

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA LA PAZ, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO 660 DEL 2 DE NOVIEMBRE DE 2007, MODIFICADO POR EL DECRETO 337 DEL 28 DE MARZO DE 2012 Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS"

EL ALCALDE DE PEREIRA

En uso de sus atribuciones constitucionales y legales, en especial las conferidas por los artículos 311 y 315 numeral 1 de la Constitución Política de Colombia, los artículos 19, 27 y concordantes de la Ley 388 de 1997, el Decreto Único 1077 de 2015 y el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Pereira adoptado mediante los Acuerdos Municipales 018 del 2000 y 023 de 2006, y

CONSIDERANDO:

Que el Plan de Ordenamiento Territorial busca que las zonas de expansión urbana reglamenten su desarrollo a través de Planes Parciales, promoviendo así grandes proyectos urbanísticos integrales que contengan la totalidad de elementos de infraestructura urbana y la generación de espacios públicos y áreas de equipamientos colectivos acordes con las densidades poblacionales, con estándares mínimos de calidad de vida que se definen en el POT.

Que los planes parciales como instrumentos de planificación del territorio pueden estar sujetos a ajustes y modificaciones, para lo cual deberán ceñirse al mismo procedimiento establecido para su formulación de conformidad con lo establecido en el parágrafo único del artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015.

Que la Administración Municipal por medio del Decreto No. 660 del 2 de noviembre de 2007 adoptó el Plan Parcial de expansión Urbana LA PAZ, como instrumento de planificación intermedia localizado en la vereda Belmonte Bajo del Corregimiento de Cerritos, al sur Occidente de la Ciudad de Pereira; dicho instrumento de planificación tuvo una modificación por medio del Decreto No. 337 del 28 de marzo de 2012, por medio del cual se redefinieron las directrices urbanísticas para el desarrollo del área de planificación, definiendo la localización y cuantificación de las áreas de cesión para espacio público y equipamiento, la gestión del suelo a través de dos unidades de actuación urbanística, el sistema ambiental, vial y la propuesta de saneamiento y dotación de servicios públicos.

Que por medio de solicitud con radicado No. 43783 del 29 de agosto de 2019; el señor FELIPE ACOSTA MEJIA Representante Legal de ASUL S.A.S.; propuso una nueva modificación del Plan Parcial La Paz en el que se adjuntó el Documento Técnico de soporte, el borrador de Decreto, la simulación urbanística y financiera, los planos, los certificados de tradición y CD con toda la información referida; dicha radicación contempla una modificación en los aprovechamientos aprobados a la fecha para plan parcial, en el entendido de aumentarlos y con ello generar los cambios urbanísticos y financieros que genera dicha modificación.

Que dentro de los anexos aportados para la modificación del Plan Parcial la Paz; se encuentra la Viabilidad de Servicios Públicos de Acueducto y Alcantarillado expedida por la empresa AGUAS Y AGUAS de Pereira, con fecha 20 de agosto de 2019; en la que atendiendo la solicitud del promotor del Plan Parcial, se expidió dicha viabilidad para la segunda modificación de éste (840 unidades residenciales y 23.664 m² de uso de comercio y servicios, en una única unidad de gestión); aumentando por consiguiente las cargas urbanísticas generales y como consecuencia de esto, se modificó el componente económico y financiero del Plan Parcial.

Que la modificación del Plan Parcial La Paz de iniciativa privada incorpora la actualización de las coordenadas del área de planificación, al pasar del sistema de coordenadas Terraza

“POR EL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA LA PAZ, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO 660 DEL 2 DE NOVIEMBRE DE 2007, MODIFICADO POR EL DECRETO 337 DEL 28 DE MARZO DE 2012 Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”

utilizadas en la adopción del Plan Parcial según Decreto 660 de noviembre 2 de 2007, modificado por el Decreto 337 de 2012; al reconocer que los instrumentos de planificación, tal como son los Planes Parciales, según la norma de cartografía adoptada para el manejo de la misma en el POT, se deben presentar bajo el estándar MAGNA-SIRGAS; toda vez que, el anexo 5 del POT Reconoce la Resolución expedida por el IGAC: Resolución 068 de 2005, cuyo epígrafe reza: *“Por la cual se adopta como único datum oficial de Colombia el Marco Geocéntrico Nacional de Referencia: MAGNA-SIRGAS.”*; en ese orden de ideas, toda modificación y o presentación de instrumentos de planificación a ser desarrollados en el territorio del municipio, deben cumplir con dicho requerimiento.

Que consecuente con la propuesta planteada, el análisis realizado por la Secretaria de Planeación del Municipio, se considera viable la modificación del Plan Parcial La Paz de iniciativa privada, el cual versa sobre el cambio en el aprovechamiento del número de unidades residenciales del plan parcial, pasando de 714 a 840 y un aumento en los metros cuadrados construidos para usos comerciales y de servicios de 3.875m² a 14.966m², con el consecuente cambio en las áreas de cesión tanto de espacio público como para equipamiento colectivo, debido al incremento en el número de habitantes a ubicarse dentro del área de planificación.

Que debido al cambio en las áreas de cesión; se hace necesario incrementar la distribución de los polígonos que contienen las áreas destinadas a espacio público, de la misma manera que los polígonos destinados a equipamiento colectivo.

Que la modificación del Plan Parcial La Paz de iniciativa privada, incorpora un cambio en la norma urbanística y los usos del suelo; frente a los anteriormente planteados sobre ejes viales principales y en cuanto a la incorporación del uso del suelo identificado como *Servicios de Alojamiento*.

Que en relación a la norma urbanística se modifica la altura libre para vivienda R1 multifamiliar que estaba de 12 pisos a “Libre”; así mismo en cuanto a la tipificación de los usos permitidos citados en la ficha normativa, específicamente en los relacionados a Comercio y Servicios que en el Decreto 337 de 2012 estaban como “No aplica” en la tipología, pasan a clasificarse en C1, C2 y C3 con una altura de 2 pisos; S1, S2 y S3 con una altura de 2 pisos; C4 y C5 con una altura libre y S4 y S5 con una altura libre; todo en correspondencia con las necesidades del municipio para la zona donde se encuentra localizado; y continuando con las disposiciones iniciales de este instrumento, las cuales conforman el modelo de ocupación previsto para el mismo, manteniendo las características principales del instrumento de planificación y logrando el equilibrio de las áreas construidas, las zonas verdes y los espacios públicos.

Que, con base en el reparto equitativo de cargas y beneficios, se hace necesaria la incorporación de los aprovechamientos de la Unidad de Gestión, el cual contiene los m² construidos totales por uso tanto para usos residenciales como para comerciales y de servicios.

