



ALCALDIA DE PEREIRA

1438

DECRETO No. DE DE

23 DIC 2010

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACION URBANA SAN JOSE II ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO No. 181 DE FEBRERO 25 DE 2008"

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, el decreto 2181 de 2006 y 4300 de 2007 y

CONSIDERANDO

Mediante el Decreto 181 del 25 de febrero de 2008, se adoptó el PLAN PARCIAL DE RENOVACION URBANA SAN JOSE II.

Por solicitud del promotor ORLANDO RESTREPO VASQUEZ como propietario de uno de los predios que conforman la delimitación del Plan Parcial ha solicitado su modificación, especialmente en la delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística A y B.

De conformidad con el artículo 9 del artículo 4300 de 2006, las modificaciones a los Planes Parciales estarán sometidos al mismo procedimiento previsto en el Título II del Decreto 2181 de 2006 para su formulación y adopción, incluyendo en consecuencia la solicitud de determinantes para la nueva modificación.

Mediante la Resolución No. 7756 del 22 de diciembre de 2009 la Secretaria de Planeación Municipal, expide las determinantes sobre las cuales ha de llevarse a cabo la formulación para la modificación del PLAN PARCIAL DE RENOVACION URBANA SAN JOSE II.

El artículo 19 de la Ley 388 de 1.997 dispone que los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento. El artículo 30 de la Ley 388 de 1.997, desarrollado por el artículo 20 del Acuerdo 18 de 2000, Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Pereira, clasifica el territorio municipal en suelo urbano, suelo rural y suelo de expansión urbana.

El Decreto Nacional 2181 de 2006 modificado por el Decreto 4300 de 2007 determina el Contenido y los procedimientos que deben observarse en la formulación y aprobación de los planes parciales.

La presente modificación del PLAN PARCIAL DE RENOVACION URBANA SAN JOSE II cumplió con todos los trámites exigidos por el artículo 27 de la Ley 388 de 1997.

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

DECRETA

CAPITULO I

SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

ARTICULO 1. Modifícase el artículo 27. LOCALIZACION DE LOS ELEMENTOS QUE CONFORMAN EL SISTEMA DE ESPACIO PUBLICO, del Decreto 181 de 2008, el cual quedará de la siguiente manera:

Artículo 27. LOCALIZACION DE LOS ELEMENTOS QUE CONFORMAN EL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO Esta área se encuentra distribuida al interior del Plan Parcial de la siguiente manera:



"POR EL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACION URBANA SAN JOSE II ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO No. 181 DE FEBRERO 25 DE 2008"

UNIDADES	AREA NETA
UNIDAD A SERV. ESPECIALIZADA	1121,52
UNIDAD B SERVICIOS ESPECIALIZADO	857,35
UNIDAD C COMERCIO- VIVIENDA	1168,26
UNIDAD D COMERCIAL - VIVIENDA CONSOLIDACION	1368,62
UNIDAD E COMERCIO- VIVIENDA	1462,06
UNIDAD F COMERCIO Y VIVIENDA	880,35
AREA SISTEMA VIAL	3170,61
AREA SISTEMA ESPACIO PUBLICO	4250,07
TOTALES	14278,84

Tabla No. 14. Espacio Público dentro del Plan Parcial.

Dicha localización es ilustrada de manera más detallada en el Plano número 3 del componente urbanístico, "Sistema de Espacio Público", el cual forma parte integral de este documento.

El espacio público principal del proyecto, se conforma sobre la carrera 14 bis, como colchón ambiental entre las unidades C y F, que manejan diferentes usos y que por razones de estética urbana y mitigación de impactos puede colaborar en el manejo ambiental y paisajístico de la zona.

ARTICULO 2. Modificase el artículo 28. COSTOS DE LA GENERACION DEL SISTEMA DE ESPACIO PUBLICO, del Decreto 181 de 2008, el cual quedará de la siguiente manera:

Artículo 28. COSTOS DE LA GENERACION 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 público dentro de la intervención urbanística.

ANALISIS VALOR DEL ESPACIO PUBLICO	
ESPACIO PUBLICO A COMPENSAR	2177,04
VALOR M2	\$ 198.626,00
VALOR APORTE DE ESPACIO PUBLICO A COMPENSAR	\$ 432.416.747,04

Tabla No. 15 Valor Aporte Espacio Público por Unidades de Actuación.

