



ALCALDIA DE PEREIRA 441

DECRETO NUMERO \_\_\_\_\_ DE DE 2011 24 MAY 2011

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA LA JULIA 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, y el numeral 5 del artículo 27 de la Ley 388 de 1.997 de Desarrollo Físico Territorial, Título X del Acuerdo Municipal 018 del 2000, Título X Acuerdo 023 de 2006 y,**

**CONSIDERANDO**

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.*"

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. También corresponde al alcalde municipal dirigir la acción administrativa del municipio, asegurar el cumplimiento de las funciones y la prestación de los servicios a su cargo.

Que el artículo 19 de la Ley 388 de 1997 dispone que los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan lo dispuesto por los planes de ordenamiento. El artículo 30 de la Ley 388 de 1997, desarrollado por el artículo 20 del Acuerdo 18 de 2000 Plan de Ordenamiento para el Municipio de Pereira, clasifica el territorio municipal en suelo urbano, rural y de expansión urbana. El artículo 15 del Acuerdo 23 de 2006 (revisión del POT) define los suelos de expansión como las áreas del territorio municipal aptas para efectuar desarrollos a corto mediano y largo plazo. Estos suelos se incorporaran progresivamente al suelo urbano, una vez hayan sido urbanizados de acuerdo con el respectivo plan parcial.

El **Plan parcial** se define legalmente como un instrumento mediante el cual se desarrollan y complementan las disposiciones del plan de ordenamiento territorial, para áreas determinadas del suelo urbano y para áreas incluidas en el suelo de expansión urbana.

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

*2/2011*

*for*



24 MAY 2011

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA LA JULIA DEL MUNICIPIO DE PEREIRA."

marco de referencia técnico y legal, que sustenta las decisiones tomadas en éste acto administrativo.

Que el plano No. 8 "Clasificación del Suelo Urbano y de Expansión" del Acuerdo 23 de 2006 Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Pereira, señala que la zona de expansión Oriental, donde se formula el plan parcial LA JULIA, hace parte de los suelos de expansión urbana definidos para el municipio de Pereira. El artículo 340 del Acuerdo 18 de 2000 define el tratamiento de desarrollo en zonas que aun no estén incorporadas al suelo urbano pero cuya aptitud permite su clasificación como suelo de expansión, con lo cual las supedita a la previa elaboración y aprobación de un plan parcial que considere una pieza completa de ciudad.

Que, El Decreto Nacional 2181 de 2006 determina los procedimientos a seguir en la formulación y aprobación de los planes parciales.

Por lo antes expuesto y surtido el trámite de las instancias de validación contempladas en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997, incluyendo la concertación con la autoridad ambiental CARDER y la consulta a propietarios, vecinos y la debida presentación y concertación interinstitucional, y los Decretos Reglamentarios, el ejecutivo Municipal encuentra oportuno adoptar éste ejercicio de planificación, reglamentando y complementando las disposiciones de los Acuerdos 018 de 2000, y 023 de 2006 para lo cual ALCALDE DE PEREIRA facultado por la Ley

## DECRETA

### TÍTULO I GENERALIDADES

**ARTÍCULO 1.- ADOPCIÓN.** Como ejercicio que desarrolla y complementa las disposiciones contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Pereira, adóptase el Plan parcial de expansión urbana oriental LA JULIA contenido en éste acto administrativo.

**ARTÍCULO 2.- OBJETIVO GENERAL.** Habilitar nuevo suelo para el uso urbano, con el fin de generar nuevas ofertas residenciales de estratos 3, 4, 5 y 6, apoyado con diferentes comercios y servicios, como parte de su desarrollo, acorde con la gran oferta ambiental que se presenta en la zona y acogiendo las disposiciones generales del Plan de Ordenamiento Territorial.

**ARTÍCULO 3.- OBJETIVOS ESPECIFICOS.**

1. Articular los objetivos y estrategias del POT con las diferentes propuestas del Plan Parcial.
2. Incorporar al suelo urbano de la ciudad de Pereira, la zona determinada como Plan Parcial, después de ejecutar el urbanismo.

Cyfero

for



24 MAY 2011

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA LA JULIA DEL MUNICIPIO DE PEREIRA."

3. Integrar las zonas vecinas por medio de elementos conectores como vías, espacios públicos y sistemas ambientales.
4. Dotar de una manera ordenada al Plan Parcial con los diferentes componentes del sistema urbano, con el fin de que la población proyectada se encuentre en equilibrio.
5. Aplicar los diferentes mecanismos establecidos en la Ley 388 de 1997, con el fin de fomentar el desarrollo del plan parcial

**CAPITULO I  
AREA DE PLANIFICACION**

**ARTÍCULO 4.- LOCALIZACION.** El Plan Parcial La Julia se encuentra localizado en el sector oriental del Municipio de Pereira, dentro del área de expansión de la zona de Planificación oriental y la comuna de la Universidad de la ciudad.

**ARTÍCULO 5.- DELIMITACIÓN Y AREA.** El Plan Parcial La Julia se encuentra delimitado por su costado Nor-oriental por una zona de conservación ambiental para la ciudad de Pereira como es el cerro Canceles, al occidente con zonas residenciales de estrato 6 como son los sectores de Pinares y Álamos y al sur-occidente con uno de los equipamientos colectivos mas grandes de la ciudad como es la Universidad Tecnológica. El Plan parcial de expansión urbana La Julia tiene como coordenadas delimitantes las que se expresan a continuación y en el Plano No. 2:

	ESTE	NORTE
1	54949.97	23020.93
2	54906.39	23027.03
3	54877.24	23022.59
4	54843.10	23026.64
5	54812.84	22990.70
6	54778.77	22989.37
7	54760.58	22894.18
8	54734.13	22897.59
9	54700.00	22680.96
10	54590.14	21989.45
11	54620.91	22013.37
12	54617.07	22052.49
13	54673.05	22136.02
14	54732.46	22142.69
15	54735.35	22098.53
16	54787.65	22039.35
17	54844.75	22040.35
18	54904.38	21989.32
19	54941.04	21954.64
20	54978.82	22004.08
21	55014.81	22042.00
22	55058.99	22055.18
23	55085.10	22096.29
24	55098.86	22341.91
25	55020.47	22301.68
26	54943.82	22322.16
27	54913.34	22302.64
28	54934.85	22620.34
29	54958.47	22947.04

*Handwritten signature*

*Handwritten mark*



ALCALDIA DE PEREIRA

DECRETO NUMERO \_\_\_\_\_ DE DE 2011

441

24 MAY 2011

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA LA JULIA DEL MUNICIPIO DE PEREIRA."

El Plan Parcial La Julia está constituido por un área bruta de 287.926 M2 (28.79 has), donde las cuales 37.362 M2 aproximadamente se encuentran dentro del suelo sub-urbano, área que se incluirá al suelo de expansión al encontrarse el 70% del área bruta en este suelo, como lo define el artículo 382 parágrafo del Acuerdo 23 de 2006 (Revisión POT).

