE 01/09/2012

**POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL EXPANSIÓN URBANA  
"MARBELLA"**

2. **REMOCIÓN Y DEPÓSITO DE MATERIAL DE CORTE:** El material removido durante la etapa de desmonte y excavaciones será utilizado principalmente para la conformación de llenos previstos para nivelar el terreno, el cual deberá respetar los 15 m de retiro del cauce permanente existente y los 5 metros de protección del humedal, cuidando en todo caso que el material no llegue hasta los cuerpos de agua, causando alguna afectación a la dinámica natural de los mismos.

El traslado o recepción de tierra deberá contar con el respectivo permiso de la Autoridad Ambiental de conformidad con lo establecido en la Resolución Carder No. 541 de 1994.

3. **IMPACTO SOBRE EL SISTEMA HÍDRICO:** Será necesario la construcción de bermas para contener y conducir aguas de escorrentía y la provisión de bordillos y otras acciones de disposición y confinamiento de materiales para evitar que los residuos de excavaciones sean arrastrados por las lluvias y afecten el régimen de drenaje.
4. **IMPACTO POR DESESTABILIZACIÓN DEL TERRENO:** Deberá llevarse a cabo un adecuado manejo de los cortes, para disminuir la posibilidad de deslizamientos.
5. **IMPACTO POR EROSIÓN:** La apertura de superficies de trabajo, como campamentos de obra, vías provisionales, patios de descargue y depósitos de materiales genera impactos de regular intensidad ambiental y podría constituir un importante promotor de erosión. Para efecto de minimizarlos será imperativo construir pequeños diques de interceptación de aguas y bermas para conducir el agua hacia aquellos.

Se procurará utilizar material de compactación para evitar erosión durante la etapa de apertura de superficies de trabajo. Tan pronto como sea posible deberá asegurarse que toda excavación u obra que implique movimiento de tierra regrese a su condición original o quede protegida contra la eventualidad de erosión.

6. **IMPACTO POR RELLENO:** Para la conformación de los llenos propuestos se utilizará el material proveniente de los cortes adyacentes, para minimizar los impactos asociados a esta actividad.
7. **IMPACTO POR DISPOSICIÓN DE DESECHOS:**
- Desechos de lubricantes y combustibles: las actividades de llenado de combustibles, cambio de aceites y lavado de equipos utilizados en la obra,

*Cedera*



**POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL EXPANSIÓN URBANA  
"MARBELLA"**

compactadores, etc, deberán ser realizadas en una sola zona del lote, demarcada específicamente para ese fin, con el objeto de facilitar la recolección de desechos en contenedores especiales para su posterior transporte fuera del área de trabajo, de acuerdo con la reglamentación ambiental.

- Desechos orgánicos: Los desechos orgánicos del personal que trabaja en el área no deben afectar las condiciones del entorno. El proyecto debe contemplar la utilización de baterías de baño portátiles en proporción de una batería por cada 15 trabajadores durante la ejecución de las obras.
  - Otros desechos: Los desechos de madera provenientes de las obras de formaletería serán acumulados y dispuestos separadamente de aquellos originados en demoliciones, movimientos de tierra y otros, de tal manera que puedan ser reutilizados o dispuestos en un sitio adecuado. De igual manera, se sugiere la utilización de formaleta metálica, en la medida de lo posible.
8. **IMPACTOS GENERALES DE PROXIMIDAD.** Se prevé impactos de proximidad por ruido a raíz del funcionamiento de maquinaria y equipos pesados durante la ejecución de las obras.

**ARTICULO 16. IMPACTOS IDENTIFICABLES POR LA OCUPACIÓN DEFINITIVA DEL TERRITORIO.** Se identifican a continuación los riesgos ambientales que pueden derivarse por la ocupación definitiva del terreno:

1. **IMPACTO SOBRE EL SUELO:** Con respecto al suelo, se generará un cambio sustancial en cuanto a su uso, debido a la construcción de las diferentes estructuras, equipamientos e infraestructuras asociadas. En cuanto a su estructura y composición se presentarán moderadas alteraciones dado que los movimientos de tierra planteados para la adecuación de terrenos, son mínimos.
2. **IMPACTO SOBRE EL RÉGIMEN DE DRENAJE:** La recolección de aguas lluvias deberán ser conducidas a través de drenajes artificiales hacia las redes o hacia el cauce presente en el área, Se deben construir redes separadas de alcantarillado pluvial y sanitario, recolección de las aguas lluvias de los techos y cubiertas a través de canales y bajantes y provisión de bermas y sardineles en las vías.
3. **IMPACTO SOBRE LA VEGETACIÓN:** Se erradicaran los pastos presentes en las áreas con mayor potencial urbanístico y del relicto de guadua ubicado justo en este sector previa autorización de la Carder. Los demás relictos de bosque y guadua no podrán ser objeto de erradicación debido a su función protectora sobre el drenaje y el humedal.

*Carder*



DECRETO N.º 22 DE DE 2012

**POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL EXPANSIÓN URBANA "MARBELLA"**

4. **IMPACTO SOBRE EL AIRE:** El impacto sobre el aire será el que ocurriese de manera temporal por efecto de afectación en la etapa de construcción, debido a los movimientos de tierra y la operación de maquinaria.
5. **IMPACTO SOBRE EL MICROCLIMA:** La consolidación de superficies duras, tales como vías y otras zonas pavimentadas, genera impactos sobre el medio, particularmente con relación al efecto de calentamiento que se ejerce sobre la atmósfera, lo cual afecta el microclima de la zona, para lo cual se deberá proveer la arborización de follaje perenne cerca a las zonas duras y consolidar la arborización de las áreas protectoras. La arborización con palmeras debe limitarse a la creación o refuerzo de puntos focales, principalmente sobre recorridos peatonales y entre el diseño arquitectónico de áreas comunes.
6. **IMPACTO EN LA DISPOSICIÓN DE DESECHOS:**

Aguas servidas y aguas de lavado: Las aguas servidas provenientes de espacios específicos, en el caso que se consolide un uso de alto impacto como una estación de servicio o similares en alguna de las unidades de actuación, deberán ser tratadas de manera particular, de tal manera que se entregue a la red interna un agua de calidad estándar que pueda ser tratada en la planta de tratamiento diseñada para el Plan Parcial en conjunto.

