



ALCALDIA DE PEREIRA

DECRETO No. **331** DE **23 MAR 2006**

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL CONFORMACION DEL ESPACIO PÚBLICO COROCITO – AV. FERROCARRIL DEL MUNICIPIO DE PEREIRA"

**EL ALCALDE DEL MUNICIPIO DE PEREIRA** en uso de sus atribuciones legales y en especial de las conferidas por el numeral 5 del artículo 27 de la Ley 388 de 1.997, de Desarrollo Físico Territorial, y del artículo 4 del Decreto Nacional 4300 de 2007, y

### CONSIDERANDO

Que la Ley 388 de julio 18 de 1997, en su artículo 5º, establece que los municipios colombianos deberán formular y adoptar un **Plan de Ordenamiento Territorial**, como ejercicio básico para la planificación del territorio, conformado por un conjunto de acciones político-administrativas y de planificación física concertadas, emprendidas por los municipios o distritos y áreas metropolitanas, en ejercicio de la función pública que les compete, dentro de los límites fijados por la constitución y las leyes, en orden a disponer de instrumentos eficientes para orientar el desarrollo del territorio bajo la jurisdicción y regular la utilización, transformación y ocupación del espacio, de acuerdo con las estrategias de desarrollo socioeconómico y en armonía con el medio ambiente.

Que esta misma Ley, creó los **planes parciales** entendidos como instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la ley.

Que mediante Decreto Nacional No. 2181 de junio 29 de 2006, modificado por el Decreto 4300 de noviembre 7 de 2007, se reglamentó la figura del Plan Parcial estableciendo los contenidos y procedimientos mínimos que deben agotarse para su adopción a través de decreto, todos ellos tenidos en cuenta en la formulación del Plan Parcial Conformación del Espacio Público Corocito – Av. Ferrocarril del Municipio de Pereira, por lo que se expide este acto administrativo.

Que el acuerdo 23 de 2006, revisión del POT, en el artículo 7, dispone que los instrumentos de gestión del suelo que serán aplicables para alcanzar los objetivos de ordenamiento, y la financiación de la urbanización a través de mecanismos de distribución equitativa de cargas y beneficios son, entre otros, los planes parciales.

Que el citado Acuerdo 23 de 2006, en sus artículos 122, 123 y 124 que modifican los artículos 99, 10 y 101 del Acuerdo 18 de 2000, determinan las políticas, estrategias y objetivos del espacio público, dentro de las cuales se destaca la importancia de este como elemento estructurante.

Urbes pereira a gou.co





ALCALDIA DE PEREIRA

DECRETO No. **331** DE **23 MAR 2010.**

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL CONFORMACION DEL ESPACIO PÚBLICO COROCITO – AV. FERROCARRIL DEL MUNICIPIO DE PEREIRA"**

Que este Plan Parcial pretende consolidarse como un modelo de desarrollo a escala intermedia, para todos aquellos que posean **énfasis en el manejo y conformación del espacio público**, desde un punto de vista ambiental de conservación y consolidación de lo existente.

Que el área de intervención, contiene unidades urbanas que son conformadas por complejos de vivienda, comercio y servicios. Lo que determina de antemano el modelo y la metodología de planeación, que sugiere contenga inmerso, los lineamientos primordiales de, respetar las características físicas, sociales, morfológicas y ambientales del área de trabajo, conservando en sus adendas el concepto intra – inter, tanto al interior (delimitación) como al exterior (entorno inmediato) y que serán adoptados y aplicados dentro del modelo del plan tanto en sus dimensiones como en sus atributos urbanos.

Que cualquier acción urbanística que se adelante, sea en zonas de expansión urbana como en zonas urbanas de la ciudad, debe responder a todas las determinantes físicas, sociales y ambientales del área de trabajo, que son direccionados por la figura de planificación a escala intermedia (Plan Parcial), el cual estructura su delimitación por conceptos de homogeneidad del sector con respecto a sus necesidades, políticas y dinámicas de gestión del suelo entre otros, garantizando que el nuevo desarrollo contemple los temas de conectividad, movilidad urbana y la integración para con su entorno (CIUDAD), además de un respeto por las preexistencias y la articulación con las redes estructurantes definidas por el Plan de Ordenamiento Territorial, lo que termina por definir en gran medida su implantación y la definición de las unidades de manejo especial.

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

**DECRETA**

**CAPITULO I  
ADOPCIÓN – DELIMITACION – OBJETIVOS – ESTRATEGIAS -  
LOCALIZACIÓN**

**ARTÍCULO 1.- ADOPCIÓN:** Adóptase el **PLAN PARCIAL CONFORMACION DEL ESPACIO PUBLICO COROCITO – AV. FERROCARRIL** como instrumento de planificación que desarrolla y complementa el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Pereira para el área delimitada en el artículo siguiente y que hace parte de la zona de renovación urbana.



ALCALDIA DE PEREIRA

DECRETO No. **331** DE **23 MAR 2010**

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL CONFORMACION DEL ESPACIO PÚBLICO COROCITO – AV. FERROCARRIL DEL MUNICIPIO DE PEREIRA"

**PARAGRAFO:** La renovación urbana, conforme a los artículos 58 y 63 de la Ley 388 de 1.997, constituye motivo de utilidad pública

**ARTICULO 2.- LOCALIZACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL ÁREA DEL PLAN PARCIAL.** El Plan Parcial Conformación del Espacio Publico Corocito – Av. Ferrocarril está delimitado por los siguientes puntos de coordenadas, los cuales se podrán apreciar con más detalle en el plano número 2/21 "Localización General Plan Parcial":

Punto No	Coordenadas Origen Terraza	
	Este	Norte
1	54234,53	24218,73
2	54315,53	24209,01
3	54296,59	24028,73
4	54390,96	24017,82
5	54367,55	23828,21
6	54242,96	23842,29
7	54232,91	23748,99
8	54082,04	23766,47
9	54016,10	23774,21
10	54190,48	24016,88
11	54205,72	24064,96

El área total de la intervención urbana es de 80.371,23 m2, área que será vinculada al plan parcial, comprendido por 16 Manzanas, pertenecientes al sector IGAC 2: 8, 12, 83, 16, 17, 18, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 29, 30, 31, 32.

**ARTICULO 3.- OBJETIVO GENERAL.** El objetivo general es la realización del Plan parcial Corocito – Av. del Ferrocarril con énfasis en espacio público, localizado en la zona nor – oriental de la ciudad de Pereira; en este se toma como necesidad primaria, lograr la conformación y conectividad de los espacios públicos existentes, tomando como base las directrices y lineamientos propuestos por el POT y el acuerdo 65 de 2007 (Unidad de Planificación 4).

De igual forma se determinan para este sector, nuevas propuestas urbanas, que llevan consigo una serie de cambios en los temas de normatividad y usos del suelo del área de trabajo; lo que muestra una conectividad de lo propuesto (UP4) y el nuevo desarrollo (PP Corocito – Av. del Ferrocarril); dejando claro la importancia de vincular ambos, con la finalidad de entregar a la ciudad una respuesta mucho mas acercada a las necesidades que afronta en la actualidad, dejando claro que la ciudad es un elemento de constante cambio y evolución lo que hace que las prioridades de un sector varíen radicalmente, y terminen por modificar sus necesidades en aspectos como la estructura urbana, estructura de gestión y las dinámicas inmobiliarias. Todo lo anterior hace que este desarrollo (Plan Parcial



ALCALDIA DE PEREIRA

DECRETO No. **331** DE DE **23 MAR 2010**

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL CONFORMACION DEL ESPACIO PÚBLICO COROCITO – AV. FERROCARRIL DEL MUNICIPIO DE PEREIRA"**

Corocito – Av. del Ferrocarril), este sujeto a la "ACTUAL" posibilidad de gestión del suelo, de usos y tendencias correspondientes a la zona inscrita por el Plan, además de los intereses netamente privados y de inversión.

Sobre estos conceptos se direcciona el Plan Parcial basado en la temática esencial de aumentar el índice de espacio público por habitante, adecuando y mejorando su infraestructura, dando respuesta a todas las dinámicas de gestión del sector tanto para el espacio público, como para los usos de vivienda, comercio y servicios, con la gran finalidad de dar cumplimiento a todos los indicadores mínimos que se encuentran estipulados en el POT.

El proyecto por medio del espacio público, se convierte en el articulador peatonal que genera conexión por medio de los espacios públicos existentes y propuestos, priorizando la temática ambiental sobre todo el eje vehicular de la Av. del ferrocarril, sabiendo de antemano la importancia de este, tanto en el ámbito de la memoria colectiva (su historia), como también el hecho, que es el conector principal del centro de la ciudad, con el **VIADUCTO "CESAR GAVIRIA TRUJILLO"** que comunica a Pereira con el municipio de Dosquebradas.

por ende, si tomamos todo lo anterior, es de vital importancia para este nuevo desarrollo con énfasis en espacio público, revitalizar el parque a escala barrial de recreación activa Av. del Ferrocarril (preexistencia); al mejorar su conexión al sistema de espacio público; cumpliendo con las políticas, directrices y lineamientos del POT. Todo lo anterior se logra por medio de un mejoramiento, dignificación y carácter del espacio público existente, con el fin de otorgarle protagonismo a esta senda correspondiente a su estructura urbana (Av. del Ferrocarril).

**ARTICULO 4.- OBJETIVOS ESPECÍFICOS**

- La adopción de una estructura general que contemple las directrices del territorio para la delimitación de unidades de gestión y de Manejo Especial garantizando el desarrollo óptimo de la gestión integrada o asociada, con el fin de asegurar la equidad propia en las cargas y beneficios para el desarrollo predio a predio.
  - La fijación de reglas de juego para un desarrollo planificado que ordene físicamente los espacios libres (espacios públicos), como los espacios ocupados (predios privados) garantizando que el sector intervenido por el Plan Parcial posea un equilibrio entre lo construido y no construido, teniendo como directriz primaria, las necesidades y lineamientos expuestos por el POT.
1. Dar un manejo especial, al espacio público que compete a la Av. del ferrocarril, generando mejores paramentos y amoblamiento urbano; con la finalidad de generar un entorno paisajístico sobre esta, y a su vez



ALCALDIA DE PEREIRA

DECRETO No. 331 DE DE

23 MAR 2010

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL CONFORMACION DEL ESPACIO PÚBLICO COROCITO - AV. FERROCARRIL DEL MUNICIPIO DE PEREIRA"**

convertirla no solo en un conector vehicular, sino también peatonal, otorgándole carácter de espacio público, tanto de estancia; como de conexión para el peatón, y que invite de manera determinante a la circulación de los habitantes tanto del sector, como a la población flotante de toda la ciudad.

- Brindar ayuda a la problemática referida al índice de espacio público por habitante, dándole carácter y conformando una conectividad de los espacios públicos de carácter comunitario existentes teniendo en cuenta la importancia histórica de la Av. Ferrocarril como eje estructurante del sector y la incorporación directa de esta con el sistema de transporte masivo (MEGABUS). Además de aquellos lineamientos y normatividad inmersos en las propuestas del acuerdo 65 de 2007 (UP4).
  - Hacer del proyecto un elemento estructurado, que conforme una red de espacio público accesible; que se convierta en el articulador y conector de los diferentes usos propuestos por el Plan Parcial, en el caso la vivienda, el comercio y los servicios; con la finalidad de darle vida propia a los espacios, sentido de pertenencia y lograr una convivencia social no segregada.
  - Aplicar los Instrumentos de Gestión establecidos en la Ley 388 de 1997, con el fin de fomentar el desarrollo exitoso del Plan Parcial.
  - Promover el desarrollo planificado de la ciudad, sin influir negativamente en los valores del suelo y dejando explícito sus usos y las formas de urbanizarlo. Para lograr una equidad urbanística y ambiental en el sector.
2. Priorizar las necesidades actuales del sector, teniendo en cuenta que este es de extrema importancia por su historia y también por las dinámicas inmobiliarias inmersas en este, debido a su localización pericentral (cercanía al centro histórico tradicional). También hoy por hoy se encuentra vinculado directamente al sistema de transporte masivo (MEGABUS), tanto en la Av. del Ferrocarril como en la Calle 10 y Carreras 9 y 10, lo que determina con claridad la necesidad de dar resultado a las problemáticas referidas al espacio público efectivo, y a su necesidad constante de mejoramiento; tomando como base su entorno inmediato de carácter cambiante, primando la equidad entre lo urbano (densificado o construido), y lo ambiental (espacio público), haciendo que las cargas y beneficios logren el equilibrio necesario para dar viabilidad y cumplir con ambas problemáticas.

**ARTICULO 5.- LA PROPUESTA URBANA DEL PLAN.** El área de intervención de este Plan Parcial se divide en ocho (8) unidades de manejo especial (UME) y dos unidades de gestión (UG), las cuales se desarrollaran a través de proyectos



ALCALDIA DE PEREIRA

DECRETO No. **331** DE DE **23 MAR 2010**

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL CONFORMACION DEL ESPACIO PÚBLICO COROCITO – AV. FERROCARRIL DEL MUNICIPIO DE PEREIRA"**

urbanísticos integrales, que constituyen en sí mismo una unidad ejecutable de manera autónoma y en las que se aplica el principio de "reparto equitativo de cargas y beneficios". Además, reconoce cuatro (4) preexistencias.

Las áreas de espacio público están constituidas por las zonas destinadas a la localización de Espacios Públicos propios del Plan que por sus condiciones de ubicación, área y cobertura podrán ser compensadas como áreas de cesión obligatoria dentro de la estructura del Plan, áreas que han sido cuantificadas y ponderadas, cuando hubiese lugar a ello, en correspondencia con las determinaciones que sobre este tema se establecen el POT. Además de estar articuladas al sistema de espacios públicos existentes y mejorados del plan, como el sistema de vial y de andenes y antejardines de las edificaciones existentes y que constituyen fundamentalmente un aprovechamiento de carácter interno, asociado a las unidades de actuación.

Las áreas de vías corresponden al conjunto de aquellas en el Plan Parcial, entre las que se cuentan las determinadas en el POT y las que complementan el Sistema vial primario del Plan Parcial

Los análisis de la conformación urbana del plan parcial, áreas por unidad de actuación, unidades de vivienda y áreas de comercio y servicios, así mismo como el esquema general del Plan, se encuentran referidos en el documento técnico de soporte y en los planos No. 1 división predial actual, No. 3 coordenadas, No. 6 Usos y aprovechamientos, No. 9 Unidades de actuación urbanística.

**CAPITULO II**

**SISTEMAS ESTRUCTURANTES**

**SECCIÓN I**

**SISTEMA AMBIENTAL**

**ARTICULO 6.- OBJETIVO GENERAL.** Estructurar una propuesta urbanística ambientalmente adecuada que propenda por la minimización de los impactos ambientales actuales y por el mejoramiento del paisaje, garantizando una armonía entre el proyecto urbano y el sistema ambiental de la zona.

**ARTÍCULO 7.- ESTRATEGIAS**

- Mejorar las condiciones paisajísticas del sector.
- Vigilar que las propuestas urbanísticas que se desarrollen en la zona tengan en cuenta la normatividad ambiental vigente y que los usos a establecerse se encuentren en armonía con el medio ambiente.



ALCALDIA DE PEREIRA

DECRETO No. **331** DE **23 MAR 2011**

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL CONFORMACION DEL ESPACIO PÚBLICO COROCITO - AV. FERROCARRIL DEL MUNICIPIO DE PEREIRA"

- Realizar un adecuado manejo de las especies a plantar dentro del amoblamiento urbano del sector.

**ARTICULO 8.- ASPECTOS GENERALES DE LA PROPUESTA AMBIENTAL**

El Plan Parcial Corocito, desde el punto de vista ambiental, pretende estructurar una propuesta urbanística que genere un conjunto arquitectónico armónico con el entorno, con un mobiliario urbano que responda a las necesidades del sector en cuanto a movilidad peatonal y vehicular, complementando las dinámicas espaciales que promueven la vida urbana.

Se plantea entonces una serie de plataformas comerciales con complemento de vivienda en altura, la transformación del paisaje mediante recorridos peatonales acompañados de la arborización adecuada y un sistema de movilidad vehicular que potencialice los usos comerciales futuros en la zona. Todo esto, generando elementos paisajísticos que permitan articular las propuestas arquitectónicas con la vocación del sector, minimizando los impactos visuales presentes en la actualidad, acatando la normatividad ambiental vigente.

**A. MEJORAMIENTO DE LAS CONDICIONES PAISAJISTICAS**

El sector donde se ubica el plan parcial Corocito, posee características que denotan el inicio de una degradación paisajística, dadas las condiciones actuales de usos ligados a almacenamiento y comercialización de material reciclable y la proliferación de botaderos de residuos sólidos en lotes baldíos y algunas esquinas.

De otro lado, con las propuestas urbanísticas planteadas, se procura mitigar los impactos ambientales actuales, además de ordenar el espacio de las actividades económicas, que en la actualidad impactan negativamente el paisaje del sector ya que aportan elementos obstaculizadores de la movilidad vehicular y peatonal, y a su vez generan impacto visual por las características de los establecimientos. Se pretende entonces, conservar la vocación económica de la zona, generando espacios ordenados en los primeros pisos con vitrinas de comerciales, acompañado de una estrategia de movilidad vehicular y peatonal que satisfaga los requerimientos de las actividades planteadas, tanto para los propietarios de los locales, como para los clientes.

**B. MANEJO DE MATERIALES SOBRANTES**

En la zona del plan parcial Corocito, se tiene un gran porcentaje de área construida, que deberá reemplazarse, en los casos que sea necesario, para facilitar la construcción de los proyectos urbanísticos planteados y diseñados para las diferentes unidades.





ALCALDIA DE PEREIRA

DECRETO No. **331** DE **23 MAR 2000**

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL CONFORMACION DEL ESPACIO PÚBLICO COROCITO - AV. FERROCARRIL DEL MUNICIPIO DE PEREIRA"**

La disposición de los residuos y escombros provenientes de las demoliciones, excavaciones y movimientos de tierra se realizará en una escombrera debidamente certificada por la autoridad ambiental.

Para el manejo de este material el plan se acoge a las disposiciones de la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, en materia de manejo, cargue, descargue y disposición final del mismo.

**B.1. En materia de cargue, descargue y almacenamiento**

- Está prohibido el cargue, descargue y almacenamiento temporal o permanente, de los materiales y elementos a que se refiere esta resolución, sobre las áreas de espacio público, en desarrollo de la construcción, adecuación, mantenimiento o uso general de obras, actividades, instalaciones y fuentes de material de carácter privado.
- Los sitios, instalaciones, construcciones y fuentes de material deberán contar, dentro de los límites del inmueble privado, con áreas o patios donde se efectúe el cargue, descargue y almacenamiento de este tipo de materiales y elementos y con sistemas de lavado para las llantas de los vehículos de carga, de tal manera que no arrastren material fuera de esos límites, con el fin de evitar el daño al espacio público. El agua utilizada deberá ser tratada y los sedimentos y lodos residuales deberán ser transportados, reutilizados o dispuestos de acuerdo con las regulaciones ambientales vigentes sobre la materia.
- Se deberá limpiar al menos dos veces por día las vías de acceso al sitio de trabajo de los vehículos de carga para evitar aporte de material particulado y sólidos a las redes de alcantarillado, y de material particulado a la atmósfera.
- Los materiales de construcción como arena, gravilla y afirmado, no pueden interferir con el tráfico peatonal y/o vehicular; además deben ser protegidos contra arrastre por acción del agua. Los sedimentos depositados se deben llevar al botadero.

**B.2. En materia de disposición final**

- Una vez generados los escombros, éstos deben ser retirados inmediatamente del frente de obra y transportados a un botadero debidamente autorizado que quiera emplear el contratista. No se permitirá permanencia de escombros o materiales sobrantes de excavaciones por más de un día.
- Está prohibida la disposición final de los materiales y elementos a que se refiere esta resolución, en áreas de espacio público.
- La persona natural o jurídica, pública o privada que genere tales materiales y elementos debe asegurar su disposición final de acuerdo a la legislación sobre la materia.



ALCALDIA DE PEREIRA

331

DECRETO No. DE

DE 23 MAR 2010

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL CONFORMACION DEL ESPACIO PÚBLICO COROCITO - AV. FERROCARRIL DEL MUNICIPIO DE PEREIRA"

- Está prohibido mezclar los materiales y elementos a que se refiere esta Resolución con otro tipo de residuos líquidos o peligrosos y basuras, entre otros.

### C. MANEJO DEL RUIDO Y EMISIONES ATMOSFÉRICAS

Durante las obras urbanísticas que se desarrollarán en la zona, se deben tener en cuenta diferentes parámetros con el fin de minimizar impactos ambientales como el ruido y las emisiones atmosféricas que se originan en el área de influencia. De esta manera se presenta a continuación una serie de recomendaciones a seguir en el desarrollo de las diferentes unidades en la zona.

- Para tiempo seco (días sin lluvia), y dependiendo del tipo de suelo y de la eficiencia de humectación, se deberán realizar humedecimientos por lo menos dos veces al día sobre áreas desprovistas de coberturas, igualmente se deberán humedecer los materiales que se almacenan temporalmente en el frente de obra y que sean susceptibles de generar material particulado por dispersión.
- Para efectuar la demolición de infraestructura (edificaciones o viviendas) se debe cubrir la totalidad de la edificación con mallas que controlen las emisiones fugitivas resultantes de esta actividad.
- Se prohíbe las quemas a cielo abierto en los lugares donde se adelantan las obras.
- Evitar el almacenamiento de material orgánico de descapote por periodos largos que permitan su descomposición.
- Se deberá organizar el aislamiento del equipo y del operador durante el uso de cortadoras y pulidoras, con el fin de mitigar el ruido y la generación de material particulado.

### D. MANEJO DE IMPACTOS ASOCIADOS A LOS USOS FUTUROS

Teniendo en cuenta los usos proyectados, se deben establecer especificaciones claras para el manejo de los residuos sólidos en los locales comerciales y de servicios, al igual que los horarios en que se deben sacar las basuras para la recolección por parte del operador del servicio de aseo.

En cuanto a las actividades comerciales y de servicios, éstas deben cumplir la normatividad vigente para el municipio en lo referente a contaminación visual y seguir los parámetros establecidos para vallas publicitarias y avisos comerciales.



ALCALDIA DE PEREIRA

331

DECRETO No.

DE

DE 23 MAR 2008

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL CONFORMACION DEL ESPACIO PÚBLICO COROCITO – AV. FERROCARRIL DEL MUNICIPIO DE PEREIRA"**

De igual manera deben acatar la normatividad vigente relacionada con la contaminación auditiva, dados los usos que se esperan para la zona.

### **E. MANEJO DEL PAISAJE VEGETAL**

El Plan Parcial Corocito, en lo posible, conservará las especies vegetales existentes en la zona, principalmente aquellos elementos ubicados en los parques y los retiros correspondientes a la carrera 9 y calle 10, los cuales se relacionaron en el inventario de flora para la zona. En este sentido, se tiene como premisa enriquecer el espacio público previsto con especies ornamentales y emperadización, para contribuir al embellecimiento y mejoramiento del ornato de la zona a través del enriquecimiento del colorido y las texturas visuales del entorno, favoreciendo de esta forma el paisaje del sector.

Se recomienda entonces para las zonas verdes, manejo de especies de mediano y bajo porte, arbustivo, combinada con especies ornamentales. Las especies deberán ser de crecimiento medio, fuste o tallo recto, de un solo tallo con manejo de poda en sus ramas bajas buscando que permanezca limpio para dar transparencia y visibilidad; podrán sembrarse en fila sencilla sobre la zona verde o en jardineras diseñadas para tal fin.

La importancia de una acertada propuesta de flora urbana para la zona va más allá de generar un entorno agradable en términos del paisaje. La presencia de vegetación en la ciudad aporta beneficios para toda la población, de ahí la importancia de contar con una propuesta que contemple la siembra, el manejo y el mantenimiento de las especies, y donde su diseño obedezca a una regulación mediante parámetros técnicos más que a gustos personales, ya que la funcionalidad de la flora urbana se relaciona directamente con las ventajas e impactos positivos que pueda generar, de tal manera que se enriquezca el espacio en beneficio de la población. En este sentido, se presentan a continuación una serie de aspectos a tener en cuenta para el desarrollo exitoso de la flora urbana en la zona del Plan Parcial Corocito:

En primera instancia se debe tener un conocimiento previo de aquellas especies que se pueden desarrollar con éxito en el sector, teniendo en cuenta la zona bioclimática en que se ubica el mismo. De igual manera se debe tener claridad con respecto al tamaño máximo que alcanzaría cada planta en su etapa adulta y el espacio que requeriría. El estado del suelo es un factor determinante para el adecuado desarrollo de las especies a plantar.