Que, debido a la modificación del Plan Parcial, se hace necesario ampliar el cronograma de ejecución desde su última modificación el cual estaba del año 2012 al 2021 y pasaría a ser del año 2019 a 2028.

Que la modificación del Plan Parcial La Paz, cambia el listado de planos del Decreto 337 de 2012 el cual solo contemplaba los planos que se adicionaban o modificaban al Decreto 660 del 2007; esta modificación contiene el listado total de planos que hacen parte integral del presente Decreto.

“POR EL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA LA PAZ, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO 660 DEL 2 DE NOVIEMBRE DE 2007, MODIFICADO POR EL DECRETO 337 DEL 28 DE MARZO DE 2012 Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”

Que la modificación presentada al Plan parcial La Paz no ajusta o modifica el sistema vial ni el componente ambiental ni la delimitación y conformación predial del mismo, por lo que no se requirió instancia de concertación ambiental ante la Corporación Autónoma Regional de Risaralda.

Que el artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015 dispone que, durante el término de la revisión, se podrá requerir a los solicitantes, por una sola vez, para que lleven a cabo las actualizaciones, correcciones o aclaraciones que deban realizar al proyecto y/o aporten la información técnica adicional que sea necesaria para expedir el concepto sobre su viabilidad.

Que el artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto Nacional 1077 de 2015, establece una etapa de información pública, citación a propietarios y vecinos para que conozcan la propuesta de plan parcial y expresen sus recomendaciones y observaciones, citación que se efectuó, así:

- Mediante aviso por 10 días fijado en la Secretaría de Planeación Municipal el día 03 de septiembre de 2019 a las 8:00 am y desfijado el día 14 de septiembre de 2019, a las 06:00 pm.
- Mediante las citaciones a propietarios y vecinos con Radicado No. 48754 del 03 de septiembre de 2019.
- Mediante Oficio No. 34785 10 de septiembre de 2019, se solicitó la publicación en la página web institucional del aviso para citación de propietarios y/o vecinos de la propuesta del plan parcial.
- Mediante Oficio No. 35717 del 16 de septiembre de 2019, la oficina de comunicaciones del Municipio de Pereira informó la publicación en la página web institucional del aviso para citación de propietarios y/o vecinos de la propuesta del plan parcial.
- Mediante oficio No. 48467 del 02 de septiembre de 2019 se solicita a los curadores información referente a las licencias urbanísticas otorgadas correspondientes al Plan Parcial La Paz.
- Mediante oficio No. 47830 del 18 de septiembre de 2019 el curador urbano 1 da respuesta referente a las licencias otorgadas correspondientes al Plan Parcial La Paz
- Mediante oficio No. 47904 del 18 de septiembre de 2019 el curador urbano 2 da respuesta referente a las licencias otorgadas correspondientes al Plan Parcial La Paz

Que una vez agotadas todas las etapas de revisión, la Secretaría de Planeación concluyó que la propuesta de Modificación presentada, reúne los requisitos indispensables para darle cumplimiento al Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdos 18 de 2000 y 23 de 2006) y al Decreto Nacional 1077 de 2015.

Que mediante la Resolución No. 14732 del 17 de diciembre de 2019, la Secretaría de Planeación Municipal de Pereira, otorga viabilidad para la Modificación del Plan Parcial, la cual fue debidamente notificada al promotor de la modificación el día 07 de enero de 2020.

Que, en razón del desarrollo apropiado de las instancias de validación contempladas en las normas legales, por cumplir con los requisitos de ley y por considerarse conveniente para el Municipio de Pereira, el Alcalde Municipal encuentra oportuno adoptar la Modificación al Plan Parcial de Expansión Urbana “La Paz” en el Municipio de Pereira.

Por lo antes expuesto;

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA LA PAZ, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO 660 DEL 2 DE NOVIEMBRE DE 2007, MODIFICADO POR EL DECRETO 337 DEL 28 DE MARZO DE 2012 Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS"

DECRETA

**TÍTULO I
GENERALIDADES**

Artículo 1. – Modificación del artículo 1 del Decreto 337 de 2012. El nuevo texto es el siguiente:

ARTICULO 1- ADOPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN. Modifíquese el Plan Parcial de Expansión Urbana La Paz del Municipio de Pereira, localizado en la Vereda Belmonte Bajo del Corregimiento de Cerritos al sur occidente de la Ciudad de Pereira, sobre la doble calzada Pereira – Cartago, delimitado perimetralmente por los siguientes puntos en coordenadas magna sirgas:

COORDENADAS EN MAGNA SIRGAS DELIMITACIÓN PLAN PARCIAL LA PAZ					
PUNTO	NORTE	ESTE	PUNTO	NORTE	ESTE
1	1.023.973,03	1.144.337,92	14	1.023.511,85	1.143.947,54
2	1.023.799,20	1.144.795,88	15	1.023.565,67	1.143.995,84
3	1.023.789,58	1.144.854,08	16	1.023.584,52	1.144.025,13
4	1.023.736,32	1.144.806,70	17	1.023.580,29	1.144.091,23
5	1.023.704,16	1.144.859,60	18	1.023.602,15	1.144.118,52
6	1.023.629,63	1.144.840,26	19	1.023.561,49	1.144.211,07
7	1.023.587,79	1.144.815,72	20	1.023.706,09	1.144.171,97
8	1.023.616,39	1.144.649,17	21	1.023.785,31	1.144.155,36
9	1.023.393,20	1.144.414,63	22	1.023.865,32	1.144.144,55
10	1.023.508,11	1.144.300,00	23	1.023.873,57	1.144.237,36
11	1.023.371,75	1.144.017,54	24	1.023.830,95	1.144.271,23
12	1.023.431,58	1.143.996,11	25	1.023.839,99	1.144.349,09
13	1.023.463,00	1.143.963,05	26	1.023.951,37	1.144.339,59

Las coordenadas transcritas demarcan una zona integrada por seis (6) predios que conforman un área total de 260.240 m2. La información predial correspondiente se incluye a continuación (ver plano No. 2 —Delimitación Plan Parcial e información Predial).

