



05 ABR 2011

Municipio de Pereira  
 DECRETO NUMERO \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 2011

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA LA UNION DEL MUNICIPIO DE PEREIRA.”

**ARTÍCULO 4º. Objetivos del Plan parcial.** Para el adecuado desarrollo de sus contenidos se establecen como objetivos del Plan Parcial de expansión urbana La Unión los siguientes:

**OBJETIVO GENERAL:** Concretar las directrices en nuevos terrenos urbanizables para el municipio de Pereira en la zona de expansión Sur, articulándolo con el Barros desarrollados en dicha zona, lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial, POT, para el desarrollo de Vivienda de Interés Social, teniendo en cuenta los principios de la planificación territorial integral que garantice un adecuado aprovechamiento del suelo, un óptimo manejo del recurso ambiental y una coherencia con el modelo de estructura urbana planteada en el POT.

**OBJETIVOS ESPECIFICOS:**

- Lograr el desarrollo y la transformación de una porción de suelo urbano con desarrollos nuevos, habilitando unidades de actuación urbanística y posteriormente su construcción
- Generar un modelo de intervención integral que promueva una nueva forma de hacer ciudad bajo las premisas del equitativo reparto de cargas y beneficios y la gestión asociada entre el sector público y el privado.
- Dotar esta zona de la ciudad de la infraestructura adecuada y con los estándares propuestos por el POT para ofrecer nuevas posibilidades de vivienda de Interés Social y así contribuir a la disminución del actual déficit de vivienda en esta tipología, con buenas características de espacio público y equipamiento, dotadas con toda la infraestructura necesaria para garantizar una buena calidad de vida para sus habitantes.

**ARTÍCULO 5º. Estrategia Territorial.** En concordancia con las estrategias planteadas por el POT, se busca articular este sector de la ciudad con la estructura urbana propuesta para esta zona periférica y con el contexto regional, de tal forma que se pueda dar continuidad a los tejidos viales y a múltiples actividades que garantizan la continuidad del sector con los barrios vecinos existentes como son Miraflores, Los Paraísos, Mirador de Naranjito y el Plan Parcial San Carlos en ejecución. Impulsar

*Cyfer*



05 ABR 2011

Municipio de Pereira  
 DECRETO NUMERO \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 2011

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA LA UNION DEL MUNICIPIO DE PEREIRA.”

EL ALCALDE MUNICIPAL DE PEREIRA, en uso de sus facultades Constitucionales y Legales, en especial las conferidas por los artículos 311 y 315 numeral 1, de la Constitución Política Colombiana, artículo 91 numeral 6o. de la Ley 136 de 1994, Artículo 19 y concordantes de la Ley 388 de 1997, Título X del Acuerdo Municipal 018 del 2000, Título X Acuerdo 023 de 2006 y,

**CONSIDERANDO**

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

Que en concordancia con lo anterior el artículo 315 numeral 1º de la carta, señala que “son atribuciones del alcalde cumplir y hacer cumplir, la Constitución, la ley, los decretos del gobierno, las ordenanzas y los acuerdos del Concejo”. En el numeral tercero establece igualmente como atribución del Alcalde “dirigir la acción administrativa del municipio, asegurar el cumplimiento de las funciones y la prestación de los servicios a su cargo...”.

Que la ley 388 de 1997, conocida como Ley de Desarrollo Territorial, contempla dentro de sus objetivos “El establecimiento de los mecanismos que permitan al municipio, en ejercicio de su autonomía, promover el ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural localizado en su ámbito territorial y la prevención de desastres en asentamientos de alto riesgo, así como la ejecución de acciones urbanísticas eficientes.” (Artículo 1º, num.2).

Que la ley 388 de 1997 contempla dentro de sus objetivos “Garantizar que la utilización del suelo por parte de sus propietarios se ajuste a la función social de la propiedad y permita hacer efectivos los derechos constitucionales a la vivienda y a los servicios públicos domiciliarios, y velar por la creación y la defensa del espacio público, así como por la protección del medio ambiente y la prevención de desastres.” (Artículo 1º, num.3).

*C. P. J.*



Municipio de Pereira  
 DECRETO NUMERO \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 2011

05 ABR 2011

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA LA UNION DEL MUNICIPIO DE PEREIRA.”

Que acorde con éstos postulados, a través de éste Decreto se pretende por el Ejecutivo Municipal dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, que creó la figura de los Planes Parciales como herramientas de planificación y gestión para el desarrollo equilibrado y sostenible del territorio.

Que al efecto, dicho artículo define los Planes parciales como “los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales...”

Que el Plan de Ordenamiento Territorial de Pereira, adoptado mediante Acuerdo 018 de 2000, modificado por el Acuerdo 023 de 2006, reconoció ésta figura de planificación como mecanismo idóneo para una gestión más integral del territorio. Así, el Acuerdo 023 de 2006, en el título X, reglamentó los instrumentos de gestión, planificación y financiación, y las actuaciones urbanísticas, generando un marco de referencia técnico y legal, que sustenta las decisiones tomadas en éste acto administrativo.

Que el Decreto 2181 de 2006, reglamentó las disposiciones relativas a los planes parciales.