**ARTÍCULO 6.- INFORMACION PREDIAL DEL PLAN PARCIAL LA JULIA.**

Ficha Catastral	Matricula Inmobiliaria	Propietario	Área	Dirección
0008-0003-0491-000	290-11921	Anibal Osorio	165.981m2	La Julia Lote 1
0008-0003-0198-000	290-11178	María Marina Salazar Jaramillo	20.761m2	El Pleito Lote 1
0008-0003-0197-000	290-84029	Anibal Osorio	62.284m2	El Pleito Lote 2
0008-0003-0492-000	290-166399	Construcciones Nuevas Ltda.	41.900m2 menos los 3000	La Julia Lote 2

Ficha Catastral	Área Total predio	M2 en Suburbano	%	M2 en Urbano	%	M2 en Expansión	%
0008-0003-0491-000	165.981	18.115,37	10,91	1.079,57	0,65	146.786,06	88,44
0008-0003-0198-000	20.761	4.088,91	19,70	0,00	0,00	16.672,09	80,30
0008-0003-0197-000	62.284	15.158,70	24,34	0,00	0,00	47.125,30	75,66
0008-0003-0492-000	38.900	0,00	0,00	11.370,00	29,23	27.530,00	70,77
<b>TOTAL</b>	<b>287.926</b>	<b>37.362,98</b>	<b>12,98</b>	<b>12.449,57</b>	<b>4,32</b>	<b>238.113,45</b>	<b>82,70</b>

**TITULO II  
SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN**

**ARTÍCULO 7.- SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN.** Los Sistemas estructurantes del territorio adoptados en el Acuerdo 018 de 2000, modificado por el Acuerdo 023 de 2006, forman parte de este Plan parcial en los siguientes aspectos: el sistema medio ambiental, el sistema de Espacio público y equipamiento colectivo, el sistema de movilidad urbana, el sistema de servicios públicos domiciliarios.

La inserción del Plan parcial La Julia en cada uno de estos sistemas se encuentra detallada en el Documento Técnico de Soporte y que constituye parte complementaria de este decreto.

*Confidencial*

*lot*



"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA LA JULIA DEL MUNICIPIO DE PEREIRA."

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

**ARTÍCULO 8.- OBJETIVO GENERAL DEL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO.** Consolidar un sistema de espacio público a partir de los elementos ambientales existentes en su entorno inmediato, con el fin de conformar un desarrollo urbano eficiente para la población proyectada en el plan parcial La Julia, fortaleciendo recorridos internos que preserven y valoren el medio natural.

**ARTÍCULO 9.- CESIONES OBLIGATORIAS PARA ESPACIO PÚBLICO.** La liquidación de cesiones para el espacio público se ha realizado de acuerdo con el indicador mínimo de habitabilidad (IMH) de 4.2 m<sup>2</sup> por habitante para proyectos de mas de 3000 habitantes, establecido en el artículo 329 del Acuerdo 23 de 2006 (Revisión del Plan de Ordenamiento Territorial). Igualmente se está dando cumplimiento a las condiciones y parámetros de entrega en sitio de las áreas de cesión, según el artículo 327 del Acuerdo citado.

	Números total de viviendas	Comercio y servicios	Área Cesión Espacio Público	< 25%	Cesión Espacio Público x otros usos	< 25%	TOTAL AREA CESION ESPACIO PUBLICO X VIVIENDAS Y OTROS USOS	< 25%
	250	0	3.749	1.874	0	0	42.853	21.427
	106	0	1.589	795	0	0		
	320	29.615	4.798	2.399	2.369	1.185		
	544	0	8.157	4.078	0	0		
	640	0	9.596	4.798	0	0		
	608	0	9.116	4.558	0	0		
	160	0	2.399	1.200	0	0		
	30	0	450	225	0	0		
	42	0	630	315	0	0		
	<b>2.700</b>	<b>29.615</b>	<b>40.484</b>	<b>20.242</b>	<b>2.369</b>	<b>1.185</b>		
AREA DE CESION EN SUELO DE PROTECCION (Bosque Natural Primario y Bosques de Guadua)					21.427			

El Plan Parcial La Julia, está entregando en sitio 24.449 M<sup>2</sup> con pendiente entre el 0 y 25%, lo que significa que son 3.022 M<sup>2</sup> de más de lo establecido por el POT

**ARTÍCULO 10.- OBJETIVO GENERAL DEL SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COLECTIVO.** Consolidar áreas para la localización de nuevos equipamientos colectivos, convirtiéndose en una zona de apoyo tanto para la población proyectada del plan parcial, como para zonas aledañas del mismo, con el fin de generar una mejor calidad de vida de todos los habitantes.

**ARTÍCULO 11.- CESIONES OBLIGATORIAS PARA EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS.** La liquidación de cesiones para Equipamientos colectivos se ha

*Refer*

*JDC*



441 24 MAY 2011

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA LA JULIA DEL MUNICIPIO DE PEREIRA."

realizado de acuerdo con el indicador mínimo de habitabilidad (IMH) de 4.0 m<sup>2</sup> por habitante para proyectos mayores a 3000 habitantes, establecido en el artículo 329 del Acuerdo 23 de 2006 (revisión al Plan de Ordenamiento Territorial de Pereira). Igualmente se está dando cumplimiento a las condiciones y parámetros de entrega en sitio de las áreas de cesión, según el artículo 327 del Acuerdo citado.

DADO	NUMERO TOTAL DE VIVIENDAS	Área Cesión Equipamientos Colectivos	< 25%	TOTAL AREA CESION EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	< 25%
	250	3.570	1.785	38.556	19.278
	106	1.514	757		
	320	4.570	2.285		
	544	7.768	3.884		
	640	9.139	4.570		
	608	8.682	4.341		
	160	2.285	1.142		
	30	428	214		
	42	600	300		
<b>2.700</b>	<b>38.556</b>	<b>19.278</b>			
AREA DE CESION EN SUELO DE PROTECCION (Bosque Natural Primario y Bosques de Guadua)				19.278	

**CAPÍTULO II  
DEL SISTEMA DE MOVILIDAD URBANA**

**ARTÍCULO 12.- OBJETIVO GENERAL DEL SISTEMA DE MOVILIDAD URBANA.** Constituir un sistema de movilidad el cual sea continuo y articulado con las diferentes propuestas del POT para este sector, junto con la implementación de los diferentes nodos de movilidad (Peatonales, sistemas alternativos, vehiculares y transporte público) que garanticen la conectividad entre el Plan Parcial La Julia y el resto de la ciudad.

**ARTÍCULO 13.- ESTRUCTURA URBANA DEL SISTEMA DE MOVILIDAD.** El componente de movilidad urbana está relacionado con la integración del territorio objeto de planificación con la red vial del Municipio y se enfocará al cubrimiento de los componentes de diseño geométrico vial y de intersecciones viales para la integración y movilidad peatonal.

La definición del sistema vial y de movilidad para el la Zona de Expansión Urbana Oriental del Municipio de Pereira, esta contenida en el Plan de Ordenamiento

*C. P. Pereira*

*for*



24 MAY 2011

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA LA JULIA DEL MUNICIPIO DE PEREIRA."

Territorial según el Acuerdo 23 de 2.006, siendo consecuente con el planteamiento de la UP3 y propende el cubrimiento y satisfacción de las necesidades de movilidad en sus diferentes modos.

**ARTÍCULO 14.- SECCIONES VIALES.**

TIPO DE SECCION VIAL	ANTEJARDIN	ANDEN O BERMA	ZONA VERDE O AMOBLAMIENTO	SEMICALZADA	SEMICALZADA	ZONA VERDE O AMOBLAMIENTO	ANDEN O BERMA	ANTEJARDIN	TOTAL SECCION
V20	5	2	1.50	7	7	1.50	2	5	31
V32	3	1.50	1.50	3.50	3.50	1.50	1.50	3	19
V-Rural	3	1.00		3	3		1.00	3	14
V60 Local	3	1.50	1.00	3	3	1.00	1.50	3	17
V50Peatonal		2	2			2	2		8
Semipeatonal	Según planteamiento urbanístico								

**PARAGRAFO:** Las vías que conformaran las manzanas de las macro-manzanas de cada Unidad de Gestión del presente Plan Parcial deberán tener como mínimo la sección de una V60.