CAPÍTULO II

UNIDADES DE ACTUACION URBANISTICA

ARTICULO 3. Modificase el artículo 44. UNIDAD DE ACTUACION URBANISTICA A. SERVICIOS ESPECIALIZADOS del Decreto 181 de 2008, el cual quedará de la siguiente manera:



ALCALDIA DE PEREIRA

1438

DECRETO No. DE DE 23 DIC 2010

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACION URBANA SAN JOSE II ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO No. 181 DE FEBRERO 25 DE 2008"

Artículo 44. UNIDAD DE ACTUACION URBANISTICA A. SERVICIOS ESPECIALIZADOS.

Se propone el desarrollo de un proyecto destinado a la prestación de usos especiales y servicios especializados para el vehículo, desarrollando estudios de mitigación e impacto sobre las connotaciones que este tipo de proyectos genere sobre el Plan Parcial y las zonas aledañas. Complementados con usos comerciales de bajo impacto que satisfagan las necesidades de la población asentada dentro del Plan. Esta rodeado de un conjunto de vías de alta importancia dentro del municipio lo que garantiza su articulación y adecuado funcionamiento dentro del sistema urbano propuesto. La calle 17 y la carrera 15 serán los principales ejes viales de accesibilidad a esta unidad.

El aprovechamiento corresponde a locales comerciales y de servicios con una ocupación máxima de 1.0 del área neta y un índice de construcción de 2.5. Índices que posibilitan un desarrollo constructivo equilibrado para garantizar capacidad de aporte a las cargas urbanísticas. Ver plano No. 11 UAU A.

Delimitada por las siguientes coordenadas:

UAU-A		
PUNTO	NORTE	ESTE
1	53578,221	23533,511
2	53639,502	23527,005
3	53644,183	23557,780
4	53619,045	23560,735
5	53629,317	23568,955
6	53585,727	23573,247

Tabla No. 22. Delimitación Unidad de Actuación Urbanística A

Compuesta por los siguientes predios:

UNIDAD DE ACTUACION URBANISTICA A MANZANA 156 SECTOR 06							
ORDEN	FICHA CATASTRAL	MATRICULA INMOBILIARIA	DIRECCION	PROPIETARIO	ÁREA LOTE	ÁREA CONSTRUIDA	% PARTICIPACION
1	01-06-0156-009-000	290-0009520-84	C 16B 14 64 68	VALENCIA CANO JULIAN	129	0	10,22
2	01-06-0156-0021-000	290-0031044-90	K 15 16B 18 24	OTALVARO JOSE EUDORO	148	296	11,73
3	01-06-0156-0022-000	290-4372	K 15 16B 26	ACUNA RIOS GERMAN ALBERTO	78	239	6,18
4	01-06-0156-0023-000	290-2117/118	K 15 16B-34 38	RAMIREZ MURILLO JAIRO	137	56	10,86
5	01-06-0156-0024-000	290-103536	K 15 16B 40 46 C 17 14 77	GALVIS CASTANO EVELIO DE JESUS	53	53	4,20
6	01-06-0156-005-000	290 104100	C 17 14 67	VALENCIA AMPARO	32	96	2,54
7	01-06-0156-008-000	290 0050150-84	C 16 B 14 62	QUIROZ ROMAN LUZ MARINA	200	293	15,85
8	01-06-0156-0026-000	290-0104200	C 17 14 65	HINCAPIE LUZ ADRIANA	132	141	10,46
9	01-06-0156-0033-000	290-0137512/99	K 15 16B 02 C 16B 14 70 72	MARULANDA V ELOSA SOFIA	73	0	5,78
10	01-06-0156-0034-000	290 0137513/99	K 15 16B 12 LO 2	MARULANDA MENDOZA FERNANDO	101	0	8,00
11	01-06-0156-007-000	290-0049791-84	C16B 14 50	DUQUE PINEDA NELSON DE JESUS	52,98	0	4,20
12	01-06-0156-0027-000	290-0082370-91	C17 14 63	ARIAS ZULUAGA LUIS ALBERTO	126	101	9,98
SUBTOTAL					1261,98		100,00

Tabla No. 23 Conformación Predial Unidad de Actuación Urbanística A

ARTÍCULO 4. Modifícase el artículo 45. UNIDAD DE ACTUACION URBANISTICA B. COMERCIO Y SERVICIOS ESPECIALIZADOS del Decreto 181 de 2008, el cual quedará de la siguiente manera:



"POR EL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACION URBANA SAN JOSE II ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO No. 181 DE FEBRERO 25 DE 2008"

Artículo 45. UNIDAD DE ACTUACION URBANISTICA B. COMERCIO Y SERVICIOS ESPECIALIZADOS.

