



Red
L. 116 H
416, mayo 16 2011

ALCALDIA DE PEREIRA

16 MAY 2011

DECRETO No. 416 DE DE

"POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 729 DEL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2008 Y EL DECRETO 888 DEL 28 DE NOVIEMBRE DE 2008, QUE ESTABLECEN NORMA ESPECIFICA PARA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA LA REINA"

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 La Reina fue adoptado mediante el Decreto Municipal No. 729 de septiembre 30 de 2008, el cual fue modificado parcialmente por el Decreto Municipal No. 888 de noviembre 28 de 2008, ambos procesos fueron resultado de iniciativas privadas.

Que a través de dichos decretos se reglamento el área de planeación en materia normativa y estableciendo las cargas y beneficios resultantes del planeamiento urbanístico proyectado, para lo cual también se realizó el correspondiente reparto de cargas y beneficios.

Que en ambos Decretos se propuso desarrollar el sector mediante 3 unidades de gestión 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 La Reina aclarando los sistemas vial, de servicios públicos, cesiones obligatorias para espacio público y equipamiento dado que se plantea incrementar el número de unidades de vivienda, ajuste a las coordenadas y movimientos de tierras.

Que a la Secretaria de Planeación la corresponde, en virtud de lo establecido en el artículo 9º del Decreto Nacional 2181 de 2006, revisar los proyectos de modificación de

Expans

1

John



ALCALDIA DE PEREIRA

DECRETO No. 416 DE DE

16 MAY 2011

"POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 729 DEL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2008 Y EL DECRETO 888 DEL 28 DE NOVIEMBRE DE 2008, QUE ESTABLECEN NORMA ESPECIFICA PARA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA LA REINA"

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 28 de enero del presente año a las 5:01 pm, durante 5 días, según certificación remitida mediante oficio No. I-1612 de febrero 14 de 2011 emitido por el encargado de misma (Webmaster) Alciber Salas Gómez, en avisos a través de la Emisora Pereira Al Aire los días 29 de enero de 2011 a las 3 pm y 31 de enero de 2011 a las 9:37 am según certificación remitida mediante oficio No. I-1612 de febrero 14 de 2011 emitida por el Director de la Emisora, Juan Carlos Sánchez Arias, publicación en el Periódico El Diario del Otún de fecha 31 de enero de 2011, página 10B, citaciones en edicto por 10 días fijado en la Secretaria de planeación Municipal el día 28 de enero de 2011 a las 8:00 am y desfijado el día 11 de febrero de 2011 a las 6:00 pm, trámite surtido mediante el cual se acercó a la Secretaria de Planeación el señor Jorge Mejía Jaramillo identificado con cedula de ciudadanía No. 4.321.725, como titular del predio vecino identificado con Ficha catastral No. 00-09-0005-0120-000 y 01-07-0509-0008-000 y matriculas inmobiliarias No. 290-0131950-98 y 290-732451, quien a través de la comunicación No. R-3576 de febrero 3 de 2011 presento objeción a la formulación la cual fue resuelta mediante la Resolución No. 1128 de febrero 25 de 2011 «*Por medio de la cual se expide concepto favorable de viabilidad para la adopción de la modificación a la formulación del plan parcial denominado LA REINA.*»»

Que llevada a cabo las instancias de validación contempladas en las normas legales, la concertación ambiental se llevó a cabo con la Corporación Autónoma Regional de Risaralda CARDER mediante Concepto Técnico 1143 del 14 de abril de 2011, con el cumplimiento de requisitos de ley y por considerarlo conveniente para el Municipio de

Crdal

[Handwritten signature]
2

[Handwritten mark]



DECRETO No. DE DE

"POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 729 DEL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2008 Y EL DECRETO 888 DEL 28 DE NOVIEMBRE DE 2008, QUE ESTABLECEN NORMA ESPECIFICA PARA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA LA REINA"

Pereira, el Alcalde Municipal encuentra oportuno adoptar el Plan parcial de expansión urbana La Reina.

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

DECRETA

TÍTULO I

OBJETIVOS, ESTRATEGIAS, ADOPCIÓN, LOCALIZACIÓN, DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN Y MODELO DE OCUPACIÓN

CAPÍTULO I

OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS

Artículo 1. Modificase el artículo 6 del Decreto 729 del 30 de Septiembre de 2008, el cual quedará de la siguiente forma:

Artículo 6 -Delimitación del área de planificación. -El Plan Parcial de Expansión urbana La Reina se delimita por medio de los siguientes puntos de coordenadas (Plano DIAG 2), con origen en el punto Terraza:

1	25.371,86	48.930,95
2	25.379,78	48.849,66
3	25.414,41	48.669,69
4	25.431,05	48.585,34
5	25.444,23	48.568,12
6	25.478,94	48.567,69
7	25.657,92	48.457,22
8	25.710,19	48.433,76
9	25.675,59	48.493,92

Edm

3

PO

REPUBLICA DE COLOMBIA



ALCALDIA DE PEREIRA

416

16 MAY 2011

DECRETO No. DE DE

"POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 729 DEL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2008 Y EL DECRETO 888 DEL 28 DE NOVIEMBRE DE 2008, QUE ESTABLECEN NORMA ESPECIFICA PARA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA LA REINA"

10	25.713,68	48.527,80
11	25.794,73	48.619,77
12	25.812,46	48.697,59
13	25.878,76	48.737,21
14	25.888,60	48.781,04
15	25.908,08	48.860,61
16	25.944,04	48.848,49
17	25.982,16	48.909,98
18	25.933,90	48.970,51
19	25.878,17	49.086,14
20	25.944,48	49.106,24
21	25.949,07	49.153,10
22	25.980,64	49.190,17
23	25.924,51	49.178,43
24	25.903,33	49.221,90
25	25.857,11	49.316,13
26	25.842,85	49.342,26
27	26.023,78	49.365,06
28	26.012,52	49.391,88
29	26.071,12	49.444,00
30	25.948,89	49.463,21
31	25.852,39	49.450,02
32	25.771,50	49.414,69
33	25.678,05	49.484,34
34	25.664,69	49.327,63
35	25.757,09	49.295,84
36	25.756,83	49.285,04
37	25.750,74	49.278,35
38	25.733,57	49.293,44
39	25.484,09	49.295,46
40	25.508,81	49.278,38
41	25.528,05	49.239,26
42	25.622,48	49.185,85
43	25.720,11	49.116,44
44	25.853,41	49.111,80
45	25.737,37	49.093,90
46	25.708,26	49.060,10
52	25.683,19	49.073,49
47	25.655,45	49.078,33

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature



16 MAY 2011

DECRETO No. DE DE

"POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 729 DEL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2008 Y EL DECRETO 888 DEL 28 DE NOVIEMBRE DE 2008, QUE ESTABLECEN NORMA ESPECIFICA PARA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA LA REINA"

48	25.578,11	48.980,49
49	25.504,02	48.948,78
51	25.502,32	48.876,17
E	25.640,20	49.157,40
I	25.588,09	48.873,98
W	25.842,17	49.120,11
Y	25.838,64	49.109,09

Artículo 2. Modificase el artículo 6 del Decreto 729 del 30 de Septiembre de 2008, el cual quedará de la siguiente forma:

Artículo 2. La Propuesta Urbana. - El plan parcial la reina, se concibe como un modelo de desarrollo urbano integral, que fomente la ubicación de vivienda de estratos 2, 3 4, 5 y 6 a partir del reconocimiento de las diferentes variables físico ambientales, geofísicas y de enlace urbano, bajo una propuesta de 3 Unidades De Gestión, que permitirán la ubicación de 2573 viviendas, con una población cercana a las 9187 personas.

La propuesta contempla un sistema escalar de especialidades publicas y equipamientos colectivos, que satisfagan las necesidades comunitarias desde lo local, hasta lo sectorial. Encontrando sobre la zona norte las zonas de protección mas grandes del proyecto y donde los valores paisajísticos y ambientales predominen como valor agregado dentro de la propuesta.

