



ALCALDIA DE PEREIRA

28 MAR 2011

253

DECRETO No. DE DE

"POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA PARCIALMENTE EL DECRETO No. 568 de SEPTIEMBRE 17 DE 2007 POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA EL OASIS DEL MUNICIPIO DE PEREIRA"

**EL ALCALDE DE PEREIRA** en uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas por los artículos 82, 311 y 315 numeral 1y 3, de la Constitución Política Colombiana, el artículo 91 numeral 6 de la Ley 136 de 1994, el artículo 19 y concordantes de la Ley 388 de 1997, el Título X del Acuerdo Municipal 018 del 2000, el Título X del Acuerdo 023 de 2006, el artículo 80 de la Ley 1151 de 2007, Decreto Nacional 2181 de 2006, Decreto 4300 de 2007 y

#### CONSIDERANDO

Que el Plan Parcial de Expansión Urbana El Oasis fue adoptado mediante el Decreto Municipal No. 568 de septiembre 17 de 2007, proceso que fue resultado de iniciativa privada.

Que a través de dicho Decreto se reglamento el área de planificación en materia normativa y se realizó el correspondiente reparto de cargas y beneficios.

Que en dicho Decreto se propuso desarrollar el área de planificación mediante 2 unidades de actuación urbanística y áreas específicas resultado de las cesiones obligatorias para espacio público y equipamiento colectivo.

Que en la actualidad, nuevamente por iniciativa privada, se ha encontrado la necesidad de modificar parcialmente el Plan Parcial de Expansión Urbana El Oasis, aclarando el reparto de cargas y beneficios y las cesiones obligatorias para espacio público y equipamientos colectivos, dado que se plantea incrementar el número de unidades de actuación urbanística, aclarando además, la identificación e información predial que las componen.

*Handwritten signature*

*Handwritten mark*



ALCALDIA DE PEREIRA

253

28 MAR 2011

## DECRETO No. DE DE

"POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA PARCIALMENTE EL DECRETO No. 568 de SEPTIEMBRE 17 DE 2007 POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA EL OASIS DEL MUNICIPIO DE PEREIRA"

Que a la Secretaria de Planeación la corresponde, en virtud de lo establecido en el artículo 9° del Decreto Nacional 2181 de 2006, 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 oportunamente. El mismo artículo dispone que durante el términos de la revisión se podrá requerir a los solicitantes, por una sola vez, para que lleven a cabo las actualizaciones, correcciones o aclaraciones que deban realizar al proyecto y/o aporten la información técnica adicional que sea necesaria para expedir el concepto sobre su viabilidad.

Que el artículo 8° 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 comunicaciones personales a propietarios y vecinos, a través de la página Web de la Alcaldía de Pereira a partir del día 18 de febrero del presente año a las 6:50 pm, durante 5 días, según certificación remitida mediante oficio No. I-2477 de marzo 1 de 2011 emitido por el encargado de misma (Webmaster) Alciber Salas Gómez, en avisos a través de la Emisora Pereira Al Aire los días 24 de febrero de 2011 a las 9:05 am y 25 de febrero de 2011 a las 8:37 am según certificación remitida mediante oficio No. I-2477 de marzo 1 de 2011 emitida por el Director de la Emisora, Juan Carlos Sánchez Arias, publicación en el Periódico La Tarde de fecha 22 de febrero de 2011, página 2A, citaciones en edicto por 10 días fijado en la Secretaria de planeación Municipal el día 18 de febrero de 2011 a las 8:00 am y desfijado el día 4 de marzo de 2011 a las 6:00 pm, 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

*Cafanal**Btu*



ALCALDIA DE PEREIRA

253

28 MAR 2011

**DECRETO No. DE DE**

**"POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA PARCIALMENTE EL DECRETO No. 568 de SEPTIEMBRE 17 DE 2007 POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA EL OASIS DEL MUNICIPIO DE PEREIRA"**

para el Municipio de Pereira, el Alcalde Municipal encuentra oportuno modificar el Plan Parcial de Expansión Urbana El Oasis.

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

**DECRETA**

**TÍTULO I**

**GENERALIDADES**

**Artículo 1.** Adicionase el artículo 1 A al Decreto 568 del 17 de Septiembre de 2007, el cual quedará de la siguiente forma:

**Artículo 1 A. PREDIOS QUE CONFORMAN EL AREA DE PLANIFICACIÓN** –  
Los predios que se relacionan a continuación conforman el área de Planificación del Plan Parcial El Oasis:

Nº	FICHA CATASTRAL	MATRICUAL INMOBILIARIA	PROPIETARIO	AREA (datos tomados de certificados de tradición)
1	000-200050105000	290-104172	Millán Mejía Enrique, Millán Mejía Juan Alejandro	38538,2
2	000-200050104000	290-104171	Hernán Gómez Uribe y CIA, María Teresa Gómez De Jaramillo Margarita María Gómez Uribe	11.228
3	000-200050054000	290-72432	Juan Carlos Solerzano	3043,8
4	000-200050053000	290-72830	Sierra Gallego Gustavo León	413,25
5	000-200050052000	290-73566	Neme Arango Hares Nayib E. Fernando Vicente Marulanda Trujillo	3.643
6	000-300060306000	290-142458		5488,8
<b>AREA TOTAL</b>				<b>62353,15</b>

*Cyfal*

*for*



ALCALDIA DE PEREIRA

253

28 MAR 2011

**DECRETO No. DE DE**

**"POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA PARCIALMENTE EL DECRETO No. 568 de SEPTIEMBRE 17 DE 2007 POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA EL OASIS DEL MUNICIPIO DE PEREIRA"**

**Parágrafo 1-** El área del Predio No. 1 corresponde al área que consta en el Certificado de Libertad y Tradición para el lote con la matrícula 290-104172 más el área del predio producto del desenglobe, con escritura No. 0248 del 10 de Junio de 1994. Este desenglobe y el número de la escritura constan en la anotación No. 2 del Certificado de Libertad y Tradición. La descripción de este Lote se encuentra en dicha escritura y en ella consta que el área del lote es de 1.446 m<sup>2</sup>.