Los predios que conforman el área del Plan Parcial LA PAZ, son los siguientes:

PREDIO	PROPIETARIO	FICHA CATASTRAL	MATRICULA	AREA
Lote 1	FIDUCUARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO P.A. PLAN PARCIAL LA PAZ.	00-02-0005-0055-000	290-147741	44.313,69
Lote 2	FIDUCUARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO P.A. PLAN PARCIAL LA PAZ.	00-02-0005-0113-000	290-147742	50.362,59
Lote 3	FIDUCUARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO P.A. PLAN PARCIAL LA PAZ.	00-02-0005-0114-000	290-147743	55.603,35
Lote 4	FIDUCUARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO P.A. PLAN PARCIAL LA PAZ.	00-02-0005-0115-000	290-147744	62.519,07

“POR EL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA LA PAZ, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO 660 DEL 2 DE NOVIEMBRE DE 2007, MODIFICADO POR EL DECRETO 337 DEL 28 DE MARZO DE 2012 Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”

Lote 5	MUNICIPIO DE PEREIRA	00-02-0005-0116-000	290-147745	36.464,68
Lote 6	MUNICIPIO DE PEREIRA	00-02-0005-0117-000	290-147746	10.976,62
TOTAL				260.240,00

Artículo 2. Modificación del artículo 1-A del Decreto 660 del 2007, adicionado por el artículo 2 del Decreto 337 de 2012, el nuevo texto es el siguiente:

ARTICULO 1- A. El Plan Parcial la PAZ, está conformado por las áreas que se describen a continuación:

DESCRIPCION	%	AREAS EXISTENTES	OBSERVACIONES	
AREA BRUTA	100%	260.240,00	M2	AREA CATASTRAL
SUELOS DE PROTECCIÓN		75.350,06	M2	NA
PLAN VIAL PRINCIPAL		47.441,30	M2	ESTA AREA CORRESPONDE A LA SUMATORIA DE LOS PREDIOS IDENTIFICADOS EN EL PLAN PARCIAL COMO 5 Y 6, ESTAS SERAN CEDIDAS AL MUNICIPIO A TITULO GRATUITO
REDES PRIMARIAS DE SERVICIOS PÚBLICOS		0,00	M2	
AREA NETA URBANIZABLE	54%	137.448,64	M2	
VÍAS LOCALES		39.834,59	M2	SE ASUME UN 28.98% DEL AREA PARA EL DESARROLLO DE ESTAS VÍAS Y PARQUEADEROS
CESIONES ZONALES		16.113,00	M2	
AREA ÚTIL	31%	81.501,05	M2	

Artículo 3. SISTEMA DE COORDENADAS DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN: El área a intervenir cuenta con una superficie total de 260.240m². Las coordenadas que definen el Plan Parcial citadas en el artículo 1 de este Decreto comprenden un área de terreno compuesta por seis (6) lotes, definidos en escritura pública de desenglobe como lotes 1, 2, 3, 4, 5 y 6.

La información cartográfica base se realizó en el programa de AUTOCAD. Fue transformada al nuevo sistema de coordenadas para Colombia MAGNA-SIRGAS, la información base del proyecto se transformó su Datun Geodésico Bogotá al MAGNA-SIRGAS, utilizando el manual del IGAC, con el propósito de la coherencia de la información del proyecto con la información oficial cartográfica adoptada para esta clase de instrumentos de planificación por parte de la Secretaría de Planeación Municipal.

TÍTULO II

“POR EL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA LA PAZ, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO 660 DEL 2 DE NOVIEMBRE DE 2007, MODIFICADO POR EL DECRETO 337 DEL 28 DE MARZO DE 2012 Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”

DE LOS SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO

**CAPÍTULO I
DEL SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS**

Artículo 4. Modificación del artículo 9 del Decreto 660 de 2007. El nuevo texto es el siguiente:

ARTÍCULO 9. SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS. El sistema de servicios públicos del área de intervención del plan parcial, se manejará como se establece en el documento técnico de soporte y conforme a la viabilidad de servicios públicos 1401,00-3576 del 20 de agosto de 2019, con las siguientes obligaciones:

- Construcción de la red de acueducto en diámetro 6 y 4" desde la red de 12" localizada en doble calzada Pereira - Cartago.
- Construcción de 4 hidrantes por vía públicas, según el desarrollo por etapas de la Unidad de Gestión.
- Construcción de la estación de regulación de presión
- Construcción de estaciones de macro medición remota en cada una de las etapas de la Unidad de Gestión.
- Construcción de redes de alcantarillado sanitario por vías o espacio público en diámetro mínimo nominal de 200 mm en predios del Plan Parcial La Paz
- Construcción de redes de alcantarillado de aguas lluvias por vías o espacio público en diámetro mínimo nominal de 300 mm. La red principal de aguas lluvias debe tener la capacidad de transportar las aguas lluvias del predio denominado Oasis.
- Construcción de estructuras de protección de cauce cada 100 metros, en el caño receptor de los vertimientos provenientes de la doble calzada (Lote No. 1)
- Construcción de cinco (5) tanques de control de tormentas que suman un total 2.700 m3 de almacenamiento, (Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible) con el objeto de reducir mínimo en un 25% el caudal pico del hidrograma de creciente de diseño, a fin de evitar sobrecargas de los sistemas pluviales e inundaciones en los predios aguas abajo del predio donde se desarrollará el Plan Parcial La Paz.
- Compromiso de financiación y construcción o pago a Aguas y Aguas de Pereira por los valores correspondientes al sistema de bombeo de Cerritos para el uso residencial de \$435.456.000 y para el caudal generado por otros usos un valor de \$502.848.000 (\$ junio de 2019). Los anteriores valores se actualizarán utilizando para ello las variaciones del IPC desde junio de 2019 hasta la fecha del cumplimiento efectivo de la carga general.

Parágrafo. El pago correspondiente al Sistema de Bombeo Cerritos se efectuará en el momento de la solicitud de matrículas y su pago será en correspondencia a las unidades de vivienda solicitadas y/o los m2 requeridos en comercio y servicio.

**CAPITULO II
DEL SISTEMA DE ESPACIOS PÚBLICOS Y ÁREAS DE CESIÓN**

Artículo 5. Modificación del artículo 11 del Decreto 660 de 2007, modificado por el artículo 4 del Decreto 337 de 2012. El nuevo texto es el siguiente:

ARTÍCULO 11. AREAS DE CESIÓN PLAN PARCIAL LA PAZ - PARA ESPACIO PÚBLICO. El Plan Parcial de Expansión Urbana LA PAZ deberá entregar el área correspondiente a Espacio Público de conformidad con el número de Unidades de Vivienda permitida y área de comercio y servicio proyectada, tal como indica a continuación:

CESIONES PARA ESPACIO PÚBLICO			
Uso	No. Habitantes = Und Res*3,57	IMH POT	Total, Cesión
Residencial	2.999	2,1	6.298
Uso	Área Construida	IMH POT	Total, Cesión

“POR EL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA LA PAZ, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO 660 DEL 2 DE NOVIEMBRE DE 2007, MODIFICADO POR EL DECRETO 337 DEL 28 DE MARZO DE 2012 Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”

Comercial y Servicios	14.966	8%	1.197
Total			7.495

Parágrafo. Las áreas anteriormente calculadas se encuentran ilustradas en el Plano No. 11 “Áreas de cesión” el cual forma parte integral de este documento, localizada en los siguientes polígonos:

Localización área de cesión para Espacio Público		
Identificación	UNIDAD DE GESTIÓN	Áreas definidas en m2
Espacio Público No. 1 (EP 1)	1	2809
Espacio Público No. 2 (EP 2)	1	2856
Espacio Público No. 3 (EP 3)	1	1106
Espacio Público No. 4 (EP 4)	1	724
TOTAL, ENTREGADO		7.495

Artículo 6. Modificación del 11 A del Decreto 660 de 2007, adicionado por el artículo 5 del Decreto 337 de 2012. El nuevo texto es el siguiente:

ARTÍCULO 11 A. CONSIDERACIONES PARA EL SISTEMA DE ESPACIOS PÚBLICOS. Para consolidar el sistema de espacios públicos propuesto para el plan parcial, se establecen las siguientes consideraciones:

La localización de las áreas de cesión para espacio público podrá ser relocalizada o redelimitada dentro de la unidad de gestión urbanística, cumpliendo con el área de entrega establecida, siempre y cuando cumpla con los siguientes requisitos:

- Los parámetros de localización deberán dar cumplimiento a lo establecido por, Decreto único 1077 de 2015 y los Acuerdos 18 de 2000 y 23 de 2006 (POT) o las normas que los modifiquen, sustituyan o adicione.
- En todo caso las áreas de cesión para espacio público deberán cumplir con las siguientes características: 1. Garantizar el acceso a las cesiones públicas para parques y equipamientos desde una vía pública vehicular. 2. Proyectar las zonas de cesión en forma continua hacia el espacio público sin Interrupción por áreas privadas. 3. No localizar las cesiones en predios inundables, ni en zonas de alto riesgo.

Parágrafo 1. El promotor deberá presentar a la Secretaría de Planeación la propuesta urbanística para su revisión, previo aval de la autoridad ambiental en caso tal de vincular suelos de protección, lo anterior deberá realizarse previo al licenciamiento.

Parágrafo 2. En caso de variar el número de habitantes del plan parcial que determina la liquidación de las áreas de cesión, se deberá realizar la modificación al Plan Parcial.

Parágrafo 3. El área liberada producto de la relocalización, reliquidación o redelimitación acogerá los usos del suelo dispuesto en la ficha normativa para la unidad de actuación o de gestión.

Artículo 7. Modificación del artículo 11B del Decreto 660 de 2007, adicionado por el Artículo 6 del Decreto 337 de 2012, el nuevo texto es el siguiente:

ARTÍCULO 11 B. AREAS DE CESIÓN PLAN PARCIAL LA PAZ - PARA EQUIPAMIENTO COLECTIVO. El Plan Parcial LA PAZ, deberá entregar gratuitamente al Municipio de Pereira, las áreas de cesión para el equipamiento colectivo las cuales fueron liquidadas con

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA LA PAZ, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO 660 DEL 2 DE NOVIEMBRE DE 2007, MODIFICADO POR EL DECRETO 337 DEL 28 DE MARZO DE 2012 Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS"

un indicador de 2.9 m2 por habitante, teniendo como base para el cálculo una población proyectada de 2999 habitantes, así:

CESIONES PARA EQUIPAMIENTO COLECTIVO			
Uso	No. Habitantes = Und Res*3,57	IMH POT	Total, Cesión
Residencial	2.999	2,9	8.697

PARÁGRAFO 1. La localización del equipamiento colectivo se identifica en el Plano No. 11 (Áreas de Cesión) que hace parte integral del presente Decreto.

PARÁGRAFO 2. Dicha área se encuentra localizada en los siguientes polígonos, en el que se hace entrega de un (1) metros más, al total obligado de cesión:

Localización área de cesión Equipamiento Colectivo		
Identificación	UNIDAD DE GESTIÓN	Áreas definidas en m2
Equipamiento Colectivo No. 1 (EC 1)	1	2668
Equipamiento Colectivo No. 2 (EC 2)	1	2856
Equipamiento Colectivo No. 3 (EC 3)	1	1531
Equipamiento Colectivo No. 4 (EC 4)	1	1643
TOTAL, ENTREGADO		8698

Artículo 8. Modificación del artículo 11C del Decreto 660 de 2007, adicionado por el Artículo 7 del Decreto 337 de 2012, el nuevo texto es el siguiente:

ARTICULO 11 C. - CONSIDERACIONES PARA EL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS. Para consolidar el sistema de equipamiento colectivo propuesto para el plan parcial, se establecen las siguientes consideraciones:

La localización de las áreas de cesión para equipamiento colectivo podrá ser relocalizada o redelimitada dentro de la unidad de gestión urbanística, cumpliendo con el área establecida en este documento para las cesiones por equipamiento público, con el fin de que esta área sea integrada a la propuesta urbanística, siempre y cuando cumpla con los parámetros de localización establecidos por el Decreto Nacional 1469 de 2010, Decreto único 1077 de 2015 y los Acuerdos 18 de 2000 y 23 de 2006 (POT) o las normas que los modifiquen, sustituyan o adicionen, cumpliendo además con los siguientes requerimientos:

Las Áreas de Cesión deberán cumplir con las siguientes características:

1. Garantizar el acceso a las cesiones públicas para parques y equipamientos desde una vía pública vehicular.
2. No localizar las cesiones en predios inundables, ni en zonas de alto riesgo.
3. El área liberada producto de la relocalización, reliquidación o redelimitación acogerá los usos del suelo dispuesto en la ficha normativa para la unidad de actuación o de gestión.

Artículo 9. Modificación del artículo 12 del Decreto 660 del 02 de noviembre de 2007, modificado por el artículo 8 del Decreto 337 de 2012. El nuevo texto es el siguiente:

“POR EL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA LA PAZ, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO 660 DEL 2 DE NOVIEMBRE DE 2007, MODIFICADO POR EL DECRETO 337 DEL 28 DE MARZO DE 2012 Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”

ARTÍCULO 12. NORMAS URBANÍSTICAS Y USOS DEL SUELO. El Plan Parcial LA PAZ busca generar una nueva normativa para este sector de la Unidad de Planificación Cerritos de acuerdo a las potencialidades identificadas en el documento diagnóstico incluido en el Documento Técnico de Soporte que forma parte integral de este acto administrativo.

El propósito es propiciar la multiplicidad de usos con un énfasis en el uso residencial que a su vez genera una dinámica en el sector que requiere de usos complementarios como comercio, y servicios, estos usos propuestos corresponden en su totalidad a los establecidos por el Decreto municipal 3993 de 2000.