  - Desechos orgánicos: Durante la etapa de ocupación del área, las redes de aguas servidas estarán separadas de las de aguas lluvias y conectadas al sistema de alcantarillado sanitario.
  - Otros desechos: El plan parcial, en su etapa de plena ocupación, albergará una población aproximada de 1330 personas, las cuales generarán un promedio de 532 kg de desechos sólidos cada día. El diseño urbanístico y arquitectónico deberá considerar la necesidad de permitir el libre acceso del vehículo recolector de la empresa prestadora del servicio de aseo.

**ARTICULO 17. OBRAS AMBIENTALES.** Las principales obras ambientales a desarrollar por el Plan Parcial "MARBELLA", con el objeto de prevenir, manejar, mitigar y/o compensar los impactos ambientales ya sea durante la etapa de construcción y de funcionamiento del proyecto son principalmente las siguientes, las cuales hacen parte de la Carga General del Plan Parcial, así:

- Reforestación en las áreas de protección de la corriente hídrica y humedal
- Acuerdo de Manejo Ambiental para el humedal
- Empradización
- Conducción y tratamiento de aguas residuales

*Cefcal*



DECRETO No. 22 DE 2012

POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL EXPANSIÓN URBANA  
"MARBELLA"

## CAPÍTULO II MOVIMIENTOS DE TIERRA

**ARTICULO 18. MOVIMIENTO DE TIERRAS:** El volumen aproximado de movimiento de tierras es de 46.465,5 m<sup>3</sup> y el volumen requerido para conformación de llenos es de 37.314,8 m<sup>3</sup>.

**PARÁGRAFO 1.** El movimiento de tierras proyectado se prevé la generación de alrededor de 9.000 m<sup>3</sup> de tierra, este material deberá en lo posible, depositarse al interior del plan parcial para la conformación de otras zonas consideradas en la propuesta urbanística

**PARÁGRAFO 2.** Si se hace necesario disponer la tierra en otro sitio deberá contarse previamente con la autorización de la Autoridad Ambiental, siguiendo las disposiciones de la Resolución 541 de 1994, por medio de la cual se regula el cargue, descargue, transporte, almacenamiento y disposición final de escombros, materiales, elementos, concretos y agregados sueltos de construcción, de demolición y capa orgánica de suelo, subsuelo de excavación

## CAPÍTULO III SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS

**ARTICULO 19. DIMENSIONAMIENTO.** -Los planteamientos, cálculos y especificaciones del sistema de servicios públicos contenidos en el documento técnico de soporte de este plan parcial estarán sujetos a ajustes en el momento en que se hagan los diseños urbanos puntuales y posteriormente, cuando se construyan.

Los sistemas de servicios de acueducto y alcantarillado se identifican en los siguientes planos: Plano No. 12 (Sistema de Acueducto), Plano No. 13. (sistema de Aguas Residuales), Plano No. 14 (Sistemas de Aguas Lluvias).

**ARTICULO 20. RESPONSABILIDAD GENERAL DEL PLAN PARCIAL PARA EL SISTEMA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO.** De conformidad con lo establecido en el Oficio 0601-4624 del 23 de septiembre de 2011 de la empresa de Aguas y Aguas de Pereira, corresponde como obligación general del Plan Parcial:

1. En el servicio de acueducto.

*Oficial*



DECRETO No. 122 DE DE 01 FEB 2012

**POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL EXPANSIÓN URBANA  
"MARBELLA"**

- Las redes de distribución deben conectarse a la red existente en la doble calzada costado norte.

2. Servicio de Alcantarillado.

- Se debe construir las redes de alcantarillado de aguas residuales y lluvias.
- Simultáneo con el desarrollo de cualquiera de las unidades de actuación urbanística 1 y 2 que drenan al reservorio, se deberá construir dicho reservorio y el sistema de descarga.
- Simultaneo con la construcción de las unidades de actuación urbanística 1 y 2 se deben ejecutar las obras de manejo de cauce aguas debajo de las descargas, así como también contar con la autorización de los propietarios de los predios cuyos cauces se van a afectar.
- Los predios para la planta de tratamiento deben garantizar los retiros suficientes para la construcción de barreras ambientales, manejo de olores y otros propios de dichos sistemas, así como los que se requieran por condicionantes de la tecnología seleccionada en el diseño.
- Con la solicitud de disponibilidad de servicios de acueducto y alcantarillado de cada una de las unidades de actuación urbanísticas se deberá adjuntar el Decreto de Aprobación del Plan Parcial, donde se verificará que las obras que garantizan la prestación de los servicios de acueducto y alcantarillado tengan un responsable en las unidades de actuación.
- En lo que respecta a la localización de las redes e infraestructura de plantas y reservorios de aguas de escorrentía, se debe prever en los diseños definitivos que éstas deben quedar localizadas en las vías públicas, áreas de cesión o espacios públicos en general.
- Toda vez que el trámite posterior a la solicitud disponibilidad de servicios públicos de acueducto corresponde a la prestación de los diseños definitivos de infraestructura dimensionada en esta fase, para cada una de las unidades de actuación se deberá garantizar la integralidad con el Plan Parcial revisado por la empresa de Aguas y Aguas.
- En el evento de que alguno de los compromisos de inversión por parte de las unidades de actuación urbanística no queden incluidos en el Decreto de aprobación del Plan Parcial, se deberá definir un nuevo esquema técnico y económico donde se garantice la viabilidad ambiental del proyecto en todos sus componentes.

*Car*



ALCALDIA DE PEREIRA

DECRETO No. 122 DE 2012

POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL EXPANSIÓN URBANA  
"MARBELLA"

**SUB-CAPÍTULO I  
SUBSISTEMA DE ACUEDUCTO**

**ARTICULO 21. SUBSISTEMA DE ACUEDUCTO. DISPONIBILIDAD.** La disponibilidad del servicio público de Acueducto para el área de Planificación del Plan Parcial, está garantizada por la empresa de Acueducto y Alcantarillado de Pereira S.A. ESP. El sistema de Acueducto se encuentra identificado en el Plano No.12 (Sistema de Acueducto).

**PARÁGRAFO.** La Empresa de Aguas y Aguas de Pereira, certificó la viabilidad del Servicio de Acueducto mediante Oficio 0601-4624 del 23 de septiembre de 2011.