De esta manera el área descrita en la tabla anterior correspondiente al Predio No 1, es el resultado de sumar 37.092.20 m<sup>2</sup>, según el Certificado de Tradición, más 1.446 m<sup>2</sup> del predio producto de desenglobe, según la Escritura No. 0248 del 10 de Junio de 1994.

**Parágrafo 2-** Para definir el área del Predio No. 6 se tuvo en cuenta la información planimétrica. De acuerdo a la escritura pública No. 1399 de mayo 29 de 2008 de la Notaria 6 del Círculo de Pereira, este predio es por un lote de mayor extensión con un área total de 44.685 m<sup>2</sup> de los cuales 5.486,9 m<sup>2</sup> hacen parte del área del Plan Parcial Oasis.

**Artículo 2.** Adicionase el artículo 1 B al Decreto 568 del 17 de Septiembre de 2007, el cual quedará de la siguiente forma

**Artículo 1 B.** De acuerdo a lo establecido por el Decreto nacional No. 281 de 2006, las siguientes son las áreas generales que componen el Plan Parcial El Oasis:

CUADRO DE ÁREAS GENERALES OASIS		
AREAS	%	M2
AREA BRUTA DEL PLAN PARCIAL	100%	62353,15
Sistema Vial Principal (Pereira-Cerritos)	26,0%	16216,87

*afad*

*lde*



ALCALDIA DE PEREIRA

28 MAR 2011

453  
**DECRETO No. DE DE**

"POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA PARCIALMENTE EL DECRETO No. 568 de SEPTIEMBRE 17 DE 2007 POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA EL OASIS DEL MUNICIPIO DE PEREIRA"

Area de conservación	1,7%	1043,99
<b>AREA NETA</b>	<b>72,3%</b>	<b>45892,29</b>
Cesión Obligatoria (Espacio Público)	10%	6323,71
Vías Locales	0%	0,00
<b>ÁREA UTIL</b>	<b>62,18%</b>	<b>38768,58</b>

**Artículo 3.** Modifícase el artículo 5 del Decreto 568 del 17 de Septiembre de 2007, el cual quedará de la siguiente forma:

**Artículo 5 –Modelo de Ocupación.** –El plan parcial adoptado mediante este acto administrativo, posee un área de intervención de 62.353.15 m<sup>2</sup>, cuyos límites se encuentran establecidos en el Plano No. 1 "Delimitación Plan Parcial Oasis" que forma parte del plan parcial y que se adopta con este Decreto.

El modelo para el desarrollo de esta área de la Zona de Expansión Occidental es a través de cuatro (4) unidades de actuación urbanística, cuyos usos característicos serían comercio, servicios e industria liviana.

Conforme a los objetivos y estrategias definidos anteriormente, derivados del resultado de todos los análisis incluidos en el documento diagnóstico, que forma parte integral de este acto administrativo, se plantea el siguiente modelo de ocupación, que será de obligatorio cumplimiento para cualquier actuación urbanística que se efectuó en el área de influencia del Plan Parcial de Expansión Urbana El Oasis.

El modelo está compuesto por el resultado de las determinantes de cada uno de los componentes del plan parcial. Tal es el caso del sistema ambiental, el cual define de una manera precisa en cada una de las unidades de actuación, las condiciones para realizar proyectos urbanísticos.

*Handwritten signature*

*Handwritten mark*



ALCALDIA DE PEREIRA

253

28 MAR 2011

DECRETO No. DE DE

"POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA PARCIALMENTE EL DECRETO No. 568 de SEPTIEMBRE 17 DE 2007 POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA EL OASIS DEL MUNICIPIO DE PEREIRA"

Las principales características de este sistema son:

1. Manejar una densidad moderada, para garantizar que los accesos e ingresos desde y hacia la doble calzada no sean perturbadores de los flujos interregionales que esta vía alberga.
2. Respetar las áreas definidas como de restricción para el desarrollo de infraestructura, de manera que éstas se conviertan en espacios complementarios al sistema de espacio público como áreas de convivencia.
3. Desarrollar proyectos arquitectónicos con fachadas sobre ambos costados de la doble calzada Pereira Cartago aprovechando su potencial comercial.
4. Respetar e incorporar las arboledas existentes al sistema descrito para espacio público y a las zonas de protección por pendientes o drenajes, lo cual permitirá dar continuidad al espacio público, para facilitar el acceso y disfrute del mismo por parte de todos los proyectos a desarrollar.
5. No incluir el uso Residencial debido a la proximidad a la doble calzada Pereira Cartago, lo cual incide en problemas ambientales (alto grado de contaminación ambiental por ruido y emisiones) y en un elevado precio de la tierra, lo cual hace que los proyectos de vivienda no sean viables económicamente. De acuerdo a lo consignado en el artículo 505 del POT, que reconoce el alto valor del suelo en la zona, lo que ocasiona que deba ser aprovechado en otros usos como los aquí propuestos. Se exceptúa en la propuesta del plan parcial, el desarrollo de vivienda de interés social en un 30%, obligatorio para otros planes parciales.
6. Incorporar las áreas destinadas para espacio público al sistema vial principal y este a su vez con el sistema de espacios públicos de la ciudad de Pereira y del Área Metropolitana.
7. Respetar los retiros definidos en el diseño de la doble calzada Pereira Cartago.