Artículo 3. Definición de áreas dentro del Plan Parcial. Para el efecto del cálculo del porcentaje de áreas definidas por el Decreto 2181 de 2006, el área bruta, neta urbanizable y útil del Plan Parcial, se refleja en el siguiente cuadro de áreas:

Unidades de gestión	Área Bruta	% Área Bruta	Área Construcción	Área Útil	Área Neta	% Área Neta	Área Útil
U.G. No. 1	220.378,35	65,84%	23.475,83	41.533,52	155.369,00	58,75%	127.150,00
U.G. No. 2	19.683,91	5,88%	0	3.273,10	16.410,81	6,21%	7.700,00
U.G. No. 3	14.735,06	4,40%	0	1.979,75	12.755,31	4,82%	2.215,20
Zonas de cesión espacio público	38.579,56	11,53%	0	0	38.579,56	14,59%	0

Cada

JA 5

Soe



16 MAY 2011

DECRETO No. 416 DE DE

"POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 729 DEL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2008 Y EL DECRETO 888 DEL 28 DE NOVIEMBRE DE 2008, QUE ESTABLECEN NORMA ESPECIFICA PARA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA LA REINA"

Zonas de cesión equipamiento Colectivos	36.742,44	10,98%	0	0	36.742,44	13,89%	0
Zonas de protección vertientes	4.615,01	1,38%	0	0	4.615,01	1,74%	0
Total Plan Parcial:	39.357,45	12,36%	0	0	39.357,45	15,63%	0

TÍTULO II

SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL PLAN PARCIAL

CAPÍTULO I

SISTEMA AMBIENTAL

Artículo 4. Modificase el artículo 21 del Decreto 729 del 30 de Septiembre de 2008, el cual quedará de la siguiente forma:

Artículo 21–Movimiento de tierras. – En la tabla que se muestra a continuación se muestran los cortes y los llenos calculados por cada zona de intervención. En el capítulo 11 numeral "g" del documento técnico de soporte y el plano DIAG 14 que hacen parte integral del presente decreto se encuentra desarrollado este componente.

ZONA	AREA M2	VOLUMEN CORTE	VOLUMEN LLENO	DIFERENCIA
1	27.813,04 M2.	96.484,94 M3.	4.854,88 M3.	91.630,05 M3. MAS DE CORTE
2	42.698,10 M2	65.624,97 M3.	161.771,01M3.	96.146,04 M3 MAS DE LLENO
3	54.953,20 M2.	65.594,88 M3.	236.385,99 M3.	170.791,11 M3 MAS DE LLENO
4	32.127,03 M2.	174.474,80 M3.	73.395,40 M3.	101.079,40 M3 MAS DE CORTE.
5	34.119,18 M2.	80.962,27 M3.	119.788,60 M3.	38.826,33 M3 MAS DE LLENO.

Calder

[Handwritten signature]
6

[Handwritten mark]



ALCALDIA DE PEREIRA

416
DECRETO No. DE DE 16 MAY 2011

"POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 729 DEL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2008 Y EL DECRETO 888 DEL 28 DE NOVIEMBRE DE 2008, QUE ESTABLECEN NORMA ESPECIFICA PARA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA LA REINA"

6	40.643,36 M2.	169.101,46 M3	56.047,44 M3.	113.054,02 M3 MAS DE CORTE
7	20.506,34 M2.	19.953,82 M3 CON UNA LONGITUD DE ACARREO DE 64.25M	19.953,82 M3.	0,00 M3 COMPENSADO.
8	81.874,08 M2.	16.325,86 M3.	16.325,86 M3	0,00 M3 COMPENSADO

CAPÍTULO II

SISTEMA DE MOVILIDAD

SUB-CAPÍTULO I

SISTEMA VIAL

Artículo 5. Modificase el artículo 2 del Decreto 888 del 28 de Noviembre de 2008 que modificó el Artículo 27 del Decreto 729 de 2008, el cual quedará de la siguiente forma:

Artículo 2. Dimensión, área y longitud de la vía propuesta – Los datos como dimensión, área y longitud de las vías propuestas para la malla vial principal (general) de la zona son las siguientes:

Cuadro de vías - Plan Parcial La Reina				
Nombre de la vía	Tip. P.O.T.	Ancho m.	Área M2	Longitud
ANILLO CIRCUNVALAR PRINCIPAL.	V - 32	19,00	23.475,83	1.235,57
Total:			23.475,83	1.235,57

SUB-CAPÍTULO IV

SISTEMA DE ESTACIONAMIENTOS

Artículo 6. Modificase el artículo 31 del Decreto 729 del 30 de Septiembre de 2008, el cual quedará de la siguiente forma

(Handwritten signatures and marks)



ALCALDIA DE PEREIRA

16 MAY 2011

DECRETO No. 416 DE DE

"POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 729 DEL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2008 Y EL DECRETO 888 DEL 28 DE NOVIEMBRE DE 2008, QUE ESTABLECEN NORMA ESPECIFICA PARA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA LA REINA"

Artículo 31. Sistema de estacionamientos. – En aquellas zonas donde se desarrollen usos comerciales e industriales se deberán dejar retiros adicionales a la sección vial, reglamentando un área específica para la construcción de zonas de parqueo independientes a la vía, la cual deberá conservar la continuidad de los andenes y de las zonas de protección. Este retiro adicional para parqueaderos el cual deberá cumplir con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial y con el numeral 4 del artículo 5 del Decreto Municipal 449 de 2006 –estatuto de usos del suelo-.

Acatando las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 23 de 2006) se deberá tener en cuenta las siguientes consideraciones:

- En las zonas donde se plantee la construcción de multifamiliares se podrán solucionar los parqueaderos en sótanos, sub-sótanos o al aire libre (cubiertos o descubiertos).
- Se permite el parqueo sobre las vías que pertenezcan al sistema vial primario del Plan Parcial siempre y cuando se incluya a la sección vial un retiro adicional, el cual deberá cumplir con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial y con el numeral 4 del artículo 5 del Decreto Municipal 449 de 2006 –estatuto de usos del suelo-, para el desarrollo de los parqueaderos, con lo cual se garantiza el cumplimiento de los requerimientos del POT y el libre funcionamiento de la malla vial.
- Se destinaran zonas internas sobre vías locales para conformar las bahías de parqueaderos, incluyendo a la sección vial un retiro adicional, el cual deberá cumplir con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial y con el numeral 4 del artículo 5 del Decreto Municipal 449 de 2006 –estatuto de usos del suelo-, para el desarrollo de los parqueaderos, con lo cual se garantiza el cumplimiento de los requerimientos del POT y el libre funcionamiento de la malla vial.
- Preferiblemente se destinaran las zonas donde se hayan desarrollado llenos para tal uso con el fin de aprovechar al máximo el suelo urbanizable.

Castro

[Handwritten signature]
8

[Handwritten mark]



ALCALDIA DE PEREIRA

416 16 MAY 2011
DECRETO No. DE DE

"POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 729 DEL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2008 Y EL DECRETO 888 DEL 28 DE NOVIEMBRE DE 2008, QUE ESTABLECEN NORMA ESPECIFICA PARA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA LA REINA"

CAPÍTULO III

SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS

SUB-CAPÍTULO I

SUBSISTEMA DE ACUEDUCTO

Artículo 7. Modificase el artículo 34 del Decreto 729 del 30 de Septiembre de 2008, el cual quedará de la siguiente forma

Artículo 34. Subsistema de Acueducto. Disponibilidad. La disponibilidad del servicio público de Acueducto para el área de Planificación del Plan Parcial La Reina, está garantizada por la empresa de Acueducto y Alcantarillado de Pereira S.A. ESP. La localización para la cometa del sistema de acueducto se ilustra en el plano DIAG 19, en la cual no se exige la construcción del modulo del tanque de almacenamiento de agua potable, previsto inicialmente, para desarrollar urbanísticamente las unidades de gestión 1 y 2 del Plan Parcial, siendo suficiente la construcción de la conducción de acometida a los proyectos urbanísticos, con un diámetro de 12" (300 mm), derivada de la red matriz de llegada de agua al sector Ciudadela del Café (entrada al parque Industrial por la variante La Romelia—El Pollo), con una extensión aproximada de 1500 m, para disponer continuamente de las condiciones hidráulicas optimas del servicio de acueducto.