Que por lo antes expuesto y surtido el trámite de las instancias de validación contempladas por el Título II del Decreto 2181 de 2006, que reglamentó parcialmente la Ley 388 de 1997 y que en razón del cumplimiento adecuado de todas las instancias de validación contempladas en el artículo 27 de la ley 388 de 1997, modificado por el parágrafo 7 del artículo 1° de la ley 507 de 1999, los cuales son la formulación del Plan parcial, la entrega de ésta a la Secretaria de Planeación para su revisión, la concertación con la autoridad ambiental – CARDER – y la citación a propietarios y vecinos, y por considerarlo conveniente para el Municipio de Pereira, el Alcalde Municipal encuentra pertinente adoptar el “Plan Parcial de Expansión Urbana La Unión”

DECRETA

*Cafed*

*[Firma]*



292

Municipio de Pereira  
 DECRETO NUMERO \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 2011

DE 18P 2011

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA LA UNION DEL MUNICIPIO DE PEREIRA.”

				Nº 011- 2011		
--	--	--	--	-----------------	--	--

Los linderos del Plan Parcial de expansión urbana La Unión, conforme con el plano No. 5 “Plano Topografía Actual y delimitación Área de Formulación” el cual hace parte integral del presente Decreto que hace parte integral de este acto administrativo, son los siguientes:

1. En costado Norte limita con la quebrada San José.
2. En el costado Occidental con la Urbanización Los Paraísos.
3. En el costado Sur con la vía Urbanización Mirador de Naranjito.
4. En el costado Oriental con el Plan Parcial San Carlos.

El Plan Parcial de expansión urbana La Unión tiene como coordenadas delimitantes, No. 5 “Plano Topografía Actual y delimitación Área de Formulación” que hace parte integral del presente Decreto, las que se expresan a continuación:

COORDENADAS		
PUNTO	ESTE	NORTE
1	51362.69	22334.98
2	51255.00	22179.26
3	51284.68	22126.60
4	51184.04	22041.76
5	51125.81	22129.18
6	51265.28	22336.64
7	51332.64	22354.09

**Parágrafo:** Para llevar a cabo el licenciamiento urbanístico de la Unidad de Actuación se adelantará previamente la actualización de área y linderos en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

**ARTÍCULO 3º.** Documento técnico de soporte y planos. Hacen parte integrante del presente plan parcial el documento técnico de soporte, las fichas Normativas LU1A y

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*



05 ABR 2011

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA LA UNION DEL MUNICIPIO DE PEREIRA.”

TÍTULO I  
 GENERALIDADES

CAPITULO I  
 ADOPCIÓN, ÁREA DE PLANIFICACIÓN, CONFORMACIÓN PREDIAL Y DELIMITACIÓN, DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE Y PLANOS

ARTÍCULO 1º. Adopción. Como instrumento que desarrolla y complementa las disposiciones urbanísticas contenidas en el Acuerdo 18 de 2000 (POT) y su revisión y ajuste, Acuerdo 23 de 2006, adóptese el Plan Parcial de Expansión Urbana La Unión, contenido en este acto administrativo, como instrumento de planificación que desarrolla y complementa el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Pereira-

ARTÍCULO 2º. Área de planificación, Conformación Predial y Delimitación. El Plan parcial de Expansión Urbana adoptado por este acto administrativo tiene una extensión de veintiocho mil quinientos veintidós con diez y nueve metros cuadrados (28.521,19 m2).

El plan parcial se encuentra conformado por los siguientes predios:

UBICACIÓN	FICHA CATASTRAL	MATRICULA INMOBILIARIA	PROPIETARIO	ÁREA BRUTA	PARTICIPACIÓN DENTRO DEL PLAN PARCIAL	% DEL SUFLO DENTRO DEL PLAN LOCAL RESIDENCIAL
La Unión	00-06-0009-0009-000	290-24634	ASOCIACION DE VIVIENDA VILLA DEL SOL	28.521,19 m2 Según resolución IGAC	100 %	100 %

*Arce*



05 ABR 2011

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA LA UNION DEL MUNICIPIO DE PEREIRA.”

LU1B, LU2A y LU2B, LU3A y LU3B, LU4A y LU4B, LU5A y LU5B, LU6A y LU6B; y los siguientes planos:

- PLANO N° 1: Plano de Localización Plan Parcial.
- PLANO N° 2: Plano Catastral.
- PLANO N° 3: Plano de determinantes Resolución N° 4699 del 11 de noviembre de 2009..
- PLANO N° 4: Plano Sistemas Estructurantes.
- PLANO N° 5: Plano Topografía Actual y delimitación Área de Formulación.
- PLANO N° 6: Plano de Clasificación Morfométrica
- PLANO N° 7: Plano de Clasificación de Procesos Erosivos y formaciones geológicas
- PLANO N° 8: Plano Uso Actual del Suelo
- PLANO N° 9: Plano Componente Hídrico
- PLANO N° 10: Plano Componente Biótico
- PLANO N° 11: Plano de Amenazas Naturales
- PLANO N° 12: Plano de Movimiento de Tierra
- PLANO N° 13: Plano de Localización de Obras Ambientales
- PLANO N° 14: Plano de Formaciones Superficiales
- PLANO N° 15: Plano Topografía proyectada y pendientes
- PLANO N° 16: Plano Sistema Vial
- PLANO N° 17: Plano de Acueducto
- PLANO N° 18: Plano de Alcantarillado de Aguas Residuales
- PLANO N° 19: Plano de Alcantarillado de Aguas Lluvias
- PLANO N° 20: Plano de Energía
- PLANO N° 21: Plano de Espacio Público
- PLANO N° 22: Plano de Equipamiento Colectivo
- PLANO N° 23: Plano de Usos del Suelo
- PLANO N° 24: Plano de Sectores Normativos
- PLANO N° 25: Plano Unidad de Actuación Urbanística

CAPITULO II

OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL, ESTRATEGIA TERRITORIAL

*C. Peral*



05 ABR 2011

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA LA UNION DEL MUNICIPIO DE PEREIRA.”

desarrollo de un urbanismo equilibrado y armónico con el medio ambiente, a partir de la diferenciación de los aprovechamientos y en correspondencia con las posibilidades y determinantes de cada sector.