#### **E.1. Recomendaciones generales para la selección de las especies a plantar:**

- a. Se debe tener mucho cuidado con árboles de floración y fructificación abundantes, ya que estos en algunas ocasiones pueden llegar a interferir con el libre tránsito de peatones o afectar las zonas vehiculares. Se recomienda,



ALCALDIA DE PEREIRA

DECRETO No. **331** DE DE

**23 MAR 2011**

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL CONFORMACION DEL ESPACIO PÚBLICO COROCITO – AV. FERROCARRIL DEL MUNICIPIO DE PEREIRA"**

para los recorridos y flujos peatonales, la utilización de especies que no generen frutos, y en el caso de que la propuesta arquitectónica, lo considere, se deben permitir especies que florezcan de manera moderada, con el fin de no generar inconvenientes a los peatones ni se generen demasiados residuos en las épocas en que estas se empiezan a desprender. En los casos que se desee jugar con los colores de plantas florecidas, se debe tener muy en cuenta el mantenimiento de los árboles y la limpieza de área de influencia de la misma.

- b. No se deben utilizar especies caducifolias en los recorridos peatonales. De igual forma que el caso anterior, si se desea plantar estas especies, se debe tener muy en cuenta el manejo de las mismas, de tal manera que no se presenten problemas de residuos.
- c. En ningún caso se deben utilizar especies que presenten espinas o agujones, ni aquellas que exudan fluidos cáusticos que pueden ser peligrosos para la población usuaria del espacio público.
- d. Se debe restringir el uso de aquellos árboles que posean raíces agresivas y superficiales en zonas cercanas a construcciones civiles, ya que estos pueden interferir con cables u otras instalaciones del sistema de servicios públicos de la zona.
- e. Para las zonas de andenes se deben seleccionar especies que no generen levantamientos, fisuras, rompimientos y taponamiento de redes de acueducto, alcantarillado, energía, gas o teléfono. Debe evitarse la siembra de árboles caducifolios, que demanden excesivo trabajo de limpieza en calles y sumideros.
- f. En sitios donde se encuentren redes aéreas se deben sembrar árboles de poca altura para evitar que las ramas toquen los cables y prescindir de podas periódicas. En estos sitios, la altura máxima de las especies no debe sobrepasar los 8 metros ni se deben plantar a menos de 5 metros de la base de los postes.
- g. Para los antejardines de las propiedades privadas de la zona como almacenes, entradas de edificios, etc, se recomienda la utilización de vegetación de bajo porte y tener cuidado que el material que se siembre no genere invasiones a las propiedades vecinas.
- h. Para el retiro a vías y a edificaciones deben sembrarse árboles y arbustos que no interfieran con las líneas visuales y que estén a distancia adecuada de las edificaciones.

Otras recomendaciones:

- i. Se debe prever un mantenimiento de poda y fertilización para los árboles y arbustos cada seis (6) meses buscando una forma piramidal sobre su tallo.



ALCALDIA DE PEREIRA

DECRETO No. 331 DE

23 MAR 2008

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL CONFORMACION DEL ESPACIO PÚBLICO COROCITO – AV. FERROCARRIL DEL MUNICIPIO DE PEREIRA"

- ii. Se sugiere sembrar una sola especie en tramos o zonas definidas

## SECCION II

### SISTEMA DE VIAS Y MOVILIDAD

**ARTICULO 9.- OBJETIVO.** Generar una plataforma física peatonal y vehicular que permita a los ciudadanos transitar en forma cómoda, segura y eficiente así como la conexión con la estructura vial y peatonal a nivel municipal.

#### ARTICULO 10.- ESTRATEGIAS.

El Plan Parcial Corocito – Av. del Ferrocarril propone una estructura urbana equilibrada, registrando el protagonismo del eje estructurante de jerarquía VAP la Av. del Ferrocarril, la importancia de la interrelación existente entre el área de trabajo y el sistema de transporte masivo MEGABUS, nuevos paramentos para las vías internas colectoras, locales entre otras.

El sistema movilidad busca crear nuevos paramentos acordes a la primordialidad de este desarrollo, yendo de la mano con los nuevos espacios públicos de carácter activo y pasivo propuestos por la UP4 y el Plan Parcial, con el fin de priorizar bajo el concepto de equidad el transporte vehicular, el transporte público y la movilidad peatonal tomando esta ultima como el principio propio del proyecto, mediante la incorporación de nuevas dinámicas socio-económicas, políticas y administrativas entre los usos del suelo y las necesidades de este.

La propuesta urbana del Plan Parcial Corocito plantea en términos generales una integración por medio de la Av. del Ferrocarril de espacios públicos existentes (preexistencias) y espacios públicos propuestos conformando una alameda correspondiente al sistema de espacio público, el cual a través del mismo genera espacios recreativos de carácter activo y pasivo complementados con usos de vivienda, comercio, servicios y equipamientos colectivos lo que genera un favorecimiento al peatón por medio de los nuevos paramentos y pasajes creados por el sistema, formando nuevas dinámicas urbanas y sociales que favorecen el sector por medio del abastecimiento de sus necesidades prioritarias.

#### ARTICULO 12.- SECCIONES VIALES

Para regular el Plan Parcial Corocito – Av. del Ferrocarril en el tema de movilidad se opta por dar cumplimiento a lo planteado en el Acuerdo 65 de 2007 y por ende, se cita a continuación las propuestas viales que se convierten en detonantes para el desarrollo del Plan Parcial. El acuerdo 65 de 2007 reconoce las secciones reglamentadas por el POT en el Acuerdo 18/00, las propuestas viales del POT



ALCALDIA DE PEREIRA

331

DECRETO No. DE

DE 23 MAR 2010

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL CONFORMACION DEL ESPACIO PÚBLICO COROCITO - AV. FERROCARRIL DEL MUNICIPIO DE PEREIRA"

Acuerdo 23/06, la reglamentación de vías del P.P. Bavaria el cual colinda por el norte con el área de trabajo (cra7), y por ultimo Las calles y carreras dentro del área estudio del Plan Parcial se registrarán por la Norma de Andenes establecida en la U.P.4., y que presenta las siguientes características:

- Sección de Calzada: Actual
- Sección de Zona de Amoblamiento: 1 m c/lado
- Sección de Andenes: 2 m. c/lado

De esa forma se define para este desarrollo un cuadro de secciones viales que con base en lo planteado con anterioridad forman el sistema de movilidad vehicular y peatonal del Plan Parcial Corocito - Av. del Ferrocarril.

SECCIONES VIALES PLAN PARCIAL COROCITO - AV. DEL FERROCARRIL - NORMA VIAL ACUERDO 65 DE 2007

CARRERAS	VIA	TRAMO	SECCION	UNIDAD DE PLANIFICACION	PLAN	ANCHO	SECCION	SECCION	SECCION	SECCION	SECCION	SECCION	SECCION	SECCION	SECCION	SECCION	SECCION	SECCION
7	CLL 10 - AV. DEL FERROCARRIL	VL	P.P. BAVARIA	V32 R.C.	2	1	Existente	Existente	1	2								
8	CLL 10 - AV. DEL FERROCARRIL	VL	UNIDAD DE PLANIFICACION	V30 R.C.	3	1	Existente	Existente	1	3								
9	CLL 9 - AV. DEL FERROCARRIL	VAS	POT - (ACUERDO 23/06)	V21 R.C.	1,5	2	Existente	Existente	1,5	3								
10	CLL 9 - AV. FERROCARRIL	VAS	POT - (ACUERDO 23/06)	V21 R.C.	2,5	1,5	5,25	Existente	5,25	1,5	2,5							18,5
10 BIS	CLL 9 - CALL 10	VL	NORMA DE ANDENES UP	V60 R.C.	2	1	Existente	Existente	1	2								
10 BIS	CLL 10 - CALL 11	VSP	UNIDAD DE PLANIFICACION	V60 R.C.	2	1	Existente	Existente	1	2								
11	CLL 11 - AV. FERROCARRIL	VL	UNIDAD DE PLANIFICACION	V32 R.C.	2	1	3,5	Existente	3,5	1	2							13
11 BIS	CLL 11 - CLL 12	VL	NORMA DE ANDENES UP	V60 R.C.	2	1	Existente	Existente	1	2								
12	CLL 10 - AV. DEL FERROCARRIL	VC	POT - (ACUERDO 23/06)	V22 R.C.	2	1,5	6,25	Existente	6,25	1,5	2							17,5

SECCIONES VIALES PLAN PARCIAL COROCITO - AV. DEL FERROCARRIL - NORMA VIAL ACUERDO 65 DE 2007

CALLES	VIA	TRAMO	SECCION	UNIDAD DE PLANIFICACION	PLAN	ANCHO	SECCION	SECCION	SECCION	SECCION	SECCION	SECCION	SECCION	SECCION	SECCION	SECCION	SECCION	SECCION
9	CRA 10 - CRA 12	VC	UNIDAD DE PLANIFICACION	V32 R.C.	2	1	3,5	Existente	3,5	1	2							13
9 BIS	CRA 10 BIS - CRA 11	VL	NORMA DE ANDENES UP	V60 R.C.	2	1	Existente	Existente	1	2								
10	CRA 7 BIS - CRA 9	VL	NORMA DE ANDENES UP	V32 R.C.	2	1	3,5	Existente	3,5	1	2							13
10	CRA 8 - CRA 10	VL	ACTUAL	ACTUAL	Existente	Existente	Existente	Existente	Existente	Existente	Existente							truncal del sistema de transporte masivo MEQABUS
10	CRA 10 - CRA 11	VC	UNIDAD DE PLANIFICACION	V32 R.C.	2	1	3,5	Existente	3,5	1	2							13
10	CRA 11 - CRA 12	VL	NORMA DE ANDENES UP	V60 R.C.	2	1	Existente	Existente	1	2								
10 BIS	CRA 8 - CRA 9	VSP	UNIDAD DE PLANIFICACION	V21 R.C.	2	1	Existente	Existente	1	2	1,5							
11	CRA 8 - CRA 11	VSP	NORMA DE ANDENES UP	V60 R.C.	2	1	Existente	Existente	1	2	1,5							
11	CRA 11 - CRA 12	VC	UNIDAD DE PLANIFICACION	V32 R.C.	2	1	3,5	Existente	3,5	1	2							13
12	CRA 11 - CRA 12	VC	UNIDAD DE PLANIFICACION	V32 R.C.	2	1	3,5	Existente	3,5	1	2							
AV. FERROCARRIL	CRA 7 BIS - CRA 12	VAP	POT - (ACUERDO 23/06)	V3	1,5	2	1,5	6,0	3,7	1,5	7	6,8	1,8	1	2			41

A. ZONAS DE PARQUEO PERMITIDO

Actualmente en el área de trabajo las vías internas son utilizadas como zonas de parqueo permanente por los vehículos particulares, lo que determina una reducción entre el 30% y 40% de las secciones viales actuales, generando embudos urbanos y conflictos de movilidad, para lo que se reglamentan zonas de parqueo permitidos, con el fin de organizar y terminar con los conflictos de movilidad de la zona correspondiente al Plan Parcial Corocito - Av. del Ferrocarril.



ALCALDIA DE PEREIRA

331

DECRETO No. DE DE

23 MAR 2010

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL CONFORMACION DEL ESPACIO PÚBLICO COROCITO – AV. FERROCARRIL DEL MUNICIPIO DE PEREIRA"

SECCIÓN III

SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

**ARTICULO 13.- OBJETIVO.** Presentar el diseño a nivel de dimensionamiento básico general, para dotar con la infraestructura necesaria y suficiente para la prestación efectiva de la demanda calculada de cada uno de los servicios públicos domiciliarios, de acuerdo a las unidades de actuación proyectadas y atendiendo la normatividad vigente y los requerimientos del Plan de Ordenamiento Territorial.

**ARTÍCULO 14.- ESTRATEGIAS PARA ALCANZAR EL OBJETIVO:**

- Realizar los ajustes necesarios a los componentes de cada subsistema de servicio público, en este sector consolidado para optimizar su operación de acuerdo al plan de inversiones y nuevos proyectos por el operador para la zona en estudio.
- Comprometer el cumplimiento de las inversiones tanto del promotor como de los operadores, mediante documentos de conciliación como lo requiere el concepto de viabilidad de cada operador que se ratifica en el presente decreto de adopción del plan. Doc. 6855 del 19 de diciembre de 2007 aguas y aguas, oficio ALFA 34-06 de noviembre 08 de 2007, Empresa de Gas del Risaralda, certificado Empresa de Energía 13 de noviembre de 2007, oficio No. 389 de noviembre 7 de 2007 Atesa.
- Proyectar y garantizar el desarrollo de las obras prioritarias de infraestructura de las necesidades comunes para satisfacer la demanda efectiva de cada unidad de actuación propuesta.
- Cumplir con los requerimientos y estándares planteados por los operadores de servicios públicos domiciliarios escogidos.

**ARTICULO 15.-** El plan parcial de conformación del espacio público "Corocito – Av. Ferrocarril" no genera vías adicionales y se mejoraran las existentes para la prestación efectiva de los servicios públicos domiciliarios; se ha escogido y comprometido como operadores de sus servicios públicos a las siguientes empresas operadoras en Pereira:

SERVICIO PUBLICO		OPERADOR
ACUEDUCTO	Y	Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Pereira S.A. ESP.
ALCANTARILLADO		
ENERGIA		Empresa de Energía de Pereira (EEP)
GAS NATURAL		Gas de Risaralda S.A.



ALCALDIA DE PEREIRA

DECRETO No. **331** DE DE **23 MAR 2010**

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL CONFORMACION DEL ESPACIO PÚBLICO COROCITO – AV. FERROCARRIL DEL MUNICIPIO DE PEREIRA"

TELECOMUNICACIONES	Empresa Telefónica de Pereira.
ASEO	ATESA de Occidente

**ARTICULO 16.- SERVICIO DE ACUEDUCTO**

Realizado el calculo técnico para estimar la demanda requerida por el plan parcial con una dotación de 240/hab/día, el servicio de Acueducto cuenta con la infraestructura de redes para abastecer el proyecto, además lo corrobora la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Pereira S.A. ESP en su concepto de factibilidad para la futura prestación del servicio hidrosanitario al desarrollo urbanístico que se plantea, envió copia del plano del sector con las redes del servicio de acueducto actuales con diferentes tuberías en diámetros desde PVC D= 76 mm (3") hasta HD D= 305 mm (12") en buenas condiciones de operación bajo las vías publicas comprendidas en el sector en estudio (ver imagen N° 1 suministrada por el operador escogido Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Pereira S.A. ESP.). Para la formulación de este plan parcial, no se considera cargas generales por acueducto ya que consultada la empresa, cambia tuberías dentro de su programa de renovación de redes.

**ARTICULO 17.- SERVICIO DE ALCANTARILLADO**

El servicio de alcantarillado del sector del plan parcial con énfasis en el espacio público "Corocito – Av. Ferrocarril", cuenta actualmente con la infraestructura de alcantarillado bajo las vías públicas, renovado y con capacidad hidráulica suficiente para conectar y drenar los nuevos proyectos propuestos en cada UME y UG, ha sido un sector socialmente consolidado, que dispone actualmente de redes combinadas por las vías publicas según el concepto de factibilidad del operador (se anexa documento de factibilidad N° 0600-4516 de 31 de Agosto de 2009)

La condición de lluvias en una área determinada no cambia y por esta condición en el manejo de las aguas lluvias se conserva la condición pluvial y continúa siendo la misma actual, por tal razón el operador indica que estos caudales pueden conectarse a la infraestructura existente que transporta las aguas lluvias hasta los colectores del sistema Egoya.

Al igual para la formulación de este plan parcial, no se considera cargas generales por alcantarillados ya que consultada la empresa, cambia tuberías por diferentes motivos dentro de sus inversiones para programa de renovación de redes.

**ARTICULO 18.- SERVICIO DE ENERGIA ELECTRICA**

En el sector de Corocito, la empresa de Energía de Pereira S.A. ESP, tiene redes de energía de media tensión (13.2 Kv) para prestar el servicio con disponibilidad





ALCALDIA DE PEREIRA

331

DECRETO No. DE DE

23 MAR 2010

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL CONFORMACION DEL ESPACIO PÚBLICO COROCITO – AV. FERROCARRIL DEL MUNICIPIO DE PEREIRA"

de atender con suficiencia las demanda de carga que genere el desarrollo urbanístico y de espacio publico propuesto.

La Empresa de Energía adelanta en beneficio del Municipio, proyectos en su plan de Inversiones como la ejecutada subestación Naranjito y en proceso de ejecución Pavas, para garantizar el mejoramiento del servicio y la disponibilidad para los diferentes desarrollos urbanísticos en el municipio y bajo esta condición la Empresa de Energía se encuentra en capacidad de abastecer cualquier demanda propuesta.

#### ARTICULO 19.- SERVICIO DE TELECOMUNICACIONES

En la solicitud de factibilidad para la prestación efectiva del servicio de telefonía y comunicaciones en el sector de corocito en estudio; indica que dispone de redes por fibra óptica y conmutada en el área del plan parcial con énfasis en el espacio público "Corocito – Av. Ferrocarril" para garantizar la disponibilidad de todos los productos disponibles en el mercado de las comunicaciones y poder atender este tipo de desarrollo urbano

La condición que propone en estos casos el operador es el de permanecer informado del avance del proyecto, para iniciar la etapa de diseños institucionales acorde con las áreas intervenidas.

#### ARTICULO 20.- SERVICIO DE GAS DOMICILIARIO

El operador del servicio manifiesta que dispone de redes externas de distribución de gas natural en operación en el sector, con disponibilidad para satisfacer la demanda requerida por el plan parcial de espacio público "Corocito – Av. Ferrocarril".

El operador del servicio diseña y asume las cargas adicionales que por ajustes de sus redes pueda necesitar en el sector para satisfacer la demanda.

#### ARTICULO 21.- SISTEMA DE ASEO

La empresa de Aseo de Pereira, ha manifestado la capacidad de garantizar su servicio de recolección y transporte de residuos en el área del plan parcial.

La condición fundamental del operador es disponer en la zona vías de fácil acceso y maniobrabilidad.

La recolección y almacenamiento de los residuos sólidos, se rige por el decreto 1140 de 2003, que en este caso cumple cada unidad.



ALCALDIA DE PEREIRA

DECRETO No. **331** DE DE **23 MAR 2011**

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL CONFORMACION DEL ESPACIO PÚBLICO COROCITO – AV. FERROCARRIL DEL MUNICIPIO DE PEREIRA"

#### SECCION IV

#### SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

**ARTICULO 22.- OBJETIVO GENERAL ESPACIO PÚBLICO.** El sistema de espacio público propuesto por el Plan Parcial Corocito – Av. del Ferrocarril, busca dar solución al déficit de espacio público, y a su vez entregar nuevos espacios que brinden una nueva dinámica social al sector, teniendo como objetivo principal, superar las problemáticas de basuras y de inseguridad actuales, y cambiarlas por espacios nuevos que solucionen y optimicen las interrelaciones sociales de los habitantes, haciendo de este un lugar de encuentro.

#### ARTICULO 23.- ESTRATEGIAS

- Definir un sistema de espacialidades publicas, estableciendo una escala que abastezca las necesidades tanto del plan parcial, como la UP4 y la ciudad en general, al entregar a esta un sistema de espacio público de carácter municipal.
- Revitalizar el parque existente (Parque Av. del Ferrocarril), otorgándole protagonismo, sabiendo de antemano la importancia de este, ya que es utilizado por la población perteneciente a la UP4, consolidando interrelaciones sociales, por medio del deporte y la recreación bien sea activa y pasiva.
- Definir el eje vehicular de la Av. del Ferrocarril; otorgando a este, mejores paramentos, bajo el concepto de poder conformar un sistema de espacio público con calidades paisajísticas; que desde el punto de vista arquitectónico y urbanístico, de respuesta a las problemáticas de conectividad del sector, reforzando su mejoramiento integral priorizando en el peatón como dominante del espacio público efectivo.
- Consolidación de nuevas espacialidades públicas; localizadas en las cercanías a la Av. del ferrocarril, que conformen el sistema de espacio público y generen un colchón ambiental que proporcione un respiro a la zona de trabajo. De igual forma, revitalizar la importancia del eje vehicular Av. del Ferrocarril por medio de espacio público efectivo de carácter pasivo y activo; que conjunto a las dinámicas comerciales del sector, determinen sentido de pertenencia tanto para los habitantes del Plan Parcial como los del resto de la ciudad (población flotante).



ALCALDIA DE PEREIRA

**331**

DECRETO No. DE DE **23 MAR 2010**

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL CONFORMACION DEL ESPACIO PÚBLICO COROCITO – AV. FERROCARRIL DEL MUNICIPIO DE PEREIRA"

**ARTICULO 24.- LIQUIDACIÓN DE ÁREAS QUE CONFORMAN EL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO.**

El Plan Parcial Corocito – Av. del Ferrocarril propone un total de espacio público correspondiente a **22962,27 m2**, lo que sumado a las preexistencias de espacio público inmersas en el desarrollo, totalizan el sistema de espacio público en **31625,55 m2**, por ende y como se había mencionado en la **propuesta urbana Plan Parcial Corocito – Av. del Ferrocarril**, la constitución del sistema de espacio público, es un trabajo conjunto entre el plan parcial y la unidad de planificación 4.

El Plan Parcial, del total de área correspondiente a cesiones exigidas por el POT de **11636,57m2**, divididos **5466,38 m2** de equipamiento colectivo y **6170,19 m2** de espacio público, este desarrollo proyecta un total de área para equipamiento de **6037,17 m2** y un total de área bruta de **9387,12 m2** de los cuales se conforma un área neta de espacio público efectivo de **6173,96 m2**, totalizando como responsabilidad del sistema de espacio público propuesto las cesiones para la elaboración de las cargas y los beneficios equivalentes al **38,90%** de la totalidad de espacio público propuesto, logrando un total de cesiones para E.P y Equipamiento de **15424,29m2** estableciendo el cumplimiento de las exigencias según el POT y brindando una solución directa a las necesidades propias del Plan y la unidad de planeamiento (UP4), enfatizando en un sistema de espacio público que se convierta en el conector y generador de dinámicas socio-económicas, priorizando en el peatón.

La Unidad de Planificación 4 toma como responsabilidad el **61,10%** del sistema de espacio público, correspondiente a **13575,15 m2**, correspondiente al restante del sistema de espacio público propuesto, ya que el **8663,28 m2** de las preexistencias se toman como espacio público de responsabilidad UP4, pero no de intervención prioritaria, gestión que será realizada por medio de áreas de cesión obligatoria, y espacio público por compensación.

Tabla 64. –CESIONES PLAN PARCIAL – UP4

CESIONES SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTO S PLAN PARCIAL COROCITO - AV. DEL FERROCARRIL - UNIDAD DE PLANIFICACION 4	
ESPACIO PÚBLICO PROPUESTO PLAN PARCIAL	22962,27
PREEXISTENCIAS	9663,28
CESIONES PARA ESPACIO PÚBLICO PLAN PARCIAL	6170,19 m2 - POT
CESIONES PARA EQUIPAMIENTO PLAN PARCIAL	5466,38 m2 - POT
TOTAL CESIONES PLAN PARCIAL	
RESPONSABLE UP4	9663,28
RESPONSABLE UP4 - ESPACIO PÚBLICO PROPUESTO	13575,15

"La gestión correspondiente para el proyecto será dividida por medio de cargas representadas en la intervención de los grupos poblacionales, las vías, los servicios públicos y el desarrollo del plan parcial (consultoría y diseños)".



ALCALDIA DE PEREIRA

DECRETO No. **331** DE DE **23 MAR 2010**

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL CONFORMACION DEL ESPACIO PÚBLICO COROCITO – AV. FERROCARRIL DEL MUNICIPIO DE PEREIRA"

TOTAL DE CESIONES PLAN PARCIAL COROCITO-AV. FERROCARRIL	
NUMERO DE HABITANTES	1884,96
VIVIENDA	
CESION DE E.P.	3958,42
CESION PARA E.P.	2211,77
<b>TOTAL CESIONES</b>	<b>6170,19</b>
CESIONES ESPACIO PUBLICO PLAN PARCIAL COROCITO - AV. DEL FERROCARRIL	9387,12
ESPACIO PUBLICO EFECTIVO DEL PLAN PARCIAL COROCITO - AV. DEL FERROCARRIL	6173,96

Tabla 65.

El cuadro de cesiones para espacio público muestra las propuestas proyectuales planteadas para el Plan Parcial Corocito – Av. del Ferrocarril. Con el fin de dar soluciones a las problemáticas y necesidades; priorizar en el mejoramiento integral basado en las políticas y lineamientos exigidos por el POT, con la finalidad de entregar al sector nuevas espacialidades publicas y mejores paramentos que determinen, un entorno más digno.