Artículo 8. Modificase el artículo 35 del Decreto 729 del 30 de Septiembre de 2008, el cual quedará de la siguiente forma

Artículo 35. Normas generales de diseño y construcción. —Las redes de alcantarillado pluvial del plan parcial La Reina se ejecutarán de acuerdo con los diseños establecidos en el documento técnico de soporte en el capítulo 13, literal "f", literal "ii", numeral "1" y deberán tener en cuenta las condiciones topográficas del sector para la prestación satisfactoria del servicio, además de las condiciones exigidas por la empresa Aguas y Aguas de Pereira, dentro de la viabilidad otorgada al Plan Parcial No. 1401-385 del 31 de

Adel

7/9

for



ALCALDIA DE PEREIRA

DECRETO No. DE 416 DE

16 MAY 2011

"POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 729 DEL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2008 Y EL DECRETO 888 DEL 28 DE NOVIEMBRE DE 2008, QUE ESTABLECEN NORMA ESPECIFICA PARA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA LA REINA"

enero de 2011, que establece los siguientes compromisos obligados para el desarrollo de las unidades, referidos a:

- El Plan parcial ejecutará las obras de acueducto teniendo presente que en un futuro las redes de distribución funcionaran a partir del futuro tanque de almacenamiento del Café a construir en el sitio ya definido por parte de Aguas y Aguas de Pereira SA ESP, aproximadamente en el año 2013.
- El Plan Parcial ejecutara la construcción de la acometida principal del proyecto que tiene como punto de empalme la red matriz ubicada a la entrada del Parque Industrial, próxima a la variante la Romelia –El Pollo, conducción diseñada y aprobada en tubería de 12" con una extensión aproximada de 1.700 mts.
- El Plan Parcial y la correspondiente Unidad de Actuación entregará el predio a la empresa de Aguas y Aguas de Pereira, donde se construirá el tanque de almacenamiento con base en los planos y escrituras ya registradas y garantizará el acceso y salida de la tuberías y vías locales para la construcción de la infraestructura de entrada y salida.
- El Plan Parcial se compromete a Construir las obras de alcantarillado de aguas residuales en la zona de ladera con problemas de inestabilidad contigua a la urbanización Comfamiliar (Construcción en Viaducto).
- El Plan Parcial construye las obras de aguas lluvias y manejo de escorrentía hasta el sitio de entrega en la quebrada el Erazo..

Artículo 9. Modificase el artículo 36 del Decreto 729 del 30 de Septiembre de 2008, el cual quedará de la siguiente forma

Artículo 36. Condiciones específicas de la Empresa prestadora del servicio – Para la ejecución de las unidades de gestión, se deberá verificar el cumplimiento de las exigencias y condiciones por parte de la empresa de Acueducto y Alcantarillado de Pereira S.A.E.S.P que constan en el documento de viabilidad al Plan Parcial radicado con el No. 1401- 385 del 31 de enero de 2011.

SUB-CAPÍTULO II

SUBSISTEMA DE ALCANTARILLADO PLUVIAL

Carla

10

for



ALCALDIA DE PEREIRA

DECRETO No. 416 DE DE

16 MAY 2011

"POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 729 DEL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2008 Y EL DECRETO 888 DEL 28 DE NOVIEMBRE DE 2008, QUE ESTABLECEN NORMA ESPECIFICA PARA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA LA REINA"

Artículo 9. Modificase el artículo 38 del Decreto 729 del 30 de Septiembre de 2008, el cual quedará de la siguiente forma

Artículo 38. Normas generales de diseño y construcción. -Las redes de alcantarillado pluvial del plan parcial La Reina se ejecutarán de acuerdo con los diseños establecidos en el documento técnico de soporte en el capítulo 13, literal "f", literal "ii", numeral "1" y deberán tener en cuenta las condiciones topográficas del sector para la prestación satisfactoria del servicio, además de las condiciones exigidas por el Empresa, dentro de la viabilidad otorgada al Plan Parcial.

Artículo 10. Modificase el artículo 39 del Decreto 729 del 30 de Septiembre de 2008, el cual quedará de la siguiente forma

Artículo 39. Condiciones de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Pereira S.A.E.S.P. - Las condiciones para el sistema de alcantarillado pluvial deben ejecutarse de acuerdo a la exigencias y recomendaciones presentadas por la empresa de servicios públicos que se determinan en el concepto de viabilidad radicado con el No. 1401- 385 del 31 de enero de 2011.

SUB-CAPÍTULO III

SUBSISTEMA DE ALCANTARILLADO SANITARIO

Artículo 11. Modificase el artículo 41 del Decreto 729 del 30 de Septiembre de 2008, el cual quedará de la siguiente forma

Artículo 41. Subsistema de alcantarillado. - Normas generales de diseño y construcción. -Las redes de alcantarillado sanitario del Plan Parcial La Reina se ejecutarán de acuerdo con los diseños establecidos en el Certificado de Aprobación del Proyecto Hidrosanitario No. 031 del 19 de Noviembre de 2010 expedido por la Empresa Aguas y Aguas de Pereira y deberán tener en cuenta las condiciones topográficas del

Andrés

[Handwritten signatures and initials]



ALCALDIA DE PEREIRA

DECRETO No. 416 DE DE

16 MAY 2011

"POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 729 DEL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2008 Y EL DECRETO 888 DEL 28 DE NOVIEMBRE DE 2008, QUE ESTABLECEN NORMA ESPECIFICA PARA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA LA REINA"

sector para la prestación satisfactoria del servicio, además de las condiciones exigidas por el Empresa, dentro de la viabilidad otorgada al Plan Parcial.

Artículo 12. Modificase el artículo 42 del Decreto 729 del 30 de Septiembre de 2008, el cual quedará de la siguiente forma

Artículo 42 Condiciones Empresa prestadora del servicio – Para la ejecución de las unidades de gestión, se deberá verificar el cumplimiento de las exigencias y condiciones por parte de la empresa de Acueducto y Alcantarillado de Pereira S.A.E.S.P que constan en el documento de viabilidad al Plan Parcial radicado con 1401- 385 del 31 de enero de 2011.

Artículo 13. Modificase el artículo 43 del Decreto 729 del 30 de Septiembre de 2008, el cual quedará de la siguiente forma

Artículo 43. Tramite siguiente a la aprobación del Plan Parcial según la empresa prestadora de servicio. – de acuerdo con lo establecido por empresa de Acueducto y Alcantarillado de Pereira S.A.E.S.P en el documento de viabilidad al Plan Parcial radicado con el No. 1401- 385 del 31 de enero de 2011 (según la numeración de la empresa) se deberá presentar previa ejecución de cada una de las unidades de actuación los diseños definitivos para su revisión y aprobación.

Artículo 14. Modificase el artículo 45 del Decreto 729 del 30 de Septiembre de 2008, el cual quedará de la siguiente forma

Artículo 45. Otros compromisos referentes al servicio de Acueducto y Alcantarillado desde el punto de vista de las inversiones—el plan parcial La Reina deberá garantizar la construcción de la siguiente infraestructura según concepto de viabilidad 1401-385 del 31 de enero de 2011 de la Empresa Aguas y Aguas de Pereira:

- El Plan parcial ejecutará las obras de acueducto teniendo presente que en un futuro las redes de distribución funcionaran a partir del futuro tanque de almacenamiento del Café a construir en el sitio ya definido por parte de Aguas y Aguas de Pereira SA ESP, aproximadamente en el año 2013.

adu

JA
42

foto



ALCALDIA DE PEREIRA

416

DECRETO No. DE DE

6 MAY 2011

"POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 729 DEL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2008 Y EL DECRETO 888 DEL 28 DE NOVIEMBRE DE 2008, QUE ESTABLECEN NORMA ESPECIFICA PARA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA LA REINA"

- El Plan Parcial ejecutara la construcción de la acometida principal del proyecto que tiene como punto de empalme la red matriz ubicada a la entrada del Parque Industrial, próxima a la variante la Romelia –El Pollo, conducción diseñada y aprobada en tubería de 12" con una extensión aproximada de 1.700 mts.
- El Plan Parcial y la correspondiente Unidad de Actuación entregará el predio a la empresa de Aguas y Aguas de Pereira, donde se construirá el tanque de almacenamiento con base en los planos y escrituras ya registradas y garantizará el acceso y salida de la tuberías y vías locales para la construcción de la infraestructura de entrada y salida.
- El Plan Parcial se compromete a Construir las obras de alcantarillado de aguas residuales en la zona de ladera con problemas de inestabilidad contigua a la urbanización Comfamiliar (Construcción en Viaducto).
- El Plan Parcial construye las obras de aguas lluvias y manejo de escorrentía hasta el sitio de entrega en la quebrada el Erazo..