## TÍTULO II

### SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN

**ARTÍCULO 6º. Directrices urbanísticas.** Las directrices urbanísticas en el área de influencia del Plan Parcial de expansión urbana La Unión se determinan en el presente título por cada uno de los sistemas estructurantes del territorio y tienen como finalidad:

- Aprovechar la infraestructura existente y la disponibilidad de servicios públicos que abastece el sector.
- Incorporar al suelo urbano de la ciudad el predio al Unión para entrelazarlo al tejido urbano de este sector.
- Darle enfoque de uso residencial garantizando todos sus servicios complementarios, para su sostenibilidad.
- Garantizar el buen manejo de los sistemas estructurantes naturales y artificiales que rodean el plan parcial.

La inserción del Plan Parcial “Plan Parcial de de Expansión Urbana La Unión” en cada uno de estos sistemas se encuentra detallada en el documento técnico de soporte, que hace parte integral del presente acto administrativo.

## CAPITULO I

### DEL COMPONENTE AMBIENTAL

**ARTÍCULO 7º. Aptitud urbanística y capacidad de acogida del territorio.** En Las unidades territoriales sin aptitud urbanística, o con aptitud baja o media existen usos urbanos como los de espacio público, infraestructura de servicios públicos y de movilidad, los cuales están obligados a medir el peso de sus elementos sobre el lleno



05 ABR 2011

Municipio de Pereira  
 DECRETO NUMERO \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 2011

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA LA UNION DEL MUNICIPIO DE PEREIRA.”

con respecto a la canalización del zanjón La Unión. Ver planos del N° 6 al N° 14: Componente ambiental.

La zona oriental por su morfología no se aconseja la implantación de usos residenciales densos o industriales, pero si el aprovechamiento con comercios y servicios que se puede propiciar con un elemento del espacio público que propicie centralidad o un elemento vial de borde a la zona forestal protectora.

La zona forestal protectora no debe propiciar usos urbanos, por ser un área de aptitud urbanística baja o nula.

**ARTÍCULO 8°. Localización y delimitación.**

La localización y delimitación de las áreas que conforman el sistema ambiental del Plan Parcial La Unión consta en el plano N°9 que hace parte integral de este decreto.

	Área (ha)	%/Área Bruta
Suelos de Preservación Ambiental	7.387,36	29.90 %

**ARTÍCULO 9°. Protección del Recurso Hídrico.** Para la protección del recurso hídrico se adoptara lo establecido en la Resoluciones 1245 de 1998 y 314 de 2007 de la CARDER, para el caso de la Quebrada San José se delimita un retiro de treinta metros a cada lado del cauce, para el afluente intermitente de dicha quebrada, se delimita una zona forestal protectora de quince metros e igualmente para el cauce intermitente Zanjón La Unión.

**Parágrafo:** Como se prevé intermitente el Zanjón La Unión en el movimiento de tierras del Plan Parcial, el retiro final del lleno localizado sobre el cauce tendrá la dimensión que determine la CARDER en la respectiva Resolución aprobatoria de la ocupación del cauce.

**ARTÍCULO 10°. Zonas de Amenaza.** Las zonas de amenaza media y baja del costado norte del Plan Parcial deberán ser manejadas mediante acciones ambientales que hagan posible el manejo de las condiciones iniciales del terreno.

*Infant*





292 05 ARR 2011

Municipio de Pereira  
 DECRETO NUMERO \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 2011

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA LA UNION DEL MUNICIPIO DE PEREIRA.”

**Parágrafo.** Se considera suelo de protección para amenaza por deslizamiento la zona en pendientes mayores al 40% que queda por fuera de los retiros de los cauces del sector norte, el cual se identifica en el Plano No. 9 (Componente Hídrico).

**ARTÍCULO 11º. Usos de los suelos de protección.** En los suelos de protección sólo se permitirán los siguientes usos:

ZONA DE ASIGNACIÓN	USOS	
	PRINCIPAL	COMPATIBLE
Zona de Preservación ambiental	Protección -Cobertura boscosa	Senderos o vías de bajos impactos ambientales
		Pequeñas estructuras de apoyo al sistema de espacios públicos
		Infraestructuras de servicios públicos
		Obras de contención geotécnica.

**ARTÍCULO 12º. Ejecución de llenos en drenajes intermitentes.** La ejecución de llenos sobre drenajes intermitentes deberá contar previamente con la respectiva autorización de la Autoridad Ambiental.

**ARTÍCULO 13º. Usos de las áreas de llenos antropicos.** Sobre estas zonas sólo se permitirá los usos establecidos en el artículo octavo de la Resolución de la Corporación Autónoma Regional de Risaralda 1245 de 1998 y se acatarán las demás restricciones que imponga la Autoridad Ambiental.