**ARTICULO 22. NORMAS GENERALES DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN.** -Las redes de acueducto del plan parcial "Marbella" se ejecutarán de acuerdo con los diseños establecidos en el documento técnico de soporte y deberán tener en cuenta las condiciones topográficas del sector para la prestación satisfactoria del servicio, diseños que deberán precisarse con la solicitud de disponibilidad del servicio ante la empresa Aguas y Aguas de Pereira.

**PARÁGRAFO.** Para la conexión del servicio de Acueducto, se requiere el cruce de la doble calzada Pereira- Cartago, la cual se efectuará mediante acometida a través de un microtunel de 50 c,m de diámetro para su empalme a la red matriz de 12" H.F. (hierro fundido) del sistema de Acueducto de Pereira la cual se encuentra localizada, bajo la berma de la calzada que conduce a Cerritos (costado Nor-occidental) a 1.20 m de profundidad.

**ARTICULO 23. CONDICIONES EMPRESA PRESTADORA DEL SERVICIO** - Según lo acordado mediante el oficio 0601-4624 del 23 de septiembre de 2011 por medio del cual se le dio la viabilidad al Plan Parcial, las condiciones de la empresa de Acueducto y alcantarillado de Pereira S.A E.S.P, son las siguientes:

- El Plan Parcial deberá llevar la conexión de las redes distribución a partir de la conexión a la red existente en la doble calzada.
- Con la solicitud de disponibilidad de servicios de acueducto de cada una de las unidades de actuación urbanística se deberá adjuntar el Decreto de Aprobación del Plan Parcial, donde se verificará que las obras que garantizan la prestación de los servicios de acueducto tengan un responsable en las unidades de actuación urbanística.
- Se deberá presentar los diseños definitivos de la infraestructura dimensionada para cada uno de las unidades de actuación, garantizándose la integralidad con el Plan Parcial

*Calat*



ALCALDIA DE PEREIRA

DECRETO No. 122 DE 2012

**POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL EXPANSIÓN URBANA  
"MARBELLA"**

- Toda vez que el trámite posterior a la solicitud disponibilidad de servicios públicos de acueducto corresponde a la prestación de los diseños definitivos de infraestructura dimensionada en esta fase, para cada una de las unidades de actuación se deberá garantizar la integralidad con el Plan Parcial revisado por la empresa de Aguas y Aguas.
- En el evento en que cada uno de los compromisos de inversión por parte de las unidades de actuación urbanística no quede incluido en el presente Decreto de adopción del Plan Parcial, se deberá definir un nuevo esquema técnico y económico donde se garantice la viabilidad ambiental del proyecto en todos sus componentes.
- Teniendo en cuenta que el Plan Parcial se desarrollará a través de dos (2) unidades de actuación urbanística, posterior a la aprobación del Plan Parcial, simultáneo con la solicitud de disponibilidad de servicios de acueducto y alcantarillado de cada uno de las unidades de actuación, se deberá adjuntar los documentos de legalización de las servidumbre que se requieran para dotar de servicios de acueducto y alcantarillado cada una de las unidades, adicionalmente con la solicitud debe adjuntar copia del Decreto de Aprobación del Plan Parcial y del documento complementario los compromisos de inversión relacionados en el presente oficio por parte de cada una de las unidades de Actuación.

**SUB-CAPÍTULO II  
SUBSISTEMA DE ALCANTARILLADO**

**ARTICULO 24. RED DE ALCANTARILLADO.** La disponibilidad del servicio público de Alcantarillado para el área de Planificación del Plan Parcial "MARBELLA", está garantizada por la empresa de Acueducto y Alcantarillado de Pereira S.A. ESP, de conformidad con lo establecido en el oficio 0601 -4624 del 23 de septiembre de 2011.

**ARTICULO 25. NORMAS GENERALES DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN.** -Las redes de alcantarillado del plan parcial se ejecutarán de acuerdo con los diseños establecidos en el documento técnico de soporte y deberán tener en cuenta las condiciones topográficas del sector para la prestación satisfactoria del servicio.

**PARÁGRAFO.** Los usos del suelo que aporten grasas o elementos con residuos químicos u otros que causen deterioro al sistema y la eficiencia de la PTAR, están obligados a realizar su tratamiento previamente y/o construir trampas de grasas en sus predios para eliminar este riesgo.

*Salud*



ALCALDIA DE PEREIRA

DECRETO No. 22 DE DE

2012

POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL EXPANSIÓN URBANA  
"MARBELLA"

**ARTICULO 26. CONDICIONES EMPRESA PRESTADORA DEL SERVICIO** –  
Según lo acordado mediante el oficio 0601 -4624 del 23 de septiembre de 2011 por medio del cual se le dio la viabilidad al Plan Parcial, las condiciones de la empresa de Acueducto y alcantarillado de Pereira S.A E.S.P, son las siguientes:

- En la construcción de plantas de tratamientos temporales o permanentes, el diseño y construcción de cada una de ellas deberán dar cumplimiento a las exigencias ambientales vigentes.
- No se permite los vertimientos de aguas residuales a los drenajes superficiales.
- Con la presentación de los diseños definitivos de las Plantas de Tratamiento de aguas residuales se deberá construir barreras ambientales y garantizar los retiros de ley, garantizando un óptimo manejo de olores.
- Los diseños deberán incluir los costos de operación e inversión.
- La localización de la planta de tratamiento deberá garantizar el fácil acceso para sus labores de operación y mantenimiento e incluir los edificios administrativos.
- La Planta de aguas residuales definitivas, deberán cumplir con la normatividad ambiental vigente.
- Teniendo en cuenta que los afluentes de las plantas de tratamiento, se vierten a drenajes naturales, se deberá prever que los propietarios de los predios aguas debajo de dichos vertimientos no se afecten con la calidad del agua vertida después de tratada.
- Se deberá presentar los diseños definitivos de la infraestructura dimensionada para cada uno de las unidades de actuación, garantizándose la integralidad con el Plan Parcial
- Los diseños definitivos de cada uno de las Unidades de Actuación Urbanística del sistema de alcantarillado se debe garantizar su coherencia con los diseños del Plan de Saneamiento de la zona Occidental, para lo cual se debe tener en cuenta la temporalidad de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales, garantizando que la profundidad de la tubería de llegada a la planta debe ser inferior a 3.0 metros de la rasante de la vía más próxima.
- La empresa de Aguas y Aguas será la responsable de la operación, luego de la revisión, aprobación y cumplimiento de las exigencias de orden

*Andrés*



ALCALDIA DE PEREIRA

DECRETO No. 22 DE DE

9 FEB 2012

**POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL EXPANSIÓN URBANA  
"MARBELLA"**

ambiental vigente debiendo entregar en los diseños definitivos los costos de operación y manuales respectivos.