La propuesta de usos permitidos es amplia y los usos restringidos puntuales, como se expresa a continuación:

1. USOS DEL SUELO:

USOS PRINCIPALES	
USOS PERMITIDOS	USOS RESTRINGIDOS
RESIDENCIAL	
R1 VIVIENDA tipología: Unifamiliar, bifamiliar y Multifamiliar	NINGUNO
COMERCIO	
C1 PEQUEÑO COMERCIO DOTACIONAL DE USO DIARIO	NINGUNO
C2 COMERCIO DE USO FRECUENTE. UNITARIO O AGRUPADO	NINGUNO
C3 COMERCIO MEDIANO. UNITARIO O AGRUPADO	NINGUNO
C4 COMERCIO PESADO	NINGUNO
C5 GRANDES SUPERFICIES	NINGUNO
SERVICIOS	
S1. SERVICIOS DE USO COTIDIANO DE BAJO IMPACTO	NINGUNO
S2 SERVICIOS DE USO OCASIONAL ASOCIADOS A LA VIVIENDA. UNITARIO O AGRUPADOS.	NINGUNO
S3 SERVICIOS DE USO OCASIONAL. UNITARIOS O AGRUPADOS	NINGUNO
S4 SERVICIOS DE ESCALA MEDIANA. UNITARIO O AGRUPADO	NINGUNO
S5. SERVICIOS DE GRAN ESCALA	NINGUNO
19.6.4 SERVICIOS DE ALOJAMIENTO	Ninguno

“POR EL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA LA PAZ, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO 660 DEL 2 DE NOVIEMBRE DE 2007, MODIFICADO POR EL DECRETO 337 DEL 28 DE MARZO DE 2012 Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”

Parágrafo 1. La asignación de usos del suelo, se determina para aquellas áreas destinadas con usos principales de comercio y servicios inmersos en los planos No 10. Propuesta Urbana y No 12. Usos y Aprovechamientos.

Parágrafo 2. Los comercios y servicios de los subgrupos 4 y 5, deberán cumplir con las disposiciones normativas inmersas en el estatuto de usos del suelo para el municipio de Pereira, Decreto 449 de 2007.

2. USOS DEL SUELO AL INTERIOR DE LA ZONA RESIDENCIAL

USOS PRINCIPALES	
USOS PERMITIDOS	USOS RESTRINGIDOS
RESIDENCIAL	
R1 VIVIENDA tipología: Unifamiliar, bifamiliar y Multifamiliar	NINGUNO
COMERCIO	
C1 PEQUEÑO COMERCIO DOTACIONAL DE USO DIARIO	C3 COMERCIO MEDIANO. UNITARIO O AGRUPADO
C2 COMERCIO DE USO FRECUENTE. UNITARIO O AGRUPADO	C4 COMERCIO PESADO
	C5 GRANDES SUPERFICIES
USO COMPATIBLE	
USOS PERMITIDOS	USOS RESTRINGIDOS
SERVICIOS	
S1. SERVICIOS DE USO COTIDIANO DE BAJO IMPACTO	S3 SERVICIOS DE USO OCASIONAL. UNITARIOS O AGRUPADOS
S2 SERVICIOS DE USO OCASIONAL ASOCIADOS A LA VIVIENDA. UNITARIO O AGRUPADOS.	S4 SERVICIOS DE ESCALA MEDIANA. UNITARIO O AGRUPADO
	S5. SERVICIOS DE GRAN ESCALA

Parágrafo 3. La asignación de usos del suelo, se determina para aquellas áreas destinadas con usos principales residenciales inmersos en los planos No 10. Propuesta Urbana y No 12. Usos y aprovechamientos.

Parágrafo 4. El Plan Parcial La Paz en cumplimiento con lo dispuesto en el artículo 413 del Acuerdo 23 de 2006, por el cual se modificó el artículo 505 del Acuerdo 018 de 2000, propone desarrollar la vivienda de interés social prioritario en un lote fuera de los predios que conforman el área del plan parcial La Paz, en el Documento Técnico de Soporte que forma parte integral de este acto administrativo se incluye convenio suscrito con los propietarios del área de influencia del Plan Parcial para dar cumplimiento a éste requisito.

Parágrafo 5. En los usos comerciales, la zona de antejardín podrá ser utilizada en forma temporal para estacionamiento de vehículos.

NORMAS URBANÍSTICAS

“POR EL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA LA PAZ, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO 660 DEL 2 DE NOVIEMBRE DE 2007, MODIFICADO POR EL DECRETO 337 DEL 28 DE MARZO DE 2012 Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”

USO	TIPOLOGIA	ALTURAS	AREA MIN LOTE	FRENTE MIN LOTE	VOLADIZO	INDICE DE OCUPACION	RETIRO FRONTAL	RETIROS LATERALES	RETIRO POSTERIOR	PARQUEADEROS
R1. VIVIENDA	UNIFAMILIAR	3 pisos	35m2	3,5 m	1,5 m a una altura mínima de 2,3 m respecto al andén	Libre, respetando retiros	No se exige. Se debe respetar la sección vial peatonal o vehicular según el caso.	No se exigen	3 m paralelos al lindero del predio	1x cada vivienda para residentes. 1 x cada 5 viviendas para visitantes
	BIFAMILIAR	3 pisos	72 m2	7,2	1,5 m a una altura mínima de 2,3 m respecto al andén	Libre, respetando retiros	No se exige. Se debe respetar la sección vial peatonal o vehicular según el caso.	No se exigen	3 m paralelos al lindero del predio	1x cada vivienda para residentes. 1 x cada 5 viviendas para visitantes
	MULTIFAMILIAR	Libre	240 M	15 M	1,5 m a una altura mínima de 2,3 m respecto al andén	Libre, respetando retiros	No se exige. Se debe respetar la sección vial peatonal o vehicular según el caso.	Para orden continuo: según nsr.10; para orden discontinuo: a lindero 3 m. Entre bloques 6 m	No aplica	1x cada vivienda para residentes. 1 x cada 5 viviendas para visitantes
COMERCIO	C1 - C2 - C3	2 pisos	36 m2	3 m	No aplica	Libre, respetando retiros	Según secciones viales	No se exige	No se exige	1 x cada 50 m2 construidos vendibles
SERVICIOS	S1 - S2 - S3									1 x cada 50 m2 construidos vendibles
COMERCIO	C4 - C5	Libre	300m2	6 m	1,5 m a una altura mínima de 2,5 m respecto al andén	80%	Según secciones viales	No se exige	No se exige	1 x cada 50 m2 construidos vendibles
SERVICIOS	S4 - S5	Libre	300m2	6 m	1,5 m a una altura mínima de 2,5 m respecto al andén	80%	Según secciones viales	No se exige	No se exige	1 x cada 50 m2 construidos vendibles

“POR EL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA LA PAZ, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO 660 DEL 2 DE NOVIEMBRE DE 2007, MODIFICADO POR EL DECRETO 337 DEL 28 DE MARZO DE 2012 Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”

**CAPÍTULO III
DE LOS SISTEMAS DE OCUPACIÓN Y UNIDADES DE GESTIÓN URBANÍSTICA**

Artículo 10. Modificación del artículo 14 del Decreto 660 del 02 de noviembre de 2007, modificado por el artículo 10 del Decreto 337 de 2012. El nuevo texto es el siguiente:

ARTICULO 14. DEFINICIÓN DE LA UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA. El presente Plan Parcial se conforma de una única unidad de gestión urbanística, la cual se desarrollará por medio de etapas que se definirán en el momento del licenciamiento.