**ARTÍCULO 15.- MOVIMIENTO DE TIERRA**

El movimiento de tierra para la conformación de las vías presenta un volumen de consideración, así mismo durante el diseño se tuvo en cuenta buscar la compensación entre el volumen de corte con el volumen de llenos con el fin de transportar la menor cantidad posible de tierra, ya que esto implica costos en transporte y disposición final; es de resaltar que la disposición final del material sobrante debe ser realizada en un sitio autorizado por la autoridad ambiental competente y por la secretaría municipal correspondiente, al igual que para su ejecución se deben tener en cuenta todos los aspectos técnicos correspondientes en cuanto al manejo de aguas, drenajes, compactación, etc.

**CAPÍTULO III  
DEL SISTEMA MEDIO AMBIENTAL**

**ARTÍCULO 16.- OBJETIVO GENERAL DEL SISTEMA MEDIO AMBIENTAL.** Fortalecer la función ambiental de la zona teniendo en cuenta su localización contigua al Cerro Canceles, generando un desarrollo sostenible en todo el Plan Parcial, para así mejorar la calidad de vida urbana y potenciar a su vez su vocación paisajística.

**ARTÍCULO 17.- SUELOS DE PROTECCION.** Los suelos de protección fueron delimitados de acuerdo con los criterios establecidos en la Resolución 314 de

*C. P. P.*

*Soe*



24 MAY 2011

DECRETO NUMERO \_\_\_\_\_ DE DE 2011

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA LA JULIA DEL MUNICIPIO DE PEREIRA."

2007, Resolución 1245 / 1998 de la CARDER y en el Plan de Ordenamiento Territorial de Pereira (artículos 84 y 259 del Acuerdo 18 de 200, y artículo 183 del Acuerdo 23 de 2006); para esto se utilizó un plano topográfico detallado a escala 1:1.250, la fotointerpretación de fotografías aéreas y el análisis de campo.

Hacen parte de los suelos de protección, las áreas forestales protectoras de los suelos con pendientes superiores al 60 %; estas zonas deben ser conservadas permanentemente con bosques naturales o plantados, con el fin principal de proteger el recurso forestal y los recursos naturales renovables asociados a él. En la zona del proyecto estas áreas coinciden con las áreas forestales protectoras de drenajes permanentes.

**PARAGRAFO.** Se deben respetar los suelos de protección identificados en el plano No. 4 "Usos del Suelo" el cual es parte integral del presente decreto, así como también las demás disposiciones definidas en el documento técnico.

**ARTÍCULO 18.- OTROS ASPECTOS FISICOS.** Dentro del componente ambiental se evaluaron aspectos físicos del terreno como : Pendientes, Formaciones superficiales, Procesos erosivos, Cobertura vegetal y uso del suelo; los cuales combinados dan como resultado un mapa de Zonificación geotécnica y ambiental acorde con los lineamientos y disposiciones vigentes, por último, se obtiene el Mapa de Zonificación de aptitud de usos del suelo, todos estos, se encuentran detallados dentro del documento técnico que hace parte integral del presente decreto. Ver plano no. 13, 14, 15, 16,17.

**ARTÍCULO 19.- PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.** Puntualmente para el área que corresponde al PP La Julia, que se encuentra en la Zona de Expansión 1, en el sector oriental 2, según el Mapa 5 "Localización de los Sitios Arqueológicos en Pereira" y Mapa 6 "Sitios Arqueológicos investigados en la Zona de Expansión Uno (Oriental)", solo existe un punto que se encuentra sobre el área de protección, el cual no será urbanizado. (Estudio "Arqueología preventiva en las áreas de expansión urbana del Municipio de Pereira, Risaralda")

**PARAGRAFO.** Todo movimiento de tierras será notificado a la autoridad competente con el fin de que sea supervisado para velar por el cumplimiento de ley en lo que a patrimonio arqueológico se refiere.

#### CAPÍTULO IV DEL SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS

**ARTÍCULO 20.- OBJETIVO GENERAL DEL SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS.** Aprovechar la disponibilidad de los servicios públicos que se presenta en la zona, garantizando la cobertura, calidad y continuidad, con el fin de asegurar el progresivo desarrollo del Plan Parcial La Julia.

**ARTÍCULO 21.- ESTRUCTURA URBANA DEL SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS.** Se define el marco legal e institucional y la infraestructura básica

*Cafar*

*lee*





DECRETO NUMERO \_\_\_\_\_ DE DE 2011

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA LA JULIA DEL MUNICIPIO DE PEREIRA."

para la prestación de cada uno de los servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado pluvial y sanitario, energía eléctrica, telefonía básica fija conmutada y gas domiciliario, teniendo como base la ubicación geográfica, los parámetros y condiciones específicas de disponibilidad y accesibilidad para cada uno de los servicios.

En este aspecto, el contenido del Documento Técnico de Soporte complementa este artículo y forma parte integral de éste acto administrativo.

**ARTÍCULO 22.- SERVICIO PÚBLICO DE ACUEDUCTO.** El punto de empalme queda localizado aproximadamente a unos 1.000 metros hacia el oriente (coordenadas aproximadas N 1.021.700, E 1.155.080, cota 1510 msnm), empalmándose la acometida a la red que está distribuyendo el agua potable a la ciudadela TOKIO, ubicada en la comuna Villa Santana de la ciudad.

Esta línea abastece todas y cada una de las unidades de gestión localizadas en el Plan Parcial mediante una malla que irán conformando todas las redes secundarias de las diferentes unidades de gestión de acuerdo a su uso del suelo, las necesidades derivadas de esto y las densidades encontradas.

**ARTÍCULO 23.- SERVICIO PÚBLICO DE ALCANTARILLADO.**

#### 1. ALCANTARILLADO SANITARIO

Los principales elementos constitutivos y características técnicas del tramo del interceptor a construir en el desarrollo del Plan parcial, el dimensionamiento de la red de recolección de aguas residuales, y los costos de la infraestructura están detallados en el Documento Técnico de Soporte que forma parte integral de éste acto administrativo.

#### 2. ALCANTARILLADO PLUVIAL

La definición de entrega de las Aguas Lluvias del Plan Parcial es de acuerdo a la conformación topográfica que presenta el terreno en el cual está asentado el plan parcial, se conforma una red de recolección de aguas lluvias con tres (3) puntos de descole los cuales entregan las aguas recogidas en la quebrada La Dulcera.

Similarmente al diseño de la red de recolección de aguas residuales, el trazado de la red de las aguas lluvias se hizo con base en el dimensionamiento de la malla vial propuesta y con las mismas condiciones de la información topográfica disponible, en todo caso se diseñó teniendo en cuenta que sus bateas quedaran por encima de las del sistema de alcantarillado sanitario.

Los costos de la infraestructura de alcantarillado pluvial se estiman en el Documento Técnico de Soporte que forma parte integral de éste acto administrativo.