TÍTULO II

DE LOS SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO

*Café*

*for*



ALCALDIA DE PEREIRA

28 MAR 2011

**DECRETO No. 253 DE DE**

**"POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA PARCIALMENTE EL DECRETO No. 568 de SEPTIEMBRE 17 DE 2007 POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA EL OASIS DEL MUNICIPIO DE PEREIRA"**

**CAPITULO III**

**DEL SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS**

**Artículo 4.** Adicionase el artículo 9 A al Decreto 568 del 17 de Septiembre de 2007, el cual quedará de la siguiente forma:

**Artículo 9 A.** Si al momento de desarrollar una unidad de actuación urbanística, la ejecución del sistema de alcantarillado definitivo adoptado mediante este acto administrativo, implicase inversiones que inviabilicen la misma, dicha unidad de actuación podrá desarrollar un tratamiento de aguas residuales de carácter provisional o temporal, la cual deberá localizarse dentro de la misma unidad de actuación que la solicite, siempre y cuando el mismo sea avalado por la Autoridad Ambiental y la Empresa Operadora escogida, el cual deberá conectarse a futuro con el sistema de tratamiento aquí establecido.

El desarrollo de dicha planta de tratamiento provisional o temporal no se considerará como una carga general, por lo cual su desarrollo no exime a ninguna unidad de actuación de las cargas impuestas en el respectivo reparto de cargas y beneficios para el desarrollo del sistema de alcantarillado.

EL suelo de las PTAR provisionales o temporales, una vez cumpla función, será destinado a espacio público, sin afectar las cesiones establecidas en el presente decreto, y deberá ser entregado al Municipio mediante escritura pública al momento de aprobarse la respectiva UAU sin que el Ente Territorial tenga que reconocer algún valor, por este concepto.

**CAPITULO IV**

**DEL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO RECREATIVO**

*Carbal*

*foto*



ALCALDIA DE PEREIRA

253  
DECRETO No. DE DE

28 MAR 2011

"POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA PARCIALMENTE EL DECRETO No. 568 de SEPTIEMBRE 17 DE 2007 POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA EL OASIS DEL MUNICIPIO DE PEREIRA"

**Artículo 5.** Modificase el artículo 10 del Decreto 568 del 17 de Septiembre de 2007, el cual quedará de la siguiente forma:

**Artículo 10. OBJETIVO Y ESTRATEGIAS PARA EL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO RECREATIVO.** - El objetivo general del sistema de espacio público recreativo es "generar una porción del territorio que sea útil y efectivo para la población vecina."

Para el cumplimiento de dicho objetivo se definen las siguientes estrategias:

- Reconocer el área de protección (gradual) como el eje estructurante del sistema de espacio público, ya que en torno a este se conformara el área requerida para la cesión de espacio público.
- Para lograr la conexión entre el sistema vial primario de la ciudad se identifica como punto nodal el espacio sur occidental, el cual tiene directa relación con la doble calzada Pereira Cartago. Además, gracias a las características topográficas de la zona permitirá disfrutar de una riqueza paisajística hacia la ladera del río Consota y las zonas aledañas al barrio Belmonte.
- Para la propuesta de espacio público, es necesario tomar como referencia los estándares de calidad de vida definidos por el POT, en especial para usos como comercio y servicios. El indicador de Área de Cesión Obligatoria de usos comercial y de servicios en todo tipo de tratamiento urbanístico es del 15% del área Neta.

**Artículo 6.** Modificase el artículo 11 del Decreto 568 del 17 de Septiembre de 2007, el cual quedará de la siguiente forma:

**Artículo 11. AREAS DE CESIÓN.** Para el cálculo de las áreas de cesión para espacio público se aplica lo establecido en el artículo 297, parágrafo 2, del

*aford*

*lot*





ALCALDIA DE PEREIRA

**DECRETO No. 253 DE DE 28 MAR 2011**

"POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA PARCIALMENTE EL DECRETO No. 568 de SEPTIEMBRE 17 DE 2007 POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA EL OASIS DEL MUNICIPIO DE PEREIRA"

Acuerdo 18 de 2000. Lo anterior conforme al Plano No. 8 "Áreas de cesión exigidas" el cual hace parte integral de este acto administrativo.