La Unidad de Gestión Urbanística No. 1, que se adopta está comprendida por las siguientes coordenadas en Magna Sirgas:

COORDENADAS EN MAGNA SIRGAS DELIMITACIÓN PLAN PARCIAL LA PAZ					
PUNTO	NORTE	ESTE	PUNTO	NORTE	ESTE
1	1.023.973,03	1.144.337,92	14	1.023.511,85	1.143.947,54
2	1.023.799,20	1.144.795,88	15	1.023.565,67	1.143.995,84
3	1.023.789,58	1.144.854,08	16	1.023.584,52	1.144.025,13
4	1.023.736,32	1.144.806,70	17	1.023.580,29	1.144.091,23
5	1.023.704,16	1.144.859,60	18	1.023.602,15	1.144.118,52
6	1.023.629,63	1.144.840,26	19	1.023.561,49	1.144.211,07
7	1.023.587,79	1.144.815,72	20	1.023.706,09	1.144.171,97
8	1.023.616,39	1.144.649,17	21	1.023.785,31	1.144.155,36
9	1.023.393,20	1.144.414,63	22	1.023.865,32	1.144.144,55
10	1.023.508,11	1.144.300,00	23	1.023.873,57	1.144.237,36
11	1.023.371,75	1.144.017,54	24	1.023.830,95	1.144.271,23
12	1.023.431,58	1.143.996,11	25	1.023.839,99	1.144.349,09
13	1.023.463,00	1.143.963,05	26	1.023.951,37	1.144.339,59

Los Predios que conforman la unidad de gestión No 1 son:

PREDIO	PROPIETARIO	FICHA CATASTRAL	MATRICULA	AREA
Lote 1	FIDUCUARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO P.A. PLAN PARCIAL LA PAZ.	00-02-0005-0055-000	290-147741	44.313,69
Lote 2	FIDUCUARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO P.A. PLAN PARCIAL LA PAZ.	00-02-0005-0113-000	290-147742	50.362,59
Lote 3	FIDUCUARIA BANCOLOMBIA S, A SOCIEDAD FIDUCIARIA COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL	00-02-0005-0114-000	290-147743	55.603,35

“POR EL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA LA PAZ, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO 660 DEL 2 DE NOVIEMBRE DE 2007, MODIFICADO POR EL DECRETO 337 DEL 28 DE MARZO DE 2012 Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”

	FIDEICOMISO P.A. PLAN PARCIAL LA PAZ.			
Lote 4	FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO P.A. PLAN PARCIAL LA PAZ.	00-02-0005-0115-000	290-147744	62.519,07
Lote 5	MUNICIPIO DE PEREIRA	00-02-0005-0116-000	290-147745	36.464,68
Lote 6	MUNICIPIO DE PEREIRA	00-02-0005-0117-000	290-147746	10.976,62
TOTAL				260.240,00

Parágrafo. Los predios 5 y 6 surgen como producto de las cesiones obligadas entregadas al Municipio de Pereira en el desarrollo del planteamiento urbanístico por etapas vinculados en la Unidad de Gestión.

**CAPITULO IV
DEL REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS**

Artículo 11. Modificación del artículo 15 del Decreto 660 del 02 de noviembre de 2007, modificado por el artículo 11 del Decreto 337 de 2012. El texto es el siguiente:

ARTICULO 15. APROVECHAMIENTOS DE LA UNIDAD DE GESTIÓN. Los aprovechamientos de la Unidad de Gestión son los siguientes:

UNIDAD DE GESIÓN	USO PRINCIPALES	METROS CONSTRUIDOS TOTALES POR USO	TOTAL, VIVIENDAS
	USO RESIDENCIAL	97.000 m2	840
USO COMERCIO Y SERVICIOS	14.966 m2		
TOTALES	111.966 m2		

Artículo 12. DEFINICIÓN DE LAS CARGAS. A continuación, se detalla el total de las cargas generales del Plan Parcial LA PAZ, dichas cargas fueron determinadas con base en los requerimientos de carácter general de cada componente analizado y formulado en el Decreto 337 de 2012; cabe aclarar que el diseño de acueducto y alcantarillado fue modificado y por tanto se aporta el presupuesto del componente de acueducto y alcantarillado a agosto de 2019 en el Capítulo de Servicios Públicos de la presente formulación. Y las cargas de los otros componentes fueron indexadas con el IPC mensual desde el enero de 2012 hasta agosto de 2019, ya que no sufren modificaciones en sus diseños y no requieren presupuestos diferentes a los presentados en el documento original, simplemente se actualizan trayéndolas a valor presente, con el fin de evitar el efecto de la devaluación económica en ellos:

CARGAS PLAN PARCIAL LA PAZ		
COMPONENTE	CANTIDAD	VALOR TOTAL
		A AGOSTO 2019
1. PLANIFICACIÓN PLAN PARCIAL		\$ 59.882.487,00

“POR EL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA LA PAZ, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO 660 DEL 2 DE NOVIEMBRE DE 2007, MODIFICADO POR EL DECRETO 337 DEL 28 DE MARZO DE 2012 Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”