**ARTICULO 24.-** Se deberá tener en cuenta para efectos de la disponibilidad de acueducto y alcantarillado en el desarrollo de las unidades de gestión o actuación, lo definido en el oficio No.1401-6421 de Diciembre 7 de 2009 de la Empresa Aguas y Aguas de Pereira, lo siguiente: "La Empresa exigirá con la solicitud de

*C. Pérez*



DECRETO NUMERO \_\_\_\_\_ DE DE 2011

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA LA JULIA DEL MUNICIPIO DE PEREIRA."

*disponibilidad de servicios de acueducto y alcantarillado de la Primera Unidad de Actuación Urbanística que se garantice el abastecimiento de agua potable desde la urbanización Tokio (Punto denominado MT), el vertimiento de las aguas pluviales hasta los puntos DS1 o DS2 y para el vertimiento de aguas residuales hasta el Pozo C14 (quebrada La Dulcera)"*

**ARTÍCULO 25.- SERVICIO DE ENERGÍA.** La disponibilidad del servicio de energía, se dará a partir de las conexiones con las redes en media tensión (13.2 Kv) existentes en el sector del sector de La Julita o en la zona donde se ubica El Restaurante El Mirador.

El diseño general de las redes de mediana tensión del Plan Parcial La Julia, responde a la capacidad de los transformadores de servicio de acuerdo al número de viviendas de estrato No. 3, 4, 5 y 6, y del alumbrado público necesario por cada sector de desarrollo del Plan Parcial.

Los parámetros, con los reglamentos y códigos, derecho de conexión, numero de transformadores, calculo de la demanda diversificada para hallar la potencia y los costos de las instalaciones eléctricas, están detallados en el Documento Técnico de Soporte que forma parte integral de éste acto administrativo.

**ARTÍCULO 26.- RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.** La Red de iluminación pública, su dimensionamiento y cálculos de regulación, corresponde a lo contemplado en los planos eléctricos y de iluminación relacionados en el artículo anterior.

**ARTICULO 27.- COMUNICACIONES.** La Empresa de Telecomunicaciones podrá prestar el servicio de telefonía, de televisión por cable e internet banda ancha, sin ninguna restricción.

**ARTICULO 28.- RECOLECCIÓN, TRATAMIENTO Y DISPOSICIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS.** La prestación del servicio público domiciliario de aseo para el Plan Parcial será efectuada por la o las empresas legalmente constituidas y autorizadas para ello.

**CAPÍTULO V  
DE LA VIVIENDA**

**ARTÍCULO 29.- NORMA SOBRE VIVIENDA.** Conforme con lo establecido en el Decreto nacional 4259 de 2007 el Plan parcial La Julia cumplirá con la obligación del 25% del área útil del Plan parcial para VIS, que equivalen a 34864 m<sup>2</sup>, los cuales se entregarán al interior del Plan Parcial, área que estará localizada en la Unidad de Gestión 5 y 6, 19.659m<sup>2</sup> y 17.057m<sup>2</sup>, respectivamente, para un total de 36.716 M<sup>2</sup>.

ZONA 1 (U.G 6)		
PUNTO	NORTE	ESTE
1	31866,98	75946,21

*Cyfer*

*for*



24 MAY 2011

ALCALDIA DE PEREIRA 441

DECRETO NUMERO \_\_\_\_\_ DE DE 2011

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA LA JULIA DEL MUNICIPIO DE PEREIRA."

2	31862,67	75914,2
3	31872,37	78883,52
4	31894,42	75845,52
5	31890,58	75834,36
6	31821,99	75809,93
7	31753,39	75785,49
8	31749,88	75798,69
9	31573,65	75884,38
10	31763,88	75949,93
11	31808,01	75938,23

ZONA 2 (U.G 5)		
PUNTO	NORTE	ESTE
1	31744,07	75956,61
2	31733,22	75876,26
3	31718,02	75774,36
4	31673,81	75729,18
5	31625,22	75682,8
6	31653,25	75860,78
7	31674,44	75988,07

**TÍTULO III  
ESTRUCTURA DE ESPACIOS PRIVADOS**

**CAPÍTULO I  
NORMAS Y USOS DEL SUELO**

**ARTÍCULO 30.- OBJETIVO GENERAL, USOS DEL SUELO.** Fortalecer el Plan Parcial La Julia con una vocación residencial, focalizando las actividades comerciales y de servicios sobre los ejes estructurantes y zonas comercial y de servicios que se propone, como parte determinante de la integralidad del plan, satisfaciendo las necesidades de la población proyectada y de la residente en los sectores vecinos.

**ARTÍCULO 31.- ESTABLECIMIENTO DE USOS DEL SUELO.** Los usos del suelo permitidos en el área del Plan parcial La Julia delimitada en este acto administrativo, se establecen a continuación:

**ZONA RESIDENCIAL NETA**

RESIDENCIAL	COMERCIO	SERVICIOS	EQUIPAMIENTOS	INDUSTRIAL	ESPECIALES
R1	C1	S1	E1	I1	
Unif. Bif. Multi			Tipo Educativo		
R2			Tipo Recreativo		
Unif. Bif. Trif. Multi			Tipo Cultural		

*C. Pearl*

*for*



441 24 MAY 2011

DECRETO NUMERO \_\_\_\_\_ DE DE 2011

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA LA JULIA DEL MUNICIPIO DE PEREIRA."

EXCEPTO	Recuperación de materiales	Servicios Funerarios, Religiosos y Sexuales			
---------	----------------------------	---	--	--	--

**ZONA EJE ESTRUCTURANTE**

Usos del suelo permitidos para la Zona de Eje Estructurante					
RESIDENCIAL	COMERCIO	SERVICIOS	EQUIPAMIENTOS	INDUSTRIAL	ESPECIALES
R1	C1	S1	E1	I1	ES2
Unif. Multif.	C2	S2	E2	I2	ES3
	C3	S3	E3	I3	ES5
	C4	S4	E4		ES6
	C5				
EXCEPTO	Recuperación de materiales	Servicios al Vehículo Pesado, Sexuales y Reparación a Maquinaria Pesada	Tipo Abastecimiento		

**ZONA COMERCIAL Y DE SERVICIOS**

RESIDENCIAL	COMERCIO	SERVICIOS	EQUIPAMIENTOS	INDUSTRIAL	ESPECIALES
R1	C1	S1	E1	I1	ES1
Unif. Multif.	C2	S2	E2	I2	ES2
	C3	S3			ES3
	C4	S4			
	C5				
EXCEPTO	Recuperación de materiales	Servicios al Vehículo Pesado, Sexuales y Reparación a Maquinaria Pesada	Tipo Abastecimiento		

**ZONA EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS**

RESIDENCIAL	COMERCIO	SERVICIOS	EQUIPAMIENTOS	INDUSTRIAL	ESPECIALES
			E1		
			E2		
			E3		
			E4		
EXCEPTO			Tipo de Abastecimiento		

*C. Peña*

*JP*



24 MAY 2011

DECRETO NUMERO \_\_\_\_\_ DE DE 2011

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA LA JULIA DEL MUNICIPIO DE PEREIRA."

**ZONA DE EQUIPAMIENTOS RECREATIVOS**

RESIDENCIAL	COMERCIO	SERVICIOS	EQUIPAMIENTOS	INDUSTRIAL	ESPECIALES
			E1		
			E2		
			E3		
			E4		
UNICAMENTE			Tipo de Recreativo		

**ZONA DE PRESERVACION AMBIENTAL Y RESTRICCION AMBIENTAL POR LLENO**

Los establecidos para estas zonas serán los definidos en la Resolución Corder 1245 de 1998 y Resolución 314 de 2007 o la norma que modifique, sustituya o adicione

**PARAGRAFO.** En la Zona de Equipamientos Colectivos y de Equipamientos Recreativos se permitirán adicionalmente, los usos complementarios, siempre y cuando cumplan con la definición establecida en el acuerdo 23 de 2006.