UNIDADES	AREA BRUTA	% AREA BRUTA	UNID. VIV.	POBLACION/ UNID. 3.57 hab/viv	No. Pisos Vivienda	AREA CONSTRUIDA VIVIENDA M2
UNIDAD DE MANEJO ESPECIAL 1	3887,02	5,4	80,00	285,60	4,0	1142,40
UNIDAD DE MANEJO ESPECIAL 2	3038,7	4,2	58,00	207,06	4,0	828,24
UNIDAD DE GESTION 1	3185	3,9	-	0,00	-	-
UNIDAD DE MANEJO ESPECIAL 3	9182,19	11,4	180,00	642,60	4,0	2571,60
UNIDAD DE MANEJO ESPECIAL 4	3870,87	4,8	56,00	186,92	4,0	692,72
UNIDAD DE MANEJO ESPECIAL 5	6048,24	7,5	96,00	342,72	4,0	1370,88
UNIDAD DE MANEJO ESPECIAL 6	5846,18	7,3	18,00	57,12	3,0	1713,54
UNIDAD DE MANEJO ESPECIAL 7	2564,28	4,2	24,00	85,68	3,0	2564,28
UNIDAD DE MANEJO ESPECIAL 8	4528,23	4,2	0,00	-	-	-
PREEXISTENCIA (ESTACION DE SERVICIO)	3784,17	4,7	-	-	-	-
		4,9	-	-	-	-
		4,3	-	-	-	-
		1,8	-	-	-	-
		27,7	-	-	-	-
<b>TOTALES</b>	<b>80371,23</b>	<b>100,00</b>	<b>520,00</b>	<b>1884,96</b>	<b>3,0</b>	<b>60170,00</b>

Tabla 66. Cuadro área de vivienda plan parcial COROCITO – AV. DEL FERROCARRIL

UNIDADES	AREA BRUTA	% AREA BRUTA	AREA COMERCIAL Y DE SERVICIOS
UNIDAD DE MANEJO ESPECIAL 1	3887,02	5,4	3163,08
UNIDAD DE MANEJO ESPECIAL 2	3038,7	4,2	2145,03
UNIDAD DE GESTION 1	3185	3,9	4143,74
UNIDAD DE MANEJO ESPECIAL 3	9182,19	11,4	838,97
UNIDAD DE MANEJO ESPECIAL 4	3870,87	4,8	6529,64
UNIDAD DE MANEJO ESPECIAL 5	6048,24	7,5	2104,56
UNIDAD DE MANEJO ESPECIAL 6	5846,18	7,3	3622,26
UNIDAD DE MANEJO ESPECIAL 7	2564,28	4,2	1745,26
UNIDAD DE MANEJO ESPECIAL 8	4528,23	4,2	7344,58
PREEXISTENCIA (ESTACION DE SERVICIO)	3784,17	4,7	0,00
		4,9	0,00
		4,3	0,00
		1,8	0,00
		27,7	0,00
<b>TOTALES</b>	<b>80371,23</b>	<b>100,00</b>	<b>39371,23</b>

Tabla 67. Cuadro área de Comercio y Servicios plan parcial COROCITO – AV. DEL FERROCARRIL

**ARTICULO 25.-** El sistema de espacio público propuesto para el Plan Parcial retoma la importancia de su eje vehicular principal (AV. FERROCARRIL), y por medio de este, fomenta su desarrollo. Tomando como primordial necesidad, integrar el parque existente a los nuevos espacios públicos, entregando al sector un cordón paisajístico que revitaliza las actividades de recreación activa y pasiva,



ALCALDIA DE PEREIRA

DECRETO No. **331** DE DE **23 MAR 2010**

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL CONFORMACION DEL ESPACIO PÚBLICO COROCITO – AV. FERROCARRIL DEL MUNICIPIO DE PEREIRA"**

reactivando la economía, al complementar el cordón de espacialidades públicas, con usos de comercio y servicios en los primeros pisos.

**ARTICULO 26.- LA GESTIÓN PLANTEADA** para el desarrollo del **PLAN PARCIAL**, va de la mano con la prioridad de enfatizar en un sistema de espacio público que de abasto a las necesidades tanto de este desarrollo, como a los lineamientos, políticas y directrices planteadas en el acuerdo 65 de 2007 (UP4), por ende el espacio público (prioridad), será dividido en porcentajes con el fin de lograr el equilibrio de ambos desarrollos, garantizando su viabilidad y realización.

**ARTICULO 27.- LOCALIZACIÓN DE LOS ELEMENTOS QUE CONFORMAN EL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO.** La propuesta de espacio público del Plan Parcial prioriza la temática de generar un cordón de espacios públicos pasivos y activos formando un sistema, que de respiro y mejoramiento integral a la Av. del ferrocarril, destinando puntos de recreación al aire libre, donde predominen los conceptos paisajísticos y naturales sobre cualquier elemento urbanístico.

Implantar una serie de nodos y espacios públicos, que revitalicen el Parque Av. del Ferrocarril, generando para este, mejor conectividad y un nuevo entorno que le permita ganar protagonismo dentro del Plan, además de su vinculación al sistema de espacio público, con el fin de abastecer las necesidades y problemáticas de recreación activa y pasiva del Plan Parcial, tomando como prioridad, el mejorar las interrelaciones sociales y crear sentido de pertenencia tanto de los habitantes inmersos en la delimitación del Plan, como para las personas de la UP4 y población flotante.

TABLA 63. PROPUESTA DE ESPACIO PUBLICO PLAN PARCIAL COROCITO – AV. DEL FERROCARRIL

		CUADRO DE ANALISIS DE AUMENTO DE ESPACIO PUBLICO					Indice neto		
UNIDAD		Area Total	Area Neta existente	Area pública existente	Areas manejo especial o preexistencias	Area neta propuesta 1 piso	Area publica Total Espacio Publico	Construcción Máximos	Metros 2 construibiles
PREEXISTENCIA (Parque Av. Ferr)	Suelo Urbano	3.918,61	-	-	3.918,61	-	3.918,61	-	-
PREEXISTENCIA (Estación de servicio)	Suelo Urbano	3.784,17	-	-	3.784,17	-	-	-	-
PREEXISTENCIA (parque Valeriano Marulanda)	Suelo Urbano	3.435,32	-	-	3.435,32	-	3.435,32	-	-
PREEXISTENCIA (plazuela puente peatonal)	Suelo Urbano	1.309,35	-	-	1.309,35	-	1.309,35	-	-
UME 1	Suelo Urbano	3.897,02	3.118,90	970,88	-	2.760,62	-	4,00	11.042,48
UME 2	Suelo Urbano	3.036,76	2.072,00	964,88	-	2.145,03	-	4,00	8.580,12
UNIDAD GESTIÓN 1	Suelo Urbano	3.165,00	2.039,00	718,88	-	2.039,00	-	2,50	5.067,50
UNIDAD GESTIÓN 2	Suelo Urbano	2.823,00	1.704,00	1.119,00	-	1.877,94	-	3,00	5.033,82
UME 3	Suelo Urbano	9.182,19	6.858,00	2.324,19	-	6.539,84	-	4,00	28.168,56
UME 4	Suelo Urbano	3.870,87	2.552,00	1.370,34	-	2.104,56	-	4,00	8.418,24
UME 5	Suelo Urbano	6.043,24	4.193,00	1.855,24	-	3.622,26	-	4,00	14.489,04
UME 6	Suelo Urbano	5.846,18	4.359,00	1.430,11	-	4.022,82	-	4,00	16.091,28
UME 7	Suelo Urbano	2.564,28	1.772,00	729,59	-	1.879,71	-	4,00	6.718,84
UME 8	Suelo Urbano	4.526,23	3.260,00	1.266,23	-	2.887,11	-	3,00	8.661,33
<b>Total</b>		<b>80.571,23</b>	<b>31.927,00</b>	<b>12.648,34</b>	<b>12.447,45</b>	<b>28.478,69</b>	<b>31.625,55</b>		<b>110.291,21</b>
<b>Porcentajes</b>		<b>100%</b>	<b>41,61%</b>	<b>15,74%</b>	<b>15,86%</b>	<b>37,47%</b>	<b>37,94%</b>	Indice A/B	<b>0,91</b>
								Indice A/N	<b>2,42</b>

Dicha localización es ilustrada de manera mas detallada en el Plano número 17 del componente urbanístico, "Sistema de Espacio Público", el cual forma parte integral de este documento.



ALCALDIA DE PEREIRA

DECRETO No. **331** DE DE **23 MAR 2010**

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL CONFORMACION DEL ESPACIO PÚBLICO COROCITO – AV. FERROCARRIL DEL MUNICIPIO DE PEREIRA"

**ARTICULO 28.- COSTOS DE LA GENERACIÓN DEL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO.** Con el fin de ser utilizado como insumo básico para el ejercicio del reparto de cargas y beneficios del Plan Parcial se ha realizado el cálculo del costo derivado de la generación del sistema de espacio publico dentro de la intervención urbanística.

Los precios se determinaron con base en el documento municipal de valores unitarios anuales vigente al mes de febrero de 2009 y corresponden al presupuesto de proyectos de espacio público siguiente:



ALCALDIA DE PEREIRA

DECRETO No. **331** DE DE **23 MAR 2010**

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL CONFORMACION DEL ESPACIO PÚBLICO COROCITO – AV. FERROCARRIL DEL MUNICIPIO DE PEREIRA"

	ITEM	UN	CANT	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
ESPACIO PUBLICO PASIVO MZ 8 - 2318,06 m2	DEMOLICION ANDEN EXISTENTE CON SARDINEL	m2	477,48	5.475,00	2.614.203,00
	AREA PREDIAL DESTINADA PARA ESPACIO PUBLICO EFECTIVO	m2	2318,06		
	DEMOLICION DE VIVIENDAS - AREA CONSTRUIDA	m2	2318,06	14.497,00	33.604.915,82
	RETIRO ESCOMBROS	m2	2795,54	18.705,00	52.290.575,70
	ESPACIO PUBLICO DOTADO CON LUMINARIAS Y MOBILIARIO URBANO	m2	2332,80	110.000,00	256.608.000,00
	ESCAVACION ANDEN ZONA DE AMOBLAMIENTO Y PAVIMENTO	m3	160,71	16.425,00	2.639.861,75
	ANDEN ADOQUIN PEATONAL - GRIS e=06 m	m2	334,20	42.448,00	14.186.121,60
	ZONA AMOBLAMIENTO CON ZONA VERDE - CON SUBBASE	m2	194,86	100.000,00	19.486.000,00
	SARDINEL TIPO 1 S/PLACA	m	149,05	28.812,00	4.294.428,60
	AFIRMADO + PAVIMENTO E=0.175m MR4 1Mpa	m2	7,80	97.116,00	757.504,80
	<b>COSTO DIRECTO</b>				
<b>A.I.U. 30%</b>					<b>115.944.423,38</b>
<b>COSTO TOTAL</b>					<b>502.425.834,65</b>
ESPACIO PUBLICO PASIVO MZ 12 896 m2	DEMOLICION ANDEN EXISTENTE CON SARDINEL	m2	229,31	5.475,00	1.255.472,25
	AREA PREDIAL DESTINADA PARA ESPACIO PUBLICO EFECTIVO	m2	896,00		
	DEMOLICION DE VIVIENDAS - AREA CONSTRUIDA	m2	896,00	14.497,00	12.989.312,00
	RETIRO ESCOMBROS	m2	1125,31	18.705,00	21.048.923,55
	ESPACIO PUBLICO DOTADO CON LUMINARIAS Y MOBILIARIO URBANO	m2	770,26	110.000,00	84.728.600,00
	ESCAVACION ANDEN ZONA DE AMOBLAMIENTO Y PAVIMENTO	m3	99,97	16.425,00	1.642.907,25
	ANDEN EN ADOQUIN	m2	240,21	42.448,00	10.195.434,08
	ZONA AMOBLAMIENTO CON ZONA VERDE - CON SUBBASE	m2	117,08	100.000,00	11.708.000,00
	SARDINEL TIPO 1 S/PLACA	m	88,78	28.812,00	2.557.929,36
	AFIRMADO + PAVIMENTO MR4 1Mpa	m2	125,68	97.116,00	12.205.538,88
	<b>COSTO DIRECTO</b>				
<b>A.I.U. 30%</b>					<b>47.499.665,21</b>
<b>COSTO TOTAL</b>					<b>205.831.882,58</b>
ESPACIO PUBLICO PASIVO MZ 17 1416 m2	DEMOLICION ANDEN EXISTENTE CON SARDINEL	m2	176,10	5.475,00	964.147,50
	AREA PREDIAL DESTINADA PARA ESPACIO PUBLICO EFECTIVO	m2	1416,00		
	DEMOLICION DE VIVIENDAS - AREA CONSTRUIDA	m2	1416,00	14.497,00	20.527.752,00
	RETIRO ESCOMBROS	m2	1592,10	18.705,00	29.780.230,50
	ESPACIO PUBLICO DOTADO CON LUMINARIAS Y MOBILIARIO URBANO	m2	1402,00	110.000,00	154.220.000,00
	ESCAVACION ANDEN ZONA DE AMOBLAMIENTO Y PAVIMENTO	m3	127,87	16.425,00	2.100.264,75
	ANDEN EN ADOQUIN	m2	303,08	42.448,00	12.865.139,84
	ZONA AMOBLAMIENTO CON ZONA VERDE - CON SUBBASE	m2	92,32	100.000,00	9.233.000,00
	SARDINEL TIPO 1 S/PLACA	m	114,79	28.812,00	3.307.329,48
	AFIRMADO + PAVIMENTO MR4 1Mpa	m2	17,75	97.116,00	1.723.809,00
	<b>COSTO DIRECTO</b>				
<b>A.I.U. 30%</b>					<b>70.416.501,92</b>
<b>COSTO TOTAL</b>					<b>305.138.174,99</b>
ESPACIO PUBLICO PASIVO MZ 30 1543,94	DEMOLICION ANDEN EXISTENTE CON SARDINEL	m2	103,70	5.475,00	567.757,50
	AREA PREDIAL DESTINADA PARA ESPACIO PUBLICO EFECTIVO	m2	1543,94		
	DEMOLICION DE VIVIENDAS - AREA CONSTRUIDA	m2	1543,94	14.497,00	22.382.498,18
	RETIRO ESCOMBROS	m2	1647,64	18.705,00	30.819.106,20
	ESPACIO PUBLICO DOTADO CON LUMINARIAS Y MOBILIARIO URBANO	m2	1229,00	110.000,00	135.190.000,00
	ESCAVACION ANDEN ZONA DE AMOBLAMIENTO Y PAVIMENTO	m3	102,22	16.425,00	1.678.963,50
	ANDEN EN ADOQUIN	m2	219,52	42.448,00	9.318.184,96
	ZONA AMOBLAMIENTO CON ZONA VERDE - CON SUBBASE	m2	117,53	100.000,00	11.753.000,00
	SARDINEL TIPO 1 S/PLACA	m	115,99	28.812,00	3.341.903,88
	AFIRMADO + PAVIMENTO MR4 1Mpa	m2	24,00	97.116,00	2.330.784,00
	<b>COSTO DIRECTO</b>				
<b>A.I.U. 30%</b>					<b>65.236.828,41</b>
<b>COSTO TOTAL</b>					<b>283.226.226,63</b>
<b>TOTAL PROYECTOS ESPACIO PUBLICO PLAN PARCIAL COROCITO - AV. DEL FERROCARRIL</b>					

Tabla 69 Presupuesto proyectos espacio público



ALCALDIA DE PEREIRA

DECRETO No. **331** DE

DE **23 MAR 2010**

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL CONFORMACION DEL ESPACIO PÚBLICO COROCITO – AV. FERROCARRIL DEL MUNICIPIO DE PEREIRA"

### SECCIÓN V

### SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COLECTIVO

**ARTICULO 29.- OBJETIVO GENERAL EQUIPAMIENTOS.** Convertirse en el articulador de la población flotante tomando como concepto principal la CIUDAD, al pensar el área como el eje organizador que de la mano con el espacio público, abastezca las necesidades de interacción y permita la intercomunicación del resto de la ciudad, con el sector.

### ARTICULO 30.- ESTRATEGIAS

- Potenciar la localización y presencia de equipamientos institucionales, con el fin de que las zonas comerciales, zonas de servicios y el sistema de espacio público, permitan fortalecer los objetivos de congregación, consolidándose como ámbito de encuentro, creando espacios de esparcimiento e interacción social a partir de la localización estratégica de equipamientos, no solo para el aprovechamiento de los habitantes de la delimitación del Plan sino toda la zona de influencia de estos.
- Estructurar el sistema de equipamientos colectivos existente y propuesto, ligándolo al sistema de espacio público y al sistema vial propuesto por el Plan Parcial de tal forma que garantice la construcción de ciudad, donde lo público prevalece sobre lo privado y para lograrlo se plantea constituir un sistema de espacialidades publicas que congreguen las actividades urbanas más necesarias como el recreativo y el de esparcimiento priorizando en esta relación equipamiento – espacio público como la clave para el mejoramiento integral de las interrelaciones y la conectividad del sector.
- Consolidar el área como un hito general de Ciudad permitiéndole convertirse en un polo de atracción para los habitantes de Pereira; además que lograr por medio de las vías principales de su delimitación generar una conectividad entre los diferentes sistemas del Plan, proporcionando dinámicas diferentes de circulación, donde el peatón es el protagonista principal.

**ARTICULO 31.- LIQUIDACIÓN DE ÁREAS QUE CONFORMAN EL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS.** Con base en los índices expuestos en el POT para la población promedio de 1884,96 del Plan Parcial indican un total de cesiones para equipamiento colectivo de 5466,38 m2, en la propuesta del Plan Parcial se proyecta un total 6037,17 m2 de área neta para equipamiento.





ALCALDIA DE PEREIRA

331

23 MAR 2010

DECRETO No. DE DE

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL CONFORMACION DEL ESPACIO PÚBLICO COROCITO – AV. FERROCARRIL DEL MUNICIPIO DE PEREIRA"

TOTAL DE CESIONES PLAN PARCIAL COROCITO-AV. FERROCARRIL	
NUMERO DE HABITANTES	1894,96
VIVIENDA	
CESION DE EQUIP.	5466,38
CESION PARA EQUIP.	0,00
<b>TOTAL CESIONES</b>	<b>5466,38</b>

Tabla No.17. Liquidación Equipamiento colectivo estándares POT

**ARTICULO 32.- LOCALIZACIÓN DE LOS ELEMENTOS QUE CONFORMAN EL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS.** El sistema de equipamientos colectivos es protagonista directo en el desarrollo urbano del Plan, ya que estos se convierten en agentes que dan conectividad al proyecto con el centro de la Ciudad y la UP4, por ende se convierten en focos de interrelaciones sociales, de conectividad peatonal para con los habitantes que hacen uso cotidiano de estos.

El objetivo primordial del Plan, es tener un respeto por el entorno con el fin de llegar a un resultado que muestre un conjunto consecuente entre las directrices expuestas para la zona y el entorno inmediato, enfatizando en el concepto de proyecto de ciudad, por esta razón es un valor importante para este el localizar los equipamientos colectivos implantados en la Unidad de Planificación 4, para que lo existente obtenga un mayor equilibrio en los radios de acción, un mejor cubrimiento y oferta de equipamientos colectivos.

Otro concepto utilizado para la localización de los equipamientos colectivos es la importancia de darle protagonismo al sistema por medio de los usos propuestos alrededor del mismo, en este caso el vínculo directo con el comercio y los servicios, planteamiento implementado, pensado tanto en el caso del Colegio Francisco de Paula Santander (existente – UP4), como para los planteados por el Plan Parcial. Y por último la cercanía de los equipamientos mediante las calles 10, 11 y 12 con el parque de recreación activa inmerso en el sistema de espacio público.

**CAPITULO III**

**NORMAS Y USOS DEL SUELO**

**ARTICULO 33.-** Los usos del suelo determinados para el Plan Parcial CONFORMACION DEL ESPACIO PUBLICO COROCITO – AV. FERROCARRIL



ALCALDIA DE PEREIRA

DECRETO No. **331** DE DE **23 MAR 2010**

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL CONFORMACION DEL ESPACIO PÚBLICO COROCITO – AV. FERROCARRIL DEL MUNICIPIO DE PEREIRA"

están ilustrados en el plano número 16 del componente urbanístico "Usos del suelo propuesto Corocito", el cual forma parte integral de este documento.

**ARTICULO 34.-** Dentro del Plan Parcial **CONFORMACION DEL ESPACIO PUBLICO COROCITO – AV. FERROCARRIL** estarán permitidos los grupos y subgrupos de usos de suelo que se enunciaran en el desarrollo de este documento, de acuerdo a dos sectores o zonas que se han definido para el área del mismo y atendiendo las directrices trazadas por el Decreto Municipal número 449 de Julio de 2007, Por medio del cual se adopta el estatuto de usos de suelo en el Municipio de Pereira o la norma que lo modifique, adicione o sustituya. Ver plano No. 14 Usos Áreas de Actividades.

**ARTICULO 35.- CONDICIONES GENERALES.** La totalidad de los usos de suelo en el Municipio de Pereira deben cumplir con las condiciones generales definidas por el artículo 8, capítulo II del Decreto Municipal 449 de Julio de 2007 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

**ARTÍCULO 36.- GRUPOS Y SUBGRUPOS DE USOS DE SUELO PERMITIDOS DENTRO DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN**

**A. RESIDENCIAL**

**VIVIENDA (R1)  
APARTAESTUDIO (R3)**

**B. COMERCIAL**

Los comercios contarán con una dotación mínima de 1 parqueadero cada 50 mts<sup>2</sup> construidos, los cuales podrán darse en el mismo edificio o en superficie privada inmediata a la construcción y que haga parte del mismo proyecto sin ocupación de espacio público.

**Pequeño comercio dotacional de uso diario (C1)  
Comercio de uso frecuente. Unitario o agrupado (C2)  
Comercio Mediano. Unitario o Agrupado (C.3)**

No se permitirán los usos de comercio de recuperación de materiales.

**C. SERVICIOS**

**Servicios de uso cotidiano de bajo impacto (S.1)**



ALCALDIA DE PEREIRA

DECRETO No. **331** DE DE **23 MAR 2010**

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL CONFORMACION DEL ESPACIO PÚBLICO COROCITO – AV. FERROCARRIL DEL MUNICIPIO DE PEREIRA"

**Servicios de uso ocasional - unitarios o agrupados - (S.2)**  
**Servicios de uso ocasional. unitarios o agrupados. (S.3)**

No se permitirán los usos de:

- Servicios de alojamiento tipo a, residencias y pensiones
- Servicio al vehículo pesado
- Servicio de reparación de maquinaria pesada
- Servicios funerarios

#### D. EQUIPAMIENTOS

**De escala de vecindario y de barrio (E1)**  
**De Escala Comunal O Sector. (E2)**  
**De Escala Urbana O Municipal. (E3)**

Dentro del Plan Parcial **COROCITO – AV. DEL FERROCARRIL** se podrán desarrollar los siguientes tipos de equipamientos colectivos en las zonas determinadas para tal fin:

DE TIPO RECREATIVO  
DE TIPO EDUCATIVO  
DE TIPO CULTURAL  
DE SALUD  
DE ASISTENCIA Y PROTECCIÓN SOCIAL  
DE SEGURIDAD

#### E. USO INDUSTRIAL (I)

**INDUSTRIA ARTESANAL (I.1)**

**INDUSTRIA LIVIANA (I.2)**

Todos los usos del suelo descritos anteriormente se entenderán como permitidos dentro del área de Planificación de Plan Parcial y deberán cumplir con las características y condiciones establecidas en el estatuto de usos de suelo del Municipio de Pereira; los que no se encuentren contenidos dentro del documento se entenderán como no permitidos.

#### F. USOS ESPECIALES (ES)

**Comercio al detal y al por mayor de combustibles y similares (ES2)**



ALCALDIA DE PEREIRA

DECRETO No. **331** DE DE **23 MAR 2010**

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL CONFORMACION DEL ESPACIO PÚBLICO COROCITO – AV. FERROCARRIL DEL MUNICIPIO DE PEREIRA"

**ARTICULO 37.- LOCALIZACIÓN DE LOS USOS DE SUELO PERMITIDOS DENTRO DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN:**

CUADRO DE USOS DEL SUELO		
VIVIENDA	80176,00	M2
COMERCIO	18935,02	M2
SERVICIOS	8712,10	M2
ÁREA SISTEMA ESPACIO PÚBLICO	30496,11	M2

Tabla 54.

**CAPITULO IV**

**NORMATIVA GENERAL**

**ARTICULO 38.- NORMATIVIDAD APLICABLE PARA EL DESARROLLO DE VIVIENDA EN EL PLAN PARCIAL COROCITO – AV. DEL FERROCARRIL:**

**Normatividad Aplicable para el desarrollo de VIVIENDA UNIFAMILIAR:**

- **Área mínima del lote:** 360 m2
- **Frente mínimo del lote:** 15 m
- **Altura máxima:** 2 pisos y altillo el cual no podrá tener más del 40% del piso sobre el cual está construido. Y deberá tener un retiro frontal de 3 metros a lo ancho de todo el paramento.
- **El índice de ocupación** será del 100%, pero se respetara la norma de patios y cuadro secciones viales acuerdo 65 de 2007.
- **Voladizo:** 1 m
- **Retiro frontal:** Según cuadro secciones viales acuerdo 65 de 2007
- **Retiros laterales:** no se exigen.
- **Retiro posterior:** según norma de patios.

