



“POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 936 DEL 18 DE DICIEMBRE DE 2015 DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA CABAÑUELAS SANTA CLARA DEL MUNICIPIO DE PEREIRA SE ESTABLECEN OTRAS DISPOSICIONES”

EL ALCALDE DE PEREIRA

En uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas por los artículos 311 y 315 numeral 1, de la Constitución Política Colombiana, los artículos 19, 27 y concordantes de la Ley 388 de 1997, el Decreto Único Nacional 1077 de 2015 y el Plan de Ordenamiento Municipal (POT) adoptado mediante el Acuerdo Municipal 018 de 2000 y modificado mediante el Acuerdo Municipal 023 de 2006, y

CONSIDERANDO

Que dentro de los objetivos del Ordenamiento del Territorio Municipal se encuentra el diseño y adopción de los instrumentos y procedimientos de gestión que permitan ejecutar actuaciones urbanas integrales y articular las actuaciones sectoriales que afectan la estructura del territorio municipal (Ley 388 de 1997, art. 6). Siendo los planes parciales uno de los instrumentos de planificación mediante los cuales se 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.

Que en desarrollo de la normativa nacional el POT (Acuerdo Municipal 018 de 2000, modificado mediante el Acuerdo Municipal 023 de 2006), en el Artículo 410 del Título X del Acuerdo 023 de 2006, que modificó el Artículo 498 del Acuerdo 018 de 2000, define los planes parciales como “(...) los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento territorial, para el suelo de expansión urbana, para las áreas localizadas en suelo urbano que por cualquier circunstancia no han sido aún urbanizadas en su totalidad, para el suelo urbano sometido al tratamiento de redesarrollo o renovación o de mejoramiento integral o aquellos que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales. Los planes parciales son los instrumentos que articulan de manera específica los objetivos de ordenamiento territorial con los de gestión del suelo concretando las condiciones técnicas, jurídicas, económico - financieras y de diseño urbanístico que permiten la generación de los soportes necesarios para nuevos usos urbanos o para la transformación de los espacios urbanos previamente existentes, tanto a nivel local como zonal o municipal asegurando condiciones de habitabilidad y de protección del Sistema Ambiental Municipal, de conformidad con las previsiones y políticas del Plan de Ordenamiento Territorial”.

Que conforme a lo anterior, los planes parciales deberán formularse para todos los suelos de expansión urbana y para los suelos ubicados dentro del perímetro urbano a los cuales el POT les haya impuesto esta condición para su desarrollo.

Que según el artículo 32 de la ley 388 de 1997 el suelo de expansión urbana “está constituido por la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del plan de ordenamiento, según lo determinen los programas de ejecución.

La determinación de este suelo se ajustará a las previsiones de crecimiento de la ciudad y a la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, y parques y equipamientos colectivos de interés público o social.”



“POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 936 DEL 18 DE DICIEMBRE DE 2015 DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA CABAÑUELAS SANTA CLARA DEL MUNICIPIO DE PEREIRA Y SE ESTABLECEN OTRAS DISPOSICIONES”

Con la presente propuesta se pretende modificar el Plan Parcial, como iniciativa pública, con el fin de corregir un vacío normativo que se presentó en la adopción del Decreto N° 936 de 2015, debido a que en éste quedó estipulado dentro de los usos del suelo permitidos en la ficha que determina la asignación de los mismos para las Unidades 2, 3, 7 y 8, el uso residencial unifamiliar y multifamiliar, sin embargo, en la ficha donde se determina la norma urbanística específica, no se dejaron estipuladas las condiciones especiales para el desarrollo de la vivienda unifamiliar.

Es decir que el uso residencial de vivienda unifamiliar se encuentra permitido para las Unidades 2, 3, 7 y 8, pero pese a esto se incurrió en un error al momento de la expedición del acto administrativo, pues al momento de dar la norma urbanística para la zona residencial de dichas Unidades, se omitió dar las condiciones especiales para la vivienda unifamiliar, siendo necesario modificarlo.

La presente propuesta de modificación no altera los demás componentes del Plan Parcial. El reparto de cargas y beneficios no se modifica, toda vez que éste fue elaborado por usos generales como vivienda, (sin discriminar su tipología), comercio y servicios.