**ARTÍCULO 32.- OBJETIVO GENERAL, EDIFICABILIDAD.** Generar dentro del Plan Parcial La Julia un desarrollo inmobiliario acorde con la gran riqueza paisajística y ambiental que presenta, mostrándose como uno de los sectores con mayores oportunidades para satisfacer la demanda de estratos 3, 4, 5 y 6 e igualmente soportado con una calidad urbana única en la ciudad.

**ARTÍCULO 33.- NORMAS DE EDIFICABILIDAD.** Como normas de edificabilidad del Plan parcial La Julia se establecen las siguientes:

**ZONA RESIDENCIAL NETA UNIDAD DE GESTION O ACTUACION 1, 2, 8 Y 9**

Norma para la Zona Residencial Neta UNIDADES DE SECCION O ACTUACION 1, 2, 8 Y 9								
TIPOLOGIA	ALTURAS	AREA MINIMA	FRENTE MINIMO	VOLADIZO	RETIRO FRONTAL	RETIRO LATERAL	RETIRO POSTERIOR	PARQUEADEROS
R1.Vivienda Unifamiliar	Dos pisos y altillo	120m2	10m	2.00m	Según cuadro de Secciones viales	No se exige	3m a todo lo ancho del predio	1 parqueadero para cada vivienda y 1 parqueaderos para visitantes por cada 3 viviendas



441 24 MAY 2011

DECRETO NUMERO \_\_\_\_\_ DE DE 2011

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA LA JULIA DEL MUNICIPIO DE PEREIRA."

**ZONA RESIDENCIAL NETA UNIDAD DE GESTION 5, 6 Y 7**

TIPOLOGIA	INDICE DE CONSTRUCCION	AREA MINIMA	FRENTE MINIMO	VOLADIZO	RETIRO FRONTAL	RETIRO LATERAL	RETIRO POSTERIOR	PARQUEADEROS
Multifamiliar y otros usos R2 VIS Multifamiliar	4	600m	20m	2.50m	Según cuadro de Secciones viales	3m	3 metro a todo lo ancho del predio	1 parqueadero para cada vivienda y 1 parqueaderos para visitantes por cada 3 viviendas Para otros usos según Estatuto de Usos del Suelo

**ZONA EJE ESTRUCTURANTE**

Norma para la Zona de Eje Estructurante

TIPOLOGIA	INDICE DE CONSTRUCCION	AREA MINIMA	FRENTE MINIMO	VOLADIZO	RETIRO FRONTAL	RETIRO LATERAL	RETIRO POSTERIOR	PARQUEADEROS
Multifamiliar y otros usos	4	600m	20m	2.50m	Según cuadro de Secciones viales	3m	3 metro a todo lo ancho del predio	1 parqueadero para cada vivienda y 1 parqueaderos para visitantes por cada 3 viviendas Para otros usos según Estatuto de Usos del Suelo

**ZONA COMERCIAL Y DE SERVICIOS**

TIPOLOGIA	INDICE DE CONSTRUCCION	AREA MINIMA	FRENTE MINIMO	VOLADIZO	RETIRO FRONTAL	RETIRO LATERAL	RETIRO POSTERIOR	PARQUEADEROS
Multifamiliar y otros usos	4	600m	20m	2.50m	Según cuadro de Secciones viales	4m	4 metro a todo lo ancho del predio	1 parqueadero para cada vivienda y 1 parqueaderos para visitantes por cada 3 viviendas Para otros usos según Estatuto de Usos del Suelo



24 MAY 2011

DECRETO NUMERO \_\_\_\_\_ DE DE 2011

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA LA JULIA DEL MUNICIPIO DE PEREIRA."

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

**ZONA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS**

INDICE DE CONSTRUCCION	AREA MINIMA	FRENTE MINIMO	VOLADIZO	RETIRO FRONTAL	INDICE DE OCUPACION	RETIRO LATERAL	RETIRO POSTERIOR	PARQUEADEROS
I.C 4	240 m2	8m	2.50m	Según cuadro de Secciones viales	Libre	3m	3m a todo lo ancho del predio	según Estatuto de Usos del Suelo

**ZONA DE EQUIPAMIENTOS RECREATIVOS**

ALTURAS	AREA MINIMA	FRENTE MINIMO	VOLADIZO	RETIRO FRONTAL	INDICE DE OCUPACION	RETIRO LATERAL	RETIRO POSTERIOR	PARQUEADEROS
1 Piso	360 m2	10m	1.50m	Según cuadro de Secciones viales	5%	6m	8m a todo lo ancho del predio	según Estatuto de Usos del Suelo

**Parágrafo 1:** Los parqueaderos construidos en sótano no se contabilizaran dentro del Índice de construcción establecido para cada sector normativo.

**Parágrafo 2:** El Plan Parcial La Julia no podrá superar las 2.700 unidades de viviendas.

**Parágrafo 3:** El Curador Urbano deberá velar por que los proyectos no superen los metros cuadrados de construcción por uso definidos en el siguiente cuadro:

USOS	M2 MULTIFAMILIAR	M2 UNIFAMILIAR	M2 OTROS USOS	TOTAL
1	12390	23220	3.955	39.565
2	0	27348	0	27.348
3	32690	0	30.615	63.305
4	42126	0	13.447	55.573
5	62007	0	3.373	65.380
6	57156	0	4.955	62.111
7	16345	0	0	16.345
8	0	7740	0	7.740
9	0	10836	0	10.836
<b>TOTAL</b>	<b>222714</b>	<b>69144</b>	<b>56.345</b>	<b>348.203</b>

**Parágrafo 4:** Las zonas definidas como Residencial Neta, podrán desarrollar los demás usos del suelo permitidos según el artículo 31 del presente Decreto,

*CPA*

*be*



24 Mar 2011

DECRETO NUMERO \_\_\_\_\_ DE DE 2011

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA LA JULIA DEL MUNICIPIO DE PEREIRA."

siempre y cuando se realicen en plataforma y como uso complementario al residencial.

**Parágrafo 5:** En caso de solicitarse licencias urbanísticas que requieran un mayor aprovechamiento al ya establecido en el presente Decreto, se deberá realizar una modificación al Plan Parcial.

**CAPÍTULO II  
FORMAS DE OCUPACIÓN**

**ARTÍCULO 34.- FORMAS DE OCUPACIÓN DEL ESPACIO PRIVADO.** El Plan Parcial La Julia se proyecta como un modelo de desarrollo urbano integral, que fomenta la localización de vivienda de estratos 3, 4, 5 y 6, a partir del reconocimiento de las diferentes variables físicas, donde una de las cuales se fundamenta en el tema ambiental; donde este, será uno de los componentes líder en el proceso del plan parcial, ya que la integración con los planteamientos urbanísticos será determinante. La intención principal es lograr que esta actuación contribuya a la maduración de la periferia metropolitana. Este objetivo requiere lograr un área urbana *con carácter*, que preste el servicio de centralidad, diferenciada, singular y sobre todo con una calidad urbana capaz de soportar las nuevas densidades que se proyectan, junto con la localización de actividades comerciales, servicios, equipamientos de pequeña, mediana y gran escala, elementos ambientales importantes como los corredores ambientales que provienen del cerro cancelas y sobre todo con un gran empuje residencial, ayudando a fomentar un territorio en el cual tiene las mejores expectativas de inversión.