- Teniendo en cuenta que el Plan Parcial se desarrollará a través de dos (2) unidades de actuación urbanística, posterior a la aprobación del Plan Parcial, simultáneo con la solicitud de disponibilidad de servicios de acueducto y alcantarillado de cada uno de las unidades de actuación, se deberá adjuntar los documentos de legalización de las servidumbre que se requieran para dotar de servicios de acueducto y alcantarillado cada una de las unidades, adicionalmente con la solicitud debe adjuntar copia del Decreto de Aprobación del Plan Parcial y del documento complementario los compromisos de inversión relacionados en el presente oficio por parte de cada una de las unidades de Actuación

**ARTICULO 27. LOCALIZACIÓN PLANTA DE TRATAMIENTO**— la PTAR (Planta de tratamiento de aguas residuales) se localiza según plano No. 13(Sistema de Aguas Residuales) que hace parte integral del presente documento.

**ARTICULO 28. ALCANTARILLADO PLUVIAL.** – Según el oficio Número 0601 - 4624 del 23 de septiembre de 2011 por medio del cual se le dio la viabilidad al Plan Parcial, las condiciones de la empresa de Acueducto y alcantarillado de Pereira S.A E.S.P, son las siguientes:

- Las redes de alcantarillado pluvial presentadas cumple con las normas de diseño de la Empresa y con el RAS 2000, debiéndose presentar previa ejecución de cada una de las unidades de actuación los diseños definitivos tanto del sistema de captación y transporte como también los de almacenamiento temporal (reservorios de agua).
- De conformidad con el alcance del dimensionamiento de los espejos de aguas y/o reservorios para el manejo de las aguas de escorrentía, para la presentación de los diseños definitivos de éstos localizados en las Unidades de Actuación No. 1 y 2 se deberá tener en cuenta los volúmenes a almacenar, como también un periodo de almacenamiento mínimo de 20 minutos, debiendo presentar en el diseño un borde libre mínimo de 0.50 metros. En el diseño del reservorio de aguas de escorrentía y las respectivas estructuras de descarga se deberá garantizar una operación automática sin intervención manual.
- De acuerdo con la localización de las plantas de aguas residuales y los reservorios de agua de escorrentía, se deberá prever tal situación y remover la carga contaminante que se requiera de tal manera que no se presente contaminante de los segundos como resultado de una baja eficiencia de las plantas de aguas residuales.

*cedal*



ALCALDIA DE PEREIRA

DECRETO No. 122 DE DE

01 FEB 2012

POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL EXPANSIÓN URBANA  
"MARBELLA"

### SUB-CAPÍTULO III SUBSISTEMA DE ENERGÍA ELÉCTRICA

**ARTICULO 29. SUBSISTEMA DE ENERGÍA ELÉCTRICA.** -Según el oficio Número 710 3132 del 15 de septiembre de 2011 se le dio la viabilidad al Plan Parcial "MARBELLA". El Subsistema de energía eléctrica se identifica en el Plano No. 15 (sistema de energía)

**ARTICULO 30.** En el diseño, como en la etapa constructiva los ejecutores del Plan Parcial deberán dar cumplimiento con el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas "RETIE" es especial con lo relacionado a las distancias de seguridad y las servidumbres.

**PARÁGRAFO.** El diseño del sistema de Energía Eléctrica se encuentra contenido en el Documento Técnico de Soporte, avalado previamente por la empresa de Energía de Pereira.

### CAPÍTULO IV SISTEMA DE MOVILIDAD

**ARTICULO 31. SISTEMA DE MOVILIDAD.** -El sistema de movilidad urbana está relacionado con la integración del territorio Tiene como fin atender los requerimientos de movilidad de pasajeros y de carga, y conectar el Plan Parcial con el resto de la ciudad, con la red de ciudades de la región y con el resto del país el plan parcial propende por la articulación de todos los componentes que conforman el mismo:

- Subsistema vial
- Subsistema de transporte
- Subsistema peatonal.
- Estacionamientos

**ARTICULO 32.** Los criterios que se deben tener en cuenta para el sistema vial y de transporte, en el Plan Parcial, respecto a la vías locales que se proponga por el proyecto urbanístico en cada unidad de actuación, son:

*rubricado*



ALCALDIA DE PEREIRA

DECRETO No. 122 DE 2012

**POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL EXPANSIÓN URBANA "MARBELLA"**

- a) Respetar la jerarquía de las vías existentes en el área de influencia del plan parcial Marbella, y ajustar a los requerimientos establecidos por el P.O.T. vigente (Acuerdo 23 de 2006) del municipio de Pereira.
- b) Consolidar un sistema peatonal adecuado, con un sistema de puentes peatonales, rampas, senderos y escaleras y poder conformar una red de movilidad entre las diferentes áreas comerciales y espacio público de tal forma que pueda garantizar la integración del área de intervención al sistema de transporte.
- c) La consolidación en el largo plazo de los corredores de transporte masivo de pasajeros de la región metropolitana (Cartago - Pereira - Dosquebradas - Santa Rosa y Cerritos - La Virginia).