Las áreas a ceder por el Plan Parcial y por cada unidad de actuación urbanística se regirán por la siguiente tabla:

PLAN PARCIAL	ÁREA BRUTA	ÁREA VÍAS GENERALES	ÁREA CONSERVACIÓN AMBIENTAL	ÁREA NETA	CESIÓN EXIGIDA POT 15%
U.A.U. 1	38538,2	9259,74	441,23	28.837,23	4325,58
U.A.U. 2	7.100	988,3	-	6.111,75	916,76
U.A.U. 3	5.487	3870,27	602,76	1.013,87	152,08
U.A.U. 4	11.228	2098,58	-	9.129,44	1369,42
<b>TOTALES</b>	<b>62363,15</b>	<b>16216,87</b>	<b>1043,99</b>	<b>45.092,29</b>	<b>6763,84</b>

El área exigida se encuentra localizada de la siguiente forma:

PLAN PARCIAL	CESION A ENTREGAR EN AREA NETA	CESION A ENTREGAR EN ZONA DE CONSERVACION	TOTAL DE CESION A ENTREGAR POR UAU
U.A.U. 1	2475,24	440,13	2.915,37
U.A.U. 2	3679,39	-	3.679,39
U.A.U. 3	169,08	-	169,08
U.A.U. 4	0,00	-	-
<b>TOTAL</b>			<b>6763,84</b>

Dado que algunas unidades de actuación ceden área para espacio público más que otros, de acuerdo a lo exigido por el POT, la diferencia en área deberá ser compensada en dinero directamente o a través del fondo de compensación, teniendo en cuenta la asignación de cargas establecidas mediante este decreto.

**CAPÍTULO VI**

*Calderon*

*foto*



ALCALDIA DE PEREIRA

DECRETO No. 253 DE DE

28 MAR 2011

"POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA PARCIALMENTE EL DECRETO No. 568 de SEPTIEMBRE 17 DE 2007 POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA EL OASIS DEL MUNICIPIO DE PEREIRA"

## DE LOS SISTEMAS DE OCUPACIÓN Y UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

**Artículo 7.** Modifícase el artículo 13 del Decreto 568 del 17 de Septiembre de 2007, el cual quedará de la siguiente forma:

**Artículo 13—DESCRIPCIÓN DE LOS SISTEMAS DE OCUPACIÓN.** — El Plan Parcial Oasis, incluye en su contenido, la descripción de la estructura y las características de los sistemas que conforman el espacio público, los que delimitan el espacio privado a construir, la forma de ocupación de los espacios comunitarios y privados, así como sus particularidades volumétricas, uso e índices de ocupación.

En el proceso de definición de las unidades de actuación, básicamente se ha buscado aprovechar la conformación predial original para definir las unidades de actuación urbanística, las cuales responden a las siguientes características:

1. Estar conformadas por proyectos urbanos independientes y que responden a los usos y normas definidas por el Plan Parcial.
2. Poseer una distribución de los beneficios y las cargas que le permitan tener un equilibrio que le dé el calificativo de proyectos viables.
3. Permitir un desarrollo autónomo
4. Permitir una distribución equilibrada del sistema de redes de servicios públicos
5. Poseer un sistema de vías que le proporcione accesibilidad independiente.

Los criterios anteriores permiten establecer que las cuatro (4) unidades de actuación urbanística de este plan parcial se implementarán, utilizando los instrumentos para su gestión del suelo contenidos en la ley 388 de 1997 y Decretos reglamentarios.

*Calderín*

*fo*



ALCALDIA DE PEREIRA

28 MAR 2011

DECRETO No. 253 DE DE

"POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA PARCIALMENTE EL DECRETO No. 568 de SEPTIEMBRE 17 DE 2007 POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA EL OASIS DEL MUNICIPIO DE PEREIRA"

**Artículo 8. Modifícase el artículo 14 del Decreto 568 del 17 de Septiembre de 2007, el cual quedará de la siguiente forma:**

**Artículo 14-DEFINICIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA-**

El Plan Parcial de Expansión Urbana Oasis cuenta con cuatro (4) unidades de actuación urbanísticas, que se desarrollan a través de proyectos urbanos que se ejecutan de manera autónoma, garantizando el cumplimiento de las normas urbanísticas y la dotación de la infraestructura para los servicios públicos domiciliarios y el espacio público mediante el reparto equitativo de cargas y beneficios.

La descripción de las cuatro (4) unidades de actuación que comprenden el área total del Plan Parcial de Expansión Urbana El Oasis se establece a continuación:

**UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 1-** Esta unidad de actuación urbanística está definida para desarrollar construcciones de uso industrial, comercial y de servicios, con una ocupación máxima del 80% del área bruta, posibilitando de esta manera un desarrollo constructivo equilibrado, que garantizará una justa participación en el esquema de repartición de cargas y beneficios Urbanísticos.

Se encuentra delimitada dentro de los siguientes puntos de coordenadas:

DELIMITACIÓN U.A.U. 1				
1	N	1,024,032,78	E	1,144,267,59
2	N	1,024,034,70	E	1,144,287,88
3	N	1,024,041,38	E	1,144,321,64
4	N	1,024,047,78	E	1,144,353,59
5	N	1,024,091,84	E	1,144,482,29
20	N	1024090.44	E	1144517.69
21	N	1024087.91	E	1144529.67
22	N	1024080.36	E	1144560.41
23	N	1024079.12	E	1144559.06
24	N	1024070.58	E	1144552.52

*Adm*

*for*



ALCALDIA DE PEREIRA

253

28 MAR 2011

DECRETO No. DE DE

"POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA PARCIALMENTE EL DECRETO No. 568 de SEPTIEMBRE 17 DE 2007 POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA EL OASIS DEL MUNICIPIO DE PEREIRA"

25	N	1024011.94	E	1144527.32
26	N	1023944.23	E	1144644.62
27	N	1023924.59	E	1144658.50
28	N	1023900.18	E	1144680.30
29	N	1023899.69	E	1144684.85
30	N	1023863.74	E	1144749.28
31	N	1023863.93	E	1144751.55
13	N	1,023,847,56	E	1,144,757,98
14	N	1,023,865,41	E	1,144,663,84
15	N	1,023,943,02	E	1,144,457,43
16	N	1,023,981,10	E	1,144,363,95
17	N	1,023,995,25	E	1,144,318,92
18	N	1,024,005,55	E	1,144,286,38
19	N	1,024,014,43	E	1,144,266,48