**ARTÍCULO 14º. Preservación del paisaje.** Todos los proyectos urbanísticos deberán respetar, valorar y adecuarse a las condiciones naturales del paisaje, entendido éste como la combinación de las características geomorfológicas de los terrenos, la presencia de corrientes hídricas y la vegetación existente, se debe conservar especialmente en el sector nororiental del cañon de la quebrada San José existe un bosque de galería con especies nativas con una extensión de 2000 m2 que equivale al 7% del área del Plan Parcial y en el extremo un pequeño guadual que por ser una especie protegida se recomienda introducirlo al diseño Urbanístico final.

**ARTÍCULO 15º. Patrimonio arqueológico.** Todo movimiento de tierras será notificado a la autoridad correspondiente con el fin de que sea supervisado para velar por el

*Arboreal*

PBR (6) 324 80 00  
 Cra. 7 No. 18 55 - Palacio Municipal  
 Pereira - Risaralda



05 ABR 2011

Municipio de Pereira  
 DECRETO NUMERO \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 2011

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA LA UNION DEL MUNICIPIO DE PEREIRA.”

cumplimiento de ley General de Cultura. Ley 397 de 1997, que en su Título II se refiere al Patrimonio Cultural y al Arqueológico y de acuerdo con los parámetros establecidos por el Instituto Colombiano de Antropología e historia (ICAN).

**ARTÍCULO 16°. Movimiento de Tierras.** En lo referente al tratamiento previo del terreno para la ejecución de los llenos sobre los drenajes intermitentes los promotores deberán cumplir con las especificaciones técnicas descritas en el documento técnico de soporte tanto que para la conformación geométrica de taludes, como para ejecutar los llenos

Los drenajes intermitentes, puede ser ocupados mediante llenos con filtros en piedra y geotextil en espina de pescado en la longitud de los mismos hasta donde llega la influencia directa del proyecto y no hay afectación de zonas inestables o de pendientes escarpadas aguas abajo, siempre y cuando sea autorizado por la autoridad ambiental.

**Parágrafo Primero:** En la parte final, cara expuesta talud, de los llenos se debe realizar análisis de estabilidad de taludes para verificar el comportamiento de los mismos. El proceso constructivo de los terraplenes será controlado en su calidad por la selección de materiales adecuados para la ejecución de los mismos y con registros de laboratorio donde se verifique el porcentaje de compactación de los llenos y su comportamiento mecánico por medio de ensayos de corte simple.

**Parágrafo Segundo:** Las alturas de los llenos y cortes serán manejables desde el punto de vista geotécnico, dada la condición y calidad de los materiales encontrados en las perforaciones de los estudios de suelos.

**Parágrafo Tercero:** Durante el proceso constructivo es necesario manejar las aguas de escorrentía por medio de zanjas para dirigir su salida a sitios definidos y evitar la saturación de los materiales del relleno lo cual dificultaría la ejecución de los llenos.

**Parágrafo Cuarto:** Las caras expuestas de los taludes de los llenos serán empedradas y se construirán sistemas de drenaje de las aguas superficiales y subsuperficiales mediante la construcción de cunetas, canales de entrega y drenes horizontales. Todo lo relacionado con el componente vial y de transporte en cuanto a los componentes

*Adelant*



Municipio de Pereira  
 DECRETO NUMERO \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 2011

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA LA UNION DEL MUNICIPIO DE PEREIRA.”

técnicos, se encuentran consignados en el documento técnico de soporte en el numeral 6.2.1.7 y 6.2.1.13 el cual hace parte integral del presente decreto.

**ARTÍCULO 17°. OBRAS Y ACCIONES AMBIENTALES.** De conformidad con las obras y acciones ambientales contempladas en el proceso de concertación con la Carder se plantea:

- Siembra y manejo de la cobertura vegetal en los suelos de protección (ZFP) quebrada San José.
- Erradicación y compensación especies vegetales en la zona de lleno antrópico
- Manejo de lleno antrópico descapote y limpieza mecánica
- Retiro de Material Orgánico
- Debe realizarse una estructura de socavación del Cauce de la Quebrada San José 50m aguas a bajo de los puntos de entrega a la Quebrada.

**CAPÍTULO II  
 DEL SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE**

**ARTÍCULO 18°. Estrategia de Movilidad.** Realizar una integración con el plan vial existente en el entorno del plan parcial La Unión y del municipio en general, mediante el eje principal vía Cuba Huertas y el planteamiento vial establecido en el Plan Parcial San Carlos, en el Marco legal del POT.

Diseñar recorridos peatonales en torno a los sistemas naturales que rodean el plan parcial.

**ARTÍCULO 19°. Implementación y Secciones viales.** El Plan Parcial define una propuesta de su trazado geométrico para la rasante y el trazado en planta, con pendiente máxima del 15,0%, (Ver Plano N° 15: Topografía proyectada) la longitud de tramo es de doscientos cincuenta y cinco metros con noventa y tres centímetros (255,93) metros, se trabajo con curvas circulares simples con radio mínimo de 21,15

*Carlos*



Municipio de Pereira  
 DECRETO NUMERO \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 2011

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA LA UNION DEL MUNICIPIO DE PEREIRA.”

metros. En el sector del drenaje permanente, quebrada la Unión, se propone a construcción de una obra hidráulica tipo box couvert de sección 1.5 X 1.5 metros, sección definida con base en la existente en el predio Los Paraísos y el Plan parcial San Carlos, deberá ser verificado con trabajos de consultoría de estudios y diseños.