**Normatividad Aplicable para el desarrollo de VIVIENDA BIFAMILIAR:**

- **Área mínima del lote:** 360 m2
- **Frente mínimo del lote:** 15 m (si es en dos pisos)
- **Altura máxima:** 2 pisos y altillo el cual no podrá tener más del 40% del piso sobre el cual está construido. Y deberá tener un retiro frontal de 3 metros a lo ancho de todo el paramento.



ALCALDIA DE PEREIRA

DECRETO No. **331** DE DE **23 MAR 2010**

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL CONFORMACION DEL ESPACIO PÚBLICO COROCITO - AV. FERROCARRIL DEL MUNICIPIO DE PEREIRA"

- El índice de ocupación será del 100%, pero se respetara la norma de patios y cuadro secciones viales acuerdo 65 de 2007.
- Voladizo: 1 m
- Retiro frontal: Según cuadro secciones viales acuerdo 65 de 2007
- Retiros laterales: no se exigen.
- Retiro posterior: según norma de patios.

**Normatividad Aplicable para el desarrollo de VIVIENDA MULTIFAMILIAR:**

- Índice de ocupación: 80%
- Índice de construcción: 4.0
- Aprovechamiento urbanístico adicional: 2
- área mínima del lote: 360 m<sup>2</sup>
- frente mínimo de lote: 15 m
- Voladizos: 2m a 2,23m del nivel del andén, Bajo Ninguna circunstancia se permitirá la construcción de edificaciones que adopten la forma de pirámide invertida.
- Retiro frontal: Según cuadro secciones viales acuerdo 65 de 2007
- Retiros laterales: mínimo 3m a partir del 3 y 4m después desde 9 piso en adelante, a partir del lindero.
- Retiro posterior: mínimo 3m a todo lo ancho del predio.

El índice de ocupación en lotes mayores a 1000 m<sup>2</sup> será de 50%, incluidos los retiros.

**ARTICULO 39.- NORMATIVIDAD APLICABLE PARA EL DESARROLLO DE COMERCIO Y SERVICIOS:**

- Índice de ocupación: 80%
- Índice de construcción: 3,0
- área mínima del lote: 360 m<sup>2</sup>
- Frente mínimo del lote: 15 m multifamiliares y otros usos
- Voladizos: 1m a 2.3m, Bajo Ninguna circunstancia se permitirá la construcción de edificaciones que adopten la forma de pirámide invertida.
- Retiro frontal: Según cuadro secciones viales acuerdo 65 de 2007.
- Retiros laterales: mínimo 3m a partir del 3 piso y 4m después desde 9 piso en adelante, a partir del lindero.
- Retiro posterior: mínimo 3m a todo lo ancho del predio.



ALCALDIA DE PEREIRA

331

DECRETO No. DE DE

23 MAR 2010

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL CONFORMACION DEL ESPACIO PÚBLICO COROCITO – AV. FERROCARRIL DEL MUNICIPIO DE PEREIRA"

**ARTICULO 40.- NORMATIVIDAD APLICABLE PARA EL DESARROLLO DE INDUSTRIA:**

- **Índice de ocupación:** 65%
- **Índice de construcción:** 1.5
- **Frente mínimo del lote:** 12 m
- **Voladizos:** 1 metro, Bajo Ninguna circunstancia se permitirá la construcción de edificaciones que adopten la forma de pirámide invertida.
- **Retiro frontal:** Según cuadro secciones viales acuerdo 65 de 2007.
- **Retiros laterales:** Según Código de Sismo resistencia NSR-98
- **Retiro posterior:** 4 m

**ARTICULO 41.- NORMATIVIDAD APLICABLE PARA EL DESARROLLO DE EQUIPAMIENTOS:**

- **Área mínima del lote:** 400 m<sup>2</sup>
- **Índice de ocupación:** 50%
- **Índice de construcción:** 3.0.
- **Aprovechamiento urbanístico adicional:** 2.0.
- **Frente mínimo del lote:** 15 m.
- **Voladizos:** 1,2 metros, Bajo Ninguna circunstancia se permitirá la construcción de edificaciones que adopten la forma de pirámide invertida.
- **Retiro frontal:** Según cuadro secciones viales acuerdo 65 de 2007.
- **Retiros laterales:** mínimo 3 m desde el 1 piso.
- **Retiro posterior:** mínimo 4 m a todo lo ancho del lote.

El índice de ocupación en lotes mayores a 1000 m<sup>2</sup> será de 50%, incluidos los retiros.

**ARTICULO 42.- PARQUEADEROS.** Según el "Estatuto de Usos de Suelo para el Municipio de Pereira", será responsabilidad de los procesos de planificación intermedia establecer la normativa para la generación de las zonas de Parqueo, pero mientras dicha normativa es adoptada, las intervenciones sobre la zona de planificación el Plan Parcial seguirán las directrices generales trazadas en el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Pereira. (Artículo 378 del Acuerdo 23 de 2006).

Son aquellos establecimientos dedicados a prestar el servicio de estacionamiento de vehículos, los cuales pueden darse en superficie o en altura y podrá clasificarse en liviano, mediano y pesado.

Adicional a la reglamentación genérica para el Subgrupo S, al cual pertenezcan de acuerdo a sus características, se deberán ajustar a la siguiente regulación.



ALCALDIA DE PEREIRA

331

DECRETO No. DE DE

23 MAR 2010

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL CONFORMACION DEL ESPACIO PÚBLICO COROCITO – AV. FERROCARRIL DEL MUNICIPIO DE PEREIRA"**

Los establecimientos con un área mayor a 1.600 m<sup>2</sup> de superficies ocupadas con la actividad, deberán contar con una bahía de acceso y salida de mínimo 10 metros de longitud y 3 metros de ancho. En el caso de ser un establecimiento para el parqueo de vehículos pesados, la dimensión de la bahía será como mínimo de 15 metros de largo por 6m de ancho.

**Normas generales de parqueaderos para visitantes:**

Los parqueaderos para visitantes en vivienda unifamiliar y multifamiliar agrupada y en construcciones multifamiliares independientes, deberán quedar al interior de las agrupaciones o construcciones.

**ARTICULO 43.- FICHAS RESUMEN USOS Y NORMA URBANISTICA:**

CUADRO DE USOS Y NORMA URBANISTICA PLAN PARCIAL COROCITO		
TIPO		CONDICIONES ESPECIALES
U S O S D E L S U E L O	USOS PRINCIPALES	C2 - COMERCIO FRECUENTE C3 - COMERCIO MEDIANO S2 - SERVICIO OCASIONAL S3 - SERVICIO OCASIONAL  * Cada local debe generar acceso directo e independiente desde un bien de uso público o antejardín. * No se permite usos de alto impacto del grupo de comercio. * NO SE PERMITEN: servicio a los automóviles y motocicletas, servicio al vehículo pesado, servicio de reparación de maquinaria, servicios funerarios, servicios religiosos, comercio de recuperación de materiales, bancaños y servicios sexuales.
	USOS COMPLEMENTARIOS	R1 - VIVIENDA R3 - APARTAMENTOS C1 - COMERCIO DIARIO S1 - SERVICIO COTIDIANO  E3 - EQUIPAMIENTO URBANO O MUNICIPAL. I2 - INDUSTRIA LIVIANA ES2 - COMERCIO AL DETAL DE COMBUSTIBLES Y SIMILARES ES5 - ACTIVIDADES RELACIONADAS CON EQUIPAMIENTOS DE ESCALA URBANA O MUNICIPAL  * Multifamiliar: se debe generar plataforma comercial * Cada local debe generar acceso directo e independiente desde un bien de uso público o antejardín. * No se permite usos de alto impacto del grupo de comercio. * En los servicios de alojamiento se permite el tipo A excepto residencias y pensiones - los parqueaderos serán en altura. * E3 - solo se permiten de tipo recreativo, educativo, cultural, de salud, de seguridad y gubernamental. * ES2 - en el eje estructurante de la AV. del Ferrocarril, los cuales podrán localizarse sobre este tramo a una distancia entre ellas no inferior a 500 m, medidos linealmente conforme al recorrido de la avenida y contados a partir del límite definido por el área de terreno sobre el cual se desarrolla la actividad. No se permiten los demás usos especiales

TABLA 72. NORMATIVIDAD EJE ESTRUCTURANTE PRIMARIO



ALCALDIA DE PEREIRA

DECRETO No. **331** DE DE **23 MAR 2010**

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL CONFORMACION DEL ESPACIO PÚBLICO COROCITO - AV. FERROCARRIL DEL MUNICIPIO DE PEREIRA"

CUADRO DE USOS Y NORMA URBANISTICA PLAN PARCIAL COROCITO		
TIPO		CONDICIONES ESPECIALES
USOS ESTRUCTURANTES	USOS PRINCIPALES	R1 - VIVIENDA R3 - APARTAESTUDIO C1 - COMERCIO DIARIO S1 - SERVICIO COTIDIANO  * Solo multifamiliar, se debe generar plataforma comercial, mínimo 3m. * Cada local debe generar acceso directo e independiente desde un bien de uso público o antejardín.
	USOS COMPLEMENTARIOS	C2 - COMERCIO FRECUENTE C3 - COMERCIO MEDIANO S2 - SERVICIO OCASIONAL S3 - SERVICIO OCASIONAL E1 - EQUIPAMIENTO DE BARRIO E2 - EQUIPAMIENTO COMUNAL  * Cada local debe generar acceso directo e independiente desde un bien de uso público o antejardín. * No se permite usos de alto impacto del grupo de comercio. * NO SE PERMITEN: servicio a los automóviles y motocicletas, servicio al vehículo pesado, servicio de reparación de maquinaria, servicios funerarios, servicios religiosos, comercio de recuperación de materiales, bancarios y servicios sexuales, servicios de diversión y esparcimiento respecto a los juegos de suerte y azar. * En los servicios de alojamiento se permite el tipo A excepto residencias y pensiones - los parqueaderos serán en altura. * E - solo se permiten de tipo recreativo, educativo, cultural, de salud, de seguridad y gubernamental.

TABLA 73. NORMATIVIDAD EJE ESTRUCTURANTE SECUNDARIO

CUADRO DE USOS Y NORMA URBANISTICA PLAN PARCIAL COROCITO		
TIPO	COMERCIO ESTRUCTURANTE SECUNDARIO	CONDICIONES ESPECIALES
USOS COMERCIALES	USOS PRINCIPALES	C1 - COMERCIO DIARIO C2 - COMERCIO FRECUENTE C3 - COMERCIO MEDIANO C4 - COMERCIO PESADO  * Solo multifamiliar, se debe generar plataforma comercial, mínimo 3m. * Cada local debe generar acceso directo e independiente desde un bien de uso público o antejardín. * En edificación independiente. No podrá mezclarse con el uso residencial. * Los parqueaderos serán en altura.
	USOS COMPLEMENTARIOS	R3 - APARTAESTUDIO S1 - SERVICIO COTIDIANO S2 - SERVICIO OCASIONAL S3 - SERVICIO OCASIONAL E1 - EQUIPAMIENTO DE BARRIO E2 - EQUIPAMIENTO COMUNAL  * Cada local debe generar acceso directo e independiente desde un bien de uso público o antejardín. * No se permite usos de alto impacto del grupo de comercio. * NO SE PERMITEN: servicio a los automóviles y motocicletas, servicio al vehículo pesado, servicio de reparación de maquinaria, servicios funerarios, servicios religiosos, comercio de recuperación de materiales, bancarios y servicios sexuales, servicios de diversión y esparcimiento respecto a los juegos de suerte y azar. * E - solo se permiten de tipo recreativo, educativo, cultural, de salud, de seguridad y gubernamental.

TABLA 74. NORMATIVIDAD COMERCIAL





ALCALDIA DE PEREIRA

331

DECRETO No.

DE

DE

23 MAR 2000

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL CONFORMACION DEL ESPACIO PÚBLICO COROCITO – AV. FERROCARRIL DEL MUNICIPIO DE PEREIRA"

CUADRO DE USOS Y NORMA URBANISTICA PLAN PARCIAL COROCITO			
TIPO		CONDICIONES ESPECIALES	
USOS DEL SUELO	USOS PRINCIPALES	C3 - COMERCIO MEDIANO C4 - COMERCIO PESADO S3 - SERVICIO OCASIONAL S4 - SERVICIO MEDIANO	* Cada local debe generar acceso directo e independiente desde un bien de uso publico o antejardin. * En edificación independiente. No podrá mezclarse con el uso residencial. * No se permiten usos de alto impacto del grupo de comercio. * NO SE PERMITEN: servicio al vehiculo pesado, bancarios, servicios con venta y consumo de licor y servicios de diversion y esparcimiento respecto a los juegos de suerte y azar. En los servicios de alojamiento se permiten el tipo A. Excepto residencias y pensiones. * En los servicios de alojamiento se permiten el tipo A. Excepto residencias y pensiones. Los servicios con actividades sexuales solo podrán darse con una intensidad de 1 por manzana.
	USOS COMPLEMENTARIOS	R1 - COMERCIO FRECUENTE C1 - COMERCIO DIARIO C2 - COMERCIO FRECUENTE S1 - SERVICIO COTIDIANO S2 - SERVICIO OCASIONAL I2 - INDUSTRIA LIVIANA	* Cada local debe generar acceso directo e independiente desde un bien de uso publico o antejardin. * No se permite usos de alto impacto del grupo de comercio. * Los parqueaderos serán en altura.

TABLA 75. NORMATIVIDAD SERVICIOS



ALCALDIA DE PEREIRA

331

DECRETO No.

DE

DE 23 MAR 2010

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL CONFORMACION DEL ESPACIO PÚBLICO COROCITO - AV. FERROCARRIL DEL MUNICIPIO DE PEREIRA"

CUADRO DE USOS Y NORMA URBANISTICA PLAN PARCIAL COROCITO		
TIPO	VIVIENDA EN ALTURA (UG2, UME5)	CONDICIONES ESPECIALES
USOS DEL SUELO	USOS PRINCIPALES R1 - VIVIENDA R3 - APARTAESTUDIO	* Solo unifamiliar y bifamiliar * La tipología bifamiliar no se permite en un piso. * Solo multifamiliar, se debe generar plataforma comercial, mínimo 3m.
	USOS COMPLEMENTARIOS C1 - COMERCIO DIARIO S1 - SERVICIO COTIDIANO E1 - EQUIPAMIENTO BARRIO I1 - INDUSTRIA ARTESANAL	* Cada local debe generar acceso directo e independiente desde un bien de uso público o antejardín. * Solo se permiten de tipo recreativo, cultural, de salud y de seguridad * No se permite usos de alto impacto del grupo de comercio. * No se permiten usos de alto impacto.

**TABLA 76. NORMATIVIDAD VIVIENDA**

CUADRO DE USOS Y NORMA URBANISTICA PLAN PARCIAL COROCITO		
TIPO		CONDICIONES ESPECIALES
USOS DEL SUELO	USOS PRINCIPALES E2 - EQUIPAMIENTO COMUNAL E3 - EQUIPAMIENTO MUNICIPAL	* Solo se permiten de tipo recreativo, educativo, cultural, de salud, de seguridad.
	USOS COMPLEMENTARIOS	* No se permite uso residencial. * No se permite equipamientos diferentes a los establecidos como usos principales. * No se permiten usos especiales ni de alto impacto. * No permiten usos industriales. * No se permiten usos comerciales diferentes a los complementarios del subgrupo (C1)

**TABLA 77. NORMATIVIDAD EQUIPAMIENTO COLECTIVO**

**TABLA 78. NORMA**



DECRETO No. **331** DE DE **23 MAR 2010**

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL CONFORMACION DEL ESPACIO PÚBLICO COROCITO - AV. FERROCARRIL DEL MUNICIPIO DE PEREIRA"

CUADRO DE USOS Y NORMA URBANISTICA PLAN PARCIAL COROCITO - AV. DEL FERROCARRIL		
VIVIENDA UNIFAMILIAR	AREA MINIMA LOTE	360m <sup>2</sup>
	INDICE OCUPACION	100%
	ALTURA MAXIMA	2 pisos y atilillo el cual no podra tener mas del 40 % del piso sobre el cual esta construido. Y debera tener un retiro frontal de 3 m a lo ancho de todo el paramento
	FRETE MINIMO	15m
	VOLADIZO	1 m
	RETIRO FRONTAL	Según cuadro de secciones viales Acuerdo 65 de 2007.
	RETIRO LATERAL	No se exigen
	RETIRO POSTERIOR	Según norma de Patios
VIVIENDA BIFAMILIAR	AREA MINIMA LOTE	360 m <sup>2</sup>
	INDICE OCUPACION	100%
	INDICE CONSTRUCCION	2 pisos y atilillo el cual no podra tener mas del 40 % del piso sobre el cual esta construido. Y debera tener un retiro frontal de 3 m a lo ancho de todo el paramento
	FRETE MINIMO	15 m
	VOLADIZO	1 m
	RETIRO FRONTAL	Según cuadro de secciones viales Acuerdo 65 de 2007.
	RETIRO LATERAL	No se exigen
	RETIRO POSTERIOR	Según norma de Patios
VIVIENDA MULTIFAMILIAR	AREA MINIMA LOTE	360 m <sup>2</sup>
	INDICE OCUPACION	80%
	INDICE CONSTRUCCION	4.0
	FRETE MINIMO	15 m
	VOLADIZO	2 m a 2.23 m
	RETIRO FRONTAL	Según cuadro de secciones viales Acuerdo 65 de 2007
	RETIRO LATERAL	mínimo 3m a partir del 3 y 4m después desde 9 piso en adelante, a partir del lindero
	RETIRO POSTERIOR	mínimo 3m a todo lo ancho del predio

TABLA 79. NORMATIVIDAD

CUADRO DE USOS Y NORMA URBANISTICA PLAN PARCIAL COROCITO - AV. DEL FERROCARRIL		
COMERCIO	AREA MINIMA LOTE	360 m <sup>2</sup>
	INDICE OCUPACION	80%
	INDICE CONSTRUCCION	3.0
	FRETE MINIMO	15 m multifamiliares y otros usos, solo aplica para obras nuevas
	VOLADIZO	1 m a 2.23 m
	RETIRO FRONTAL	Según cuadro de secciones viales Acuerdo 65 de 2007
	RETIRO LATERAL	mínimo 3m a partir del 3 y 4m después desde 9 piso en adelante, a partir del lindero
	RETIRO POSTERIOR	mínimo 3m a todo lo ancho del predio

TABLA 80. NORMATIVIDAD



ALCALDIA DE PEREIRA

**331**

DECRETO No.

DE

DE

**23 MAR 2010**

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL CONFORMACION DEL ESPACIO PÚBLICO COROCITO - AV. FERROCARRIL DEL MUNICIPIO DE PEREIRA"

CUADRO DE USOS Y NORMA URBANISTICA PLAN PARCIAL COROCITO - AV. DEL FERROCARRIL		
SERVICIOS	AREA MINIMA LOTE	360 m <sup>2</sup>
	INDICE OCUPACION	80%
	INDICE CONSTRUCCION	3.0
	FRENTE MINIMO	15 m multifamiliares y otros usos, solo aplica para obras nuevas
	VOLADIZO	1 m a 2.23 m
	RETIRO FRONTAL	Según cuadro de secciones viales Acuerdo 65 de 2007.
	RETIRO LATERAL	mínimo 3m a partir del 3 y 4m después desde 9 piso en adelante, a partir del linderó.
	RETIRO POSTERIOR	mínimo 3m a todo lo ancho del predio.

**TABLA 81. NORMATIVIDAD**

CUADRO DE USOS Y NORMA URBANISTICA PLAN PARCIAL COROCITO - AV. DEL FERROCARRIL		
EQUIPAMIENTOS	AREA MINIMA LOTE	400 m <sup>2</sup>
	INDICE OCUPACION	50%
	INDICE CONSTRUCCION	3.0
	FRENTE MINIMO	15 m
	VOLADIZO	1.2 m
	RETIRO FRONTAL	Según cuadro de secciones viales Acuerdo 65 de 2007.
	RETIRO LATERAL	mínimo 3m a partir del 3 desde el primer piso
	RETIRO POSTERIOR	mínimo 4m a todo lo ancho del predio.

**TABLA 82. NORMATIVIDAD**

CUADRO DE USOS Y NORMA URBANISTICA PLAN PARCIAL COROCITO - AV. DEL FERROCARRIL		
INDUSTRIA	INDICE OCUPACION	65%
	INDICE CONSTRUCCION	1.5
	FRENTE MINIMO	12 m
	VOLADIZO	1 m
	RETIRO FRONTAL	Según cuadro secciones viales acuerdo 65 de 2007.
	RETIRO LATERAL	Según Código de Sismo resistencia NSR-98
	RETIRO POSTERIOR	4 m



23 MAR 2010

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL CONFORMACION DEL ESPACIO PÚBLICO COROCITO - AV. FERROCARRIL DEL MUNICIPIO DE PEREIRA"

TABLA 83. NORMATIVIDAD

CUADRO DE USOS Y NORMA URBANISTICA PLAN PARCIAL COROCITO - AV. DEL FERROCARRIL			
NORMA URBANISTICA	PARQUEADEROS	VIVIENDA	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. 3. Para proyectos de estrato 6 el manejo 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, SERVICIO e INDUSTRIA	• Se Deberá Garantizar Un Parqueadero Por Cada 50 Mts2 Construidos.
		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.

CAPITULO V

UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

**ARTICULO 44.-** El Plan Parcial CONFORMACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO COROCITO - AV. FERROCARRIL se divide en ocho (8) Unidades de Manejo Especial (UME) y dos (2) Unidades de Gestión (UG) las cuales están configuradas conforme a lo determinado en los artículos siguientes y al plano No.13 División UME y de Gestión Plan Parcial Corocito.

**ARTICULO 45.- UNIDAD DE MANEJO ESPECIAL 1. VIVIENDA Y COMERCIO**  
 Se planifica para esta unidad de Manejo Especial un uso de vivienda en altura, de la mano con usos comerciales de bajo impacto con el fin de satisfacer la población inmersa en el Plan Parcial, continuando con el planteamiento de eje estructurante primario planteado por la Unidad de Planificación 4 y acogido por el Plan Parcial.

Utilizar este aprovechamiento para mejorar los índices de oferta de vivienda del sector revitalizándolo económicamente. Y complementándolo al introducir elementos comerciales y de servicios que posibilitan un desarrollo constructivo equilibrado para garantizar capacidad de aporte a las Cargas Urbanísticas, las cuales están representadas en la intervención de los terrenos, los servicios públicos, el manejo ambiental, las aéreas de cesión compensadas para el sistema de espacios públicos, al desarrollo y gestión del plan parcial (consultoría y diseños).



DECRETO No. DE DE **23 MAR 2010**

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL CONFORMACION DEL ESPACIO PÚBLICO COROCITO – AV. FERROCARRIL DEL MUNICIPIO DE PEREIRA"

UNIDAD DE MANEJO	AREA BRUTA	AREA NETA URBANIZABLE
UNIDAD DE MANEJO ESPECIAL 1	4379,88 m2	3118 m2

Tabla 22.

**Modelo de ocupación del territorio**

- Generar un aprovechamiento socioeconómico que permita la densificación de esta unidad, con el fin de generar un aprovechamiento máximo del suelo, tomando como base lo planteado en el Plan Nacional de Desarrollo.
- Complementar la unidad involucrando a esta, usos de comercio y servicios de bajo impacto en los primeros pisos con sus respectivas zonas de parqueo, para lograr el equilibrio entre cargas y beneficios, y poder vincular por medio del proyecto el Plan Parcial con la Ciudad.
- Consolidar los andenes pertenecientes a la Unidad para lograr una integración directa de esta con el espacio público (parque Av. Ferrocarril), y mejorar la accesibilidad y conectividad entre la UME y el resto del Plan Parcial con el fin de que forme parte del sistema de espacio público y a su vez integre los equipamientos ubicados en las zonas aledañas.

Delimitada por las siguientes coordenadas:

UNIDAD DE MANEJO ESPECIAL 1		
COORDENADAS	NORTE	ESTE
PUNTO 1	54296,46	24214,61
PUNTO 2	54315,55	24209,07
PUNTO 3	54306,12	24116,04
PUNTO 4	54259,89	24121,55

Tabla 23.