**ARTÍCULO 35.- ADOPCIÓN DE LAS UNIDADES DE GESTION Y ACTUACION URBANISTICAS.** Se definen 8 Unidades de Gestión y 1 Unidad de Actuación Urbanística para el Plan Parcial La Julia, conforme al plano No. 18:

**U.G 1:** Cuenta con una área aproximada de 35.076 m2, principalmente tendrá un aprovechamiento en vivienda unifamiliar y uso principal de vivienda y con usos complementarios a la vivienda, considerados como los de menor impacto en el grupo de actividades, excepto sobre la vía principal de acceso occidente- oriente, ya que en su frente se preemitirán edificaciones multifamiliares con una mezcla de usos de mayor impacto por tener una franja definida como comercial y de servicios, como área de amortiguación entre la centralidad de la UAU 3 y lo residencial neto.

UNIDAD DE GESTION 1		
PUNTO	NORTE	ESTE
1	31950,64	76504
2	31936,39	76507,77
3	31905,57	76509,47
4	31877,05	76505,52
5	31849,67	76507,93
6	31843,48	76508,28

*Cubert*

*for*





24 MAY 2011

DECRETO NUMERO \_\_\_\_\_ DE DE 2011

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA LA JULIA DEL MUNICIPIO DE PEREIRA."

7	31824,4	76480,52
8	31812,99	76472,73
9	31793,26	76473,83
10	31778,56	76482,75
11	31760,39	76377,29
12	31733,8	76380,72
13	31704,63	76195,14
14	31733,08	76181,02
15	31749,33	76173,7
16	31766,87	76170,56
17	31801,83	76168,66
18	31806,57	76200,28
19	31802,68	76242,92
20	31804,13	76322,98
21	31805,6	76402,71
22	31814,59	76427,17
23	31937,53	76438,51
24	31954,67	76448,49
25	31925,7	76458,04
26	31943	76466,02
27	31920	76477,21
28	31954	76481,32
29	31936	76489,09
30	31951	76495,11

**U.G 2:** Esta Unidad tiene un área aproximada de 23.509 m2, es netamente residencial con tipología unifamiliar y se proponen usos de bajo impacto. En su costado norte y occidental tiene la misma vocación, en su lado oriental limita con el suelo rural – suburbano y en el lado sur con una manzana destinada para equipamientos.

UNIDAD DE GESTION 2		
PUNTO	NORTE	ESTE
1	31932,43	76418,49
2	31885,17	76418,49
3	31837,91	76418,49
4	31824,57	76403,72
5	31823,12	76323,32
6	31822,09	76239,29
7	31831,88	76230,02
8	31941,23	76231,09
9	31927,26	76273,62
10	31925,26	76282,81
11	31942,87	76341,81
12	31945,77	76405,21

**U.G 3:** Esta unidad cuenta con un área aproximada de 15.016 m2, y es considerada la centralidad del Plan Parcial, el cual se permite una dinámica fuerte

*Cybal*

*Bz*



24 MAY 2011

441

DECRETO NUMERO \_\_\_\_\_ DE DE 2011

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA LA JULIA DEL MUNICIPIO DE PEREIRA."

de otros usos de alto impacto, desde centro comerciales hasta estaciones de servicios para venta de combustible, pero con un énfasis en lo comercial. Sin embargo, permitido el uso de vivienda en multifamiliares, pero siempre dejando como uso principal el de comercio y servicios.

UNIDAD DE GESTION 3		
PUNTO	NORTE	ESTE
1	31702,97	76176,68
2	31723,22	76164,78
3	31743,71	76155,55
4	31765,84	76151,59
5	31802,1	76148,5
6	31780,37	76039,78
7	31766,12	76007,79
8	31753,29	76007,79
9	31681,93	76039,26
10	31692,75	76112,82

**U.G 4:** Esta unidad cuenta con un área de 20.345 m<sup>2</sup>, es la zona que complementa la centralidad planteada con la Unidad de gestión 3, ya que su uso principal es la de comercio y servicios, con el uso complementario de vivienda.

UNIDAD DE GESTION 4		
PUNTO	NORTE	ESTE
1	31831,37	76152,08
2	31822,51	76143,73
3	31810,14	76084,76
4	31800,32	76040,55
5	31795,13	76026,32
6	31784,02	76005,42
7	31794,16	75989,77
8	37807,91	75987,8
9	31881,98	75997,63
10	31902,38	76002,82
11	31924,29	76016,68
12	31928,77	76032,34
13	31927,23	76083,36
14	31925,72	76137,71
15	31920,59	76149,85

**U.G 5:** La unidad tiene un área de 23.174 m<sup>2</sup>, tiene una proximidad con el área urbana del municipio en su costado occidental. Se propone el desarrollo de vivienda unifamiliar con una altura de dos pisos y altillo, con una áreas de lotes mayores a las exigidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, para poder lograr unas áreas generosas y una calidad de vida en cuando áreas libres, ventilación e iluminación. Los usos para esta unidad son de residencial neto, aunque sobre el frente de la vía secundaria occidente – oriente tiene un corredor de comercio y servicios dando frente a la centralidad del Plan Parcial.

UNIDAD DE GESTION 5
---------------------

*C. P. ...*

*...*



DECRETO NUMERO \_\_\_\_\_ DE DE 2011

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA LA JULIA DEL MUNICIPIO DE PEREIRA."

PUNTO	NORTE	ESTE
1	31678,52	76019,81
2	31741,49	75992,23
3	31748,41	75978,17
4	31733,22	75876,26
5	31718,02	75774,36
6	31673,81	75729,18
7	31625,22	75682,8
8	31653,25	75860,78

**U.G 6:** Al igual que la Unidad de gestión 5, esta presenta usos de zona residencial neta excepto sobre la vía secundaria occidente – oriente que propone una franja con comercial y de servicios. Igual, se plantea vivienda unifamiliar, ya sea agrupada o individual. Tiene un área aproximada de 22.072 m2.

UNIDAD DE GESTION 6		
PUNTO	NORTE	ESTE
1	31766,41	75970,07
2	31777,13	75976,51
3	31798,21	75969,03
4	31810,4	75968,97
5	37882,74	75978,56
6	31873,36	75959,32
7	31866,98	75946,21
8	31862,67	75914,2
9	31872,37	78883,52
10	31894,42	75845,52
11	31890,58	75834,36
12	31821,99	75809,93
13	31753,39	75785,49
14	31749,88	75798,69
15	31573,65	75884,38

**U.G 7:** Es la unidad de gestión más pequeña de las nueve propuestas, ya que su área es de 4.345 m2. A diferencia de los otros sectores que están bajo los usos definidos para las Zonas Residenciales Neto, es que permite los mismos usos pero en edificabilidad le es aplicable la norma de Multifamiliares.

UNIDAD DE GESTION 7		
PUNTO	NORTE	ESTE
1	31926,5	75991
2	31899,87	75962,03
3	31881,74	75926,72
4	31888,81	75893,005
5	31911	75854,8
6	31923,5	75932

**U.G 8:** Esta unidad esta enmarcada en el costado occidental con una area para equipamientos colectivos en su lindero sur todo un espacio publico respaldado con

*Cubel*

*for*



DECRETO NUMERO \_\_\_\_\_ DE DE 2011

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA LA JULIA DEL MUNICIPIO DE PEREIRA."

un gran area de proteccion. Tiene un área aproximada de 5.916 m2. El uso principal es el residencial con una tipología de vivienda unifamiliar.