Que el procedimiento para la adopción de un Plan Parcial, está contenido en el Decreto 2181 de 2006, Decreto 4.300 de 2007, Decreto 019 de 2012 y Decreto 1478 de 2013 (compilados en el Decreto 1077 de 2015), el cual debe tenerse en cuenta para la aprobación de los planes parciales. Según el Artículo 2.2.4.1.1.2 del Decreto 1077 de 2015, las etapas para la formulación y adopción de los planes parciales son las siguientes: 1) formulación y revisión, 2) concertación y consulta, y 3) adopción mediante Decreto Municipal.

Que una vez formulado el proyecto de modificación del plan parcial, se llevó a cabo un proceso de información pública conforme a los criterios legales de publicidad; en el mismo no se presentaron objeciones. La fase de revisión culmina con la expedición de la Resolución No. 6803 del 19 de julio de 2018, mediante la cual la Secretaría de Planeación otorga viabilidad técnica al proyecto de plan parcial.

Que una vez revisado el proyecto de modificación al plan parcial, no se planteó, ni se generó ningún cambio o ajuste al componente ambiental, razón por la cual no fue necesario radicar el proyecto ante la Corporación Regional de Risaralda CARDER, para agotar el requisito de la concertación ambiental, tal como lo establece el parágrafo del artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015, que reza: “PARÁGRAFO. El ajuste de planes parciales, en caso de requerirse, se efectuará teniendo en cuenta únicamente las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan.

Que en razón del desarrollo apropiado bajo el cumplimiento de los requisitos legales y de las instancias de validación contempladas en las normas legales, el Alcalde Municipal encuentra oportuno adoptar la Modificación al Plan Parcial de expansión urbana “CABAÑUELAS SANTA CLARA” en el Municipio de Pereira y

En consideración a lo anterior, el **ALCALDE DE PEREIRA** en uso de sus atribuciones legales:



Versión: 01

Fecha de Vigencia: Noviembre 14 de 2017

“POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 936 DEL 18 DE DICIEMBRE DE 2015 DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA CABAÑUELAS SANTA CLARA DEL MUNICIPIO DE PEREIRA Y SE ESTABLECEN OTRAS DISPOSICIONES”

en orden continuo				2.5m		segundo piso	predio	por cada 10 viviendas para visitantes (artículo 378 del Acuerdo 23 de 2006)
-------------------	--	--	--	------	--	--------------	--------	---

NORMA URBANISTICA ZONA RESIDENCIAL PARA LA UAU 2, 3, 7 Y 8

Norma para la Zona Residencial Neta. Unidades 2, 3, 7 y 8.								
TIPOLOGIA	ALTURA	AREA MINIMA LOTE	FRENTE MINIMO DE LOTE	VOLADIZO	RETIRO FRONTAL	RETIRO LATERAL	RETIRO POSTERIOR	PARQUEADEROS
R1 y R2. Vivienda Unifamiliar, independiente	2 pisos más altillo	36 M2	3,5 m	0,60 m a una altura mínima de 2.3m respecto al andén	Según Secciones viales	no se exigen	Según norma de patios	1 por cada 3 viviendas para residentes y 1 por cada 10 viviendas para visitantes (artículo 378 del Acuerdo 23 de 2006)
R1 y R2. Vivienda Unifamiliar, agrupada en orden continuo	2 pisos más altillo	Área máxima de cerramiento: 10.000 m2 Área de lote Interno: 36 m2	30 m de lote de cerramiento	1m a una altura mínima de 2.5m respecto al andén	Según Secciones viales	no se exigen	Según norma de patios	1 por cada 3 viviendas para residentes y 1 por cada 10 viviendas para visitantes (artículo 378 del Acuerdo 23 de 2006)
R1 y R2 VIS Multifamiliar agrupada en orden continuo y discontinuo	12 pisos	Área máxima de cerramiento: 30.000 m2 Área mínima de bloque multifamiliar: 200 m2	30 m de lote de cerramiento	1m a una altura mínima de 2.5m	Según Secciones viales	A lindero 3 m	4 metros a todo lo ancho del predio	1 por cada 3 viviendas para residentes y 1 por cada 10 viviendas para visitantes (artículo 378 del Acuerdo 23 de 2006)
R1 y R2 VIS Multifamiliar independiente en orden continuo	12 pisos	200 m2	15 m	1m a una altura mínima de 2.5m	Según Secciones viales	3 m a lindero a partir del segundo piso	5 metros a todo lo ancho del predio	1 por cada 3 viviendas para residentes y 1 por cada 10 viviendas para visitantes (artículo 378 del Acuerdo 23 de 2006)