Delimitada por los siguientes predios:



ALCALDIA DE PEREIRA

331

DECRETO No. DE DE

23 MAR 2010

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL CONFORMACION DEL ESPACIO PÚBLICO COROCITO - AV. FERROCARRIL DEL MUNICIPIO DE PEREIRA"

UNIDAD DE MANEJO ESPECIAL 1							
NUMERO MANZANA	FICHA CATASTRAL	MATRICULA INMOBILIARIA	DIRECCION	PROPIETARIO	AREA LOTE	AREA CONSTRUIDA	% PARTICIPACION
B	01020008007000	290-0094956-94	K7C 10 11 PI	ALVAREZ DUQUE HERNANDO	74	0	2%
B	01020008008000	290-0093901-93	K7 10 37	ALVAREZ DUQUE HERNANDO	211	151	6%
B	010200080091000	03038E+17	K7 10 29 33	BEDOYA LOPEZ JESUS OVIDIO	136	168	4%
B	01020008011000	034E+11	K7 10 21	GOMEZ QUILENO JOSE MANUEL	443	259	13%
B	01020008012000	290-34473	K7 10 19	RODRIGUEZ RAMIREZ DIANA MARIA	132	98	4%
B	01020008013000	290-16294	K7 10 09	SALAZAR * MANUEL SALVADOR	149	114	4%
B	01020008016000	290-0009873-92	C10 7 28	MARIN CASTAÑO MARTHA GUILLERMINA	144	95	4%
B	010200080017000	010194E+17	C10 7 86	PUEBTA PATINO JORGE ANTONIO	61	56	2%
B	010200080018000	290-112609	C10 7 44	MAFLA MAFLA FRANCISCO JAVIER	111	96	3%
B	010200080019000	010104E+17	C10 7 50	RIO S VILLADA OSEA	112	93	3%
B	010200080020000	290-0050973-83	C10 7 52	MORALES MARILANDA LUISSEL	94	85	3%
B	010200080021000	290-466	C10 7 62 64	PARRA CARDONA MARITZA	76	76	2%
B	010200080022000	034028E+17	C10 7 66 70	PALACIOS MEÑA LUZ AMPARO	56	0	2%
B	010200080023000	290-72888	K8 10 10	HURTADO HENAO ALEXDA	92	156	3%
B	010200080024000	290-76159	K8 10 14 22	LOLAY PRIORADO TEOODICIA	341	170	10%
B	010200080025000	02038E+16	K8 10 24 30	EUSE OSORIO LUIS ROBERTO	394	239	11%
B	010200080026000	290-15141	K8 10 36 38	GOMEZ GOMEZ JULIO CESAR	177	129	3%
B	010200080035901	290-0113397-95	CL 10 7 72 82 BODEGA FDP ESPANA	RAMOS PIEDRAHITA ALBERTO ANTONIO	8	26	0%
B	010200080036901	290-113398	C10 7 72 78 L 101 ED ESPANA	PUSQUE CASTAÑO HECTOR DE JESUS	5	19	0%
B	010200080037901	290-0149914	C10 7 74 L 104 ED ESPANA	RAMOS PIEDRAHITA ALBERTO ANTONIO	8	27	0%
B	010200080038901	290-113401	C10 7 72 82 Ap 201 Ed ESPANA	LOPEZ VALENCIA LUZ MILA	11	38	0%
B	010200080040901	290-113402	C10 7 72 82 Ap 202 Ed ESPANA	RUIZ LOPEZ JAQUELINE	12	40	0%
B	010200080041901	290-0113403-95	CL 10 7 72 81 APTO 301 EDF ESPAN	RAMOS PIEDRAHITA ALBERTO ANTONIO	11	36	0%
B	010200080042901	290-0113404-95	CL 10 7 72 81 APTO 302 EDF ESPAN	RAMOS PIEDRAHITA ALBERTO ANTONIO	12	40	0%
B	010200080043901	290-0113405-95	CL 10 7 72 82 APTO 401 EDF ESPAN	RAMOS PIEDRAHITA ALBERTO ANTONIO	22	77	1%
B	010200080044901	290-113406	C10 7 72 82 Ar 402 Ed ESPANA	AGUIRRE YEPES CLAUDIA MEVEN	27	94	1%
B	010200080046000	290-0134109-99	K7 10 05 C 10 7 02 06 CS 2	MARTINEZ CASTRILLON JORGE ARTURO	109	109	3%
B	010200080047902	290-0138983/99	C10 7 24 1 ED. GONZALEZ CASTRIL	CASTRILLON * LIGIA	10	26	0%
B	010200080048902	290-0138984/99	C10 7 24 1 2 ED. GONZALEZ CASTRIL	GONZALEZ ALZATE JUAN DIEGO	8	22	0%
B	010200080049902	290-0138985/99	C10 7 24 AP. 301 ED. GONZALEZ CAS	CASTRILLON * LIGIA	23	67	1%
B	010200080050902	290-0138986/99	C10 7 24 AP. 301 ED. GONZALEZ CAS	GONZALEZ ALZATE JUAN DIEGO	23	61	1%
B	010200080051902	290-0138987-00	C10 7 24 AP. 401 ED. GONZALEZ CAS	LOPEZ CANO DUMAN EMIR	23	61	1%
					3118	1398	100%

Tabla 24. Conformación predial UME1

**ARTICULO 46.- UNIDAD DE DE MANEJO ESPECIAL 2. VIVIENDA, COMERCIO, SERVICIOS E INDUSTRIA.** Continuando con el planteamiento urbano correspondiente al eje estructurante primario, se proyectan elementos homogéneos dentro del Plan, con el fin de dar solución de manera apropiada a las necesidades de gestión del suelo, para un equilibrado reparto de las cargas y los beneficios, teniendo en cuenta que la UME1 y la UME2 poseen espacios pasivos, que forma parte del sistema de espacios públicos del Plan Parcial. La unidad de manejo especial 2 se proyecta con uso de vivienda en altura con usos como comercio, servicios e industrias en los primeros pisos, continuando con las dinámicas del centro de la ciudad, fortaleciendo la relación entre el espacio público propuesto y la Av. del Ferrocarril, proporcionándole al municipio un mejoramiento integral de sus condiciones urbanísticas. Y como objetivo primordial el tomar las unidades de manejo especial inmersas en el eje primario, como posibles receptoras de diversos usos, tomando como base lo planteado por el POT para el sector (zona de actividad múltiple), brindando estabilidad y mejores oportunidades de gestión del suelo.

UNIDAD DE MANEJO	AREA BRUTA	AREA NETA URBANIZABLE
UNIDAD DE MANEJO ESPECIAL 2	3411 m2	2072 m2

Tabla 25.

**Modelo de ocupación del territorio.**

- Intervenir la manzana 12 aprovechando paso del sistema de espacio público, satisfaciendo las necesidades inmobiliarias del Plan Parcial; al tener como base primaria, la importancia de que el área de trabajo está rodeada por un conjunto de vías de alta importancia dentro del municipio, lo



ALCALDIA DE PEREIRA

DECRETO No. **331** DE DE **23 Mayo 2010**

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL CONFORMACION DEL ESPACIO PÚBLICO COROCITO – AV. FERROCARRIL DEL MUNICIPIO DE PEREIRA"**

que garantiza su articulación y adecuado funcionamiento dentro del sistema urbano propuesto.

- Complementar el sistema de espacio público con usos de comercio y servicios e industria que den vida al planteamiento, permitiendo mejores interrelaciones sociales entre las personas del sector, así como creando y fortaleciendo una nueva dinámica que revitaliza el sector desde el punto de vista económico y de lectura del contexto, al entregarle el protagonismo necesario, al eje principal del Plan Parcial (Av. del Ferrocarril).
- Generar un aprovechamiento socioeconómico que permita la densificación de esta unidad de manejo especial, con el fin de generar un aprovechamiento máximo del suelo, tomando como base lo planteado en el Plan Nacional de Desarrollo, citado en el Documento Técnico Soporte, en el capítulo: *Evaluación de las políticas y estrategias del POT en la zona urbana.*
- Consolidar los andenes pertenecientes a la Unidad para lograr una integración directa de esta con el espacio público (parque Av. Ferrocarril), y mejorar la accesibilidad y conectividad entre esta y el resto del Plan Parcial con el fin de que esta forme parte del sistema de espacio público y a su vez integre los equipamientos ubicados en las zonas aledañas.

Delimitada por las siguientes coordenadas:

UNIDAD DE MANEJO ESPECIAL 2		
COORDENADAS	NORTE	ESTE
PUNTO 1	54260,29	24121,52
PUNTO 2	54306,12	24116,04
PUNTO 3	54296,77	24030,55
PUNTO 4	54253,86	24063,91

Tabla 26.

Delimitada por los siguientes predios:

UNIDAD DE MANEJO ESPECIAL 2							
NUMERO MANZANA	FICHA CATASTRAL	MATRICULA INMOBILIARIA	DIRECCION	PROPIETARIO	AREA LOYE	AREA CONSTRUIDA	% PARTICIPACION
12	010200120007000	290-146233	K8 10 33 35	RUIZ CAMPINO JHON FREDY	511	137	25%
12	010200120009000	290-70299	K8 10 21 25	QUINTERO BEDOYA DARIO	242	242	12%
12	010200120010000	290-95041	K8 10 11 13	USMA OSORIO MAGNOLIA	283	387	14%
12	010200120011000	290-16716	K8 10 05 09	MON TENEGRO BETANCURT VALENTINA	105	347	5%
12	010200120012000	290-33209	K8 10 03 C 10 8 12	LOPEZ PELAEZ LAURA	61	208	3%
12	010200120013000	290-24901	C10 8 24 30	MEJIA LONDONO MANUEL ANTONIO SANT	108	263	5%
12	010200120014000	290-0018476-98	C10 8 32/34	POLO CRIOLLO ELISA	42	85	2%
12	010200120015000	290-9045	C10 8 30 38	RAMIREZ OCAMPO JOHN CARLOS	70	67	3%
12	010200120016000	290-2157	C10 8 40 44	ARENAS * FLORIDARDO	241	222	12%
12	010200120017000	290-55592	C10 8 48 50	ARIAS LOAIZA JOSE ERLEY	142	176	7%
12	010200120018000	290-113136	C10 8 58 60	MURILLO * MARIA AUCIA	100	165	5%
12	010200120019000	290-96854	C10 8 66	ZAPATA LARA CARLOS HUMBERTO	54	281	3%
12	010200120037000	290-1792	C10 8 52 54	MARTINEZ ALVAREZ CONRADO	107	286	5%
					2072	2886	100%

Tabla 27. Conformación predial UME2





ALCALDIA DE PEREIRA

DECRETO No. **331** DE DE

**23 MAR 2010**

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL CONFORMACION DEL ESPACIO PÚBLICO COROCITO – AV. FERROCARRIL DEL MUNICIPIO DE PEREIRA"**

**ARTICULO 47.- UNIDAD DE DE GESTIÓN 1. USO COMERCIAL DE ESCALA COMUNAL.** La unidad de gestión está localizada en un punto estratégico del Plan Parcial, posee un contexto urbano que favorece sus dinámicas inmobiliarias y posibilidades de gestión del suelo, lo que implica que en esta se vea contemplado desarrollo de uso comercial de escala comunal (hipermercado) para satisfacer las necesidad propias tanto del Plan Parcial como de la Unidad de Planificación 4.

En esta se busca aprovechar la interrelación de esta con los puentes elevados de las carreras 9 y 10 y a su vez dar aprovechamiento al valor agregado impreso por el sistema de transporte masivo (MEGABUS) que rodea la manzana 17, donde se localiza la UG1, el cual se convierte en aquella determinante que termina por cambiar las necesidades propias del sector. Todo lo anterior determina para esta, la realización de un proyecto de escala comunal que conlleve usos comerciales que no solo reactiven la economía del sector buscando su autosostenibilidad, sino que se convierta en el proyecto que mejore las problemáticas e inserte nuevas dinámicas a esta UG del Plan Parcial, debido al estado actual de la mayoría de las construcciones (en ruinas).

UNIDAD DE GESTION 1	AREA BRUTA	AREA NETA URBANIZABLE
UNIDAD DE GESTION 1	3165 m2	2039 m2

Tabla 28.

**Modelo de ocupación del territorio.**

- Intervenir la manzana 17 de norte a sur, formando un vínculo por el centro de manzana entre las carreras 9 y 10, con el fin de crear un nuevo ambiente de espacialidad para las personas que habitan el sector o forman parte del mismo como población flotante.
- Prevalencia de un mejoramiento integral para esta zona del Plan Parcial, dando solución a las necesidades y problemáticas que afronta hoy por hoy, debido a la gran cantidad de lotes baldíos o demolidos, que terminan por difundir una serie de conflictos sociales.
- Vincular la Unidad de gestión 1 al sistema de espacio público del Plan Parcial, teniendo como base clara, el hecho de que esta se encuentra rodeada por un conjunto de vías de alta importancia dentro del municipio (cra 9 y cra 10), al ser las que comunican de oriente a occidente la UP4 con el centro tradicional y el resto de la ciudad, por lo que se debe garantizar su articulación y adecuado funcionamiento dentro del sistema urbano propuesto.
- Generar un aprovechamiento socioeconómico, que permita la densificación e implantación de un uso comercial de gran escala; generando beneficios en la gestión del suelo y dando resultado a las dinámicas sociales y necesidades de la población tanto del Plan Parcial, como de la UP4.

www.pereira.gov.co



ALCALDIA DE PEREIRA

331

DECRETO No. DE DE

23 MAR 2010

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL CONFORMACION DEL ESPACIO PÚBLICO COROCITO - AV. FERROCARRIL DEL MUNICIPIO DE PEREIRA"

Delimitada por las siguientes coordenadas:

UNIDAD DE GESTION 1		
COORDENADAS	NORTE	ESTE
PUNTO 1	54230,08	24033,58
PUNTO 2	54267,25	24029,67
PUNTO 3	54260,65	23981,72
PUNTO 4	54275,23	23981,45
PUNTO 5	54252,67	23939,12
PUNTO 6	54220,12	23942,32
PUNTO 7	54226,23	23985,92
PUNTO 8	54224,01	23985,67

Tabla 29.

Delimitada por los siguientes predios:

UNIDAD DE GESTION 1										
NUMERO MANZANA	FICHA CATASTRAL	MATRICULA INMOBILIARIA	DIRECCION	PROPIETARIO	AVALUO 2007	AVALUO 2008	AREA LOTE	AREA CONSTRUIDA	% PARTICIPACION	
17	010200170005000	290-0097641-00	K 9 10 59 65	BUSTOS VILLEGAS CARLOS MAGNO	198472000	206411000	198	339	10%	
17	010200170006000	290-0027543-79	K 9 10 49 51	CARDONA ARCILA ASCENETH	22030000	22911000	52	52	3%	
17	010200170007000	290-0000121	K 9 10 43 45	BUSTOS VILLEGAS CARLOS MAGNO	37473000	38972000	190	226	9%	
17	010200170008000	1.03027E+17	K 9 10 41	SOCIEDAD LA INTEGRIDAD S A	19650000	20435000	107	87	5%	
17	010200170030000	1.0204E+17	K 10 10 30 35	BUSTOS VILLEGAS CARLOS MAGNO	44613000	46396000	212	212	10%	
17	010200170031000	290-0104215-98	K 10 10 38 40	SOCIEDAD LA INTEGRIDAD S A	25484000	26503000	146	90	7%	
17	010200170032000	290-0015416-83	K 10 10 46 48	BUSTOS VILLEGAS CARLOS MAGNO	46473000	48332000	230	161	11%	
17	010200170033000	290-19438	K 10 10 54 60	BUSTOS VILLEGAS CARLOS MAGNO	32286000	33576000	261	337	13%	
17	010200170048000	290-141431	K 9 10 55	BUSTOS VILLEGAS CARLOS MAGNO	153221000	159350000	237	237	12%	
17	010200170053000	290-0103488-98	K 9 10 37	CASTANEDA CHICA LUISA	30643000	31869000	92	66	5%	
17	010200170054000	290-0103487-98	K 9 10 35	BUSTOS VILLEGAS CARLOS MAGNO	22918000	23835000	71	45	3%	
17	010200170055000	290-0103486-98	K 9 10 27 29	BUSTOS VILLEGAS CARLOS MAGNO	67375000	70070000	243	183	12%	
							2039	1833	100%	

Tabla 30. Conformación predial UG1

**ARTICULO 48.- UNIDAD DE GESTION 2. USO COMERCIAL.** La unidad de gestión 2 está inmersa en un contexto que termina por valorizar su entorno; el cual es el paso por la calle 10 del MEGABUS, lo que se toma como base en su estratégica comunicación al verse afectado directamente por este; lo que determina una propuesta que conlleve usos comerciales que den respuesta a las dinámicas socioeconómicas que representa el sistema de transporte masivo.

Se propone aprovechar la interrelación de su entorno cambiante con el desarrollo del Plan Parcial Corocito - Av. del Ferrocarril, dando aprovechamiento a todo esto, al densificar integrando el uso de vivienda, dando respuesta a las necesidades inmobiliarias del sector.

UNIDAD DE GESTION 2	AREA BRUTA	AREA NETA URBANIZABLE
UNIDAD DE GESTION 2	2823 m2	1704 m2

Tabla 31.

**Modelo de ocupación del territorio.**

- Vincular un nuevo proyecto de vivienda y comercio en altura, brindando una solución al desarrollo de este espacio, tomando como base el concepto de



ALCALDIA DE PEREIRA

DECRETO No. **331** DE DE

**23 MAR 2010**

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL CONFORMACION DEL ESPACIO PÚBLICO COROCITO - AV. FERROCARRIL DEL MUNICIPIO DE PEREIRA"**

conjunto al densificar mirando como vecino colindante la propuesta hecha por la Unidad de Planificación 4 (eje estructurante primario).

- Prevalencia de un mejoramiento integral para esta Unidad de Gestión, dando solución a las necesidades provocadas por el constante cambio de dinámicas; debido a los hechos urbanos que han aparecido en su entorno.
- Dar respuesta a los diversos usos y dinámicas expuestas en la calle 10, haciendo de esta un eje principal de servicios y comercio para abastecer las necesidades socioeconómicas del Plan Parcial, aprovechando como gran vitrina el MEGABUS, pensando en su autosostenibilidad y revitalización.

Delimitada por las siguientes coordenadas:

UNIDAD DE GESTION 2		
COORDENADAS	NORTE	ESTE
PUNTO 1	54267,25	24029,67
PUNTO 2	54296,38	24026,74
PUNTO 3	54284,61	23935,92
PUNTO 4	54252,67	23939,12
PUNTO 5	54275,23	23981,45
PUNTO 6	54260,65	23981,72

Tabla 32.

Delimitada por los siguientes predios:

UNIDAD DE GESTION 2									
NUMERO MANZANA	FICHA CATASTRAL	MATRICULA INMOBILIARIA	DIRECCION	PROPIETARIO	AVALUO 2007	AVALUO 2008	AREA LOTE	AREA CONSTRUIDA	% PARTICIPACION
17	010200170013000	290-12780	K 9 10 23 25	GARCIA RAMIREZ LUZ MERY	40481000	42100000	165	158	10%
17	010200170011000	030203E+17	K 9 10 13 21	MONTENEGRO * HERNAN	38570000	40121000	142	142	8%
17	010200170012000	290-95044	K 9 10 37 29	BERNA CALVO HOOVER HERNANDO	74108000	77072000	47	160	3%
17	010200170013000	290-103680	K 9 10 01 03 C 10 9 02	BERNAL MONTENEGRO GERARDO	38125000	40690000	29	97	2%
17	010200170014000	290-002665C-79	C 10 9 18	HERRERA FRANCO ROSA FANNY	10908000	11944000	51	51	3%
17	010200170015000	290-24365	C 10 9 20	MEJIA CORREA LUZ CARMENZA	29697000	30791000	60	118	4%
17	010200170016000	290-12455	C 10 9 30	QUINTERO VILEGAS NELLY	43622000	44327000	108	146	6%
17	010200170017000	290-122085	C 10 9 32	DAZA CIFUENTES RICARDO LEON	32841000	34155000	127	111	7%
17	010200170018000	030205E+17	C 10 9 38	SANCHEZ CASTRILLON EDILMA	34323000	35695000	125	125	7%
17	010200170019000	290-52287	C 10 9 42 44	ROMAN SANCHEZ SALOMON	74137000	77102000	154	341	9%
17	010200170020000	290-0110564-97	C 10 9 48 50	GAJALES GARCIA OFELIA	30740000	31970000	123	118	7%
17	010200170021000	290-0008030-75	C 10 9 54 58	DUQUE MARTINEZ ALFONSO	34123000	35488000	112	154	7%
17	010200170022000	290-0007049-75	C 10 9 60 64	CUARTAS MONTOYA RAMON ORLANDO	32529000	33934000	116	130	7%
17	010200170023000	290-0010136-00	C 10 9 66	FERNANDEZ AGUDELO MARIA DE SOLEDAD	45507000	47327000	176	275	10%
17	010200170024000	030204E+17	K 10 10 27 24	CARDONA ESCOBAR GERMAN	65652000	68278000	62	172	4%
17	010200170025000	290-0061613-87	K 10 10 26 28	SAPATA ROLDAN LUZ ESTELIA	25841000	26855000	107	122	6%
							1704	2420	100%

Tabla 33. Conformación predial UG2

**ARTICULO 49.- UNIDAD DE MANEJO ESPECIAL 3. COMERCIO Y VIVIENDA.**

Esta unidad de planificación posee elementos externos que determinan su diseño, como lo es el caso de los lineamientos y directrices expuestas en el Acuerdo 65 de 2007, las cuales plantean para esta unidad dos normas distintas, como son las proyectadas para el eje estructurante primario y secundario.

En esta se proyectan usos múltiple, pensando en la multifuncionalidad de esta, priorizando en las tendencias, necesidades y dinámicas inmobiliarias y de gestión del suelo que presenta hoy por hoy el sector, tomando como respuesta el uso de comercio en el primer piso de bajo impacto y una densificación de 5 pisos, con un aprovechamiento urbanístico adicional, permitiendo que este desarrollo lleve



ALCALDIA DE PEREIRA

DECRETO No. **331** DE DE **23 MAR 2010**

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL CONFORMACION DEL ESPACIO PÚBLICO COROCITO – AV. FERROCARRIL DEL MUNICIPIO DE PEREIRA"**

inmerso usos como multifamiliares en altura; teniendo presente las posibilidades de vincular a esta otros, bien sean servicios e industria, debido al entorno y a las grandes posibilidades que presenta este por los planteamientos propuestos por la UP4 (entorno inmediato); Se convierte esta unidad de planificación, en un foco de crecimiento y inversión en el Plan Parcial Corocito – Av. del Ferrocarril.

UNIDAD DE MANEJO	AREA BRUTA	AREA NETA URBANIZABLE
UNIDAD DE MANEJO ESPECIAL 3	9182,19 m2	6858 m2

Tabla 34.

**Modelo de ocupación del territorio.**

- Convertir la unidad de planificación en una receptora de usos, con el fin de convertirla en el nodo de concentración económica del Plan Parcial.
- Vincular su mejoramiento integral al Plan Parcial, dando solución a sus necesidades, al descifrar los hechos urbanos que dominan su entorno, para hacer de su desarrollo, no un hecho de planificación individual; sino que este forme parte de un conjunto.
- Revitalizar el sector, vinculando directamente el proyecto a las cras 9 y 10 y calle 10 por donde circula el sistema de transporte masivo (MEGABUS), generando usos comerciales y de servicios, que proporcionen autosostenibilidad para esta y den respuesta a sus dinámicas urbanas.
- Utilizar su entorno como la posibilidad de abastecer las necesidades económicas y sociales. aprovechando sus ejes viales y conectándolos con los desarrollos colindantes por medio del espacio público.

Delimitada por las siguientes coordenadas:

UNIDAD DE MANEJO ESPECIAL 3		
COORDENADAS	NORTE	ESTE
PUNTO 1	54296,57	24028,79
PUNTO 2	54390,94	24017,88
PUNTO 3	54378,68	23922,56
PUNTO 4	54284,02	23932,56

Tabla 35.