Los Predios que conforman la unidad de actuación No 1 y su participación dentro de la misma son los siguientes:

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANISTICA No.1							
Nº	FICHA CATASTRAL	MATRICULA INMOBILIARIA	PROPIETARIO	AREA (datos tomados de certificados de tradición)	AREA DEL PREDIO VINCULADA A LA UAU	% AREA BRUTA DEL PREDIO VINCULADA A LA UAU	%PARTICIPACION DEL PREDIO EN EL AREA TOTAL DE LA UAU
1	000-200050105000	290-104172	Millán Mejía Enrique, Millán Mejía Juan Alejandro	38538,2	38538,2	100%	100%
				AREA TOTAL	38538,2		

Dicha unidad, se encuentra conformada por las siguientes áreas:

AREAS	%	M2
AREA BRUTA DE UAU 1	100%	38538,20
Sistema Vial Principal (Pereira-Cerritos)	24,0%	9259,74
Área Conservación	4,8%	441,23
AREA NETA	74,8%	28.837,23
Áreas de cesión	6,4%	2475,24
ÁREA UTIL	68,4%	26.361,99

*Cubal*

*lot*



ALCALDIA DE PEREIRA

28 MAR 2011

253  
**DECRETO No. DE DE**

"POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA PARCIALMENTE EL DECRETO No. 568 de SEPTIEMBRE 17 DE 2007 POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA EL OASIS DEL MUNICIPIO DE PEREIRA"

**UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 2-** Esta unidad de actuación urbanística está definida para desarrollar construcciones de uso industrial, comercial y de servicios, con una ocupación máxima del 80% del área bruta, de esta manera un desarrollo constructivo equilibrado, que garantizará una justa participación en el esquema de repartición de cargas y beneficios Urbanísticos.

Se encuentra delimitada dentro de los siguientes puntos de coordenadas:

DELIMITACION U.A.U. 2				
7	N	1023981.52	E	1144691.20
26	N	1023944.23	E	1144644.62
27	N	1023924.59	E	1144658.50
28	N	1023900.18	E	1144680.29
29	N	1023899.69	E	1144684.85
30	N	1023863.74	E	1144749.28
31	N	1023863.93	E	1144751.55
42	N	1023864.45	E	1144757.57
41	N	1023883.31	E	1144766.20
8	N	1023894.34	E	1144776.43
40	N	1023906.79	E	1144760.93
39	N	1023923.58	E	1144742.03
38	N	1023939.45	E	1144729.89
37	N	1023959.00	E	1144711.90

Los Predios que conforman la unidad de actuación No 2 y su participación dentro de la misma son los siguientes:

UNIDAD DE ACTUACIÓN 2							
Nº	FICHA CATASTRAL	MATRICULA INMOBILIARIA	PROPIETARIO	AREA (datos tomados de certificados de tradición)	AREA DEL PREDIO VINCULADA A LA UAU	% AREA BRUTA DEL PREDIO VINCULADA A LA UAU	%PARTICIPACION DEL PREDIO EN EL AREA TOTAL DE LA UAU
3	000-200050054000	290-72432	Juan Carlos Solorzano	3043,8	3043,8	100%	43%
4	000-200050053000	290-72630	Sierra Gallego Gustavo León	413,25	413,25	100%	6%
5	000-200050052000	290-73566	Neme Arango Hares Nayib E.	3 643	3643	100%	51%
<b>AREA TOTAL</b>					<b>7100,05</b>		

*Calder*

*Jos*



ALCALDIA DE PEREIRA

28 MAR 2011

DECRETO No. 253 DE DE

"POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA PARCIALMENTE EL DECRETO No. 568 de SEPTIEMBRE 17 DE 2007 POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA EL OASIS DEL MUNICIPIO DE PEREIRA"

Dicha unidad, se encuentra conformada por las siguientes áreas:

AREAS	%	M2
<b>AREA BRUTA DE UAU 2</b>	<b>100%</b>	<b>7100,05</b>
Sistema Vial Principal (Pereira-Cerritos)	13,9%	988,3
Área Conservación	0,0%	0,00
<b>AREA NETA</b>	<b>86,1%</b>	<b>6.111,75</b>
Áreas de cesión	51,8%	3679,39
<b>AREA UTIL</b>	<b>34,3%</b>	<b>2.432,36</b>

**UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 3-** Esta unidad de actuación urbanística está definida para desarrollar construcciones de uso industrial, comercial y de servicios, con una ocupación máxima del 80% del área bruta, posibilitando de esta manera un desarrollo constructivo equilibrado, que garantizará una justa participación en el esquema de repartición de cargas y beneficios Urbanísticos.