Se propone el desarrollo de un proyecto destinado a comercio y servicios especializados con el manejo, asistencia y reparación de vehículos, complementados con usos comerciales de bajo impacto que satisfagan las necesidades de la población asentada dentro de la UAU está rodeado de un conjunto de vías de alta importancia dentro del municipio lo que garantiza su articulación y adecuado funcionamiento dentro del sistema urbano propuesto. La calle 17 y la carrera 15 serán los principales ejes viales de accesibilidad a dicha unidad.

El aprovechamiento corresponde a locales comerciales y de servicios con una ocupación máxima del 1.0 del área neta y un índice de construcción de 2.5. Índices que posibilitan un desarrollo constructivo equilibrado para garantizar capacidad de aporte a las cargas urbanísticas Ver plano No. 15 UAU B

Delimitada por las siguientes coordenadas

UAU-B		
PUNTO	NORTE	ESTE
1	53585,727	23573,247
2	53629,317	23568,955
3	53619,045	23560,735
4	53644,183	23557,780
5	53648,195	23584,286
6	53591,013	23592,049

Tabla No. 22. Delimitación Unidad de Actuación urbanística B

Compuesta por los siguientes predios:

UNIDAD DE ACTUACION URBANISTICA B MANZANA 156 SECTOR 06							
ORDEN	FICHA CATASTRAL	MATRICULA INMOBILIARIA	DIRECCION	PROPIETARIO	ÁREA LOTE	ÁREA CONSTRUIDA	PARTICIPACION
1	01-06-0156-0016-000	290-0014159-93	C16B 14 48	AGUDELO DIAZ AURA ROSA	210	198	40,00
11	01-06-0156 0017-000	290-0049791-84	C16B 14 50	DUQUE PINEDA NELSON DE JESUS	163,02	294	31,05
4	01-06-0156 0028-000	290-0080929	C17 14 49	LONDONO BERNAL RUBEN DARIO	152	0	28,95
SUBTOTAL					525,02		100,00

Tabla No. 23. Conformación Predial Unidad de Actuación Urbanística B

CAPÍTULO III

ESTRATEGIA DE GESTION

ARTICULO 5. Modificase el artículo 51. Del Decreto 181 de 2008, el cual quedará de la siguiente manera:

[Handwritten signature and initials]



ALCALDIA DE PEREIRA

DECRETO No. 1438 DE 23 DIC 2010

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACION URBANA SAN JOSE II ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO No. 181 DE FEBRERO 25 DE 2008"

Artículo 51. El Plan Parcial **San José II**, es de iniciativa privada. Por esta razón las cargas se distribuyen de acuerdo al reparto realizado entre todos los proyectos en razón de los beneficios obtenidos del ejercicio urbanístico financiero y su ejecución depende del avance en la gestión de cada una de las unidades de actuación.

Las unidades de actuación urbanística que conforman el Plan Parcial San José II, serán autónomas para su desarrollo siempre y cuando asuman las cargas correspondientes a la unidad a desarrollar, sin embargo podrán ejecutar las cargas de otras unidades de actuación, la cual deberá ser compensada una vez estas últimas se desarrollen a través del fondo de compensación para el ordenamiento del territorio.

CAPÍTULO IV

SIMULACION ECONOMICO Y FINANCIERA DE LAS UNIDADES DE ACTUACION

ARTICULO 6. Modificase el artículo 52. Del Decreto 181 de 2008, el cual quedará de la siguiente manera:

Artículo 52. Las cargas estimadas para el plan parcial son las siguientes:

CARGAS GENERALES	
VIAS	\$ 751.414.116,85
ALCANTARILLADO SANITARIO	\$ 9.664.997,52
ESPACIO PUBLICO	\$ 432.416.747,04
EQUIPAMIENTO COLECTIVO	\$ 501.755.097,38
CONSULTORIA	\$ 87.742.758,11
TOTAL CARGAS	\$ 1.782.993.716,90

El reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial San José II, se realizo teniendo en cuenta el área neta de cada unidad y su correspondiente Índice de Ocupación, para identificar la capacidad constructiva de las mismas, otorgando puntos por metros de aprovechamientos según usos.