Algunas vías han sido modificadas por el comité vial municipal y la propuesta del presente plan parcial acoge estos trazados definitivos, los cuales se expresan en el siguiente esquema, el cual está acorde con cada proyección de vías existentes y proyectadas:

La estructura vial planteada se compone de una vía vehicular -V32- con vías peatonales VIS -V50- perpendiculares a la vehicular para un mejor aprovechamiento del territorio.

La sección de las vías planteadas se respeta como lo define el POT:

SECCIONES VIALES PLAN PARCIAL LA UNION									
Vía	Antejardín	Anden	Amoblamiento	Semicalzada	Semicalzada	Amoblamiento	Anden	Antejardín	Total de la sección
V 32	3.0	1.5	1.5	3.5	3.5	1.5	1.5	3.0	19
V 50	-	2.0	2.0	-	-	2.0	2.0	-	8

ARTÍCULO 20°. **Parqueaderos.** Se define como norma para el desarrollo del presente plan parcial la establecida para el área de expansión urbana la del POT, la cual exige un (1) parqueadero por cada tres (3) viviendas y un (1) parqueadero por cada diez (10) viviendas para visitantes.

*Cyfer*



292 05 ABR 2011

Municipio de Pereira  
 DECRETO NUMERO \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 2011

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA LA UNION DEL MUNICIPIO DE PEREIRA.”

**CAPÍTULO III**  
**DEL SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS**

**ARTÍCULO 21°. Modelo del Servicio de acueducto y de alcantarillado.** Las redes de los sistemas de alcantarillado y acueducto para la prestación efectiva de cada servicio, debe acogerse en la factibilidad requerida por cada una de las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios y a las determinantes definidas por el municipio de Pereira. La empresa prestadora de servicios públicos domiciliarios “Aguas y Aguas”, mediante oficio N°000-5281 de fecha de 10 de noviembre de 2010, 2009 certifica que existe disponibilidad de los servicios de acueducto y alcantarillado para el predio identificado con la matricula inmobiliaria 290-24634.

**ARTÍCULO 22°. Servicio de Energía.** La Empresa de Energía de Pereira S.A. - EEP – expidió la viabilidad del servicio de energía, mediante oficio N° 7105110 de fecha 30 de noviembre de 2010. Y establece parámetros técnicos así: diseñar con un factor o cálculo de demanda por usuario que fluctúa entre 0.85 y 1.10. Debe también tenerse en cuenta que los transformadores de servicio no deberán sobrepasar una capacidad mayor a los 75 KVA y los mismos deberán ser monofásicos e integrados a la red general a construir con sus respectivas protecciones de alta tensión como son los cruceros portacajas, cajas primarias, pararrayos poliméricos y aterrizaje tal como lo exige la norma de la EEP.

**Parágrafo:** Las redes de mediana tensión por vías peatonales, se hace necesario construir apoyos primarios tipo bandera, para lograr el retiro de las redes de las viviendas de acuerdo a lo exigido por la norma RETIE y las propias de la Empresa de Energía de Pereira. Todas las redes secundarias deberán construirse en cable concéntrico o antifraude, con todos sus elementos de fijación y distribución. En cada transformador que se instale para un conjunto de viviendas, deberá instalarse un medidor totalizador con su respectiva caja metálica tipo intemperie con dispositivo de corte y demás accesorios para el control de la EEP. Ver Planos N° 20 y el capítulo N° 6.2.3 del documento técnico de soporte que hace parte integral del presente decreto.

**ARTÍCULO 23°. Sistema de Gas.** Mediante oficio N° 32752 de junio 5 de 2009 la empresa Gas del Risaralda S.A. E.S.P. expedida por el Ing. Juan José Torres Molina, Jefe de cartografía y Redes externas certifica la viabilidad de la prestación del servicio

*Capit*



292

05 ABR 2011

Municipio de Pereira  
 DECRETO NUMERO \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 2011

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA LA UNION DEL MUNICIPIO DE PEREIRA.”

de gas natural domiciliario para el predio y desarrollo urbano nuevo objeto del presente Plan Parcial.

**ARTÍCULO 24°. Sistema de Aseo.** La empresa ATESA de Occidente S.A. E.S.P. mediante oficio sin número, el director operativo, Alexander Sánchez Rocha, certifica la disponibilidad del servicio de Aseo el día 1 de junio de 2009, donde confirma que la prestación del servicio de recolección en el Predio y desarrollo urbano nuevo objeto del presente Plan Parcial, quienes prestaran el servicio de recolección en los días Lunes y Jueves en horario nocturno en vehículos compactadores y/o volquetas. Sin embargo los usuarios finales de los desarrollos urbanos que se ejecuten dentro del marco del presente plan parcial deben tener en cuenta todas las disposiciones legales, requeridas por la empresa ATESA de Occidente S.A. E.S.P y los entes que las regulan y la Ley 1250 de 2008.

**Parágrafo:** ATESA DE OCCIDENTE S.A. ESP realiza la limpieza de calles, aceras, separadores y áreas públicas, incluyendo la recolección y el transporte, hasta el sitio de disposición final de los residuos generados, mediante la utilización de herramientas manuales y mecánicas; labores que incluyen el despapele y limpieza de bordillos.