Se encuentra delimitada dentro de los siguientes puntos de coordenadas:

DELIMITACIÓN U.A.U. 3				
31	N	1023863,93	E	1144751,55
13	N	1,023,847,56	E	1,144,757,98
43	N	1023844,68	E	1144782,92
44	N	1023843,14	E	1144802,03
45	N	1023844,40	E	1144818,68
12	N	1,023,843,81	E	1,144,831,98
46	N	1023850,99	E	1144860,84
47	N	1023851,39	E	1144872,34
48	N	1023860,67	E	1144897,48
11	N	1,023,872,43	E	1,144,920,45
10	N	1,023,879,77	E	1,144,917,78
49	N	1023876,08	E	1144898,96
50	N	1023876,22	E	1144857,38
51	N	1023883,66	E	1144821,28
52	N	1023890,22	E	1144804,54
9	N	1,023,902,57	E	1,144,783,60
8	N	1,023,894,32	E	1,144,776,43

*Handwritten signature*

*Handwritten mark*



ALCALDIA DE PEREIRA

253

7 8 MAR 2010

DECRETO No. DE DE

"POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA PARCIALMENTE EL DECRETO No. 568 de SEPTIEMBRE 17 DE 2007 POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA EL OASIS DEL MUNICIPIO DE PEREIRA"

41	N	1023883,31	E	1144766,20
42	N	1023864,45	E	1144757,57

Los Predios que conforman la unidad de actuación No 3 y su participación dentro de la misma son los siguientes:

UNIDAD DE ACTUACION 3							
N°	FICHA CATASTRAL	MATRICULA INMOBILIARIA	PROPIETARIO	AREA (datos tomados de certificados de tradición)	AREA DEL PREDIO VINCULADA A LA UAU	% AREA BRUTA DEL PREDIO VINCULADA A LA UAU	% PARTICIPACION DEL PREDIO EN EL AREA TOTAL DE LA UAU
6	000-300080308000	290-142458	Fernando Vicente Merulanda Trujillo	5486,9	5486,9	100%	100%
AREA TOTAL					5486,9		

Dicha unidad, se encuentra conformada por las siguientes áreas:

AREAS	%	M2
AREA BRUTA DE UAU 3	100%	5486,90
Sistema Vial Principal (Pereira-Cerritos)	70,5%	3870,27
Área Conservación	11,0%	602,76
AREA NETA	18,5%	1.013,87
Áreas de cesión	3,1%	169,08
AREA UTIL	15,4%	844,79

**UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 4-** Esta unidad de actuación urbanística está definida para desarrollar construcciones de uso industrial, comercial y de servicios, con una ocupación máxima del 80% del área bruta, posibilitando de esta manera un desarrollo constructivo equilibrado, que garantizará una justa participación en el esquema de repartición de cargas y beneficios Urbanísticos.

*Handwritten signature*

*Handwritten mark*



28 MAR 2011

DECRETO No. 253 DE DE

"POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA PARCIALMENTE EL DECRETO No. 568 de SEPTIEMBRE 17 DE 2007 POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA EL OASIS DEL MUNICIPIO DE PEREIRA"

Se encuentra delimitada dentro de los siguientes puntos de coordenadas:

DELIMITACIÓN U.A.U. 4				
22	N	1024080,36	E	1144560,41
23	N	1024079,12	E	1144559,06
24	N	1024070,58	E	1144552,52
25	N	1024011,94	E	1144527,32
26	N	1023944,23	E	1144644,62
7	N	1023981,52	E	1144691,20
36	N	1024014,73	E	1144662,85
35	N	1024030,96	E	1144646,21
34	N	1024031,99	E	1144641,04
33	N	1024039,79	E	1144639,06
32	N	1024055,20	E	1144617,20
6	N	1,024,065,81	E	1,144,597,83

Los Predios que conforman la unidad de actuación No 4 y su participación dentro de la misma son los siguientes:

UNIDAD DE ACTUACIÓN 4							
Nº	FICHA CATASTRAL	MATRICULA INMOBILIARIA	PROPIETARIO	AREA (datos tomados de certificados de tradición)	AREA DEL PREDIO VINCULADA A LA UAU	% AREA BRUTA DEL PREDIO VINCULADA A LA UAU	% PARTICIPACION DEL PREDIO EN EL AREA TOTAL DE LA UAU
2	000-200060104000	290-104171	Hernán Gómez Uribe Y Cia. María Teresa Gómez De Jaramillo Margarita María Gómez Uribe	11.228,00	11.228,00	100%	100%
<b>AREA TOTAL</b>					<b>11228</b>		

Dicha unidad, se encuentra conformada por las siguientes áreas:

AREAS	%	M2
<b>AREA BRUTA DE UAU 4</b>	<b>100%</b>	<b>11228,00</b>
Sistema Vial Principal (Pereira-Cerritos)	18,7%	2098,56
Área Conservación	0,0%	0,00
<b>AREA NETA</b>	<b>81,3%</b>	<b>9.129,44</b>
Áreas de cesión	0,0%	0,00
<b>AREA UTIL</b>	<b>81,3%</b>	<b>9.129,44</b>

*Handwritten signature*

*Handwritten mark*





ALCALDIA DE PEREIRA

253

28 MAR 2011

**DECRETO No. DE DE**

"POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA PARCIALMENTE EL DECRETO No. 568 de SEPTIEMBRE 17 DE 2007 POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA EL OASIS DEL MUNICIPIO DE PEREIRA"

Lo anterior conforme al plano No. 9 "Unidades de actuación urbanística" el cual hace parte integral de este acto administrativo.