NORMA URBANISTICA ZONA DE COMERCIO, INDUSTRIA, EQUIPAMIENTO Y SERVICIO PARA TODAS LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN O GESTIÓN.

Norma para Comercio y Servicios								
TIPOLOGIA	ALTURA	AREAMINIMA	FRENTE MINIMO	VOLADIZO	RETIRO FRONTAL	RETIRO LATERAL	RETIRO POSTERIOR	PARQUEADEROS
Comercio	1 piso	Locales de	2,5 m	no aplica	Según	no se	no se exige	1 por cada 50 m2



Versión: 01

Fecha de Vigencia: Noviembre 14 de 2017

“POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 936 DEL 18 DE DICIEMBRE DE 2015 DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA CABAÑUELAS SANTA CLARA DEL MUNICIPIO DE PEREIRA Y SE ESTABLECEN OTRAS DISPOSICIONES”

y servicios		22,5 m2			Secciones viales	exige		construidos
-------------	--	---------	--	--	------------------	-------	--	-------------

Norma para Equipamientos Colectivos								
INDICE DE OCUPACIÓN	ALTURA	AREA MINIMA	FRENTE MINIMO	VOLADIZO	RETIRO FRONTAL	RETIRO LATERAL	RETIRO POSTERIOR	PARQUEADEROS
libre	3 pisos	240 m	8 m	2,5 m	Según Secciones viales	3 m	3 m a todo el ancho del predio	Según Estatuto de usos del suelo

Norma para Equipamientos Recreativos (Cesión Espacio Público)								
INDICE DE OCUPACIÓN	ALTURA	AREA MINIMA	FRENTE MINIMO	VOLADIZO	RETIRO FRONTAL	RETIRO LATERAL	RETIRO POSTERIOR	PARQUEADEROS
0,5	1 piso	360 m2	10m	1,5 m	Según Secciones viales	6 m	8 m a todo lo ancho del predio	Según Estatuto de usos del suelo

ARTÍCULO 3: Las demás disposiciones contenidas en el Decreto 936 de 2015, no sufren modificación alguna.

ARTÍCULO 4: El presente decreto rige a partir de la fecha de su publicación.

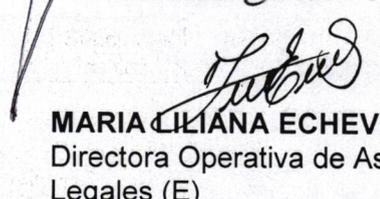
PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE,

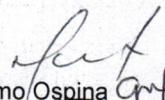
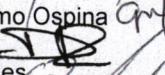
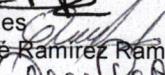
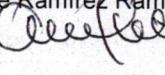
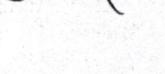
JUAN PABLO GALLO MAYA
Alcalde de Pereira


CLAUDIA PATRICIA VELASQUEZ
Secretaria de Planeación de Pereira


LILIANA GIRALDO GOMEZ
Secretaria Jurídica de Pereira


CAROLINA DEL PILAR GONZALEZ L.
Subsecretaria de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano


MARIA LILIANA ECHEVERRI S.
Directora Operativa de Asuntos Legales (E)

Revisión Legal Secretaría Jurídica: Martha Lucia Serna Marin 
 Revisión Legal Secretaría de Planeación: Gloria Lizeth Perdomo Ospina 
 Revisión Componente Urbano: Diana Milena Román Ramírez 
 Revisión Componente Urbano: María Catalina Quintana Morales 
 Revisión Componente Vial y de Servicios Públicos: Pedro José Ramírez Ramírez 
 Revisión Componente Económico: Ángela María Fatt Naranjo 