**CAPÍTULO IV**

**DEL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTO COLECTIVO**

**ARTÍCULO 25°. Generalidades.** El presente plan parcial se acoge a los criterios que se definen en el artículo 355 del acuerdo 23 para las áreas de expansión urbana tiene: “Debe generar espacios públicos y áreas de equipamientos acordes con las densidades poblacionales y con estándares mínimos de calidad de vida establecidos en el sistema de espacios públicos y de equipamientos colectivos que hacen parte de este acuerdo.”, también se tendrá en cuenta el artículo 338 del mismo acuerdo el cual determina la ponderación de las áreas de cesión de acuerdo a las pendientes del suelo.

**ARTÍCULO 26°. Sistema de Espacio público.** Aprovechando la topografía del lote del plan parcial La Unión y la continuidad que tiene en su costado norte con un área de protección ambiental, se plantea una integración paisajística por medio de un balcón

*Paul*

14  
 PBH (6: 324 80 00  
 Cra. 7 No. 18-55 Palacio Municipal  
 Pereira - Risaralda



292 05 ABR 2011

Municipio de Pereira  
 DECRETO NUMERO \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 2011

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA LA UNION DEL MUNICIPIO DE PEREIRA.”

urbano, alameda, con senderos, terrazas y zonas de permanencia enlazadas con el área de reforestación y el área de equipamientos colectivos y comercio.

En el costado sur del Plan Parcial se plantea un parque diseñado en función de su topografía y su servicio de integración. El diseño arquitectónico y urbanístico de estos espacios públicos deben cumplir con los principios básicos dados para este tipo de espacios tales como: accesibilidad y conectividad, imagen, amoblamiento y confort, uso, y sentido de pertenencia mediante la socialización y sensibilización con la comunidad. Las cuales son:

LIQUIDACION ESPACIO PUBLICO	
TOTAL DE VIVIENDAS	145
HABITANTES POR VIVIENDAS	3,57
TOTAL DE HABITANTES	517,65
M2 DE ESPACIO PUBLICO POR HABITANTE	2.10
TOTAL ESPACIO PUBLICO	1.087,07

El área de espacio público requerida es de 1.087,07. El 52.76% del área de cesión para espacio público se encuentra en pendientes entre el 1 y el 25% equivalente a 857,47 m2. (Ver Plano N° 21 Espacio Público).

**ARTÍCULO 27º. Sistema de Equipamiento colectivo.** Los equipamientos colectivos y el comercio minorista son la base fundamental para proveer de espacios construidos adecuados para realizar actividades de la praxis de una totalidad social, dentro de la satisfacción de bienes y servicios para el bienestar social; estos equipamientos se pueden clasificar en los siguientes subsistemas: educación, cultura, salud, asistencia social, comercio, abastos, comunicaciones, transporte, recreación, deportes, administración y servicios urbanos entre otros.

No obstante por proyectarse una población de 518 habitantes se plantearán equipamientos basados en sus necesidades básicas integrados con el espacio público proyectual, así:

LIQUIDACION EQUIPAMIENTO COLECTIVO

*Aspaud*



Municipio de Pereira  
 DECRETO NUMERO \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 2011

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA LA UNION DEL MUNICIPIO DE PEREIRA.”

TOTAL DE VIVIENDAS	145
HABITANTES POR VIVIENDAS	3,57
TOTAL DE HABITANTES	517,65
M2 DE EQUIPAMIENTO COLECTIVO POR HABITANTE	2,90
TOTAL EQUIPAMIENTO COLECTIVO	1.501,19

**ARTÍCULO 28º.** Liquidación y localización de áreas de espacio público y equipamiento colectivo. Todo lo relacionado con el sistema de espacio público y equipamiento colectivo en cuanto a los componentes de los planteamientos técnicos, se encuentran consignados en los planos N° 21 y N° 22 y en el documento técnico de soporte en el numeral 6.2.4 el cual hace parte integral del presente decreto.

**CAPÍTULO V  
 DEL LA NORMAS Y USOS DEL SUELO**

**ARTÍCULO 29º.** Normas y usos del suelo. Las normas urbanas o urbanísticas son los instrumentos mediante los cuales se orientan las intervenciones, las actividades y las inversiones de los sectores públicos y privados en el territorio de la ciudad, según las características particulares y la función que cada zona o uso cumple en la estrategia de ordenamiento. Propician las relaciones armónicas entre los ciudadanos en la medida en que se reducen los conflictos entre las diferentes actividades que se desarrollan en un sector y regulan la intervención en las edificaciones y predios para que haya unidad y coherencia entre ellos.

El uso del suelo es el destino señalado a un terreno a un edificio o parte de éstos, los cuales delimitan la ciudad con las actividades que albergan.

Las Normas y Usos del plan Parcial La Unión serán definido acorde a los objetivos iniciales y se expresan en el plano N° 23 Usos del Suelo y se definen mediante las fichas normativas realizadas para cada sector de planificación.

Las normas y usos del suelo que se van a adoptar para el presente plan parcial se encuentran establecidas en las fichas normativas LU1A y LU1B, LU2A y LU2B, LU3A y LU3B, LU4A y LU4B, LU5A y LU5B, LU6A y LU6B.