CAPÍTULO IV

SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

Artículo 15. Modifícase el artículo 58 del Decreto 729 del 30 de Septiembre de 2008, el cual quedará de la siguiente forma

Artículo 58. Sistema de espacio público –La estructura del sistema de espacios públicos se encuentra desarrollado en el Documento técnico de soporte capítulo 14 y el Plano DIAG 22 y 23 que hacen parte integral de este decreto.

Estructuración del sistema – El sistema se estructura con base en:

- El reconocimiento de los corredores ambientales paralelos a los dos drenajes que cruzan el Plan parcial, recuperándolos ambiental y paisajísticamente
- En el manejo de las zonas de relleno sobre drenajes intermitentes los cuales se destinaran a conformar los parques públicos, lugares importantes para el encuentro

Carolina

[Firma]
3

[Firma]



16 MAY 2011

DECRETO No. DE 416 DE

"POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 729 DEL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2008 Y EL DECRETO 888 DEL 28 DE NOVIEMBRE DE 2008, QUE ESTABLECEN NORMA ESPECIFICA PARA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA LA REINA"

ciudadano, el deporte y la recreación activa y pasiva, así mismo como vías, zonas de estacionamiento entre otras.

- la definición de un sistema de especialidades públicas, desarrollado por escalas y coberturas, que permita a toda la población del sector, satisfacer sus necesidades locales y zonales.
- la definición de vías parque, con calidades paisajísticas y arquitectónicas que permitan ser contempladas como espacio público efectivo.
- la consolidación de un sistema integral de nodos urbanos, acompañados de espacios públicos y equipamientos que los consoliden como referencia urbana
- En el sistema vial, principalmente en las vías paisajísticas paralelas a los corredores ambientales

Esta propuesta para la estructura del espacio público está subordinada a las condiciones ambientales que existen en el área del Plan Parcial, buscando la sostenibilidad del territorio.

Artículo 16. Modificase el artículo 60 del Decreto 729 del 30 de Septiembre de 2008, el cual quedará de la siguiente forma

Artículo 60. Calculo de Espacios Públicos en el Plan parcial La Reina – El sistema de espacio público se establece con base en el indicador de 4.2 m2 por habitante establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial para intervenciones que generen más de 3.000 nuevos habitantes para la zona y sobre el 8% del área construida para usos diferentes a la vivienda.

La propuesta urbana está planificada para ser receptora de 9187 habitantes, cifra resultante de multiplicar las 2573 unidades de vivienda proyectadas por 3,57 habitantes por vivienda, cifra establecida por el Plan de Ordenamiento Territorial.

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten mark



ALCALDIA DE PEREIRA

DECRETO No. **416** DE **16 MAY 2011**

"POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 729 DEL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2008 Y EL DECRETO 888 DEL 28 DE NOVIEMBRE DE 2008, QUE ESTABLECEN NORMA ESPECIFICA PARA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA LA REINA"

Al aplicar los indicadores de habitabilidad establecidos por el Plan de Ordenamiento Territorial se tiene que para esta población se deberá destinar un área total de 38.535,40 m2 de suelo destinado exclusivamente al desarrollo espacio público.

Se aclara que para el caso del uso residencial se aplicó el índice de habitabilidad de 4.2 m2/habitante y para las edificaciones comerciales y de servicios se liquido con el 8% del área a desarrollar, lo anterior conforme al Plan de Ordenamiento Territorial.

Cálculo Espacio Público		
Tipo de área de cesión	Área por habitante	Áreas requeridas
Espacio público por uso Residencial	4,20 m2	38.579,56

Localización de los Espacios Públicos	
Espacio público No. 1	33.994,89
Espacio público No. 2	4.584,67
Áreas Totales	

Dichos espacios públicos se consideran como espacios comunitarios de libre accesibilidad situados dentro del Plan parcial, destinados a la recreación al aire.

Artículo 17. El área destinada para espacio público denominado por este plan parcial como "Espacio público No. 2" cuya área es de 4.584,67 m2, localizada dentro de la unidad de actuación No. 1, podrá ser relocalizada o redelimitada dentro de la misma unidad de actuación urbanística con el fin de que esta área sea integrada a la propuesta urbanística, siempre y cuando cumpla con los siguientes parámetros:

1. se distribuirá espacialmente en un sólo globo de terreno el cual deberá cumplir con las siguientes características:
 - Garantizar el acceso desde una vía pública vehicular.
 - Mínimo el 50% debe estar en terrenos con pendiente igual o menor al 25% y no podrán ubicarse en predios inundables o en zonas de riesgo.
 - Proyectar las zonas de cesión en forma continua hacia el espacio público sin interrupción por áreas privadas.

Cabral

14/15
for

REPUBLICA DE COLOMBIA



ALCALDIA DE PEREIRA

DECRETO No. DE 416 DE

16 MAY 2011

"POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 729 DEL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2008 Y EL DECRETO 888 DEL 28 DE NOVIEMBRE DE 2008, QUE ESTABLECEN NORMA ESPECIFICA PARA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA LA REINA"

De darse esta situación, el promotor deberá presentar a la secretaria de planeación la propuesta urbanística para su revisión, previo aval de la autoridad ambiental en caso tal de vincular suelos de protección, lo anterior deberá realizarse previo al licenciamiento.

Parágrafo. Las áreas de cesión deberán ser entregadas de acuerdo a los parámetros establecidos por la legislación vigente, obligación de tipo urbanístico que deberá constar en la respectiva licencia de urbanismo.

Artículo 18. Modifícase el artículo 62 del Decreto 729 del 30 de Septiembre de 2008, el cual quedará de la siguiente forma

Artículo 62. Delimitación de los lotes de cesión. - Las coordenadas que delimitan la ubicación de los lotes de cesión de espacio público para el plan parcial son:

E	25.640,20	49.157,40
43	25.720,11	49.116,44
T	25.787,00	49.181,43
44	25.853,41	49.111,80
Y	25.838,64	49.109,09
45	25.737,37	49.093,90
46	25.708,26	49.060,10
77	25.710,85	49.046,15
76	25.781,04	49.110,46
75	25.826,05	49.086,52
Z	25.873,21	49.060,22
Q	25.849,45	49.017,62
18	25.933,90	48.970,51
19	25.878,17	49.086,14
20	25.944,48	49.106,24
21	25.949,07	49.153,10
22	25.980,64	49.190,17
23	25.924,51	49.178,43
24	25.903,33	49.221,90
74	25.885,17	49.262,48
W	25.842,17	49.120,11
37	25.750,74	49.278,35

Handwritten signature

Handwritten signature and stamp

Handwritten mark



ALCALDIA DE PEREIRA

DECRETO No. 416 DE DE

16 MAY 2011

"POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 729 DEL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2008 Y EL DECRETO 888 DEL 28 DE NOVIEMBRE DE 2008, QUE ESTABLECEN NORMA ESPECIFICA PARA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA LA REINA"

Dado que el espacio público y el equipamiento colectivo se encuentra localizado en el predio identificado con ficha catastral No. 000900050121000, en el cual se propone la unidad de gestión No. 1, la unidad de gestión No. 2 deberá compensar cuando proceda a su licenciamiento, su obligación en dinero directamente o a través del fondo de compensación, teniendo en cuenta la asignación de cargas y compensaciones establecidos mediante este documento en el capítulo "CALCULO DE CARGAS TOTALES DEL PLAN PARCIAL". Es de aclarar que la Unidad de gestión No. 3 en la actualidad se encuentra un equipamiento educativo construido y además fue considerada por este plan parcial como equipamiento colectivo situación que de acuerdo al Plan de Ordenamiento territorial, por no ser un uso residencial, comercial o de servicios, no genera obligación urbanística para la entrega de áreas de cesión para espacio público o equipamiento colectivo.