**CAPÍTULO VII**

**DEL REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS**

**Artículo 9.** Modificase el artículo 15 del Decreto 568 del 17 de Septiembre de 2007, el cual quedará de la siguiente forma:

**Artículo 15. DEFINICIÓN DEL ESCENARIO DEL REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS** – El reparto de cargas y beneficios que se propone para el presente Plan Parcial, utiliza para las cuatro unidades de actuación la distribución a pro rata de los porcentajes de participación en aprovechamientos económicos de cada unidad, en función del reparto de las cargas urbanísticas que le corresponda por concepto de la construcción de la vía perimetral, las soluciones para el acueducto y el alcantarillado, las cesiones obligatorias para espacio público, las obras necesarias para la reubicación de las redes eléctricas que en la actualidad atraviesan el área del plan parcial y los costos de la consultoría que ha elaborado el documento del plan. Esta distribución se basa en el hecho que cada una de las unidades de actuación que conforman esta Plan Parcial, poseen amplias potencialidades de desarrollo urbano y las cargas en un ejercicio equilibrado se reparten en función del porcentaje de aprovechamiento.

En el siguiente cuadro se muestran los ítems que constituyen la totalidad de las cargas urbanísticas, indexadas a valor de diciembre de 2010:

COMPONENTE	CANTIDAD AD	VALOR TOTAL A 2006	VALOR TOTAL A DIC. 2010
			IPC = 1,120957

*Handwritten signature*

*Handwritten mark*



28 MAR 2011

DECRETO No. DE DE

"POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA PARCIALMENTE EL DECRETO No. 568 de SEPTIEMBRE 17 DE 2007 POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA EL OASIS DEL MUNICIPIO DE PEREIRA"

<b>PLANIFICACION PLAN PARCIAL</b>			
COORDINACION (diagnostico, formulación, topografía, decreto)	GL	\$27.000.000,00	\$30.535.839,00
COMPONENTE HIDRAULICO Y SANITARIO	GL	\$ 2.000.000,00	\$ 2.261.914,00
COMPONENTE REDES ELECTRICAS	GL	\$1.250.000,00	\$1.413.696,25
COMPONENTE URBANISTICO		\$ 5.000.000,00	\$5.654.785,00
COMPONENTE AMBIENTAL (estudio aptitud del suelo, pendientes, impactos, etc)	GL	\$700.000,00	\$791.669,90
<b>TOTAL PLANIFICACION</b>		<b>\$ 35.950.000,00</b>	<b>\$40.657.904,15</b>
<b>COMPONENTE AMBIENTAL</b>			
OBRAS AMBIENTALES	GL	\$17.034.172,00	\$19.264.916,06
<b>SERVICIOS PUBLICOS</b>			
REDES DE ALCANTARILLADO Y AGUA POTABLE (aguas lluvias, aguas sanitarias y acueducto)	GL	\$464.086.355,00	\$524.861.711,79
DISEÑO REDES ELECTRICAS	GL	\$ 110.411.375,00	\$124.870.517,44
<b>TOTAL SERVICIOS PUBLICOS</b>		<b>\$574.497.730,00</b>	<b>\$649.732.229,23</b>
<b>SISTEMA VIAL Y PEATONAL</b>			
CONSTRUCCION VIAS	12,346,6 1 M2	\$ 524.345.650,00	\$ 593.012.383,29
<b>COSTOS AREAS DE CESION</b>			
COSTO TIERRA PARA CESIONES ( \$ 28,364 m2)	6,679,31	\$ 189.451.948,84	\$ 214.262.007,70
<b>TOTAL</b>		<b>\$ 1.341.279.500,84</b>	<b>\$ 1.516.929.440,43</b>

Una vez determinadas las cargas asociadas al Plan Parcial, se procede a hacer el equitativo reparto de éstas con base en los beneficios obtenidos por el plan parcial. Para realizar dicho ejercicio se aplica el método de puntos basado en los valores de venta de los productos inmobiliarios proyectados así:

Vivienda	\$1.550.000
Comercio y servicio en primer piso	\$ 3.600.000
Comercio y servicio después del segundo piso	\$ 2.120.000

*afm*

*fox*



ALCALDIA DE PEREIRA

DECRETO No. DE DE

28 MAR 2011

"POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA PARCIALMENTE EL DECRETO No. 568 de SEPTIEMBRE 17 DE 2007 POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA EL OASIS DEL MUNICIPIO DE PEREIRA"

Los aprovechamientos establecidos por cada uso son los que relacionan a continuación:

Comercio vendible en primer piso 17.289 m<sup>2</sup>

Comercio de segundo piso hacia adelante 25.934.49 m<sup>2</sup>

El valor del punto asumido es de \$20.057,69 el cual resulta de dividir las cargas (\$1.516.929.440,43) entre el total de puntos (75.628,31).

En los siguientes cuadros podemos observar el cuadro de análisis de valor de punto:

ASIGNACION PUNTOS		
USO	VL M2	VALOR PUNTO
VIVIENDA	1.550.000	1,00
COMERCIO Y SERVICIOS 1 PISO	3.600.000	2,32
COMERCIO Y SERVICIOS 2 PISO EN ADELANTE	2.120.000	1,37

CALCULO DE PUNTAJE		
USO	M2	PUNTAJE
VIVIENDA	0,00	0,00
COMERCIO Y SERVICIOS 1 PISO	17.289,66	40.156,62
COMERCIO Y SERVICIOS 2 PISO EN ADELANTE	25.934,49	35.471,68
<b>TOTAL</b>	<b>43.224,14</b>	<b>75.628,31</b>
<b>TOTAL CARGAS TODAS UNIDADES</b>		<b>\$1.516.929.440,43</b>
<b>VL PUNTO</b>		<b>20.057,69</b>