**SUB-CAPÍTULO I  
SUBSISTEMA VIAL**

**ARTICULO 33. SUBSISTEMA VIAL.** – Toda vez que el Plan Parcial no involucra vías colectoras y solo obedecerá a las vías locales que se proyecten en el desarrollo de cada unidad de Actuación Urbanística, El sistema Vial estructurante del Plan Parcial "MARBELLA", se identifican en el Plan No. 17 (Sistema Vial Urbano identificado en el Acuerdo 023 de 2006 (Plan de Ordenamiento Territorial de Pereira)

**ARTICULO 34. CONFORMACIÓN.** El sistema vial del plan parcial el "MARBELLA" está conformado por las siguientes vías cuyas características están detalladas en el documento técnico:

COMPONENTES DEL SISTEMA VIAL MUNICIPAL	
VÍA	DIMENSION MINIMA
Doble calzada Pereira - Cerritos	V-0
Av. Paralela Sur	V-21

**ARTICULO 35.** El área de reserva de suelo para el trayecto de la vía V0 de carácter Nacional doble calzada Pereira – Cerritos, que toca el Plan Parcial, constituye un área de reserva no sujeta de cargas ni beneficios, de conformidad con lo establecido en la ley 1228 de 2008, reglamentado por el Decreto 2976 de 2010, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

**PARÁGRAFO.** El plan Parcial, deberá reservar la mitad de la sección vial de la doble calzada (costado sur) con las siguientes distancias:

Longitud del carril de servicio = 420 m.

Los componentes de la sección de la vía a evaluar será:

Retiro o antejardín: 5.00 m

*Handwritten signature*

REPUBLICA DE COLOMBIA



ALCALDIA DE PEREIRA

DECRETO No. 22 DE DE 2012

**POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL EXPANSIÓN URBANA  
"MARBELLA"**

Zona verde 2: 3.00 m  
Calzada de desaceleración: 7m  
Andenes: 2.00 m  
Zona de amoblamiento: 3.00 m  
Berma y cuneta: 2,3 m  
Semicalzada: 14 m  
Carril SITM: 3,70 m  
Separador central: 10 m

Corresponde a la Unidad de actuación urbanística 1 un área I de 3.162,68 m<sup>2</sup> y a la Unidad de Actuación Urbanística 2 un área de 4.495,56 m<sup>2</sup>, con el fin de respetar la totalidad de área proyectada para la ampliación de esta vía.

**ARTICULO 36.** El área de reserva de suelo para el trayecto de la vía Alcalá- La Virginia de carácter Regional, constituye un área de reserva sobre la cual no podrá llevarse a cabo ningún tipo de construcción el cual afecta la Unidad de Actuación Urbanística No. 1 en un área de 754,31 m<sup>2</sup> esta reserva se mantiene a pesar del cambio en el trazado de la vía, con el fin de prever cualquier ajuste que se realice en la próxima revisión de Plan de Ordenamiento Territorial, es de aclarar que esta reserva se realiza sobre el límite sur-oriental del plan parcial, sin afectar en ningún momento el área reservada para la protección y conservación del humedal. Tal como se detalla en el plano No.19 Cesiones.

**SUB-CAPÍTULO II  
SUBSISTEMA DE TRANSPORTE**

**ARTICULO 37. SUBSISTEMA DE TRANSPORTE. VINCULACIÓN AL SISTEMA INTEGRADO DE TRANSPORTE.**

Por tratarse de un plan parcial en un sector con un sistema vial primario (general) importante y con vías de jerarquía para la ciudad y la región como la doble calzada Pereira -Cerritos, y la Vía Paralela Sur, se está garantizado el transporte en todo sentido a través de la Vía Pereira-Cerritos y posteriormente mediante la Vía Paralela Sur una vez se presente su construcción en todo su recorrido.

**SUB-CAPÍTULO III  
SUBSISTEMA DE MOVILIDAD PEATONAL**

**ARTICULO 38. SUBSISTEMA DE MOVILIDAD PEATONAL.** -La movilidad del flujo peatonal será garantizada a través de los andenes establecidos para cada una de las secciones viales del sistema primario, articulados al sistema de espacio público definido para el Plan Parcial. Su ancho mínimo será aquel definido en las

*cal*



ALCALDIA DE PEREIRA

DECRETO No. 22 DE FEB 2012

**POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL EXPANSIÓN URBANA  
"MARBELLA"**

secciones viales que determina el Plan de Ordenamiento Territorial en el artículo 162 del Acuerdo 023 de 2006.

**PARÁGRAFO.** En el área de planificación del Plan Parcial, podrán diseñarse corredores y senderos peatonales en correspondencia a la topografía y la presencia del drenaje permanente, respetando lo establecido en el Acuerdo 028 de 2011.

**SUB-CAPÍTULO IV  
ESTACIONAMIENTOS**

**ARTICULO 39. ESTACIONAMIENTOS** - De conformidad con los usos del suelo propuestos se debe dejar un retiro adicional de 5 metros adicionales e independientes a la sección de la vía, como bahías de parqueo.

**PARÁGRAFO 1.** Las zonas de parqueo deberán entregarse terminadas de acuerdo a las especificaciones técnicas determinadas por el comité Vial, su destinación es específica y no podrá ser variada.

**PARÁGRAFO 2.** Se permite el parqueo sobre las vías que pertenezcan al sistema vial primario del Plan Parcial, siempre y cuando se incluya un retiro adicional de 5 metros para el desarrollo de los parqueaderos

**CAPÍTULO V  
SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO**

**ARTICULO 40. ESTRUCTURA GENERAL** El sistema de espacio y equipamientos colectivos se articulan a través y alrededor del corredor ambiental que se desarrolla a partir del Humedal y el cauce permanente que atraviesa el Plan Parcial Marbella, es a partir de este eje ambiental que se proponen las espacialidades públicas que acorde con lo que establece el Plan de Ordenamiento Territorial se encuentran estructuradas a partir de los ejes viales planteados por el POT que permitirán la accesibilidad a las mismas. El sistema de Espacio Público se identifica en el Plano No. 19 (Cesiones) que hace parte integral del presente Decreto.

**ARTICULO 41. Calculo De Espacios Públicos En El Plan Parcial "MARBELLA".** El Plan Parcial Marbella desarrollara usos de vivienda, comercio y servicios, razón por la cual cede para el uso de vivienda 2,1 m2 por habitante de área de cesión para espacio público y 2.9m2 para equipamiento colectivo y para

*cal*

REPUBLICA DE COLOMBIA



ALCALDIA DE PEREIRA

DECRETO No. 122 DE DE 01 FEB 2012

**POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL EXPANSIÓN URBANA "MARBELLA"**

usos comerciales y de servicios el índice corresponde al 8% del área construida destinada como área de cesión.