*Caland*

*LU*

15  
 PRR 161 324 80 10  
 Cra. 4 No. 18-55 Palacio Municipal  
 Pereira - Risaralda

Pereira - Risaralda





05 ABR 2011

Municipio de Pereira  
 DECRETO NUMERO \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 2011

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA LA UNION DEL MUNICIPIO DE PEREIRA.”

**ARTÍCULO 30°. Vivienda.** El Plan Parcial de expansión urbana La Unión proyecta un número máximo de viviendas de ciento cuarenta y cinco (145) unidades de vivienda y todas las áreas de cesión han sido proyectadas con base en un índice de habitabilidad del 3.57 habitantes por vivienda y los estándares estipulados en el POT.

El presente plan parcial de expansión urbana La Unión, determina el 100% del área útil para vivienda de interés social (VIS), dando amplio cumplimiento a la normatividad vigente arriba descrita.

**ARTÍCULO 31°. Comercio.** El Plan Parcial de expansión urbana La Unión toma como área estándar proyectada para comercio 0.20 m2 por habitante. El siguiente cuadro explica el cálculo requerido para comercio:

LIQUIDACION COMERCIO	
TOTAL DE VIVIENDAS	145
HABITANTES POR VIVIENDAS	3,57
TOTAL DE HABITANTES	517,65
M2 DE COMERCIO POR HABITANTE	0,20
TOTAL COMERCIO	103,53

**ARTÍCULO 32°. Áreas de Cesión.** El Plan Parcial de expansión urbana La Unión proyecta la cesión obligatoria de áreas de cesión incluye cada uno de los usos, de cualquier forma, si varían los aprovechamientos y los habitantes esperados en la zona, como consecuencia del cambio en las características del producto inmobiliario, se hace obligatoria la modificación del Plan Parcial, en lo correspondiente al reparto de cargas y beneficios y la liquidación de las áreas para espacio público y equipamientos colectivos, de acuerdo a los estándares urbanísticos establecidos en el P.O.T.. Los costos de dicha modificación serán asumidos por el promotor interesado en el desarrollo de la U.A.U.

**ARTÍCULO 33°. Fichas normativas.** El presente Plan Parcial de expansión urbana La Unión, proyecta las fichas normativas de normas y usos: LU1A - LU1B; LU2A - LU2B; LU3A - LU3B, LU4A - LU4B y LU5A - LU5B, las cuales hacen parte del documento técnico de soporte y localizadas en el Plano N° 15: Sectores Normativos.

*Infante*



05 ABR 2011

Municipio de Pereira  
 DECRETO NUMERO \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 2011

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA LA UNION DEL MUNICIPIO DE PEREIRA.”

**TITULO III  
 GESTION DEL SUELO**

**CAPÍTULO I  
 DE LA ESTRATEGIA DE GESTIÓN**

**ARTÍCULO 34°. Estrategia De Gestión.** La gestión del Plan Parcial de Expansión Urbana La Unión, estará a cargo del sector privado, siendo los mismos: promotores y gestores y propietarios, los cuales serán los encargados de desarrollar todo el proyecto durante la vigencia del plan, el cual se estima preliminarmente en cinco (5) años, donde se garantice su ejecución, acorde con las normas generales de la ciudad y las específicas definidas por el Plan Parcial. Una vez aprobada la licencia de urbanismo y previo a la obtención de la licencia de construcción de cada una de las etapas, se deberá ceder a título gratuito a favor del municipio de Pereira, mediante escritura pública debidamente registrada, las áreas de cesión en los términos del artículo 117 de la Ley 388 de 1997 y / o POT de Pereira. El papel del sector privado será el de facilitar los procesos y garantizar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas determinadas para cada operación, así como velar por la correcta interpretación y aplicación de las normas dispuestas en el Decreto de Adopción del presente Plan Parcial. Por ser un plan parcial de un único propietario, será éste quien asuma la totalidad de las cargas.

**CAPÍTULO II  
 DE LA SIMULACIÓN ECONÓMICA Y FINANCIERA**

**ARTÍCULO 35°. Equidistribución de Cargas y Beneficios.** El presente plan parcial no requiere el cálculo de cargas y beneficios ya que es una sola unidad de actuación urbanística y es un único propietario, quien asume todas las cargas. Sin embargo se realiza el cálculo de las cargas a partir de contabilizar cada una de las variables que se involucran para el desarrollo del presente plan parcial y se encuentran definidas en el siguiente cuadro:

CUADRO DE CARGAS GENERALES		
DESCRIPCION	AREA EN m2	VALOR
PREDIO SIN URBANIZAR/ VALOR DE SUELO		\$ 285.211.900

18

*Handwritten signature*



Municipio de Pereira  
 DECRETO NUMERO \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 2011

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA LA UNION DEL MUNICIPIO DE PEREIRA.”