ALCALDIA DE PEREIRA

331

DECRETO No. DE DE

23 MAR 2010

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL CONFORMACION DEL ESPACIO PÚBLICO COROCITO - AV. FERROCARRIL DEL MUNICIPIO DE PEREIRA"

Delimitada por los siguientes predios:

UNIDAD DE MANEJO ESPECIAL 3									
NUMERO MANTANA	FICHA CATASTRAL	MATRICULA INMOBILIARIA	DIRECCION	PROPIETARIO	AVALUO 2007	AVALUO 2008	AREA LOTE	AREA CONSTRUIDA	% PARTICIPACION
18	010200180001000	290-22490	K 9 C 10 24	DURANGO MUNEZA LUCILA	274395000	285360000	1362	705	20%
18	010200180002000	290-26407	K 9 9 45	VALPENA GOMEZ SANTIAGO	182445000	189743000	354	405	5%
18	010200180003000	290-26530	K 9 9 35 37	SALAZAR PELAEZ ANET PATRICIA	107399000	111695000	170	328	2%
18	010200180004000	1.01026-17	K 9 9 31	CANON PINEDA ROBERTO	34298000	35671500	109	80	2%
18	010200180005000	1.0301E-16	K 9 9 27 29	CANON PINEDA ROBERTO	43414000	45351000	113	175	2%
18	010200180006000	290-3397	K 9 9 21 25	GONZALEZ GOMEZ JUAN BAUTISTA	56149000	58395000	111	209	2%
18	010200180007000	1.02039E-17	K 9 9 15 17	GARCIA ROMERO MIRYAM	61515000	63976000	112	207	2%
18	010200180008000	290-948	K 9 9 01 C 9 9 05 10	GOMEZ CASTRILLON MARIELA DE JESUS	104515000	108696000	146	282	2%
18	010200180009000	290-28884	K 9 9 18	GOMEZ CASTRILLON MARIELA DE JESUS	27199000	28287000	48	88	1%
18	010200180010000	290-0027247-77	K 9 9 20 22	GOMEZ CASTRILLON MARIELA DE JESUS	10598000	11021000	49	37	1%
18	010200180011000	1.02006E-17	K 9 9 24	OLVEROS MUNOZ ANA JOSEFA	33967000	37406000	144	164	2%
18	010200180012000	290-23895	K 9 9 30	FRANCO NARANJO ALBERTO	42333000	44076000	183	182	3%
18	010200180013000	290-23542	K 9 9 32	PULECIO VALENCIA JESUS ANTONIO	37743000	39253000	186	97	3%
18	010200180014000	290-0021703-90	K 9 9 36 38	TAPASCO MORALES MARIA DOLORES	35887000	36802000	108	147	2%
18	010200180015000	1.04037E-17	K 9 9 40	KARDONA ROJAS ESTHER	69319000	72716000	308	276	4%
18	010200180016000	1.02003E-17	K 9 9 48 50	ALVAREZ ORTEGA JOSEFINA	40748000	42378000	213	109	3%
18	010200180017000	1.02014E-17	K 9 9 52	TRIANA OSPINA DINA	48193000	50123000	243	125	4%
18	010200180018000	290-0011924-85	K 9 9 62	TRIANA BEDOYA ALHELY	67648000	70354000	249	173	4%
18	010200180019000	290-0028673-87	K 9 9 64	BRICENO HENAO HUMBERTO	47243000	49134000	270	131	4%
18	010200180020000	290-33184	K 10 9 04 C 9 9 78 80	SALAZAR RIVERA LEONARDO FABIO	46958000	48836000	102	102	1%
18	010200180021000	290-0018504-93	K 10 9 14 16	FRANCO TORRES ANTONIO DE JESUS	22858000	23772000	93	185	1%
18	010200180022000	290-7686	K 10 9 18	ARAMBO LA SOTO DOSELINA	56113000	58558000	99	201	1%
18	010200180023000	1.05003E-17	K 10 9 28 32	BOLQUE GARCIA PEDRO LUIS	82612000	85915000	99	100	1%
18	010200180024000	1.03019E-17	K 10 9 35	GARCIA GARCIA AURORA	10634000	11059000	102	0	1%
18	010200180025000	290-21692	K 10 9 40 42	CASTAÑO CASTAÑO GLADIS	39520000	41101000	102	176	1%
18	010200180026000	290-0001675	K 10 9 48	RIOS MUNERA HERMINDA	29465000	30644000	154	92	2%
18	010200180027000	1.03015E-17	K 10 9 55	CANON ROBERTO	23518000	24459000	143	76	2%
18	010200180028000	290-0080440-88	K 10 9 60	RAMIREZ MONTOYA MARIA LUISA	35747000	37177000	99	20	1%
18	010200180029000	1.04042E-17	K 10 9 66 68	CALLE MARIN RUBELA	16864000	17539000	70	63	1%
18	010200180030000	290-20474	K 10 9 75 77	MELMA NESTOR JAMES	91254000	94904000	137	295	2%
18	010200180031000	290-37733	K 10 9 69	OSPINA RESTREPO FRANCISCO DE JESU	18418000	19155000	138	89	2%
18	010200180032000	290-0028603-87	K 10 9 67	SALAZAR FESHOVALDO ANTONIO	19283000	20054000	141	141	2%
18	010200180033000	290-56880	K 10 9 59 61	BEDOYA VALENCIA MAGNOLIA	19418000	20135000	127	172	2%
18	010200180034000	290-22730	K 10 9 53	SANCHEZ RODAS GABRIEL DE JESUS	79719000	82907000	363	424	5%
18	010200180035000	290-9088	K 10 9 47 49	GALVIS GALVIS WILLIAM	48847000	50801000	184	168	3%
18	010200180036000	290-4089	K 10 9 41	CASTAÑO RIVERA JOSE VICENTE	50664300	52691000	184	161	3%
18	010200180037000	290-0071843-92	K 10 9 08 10	GARCIA FRANCISCO JOSE HERNAN	21874000	22749000	54	92	1%
							6858	6617	100%

**ARTICULO 50.- UNIDAD DE MANEJO ESPECIAL 4. COMERCIO, SERVICIOS E INDUSTRIA.** Al igual que la unidad de manejo especial 3, esta se convierte en uno de los focos directos de inversión del Plan Parcial, debido al contexto inmediato y a las dinámicas urbanas que estas ofrecen, como lo es el caso del sistema de espacio público que al convertirse en el colchón ambiental que sirve de mitigación ambiental entre la Av. del Ferrocarril y el espacio urbano; genera para esta UME, un mejor paramento bajo el concepto de la estética urbana.

Esta unidad conserva entre sus lineamientos proyectuales, las normas que lo sumergen en los planteamientos urbanos correspondientes a los ejes estructurantes primario y secundario; lo que le imprime a este, una gran versatilidad en temáticas como la recepción de usos en primeros pisos, como el caso de comercio, servicios, industria entre otros; variables de densificación según proyecto y formas de gestión integrada o asociada, con el fin de asegurar la equidad propia en las cargas y beneficios para el desarrollo predio a predio.

UNIDAD DE MANEJO	AREA BRUTA	AREA NETA URBANIZABLE
UNIDAD DE MANEJO ESPECIAL 4	3870,67 m2	2552 m2

Tabla 37.

**Modelo de ocupación del territorio.**

- Intervenir la Unidad de manejo especial con el objetivo de optimizar la calidad espacial tomando como base el contexto, dando una respuesta paisajística que entregue al sector un nuevo perfil urbano, con el fin de



ALCALDIA DE PEREIRA

331

DECRETO No. DE DE

23 MAR 2010

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL CONFORMACION DEL ESPACIO PÚBLICO COROCITO - AV. FERROCARRIL DEL MUNICIPIO DE PEREIRA"**

abastecer las estrategias planteadas y mejorar la calidad de vida de los habitantes del Plan Parcial.

- Acompañar el desarrollo en sus primeros pisos, con usos que consientan dinámicas económicas y urbanas que revitalicen el sector, y por ende generen mejores interrelaciones sociales por medio de estos, vinculando a su desarrollo el espacio público colindante.
- Aprovechar la versatilidad inmersa en esta, implementando para esta la mayor densificación posible.
- Generar una mejor calidad espacial, física y paisajística; bajo la premisa de una mejor calidad de vida; además de proveer para este, una estructura que permita un vínculo; entre el sistema de espacio público y lo propuesto, entregando una transición entre este y los equipamientos localizados en el entorno inmediato del plan parcial (UP4 y centro de la ciudad).

Delimitada por las siguientes coordenadas:

UNIDAD DE MANEJO ESPECIAL 4		
COORDENADAS	NORTE	ESTE
PUNTO 1	54284,02	23932,56
PUNTO 2	54378,68	23922,56
PUNTO 3	54373,54	23882,58
PUNTO 4	54276,69	23893,93

Tabla 38.

Delimitada por los siguientes predios:

UNIDAD DE MANEJO ESPECIAL 4									
NUMERO MANZANA	FICHA CATASTRAL	MATRICULA INMOBILIARIA	DIRECCION	PROPIETARIO	AVVALUO 2007	AVVALUO 2008	AREA LOTE	AREA CONSTRUIDA	% PARTICIPACION
25	D10200250001000	290-58746	X 10 9 81 85	URREA DEPINA LUZ DARY	31210000	32458000	112	187	4%
25	D10200250002000	290-102108	X 10 9 71 73	SALDARRIAGA ANA TULIA	49710000	51698000	151	262	6%
25	D10200250003000	290-125990	X 10 9 63 65	CARDONA RUBEN LUIS A. BERTO	18359000	19084000	75	143	3%
25	D10200250004000	290-49128	X 10 9 57	HERRERA CASTANEDA GABRIEL	49349000	51323000	131	245	5%
25	D10200250005000	290-32831	X 10 9 53	HERRERA CASTANEDA GABRIEL	27488000	28582000	68	185	3%
25	D10200250006000	290-44159	X 10 9 53	HERRERA CASTANEDA GABRIEL	40138000	41744000	54	179	3%
25	D10200250007000	290-18660	X 10 9 45 47	HERRERA CASTANEDA GABRIEL	25566000	26589000	99	198	4%
25	D10200250008000	290-0083108-91	X 10 9 37 43	DICAMPO ALARCON FERNANDO ALBERTO	31342000	32598000	137	808	5%
25	D10200250009000	290-0076701-86	X 10 9 35	GARCIA GRANADA ORLANDO	17616000	18321000	69	97	3%
25	D10200250010000	290-9124	X 10 9 29 33	FORO SANDRA PATRICIA	40036000	41637000	78	158	3%
25	D10200250011000	290-0066077-88	X 10 9 23 27	FRANCO TORRES ANTONIO DE JESUS	13683000	14230000	51	102	2%
25	D10200250012000	290-0025867-79	X 10 9 19 21	FRANCO OSORIO JHON JAIRO	29408000	30583000	84	178	3%
25	D10200250013000	290-0001623-74	X 10 9 11 15	MIRANDA MORALES MARIA FABIOLA	56518000	58779000	101	270	4%
25	D10200250014000	290-42480	X 10 9 10 08	GIRALDOS BALAGUERA ARCADEO	32303000	34695000	200	275	8%
25	D10200250015000	290-0068436	X 10 9 11 14	PERDOMO JESUS ANTONIO	26884000	27959000	85	129	3%
25	D10200250016000	290-006200789719988	X 10 9 16 22	MARIN CASTANO ESTHER JULIA	22286000	23157000	73	206	3%
25	D10200250017000	290-13516	X 10 9 24 28	HERNANDEZ OSORIO MARTHA CECILIA	26174000	27221000	102	141	4%
25	D10200250018000	290-0138057-00	X 10 9 32 34	CARDONA CARDONA HECTOR	18779000	19580000	70	140	3%
25	D10200250019000	290-44180	X 10 9 36 38	TORRES PULGARIN BLANCA FLOR	21366000	22221000	57	118	3%
25	D10200250020000	290-0084360-94	X 10 9 40 44	OSORIO HERNANDEZ MARIA OLGA	24498000	25476000	63	252	2%
25	D10200250021000	290-0008466-76	X 10 9 48	HERRERA OSORIO SILVIO	10248000	10658000	47	40	2%
25	D10200250022000	290-0034211-91	X 10 9 5 48	TREJOS TREJOS OMARA DEL SOCORRO	10070000	10473000	47	37	2%
25	D10200250023000	290-2452	X 10 9 50 51	GAVIRIA JARAMILLO SAMUEL	25445000	26463000	62	125	2%
25	D10200250024000	290-0022831-79	X 10 9 54 58	HERRERA CASTANEDA GABRIEL	9482000	9861000	68	118	3%
25	D10200250025000	290-3	X 10 9 64 66	SUAREZ ARISTIZABAL MARGARITA	7368000	7683000	52	83	2%
25	D10200250026000	290-0020497	X 10 10 23	VALENCIA CROZCO SANDRA MILENA	22108000	22980000	87	132	3%
25	D10200250027000	290-485	X 10 10 13 21	BENIGNO CALLEJAS ZORAIDA	53531000	55672000	88	170	3%
25	D10200250028000	290-1795	X 10 10 24 K 109 9 04	ARIAS ESCOBAR OSCAR DE JESUS	33244000	34454000	76	158	3%
25	D10200250029000	290-107107	X 10 9 75 77	SALDARRIAGA DUQUE NOHELA	44270000	46041000	145	192	6%
							2552	4731	100%

Tabla 39. Conformación predial UME4



ALCALDIA DE PEREIRA

DECRETO No. **331** DE DE

**23 MAR 2010**

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL CONFORMACION DEL ESPACIO PÚBLICO COROCITO - AV. FERROCARRIL DEL MUNICIPIO DE PEREIRA"

**ARTICULO 51.- UNIDAD DE MANEJO ESPECIAL 5. SERVICIOS Y COMERCIO.** Se propone para esta área desarrollar proyectos inmobiliarios que puedan contener usos de prestación de servicios empresariales, financieros, comerciales entre otros, consolidando este espacio como un icono arquitectónico en la ciudad vinculando diferentes actividades comerciales y de servicios que garanticen una funcionalidad de gran nivel para la población aferente del Plan y a la UP4, soportado en el concepto de vincular este desarrollo a la incorporación constante de población flotante, correspondiente tanto al centro tradicional como al la ciudad en general.

Al igual que las UME 3 Y 4, posee una localización que permite para esta propuestas enfocadas, en lo planteado para los ejes estructurantes primario y secundario, lo que permite que el desarrollo se piense según las dinámicas urbanas adoptadas por su localización, pensando en formas de gestión integrada o asociada, ya que está conformada por las manzanas 24 y 26 de la intervención.

UNIDAD DE MANEJO	AREA BRUTA	AREA NETA URBANIZABLE
UNIDAD DE MANEJO ESPECIAL 5	6048,24 m2	4193 m2

Tabla 40.

**Modelo de ocupación del territorio.**

- Intervenir la Unidad convirtiéndola en receptora de usos comerciales y de servicios en los primeros pisos, con el objetivo de optimizar la calidad espacial, aprovechando el contexto directo de esta (sistema de espacio público), siguiendo con los lineamientos y estrategias proyectuales planteadas por el Plan Parcial.
- Acompañar el desarrollo vinculando a este, proyectos de vivienda multifamiliar en altura, fructificando las normas implantadas para la Mz 24 - eje estructurante primario.
- Forjar mejoramiento integral, por medio de la aparición de nuevas dinámicas económicas, que continúen con el concepto del eje estructurante secundario, revitalizando las carreras 9 y 10, al generar conectividad por medio de los usos propuestos en los primeros pisos, desde la Av. del Ferrocarril y desde la Av. Santander, vinculando a esta, una gran cantidad de población flotante que haga uso constante de sus servicios; además de priorizar en las calzadas de ambas carreras (paramento), priorizando y dándole protagonismo al peatón.

Delimitada por las siguientes coordenadas:

UNIDAD DE MANEJO ESPECIAL 5		
COORDENADAS	NORTE	ESTE
PUNTO 1	54276,69	23893,93



ALCALDIA DE PEREIRA

331

DECRETO No. DE DE

23 MAR 2010

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL CONFORMACION DEL ESPACIO PÚBLICO COROCITO - AV. FERROCARRIL DEL MUNICIPIO DE PEREIRA"

PUNTO 2	54373,54	23882,58
PUNTO 3	54366,95	23828,49
PUNTO 4	54237,35	23843,81

Tabla 41.

Delimitada por los siguientes predios:

UNIDAD DE MANEJO ESPECIAL 5									
NUMERO MANZANA	FECHA CATASTRAL	MATRICULA INMOBILIARIA	DIRECCION	PROPIETARIO	AVALUO 2002	AVALUO 2008	AREA (DTE)	AREA CONSTRUIDA	% PARTICIPACION
24	D10200240001000	2.030566-17	E 10 108 05	PEPE VEBES ANA	21499000	22297000	119	97	3%
24	D10200240001000	2.030566-17	E 10 85 98 11	AGUIARTE GARCIA OMAR	27207000	28289000	118	87	3%
24	D10200240001000	2.030566-17	E 108 98 09	ALVAREZ PENDON EDELA	25729000	28258000	108	95	3%
24	D10200240001000	2.030566-17	E 108 98 05	FINOS FRELOS OMARA DEL SOCORRO	28263000	30540000	111	146	1%
24	D10200240001000	2.030566-17	E 93 108 26	SUZMAN GUTIERREZ BALDELIO	20741000	21570000	56	113	1%
24	D10200240001000	2.030566-17	E 11 98 02	OCAMPO OSORIO ANIBAL	31024000	32265000	90	137	2%
24	D10200240001000	2.030566-17	E 11 99 10	CARDENAS JIMENEZ DONPEL	40701000	42329000	128	180	3%
24	D10200240001000	2.030566-17	E 11 99 20	ARCILA GAVIRA CARMEN LUISA	31792000	33053000	137	215	4%
24	D10200240001000	2.030566-17	E 11 99 22 24	VILLAMAR * CLEMENTE	34616000	36901000	133	189	4%
24	D10200240001000	2.030566-17	E 11 98 76	HERNANDEZ LEONAIR ANTONIO	47488000	49388000	177	294	4%
24	D10200240001000	2.030566-17	E 11 98 40	SALAZAR SANCHEZ MAGNOLIA	48190000	50124000	115	198	3%
24	D10200240001000	2.030566-17	E 11 99 38	CUARTAS RAMIREZ ALBA ROSA	63825000	66978000	128	250	3%
24	D10200240001000	2.030566-17	E 10 108 25	VALENCIA MARRIN AMELIA	18568000	20450000	36	80	2%
24	D10200240001000	2.030566-17	E 10 108 17	KALLEPEREZ JESUS EL	19142000	19908000	73	72	2%
24	D10200240001000	2.030566-17	E 10 108 07	PINEDA * CARLOS EDUARDO	15007000	15807000	58	49	1%
24	D10200240001000	2.030566-17	E 98 108 34	CASTAÑO QUINTERO CARLOS ANDRES	28440000	29417000	80	126	2%
24	D10200240001000	2.030566-17	E 108 5 8 85 10 8 98	PARRA GONZALEZ JIMUEL ANTONIO	49887000	52477000	79	120	2%
24	D10200240001000	2.030566-17	E 108 84 45	RODRIGUEZ JOSE BENEL	48109000	49844000	88	109	2%
24	D10200240001000	2.030566-17	E 10 85 98 35	CASTAÑO PENCION GUANA	21755000	22675000	126	72	3%
24	D10200240001000	2.030566-17	E 108 9 81 57	CARRASCO LUNA JORGE	48762000	51237000	114	210	3%
24	D10200240001000	2.030566-17	E 10 9 A 29	MARELA QUINTERO ANA STELMIRA	22511000	23221000	107	61	3%
24	D10200240001000	2.030566-17	E 108 9A 23 25	OSPINA CAVALAJUAN DE JESUS	13647000	15034000	26	142	2%
24	D10200240001000	2.030566-17	E 10 85 9 8 15 21	DARRAGA PERDOMO OFELIA	40177000	41287000	108	171	3%
24	D10200240001000	2.030566-17	E 108 9A 13	OSORIO HERNANDEZ MARIA OLGA	15118000	15721000	34	105	2%
24	D10200240001000	2.030566-17	E 108 9A 07	ECHEVERRY RUIZ BLANCA IDALY	42788000	44500000	125	270	3%
24	D10200240001000	2.030566-17	E 8 108 06 14 22 K 108 9 01 03 05	LOPEZ SOTO JUS EVELIO	33837000	35190000	128	186	3%
24	D10200240001000	2.030566-17	E 108 9A 24	OROZCO DUQUE NIARA ROSALEA	11612000	12274000	26	94	2%
24	D10200240001000	2.030566-17	E 9 108 30	KARDONA ESCOBAR GERMAN	12680000	13188000	47	82	1%
24	D10200240001000	2.030566-17	E 11 9 04 06	CASTAÑO BETANCUR MARIE SILVANA	29216000	30805000	123	206	3%
24	D10200240001000	2.030566-17	E 11 9 24	FRANCO VERA ANGEL	20475000	21297000	126	167	3%
24	D10200240001000	2.030566-17	E 11 9 20 25	GONZALEZ GARCIA AMANDA	71384000	74558000	147	304	3%
24	D10200240001000	2.030566-17	E 11 9 24	CASTRO OLIVEROS JULIETA	40204000	42812000	143	285	3%
24	D10200240001000	2.030566-17	E 11 9 44	CAYTON MARCELA MARIA DEL CARMEN	28841000	29994000	114	148	2%
24	D10200240001000	2.030566-17	E 11 9 42 44	FANIREZ ALZATE JESU CESAR	31834000	33107000	116	178	3%
24	D10200240001000	2.030566-17	E 11 9 45	RODAS MARIN JAIME ABEL	17572000	17753000	100	127	2%
24	D10200240001000	2.030566-17	E 11 9 50 E 98 00	SALZARGARCIA MARLENY	49051000	49724000	88	167	2%
24	D10200240001000	2.030566-17	E 98 108 27	GUTIERREZ SUEVARA ALCARDO ANTO	18519000	19260000	86	78	2%
24	D10200240001000	2.030566-17	E 98 108 21	OSORIO OROZCO NIDIA	34808000	36300000	59	66	1%
24	D10200240001000	2.030566-17	E 9 85 109 15	GUTIERREZ ROCAS MARINA	18274000	18875000	41	82	1%
24	D10200240001000	2.030566-17	E 11 9 16 18 P 2 TRIFAM. DE YA	CORDOBA VASQUEZ MARELA DE JESUS	20770000	21081000	42	84	1%
24	D10200240001000	2.030566-17	E 11 9 16 18 P 2 TRIFAM. DE YA	MASQUEZ CORDOBA HUBER DE JESUS	34989000	36389000	42	84	1%
24	D10200240001000	2.030566-17	E 11 9 16 18 P 60 1	CORDOBA VASQUEZ MARELA DE JESUS	34030000	35376000	44	84	1%
							4193	6066	100%

Tabla 42. Conformación predial UMES.

**ARTICULO 52.- UNIDAD DE MANEJO ESPECIAL 6. COMERCIO, SERVICIOS Y EQUIPAMIENTOS.** Se proyecta para esta unidad un desarrollo que posea dos concepciones diferentes, según su contexto inmediato, debido a que por la carrera 11, se consideran usos complementarios de comercio y servicios de carácter empresarial, cultural y/o de servicios que complementen con estas actividades la UME 6, con el fin de consolidar esta, como una zona de oficinas que garanticen una cobertura que abastezca no solo las necesidades del Plan Parcial, sino las de la ciudad, entregando a este desarrollo, el equilibrio entre usos, necesidades y propuestas que le permitan ser autosostenible y cumplir con la equidad entre cargas y beneficios.

A su vez proyectar hacia la carrera 12 un equipamiento colectivo, con la premisa de continuar con la propuesta de interrelación entre estos, con los usos de servicios de bajo impacto inscritos en su entorno inmediato y así revitalizar brindando un mejoramiento integral a la propuesta de espacio público, convirtiendo estos en lugares que abastezcan las necesidades de los habitantes





ALCALDIA DE PEREIRA

DECRETO No. **331** DE **23 MAR 2010**

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL CONFORMACION DEL ESPACIO PÚBLICO COROCITO – AV. FERROCARRIL DEL MUNICIPIO DE PEREIRA"**

del área de trabajo, logrando conectividad e interrelación de todo el sistema (Plan Parcial).

UNIDAD DE MANEJO	AREA BRUTA	AREA NETA URBANIZABLE
UNIDAD DE MANEJO ESPECIAL 6	5842,19 m2	4359 m2

Tabla 43.

**Modelo de ocupación del territorio.**

- Intervenir la Unidad de manejo, optimizando en usos de servicios que revitalicen el sector en los primeros pisos, tomando como objetivo principal la interrelación de estos con el sistema de espacio público.
- Entregar al sector un nuevo perfil urbano, que abastezca las estrategias planteadas por el Plan Parcial, otorgando un mejoramiento integral, que brinde una mejor calidad de vida.
- Acompañar el desarrollo de sus primeros pisos, con usos que consientan dinámicas económicas y urbanas, que revitalicen el sector por medio del movimiento inmobiliario y de gestión del suelo; generando nuevos usos de vivienda en altura, que satisfagan la demanda del mercado, dándole una mejor vinculación, entre los usos propuestos y su contexto inmediato, logrando la autosostenibilidad del desarrollo.
- Proyectar un área para la proyección de Equipamientos Colectivos, utilizando esta zona estratégica, con el fin de establecer un equilibrio entre los radios de acción de los equipamientos ya existentes y los propuestos por el Plan Parcial Corocito – Av. del ferrocarril, cumpliendo con el concepto de dar proporción y autosostenibilidad tanto a lo particular (Plan Parcial) como a lo general (UP4).

Delimitada por las siguientes coordenadas:

UNIDAD DE MANEJO ESPECIAL 6		
COORDENADAS	NORTE	ESTE
PUNTO 1	54181,52	23851,17
PUNTO 2	54243,03	23843,11
PUNTO 3	54232,88	23749,06
PUNTO 4	54171,92	23756,12

Tabla 44.