Las cesiones totales del plan parcial corresponden a 7.536,99 m<sup>2</sup>, las cuales 3.809,91 m<sup>2</sup> se destinan para cesión de espacio público y 3.727,08 m<sup>2</sup> para equipamientos colectivos, que deberán ser entregadas de manera independiente para cada unidad de actuación urbanística así:

UNIDADES	USO	METROS 2 CONSTRUIBLES TOTALES POR USO	UNID. VIV.	POBLACION/UNID. 3.57 hab/viv	CESION OBLIGATORIA ESPACIO PUBLICO	CESION EN SUELO PROTECCION (50%)	CESION OBLIGATORIA DE EQUIPAMIENTO
U.A.U 1	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	46.978,00	288	1028,16	2159,14	1079,57	2984,66
	VIVIENDA VIS	8.130,00	72	257,04	539,78	269,89	745,42
	COMERCIO, SERVICIOS, INDUSTRIA LIVIANA Y USOS ESPECIALES	10.017	N.A	N.A	801,36	400,68	N.A
U.A.U 2	INDUSTRIA LIVIANA, COMERCIO Y SERVICIOS	3.870	N.A	N.A	309,63	93,77	N.A
TOTALES		68.995,42		1285,20	3809,91	1843,91	3727,08

**PARÁGRAFO.** Corresponderá al Plan Parcial elaborar el Plan de Manejo ambiental y entregar a título gratuito al Municipio de Pereira la zona comprendida por el área del humedal ubicada sobre el predio con ficha catastral 66001000200030000 y su zona de protección de 5 metros: Esta área equivale a 1.538,62 m<sup>2</sup>, con el fin de que este se convierta en espacio público, el cual permita su disfrute y garantice su conservación.

**CAPÍTULO VI  
LOCALIZACIÓN VIVIENDA DE INTERES SOCIAL**

**ARTICULO 42.** De conformidad con lo establecido en el decreto 4279 de 2006, El Plan Parcial "MARBELLA", tiene como obligación la localización de vivienda de interés social; para tal fin se destina un total de 5.715,53 m<sup>2</sup> en la Unidad de actuación urbanística 1, por los usos planteados. En el plano No 17 (Zonas de asignación de usos) se identifica la vivienda de interés social.

**CAPÍTULO VII  
COMPONENTE ARQUEOLOGICO**

*Cebal*



ALCALDIA DE PEREIRA

DECRETO No. 122 DE DE

01 FEB 2012

**POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL EXPANSIÓN URBANA "MARBELLA"**

**ARTICULO 43. ACCIONES EN CASO DE HALLAZGO ARQUEOLÓGICO:** En caso de realizar un hallazgo dentro del área del Plan Parcial "MARBELLA", se debe llevar a cabo los parámetros establecidos para implementar un programa de manejo arqueológico -que incluye varias etapas secuenciales- de acuerdo al Instituto Colombiano de Antropología e historia (ICANH) y de conformidad con la ley 1185 de 2008.

**TÍTULO III  
UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA**

**ARTICULO 44. DEFINICIÓN DE LAS UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANISTICA.** El plan parcial "MARBELLA", está conformado por dos (2) Unidades de Actuación Urbanística, identificadas en el Plano 16 (Unidades de Actuación Urbanística)

**ARTICULO 45. UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 1.** Se encuentra ubicada al noroccidente del Plan Parcial, limita al Norte con la Doble Calzada Pereira Cerritos, al oriente con la Unidad de actuación 2 y al sur con la vía existente que conecta el sector de Galicia con la Doble Calzada Pereira Cerritos. Tal como lo determinan las siguientes coordenadas:

COORDENADAS ORIGEN MAGNA SIRGAS		
UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA II		
PUNTO	COOR_ESTE	COOR_NORTE
1	1143063.17	1024189.51
2	1143084.73	1024188.59
3	1143132.42	1024187.52
4	1143198.70	1024186.45
5	1143256.20	1024185.28
6	1143329.51	1024185.09
39	1143331.1334	1024176.0883
38	1143342.2201	1024167.9764
37	1143353.6468	1024153.7538

*Andrés*

REPUBLICA DE COLOMBIA



ALCALDIA DE PEREIRA

DECRETO No. 122 DE DE

2012

**POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL EXPANSIÓN URBANA  
"MARBELLA"**

36	1143372.5075	1024129.4564
35	1143384.4318	1024108.4593
34	1143393.4437	1024097.7909
16	1143399.14	1024093.46
17	1143386.98	1024084.63
18	1143345.76	1024037.78
19	1143335.26	1024022.04
20	1143323.08	1024010.99
21	1143294.03	1023995.06
22	1143254.49	1023967.89
23	1143227.65	1023958.30
24	1143222.52	1023965.88
25	1143204.20	1023997.53
26	1143189.54	1024015.19
27	1143164.55	1024037.51
28	1143136.10	1024069.16
29	1143131.24	1024074.49
30	1143111.59	1024103.47
31	1143077.95	1024162.44
32	1143072.36	1024171.17
33	1143067.29	1024179.09

Esta unidad de actuación está conformada por un predio propiedad del Señor Fabio Alberto Ríos y un Predio del Municipio entregado como cesión destinado para la ampliación de la calzada Pereira Cerritos.

*Adel*



ALCALDIA DE PEREIRA

DECRETO No. 122 DE 04 FEB 2012

POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL EXPANSIÓN URBANA "MARBELLA"

PRECIOS UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 1							
NO.	FICHA CATASTRAL	MATRICULA INMOBILIARIA	PROPIETARIO	AREA DEL PRECIO	AREA DEL PRECIO VINCULADA	% AREA BRUTA DEL PRECIO VINCULADA A LA	% PARTICIPACION DEL PRECIO EN EL AREA TOTAL DE LA UAU
1	00000000000000	2900000075-89	FABIO ALBERTO ROS	42506,05	42506,05	100%	92%
2	00000000000000	CESION DE VIA	FREDO DEL MUNICIPIO	3482,74	3482,74	100%	8%
AREA TOTAL DE LA UAU							46988,79

**ARTICULO 46. UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 2.** Se encuentra ubicada al oriente del Plan Parcial, limita al Norte con la doble calzada Pereira Cerritos, al occidente con la Unidad de actuación 1 y al sur con la vía existente que conecta el sector de Galicia con la Doble Calzada Pereira Cerritos. Tal como lo muestran las siguientes coordenadas así:

COORDENADAS ORIGEN MAGNA_SIRGAS		
UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 1		
PUNTO	COOR_ESTE	COOR_NORTE
6	1143329.51	1024185.09
7	1143414.71	1024183.96
8	1143436.27	1024186.56
9	1143446.77	1024185.06
10	1143461.1	1024177.57
11	1143494.55	1024154.71
12	1143494.55	1024149.65
13	1143493.80	1024146.46
14	1143450.19	1024125.88
15	1143429.52	1024115.36
16	1143399.14	1024093.46
34	1143393.4437	1024097.7909
35	1143384.4318	1024108.4593
36	1143372.5075	1024129.4564

*Handwritten signature*



ALCALDIA DE PEREIRA

DECRETO No. 122 DE 01 de FEB 2012

**POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL EXPANSIÓN URBANA "MARBELLA"**

37	1143353.6468	1024153.7538
38	1143342.2201	1024167.9764
39	1143331 1334	1024176.0883

Tabla No. 20. Coordenadas Unidad de actuación urbanística 2.

Esta unidad de actuación está conformada por 2 predios propiedad Ecopetrol y Terpel.

FREDO UNIDAD DE ACTUACION URBANISTICA 2							
NO	FOHA CATASRAL	MATRICLA INMOBILIARA	PROPIETARIO	AREA DEL FREDO	AREA DEL FREDO VINCLADA	% AREA BRUTA DEL FREDO VINCLADA A LA	% PARTICIPACION DEL FREDO EN EL AREA TOTAL DE LA UAU
1	002000000	207336	ECOPETROL	214200	580918	27%	68%
2	002000000	2016105	TERPEL	256500	289723	11%	32%
AREA TOTAL DE LA UAU							850641

**TÍTULO IV  
DETERMINACIONES SOBRE USOS DEL SUELO, FICHAS NORMATIVAS Y APROVECHAMIENTO URBANISTICO**

**ARTICULO 47.** La Unidad de Actuación urbanística 1 tiene como usos principales vivienda multifamiliar, VIS, industria liviana, comercio y servicios y usos especiales.

En el siguiente cuadro se describen la cantidad de productos inmobiliarios máximos que, según la simulación urbanística, serán desarrollados por la unidad de Actuación, así:

	AREA BRUTA	AREA NETA	USOS	AREA UTIL	I.O	I.C	METROS 2 CONSTRUIBLES TOTALES	METROS 2 CONSTRUIBLES TOTALES POR USO	UNID. VIV.
U.A.U 1	45.988,79	29.839,34	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	22.862,12	70%	1,416	65.125	46.978,00	288
			VIVIENDA VIS					8.130,00	72
			COMERCIO, SERVICIOS, INDUSTRIA LIVIANA Y USOS ESPECIALES					10.017	N.A

*Salud*



ALCALDIA DE PEREIRA

DECRETO No. 122 DE

21 FEB 2012

**POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL EXPANSIÓN URBANA "MARBELLA"**

**ARTICULO 48.** La Unidad de Actuación 2, tiene como uso principal industria liviana, cuenta con un área neta urbanizable de 3.809,10 m<sup>2</sup> y un área útil de 3.593,24 m<sup>2</sup>, los cuales estarán distribuidos entre los diversos usos principales así:

En el siguiente cuadro se describen la cantidad de productos inmobiliarios máximos que, según la simulación urbanística, serán desarrollados por la unidad de Actuación, así:

UNIDADES	AREA BRUTA	AREA NETA	USOS	AREA UTIL	I.O	I.C	METROS 2 CONSTRUIBLES TOTALES	METROS 2 CONSTRUIBLES TOTALES POR USO
U.A.U 2	8.506,41	3.809,10	INDUSTRIA LIVIANA	3.593,24	70%	0,455	3.870	3.870

**TÍTULO V  
ESTRATEGIA DE GESTIÓN**

**ARTICULO 49.** El Plan Parcial "MARBELLA" se desarrollará a través de dos unidades de actuación urbanística de manera independiente, correspondiendo a cada uno la entrega en sitio de las áreas de cesión para espacio público y equipamiento, así como el pago o construcción de las cargas generales asignadas.

**PARAGRAFO.** Cuando una Unidad de Actuación Urbanística, asuma cargas superiores a las asignadas y que corresponda a otra unidad de Actuación, esta última deberá compensar a su favor dicho valor directamente o a través del fondo de compensación para el ordenamiento del territorio, creado por la Secretaria de Planeación en la subcuenta destinada para tal fin.

**TITULO VI  
DISTRIBUCIÓN DE LAS CARGAS Y LOS BENEFICIOS**

**ARTICULO 50. MECANISMO DE DISTRIBUCIÓN DE CARGAS Y BENEFICIOS.** Las cargas generales del plan parcial hacen referencia a todos los sistemas estructurantes que deben ser asumidos por los urbanizadores o promotores en el

*Handwritten signature*



ALCALDIA DE PEREIRA

DECRETO No. 122 DE FEB 2012

**POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL EXPANSIÓN URBANA "MARBELLA"**

área de intervención del plan parcial, en contraprestación por el aprovechamiento urbanístico permitido.

El siguiente cuadro referencia las cargas generales del Plan Parcial:

CARGAS	VALOR
ACUEDUCTO	\$ 99.627.593
ALCANTARILLADO AGUAS RESIDUALES	\$ 776.901.707
ALCANTARILLADO AGUAS LLUVIAS	\$ 21.012.538
SISTEMA DE ENERGIA	\$ 171.770.833
OBRAS AMBIENTALES	\$ 44.923.250
CONSULTORIA PLAN PARCIAL	\$ 80.000.000
<b>TOTAL CARGAS PLAN PARCIAL</b>	<b>\$ 1.194.236.921</b>

El Plan Parcial "MARBELLA", acoge la siguiente tabla de puntos con base en los valores de referencia del mercado inmobiliario como sistema para la asignación de cargas de acuerdo a los aprovechamientos urbanísticos asignados a cada uso:

ASIGNACION PUNTOS		
USO	VL M2	VALOR PUNTO
VIVIENDA VIS	1.200.000	1,00
VIVIENDA	1.800.000	1,50
COMERCIO Y SERVICIOS	2.300.000	1,9

Asignadas las cargas y el cálculo de los aprovechamientos para cada unidad de Actuación, el siguiente cuadro determina los valores que corresponden por carga general a cada una de las Unidades de Actuación Urbanística en función de los aprovechamientos.