UNIDAD DE GESTION 8		
PUNTO	NORTE	ESTE
1	31906,74	75816,98
2	31898,14	75816,88
3	31674	75988
4	31819	75708
5	31832	75724
6	31844	75733
7	31872	75773
8	31882	75795
9	37901	75802

**U.G o UAU 9:** La Unidad de gestión o actuación urbanística 9, se encuentra en el extremo más sur oriental del PP y aislada en medio de un gran suelo de protección. Su conexión con el resto del área urbanizable es mediante la vía carretable oriental existente en el suelo rural del Cerro Canceles. Tiene un área aproximada de 11.526 m2. Esta unidad está destinada al uso residencial para una tipología de unifamiliar.

UNIDAD DE ACTUACION O GESTION 9		
PUNTO	ESTE	NORTE
1	75770,958	32096,599
2	75731,268	32013,676
3	75694,919	31988,184
4	75646,817	31950,394
5	75621,092	31915,25
6	75563,283	31894,632
7	75537,536	31906,695
8	75544,077	31917,273
9	75585,748	31912,827
10	75611,805	31949,879
11	75600,215	31991,635
12	75571,32	31993,705
13	75570,989	32001,266
14	75596,884	32013,099
15	75628,366	32013,59
16	75642,271	32024,083
17	75722,659	32053,037
18	75735,149	32094,873

**CAPÍTULO III  
DE LA DISTRIBUCIÓN EQUITATIVA DE CARGAS Y BENEFICIOS.**

*Aselant*

*302*



24 MAY 2011

DECRETO NUMERO \_\_\_\_\_ DE DE 2011

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA LA JULIA DEL MUNICIPIO DE PEREIRA."

**ESQUEMA DE GESTIÓN**

**ARTÍCULO 36.- EQUIDISTRIBUCIÓN DE CARGAS Y BENEFICIOS.** El ejercicio de simulación urbanística financiera adelantado para el Plan parcial que se encuentra incluido en el Documento Técnico de Soporte, que hace parte integrante del presente Decreto, hace una distribución equitativa de las cargas y los beneficios que permite establece la viabilidad económica y la rentabilidad financiera de la operación urbana que se acometerá.

**ARTÍCULO 37.- OBLIGACIONES URBANÍSTICAS QUE SE CONSTITUYEN EN CARGAS DEL PLAN PARCIAL.**

El ejercicio de Reparto de Cargas y Beneficios al interior del Plan Parcial La Julia se realizó utilizando el método de puntos por beneficios otorgados a cada Unidad de Gestión o actuación urbanística.

El objetivo principal de este reparto es que la participación de cada unidad de gestión en las cargas derivadas del proceso de urbanización del suelo sean proporcionales a los beneficios obtenidos por cada una de ellas.

Dicho ejercicio se realizó para cada una de las unidades, teniendo en cuenta las áreas vendibles estimadas en los diferentes aprovechamientos urbanísticos posibles en cada una de las Unidades de Gestión o Actuación que conforman el proyecto.

Como punto de partida para realizar el reparto equitativo en el proyecto se definen claramente las cargas de la intervención para el desarrollo de proyectos de urbanización.

Las cargas asociadas al componente suelo, los costos aproximados en licencias urbanísticas, la estimación aproximada para la intervención vial y los senderos peatonales, los costos aproximados de la infraestructura de servicios públicos, los costos aproximados en parques, en intervención ambiental, en consultoría, se encuentra detallados en el Documento Técnico de Soporte que forma parte integral de éste acto administrativo.

A continuación se establecerá el puntaje y las cargas a asumir por cada unidad, de acuerdo a su aprovechamiento:

	metros cuadrados	puntaje	Total Cargas
VIS	-	-	-
Otros Estratos	35.610	35.610	972.010.409,07
Comercio y Servicios	3.955	7.910	215.911.326,47

*C. P. P.*

*for*



DECRETO NUMERO \_\_\_\_\_ DE DE 2011

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA LA JULIA DEL MUNICIPIO DE PEREIRA."

<b>Total</b>	<b>39.565</b>	<b>43.520</b>	<b>1.187.921.735,54</b>
--------------	---------------	---------------	-------------------------

UG 2			
	metros cuadrados	puntaje	Total Cargas
VIS	-	-	-
Otros Estratos	27.348	27.348	746.490.892,09
Comercio y Servicios	-	-	-
<b>Total</b>	<b>27.348</b>	<b>27.348</b>	<b>746.490.892,09</b>

UG 3			
	metros cuadrados	puntaje	Total Cargas
VIS	-	-	-
Otros Estratos	32.690	32.690	892.306.101,44
Comercio y Servicios	30.615	61.230	1.671.333.820,48
<b>Total</b>	<b>63.305</b>	<b>93.920</b>	<b>2.563.639.921,92</b>

UG 4			
	metros cuadrados	puntaje	Total Cargas
VIS	-	-	-
Otros Estratos	42.126	42.126	1.149.871.117,45
Comercio y Servicios	13.447	26.894	734.098.510,01
<b>Total</b>	<b>55.573</b>	<b>69.020</b>	<b>1.883.969.627,46</b>

UG 5			
	metros cuadrados	puntaje	Total Cargas
VIS	52.304	26.152	713.844.881,16
Otros Estratos	9.703	9.703	264.853.046,87
Comercio y Servicios	3.373	6.746	184.138.787,41
<b>Total</b>	<b>65.380</b>	<b>42.601</b>	<b>1.162.836.715,44</b>

*adon*

*Loke*



441 24 MAY 2011

DECRETO NUMERO \_\_\_\_\_ DE DE 2011

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA LA JULIA DEL MUNICIPIO DE PEREIRA."

UG 6			
	metros cuadrados	puntaje	Total Cargas
VIS	45.766	22.883	624.614.271,01
Otros Estratos	11.390	11.390	310.901.391,72
Comercio y Servicios	4.955	9.910	270.503.318,00
<b>Total</b>	<b>62.111</b>	<b>44.183</b>	<b>1.206.018.980,73</b>

UG 7			
	metros cuadrados	puntaje	Total Cargas
VIS	-	-	-
Otros Estratos	16.345	16.345	446.153.050,72
Comercio y Servicios	-	-	-
<b>Total</b>	<b>16.345</b>	<b>16.345</b>	<b>446.153.050,72</b>

UG 8			
	metros cuadrados	puntaje	Total Cargas
VIS	-	-	-
Otros Estratos	7.740	7.740	211.271.007,19
Comercio y Servicios	-	-	-
<b>Total</b>	<b>7.740</b>	<b>7.740</b>	<b>211.271.007,19</b>

UG 9			
	metros cuadrados	puntaje	Total Cargas
VIS	-	-	-
Otros Estratos	10.836	10.836	295.779.410,07
Comercio y Servicios	-	-	-
<b>Total</b>	<b>10.836</b>	<b>10.836</b>	<b>295.779.410,07</b>

*afinal*

*for*



24 MAY 2011

DECRETO NUMERO \_\_\_\_\_ DE DE 2011

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA LA JULIA DEL MUNICIPIO DE PEREIRA."