Parágrafo. Las áreas de cesión deberán ser entregadas de acuerdo a los parámetros establecidos por la legislación vigente, obligación de tipo urbanístico que deberá constar en la respectiva licencia de urbanismo.

CAPÍTULO V

SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

Artículo 19. Modifícase el artículo 65 del Decreto 729 del 30 de Septiembre de 2008, el cual quedará de la siguiente forma

Artículo 65. Definición y localización. -Los Equipamientos son el conjunto de inmuebles destinados a proveer a los ciudadanos de los servicios que satisfacen las necesidades colectivas. La estructura del sistema de equipamientos se encuentra desarrollada en el Documento técnico de soporte capítulo 15 y el Plano DIAG 23 que hacen parte integral de este decreto.

Artículo 20. Modifícase el artículo 66 del Decreto 729 del 30 de Septiembre de 2008, el cual quedará de la siguiente forma

C. P. A.

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]



ALCALDIA DE PEREIRA

416

16 MAY 2011

DECRETO No. DE DE

"POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 729 DEL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2008 Y EL DECRETO 888 DEL 28 DE NOVIEMBRE DE 2008, QUE ESTABLECEN NORMA ESPECIFICA PARA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA LA REINA"

Artículo 66. Calculo de Equipamientos Colectivos en el Plan Parcial La Reina- El sistema de equipamientos colectivos del Plan Parcial La Reina se calcula tomando como base el indicador de 4 m2 por habitante establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial para intervenciones que generen más de 3.000 habitantes. Dicho ejercicio se realizó con una población calculada de 9187 habitantes.

Calculo Equipamiento Colectivo		
Tipo de área de cesión	Área por habitante	Áreas requeridas
Equipamiento colectivo	4,00 m2	36.742,44

Es de aclarar que se plantea en el área de cesión localizar un establecimiento educativo en la zona oriental, en la UG 3, permite con su radio de cobertura (500 m) dar respuesta no solo a las necesidades del Plan, sino de todo el sector del Parque Industrial. Este equipamiento cubriría la necesidad generada a partir de la consolidación de las unidades 1 y 2 en la primera etapa de construcción. El municipio de Pereira será el responsable de todas las obras de urbanismo necesarias para su adecuado funcionamiento.

Artículo 21. Modificase el artículo 68 del Decreto 729 del 30 de Septiembre de 2008, el cual quedará de la siguiente forma

Artículo 68. Delimitación de los lotes de cesión. - Las coordenadas que delimitan la ubicación de los lotes de cesión de equipamientos colectivos para el plan parcial son:

Parcela	Superficie (m2)	Superficie (m2)
74	25.885,17	49.262,48
25	25.857,11	49.316,13
26	25.842,85	49.342,26
27	26.023,78	49.365,06
28	26.012,52	49.391,88
78	26.050,83	49.429,77
79	25.944,42	49.448,02
80	25.856,26	49.434,98
81	25.773,84	49.398,28
X	25.784,67	49.322,16
U	25.767,07	49.315,47
35	25.757,09	49.295,84

Handwritten signature

Handwritten signature and date 18

Handwritten initials



ALCALDIA DE PEREIRA

DECRETO No. 416 DE DE

16 MAY 2011

"POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 729 DEL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2008 Y EL DECRETO 888 DEL 28 DE NOVIEMBRE DE 2008, QUE ESTABLECEN NORMA ESPECIFICA PARA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA LA REINA"

36	25.756,83	49.285,04
37	25.750,74	49.278,35
T	25.787,00	49.181,43

Dado que el espacio público y el equipamiento colectivo se encuentra localizado en el predio identificado con ficha catastral No. 000900050121000, en el cual se propone la unidad de gestión No. 1, la unidad de gestión No. 2 deberá compensar su obligación en dinero directamente o a través del fondo de compensación, teniendo en cuenta la asignación de cargas y compensaciones establecidos mediante este documento en el capítulo "CALCULO DE CARGAS TOTALES DEL PLAN PARCIAL". Es de aclarar que la Unidad de gestión No. 3 en la actualidad se encuentra un equipamiento educativo construido y además fue considerada por este plan parcial como equipamiento colectivo situación que de acuerdo al Plan de Ordenamiento territorial, por no ser un uso residencial, comercial o de servicios, no genera obligación urbanística por entrega de áreas de cesión para espacio público o equipamiento colectivo.

Artículo 22. Adicionase el artículo 70 A al Decreto 729 del 30 de Septiembre de 2008, el cual quedará de la siguiente forma

Artículo 70 A. Las intervenciones sobre la zona de planificación el Plan Parcial seguirán los requerimientos establecidos por el decreto Municipal 449 de 2006 (Estatuto de usos del suelo) y las directrices generales trazadas en el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Pereira. (Artículo 378 del Acuerdo 23 de 2006)

1. En las urbanizaciones donde se plantee el desarrollo de viviendas para estrato 1, 2 y 3, el manejo de parqueaderos será el siguiente:

- Un (1) parqueadero por cada tres (3) unidades de vivienda para residentes y un (1) parqueadero para visitantes por cada diez (10) unidades de vivienda.

2. Para proyectos de estratos 4 y 5 el manejo será el siguiente:

- Un (1) parqueadero por cada unidad de vivienda para residentes y un (1) parqueadero para visitantes por cada cinco (5) unidades de vivienda.
- Existen tipologías de construcción en zonas de la ciudad con mayor exigencia de parqueaderos y están estipuladas en los cuadros de normativos de cada zona.

3. Para proyectos de estrato 6 el manejo será el siguiente:

Capul

[Handwritten signature]
19

[Handwritten mark]



16 MAY 2011

DECRETO No. 416 DE DE

"POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 729 DEL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2008 Y EL DECRETO 888 DEL 28 DE NOVIEMBRE DE 2008, QUE ESTABLECEN NORMA ESPECIFICA PARA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA LA REINA"

- Dos (2) parqueadero por cada unidad de vivienda para residentes y un (1) parqueadero para visitantes por cada cinco (5) unidades de vivienda.

El área para parqueaderos se deberá entregar terminada de acuerdo a las especificaciones técnicas determinadas por el Comité vial y su destinación es específica y no podrá ser variada.

Para proyectos de comercio, servicios e industria el manejo será el siguiente:

Se Deberá Garantizar Un Parqueadero Por Cada 50 Mts2 Construidos.

Para proyectos de Equipamientos

Se Deberá Garantizar Un Parqueadero Por Cada 500 Mts2 Construidos. y Un parqueadero para visitantes por cada 1500 Mts2 construidos y Un parqueadero para Buses por cada 1500 m2 construidos.

Normas generales de parqueaderos:

Los parqueaderos en vivienda unifamiliar y multifamiliar agrupada y en construcciones multifamiliares independientes, podrán desarrollarse en sótanos, semisótanos o al aire libre (cubiertos o descubiertos).

PARQUEADEROS			
	VIVIENDA	1. En las urbanizaciones donde se plantee el desarrollo de viviendas para estrato 1, 2 y 3: • Un (1) parqueadero por cada tres (3) unidades de vivienda para residentes y un (1) parqueadero para visitantes por cada diez (10) unidades de vivienda. 2. Para proyectos de estratos 4 y 5 el manejo será el siguiente: • Un (1) parqueadero por cada unidad de vivienda para residentes y un (1) parqueadero para visitantes por cada cinco (5) unidades de vivienda. 3. Para proyectos de estrato 6 el manejo	Los parqueaderos en vivienda unifamiliar y multifamiliar agrupada y en construcciones multifamiliares independientes, podrán desarrollarse en sótanos, semisótanos o al aire libre (cubiertos o descubiertos).