MOVIMIENTO DE TIERRAS (V-32. Espacio		\$ 590.238.647
SISTEMA VIAL		\$ 330.142.385
SERVICIOS PUBLICOS		\$ 310.191.971
COMPONENTE AMBIENTAL		\$ 39.806.025
EQUIPAMIENTO COLECTIVO	1.502.00	
ESPACIO PUBLICO	2.275.90	
		\$ 1.555.590.978

**ARTÍCULO 36°.** Obligaciones Urbanísticas que se constituyen en Cargas del Plan parcial. La Unidad de Actuación se entenderá como un proceso de urbanización independiente y como tal deberán tramitar tanto la licencia de urbanismo como la de construcción de conformidad con las normas establecidas en el Decreto que adopta el Plan Parcial. Una vez aprobada la licencia de urbanismo y previo a la obtención de la licencia de construcción, y ejecutado el movimiento de tierras, los propietarios deben ceder a título gratuito a favor del municipio de Pereira, mediante escritura pública debidamente registrada, el suelo de cesión que le corresponde para vías y áreas de cesión. En los términos del artículo 117 de la Ley 388 de 1997.

**ARTÍCULO 37°.** Simulación financiera. La simulación financiera general para la unidad de gestión o actuación urbanística que permite inferir que los proyectos bajo el sistema de reparto ilustrado y en las condiciones de mercado actuales es posible y viable económica y financieramente, se incluye en el Documento Técnico de Soporte que forma parte integral de éste acto administrativo.

**ARTÍCULO 38°.** Plusvalía. Con el fin de determinar el efecto plusvalía, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la expedición de este acto, el Alcalde Municipal 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.

*Salud*

*[Firma]*



05 ABR 2011

Municipio de Pereira  
 DECRETO NUMERO \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 2011

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA LA UNION DEL MUNICIPIO DE PEREIRA.”

**ARTÍCULO 39º.** Liquidación de la participación en plusvalía. 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 8º del Acuerdo 65 de 2004. La liquidación del efecto plusvalía será realizada conforme al Decreto Nacional 1420 de 1998 y la Resolución 620 de 2008, expedida esta última por el Instituto Agustín Codazzi (IGAC) o la norma que los sustituya, modifique o adicione.

**ARTÍCULO 40.** El pago como requisito para expedir licencias. De acuerdo con el artículo 6º 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.

**ARTÍCULO 41º.** El 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.

**ARTÍCULO 42º.** Cronograma de ejecución. En lo relacionado con el cronograma de ejecución y el programa de financiamiento para el Plan parcial de expansión urbana La Unión, por ser una única Unidad de gestión donde las etapas de desarrollo y financiamiento están enmarcadas en este plan de iniciativa privada, será según la capacidad de financiamiento y endeudamiento del mismo que se defina, sin embargo se hace una proyección inicial de cronograma así:

**CRONOGRAMA DE EJECUCION PLAN PARCIAL LA UNION**

*Asesora*



Municipio de Pereira  
 DECRETO NUMERO \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 2011

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA LA UNION DEL MUNICIPIO DE PEREIRA.”

CRONOGRAMA DE EJECUCION PLAN PARCIAL LA UNION				
ACTIVIDAD /	2011	2012	2013	2014
MOVIMIENTO DE TIERRAS (V-32,	\$ 590.238.647			
OBRAS DE SERVICIOS		\$ 310.191.970,95		
SISTEMA VIAL			\$ 330.142.385,00	
COMPONENTE AMBIENTAL				\$ 39.806.025,00
	\$ 590.238.647,25	\$ 310.191.970,95	\$ 330.142.385,00	\$ 39.806.025,00

TITULO IV  
 GESTOR Y ADOPCIÓN DEL PLAN PARCIAL

CAPITULO I

ARTÍCULO 43°. Gestor del Plan Parcial. Los propietarios del terreno son los gestores del presente plan parcial.

ARTÍCULO 44°. Adopción de la Unidad de Actuación urbanística. Por ser este un territorio de un único propietario, conforme con lo establecido por el Decreto nacional 2181 de 2006, se desarrollará una única Unidad de Gestión Urbanística 1 para lograr el trámite ágil propio de esta condición.

El territorio comprendido por la Unidad de Gestión Urbanística 1 cuenta con un área total de 28.521,19 m2 sobre los cuales se construirán 145 unidades de vivienda, en tipología unifamiliar ó bifamiliar para vivienda de interés social . Tendrá las zonas destinadas a parques, equipamientos y protección del medio ambiente, áreas para el goce y disfrute de la población que se establezca, complementadas con un red de andenes, servicios y una adecuada dotación de parqueaderos, conforme a lo reglamentado en el POT, que define un (1) parqueadero por cada tres (3) unidades de vivienda para residentes y un (1) parqueadero de visitantes por cada diez (10) unidades de vivienda.

*anul*

219  
 PBR 161 024 50 M  
 Cra 7 No. 18-55 Palacio Municipal  
 Pereira Risaralda



05 ABR 2011

Municipio de Pereira  
DECRETO NUMERO \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 2011

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA LA UNION DEL MUNICIPIO DE PEREIRA.”

ARTÍCULO 45°. Vigencia. El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación y deroga las disposiciones que le sean contrarias

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE,

ISRAEL ALBERTO LONDOÑO LONDOÑO

Alcalde Municipal

JAIRO ORDILIO TORRES MORENO  
Secretario de Planeación

05 ABR 2011

Director Operativo de Gestión Urbana:  
Arq. Felipe Mejía Lamprea

*Luiz Dary Escobar de Robledo*  
LUZ DARY ESCOBAR DE ROBLEDO  
Secretaría Jurídica

Revisión Legal Secretaria Jurídica  
María Cristina Ramírez - Profesional Especializado-

Revisión Legal Secretaria de Planeación  
Janeth Arango Castaño- Abogada -Asesora Externa