UAU O UG	Puntaje	%	Cargas	%
1	43.520	12,24%	1.187.921.736	12,24%
2	27.348	7,69%	746.490.892	7,69%
3	93.920	26,42%	2.563.639.922	26,42%
4	69.020	19,41%	1.883.969.627	19,41%
5	42.601	11,98%	1.162.836.715	11,98%
6	44.183	12,43%	1.206.018.981	12,43%
7	16.345	4,60%	446.153.051	4,60%
8	7.740	2,18%	211.271.007	2,18%
9	10.836	3,05%	295.779.410	3,05%
<b>TOTAL</b>	<b>355.513</b>	<b>100%</b>	<b>9.704.081.341</b>	<b>100%</b>

CARGA	VALOR
Consultoría	130.000.000
Vías y Movimiento de Tierras	3.149.170.589
Acueducto y Alcantarillado	2.243.454.378
Energía	413.310.644
Componente Ambiental	104.740.730
Suelo Espacio Publico	1.928.340.000
Suelo Equipamientos	1.735.065.000
<b>TOTAL</b>	<b>9.704.081.341</b>

**ARTÍCULO 38.- SIMULACIÓN FINANCIERA.** La simulación financiera general para cada unidad de gestión o actuación 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.

**ARTICULO 39.- ESTRATEGIA DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN Y DE LOS INSTRUMENTOS LEGALES APLICABLES.** Con el fin de dar aplicación integral al conjunto de principios e instrumentos contenidos en las leyes 9ª. de 1989 y 388 de 1997, la estrategia de gestión y el Sistema de financiación del plan parcial se basa en la distribución equitativa de cargas y beneficios dentro del plan parcial que concretan las obligaciones o cargas urbanísticas generales, planteadas en el proyecto.

Los Instrumentos legales utilizados por el Plan parcial son el reparto equitativo de cargas y beneficios entre las UAU o UG y la participación en plusvalía derivada de la acción del estado.

La Participación en Plusvalía, será liquidada por el Municipio de acuerdo a los términos establecidos en la Ley, y cada una de las UAU o UG, deberá ir cancelando el monto correspondiente a la etapa que solicite licencia de urbanismo y/o construcción, previa aprobación de la delimitación de la Unidad de Gestión o actuación por parte de la Secretaría de Planeación Municipal.

*Infant*

*for*





441 24 MAY 2011

DECRETO NUMERO \_\_\_\_\_ DE DE 2011

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA LA JULIA DEL MUNICIPIO DE PEREIRA."

**ARTÍCULO 40.- EFECTO Y PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA POR LA ADOPCIÓN DEL PLAN PARCIAL.** Sobre el área de planificación que hace parte de los suelos de expansión del municipio se configuran acciones urbanísticas contenidas en este decreto que incrementan el aprovechamiento del suelo, permitiendo una mayor área edificada, originando en principio un efecto plusvalía que tiene que ser corroborado, de acuerdo con la ley, por peritos.

**PARÁGRAFO.** De acuerdo con el 2º inciso del párrafo del artículo 39 de la ley 388 de 1997, las cargas generales que correspondan al costo de la infraestructura vial principal y a redes matrices de servicios públicos que sean asumidas por el promotor, le deberán ser reconocidas e incorporadas en el avalúo base para la liquidación del efecto y de la participación en plusvalía al cual se refieren los artículos siguientes.

**ARTÍCULO 41.- PLUSVALIA.** Los temas relacionados con la liquidación, participación, avalúos, forma de pago, entre otros, deberá regirse por lo establecido por la Ley 388 de 1997, el Acuerdo 65 de 2004, el Decreto 229 de 2005 y demás normas que regulen este tema.

**ARTÍCULO 42.- EL PAGO COMO REQUISITO SINE QUA NON 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 demuestre el pago de la Participación en la Plusvalía correspondiente al área autorizada o, teniendo en cuenta el artículo 10 del Decreto Municipal 229 de 2005, cuando presente un certificado expedido por la Secretaría de Hacienda de que existe un acuerdo de pago o la constancia expresa de que no se ha generado la obligación de pagarla.

**ARTICULO 43.- LA SUBDIVISIÓN DE PREDIOS Y LA PLUSVALÍA.** En el caso de la subdivisión de un lote de terreno sobre el cual exista cálculo y liquidación del efecto plusvalía y de la participación en plusvalía, los lotes resultantes serán objeto, previa petición del interesado, de revisión de dichos cálculo y liquidación del efecto plusvalía y de la participación en plusvalía, que se efectuará en el momento de la solicitud de licencia con base en el cálculo por metro cuadrado para la respectiva zona geoeconómica homogénea.

**ARTÍCULO 44.- EL PAGO COMO REQUISITO SINE QUA NON PARA INSCRIBIR TRANSFERENCIAS DEL DERECHO DE DOMINIO.** 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 el certificado expedido por la Secretaría de Hacienda, al cual hacen referencias los artículos 11 y 23 del Decreto Municipal 229 de 2005, que acredite su pago total, o de que existe un acuerdo de pago de la participación en la plusvalía



441 24 MAY 2011

DECRETO NUMERO \_\_\_\_\_ DE DE 2011

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA LA JULIA DEL MUNICIPIO DE PEREIRA."

correspondiente, o entregue la constancia expresa de que no se ha generado la obligación de pagarla.

**ARTÍCULO 45.- CRONOGRAMA DE EJECUCIÓN.**

UAU O UG	Año									
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	
UG 3										
UG 4										
UG 1										
UG 2										
UG 5										
UG 6										
UG 7										
UG 8										
UG o UAU 9										

**ARTÍCULO 46.- CRONOGRAMA DE FINANCIACION.**

UAU O UG	Año									
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	
UG 3										
UG 4										
UG 1										
UG 2										
UG 5										
UG 6										
UG 7										
UG 8										
UG o UAU 9										

**ARTÍCULO 47.- ADOPCIÓN DE PLANOS Y DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE.** Como parte integral de este acto administrativo se adopta el Documento Técnico de Soporte y los planos siguientes planos:

1. Plano de Localización
2. Plano de Delimitación
3. Plano Topográfico y Catastral
  - 3A. Plano Red Hídrica y Áreas Aferentes
4. Plano de Usos del Suelo
5. Plano de Tratamientos Urbanísticos

*Cafar*

*80%*



24 MAY 2011  
441

DECRETO NUMERO \_\_\_\_\_ DE DE 2011

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA LA JULIA DEL MUNICIPIO DE PEREIRA."

6. Plano del Sistema Vial
  - 6A. Plano del Sistema Vial (Vía colectora oriental)
  - 6B. Plano del Sistema Vial (Vía colectora central)
  - 6C. Plano del Sistema Vial (Vía conectora centro Av. La Julia)
7. Plano de Espacio Público
8. Plano de Equipamientos Colectivos
9. Plano de Acueducto
10. Plano de Alcantarillado - Aguas Residuales
11. Plano de Alcantarillado - Aguas Lluvias
12. Plano Red Eléctrica
13. Plano Pendientes
14. Plano de Formaciones Superficiales
15. Plano de Procesos Erosivos
16. Plano Zonificación Ambiental
17. Plano de Zonificación de Aptitud de Usos del Suelo
18. Plano de Delimitación de Unidades de Gestión
19. Plano de Etapas de Ejecución
20. Plano Zonas Efecto Plusvalía
21. Plano Localización Vivienda VIS
22. Plano Cargas Urbanísticas
23. Plano Sistemas Estructurantes

**ARTÍCULO 48.- VIGENCIA.** El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

24 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

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