Aslan

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]



18 MAY 2011

DECRETO No. DE 416 DE

"POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 729 DEL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2008 Y EL DECRETO 888 DEL 28 DE NOVIEMBRE DE 2008, QUE ESTABLECEN NORMA ESPECIFICA PARA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA LA REINA"

		será el siguiente: • Dos (2) parqueadero por cada unidad de vivienda para residentes y un (1) parqueadero para visitantes por cada cinco (5) unidades de vivienda.	
	COMERCIO Y SERVICIOS	Se Deberá Garantizar Un Parqueadero Por Cada 50 Mts2 Construidos.	
	EQUIPAMIENTOS	Se Deberá Garantizar Un Parqueadero Por Cada 500 Mts2 Construidos, Un parqueadero para visitantes por cada 1500 Mts2 construidos y Un parqueadero para Buses por cada 1500 m2 construidos.	

TÍTULO V

VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

Artículo 23. Modificase el artículo 91 del Decreto 729 del 30 de Septiembre de 2008, el cual quedará de la siguiente forma

Artículo 91. Área destinada para vivienda de interés social. – el área que deberá destinar el plan parcial para el desarrollo de vivienda de interés social es de **42.356,20**, el plan parcial cumple con dicha área mínima en la unidad de gestión 1.

TÍTULO VI

PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE GESTIÓN URBANÍSTICA

Artículo 24. Modificase el artículo 92 del Decreto 729 del 30 de Septiembre de 2008, el cual quedará de la siguiente forma

Calend

[Handwritten signatures and initials]



ALCALDIA DE PEREIRA

416

18 MAY 2010

DECRETO No. DE DE

"POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 729 DEL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2008 Y EL DECRETO 888 DEL 28 DE NOVIEMBRE DE 2008, QUE ESTABLECEN NORMA ESPECIFICA PARA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA LA REINA"

Artículo 92. Definición de las unidades de gestión urbanística. -El área de planificación del presente plan parcial se divide a su vez en 3 unidades de gestión que permiten concretar las condiciones y reglas generales establecidas en los artículos anteriores. La delimitación de las unidades de gestión se encuentra determinado en el Plano DIAG 6 el cual hace parte integral del presente Decreto.

Artículo 25. Modifícase el artículo 94 del Decreto 729 del 30 de Septiembre de 2008, el cual quedará de la siguiente forma

Artículo 94. Unidad de Gestión No. 1. Se propone el desarrollo de un Proyecto destinado a vivienda de interés social y/o prioritario (VIS). Por sus características junto a las unidades 2 y 3 permite satisfacer el estándar exigido para la totalidad del Plan parcial consistente en la destinación del 25% de las unidades de vivienda para el desarrollo de VIS. Se pretende desarrollar sobre esta unidad usos de vivienda para estratos 2, 3 y 4 que permitan satisfacer las necesidades del mercado de la ciudad, con la posibilidad de implementar usos de comercio y servicios de escala barrial que complementen las funciones habitacionales predominantes en el sector y que son el precepto fundamental del plan parcial.

Se encuentra en la parte central del plan parcial y su desarrollo se prevé para vivienda, comunicada a través de la vía analizada en el sistema vial y El aprovechamiento corresponde a viviendas unifamiliares, bifamiliares y bloques multifamiliares posibilitando un desarrollo constructivo equilibrado para garantizar capacidad de aporte a las Cargas Urbanísticas, las cuales están representadas en la intervención de los terrenos, la construcción de las vías, los servicios públicos, el manejo ambiental, los parques, los equipamientos, el aporte de suelo destinado a vivienda de interés prioritario y el desarrollo y gestión del plan parcial (consultoría y diseños).

Se encuentra delimitada por los siguientes puntos de coordenadas:

PLAN PARCIAL LA REINA		
Unidad de Gestión No. 1		
Punto	Norte	Oeste
1	25.371,86	48.930,95
2	25.379,78	48.849,66

Handwritten signature

Handwritten signature and stamp

Handwritten mark

REPUBLICA DE COLOMBIA



ALCALDIA DE PEREIRA

416

16 MAY 2011

DECRETO No. DE DE

"POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 729 DEL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2008 Y EL DECRETO 888 DEL 28 DE NOVIEMBRE DE 2008, QUE ESTABLECEN NORMA ESPECIFICA PARA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA LA REINA"

3	25.414,41	48.669,69
4	25.431,05	48.585,34
5	25.444,23	48.568,12
6	25.478,94	48.567,69
7	25.657,92	48.457,22
8	25.710,19	48.433,76
9	25.675,59	48.493,92
10	25.713,68	48.527,80
11	25.794,73	48.619,77
12	25.812,46	48.697,59
13	25.878,76	48.737,21
14	25.888,60	48.781,04
15	25.908,08	48.860,61
16	25.944,04	48.848,49
17	25.982,16	48.909,98
18	25.933,90	48.970,51
Q	25.849,45	49.017,62
Z	25.873,21	49.060,22
75	25.826,05	49.086,52
76	25.781,04	49.110,46
77	25.710,85	49.046,15
53	25.690,18	49.047,19
52	25.683,19	49.073,49
47	25.655,45	49.078,33
48	25.578,11	48.980,49
49	25.504,02	48.948,78
I	25.588,09	48.873,98
51	25.502,32	48.876,17

Dicha unidad está conformada por las siguientes áreas :

U.G. No. 1	220.378,35	65,84%	23.475,83	41.533,52	155.369,00	58,75%	127.150,00

calul

[Handwritten signature]
23

[Handwritten mark]



DECRETO No. DE DE

"POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 729 DEL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2008 Y EL DECRETO 888 DEL 28 DE NOVIEMBRE DE 2008, QUE ESTABLECEN NORMA ESPECIFICA PARA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA LA REINA"

Artículo 26. Modifícase el artículo 96 del Decreto 729 del 30 de Septiembre de 2008, el cual quedará de la siguiente forma

Artículo 96. Unidad de Gestión No. 2.- Su ubicación se encuentra al sur-oriente del plan. Se propone el desarrollo de un Proyecto dividido en parcelas de tipo suburbano donde predominen los espacios verdes y que se destinara para proyectos de vivienda para estratos 4, 5 y 6, así mismo como una implantación en la zona más natural del proyecto y sobre una de las zonas con mayores potencialidades urbanísticas y paisajísticas

Su ubicación se encuentra al oriente del plan parcial aledaña al equipamiento educativo del sector y en la parte alta del proyecto aislando y permitiendo la adecuada implantación de las viviendas en el contexto.

Se encuentra delimitada por los siguientes puntos de coordenadas:

37	25.750,74	49.278,35
38	25.733,57	49.293,44
39	25.484,09	49.295,46
40	25.508,81	49.278,38
41	25.528,05	49.239,26
42	25.622,48	49.185,85
E	25.640,20	49.157,40

Y se encuentra conformada por el siguiente predio:

PREDIO	AREA BRUTA DEL LOTE	AREA A VINCULAR EN EL PLAN PARCIAL	FICHA CATASTRAL	MAT. INMOBILIARIA	PROPIETARIOS
PREDIO FINCA YOLANDA	3 25.000 m2	19683,91	900.050.059.000,00	290-0019493	MARIO IVAN CUARTAS SANCHEZ

Dicha unidad está conformada por las siguientes áreas :

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature



ALCALDIA DE PEREIRA

16 MAY 2010

... 416 DE DE
DECRETO No. DE DE

"POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 729 DEL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2008 Y EL DECRETO 888 DEL 28 DE NOVIEMBRE DE 2008, QUE ESTABLECEN NORMA ESPECIFICA PARA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA LA REINA"

Unidades de gestión	Áreas brutas	% áreas Brutas	Valor Operacional	Costos de construcción	Áreas Netas	% áreas Netas	Áreas construídas
U.G. No. 2	19.683,91	5,88%	0,00	3.273,10	16.410,81	6,21%	7.700,00

Artículo 27. Modificase el artículo 6 del Decreto 888 del 28 de noviembre de 2008, que modificó el Artículo 98 del Decreto 729 del 30 de septiembre de 2008, el cual quedará de la siguiente forma

Artículo 6. Unidad de Gestión No. 3 Se propone el desarrollo de un Proyecto destinado a satisfacer las necesidades educativas de la comunidad bajo la premisa de la gestión del municipio, ubicado en la zona oriental en contacto con Málaga. Este equipamiento será complementado con el área de cesión para equipamiento dejado por el plan parcial en la zona nor oriental, y cuya función específica será complementar las actividades propias del colegio, esta unidad de gestión será de desarrollo público y bajo los modelos de colegios de orden nacional.