COORDINACIÓN (Diagnóstico, formulación, topografía, decreto)	GL	\$ 26.838.089,00
COMPONENTE HIDRÁULICO Y SANITARIO	GL	\$ 6.709.522,00
COMPONENTE REDES ELÉCTRICAS	GL	\$ 3.354.761,00
COMPONENTE URBANÍSTICO	GL	\$ 16.773.806,00
COMPONENTE AMBIENTAL (estudio aptitud del suelo, pendiente, impactos, etc.)	GL	\$ 6.206.308,00
2 COMPONENTE AMBIENTAL		\$ 256.601.589,00
OBRAS AMBIENTALES	GL	\$ 256.601.589,00
3 SERVICIOS PÚBLICOS ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO		\$ 3.653.195.575,54
ACUEDUCTO		\$ 283.546.079,48
ALCANTARILLADO RESIDUAL		\$ 556.152.428,15
ALCANTARILLADO POR SISTEMA DE BOMBEO CERRITOS		\$ 938.304.000,00
ALCANTARILLADO PLUVIAL		\$ 1.875.193.067,92
4 SERVICIOS ELÉCTRICO		\$ 541.377.520,00
REDES ELÉCTRICAS	GL	\$ 541.377.520,00
5 SISTEMA VIAL PRINCIPAL	m2	\$ 2.724.541.510,00
CONSTRUCCIÓN CALZADA VÍA PORTE V21	12916,67	\$ 2.166.617.151,00
CONSTRUCCIÓN ANDÉN VÍA PORTE V21	6856,58	\$ 517.549.238,00
CONSTRUCCIÓN ZONA VERDE VÍA PORTE V21	3.438,62	\$ 40.375.121,00
TOTAL, CONSTRUCCIÓN VÍA LOCAL DE ACCESO		\$ 519.405.327,00
CONSTRUCCIÓN CALZADA VÍA LOCAL V21	2.476,46	\$ 415.396.593,00
CONSTRUCCIÓN ANDÉN VÍA LOCAL V21	1.275,66	\$ 96.289.529,00
CONSTRUCCIÓN ZONA VERDE VÍA LOCAL V21	657,42	\$ 7.719.205,00
6. COSTOS ÁREAS DE CESIÓN (COSTO TIERRAS PARA CESIONES (Valor Tierra por m2 = \$ 13719) año 2012 con IPC a agosto 2019 con una entrega en áreas de 16,113 m2	\$ 18.526	\$ 298.509.481,00
TOTAL, COSTOS PLAN PARCIAL LA PAZ		\$ 8.053.513.489,54

Tabla: Costos Plan Parcial La Paz indexados con IPC a agosto 2019

Parágrafo. El pago correspondiente al Sistema de Bombeo de Cerritos se efectuará en el momento de la solicitud de matrículas y su pago será en correspondencia a las unidades de vivienda solicitadas y/o los m2 requeridos en comercio y servicio

“POR EL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA LA PAZ, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO 660 DEL 2 DE NOVIEMBRE DE 2007, MODIFICADO POR EL DECRETO 337 DEL 28 DE MARZO DE 2012 Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”

Artículo 13. Modificación del artículo 15 A, del Decreto 660 del 02 de noviembre de 2007, adicionado mediante el artículo 12 del Decreto 337 de 2012. El nuevo texto es el siguiente:

ARTICULO 15 A. ESTRATEGIA DE GESTIÓN. El presente Plan Parcial se desarrolla por medio de una única unidad de gestión mediante un Planteamiento Urbanístico General adoptado mediante la Resolución No. 001430 del 27 de diciembre de 2013 para el desarrollo de cinco (5) etapas, el PUG es, posteriormente modificado mediante la Resolución No. 001519 del 14 de octubre de 2014, dicho desarrollo debe garantizar para su ejecución el cumplimiento de las cargas urbanísticas generales que aún no se encuentran ejecutadas, relacionadas a obras ambientales, espacio público, equipamientos colectivos, servicios públicos y sistema vial general y estarán regidas de acuerdo al art 39 de la ley 388 de 1997 y el numeral 10 de artículo 2.2.4.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015 y las normas o leyes que las modifiquen o sustituyan.

La unidad de gestión se encargará de entregar al Municipio el total de las áreas de cesión obligatorias del plan parcial.

Es de aclarar que, a pesar de desarrollarse el área de planificación a través de una única unidad de gestión, la primera etapa que se licencie debe garantizar el saneamiento de aguas residuales ejecutando lo que sea necesario para su correcto funcionamiento, como lo indica el componente de servicios públicos que se anexa en esta modificación.

El plan parcial ya ha ejecutado su primera etapa en el lote #2 proyecto Mukava del Viento y construyó la infraestructura de acuerdo a los lineamientos de la Empresa Aguas y Aguas de Pereira. “En los predios del plan parcial se encuentra localizado el portal de entrada del túnel Consotá - Otún y en el subsuelo se construyó el túnel en el cual hace parte del sistema de tratamiento de aguas residuales metropolitano Pereira-Dosquebradas. Teniendo en cuenta que el predio donde se desarrolla el Plan Parcial cuenta con áreas que se encuentran sobre la cota batea del portal de entrada del túnel Consotá-Otún, los proyectos urbanos que se desarrollen allí deben transportar las aguas residuales hasta dicho portal”. “Los predios que se encuentran en un nivel inferior a la cota batea del portal de entrada del túnel Consotá-Otún pueden integrar sus drenajes de aguas residuales al sistema de bombeo de aguas residuales de Cerritos cuya estación de bombeo principal se encuentra localizado en predios del Plan Parcial Galicia Alta”. Como lo indica el componente de servicios públicos de la presente modificación del plan Parcial La paz.

La ejecución de las redes de acueducto. “El plan parcial ya ejecutó su primera etapa de urbanismo en el lote #2 “Mukava” y construyó su acometida general en PVC 6” desde la red de HD 12”; para esta modificación debemos considerar esta situación y simular hidráulicamente todos los tramos proyectados para el plan parcial, de acuerdo a las necesidades de los usos y aprovechamientos presentados para las demás etapas del plan parcial La Paz”. Cada etapa deberá realizar las redes de acueducto necesarias cumpliendo con la normatividad definida en el Documento Técnico de Soporte en su componente de servicios públicos que hace parte integral del presente Decreto.

Las etapas que se desarrollen continuarán con la construcción de las redes de aguas lluvias necesarias y requeridas para el desarrollo de los proyectos, de acuerdo a la etapa en desarrollo, a los trazados y especificaciones del componente de servicios públicos que se anexa en esta modificación del Plan Parcial La Paz.

Artículo 14. APLICACIÓN DEL PRINCIPIO DE FLEXIBILIDAD O CONVERTIBILIDAD DE APROVECHAMIENTOS O DE EDIFICABILIDAD. Conforme a los aprovechamientos definidos en este documento, el plan parcial la Paz tiene una edificabilidad total de 111.966 m² (sumatoria de todos los m² de los usos planteados), siendo 1 m² una unidad de aprovechamiento. Esta unidad básica se refiere a un (1) m² a construir en el uso menos costoso a la venta conforme al estudio de mercado relacionado en este documento, que es la vivienda NO VIS la cual cada m² está planteado en \$ 2.778.932; por ende, la base para la convertibilidad será entonces la correspondiente al valor

“POR EL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA LA PAZ, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO 660 DEL 2 DE NOVIEMBRE DE 2007, MODIFICADO POR EL DECRETO 337 DEL 28 DE MARZO DE 2012 Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”

de venta de 1 m2 de vivienda, dando lugar al siguiente cuadro de convertibilidad por usos a desarrollar, conservando así la equidad en la distribución de las cargas y los beneficios.