Dicho reparto se encuentra explicado en el Documento Técnico de Soporte.

ARTICULO 7. Modificase el artículo 53. Del Decreto 181 de 2008, el cual quedará de la siguiente manera:

Artículo 53.

Se estructura el reparto de cargas y beneficios para las Unidades de Actuación Urbanística que conforman el Plan Parcial San José II, buscando la equidad entre ellas.

De acuerdo a lo anterior se plantea un sistema de puntos por metros de aprovechamientos según usos, dando como resultado lo siguiente:

EQUIVALENCIA ENTRE METROS Y USOS		
METROS	SERVICIO Y COMERCIO	VIVIENDA
1	1,3	1



ALCALDIA DE PEREIRA
1438

DECRETO No. DE DE

23 DIC 2010

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACION URBANA SAN JOSE II ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO No. 181 DE FEBRERO 25 DE 2008"

Dando como resultado los siguientes cuadros

**CUADRO 8
UNIDAD DE ACTUACION URBANISTICA A**

UAU A			
	SERVICIO Y COMERCIO	VIVIENDA	TOTAL
METROS	2803,8	0	2803,8
PUNTOS	3644,94	0	3644,94

**CUADRO 9
UNIDAD DE ACTUACION URBANISTICA B**

UAU B			
	SERVICIO Y COMERCIO	VIVIENDA	TOTAL
METROS	2143,37	0	2143,37
PUNTOS	2786,381	0	2786,381

**CUADRO 10
UNIDAD DE ACTUACION URBANISTICA C**

UAU C			
	SERVICIO Y COMERCIO	VIVIENDA	TOTAL
METROS	2920,65	5841,3	8761,95
PUNTOS	3796,845	5841,3	9638,145

**CUADRO 11
UNIDAD DE ACTUACION URBANISTICA D**

UAU D			
	SERVICIO Y COMERCIO	VIVIENDA	TOTAL
METROS	2233,2	4466,4	6699,6
PUNTOS	2903,16	4466,4	7369,56

**CUADRO 12
UNIDAD DE ACTUACION URBANISTICA E**

UAU E			
	SERVICIO Y COMERCIO	VIVIENDA	TOTAL
METROS	3655,7	11230,3104	14886,0104
PUNTOS	4752,41	11230,3104	15982,7204

[Handwritten signature]



ALCALDIA DE PEREIRA

1438

DECRETO No.

DE

DE

23 DIC 2010

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACION URBANA SAN JOSE II ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO No. 181 DE FEBRERO 25 DE 2008"

**CUADRO 13
UNIDAD DE ACTUACION URBANISTICA F**

UAU F			
	SERVICIO Y COMERCIO	VIVIENDA	TOTAL
METROS	2200,875	6761,088	8961,963
PUNTOS	2861,1375	6761,088	9622,2255

ARTICULO 8. Modificase el artículo 55. APORTES O CARGAS AL SISTEMA VIAL, Del Decreto 181 de 2008, el cual quedará de la siguiente manera:

Artículo 55. APORTES % UAU A CARGAS GENERALES. Las Unidades de actuación Urbanística asumirán las cargas estimadas en el reparto de cargas y beneficios del plan parcial explicado en el Documento Técnico de Soporte y las cuales se ven reflejadas en el siguiente cuadro.

UAU	%
A	7,43%
B	5,68%
C	19,65%
D	15,03%
E	32,59%
F	19,62%
TOTAL	100,00%

ARTICULO 9. Modificase el artículo 56. APORTES A LOS SISTEMAS DE SERVICIOS PUBLICOS, Del Decreto 181 de 2008, el cual quedará de la siguiente manera:

Artículo 56. APORTES UAU A CARGAS GENERALES Las Unidades de actuación Urbanística asumirán las cargas estimadas en el reparto de cargas y beneficios del plan parcial explicado en el Documento Técnico de Soporte y las cuales se ven reflejadas en el siguiente cuadro.

