



1127 14 DIC 2011

DECRETO No. DE DE

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA MANZANARES”

ESTRATEGIA DE GESTIÓN

ARTICULO 46.- DEFINICION: La estrategia de gestión busca en un horizonte de tiempo adecuado el desarrollo de las unidades de Gestión 1, 2, Y 3 y la unidad de Actuación 4.

Se plantean la siguiente opción para el desarrollo del plan parcial Manzanares.

La estrategia tiene como principal objetivo la construcción de la infraestructura de servicios públicos de acueducto y alcantarillado pluvial y sanitario, el pago total de la consultoría, el aporte del tramo vía cuba huertas, sin embargo la unidad 2 podrá financiar dichas obras con los aportes propios de sus cargas urbanísticas y los aportes adicionales deberán ser compensados por las demás unidades en el momento de desarrollarse. Los servicios públicos sobre esta unidad de Gestión son fundamentales para el desarrollo de las demás unidades ya que de esta se conectan el resto de unidades.

De esta manera, el proyecto podría desarrollarse en dos grandes fases:

- a. Primero, las zonas ilustradas con color rojo correspondiente a la unidad de Gestión 2 y será el proyecto detonante que impulsara la ejecución de las restantes unidades de Gestión 1 y 3 y la unidad de actuación 4.
- b. Segundo, Las zonas ilustradas con Amarillo serán las unidades a desarrollarse con posterioridad ya que dependen de la ejecución de los servicios públicos de la unidad 2 para conectarse y ser autónomas por sí mismas.

PARAGRAFO: La gestión de la Unidad número tres (3) está condicionada, para iniciar su ejecución, a la realización de una propuesta integral de estabilización del área sur del Plan Parcial que resuelva definitivamente la intervención ilegal originaria de la investigación ambiental emanada de la Corporación Autónoma Regional del Risaralda – CARDER- según expediente EJ-2064. Para su ejecución, la Unidad de Gestión Número Tres deberá dar cumplimiento a todas las obligaciones ambientales que corresponden no sólo a la remoción del material de escombros depositado en el predio, sino también a su restitución ambiental y conformación topográfica, sujeto a la realización de los estudios geotécnicos y ambientales correspondientes, para identificar las obras físicas que se deben realizar y a cancelar las sanciones que la Corporación Autónoma como entidad competente establezca para éste, de acuerdo con el expediente relacionado.

ARTICULO 47.- INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

Podría incluirse dentro de las estrategias de gestión, observada, las expectativas de los propietarios del suelo de las demás unidades de Gestión y Actuación, para efectos de concretar la operación urbana del Plan Parcial Manzanares.



1127 14 DIC 2010

DECRETO No. DE DE

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA MANZANARES”

En el Plan Parcial Manzanares se podrán utilizar todos los instrumentos dados por la Ley de Desarrollo Territorial, Ley 388 de 1997, que se puedan implementar en el Municipio de Pereira, sin embargo se hace mención directa a algunos de ellos con el fin de aclarar algunos detalles:

SUBCAPITULO II

DEFINICIÓN DEL ESCENARIO DEL REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS

ARTICULO 48.- CALCULO DE CARGAS TOTALES DEL PLAN PARCIAL

EL reparto de cargas entre cada una de las unidades se configura así:

CARGAS POR UNIDAD DE GESTION	UNIDAD 1	UNIDAD 2	UNIDAD 3	UNIDAD 4	TOTAL	%
VIAS Y MOVIMIENTO DE TIERRAS	140,490,432	1,147,527,271	221,303,541	757,401,752	2,266,722,997	72.59%
SERVICIOS PUBLICOS	48,081,166	392,727,448	75,738,483	259,211,667	775,758,764	24.84%
DESARROLLO PLAN PARCIAL	4,958,363	40,499,956	7,810,519	26,731,162	80,000,000	2.56%
TOTAL CARGAS POR UNIDAD DE ACTUACION	193,529,961	1,580,754,675	304,852,544	1,043,344,582	3,122,481,761	100.00%

Cabe aclarar que las cargas correspondientes al plan parcial por cada unidad serán pagadas con base en el cuadro anterior

El valor excedente entre la simulación y las cargas corresponden al suelo el cual se expresa así:

CARGAS POR UNIDAD DE GESTIÓN	UNIDAD 1	UNIDAD 2	UNIDAD 3	UNIDAD 4	TOTAL
TOTAL CARGAS POR UNIDAD DE ACTUACION	193,529,961	1,580,754,675	304,852,544	1,043,344,582	3,122,481,761
+	+	+	+	+	+
SUELO	504,462,879	4,120,457,897	794,640,745	2,719,623,412	8,139,184,933
=	=	=	=	=	=
RESIDUAL DE CADA UNIDAD DE GESTION	697,992,840	5,701,212,572	1,099,493,289	3,762,967,993	11,261,666,694

ARTICULO 49.- 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 el 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.