Los índices de convertibilidad por metro cuadrado dependiendo del uso son:

	Valor aprox. venta m2	Índice de convertibilidad
VIVIENDA NO VIS	\$ 2,778,932	1,00
COMERCIO Y SERVICIOS	\$ 3,578,297	1,30

Parágrafo 1: En el Documento Técnico de Soporte se establecen los modelos y ejemplos de simulación de convertibilidad de aprovechamientos para el Plan Parcial La Paz.

Parágrafo 2:

- Para pasar de vivienda a comercio y servicios se deberá dividir el Número de metros cuadrados que se requieren convertir por 1.30
- Para pasar de comercio y servicios a vivienda se deberá multiplicar el Número de metros cuadrados que se requieren convertir por 1.30

Artículo 15. LIQUIDACIÓN DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA – La plusvalía será liquidada por el municipio de Pereira de acuerdo a los términos establecidos en la Ley al momento de liquidar la licencia de urbanismo y /o de construcción, y podrá ser pagada de acuerdo a los lineamientos del art 84 y 85 de la ley 388 de 1997.

Artículo 16. Modificación del artículo 15 B, del Decreto 660 del 02 de noviembre de 2007, adicionado mediante el artículo 13 del Decreto 337 de 2012. El nuevo texto es el siguiente:

ARTICULO 15B. CRONOGRAMA DE EJECUCIÓN. El Plan Parcial LA PAZ propone ejecutarse de conformidad con el siguiente cronograma de ejecución el cual a su vez le otorga su vigencia.

UNIDAD	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Unidad de Gestión 1										

Parágrafo. El cronograma establece la vigencia del Plan Parcial, para la ejecución de la Unidad de Gestión Urbanística, se solicitará una única licencia de urbanización o la aprobación de un único planteamiento Urbanístico General (PUG), conforme a lo indicado en el artículo 2.2.6.1.2.4.2 del Decreto 1077 de 2015.

**TITULO II
DISPOSICIONES FINALES**

Artículo 17. Modificación del artículo 21 del Decreto Municipal 660 de 2007, adicionado por el artículo 15 del Decreto 337 de 2012. El nuevo texto es el siguiente:

ARTICULO 21. ADOPCIÓN DE PLANOS Y DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE. Adóptese como parte integral del presente Decreto el Listado de Planos del plan parcial que a continuación se relaciona y el documento técnico de soporte de la presente modificación:

“POR EL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA LA PAZ, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO 660 DEL 2 DE NOVIEMBRE DE 2007, MODIFICADO POR EL DECRETO 337 DEL 28 DE MARZO DE 2012 Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”

PLAN PARCIAL DECRETO 660 DE 2007	MODIFICACIÓN AL PLAN PARCIAL	OBSERVACIÓN
1.LOCALIZACIÓN DEL PLAN PARCIAL LA PAZ		Se mantiene en Vigencia
2 DELIMITACIÓN DEL PLAN PARCIAL E INFORMACIÓN PREDIAL		Se mantiene en Vigencia
2A. Delimitación del área de planificación-coordenadas magna		Nuevo plano normativo
3 ZONIFICACION Y APTITUD PARA EL USO URBANO		Se mantiene en Vigencia
4 OBRAS AMBIENTALES		Se mantiene en Vigencia
5 SISTEMA VIAL		Se mantiene en Vigencia
6 ACUEDUCTO	RED DE ACUEDUCTO	Se modifica
7. RED PRIMARIA DE ALCANTARILLADO SANITARIO	RED DE ALCANTARILLADO	Se modifica
8. RED DE ALCANTARILLADO PLUVIAL	RED DE AGUAS LLUVIAS	Se modifica
9. RED PRIMARIA DE ENERGIA		Se mantiene en Vigencia
10. PLANTEAMIENTO URBANO PRELIMINAR. AREAS A URBANIZAR	PROPUESTA URBANA	Se modifica
11 AREAS DE CESIÓN		Se modifica
12. USOS PROPUESTOS	USOS Y APROVECHAMIENTOS	Se modifica
13. UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANISTICA	UNIDAD DE GESTIÓN	Se mantiene en Vigencia
14.ASIGNACIÓN DE CARGAS URBANÍSTICAS		Nuevo plano normativo
15. ETAPAS DE DESARROLLO PREVISTAS		Nuevo plano normativo
16. DELIMITACIÓN DE ZONAS BENEFICIARIAS DE ACCIONES URBANÍSTICAS QUE DETERMINAN EL EFECTO PLUSVALÍA		Nuevo plano normativo

Artículo 18. VIGENCIA Y DEROGATORIAS DEL PLAN PARCIAL- El Plan Parcial de Expansión Urbana “LA PAZ” entrará en vigencia desde la fecha de publicación de su aprobación definitiva en Gaceta Metropolitana y se extenderá hasta el 31 de diciembre de 2028 y deroga los artículos 4, 8, 10, 11 y 13 del Decreto Municipal 337 de 2012.

Dado en Pereira a los,

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA LA PAZ, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO 660 DEL 2 DE NOVIEMBRE DE 2007, MODIFICADO POR EL DECRETO 337 DEL 28 DE MARZO DE 2012 Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS"

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE,



CARLOS ALBERTO MAYA LÓPEZ
ALCALDE MUNICIPAL



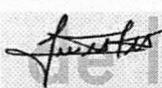
LUZ ADRIANA RESTREPO
Secretaría Jurídica de Pereira



YECID ARMANDO ROZO FORERO
Secretario de Planeación Municipal



MONICA MARCELA TOBÓN ZAPATA
Subsecretaría de Ordenamiento
Territorial y de Desarrollo Urbano

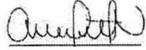


JANETH HINCAPIÉ NOREÑA
Directora Operativa de Asuntos
Legales

Revisión Legal Secretaría Jurídica: Andrea Cecilia Salazar J. - Contratista 

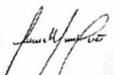
Revisión Legal Secretario de Planeación: Sandra Vivas Rivillas – Contratista 

Revisión Legal Secretaría de Planeación: John Edward Bustamante Saldarriaga 

Revisión Componente Económico: Ángela María Fatt Naranjo 

Revisión Componente Ambiental: Diego Andrés Toro Jiménez 

Revisión Componente Servicios Públicos y Vías: Pedro José Ramírez Ramírez 

Revisión Componente Urbano: Luisa María Marín 

Revisión Componente Urbano: Lina María Herrera Álvarez 

Proyectó y elaboró - John Edward Bustamante Saldarriaga 