Se encuentra delimitada por los siguientes puntos de coordenadas:

Cuadro de coordenadas PLAN PARCIAL LA REINA Unidad de Gestión No. 3		
Punto	Nota	Este
32	25.771,50	49.414,69
33	25.678,05	49.484,34
34	25.664,69	49.327,63
35	25.757,09	49.295,84
U	25.767,07	49.315,47
X	25.784,67	49.322,16

Y se encuentra conformada por el siguiente predio:

PREDIO	AREA BRUTA DEL LOTE	AREA A VINCULAR EN EL PLAN PARCIAL	FICHA CATASTRAL	MAT. INMOBILIARIA	PROPIETARIOS
PREDIO 2 LOTE 1 COLEGIO	14735,06	14735,06	4%	900,050,121,000,00	MUNICIPIO DE PEREIRA

Handwritten signature/initials

Handwritten signatures and dates



ALCALDIA DE PEREIRA
416

10 MAY 2011

DECRETO No. DE DE

"POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 729 DEL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2008 Y EL DECRETO 888 DEL 28 DE NOVIEMBRE DE 2008, QUE ESTABLECEN NORMA ESPECIFICA PARA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA LA REINA"

MUNICIPIO DE PEREIRA					
----------------------	--	--	--	--	--

Dicha unidad está conformada por las siguientes áreas :

Unidad de Gestión	Área Total	Área Urbanizable	Vías	Área de Reserva	Área No Urbanizable	Área de Protección	Área de Interés
U.G. No. 3	14.735,06	4,40%	0,00	1.979,75	12.755,31	4,82%	2.215,02

TÍTULO VII

ESTRATEGIA DE GESTIÓN

Artículo 28. Modifícase el artículo 101 del Decreto 729 del 30 de Septiembre de 2008, el cual quedará de la siguiente forma

La estrategia de gestión del plan parcial la reina está enfocada al desarrollo de cada unidad de gestión de manera individual, en caso tal de que se requiera la construcción del total de una, varias o todas las cargas para el desarrollo propio por alguna de las unidades, la otra deberá compensar en dinero el valor correspondiente a sus cargas mediante el fondo creado para tal fin por la Secretaría de Planeación Municipal, al momento de desarrollarse, es decir en el momento de solicitar licencia de urbanismo o construcción.

La unidad de gestión 1 se encargara de entregar al Municipio el total de las áreas de cesión obligatorias del plan parcial, puesto que estas se ubican sobre su predio y la unidad de gestión 2 deberá realizar el pago o compensación en dinero a la unidad de gestión 1 al momento de desarrollarse.

Se recomienda la realización del mantenimiento de la vía altos de llano grande por parte del Municipio, puesto que esta vía es de vital importancia para garantizar la movilidad del plan parcial y la conectividad con el casco urbano.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]



ALCALDIA DE PEREIRA

416

16 MAY 2011

DECRETO No. DE DE

"POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 729 DEL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2008 Y EL DECRETO 888 DEL 28 DE NOVIEMBRE DE 2008, QUE ESTABLECEN NORMA ESPECIFICA PARA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA LA REINA"

Las compensaciones correspondientes a cargas generales deberán ser pagados al promotor del plan parcial identificado como constructora Las Galias s.a. con nit no. 800.161.633-4, e igualmente las compensaciones de suelo, deberán ser compensados a constructora Las Galias s.a. con Nit no. 800.161.633-4.

TÍTULO VIII

DISTRIBUCIÓN DE LAS CARGAS Y LOS BENEFICIOS

Artículo 29. Modificase el artículo 104 del Decreto 729 del 30 de Septiembre de 2008, el cual quedará de la siguiente forma

Artículo 104. Identificación de las Cargas Generales del Plan Parcial La Reina. – Como punto de partida para realizar el reparto equitativo en el Plan Parcial se definen claramente las cargas necesarias para habilitar el suelo objeto de la intervención para el desarrollo de proyectos de urbanización las cuales se expresan en los artículos siguientes.

Descripción de la carga	Valor	Valor por carga
Redes eléctricas externas.	\$ 488.300.810	\$ 488.300.810
Acueducto.		\$ 617.470.177
Unidades de gestión No. 1 y 2.	\$ 617.470.177	
Alcantarillado aguas negras.		\$ 320.078.166
Unidades de gestión No. 1 y 2.	\$ 320.078.166	
Alcantarillado pluvial.		\$ 2.259.009.986
Unidades de gestión No. 1 y 2.	\$ 2.099.252.987	
Obras torrencial - Q. Erazo.	\$ 159.756.999	
Vías anillo principal.	\$ 2.215.661.072	\$ 2.215.661.072
Componente consultorias y diseños.	\$ 139.486.485	\$ 139.486.485
Componente ambiental	\$ 111.589.188	\$ 111.589.188
Valores totales):		

Artículo 30. Modificase el artículo del Decreto 888 del 28 de noviembre de 2008 que modificó el artículo 112 del Decreto 729 del 30 de Septiembre de 2008, el cual quedará de la siguiente forma

620

de



ALCALDIA DE PEREIRA

16 MAY 2011

DECRETO No. 416 DE DE

"POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 729 DEL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2008 Y EL DECRETO 888 DEL 28 DE NOVIEMBRE DE 2008, QUE ESTABLECEN NORMA ESPECIFICA PARA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA LA REINA"

Artículo 8. Consolidado de cargas y costos asociados al plan parcial - Los costos totales ascienden a la suma de \$ \$ 6.151.595.883

Artículo 31. Modificase el artículo 115 del Decreto 729 del 30 de Septiembre de 2008, el cual quedará de la siguiente forma

Artículo 115. Ejercicio de cargas y de beneficios. REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

Una vez determinadas las cargas asociadas al plan parcial se procede a hacer el equitativo reparto de estas 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:

La unidad de actuación urbanística 1 permite como su mayor y mejor aprovechamiento el uso residencial, de acuerdo a los precios de mercado y a las simulaciones realizadas por el promotor dicha unidad de gestión construirá viviendas con valor de venta promedio de \$975.000, mientras que la unidad de gestión 2 realizara vivienda tipo campestre con un valor de venta promedio de \$1.109.033

ASIGNACION DE PUNTOS		
USO	VALOR	VALOR PUNTO
VIVIENDA	975.000	1,00
VIVIENDA CAMPESTRE	1.109.033	1,14

Con base en dichos valores se realiza la asignación de usos siendo vivienda el punto de partida, para lo cual se le asigna 1 punto y siendo vivienda campestre calculada en proporción a la vivienda unifamiliar de acuerdo al valor de venta.

Posterior a esto se establece el total de metros cuadrados de aprovechamiento con base en la norma asignada y se calculan el total de puntos para cada uso así

CALCULO DE PUNTAJE		
USO	M ²	PUNTAJE
VIVIENDA	127.150,00	127.150,00
VIVIENDA CAMPESTRE	7.700,00	8.758,52

calculo

48

de



ALCALDIA DE PEREIRA

16 MAY 2011

DECRETO No. DE 416 DE

"POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 729 DEL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2008 Y EL DECRETO 888 DEL 28 DE NOVIEMBRE DE 2008, QUE ESTABLECEN NORMA ESPECIFICA PARA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA LA REINA"

TOTAL	134.850,00	135.908,52
TOTAL CARGAS		
VL PUNTO		

Después se divide el total de cargas entre el total de metros construidos, con el fin de calcular un valor por cada punto, para realizar el reparto de manera equitativa de las cargas en función de los beneficios recibidos.