ALCALDIA DE PEREIRA

331

DECRETO No. DE DE

23 MAR 2010

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL CONFORMACION DEL ESPACIO PÚBLICO COROCITO - AV. FERROCARRIL DEL MUNICIPIO DE PEREIRA"

Delimitada por los siguientes predios:

UNIDAD DE MANEJO ESPECIAL 6									
NUMERO MANZANA	FECHA CATASTRAL	MATRÍCULA INMOBILIARIA	DIRECCION	PROPIETARIO	AVALUO 2007	AVALUO 2008	AREA LOTE	AREA CONSTRUIDA	% PARTICIPACION
32	0102003200010000	090-0051065-87	C13 10 41 53	HERRERA HENAO Jairo	55450000	57668000	108	276	2%
32	0102003200020000	090-36176	C11 10 33	MASQUEY RAMIREZ LIBIA	25576000	26598000	116	95	3%
32	0102003200030000	090-0106693-97	C11 10 19 21	CANDAMIL GABRIEL MARIA ESTELMA	16197000	27245000	74	117	2%
32	0102003200040000	090-23109	C11 10 07	CORREA ROSA ALANA ROSA	28846000	27920000	96	89	2%
32	0102003200050000	090-0034425-86	C10 11 08	FLOREZ CARDONA JOSE ALVARO	133150000	140580000	53	57	1%
32	0102003200060000	090-0060075-91	C10 11 10	OSORIO GUTIERREZ MARIA JESU	39956000	43 5613000	248	160	6%
32	0102003200070000	090-150799	C10 11 24 Ap 101 Es ARCLIA	ERMALDOS ARECIA CLAUDIA MERCEDES	45996000	47899000	113	142	3%
32	0102003200080000	090-106851	C10 11 26 28	MARCELO VALENCIA FABIOLEA	27460000	25546000	110	101	3%
32	0102003200090000	090-106861-00	C10 11 81	CRISTINA AMARAL JOHAN	42350000	44040000	137	171	3%
32	0102003200100000	090-21640	C10 11 26 42	GALEANO MARIA GRACIELA	43118000	44843000	126	209	3%
32	0102003200110000	090-2018790-83	C10 11 44 50	BLAZQUEZ CAJADA MARIA JESUS	51107000	53151000	128	178	4%
32	0102003200120000	090-0012853-93	C10 11 54 58	DUQUE CARDONA ARISTOBULO	178413000	185450000	273	408	3%
32	0102003200130000	090-0384713-91	C10 11 64 K 12 10 14	DUQUE PATINO GILBERTO	511745000	4282713000	513	892	12%
32	0102003200140000	090-5418	C13 10 30 32	IZAMEREGE JOSE FELIX	212443000	220540000	412	748	6%
32	0102003200150000	090-0049381-84	C11 11 61 67	MENAO RODRIGUEZ LUZ ELENA	48737000	59785000	183	194	4%
32	0102003200160000	0106516-17	C11 11 58 55	USMA ALVARO DE JENIS	22076000	54159000	182	218	4%
32	0102003200170000	090-15746	C11 11 45 51	CARDONA QUINTANA ALVARO	133138000	10804000	177	108	4%
32	0102003200180000	090-0077518-93	C11 11 39 45	COMBES RUIZ FARCISO	57056000	58349000	230	227	5%
32	0102003200190000	090-83307	C11 11 35 57	SANCHEZ GRANADA PETY ELENA	29700000	30889000	133	138	3%
32	0102003200200000	090-0032824-91	C11 11 29 38	PATINO SAPATA SARA ROSA	35564000	37951000	125	159	3%
32	0102003200210000	090-0070468	C11 11 01	CONTRERAS GALLEGO LUZ AMPARO	12592000	14816000	298	123	2%
32	0102003200220000	090-0052350-85	C11 11 19	ALZATEUSMA GABRIELA	34460000	25853000	165	81	4%
32	0102003200230000	0102036E-17	C11 11 09	GARCIA MAZO EVA	27452000	28550000	116	95	3%
32	0102003200240000	090-100850	C10 11 38 Ap 223 Es ARCLIA	ASOLA BEDOZZA LUCY	38920000	41518000	133	148	3%
							4359	5144	100%

Tabla 45. Conformación predial UME6.

**ARTICULO 53.- UNIDAD DE MANEJO ESPECIAL 7. COMERCIO Y SERVICIOS.** Se propone sobre esta UME la consolidación de la actividad comercial y de servicios, que será desarrollada por proyectos inmobiliarios para comercio de bajo o alto impacto, para oficinas, institucional y/o similares, con el fin de que estos usos fortalezcan la demanda que exige tanto la población inmersa en el desarrollo, tanto como la ciudad como tal, con el fin de aprovechar su localización, proyectando en esta unidad un nodo de comercio y servicios que atraiga la población flotante proveniente de toda la ciudad.

Por la carrera 11, esta unidad posee la normatización correspondiente al eje estructurante primario, lo que determina para esta, un aprovechamiento urbanístico adicional, convirtiendo esta zona, en un polo de inversión para los privados, tomando en cuenta que se encuentra rodeada por vías importantes para el municipio y posee un contexto de espacio público de carácter municipal. Sus cargas estarán representadas en la intervención de los grupos poblacionales, las vías, los servicios públicos y el desarrollo del plan parcial (consultoría y diseños).

UNIDAD DE MANEJO	AREA BRUTA	AREA NETA URBANIZABLE
UNIDAD DE MANEJO ESPECIAL 7	2838,59m2	1772 m2

Tabla 46.

**Modelo de ocupación del territorio.**

- Intervenir la Unidad de Manejo, optimizando la calidad espacial tanto en planta como en altura, aprovechando en esta, las posibilidades otorgadas por el entorno inmediato, densificando el sector correspondiente al eje estructurante primario con el fin de abastecer la demanda, entregando un equilibrio entre las cargas y los beneficios del Plan Parcial.



ALCALDIA DE PEREIRA

331

DECRETO No. DE DE

23 MAR 2010

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL CONFORMACION DEL ESPACIO PÚBLICO COROCITO – AV. FERROCARRIL DEL MUNICIPIO DE PEREIRA"**

- Acompañar el sistema de espacio público, desarrollando en los primeros pisos, usos comerciales y de servicios que revitalicen económicamente el área de trabajo y generen un mejoramiento integral de la UME 7.
- Consolidar la carrera 11 bis, como un espacio que brinde servicios a la población tanto del plan como flotante de toda la ciudad, convirtiendo esta en un espacio integral, que posee como usuario principal el peatón.

Delimitada por las siguientes coordenadas:

UNIDAD DE MANEJO ESPECIAL 7		
COORDENADAS	NORTE	ESTE
PUNTO 1	54112,45	23861,06
PUNTO 2	54181,52	23851,17
PUNTO 3	54176,79	23804,36
PUNTO 4	54109,35	23811,53
PUNTO 5	54109,82	23836,15

Tabla 47.

Delimitada por los siguientes predios:

UNIDAD DE MANEJO ESPECIAL 7							
NUMERO MANZANA	FICHA CATASTRAL	MATRICULA INMOBILIARIA	DIRECCION	PROPIETARIO	AREA LOTE	AREA CONSTRUIDA	% PARTICIPACION
90	010200300005000	1.03038E+17	K 11 11 45	GIRALDO MUNOZ RUBIALBA	95	87	5%
90	010200300006000	290-19662	K 11 11 39 41	MARTINEZ ARISTIZABAL SIGIFREDO	115	93	5%
90	010200300007000	290-66783	K 11 11 31 37	ROSETO QUINTERO NELSON	150	123	7%
90	010200300008000	1.02039E+17	K 11 11 25 27	BERNAL ROJAS JENNY	130	130	7%
90	010200300009000	290-0007004-84	K 11 11 17 19	MARTINEZ TABORDA FANY	152	160	7%
90	010200300010000	290-0059686-86	C 11 11 02 08 K 11 11 03 15	GARCIA GIRALDO MARIA FANERY	132	264	7%
90	010200300011000	290-0030748-94	C 11 11 10	CASTANO LONDONO LUIS EVELIO	137	112	6%
90	010200300012000	290-0030747-87	C 11 11 22/24	RIVERA CASTRO MARIELA	138	222	7%
90	010200300013000	290-522	C 11 11 28 K 11B 11B 16	GOMEZ RUIZ TARCISO	115	203	7%
90	010200300014000	290-521	K 11B 11B 22	LEONALEGRIA GUILLERMO	152	121	7%
90	010200300015000	290-0029205-85	K 11 BIS 11 26	JARAMILLO MONTOYA MARIA ELE	89	81	4%
90	010200300016000	290-14500	K 11B 11B 32	DUQUE QUIJENO MARIO DE JESUS	150	119	7%
90	010200300017000	290-113	K 11B 11B 42	HERNANDEZ TORO CLAUDIA ROSA	153	127	7%
90	010200300024000	290-0019613-92	K 11B 11B 24	MARTINEZ * EDILMA	64	60	3%
					1772	2228	100%

Tabla 48. Conformación predial UME7.

**ARTICULO 54.- UNIDAD DE MANEJO ESPECIAL 8. EQUIPAMIENTOS, COMERCIO Y SERVICIOS.** Para esta unidad se proyectan actividades correspondientes a los usos de equipamientos colectivos, con el fin de mejorar esta zona, implementando este uso como el generador de nuevas dinámicas tanto de carácter institucional, como de carácter social, al generar un nuevo urbanismo que termina por concentrar mejores interrelaciones sociales aprovechando la relación de los equipamientos con los usos de comercio, servicios y espacio público colindante.

Esta posee, hacia la Av. del Ferrocarril un espacio público de recreación pasiva, lo que crea un mejor paramento, una mejor calidad ambiental y genera para esta Avenida un soporte, que se convierte en el elemento de transición entre lo propuesto (equipamiento Plan Parcial) y lo existente (parque Valeriano Marulanda)



DECRETO No. **331** DE **23 MAR 2010**

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL CONFORMACION DEL ESPACIO PÚBLICO COROCITO – AV. FERROCARRIL DEL MUNICIPIO DE PEREIRA"**

siendo la determinante clave para establecer una normatización que direcciona las interrelaciones de usos, con el fin de dar equilibrio a este desarrollo.

UNIDAD DE MANEJO	AREA BRUTA	AREA NETA URBANIZABLE
UNIDAD DE MANEJO ESPECIAL 8	4526,23 m2	3260 m2

Tabla 49.

**Modelo de ocupación del territorio.**

- Generar un nuevo perfil urbano para esta UME, optimizando en esta las posibilidades inmobiliarias y de gestión del suelo, dándole a este un mejoramiento integral equitativo y equilibrado. Con la finalidad de mejorar la calidad de vida de los habitantes del Plan Parcial.
- Utilizar esta zona con la vinculación de equipamientos colectivos, constituyendo un foco de inversión económica, que lleve consigo las dinámicas y movimientos inmobiliarios que hoy ofrece la ciudad, proyectando y enlazando el sistema de espacio público, los servicios colindantes y la propuesta de equipamiento priorizando en el dominio del espacio por parte del peatón.
- Proyectar una mejor calidad física y ambiental; dando solución a las problemáticas existentes, tanto de carácter social, concediendo un mejoramiento integral para esta zona, implementando nuevas dinámicas socio - económicas, que revitalicen por medio de la planificación intermedia, un equilibrio entre las necesidades y las soluciones.

Delimitada por las siguientes coordenadas:

UNIDAD DE MANEJO ESPECIAL 8		
COORDENADAS	NORTE	ESTE
PUNTO 1	54106,73	23811,78
PUNTO 2	54176,79	23804,36
PUNTO 3	54109,35	23811,53
PUNTO 4	54101,27	23764,29

Tabla 50.

Delimitada por los siguientes predios:



ALCALDIA DE PEREIRA

DECRETO No. **331** DE **23 MAR 2010**

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL CONFORMACION DEL ESPACIO PÚBLICO COROCITO – AV. FERROCARRIL DEL MUNICIPIO DE PEREIRA"

UNIDAD DE MANEJO ESPECIAL 8							
NUMERO MANZANA	FICHA CATASTRAL	MATRICULA INMOBILIARIA	DIRECCION	PROPIETARIO	AREA LOTE	AREA CONSTRUIDA	% PARTICIPACION
B1	D10200310001000	290-10816	K118 118 81 C 12 118 01 05	QUICENO ESCUDERO GERMAN	105	274	3%
B1	D10200310002000	290-0010269-93	K118 118 77	GARCIA ZULUAGA LUZ AMPARO	87	158	3%
B1	D10200310003000	290-23625	K118 118 67 71	MORENO RIVERA HERMAN JOSE	140	250	4%
B1	D10200310004000	290-0026659-92	K118 118 59 61	TRUJILLO TORO YOLANDA	140	244	4%
B1	D10200310005000	290-0013137-85	K118 118 45 47	OSORIO HENAO GABRIELA	139	211	4%
B1	D10200310006000	290-0013138-79	K118 11 43	HERNANDEZ OROZCO OLGA	141	250	4%
B1	D10200310007000	290-0013135-76	K118 118 33 35	HERNANDEZ HENAO JAIME	129	194	4%
B1	D10200310008000	290-0013136-76	K118 118 21 27	HERNANDEZ HENAO ALCIDES	134	204	4%
B1	D10200310009000	1,02023E+17	K118 118 17	VILLAMIZAR * CLEMENTE	168	168	5%
B1	D10200310010000	1,05033E+17	K118 118 01 C 11 118 05	VILLAMIZAR * CLEMENTE	183	334	6%
B1	D10200310011000	290-0009963-2000	C 11 118 17 K 12 11 08	RESTREPO GRAJALES ALEYDA	146	387	4%
B1	D10200310012000	290-14020	K12 11 12	HERRERA HOYOS MARIA ISABEL	159	454	5%
B1	D10200310013000	290-32714	K12 11 18	BUITRAGO FRANCO EFRAIN	150	291	5%
B1	D10200310013901		K12 11 18 Ap 1 Ed BUITRAGO	BUITRAGO FRANCO EFRAIN	63	108	2%
B1	D10200310014000	1,0302E+17	K12 11 22 26	ARIAS NAVARRO OLNEY	150	236	5%
B1	D10200310015000	290-59509	K12 11 40	CASTAÑO MUNOZ LUISA MARINA	169	147	5%
B1	D10200310016000	1,03046E+17	K12 11 50	SOMEZ HOYOS DORA	311	166	10%
B1	D10200310017000	1,04008E+17	K12 11 56 60	QUINTERO VALENCIA ROSALBA	164	287	5%
B1	D10200310018000	1,02012E+17	K12 11 66	ARIAS NAVARRO OLNEY	242	490	7%
B1	D10200310019000	1,04007E+17	C 12 118 13 15	CARVAJAL ARIAS RUTH	130	232	4%
B1	D10200310020000	1,02012E+17	C 12 118 07 11	CARVAJAL ARIAS RUTH	123	246	4%
B1	D10200310021901		K12 11 18 Ap 2 P 2 Ed BUITRAGO	TOVAR BUITRAGO DETILMA	43	69	1%
B1	D10200310022901		K12 11 18 Ap 3 Ed BUITRAGO	BUITRAGO TOVAR BLANCA EDDIE	44	69	1%
					3260	5467	100%

Tabla 51. Conformación predial UME8.

CAPITULO VI

ESTRATEGIA DE GESTIÓN

**ARTICULO 55.- ESTRATEGIA DE GESTIÓN. UNIDADES DE GESTIÓN 1 Y 2.** Conforme con lo expresado en el Documento Técnico de Soporte, en el que se determinó el nivel de cargas urbanísticas por el método de los puntos, se deja claro el aporte a desarrollar por cada una de las unidades de Gestión correspondientes al Plan Parcial Corocito – Av. del Ferrocarril, dejando explícito la intención de continuar con un desarrollo planificado del Plan por medio de la contribución a la realización del Espacio Público, de su entorno inmediato.

Unidad de Gestión 1 = \$ 132.100.508,69 millones de cargas Urbanísticas.

La unidad de Gestión 1 deberá entregar de manera física al municipio, el Total del costo de los predios correspondientes al proyecto de Espacio Público Pasivo MZ 17, dando una cifra de **\$ 86.250.000 – \$ 26.900.000** "cifra sacada de la Tabla 84. Cargas Urbanísticas – Pag.130" y un total por demolición de viviendas para el desarrollo del espacio público de **\$ 18.950.508,69** de 20.527.752 correspondiente al total de demolición para cubrir el área, quedando a paz y salvo con el municipio que en adelante será el responsable de la adecuación de infraestructura y dotación de espacio público de dicha mz por una inversión Total de **284.610.422,99** que resulta de restar la cifra de presupuesto total de la Manzana por el total del costo de la demolición de vivienda 20.527.752.

Unidad de Gestión 2 = \$ 117.135.654,12 millones de cargas Urbanísticas.



ALCALDIA DE PEREIRA

DECRETO No. **331** DE **23 MAR 2010**

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL CONFORMACION DEL ESPACIO PÚBLICO COROCITO - AV. FERROCARRIL DEL MUNICIPIO DE PEREIRA"

La unidad de Gestión 2 deberá entregar un total de demolición de vivienda de \$ 1.577.243,31 para el proyecto de la manzana 17, y los 115.558.410,81 serán destinados a la compra de lotes en las zonas destinadas a proyectos de Espacio Público y Equipamientos, para el caso de este desarrollo se recomienda la continuación del Plan Parcial en el Proyecto de Espacio Público Pasivo MZ 12.

**CAPITULO VII**

**SIMULACIÓN ECONÓMICO Y FINANCIERA DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN**

**ARTICULO 56.- CALCULO DE CARGAS TOTALES DEL PLAN PARCIAL.** El ejercicio de Reparto de Cargas y Beneficios al interior del Plan Parcial Corocito - Av. del Ferrocarril que se realizó utilizando el método de puntos por beneficios otorgados a cada Unidad de Actuación Urbanística de Manejo Especial o de Gestión del mismo.

El objetivo principal de este reparto es que la participación de cada Unidad de Manejo Especial o Gestión en las cargas derivadas del proceso de urbanización del suelo sea proporcional a los beneficios obtenidos por cada una de ellas.

Dicho ejercicio se realizó para cada una de las ocho unidades, teniendo en cuenta las áreas vendibles estimadas en los diferentes aprovechamientos urbanísticos posibles en cada una de las Unidades de Manejo Especial o Gestión 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 los proyectos de urbanización, así:

PROYECTOS ESPACIO PUBLICO Y VIAS			1.288.229.135
COMPRA DE PREDIO ESPACIO PUBLICO	AREA	VALOR M2	
MZ 8	2318,06	115000	266.576.900
MZ 12	622	115000	71.530.000
MZ 17	1150	75000	86.250.000
MZ 17	269	100000	26.900.000
MZ 30	1543,94	166750	257.451.995
COMPRA DE PREDIOS EQUIPAMIENTO			
UNIDAD 8	3385,2	75000	253.890.000
UNIDAD 10 (50%)	1443,555	166750	240.712.796
UNIDAD 10 (50%)	1443,555	115000	166.008.825
<b>TOTAL CARGAS</b>			<b>2.657.549.651</b>
Total valor DEMOLICION VIVIENDAS			89.504.478
<b>GRAN TOTAL</b>			<b>2.747.054.129</b>

TABLA 84. CARGAS URBANISTICAS

Se realiza el cálculo de las cargas a partir de contabilizar cada una de las variables que se involucran para el desarrollo del presente plan parcial.



ALCALDIA DE PEREIRA

DECRETO No. **331** DE DE **23 MAR 2010**

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL CONFORMACION DEL ESPACIO PÚBLICO COROCITO – AV. FERROCARRIL DEL MUNICIPIO DE PEREIRA"**

Para establecer un factor homogenizador, se investigaron los diferentes precios de Vivienda, Comercio y Servicios que actualmente hay en el mercado, teniendo en cuenta los estratos y la tipología según el caso, estableciendo conforme a la realidad una diferencia entre los usos y haciendo más equilibrado el reparto de cargas, con el fin de llevar los posibles aprovechamientos urbanísticos a valores estándares, para todas las unidades de manejo especial o gestión, generando la equidad del ejercicio, de la siguiente manera:

Precios de Mercado a 2009-2010						
No. Ref.	M2	VALOR COMERCIAL	VALOR M2	PUNTAJE	PROYECTO	
2	VIVIENDA	87	154.929.000	1.780.793	1,00	Mediterranea - Belmonte - 4
	COM Y SERV	12,5	27.375.000	2.190.000	1,23	
4	VIVIENDA	101	192.000.000	1.900.990	1,00	Alpes Reservado - 5
	COM Y SERV	37	88.000.000	2.378.378	1,25	
6	VIVIENDA	62	120.000.000	1.935.484	1,00	San Juan de la Sierra - 4
	COM Y SERV	52,8	80.794.264	1.530.194	0,79	
8	VIVIENDA	74	109.000.000	1.472.973	1,00	Jardines de Tanambi - 4
	COM Y SERV	32	78.400.000	2.450.000	1,66	
Promedio Puntaje Vivienda					1,00	
Promedio Puntaje Com. Y Serv.					1,37	

TABLA 85. PRECIOS DEL MERCADO 2009-2010

- Precios de mercado tomados de la revista No.35 de Camacol noviembre, diciembre 2009 y el último estudio realizado por el Observatorio Inmobiliario de Pereira.

EQUIVALENCIA		
	metros cuadrados	puntaje
Viviendo	1	1
Comercio y Servicios	1	1,37

De esta forma cada unidad está aportando para las cargas en una proporción equivalente a su uso, intensidad y edificabilidad, ya que se tienen en cuenta como factor principal los metros cuadrados vendibles, generando el principio de equilibrio entre cargas y beneficios al que debe someterse todo el plan parcial.

PUNTAJE TOTAL		
	metros cuadrados	puntaje
Vivienda	80.176	80.176
Comercio y Servicios	27.647,2	37.876,6
Total	107.823,2	118.053



ALCALDIA DE PEREIRA

**331**

DECRETO No. DE DE

**23 MAR 2010**

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL CONFORMACION DEL ESPACIO PÚBLICO COROCITO – AV. FERROCARRIL DEL MUNICIPIO DE PEREIRA"**

Después de tener claridad sobre las cargas del plan parcial y el puntaje total generado por el mismo se obtiene el valor por cada punto, que resulta de dividir el valor total de las cargas por el total del puntaje obtenido.

<b>valor punto</b>	<b>23.270</b>
--------------------	---------------

Este valor servirá como factor homogéneo entre el reparto de cargas para cada unidad.

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

<b>UME 1</b>			
	m2	Puntaje	Total Cargas
Vivienda	11.042,50	11.042,50	256.956.041
Comercio y Servicios	3.163,08	4.333,42	100.837.523
<b>Total</b>	<b>14.205,58</b>	<b>15.375,92</b>	<b>357.793.564</b>

<b>UME 2</b>			
	m2	Puntaje	Total Cargas
Vivienda	8.580,12	8.580,12	199.657.113
Comercio y Servicios	2.145,03	2.938,69	68.382.561
<b>Total</b>	<b>10.725,15</b>	<b>11.518,81</b>	<b>268.039.674</b>

<b>UG 1</b>			
	m2	Puntaje	Total Cargas
Vivienda	0,00	0,00	0
Comercio y Servicios	4.143,74	5.676,92	132.100.509
<b>Total</b>	<b>4.143,74</b>	<b>5.676,92</b>	<b>132.100.509</b>

<b>UG 2</b>			
	m2	Puntaje	Total Cargas
Vivienda	3.355,88	3.355,88	78.090.436
Comercio y Servicios	838,97	1.677,94	39.045.218
<b>Total</b>	<b>4.194,85</b>	<b>5.033,82</b>	<b>117.135.654</b>

<b>UME 3</b>			
	m2	Puntaje	Total Cargas
Vivienda	26.158,56	26.158,56	608.702.742





ALCALDIA DE PEREIRA

DECRETO No. **331** DE **23 MAR 2010**

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL CONFORMACION DEL ESPACIO PÚBLICO COROCITO – AV. FERROCARRIL DEL MUNICIPIO DE PEREIRA"

Comercio y Servicios	6.539,64	8.959,31	208.480.689
<b>Total</b>	<b>32.698,20</b>	<b>35.117,87</b>	<b>817.183.431</b>

UME 4			
	m2	Puntaje	Total Cargas
Vivienda	8.418,24	8.418,24	195.890.208
Comercio y Servicios	2.104,56	2.883,25	67.092.396
<b>Total</b>	<b>10.522,80</b>	<b>11.301,49</b>	<b>262.982.605</b>

UME 5			
	m2	Puntaje	Total Cargas
Vivienda	14.489,04	14.489,04	337.156.112
Comercio y Servicios	3.622,26	4.962,50	115.475.968
<b>Total</b>	<b>18.111,30</b>	<b>19.451,54</b>	<b>452.632.080</b>

UME 6			
	m2	Puntaje	Total Cargas
Vivienda	3.092,55	3.092,55	71.962.817
Comercio y Servicios	1.745,26	2.391,01	55.638.079
<b>Total</b>	<b>4.837,81</b>	<b>5.483,56</b>	<b>127.600.896</b>

UME 7			
	m2	Puntaje	Total Cargas
Vivienda	5.039,13	5.039,13	117.259.216
Comercio y Servicios	3.344,58	4.582,07	106.623.659
<b>Total</b>	<b>8.383,71</b>	<b>9.621,20</b>	<b>223.882.875</b>

- Aunque son ocho las unidades de manejo especial, la unidad ocho (8) no es tenida en cuenta en los cálculos debido a que no tiene usos ni de vivienda, comercio y servicios y su desarrollo está estimado para el uso del suelo de equipamientos.