De esta manera el reparto de cargas en función de los aprovechamientos, bajo el método de puntos para las cuatro unidades de actuación del Plan Parcial el Oasis es:

**CARGAS PARA TODAS LAS UNIDADES**

CONCEPTO	UNIDADES DE ACTUACION				TOTAL
	UAU 1	UAU 2	UAU 3	UAU 4	
Area Construida total (m <sup>2</sup> )	61.556,33	12.986,55	2.112,13	19.396,65	96.053,65

*ref*

*for*



ALCALDIA DE PEREIRA

28 MAR 2011

253

DECRETO No. DE DE

"POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA PARCIALMENTE EL DECRETO No. 568 de SEPTIEMBRE 17 DE 2007 POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA EL OASIS DEL MUNICIPIO DE PEREIRA"

COMERCIO Y SERVICIOS 1 PISO					
Área CyS (m2)	11.080,14	2.337,58	380,18	3.491,76	17.289,66
puntaje CyS	25.734,52	5.429,22	883,00	8.109,89	40.156,62
total cargas CyS	\$ 516.175.038	\$ 108.897.549	\$ 17.711.035	\$ 162.665.638	\$ 805.449.260
COMERCIO Y SERVICIOS 2 PISO EN ADELANTE					
Área CyS (m2)	16.620,21	3.506,37	570,27	5.237,64	25.934,49
puntaje CyS	22.732,16	4.795,81	779,99	7.163,73	35.471,68
total cargas CyS	\$ 455.954.617	\$ 96.192.835	\$ 15.644.747	\$ 143.687.981	\$ 711.480.180
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 972.129.655</b>	<b>\$ 205.090.385</b>	<b>\$ 33.355.782</b>	<b>\$ 306.353.619</b>	<b>\$ 1.516.929.440</b>

De acuerdo a lo anterior la identificación de las cargas generales del Plan Parcial y sus unidades de actuación es la siguiente:

RESUMEN CARGAS	
	VALOR
UAU 1	\$ 972.129.655
UAU 2	\$ 205.090.385
UAU 3	\$ 33.355.782
UAU 4	\$ 306.353.619
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 1.516.929.440</b>

**Parágrafo 1-** Las áreas de cesión obligatoria se destinarán en función del aprovechamiento de cada una de las unidades de actuación y entre los promotores deberán garantizar el pago o compensación de dichas áreas según la normatividad vigente por el POT para la entrega de cesión obligatorias.

**Parágrafo 2-** En el caso en que algún promotor de una de las unidades de actuación haya realizado inversiones pertenecientes a las cargas generales definidas por este plan, deberá demostrar con presupuestos y registros de obra, así como viabilidades y/o actas de recibo por parte de las empresas encargadas de la recepción de las obras, para ser asumidas como parte de pago de las obligación del desarrollo urbanístico.

*Definido*

*dos*



28 MAR 2011

**253**  
**DECRETO No. DE DE**

"POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA PARCIALMENTE EL DECRETO No. 568 de SEPTIEMBRE 17 DE 2007 POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA EL OASIS DEL MUNICIPIO DE PEREIRA"

**TITULO III**

**OTRAS DISPOSICIONES**

**Artículo 10.** Modificase el artículo 21 del Decreto 568 del 17 de Septiembre de 2007, el cual quedará de la siguiente forma:

**Artículo 21. ADOPCION DE PLANOS Y DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE.** Como parte integral de este acto administrativo hacen parte del presente Plan Parcial el documento técnico de soporte, y los siguientes planos que sustituyen parcialmente los relacionados en el artículo 21 del Decreto 568 del 17 de Septiembre de 2007.

1	DELIMITACIÓN PLAN PARCIAL OASIS
8	AREAS DE CESIÓN EXIGIDA
9	UNIDADES DE ACTUACION URBANISTICA
10	LOCALIZACIÓN
11	DELIMITACIÓN CATASTRAL
12	ZONAS DE ASIGNACION DE USOS Y PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO
13	ETAPAS DE DESARROLLO
14	ASIGNACIÓN DE CARGAS
15	ZONAS BENEFICIARIAS DE PLUSVALIA

**Artículo 11.** Adicionase el artículo 21 A al Decreto 568 del 17 de Septiembre de 2007, el cual quedará de la siguiente forma

**Artículo 21 A. Cronograma de ejecución del Plan Parcial:**

UAU	2011-2015	2011-2021
1		
2		
3		
4		

*Handwritten signature*

*Handwritten mark*



ALCALDIA DE PEREIRA

253

28 MAR 2011

**DECRETO No. DE DE**

**"POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA PARCIALMENTE EL DECRETO No. 568 de SEPTIEMBRE 17 DE 2007 POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA EL OASIS DEL MUNICIPIO DE PEREIRA"**

**Vigencias y Derogatorias.** El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

Dado en Pereira a los

**PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE,**

ORIGINAL FIRMADO *Israel Alberto Londoño Londoño*  
Alcalde Municipal

**ISRAEL ALBERTO LONDOÑO LONDOÑO**  
Alcalde Municipal

*Jairo Ordilio Torres Moreno*  
**JAIRO ORDILIO TORRES MORENO**  
Secretario de Planeación

*Felipe Mejía Lamprea*  
**FELIPE MEJIA LAMPREA**  
Director Desarrollo Urbano

*Luz Dary Escobar de Robledo*  
**LUZ DARY ESCOBAR DE ROBLEDO**  
Secretaria Jurídica

*[Firma]*  
Revisión Legal Secretaria Jurídica

*[Firma]*