Una vez calculado el valor del punto con base en las cargas totales, se procede a asignar puntos a cada unidad de acuerdo a los metros cuadrados de aprovechamiento, de acuerdo a los usos permitidos, y se obtiene el total de cargas en pesos para cada unidad, tal como se muestra a continuación.

CONCEPTO	UNIDAD DE GESTION 1	UNIDAD DE GESTION 2	TOTAL
Area Construida total (m2)	127.150,00	7.700,00	\$ 134.850
VIVIENDA			
Area vivienda (m2)	127.150,00	0,00	
puntaje VIVIENDA	127.150,00	0,00	
total cargas VIVIENDA	\$ 5.755.161.145	\$ 0	\$ 5.755.161.145
VIVIENDA CAMPESTRE			
Area Vivienda Campestre (m2)	0,00	7.700,00	
puntaje Vivienda Campestre	0,00	8.758,52	
total cargas vivienda campestre	\$ 0	\$ 396.434.738	\$ 396.434.738
TOTAL			

Podemos apreciar que a la unidad de gestión 1 le corresponde un total de \$5.755.161.145 y a la unidad de gestión 2 le corresponden \$ 396.434.738

TÍTULO IX

Artículo 32. Adicionase el artículo 117 A al Decreto 729 del 30 de Septiembre de 2008, el cual quedará de la siguiente forma

Culat

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]



ALCALDIA DE PEREIRA

416

16 MAY 2011

DECRETO No. DE DE

"POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 729 DEL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2008 Y EL DECRETO 888 DEL 28 DE NOVIEMBRE DE 2008, QUE ESTABLECEN NORMA ESPECIFICA PARA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA LA REINA"

Artículo 117 A. Plusvalía - Con el fin de determinar el efecto plusvalía, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la expedición de este acto, la Secretaría de Planeación iniciará los trámites y las gestiones indispensables que cumplan los presupuestos de ley con el fin de conseguir del Instituto Geográfico Agustín Codazzi o de peritos técnicos debidamente inscritos en las Lonjas e instituciones análogas, que establezcan el mayor valor por metro cuadrado de suelo en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias con características geoeconómicas homogéneas que se encuentren dentro del área de planificación y de influencia de este Plan Parcial, teniendo en cuenta lo establecido en capítulo IX de la Ley 388 de 1997, el Decreto Nacional 1788 de 2004, el POT, el Acuerdo 65 de 2004 y los Decretos Municipales 224 y 229 de 2005 y aquellas normas que las desarrollen, modifiquen o sustituyan.

Los ejercicios contemplados en el Documento Técnico de Soporte, deberán verificarse de conformidad con los avalúos que para tal efecto se contraten por parte de la Secretaria de Planeación.

TITULO X

DISPOSICIONES FINALES

Artículo 33. Modifícase el artículo 120 del Decreto 729 del 30 de Septiembre de 2008, el cual quedará de la siguiente forma

Artículo 120. Documento técnico de soporte y planos. Hacen parte integrante del presente plan parcial el documento técnico de soporte, los documentos de viabilidad y factibilidad de servicios públicos y los siguientes planos que sustituyen parcialmente los relacionados en el artículo 120 del Decreto 729 del 30 de Septiembre de 2008 y Decreto 888 del 28 de Noviembre de 2008

NO. PLANO	DESCRIPCION
DIAG 2	Coordenadas plan parcial La Reina
DIAG 6	Unidades de Gestión
DIAG 12	Topografía Actual

arbit

[Handwritten signature]
30

[Handwritten mark]

REPUBLICA DE COLOMBIA



ALCALDIA DE PEREIRA

16 MAY 2011

DECRETO No. DE 416 DE

"POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 729 DEL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2008 Y EL DECRETO 888 DEL 28 DE NOVIEMBRE DE 2008, QUE ESTABLECEN NORMA ESPECIFICA PARA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA LA REINA"

DIAG 13	Perfiles terreno del movimiento de tierra
DIAG 14	Movimiento de tierras propuesto
DIAG 15	Sistema vial Plan Parcial La Reina
DIAG 18	Sistema de alcantarillado de aguas lluvias. Conducción principal de descole de las aguas lluvia a la q. El erazo planta y perfil k0+000 a k0+460
DIAG 18 A	Sistema de alcantarillado de aguas lluvias. Conducción principal de descole de las aguas lluvias a la q. El Erazo detalles constructivos
DIAG 19	Sistema de alcantarillado de aguas residuales. Estado actual de la conducción de aguas residuales
DIAG 19 A	Sistema de alcantarillado de aguas residuales. Conducción principal aguas residuales planta y perfil k0+000 a k0+340
DIAG 19 B	Sistema de alcantarillado de aguas residuales. Conducción principal aguas residuales planta y perfil k0+340 a k0+660
DIAG 19 C	Sistema de alcantarillado de aguas residuales. Conducción principal aguas residuales planta y perfil k0+660 a k0+970
DIAG 19 D	Sistema de alcantarillado de aguas residuales. Detalles conducción aguas residuales
DIAG 20	Sistema de alcantarillado de aguas lluvias. Conducción principal de descole de las aguas lluvias a la q. El Erazo detalles constructivos
DIAG 21	Zonas de protección plan parcial la reina
DIAG 22	Sistema espacio público plan parcial la reina
DIAG 23	Sistema equipamientos plan parcial la reina
DIAG 24	Zonificación usos del suelo plan parcial la reina
DIAG 25	Área destinada para vis
DIAG 26	Unidad de gestión 1
DIAG 27	Unidad de gestión 2
DIAG 28	Unidad de gestión 3
DIAG 30	Sistema de acueducto. Acometida urbanización mirador de llano grande planta y perfil absc. K0+000 a k0+440
DIAG 30 A	Sistema de acueducto. Acometida urbanización mirador de llano grande planta y perfil absc. K0+440 a k0+880
DIAG 30 B	Sistema de acueducto. Acometida urbanización mirador de llano grande planta y perfil absc. K0+880 a k1+320

chen

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]



ALCALDIA DE PEREIRA

18 MAY 2011

DECRETO No. 416 DE

"POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 729 DEL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2008 Y EL DECRETO 888 DEL 28 DE NOVIEMBRE DE 2008, QUE ESTABLECEN NORMA ESPECIFICA PARA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA LA REINA"

DIAG 30 C	Sistema de acueducto. Acometida urbanización mirador de llano grande planta y perfil absc. K1+200 a k1+600
DIAG 30 D	Sistema de acueducto. Detalles constructivos
DIAG 31	Análisis movimiento de tierras

Artículo 32. Adicionase el artículo 120 A al Decreto 729 del 30 de Septiembre de 2008, el cual quedará de la siguiente forma

Artículo 120 A. Cronograma de ejecución del Plan Parcial:

CRONOGRAMA DE EJECUCIÓN PLAN PARCIAL LA REINA									
U.G.	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
1									
2									
3									

Artículo 34 – Vigencias y Derogatorias. Se Acoge para la presente modificación del Plan Parcial el Documento Técnico de Soporte el cual prevalecerá sobre el soporte técnico modificado a través de la presente modificación.

Con la presente modificación se derogan expresamente los siguientes artículo 63, 67, 102, 105, 106, 108, 109, 110, 11, 113 del Decreto 729 del 30 de Septiembre de 2008 y artículos 7 y 9 del Decreto 888 del 28 de noviembre de 2008.

18 MAY 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
Secretaria Jurídica

JANETH ARANGO CASTAÑO
Revisión Legal Planeación

MARIA CRISTINA RAMIREZ URIBE
Revisión Legal Despacho Alcalde