Amil

8/20



1127 14 DIC 2011

DECRETO No. DE DE

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA MANZANARES”

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.

LIQUIDACIÓN DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA. Una vez el Alcalde Municipal 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.

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 Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o la norma que los sustituya, modifique o adicione.

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 el acuerdo de pago o la constancia expresa de que no haber generado la obligación de pagarla.

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 el acuerdo de pago o la constancia expresa de no haber generado la obligación de pagarla.

ARTICULO 50.- PROGRAMA DE EJECUCION DE LAS CARGAS GENERALES ENTRE CADA UNA DE LAS UNIDADES DE GESTIÓN

Como la unidad de gestión 2 se trata de la unidad con la cual se encuentran la mayoría de obras de interconexión de servicios públicos para que las demás unidades puedan ejecutarse, se propone el siguiente esquema de responsabilidades para la ejecución de los diferentes ítems de las cargas generales así:

Los valores totales aportando a cada ítem por cada unidad le corresponden los siguientes valores:

and

for



1127 14 DIC 2011

DECRETO No. DE DE

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA MANZANARES”

CARGAS POR UNIDAD	UNIDAD 1	UNIDAD 2	UNIDAD 3	UNIDAD 4
VIAS Y MOVIMIENTO DE TIERRAS	140,490,432	1,147,527,271	221,303,541	757,401,752
SERVICIOS PUBLICOS	48,081,166	392,727,448	75,738,483	259,211,667
DESARROLLO PLAN PARCIAL (Consultoria - diseños)	4,958,363	40,499,956	7,810,519	26,731,162
TOTAL CARGAS POR UNIDAD DE ACTUACION	193,529,961	1,580,754,675	304,852,544	1,043,344,582

UNIDAD	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
UG 1						X	X	
UG 2	X	X	X					
UG 3				X	X			
UA 4							X	X

La responsabilidad de la unidad 2 es del orden de mil quinientos ochenta millones setecientos cincuenta y cuatro mil seis cientos setenta y cinco pesos. \$1.580.754.675

Como esta unidad depende de realizar los tramos de alcantarillado pluvial, sanitario y acueducto los cuales tiene un costo según los ramales así:

Ramal Pluvial 1 y 2	254,129,826
Ramal Alcantarillado Sanitario 1 y 2	357,550,919
Acueducto	118,661,819
Consultoría Plan Parcial	80,000,000
Aporte tramo vía Cuba Huertas equivalente a	770,412,111
Responsabilidad Total	1,580,754,675

Estos valores son a pesos de 2011, los cuales en el momento de su ejecución deberán ser actualizados a valores correspondientes al año de la ejecución.

El resto de los ítems la unidad de gestión 2 queda liberada de toda responsabilidad ya que sus aportes se concentran en los mencionados anteriormente.

PARAGRAFO: La gestión de la Unidad número tres (3) está condicionada, para iniciar su ejecución, a la realización de una propuesta integral de estabilización del área sur del Plan Parcial que resuelva definitivamente la intervención ilegal originaria de la investigación ambiental emanada de la Corporación Autónoma Regional del Risaralda – CARDER- según expediente EJ-2064. Para su ejecución, la Unidad de Gestión Número Tres deberá dar cumplimiento a todas las obligaciones ambientales que corresponden no sólo a la remoción del material de escombros depositado en el predio, sino también a su



DECRETO No. DE DE

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA MANZANARES”

restitución ambiental y conformación topográfica, sujeto a la realización de los estudios geotécnicos y ambientales correspondientes, para identificar las obras físicas que se deben realizar y a cancelar las sanciones que la Corporación Autónoma como entidad competente establezca para éste, de acuerdo con el expediente relacionado.

ARTICULO 51.- Hacen Parte integral del presente acto los siguientes documentos anexos:

PLANOS GENERALES

Plano 0/27: LOCALIZACIÓN GENERAL

Plano 1/27: TOPOGRAFIA GENERAL

Plano 2/27: CATASTRAL CON DIVISIÓN PREDIAL

Plano 3/27: DELIMITACIÓN PLAN PARCIAL

Plano 4/27: UNIDADES DE DESARROLLO CON DIVISIÓN PREDIAL

Plano 4/27: UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANISTICA

Plano 5/27: LOCALIZACIÓN SISTEMAS GENERALES PROYECTADOS Y EXISTENTES

PLANOS AMBIENTALES

Plano 6/27: APTITUD

Plano 7/27: FS, PE Y FRM

Plano 8/27: HIPSOMÉTRICO

Plano 9/27: MORFOMÉTRICO

Plano 10/27: OBRAS BAMBIENTALES

Plano 11/27: SUELOS DE PROTECCIÓN

Plano 12/27: UNIDADES GEOMORFOLÓGICAS

Plano 13/27: USOS Y COBERTURAS

Plano 14/27: ZONIFICACIÓN AMBIENTAL

PLANOS NORMATIVOS

Plano 15/27: PROPUESTA VIAL GENERAL

Plano 15a/27: PLANTA PERFILES LONGITUDINALES SECCIÓN TIPICA DE VÍA Y CUADROS

ant

for



1 & DIC 2011

ALCALDIA DE PEREIRA 1127

DECRETO No. DE DE

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA MANZANARES"

Plano 15b/27: PLANTA PERFILES LONGITUDINALES SECCIÓN TÍPICA DE VÍA Y CUADROS

Plano 15c/27: PLANTA PERFILES LONGITUDINALES SECCIÓN TÍPICA DE VÍA Y CUADROS

Plano 15d/27: SECCIONES TRANSVERSALES

Plano 15e/27: SECCIONES TRANSVERSALES

Plano 15f/27: PROPUESTA URBANA

Plano 15g/27: MOVIMIENTO DE TIERRAS

Plano 16/27: AREAS DE CESIÓN

Plano 17/27: EQUIPAMIENTO Y ESPACIO PÚBLICO

Plano 18/27: RED DE ALCANTARILLADO SANITARIO

Plano 18a/27: PERFILES LONGITUDINALES ALCANTARILLADO SANITARIO

Plano 18b/27: PERFILES LONGITUDINALES ALCANTARILLADO SANITARIO

Plano 18c/27: PERFILES LONGITUDINALES Y DETALLES CONSTRUCTIVOS ALCANTARILLADO SANITARIO

Plano 19/27: RED DE ALCANTARILLADO PLUVIAL DIMENSIONAMIENTO DE REDES

Plano 19a/27: AREAS TRIBUTARIAS DEL SISTEMA DE ALCANTARILLADO PLUVIAL Y PERFIL LONGITUDINAL

Plano 19b/27: PERFILES LONGITUDINALES ALCANTARILLADO PLUVIAL

Plano 19c/27: PERFILES LONGITUDINALES ALCANTARILLADO PLUVIAL

Plano 19d/27: SISTEMA DE CORRECCION DE TORRENCIALES CON GAVION

Plano 20/27: RED DE ACUEDUCTO

Plano 21/27: RED ELÉCTRICA

Plano 22/27: USOS DEL SUELO

Plano 22A/27: LOCALIZACIÓN Y DELIMITACIÓN POSIBLE PAR VIS Y VIP DENTRO DEL ÁREA UTIL PARA EL DESARROLLO DE VIVIENDA CONFORME AL INCISO TERCERO DEL ARTICULO 38 DEL DECRETO.

Plano 23/27: TRATAMIENTOS

Plano 24/27: SECTORES NORMATIVOS

Plano 25/27: PLANO LOCALIZACIÓN ETAPAS DE DESARROLLO PREVISTAS

Plano 26/27: DELIMITACION DE LAS ZONAS URBANISTICAS PARA EFECTO PLUSVALIA

Cule

for



ALCALDIA DE PEREIRA

1127

14 DIC 2011

DECRETO No. DE DE

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA MANZANARES"

Plano 27/27: FOTOGRAFÍAS AÉREAS

DOCUMENTOS

1. Documento Técnico de Soporte
2. La factibilidad y viabilidad para extender o ampliar las redes de servicios públicos y las condiciones específicas para su prestación efectiva.
3. Información en medio magnético (Documentos y Planos)

ARTICULO 52. El documento técnico de soporte constituye la motivación de las decisiones adoptadas y constituye memoria vinculante.

ARTICULO 53. El presente acto rige a partir de la fecha de su publicación.

14 DIC 2011

Dado en Pereira a los

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE,

ISRAEL ALBERTO LONDOÑO LONDOÑO

Alcalde Municipal

JAIRO ORDILIO TORRES MORENO
Secretario de Planeación

FELIPE MEJIA LAMPREA
Director Operativo Desarrollo Urbano

LUZ DARY ESCOBAR DE ROBLEDO
LUZ DARY ESCOBAR DE ROBLEDO
Secretaria Jurídica

Revisión Legal *Maria Cristina Ramirez Uribe*
MARIA CRISTINA RAMIREZ URIBE
Profesional Especializado

Revisión Técnica:

Paula María Ángel /Contratista *Paula María Ángel*
Carlos Felipe Giraldo Giraldo / Contratista
Pedro José Ramírez Ramírez / Contratista *Pedro José Ramírez Ramírez*

for