UAU / CARGAS GENERALES	VIAS	ALCANTARRILLO SANITARIO	ESPACIO PUBLICO	EQUIPAMIENTO COLECTIVO	CONSULTORIA	TOTAL
A	\$ 43.359.087,63	\$ 1.409.939,20			\$ 87.742.758,11	\$ 132.511.784,94
B			\$ 101.299.110,87			\$ 101.299.110,87
C			\$ 331.117.636,17	\$ 19.277.102,15		\$ 350.394.738,32
D				\$267.920.336,09		\$ 267.920.336,09
E	\$ 358.239.044,28	\$ 8.255.058,32		\$214.557.659,14		\$ 581.051.761,74
F	\$ 349.815.984,93					\$ 349.815.984,93
TOTAL	\$ 761.414.116,85	\$ 9.664.997,52	\$ 432.416.747,04	\$501.755.097,38	\$ 87.742.758,11	\$1.782.993.716,89

for



ALCALDIA DE PEREIRA

DECRETO No. 1438 DE 23 DE 2010

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACION URBANA SAN JOSE II ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO No. 181 DE FEBRERO 25 DE 2008"

CAPÍTULO V

CRONOGRAMA DE EJECUCION

ARTICULO 10. Modificase el artículo 62. Del Decreto 181 de 2008, el cual quedará de la siguiente manera:

Artículo 62. El cronograma de ejecución para el Plan Parcial San José II se determina en el siguiente cuadro

CRONOGRAMA DE EJECUCION						
UAU/AÑOS	2008	2009	2010	2011	2012	2013
A						
B						
C						
D						
E						
F						

ARTICULO 11. Modificase el artículo 66. Del Decreto 181 de 2008, el cual quedará de la siguiente manera:

ARTÍCULO 66: 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 SAN JOSE II

- 1-PLANO DIVISION P.ACTUAL
- 2-PLANO DIVISION P. ACTUAL
- 3-PLANO COORDENADAS PP
- 4-PLANO PREEXISTENCIAS
- 5-PLANO IMPACTOS AMBIENTALES
- 6-PLANO USOS Y APROVECHAMIENTOS
- 7-PLANO ESPACIO PÚBLICO
- 8-PLANO SISTEMA VIAL
- 9-PLANO UAU
- 10-PLANO TRATAMIENTOS URB
- 11-PLANO UAU-A
- 12-PLANO UAU-D
- 13-PLANO UAU-E
- 14-PLANO UAU-F
- 15-PLANO UAU-B
- 16-PLANO UAU-C
- 17-PLANO AREA TORAL UAU
- 18-PLANO ALCANTARILLADO
- 19-PLANO ACUEDUCTO
- 20-PLANO ELECTRICO
- 21-PLANO MATRICULA INMOBILIARIA

REPUBLICA DE COLOMBIA



ALCALDIA DE PEREIRA

1438

DECRETO No.

DE

DE

23 DIC 2010

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACION URBANA SAN JOSE II ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO No. 181 DE FEBRERO 25 DE 2008"

22-PLANO SISTEMAS ESTRUCTURANTES
23-PLANO ETAPAS DE DESARROLLO
24-PLANO ASIGNACION DE CARGAS

LISTADO DE PLANOS MODIFICADOS PLAN PARCIAL SAN JOSE II

6B-PLANO USOS Y APROVECHAMIENTOS
8B-PLANO SISTEMA VIAL
9B-PLANO UAU
10B-PLANO TRATAMIENTOS URB
11B-PLANO UAU-A
15B-PLANO UAU-B
17B-PLANO AREA TORAL UAU
22B-PLANO SISTEMAS ESTRUCTURANTES
23B-PLANO ETAPAS DE DESARROLLO
24B-PLANO ASIGNACION DE CARGAS

ARTICULO 12. Los demás artículos no modificados del Decreto 181 de 2008 continúan vigentes.

Dado en Pereira a los

23 DIC 2010

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE,

ISRAEL ALBERTO LONDOÑO LONDOÑO
Alcalde Municipal

Luiz Dary Escobar de Robledo
LUZ DARY ESCOBAR DE ROBLEDO
Secretaria Jurídica

Jairo Ordilio Torres Moreno
JAIRO ORDILIO TORRES MORENO
Secretario de Planeación

VEGA
Revisión Legal Secretaria Jurídica

Marina Loaiza Garcia
MARINA LOAIZA GARCIA
Director Operativo Desarrollo Urbano (E)

Janeth Arango Castaño
JANETH ARANGO CASTAÑO
Revisión Jurídica Secretaria de Planeación

802