CONCEPTO	UNIDADES DE GESTION		
	UAU 1	UAU 2	TOTAL
Area Construida total (m2)	65.125	3.870	68.995
<b>VIVIENDA VIS</b>			
Area Vivienda VIS (m2)	8130	0	8.130
puntaje Vivienda VIS	8.130	0	8.130
total cargasVivienda VIS	92.280.125	0	92.280.125
<b>VIVIENDA</b>			
Area Vivienda (m2)	46.978		46.978
puntaje Vivienda	70.467		70.467
total cargas vivienda	799.840.540		799.840.540
<b>COMERCIO Y SERVICIOS</b>			

*Leal*



DECRETO No. 122 DE FEB 2012

**POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL EXPANSIÓN URBANA "MARBELLA"**

Area Otros usos (m2)	10.017	3.870	13.887
puntaje otros usos	19.199	7.418	26.617
total cargas otros usos	217.922.410	84.192.845	302.115.255
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 1.110.043.076</b>	<b>\$ 84.192.845</b>	<b>\$ 1.194.235.921</b>

**TÍTULO VII  
INSTRUMENTOS DE MANEJO Y GESTIÓN DEL SUELO**

**CAPÍTULO I  
PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA**

**ARTICULO 51. PLUSVALÍA** - Con el fin de determinar el efecto plusvalía, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la expedición de este acto, la Secretaría de Planeación iniciará los trámites y las gestiones indispensables que cumplan los presupuestos de ley con el fin de conseguir del Instituto Geográfico Agustín Codazzi o de peritos técnicos debidamente inscritos en las Lonjas e instituciones análogas, que establezcan el mayor valor por metro cuadrado de suelo en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias con características geoeconómicas homogéneas que se encuentren dentro del área de planificación y de influencia de este Plan Parcial, teniendo en cuenta lo establecido en capítulo IX de la Ley 388 de 1997, el Decreto Nacional 1788 de 2004, el POT, el Acuerdo 65 de 2004 y los Decretos Municipales 224 y 229 de 2005 y aquellas normas que las desarrollen, modifiquen o sustituyan.

**ARTICULO 52. ENGLOBES Y SUBDIVISIONES** - Cuando por efecto del englobe un lote de terreno se vea beneficiado por otro u otros que fueren objeto del plan parcial y se aumente su edificabilidad, el predio resultante del englobe será objeto, previa petición del interesado, de todo el trámite para determinar el efecto y liquidar la participación en plusvalía.

**ARTICULO 53. LIQUIDACIÓN DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA** - Una vez la Secretaría de Planeación esté conforme con el cálculo del efecto de plusvalía por metro cuadrado de las zonas o subzonas beneficiarias con características geoeconómicas homogéneas realizado por la entidad o persona evaluadora, de acuerdo con lo establecido en el Decreto Municipal 229 de 2005, la norma que lo modifique sustituya o reforme, procederá a liquidar el efecto de plusvalía para cada uno de los inmuebles objeto de la misma y el monto determinado como participación por el artículo 8° del Acuerdo 65 de 2004.

*Salud*



ALCALDIA DE PEREIRA

DECRETO N.º 122 DE 01 FEB 2012

**POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL EXPANSIÓN URBANA "MARBELLA"**

**ARTICULO 54. EL PAGO COMO REQUISITO PARA EXPEDIR LICENCIAS.** - De acuerdo con el artículo 6° del Decreto Nacional 1788 de 2004, para la expedición de licencias de urbanización o construcción y sus modalidades, tratándose de los inmuebles eventualmente beneficiados por el efecto plusvalía en razón de la adopción de este plan parcial, los curadores urbanos solo podrán expedir los respectivos actos administrativos cuando el interesado presente un certificado expedido por la Secretaría de Hacienda que acredite el pago total de la participación en la plusvalía correspondiente al área autorizada o de que existe un acuerdo de pago o la constancia expresa de que no se ha generado la obligación de pagarla.

**ARTICULO 55. PAGO COMO REQUISITO PARA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO.** - La Oficina de Instrumentos Públicos solo podrá inscribir actos de transferencia del dominio en relación con los inmuebles que hacen parte de este plan parcial y estén sujetos a la aplicación de la participación en la plusvalía, cuando el interesado presente un certificado expedido por la Secretaría de Hacienda que acredite el pago total de la participación en la plusvalía correspondiente a los inmuebles o de que existe un acuerdo de pago o la constancia expresa de que no se ha generado la obligación de pagarla.

**TITULO VIII  
DISPOSICIONES FINALES**

**ARTICULO 56. CRONOGRAMA GENERAL DE EJECUCIÓN DE OBRAS DEL PLAN PARCIAL.** Con el fin de definir la temporalización de la ejecución del conjunto de obras establecidas como cargas generales por el presente Plan, 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 la factibilidad de desarrollo que la participación concertada de todos los actores proponga y las exigencias del mercado inmobiliario:

	2011	2012	2013	2014	2015
U.A.U 1					
U.A.U 2					

*Handwritten mark*



ALCALDIA DE PEREIRA

DECRETO No. 122 DE 01 FEB 2012

**POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL EXPANSIÓN URBANA "MARBELLA"**

**ARTICULO 57. VIGENCIA DEL PLAN PARCIAL-** El Plan Parcial entrará en vigor desde la fecha de publicación de su aprobación definitiva en Gaceta Metropolitana y su vigencia será indefinida, mientras no sea modificado por un plan urbanístico de igual o superior rango, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales.

Dado en Pereira a los 01 FEB 2012

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE,

**ENRIQUE ANTONIO VASQUEZ ZULETA**  
Alcalde Municipal

**JUAN DAVID GONZALEZ ECHEVERRY**  
Secretaria Jurídica

**CARLOS ARTURO CARO ISAZA**  
Secretario de Planeación

**MARIA CRISTINA RAMIREZ URIBE**  
Profesional Especializado  
Revisión Legal Secretaria Jurídica