Los valores definidos en el anterior cuadro serán asignados al costo del urbanismo de cada unidad de actuación y se encuentran sustentados en el documento técnico de soporte.



ALCALDIA DE PEREIRA

DECRETO No. **331** DE **23 MAR 2010**

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL CONFORMACION DEL ESPACIO PÚBLICO COROCITO - AV. FERROCARRIL DEL MUNICIPIO DE PEREIRA"

**ARTICULO 57.-** La simulación financiera general para cada unidad de actuación permite inferir que los proyectos bajo el sistema de reparto ilustrado y en las condiciones de mercado actuales es posible y viable tanto económica como financieramente.

El valor del terreno resultado de las simulaciones debe ser igual al valor asignado en el avalúo estimado de cada unidad.

Una vez se posee el puntaje correspondiente a cada unidad de actuación urbanística de manejo especial o gestión se establece el porcentaje para cada una de ellas de acuerdo al puntaje total del plan parcial y se compara con los resultados de los aportes de carga, se obtiene el balance del reparto de cargas y de beneficios que a continuación se presenta, al igual que las cargas a asumir por cada unidad de actuación urbanística o gestión, así:

**UNIDAD DE MANEJO ESPECIAL 1**

8	010200080007000	74	2,37%	\$	8.491.572,73
8	010200080008000	211	6,77%	\$	24.212.457,37
8	010200080010000	136	4,36%	\$	15.606.133,66
8	010200080011000	445	14,27%	\$	51.064.187,34
8	010200080012000	131	4,20%	\$	15.032.378,74
8	010200080013000	149	4,78%	\$	17.097.896,44
8	010200080016000	144	4,62%	\$	16.524.141,52
8	010200080017000	61	1,96%	\$	6.999.809,95
8	010200080018000	111	3,56%	\$	12.737.359,09
8	010200080019000	112	3,59%	\$	12.852.110,07
8	010200080020000	94	3,01%	\$	10.786.592,38
8	010200080021000	76	2,44%	\$	8.721.074,69
8	010200080022000	56	1,80%	\$	6.426.055,04
8	010200080023000	92	2,95%	\$	10.557.090,42
8	010200080024000	341	10,94%	\$	39.130.085,13
8	010200080025000	394	12,64%	\$	45.211.887,22
8	010200080026000	177	5,68%	\$	20.310.923,95
8	010200080035901	8	0,26%	\$	918.007,86
8	010200080036901	5	0,16%	\$	573.754,91
8	010200080037901	8	0,26%	\$	918.007,86
8	010200080039901	11	0,35%	\$	1.262.260,81
8	010200080040901	12	0,38%	\$	1.377.011,79
8	010200080041901	11	0,35%	\$	1.262.260,81
8	010200080042901	12	0,38%	\$	1.377.011,79
8	010200080043901	22	0,71%	\$	2.524.521,62
8	010200080044901	27	0,87%	\$	3.098.276,54
8	010200080046000	109	3,50%	\$	12.507.857,12
8	010200080047902	10	0,32%	\$	1.147.509,83
8	010200080048902	8	0,26%	\$	918.007,86
8	010200080049902	25	0,80%	\$	2.868.774,57
8	010200080050902	23	0,74%	\$	2.639.272,60
8	010200080051902	23	0,74%	\$	2.639.272,60
		<b>3118</b>	<b>100,00%</b>		

**UNIDAD DE MANEJO ESPECIAL 2**

<b>12</b>	010200120007000	511	24,66%	\$	66.104.379,11
-----------	-----------------	-----	--------	----	---------------



ALCALDIA DE PEREIRA

**331**

DECRETO No. DE DE

**23 MAR 2010**

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL CONFORMACION DEL ESPACIO PÚBLICO COROCITO - AV. FERROCARRIL DEL MUNICIPIO DE PEREIRA"**

12	010200120009000	242	11,68%	\$	31.305.792,07
12	010200120010000	289	13,95%	\$	37.385.842,59
12	010200120011000	105	5,07%	\$	13.583.091,60
12	010200120012000	61	2,94%	\$	7.891.129,40
12	010200120013000	108	5,21%	\$	13.971.179,93
12	010200120014000	42	2,03%	\$	5.433.236,64
12	010200120015000	70	3,38%	\$	9.055.394,40
12	010200120016000	241	11,63%	\$	31.176.429,29
12	010200120017000	142	6,85%	\$	18.369.514,35
12	010200120018000	100	4,83%	\$	12.936.277,71
12	010200120019000	54	2,61%	\$	6.985.589,96
12	010200120037000	107	5,16%	\$	13.841.817,15
		2072	100,00%	\$	

**UNIDAD DE GESTION 1**

17	010200170005000	198	9,71%	\$	12.827.808,10
17	010200170006000	52	2,55%	\$	3.368.919,30
17	010200170007000	190	9,32%	\$	12.309.512,83
17	010200170008000	107	5,25%	\$	6.932.199,33
17	010200170030000	212	10,40%	\$	13.734.824,84
17	010200170031000	146	7,16%	\$	9.458.888,80
17	010200170032000	230	11,28%	\$	14.900.989,21
17	010200170033000	261	12,80%	\$	16.909.383,41
17	010200170048000	237	11,62%	\$	15.354.497,58
17	010200170053000	92	4,51%	\$	5.960.395,68
17	010200170054000	71	3,48%	\$	4.599.870,58
17	010200170055000	243	11,92%	\$	15.743.219,04
		2039	100,00%	\$	

**UNIDAD DE GESTION 2**

17	010200170010000	165	9,68%	\$	11.342.360,87
17	010200170011000	142	8,33%	\$	9.761.304,51
17	010200170012000	47	2,76%	\$	3.230.854,31
17	010200170013000	29	1,70%	\$	1.993.505,85
17	010200170014000	51	2,99%	\$	3.505.820,63
17	010200170015000	60	3,52%	\$	4.124.494,86
17	010200170016000	108	6,34%	\$	7.424.090,75
17	010200170017000	127	7,45%	\$	8.730.180,79
17	010200170018000	125	7,34%	\$	8.592.697,63
17	010200170019000	154	9,04%	\$	10.586.203,48
17	010200170020000	123	7,22%	\$	8.455.214,47
17	010200170021000	112	6,57%	\$	7.699.057,08
17	010200170022000	116	6,81%	\$	7.974.023,40
17	010200170023000	176	10,33%	\$	12.098.518,27
17	010200170028000	62	3,64%	\$	4.261.978,03
17	010200170029000	107	6,28%	\$	7.355.349,17
		1704	100,00%	\$	

**UNIDAD DE MANEJO ESPECIAL 3**

18	010200180001000	1362	19,86%	\$	162.292.772,39
18	010200180002000	354	5,16%	\$	42.181.821,90
18	010200180003000	170	2,48%	\$	20.256.807,13



ALCALDIA DE PEREIRA

331

DECRETO No. DE DE

23 MAR 2010

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL CONFORMACION DEL ESPACIO PÚBLICO COROCITO - AV. FERROCARRIL DEL MUNICIPIO DE PEREIRA"

18	010200180004000	109	1,59%	\$	12.988.188,10
18	010200180005000	113	1,65%	\$	13.464.818,85
18	010200180006000	111	1,62%	\$	13.226.503,48
18	010200180007000	112	1,63%	\$	13.345.661,17
18	010200180008000	146	2,13%	\$	17.397.022,59
18	010200180009000	48	0,70%	\$	5.719.569,07
18	010200180010000	49	0,71%	\$	5.838.726,76
18	010200180011000	144	2,10%	\$	17.158.707,21
18	010200180012000	183	2,67%	\$	21.805.857,08
18	010200180013000	186	2,71%	\$	22.163.330,15
18	010200180014000	108	1,57%	\$	12.869.030,41
18	010200180015000	308	4,49%	\$	36.700.568,21
18	010200180016000	213	3,11%	\$	25.380.587,75
18	010200180017000	243	3,54%	\$	28.955.318,42
18	010200180018000	249	3,63%	\$	29.670.264,56
18	010200180019000	270	3,94%	\$	32.172.576,02
18	010200180020000	102	1,49%	\$	12.154.084,28
18	010200180021000	93	1,36%	\$	11.081.665,08
18	010200180022000	99	1,44%	\$	11.796.611,21
18	010200180023000	99	1,44%	\$	11.796.611,21
18	010200180024000	102	1,49%	\$	12.154.084,28
18	010200180025000	102	1,49%	\$	12.154.084,28
18	010200180026000	154	2,25%	\$	18.350.284,10
18	010200180027000	141	2,06%	\$	16.801.234,15
18	010200180028000	90	1,31%	\$	10.724.192,01
18	010200180029000	70	1,02%	\$	8.341.038,23
18	010200180030000	137	2,00%	\$	16.324.603,39
18	010200180031000	138	2,01%	\$	16.443.761,08
18	010200180032000	141	2,06%	\$	16.801.234,15
18	010200180033000	127	1,85%	\$	15.133.026,50
18	010200180034000	363	5,29%	\$	43.254.241,10
18	010200180035000	184	2,68%	\$	21.925.014,77
18	010200180036000	184	2,68%	\$	21.925.014,77
18	010200180037000	54	0,79%	\$	6.434.515,20
		6858	100,00%	\$	

UNIDAD DE MANEJO ESPECIAL 4

25	010200250001000	112	4,39%	\$	11.541.556,32
25	010200250002000	151	5,92%	\$	15.560.491,11
25	010200250003000	75	2,94%	\$	7.728.720,75
25	010200250004000	131	5,13%	\$	13.499.498,91
25	010200250005000	68	2,66%	\$	7.007.373,48
25	010200250006000	64	2,51%	\$	6.595.175,04
25	010200250007000	99	3,88%	\$	10.201.911,39
25	010200250008000	137	5,37%	\$	14.117.796,57
25	010200250009000	69	2,70%	\$	7.110.423,09
25	010200250010000	78	3,06%	\$	8.037.869,58
25	010200250011000	51	2,00%	\$	5.255.530,11
25	010200250012000	84	3,29%	\$	8.656.167,24
25	010200250013000	101	3,96%	\$	10.408.010,61
25	010200250014000	200	7,84%	\$	20.609.922,01
25	010200250015000	85	3,33%	\$	8.759.216,85
25	010200250016000	73	2,86%	\$	7.522.621,53
25	010200250017000	102	4,00%	\$	10.511.060,22
25	010200250018000	70	2,74%	\$	7.213.472,70
25	010200250019000	67	2,63%	\$	6.904.323,87
25	010200250020000	63	2,47%	\$	6.492.125,43
25	010200250021000	47	1,84%	\$	4.843.331,67
25	010200250022000	47	1,84%	\$	4.843.331,67



ALCALDIA DE PEREIRA

331

DECRETO No.

DE

DE

23 MAR 2010

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL CONFORMACION DEL ESPACIO PÚBLICO COROCITO - AV. FERROCARRIL DEL MUNICIPIO DE PEREIRA"

25	010200250023000	62	2,43%	\$	6.389.075,82
25	010200250024000	68	2,66%	\$	7.007.373,48
25	010200250025000	52	2,04%	\$	5.358.579,72
25	010200250026000	87	3,41%	\$	8.965.316,07
25	010200250027000	88	3,45%	\$	9.068.365,68
25	010200250028000	76	2,98%	\$	7.831.770,36
25	010200250029000	145	5,68%	\$	14.942.193,45
		2552	100,00%		

UNIDAD DE MANEJO ESPECIAL 5

24	010200240001000	119	2,84%	\$	12.845.985,57
24	010200240002000	118	2,81%	\$	12.738.036,11
24	010200240003000	108	2,58%	\$	11.658.541,53
24	010200240004000	111	2,65%	\$	11.982.389,90
24	010200240005000	58	1,38%	\$	6.261.068,60
24	010200240006000	90	2,15%	\$	9.715.451,27
24	010200240007000	129	3,08%	\$	13.925.480,16
24	010200240008000	147	3,51%	\$	15.868.570,41
24	010200240009000	153	3,65%	\$	16.516.267,16
24	010200240010000	177	4,22%	\$	19.107.054,17
24	010200240011000	115	2,74%	\$	12.414.187,74
24	010200240012000	128	3,05%	\$	13.817.530,70
24	010200240013000	86	2,05%	\$	9.283.653,44
24	010200240014000	73	1,74%	\$	7.880.310,48
24	010200240015000	58	1,38%	\$	6.261.068,60
24	010200240016000	80	1,91%	\$	8.635.956,69
26	010200260001000	79	1,88%	\$	8.528.007,23
26	010200260002000	88	2,10%	\$	9.499.552,36
26	010200260003000	108	2,58%	\$	11.658.541,53
26	010200260004000	114	2,72%	\$	12.306.238,28
26	010200260005000	107	2,55%	\$	11.550.592,07
26	010200260006000	86	2,05%	\$	9.283.653,44
26	010200260007000	106	2,53%	\$	11.442.642,61
26	010200260008000	84	2,00%	\$	9.067.754,52
26	010200260009000	125	2,98%	\$	13.493.682,32
26	010200260010000	129	3,08%	\$	13.925.480,16
26	010200260011000	66	1,57%	\$	7.124.664,27
26	010200260012000	47	1,12%	\$	5.073.624,55
26	010200260013000	123	2,93%	\$	13.277.783,41
26	010200260014000	126	3,01%	\$	13.601.631,78
26	010200260016000	142	3,39%	\$	15.328.823,12
26	010200260017000	143	3,41%	\$	15.436.772,58
26	010200260018000	144	3,43%	\$	15.544.722,04
26	010200260019000	126	3,01%	\$	13.601.631,78
26	010200260020000	100	2,38%	\$	10.794.945,86
26	010200260021000	88	2,10%	\$	9.499.552,36
26	010200260022000	84	2,00%	\$	9.067.754,52
26	010200260023000	59	1,41%	\$	6.369.018,06
26	010200260024000	41	0,98%	\$	4.425.927,80
26	010200260025901	42	1,00%	\$	4.533.877,26
26	010200260026901	42	1,00%	\$	4.533.877,26
26	010200260027901	44	1,05%	\$	4.749.776,18
		4193	100,00%		

UNIDAD DE MANEJO ESPECIAL 6

32	010200320001000	108	2,48%	\$	3.161.481,25
----	-----------------	-----	-------	----	--------------



ALCALDIA DE PEREIRA

DECRETO No. **331** DE **23 MAR 2010**

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL CONFORMACION DEL ESPACIO PÚBLICO COROCITO - AV. FERROCARRIL DEL MUNICIPIO DE PEREIRA"

32	010200320002000	118	2,71%	\$	3.454.211,00
32	010200320003000	74	1,70%	\$	2.166.200,12
32	010200320004000	96	2,20%	\$	2.810.205,56
32	010200320005000	63	1,45%	\$	1.844.197,40
32	010200320006000	249	5,71%	\$	7.288.970,66
32	010200320007901	113	2,59%	\$	3.307.846,12
32	010200320008000	110	2,52%	\$	3.220.027,20
32	010200320009000	137	3,14%	\$	4.010.397,51
32	010200320010000	228	5,23%	\$	6.674.238,19
32	010200320011000	178	4,08%	\$	5.210.589,47
32	010200320012000	233	5,35%	\$	6.820.603,07
32	010200320013000	543	12,46%	\$	15.895.225,17
32	010200320014000	412	9,45%	\$	12.060.465,51
32	010200320015000	183	4,20%	\$	5.356.954,34
32	010200320016000	182	4,18%	\$	5.327.681,37
32	010200320017000	177	4,06%	\$	5.181.316,49
32	010200320018000	230	5,28%	\$	6.732.784,14
32	010200320019000	139	3,19%	\$	4.068.943,46
32	010200320020000	129	2,96%	\$	3.776.213,72
32	010200320021000	238	5,46%	\$	6.966.967,94
32	010200320022000	165	3,79%	\$	4.830.040,80
32	010200320023000	136	3,12%	\$	3.981.124,54
32	010200320024901	118	2,71%	\$	3.454.211,00
		4359	100,00%		

UNIDAD DE MANEJO ESPECIAL 7

30	010200300005000	95	5,36%	\$	12.002.750,07
30	010200300006000	115	6,49%	\$	14.529.644,83
30	010200300007000	150	8,47%	\$	18.951.710,64
30	010200300008000	130	7,34%	\$	16.424.815,89
30	010200300009000	152	8,58%	\$	19.204.400,12
30	010200300010000	132	7,45%	\$	16.677.505,37
30	010200300011000	137	7,73%	\$	17.309.229,05
30	010200300012000	138	7,79%	\$	17.435.573,79
30	010200300013000	115	6,49%	\$	14.529.644,83
30	010200300014000	152	8,58%	\$	19.204.400,12
30	010200300015000	89	5,02%	\$	11.244.681,65
30	010200300016000	150	8,47%	\$	18.951.710,64
30	010200300017000	153	8,63%	\$	19.330.744,86
30	010200300024000	64	3,61%	\$	8.086.063,21
		1772	100,00%		

UNIDAD DE MANEJO ESPECIAL 8

31	010200310001000	105	3,22%		0
31	010200310002000	87	2,67%		0
31	010200310003000	140	4,29%		0
31	010200310004000	140	4,29%		0
31	010200310005000	139	4,26%		0
31	010200310006000	141	4,33%		0
31	010200310007000	129	3,96%		0
31	010200310008000	134	4,11%		0
31	010200310009000	168	5,15%		0
31	010200310010000	183	5,61%		0
31	010200310011000	146	4,48%		0
31	010200310012000	159	4,88%		0
31	010200310013000	150	4,60%		0



ALCALDIA DE PEREIRA

**331**

DECRETO No. DE DE

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL CONFORMACION DEL MUNICIPIO PÚBLICO COROCITO - AV. FERROCARRIL DEL MUNICIPIO DE PEREIRA"

23 MAR 2010

31	010200310013901	63	1,93%	0
31	010200310014000	150	4,60%	0
31	010200310015000	169	5,18%	0
31	010200310016000	311	9,54%	0
31	010200310017000	164	5,03%	0
31	010200310018000	242	7,42%	0
31	010200310019000	130	3,99%	0
31	010200310020000	123	3,77%	0
31	010200310021901	43	1,32%	0
31	010200310022901	44	1,35%	0
		3260	100,00%	0

**ARTICULO 58.-** La participación relativa en utilidades de las unidades de actuación para verificar el comportamiento de las cargas, están explicadas en el documento técnico soporte.

**CAPITULO VIII**

**PLUSVALÍA**

**ARTICULO 59.- 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.

**ARTICULO 60.- ENGLOBES Y SUBDIVISIONES.** Cuando por efecto del englobe un lote de terreno se vea beneficiado por otro u otros que fueren objeto del plan parcial y se aumente su edificabilidad, el predio resultante del englobe será objeto, previa petición del interesado, de todo el trámite para determinar el efecto y liquidar la participación en plusvalía.

**ARTICULO 61.- LIQUIDACIÓN DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA.** Una vez la Secretaría de Planeación esté conforme con el cálculo del efecto de plusvalía por metro cuadrado de las zonas o subzonas beneficiarias con características geoeconómicas homogéneas realizado por la entidad o persona evaluadora, de acuerdo con lo establecido en el Decreto Municipal 229 de 2005, la norma que lo modifique sustituya o reforme, procederá a liquidar el efecto de







ALCALDIA DE PEREIRA

DECRETO No. **331** DE DE **23 MAR 2010**

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL CONFORMACION DEL ESPACIO PÚBLICO COROCITO – AV. FERROCARRIL DEL MUNICIPIO DE PEREIRA"

**CAPITULO IX**

**OTRAS DISPOSICIONES**

**ARTICULO 65.-** El área de planeación esta conformada por dieciséis (16) manzanas de las cuales cuatro (4) se identifican como preexistencias dentro del proceso de conformación urbanística. Dichos inmuebles corresponden al **Parque Av. Ferrocarril**, localizado en la Mz 83 en la Av. del Ferrocarril, con un área de 527 m<sup>2</sup>; **Estación de servicio**, localizada en la Mz 21 colindando con la Av. del Ferrocarril; **Parque Valeriano Marulanda**, ubicado en las carreras 11 y 12 con calle 12 y Avenida 30 de Agosto, tiene un área de 1.424 m<sup>2</sup>; **Plazoleta Puente peatonal**, situada en la calle 11 No. 8-49, con un área de 1000 m<sup>2</sup>. Estos predios se encuentran ubicados dentro del plano No. 13 "División UME y de gestión Plan Parcial Corocito". Las preexistencias previamente mencionadas direccionan los lineamientos y propuestas dictadas en el desarrollo del Plan por su localización estratégica (Av. Ferrocarril), por su vital importancia y protagonismo que estos toman para el desarrollo, por ser elementos que organizan e integran cada uno de los hechos urbanos propuestos por el PP Corocito – Av. Ferrocarril.

Los inmuebles antes mencionados, se conservan como preexistencia porque direccionan los lineamientos y propuestas dictadas en el desarrollo del Plan por su localización estratégica (Av. Ferrocarril), por su vital importancia y protagonismo que estos toman para el desarrollo, por ser elementos que organizan e integran cada uno de los hechos urbanos propuestos por el PP Corocito – Av. Ferrocarril.

Para el caso de que algún predio definido como preexistencia decida vincularse al desarrollo del plan parcial, el predio interesado deberá realizar un re cálculo de las cargas y beneficios dentro del Plan.

**ARTICULO 66.-** Conforme con los procedimientos previstos para el efecto por la Ley 9 de 1.989, la Ley 388 de 1.997 y el Decreto Nacional 1504 de 1.998, se deberá tramitar la compensación o canje de aquellas vías cuya naturaleza deba ser variada como consecuencia de la aplicación de los diversos instrumentos de gestión para el desarrollo de las unidades de actuación urbanística.

**ARTICULO 67.-** Para la materialización del Plan Parcial Conformación del Espacio Publico Corocito – Av. Ferrocarril, será necesariamente permitida la implementación de cualquiera de los instrumentos de gestión y financieros previstos por la ley y, en especial, por el Plan de Ordenamiento Territorial



ALCALDIA DE PEREIRA

331

DECRETO No.

DE

DE

23 MAR 2010

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL CONFORMACION DEL ESPACIO PÚBLICO COROCITO - AV. FERROCARRIL DEL MUNICIPIO DE PEREIRA"

**ARTÍCULO 68.-** Forma parte del presente acto el documento técnico soporte que sustenta, justifica y amplía sus disposiciones e, igualmente, los planos que lo acompañan, que se identifican de la siguiente manera:

LISTADO DE PLANOS PLAN PARCIAL CONFORMACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO COROCITO- AV. FERROCARRIL	
1	PLANO LOCALIZACIÓN GENERAL
2	DELIMITACIÓN PLAN PARCIAL COROCITO
3	CONFORMACIÓN PREDIAL
4	CON CÉDULA CATASTRAL
5	PLANO NOLLY PLAN PARCIAL COROCITO
6	ESPACIO PÚBLICO PLAN PARCIAL COROCITO
7	ZONIFICACIÓN USOS DEL SUELO PLAN PARCIAL
8	TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS
9	ALTURAS ACTUALES PLAN PARCIAL COROCITO
10	JERARQUIA VIAL
11	FRANJA EGOYA
12	AREAS BRUTAS (DIVISION MANZANAS)
13	DIVISION UME Y DE GESTION PLAN PARCIAL
14	USOS AREAS DE ACTIVIDADES
15	EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS COROCITO
16	USOS DEL SUELO PROPUESTO COROCITO
17	SISTEMA ESPACIO PUBLICO
18	AREAS NETAS PROPUESTAS
19	AFECTACION PREDIAL
20	NORMA VIAL UP 4 - PLAN PARCIAL
21	ZONAS DE PARQUEO



ALCALDIA DE PEREIRA

DECRETO No. **331** DE DE

**23 MAR 2010**

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL CONFORMACION DEL ESPACIO PÚBLICO COROCITO – AV. FERROCARRIL DEL MUNICIPIO DE PEREIRA"**

**ARTICULO 69.-** El presente decreto rige a partir de su expedición y publicación y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

**PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dado en Pereira a los

**23 MAR 2010**

**ISRAEL ALBERTO LONDOÑO LONDOÑO**  
Alcalde Municipal

**LILIANA VALENCIA LOPEZ**  
Secretaria Jurídica

**JAIRO ORDILIO TORRES MORENO**  
Secretario de Planeación Municipal

Revisión Legal Secretaria Jurídica

**FELIPE MEJIA LAMPREA**  
Director Operativo Desarrollo Urbano