



**"POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 1127 DEL 14 DE DICIEMBRE DE 2011, POR EL CUAL SE ADOPTÓ EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA "MANZANARES" Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS"**

**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, reglamentado parcialmente por el Decreto Nacional 2181 de 2006 (compilado en el Decreto 1077 de 2015), el suelo de expansión urbana *"está constituido por la porción del territorio 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 1127 DEL 14 DE DICIEMBRE DE 2011, POR EL CUAL SE ADOPTÓ EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA "MANZANARES" Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECÍFICAS"**

Que el plan parcial de expansión urbana MANZANARES se localiza en el suelo de expansión sur del Municipio de Pereira, de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo Municipal 018 de 2000, modificado mediante el Acuerdo Municipal 023 de 2006), por su localización este plan parcial pretende acoger los criterios generales establecidos en el artículo 355 del Acuerdo 23 de 2006 para el tratamiento de desarrollo.

Que el artículo 340 del Acuerdo 18 de 2000 define el tratamiento de desarrollo en zonas que aún no estén incorporadas al suelo urbano pero cuya aptitud permite su clasificación como suelo de expansión, con lo cual la supedita a la previa elaboración y aprobación de un plan parcial que considere una pieza completa de ciudad.

Que el Plan Parcial de Expansión Urbana MANZANARES, fue adoptado mediante el Decreto Municipal N° 1127 de 2011, promovido por iniciativa privada, y su modificación es de iniciativa privada promovida por el Señor MIGUEL ÁNGEL VELÁSQUEZ.

Que la modificación a la formulación del Plan Parcial de Expansión Urbana MANZANARES, se efectúa conforme a las normas que le dieron origen adoptadas mediante el Decreto 782 del 17 de diciembre de 2007, siendo en esencia el Acuerdo 018 de 2000, modificado por el Acuerdo 23 de 2006, los Decretos Nacionales 2181 de 2006, y el Decreto 4300 de 2007 hoy compilados en el Decreto 1077 de 2015; la cual se fundamenta en el párrafo del Artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, el cual determina: "(...) 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 los ajustes realizados en la presente modificación son los siguientes:

- a) Se omite del componente vial y de transporte la vía EJE N (EJE UG 1) V32 COLECTORA, basados en que la misma desde un inicio es una carga local, por ende es en el momento del licenciamiento que se define realmente el trazado de la misma; lo cual no afecta las cargas urbanísticas establecidas por vías, por ende tampoco afecta el reparto de cargas y beneficios. Esta modificación se refleja en los planos del plan parcial. Adicionalmente, se reglamentan las vías locales ya que al realizar trámites de licenciamiento se evidencia una falencia en este asunto.
- b) Compensar las áreas de cesión obligatorias para espacio público y equipamiento colectivo de la UG1 en otra unidad del plan parcial y determinar la forma de pago de la obligación a través del fondo establecido desde la Administración.
- c) Proyecto de Ajuste al Decreto del plan parcial, involucrando la propuesta de modificación que se relaciona en este documento.

Que la modificación presentada al Plan parcial Manzanares no ajusta o modifica la delimitación y conformación del plan parcial, las condiciones generales del plan parcial, sistema ambiental, norma urbanística, aprovechamientos urbanísticos, definición y delimitación de las UAU y UG, y el componente de servicios públicos.

Que las unidades 1 y 3 poseen tramites y procesos por resolver con la CARDER; la UG 1 posee permisos ambientales para la autorización de disposición final de material sobrante, descapote y excavación y la demarcación de los suelos de protección para los dos drenajes permanentes que se encuentran al interior, otorgado con la Resolución CARDER



**"POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 1127 DEL 14 DE DICIEMBRE DE 2011, POR EL CUAL SE ADOPTÓ EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA "MANZANARES" Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS"**

2398 de 11/10/2016 y un proceso abierto con la Corporación el cual debe ser resuelto conforme a trámite legal pertinente; por su parte, la UG 3, desde la adopción del plan parcial en el año 2011, se encuentra con una investigación ambiental emanada por la Corporación Autónoma Regional del Risaralda –CARDER- según expediente EJ-2064.

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. 4531 del 30 de abril de 2018, mediante la cual la Secretaría de Planeación otorga viabilidad técnica al proyecto de modificación del 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 que fue adoptado inicialmente por el Decreto 1127 de 2011, 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 "MANZANARES" en el Municipio de Pereira y

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

**DECRETA**

**TITULO 1**

**ASPECTOS GENERALES**

**ARTÍCULO 1. ADOPCIÓN.** Adóptese la modificación del Plan Parcial de Expansión Urbana MANZANARES que se allega con el respectivo Documento Técnico de Soporte y el conjunto de planos.

**Artículo 2.** Modifíquese el artículo 18 del Decreto 1127 del 14 de diciembre de 2011, el cual quedará de la siguiente forma:

**"POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 1127 DEL 14 DE DICIEMBRE DE 2011, POR EL CUAL SE ADOPTÓ EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA "MANZANARES" Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS"**

**Artículo 18. MOVILIDAD VEHICULAR**

**A. SISTEMA DE MOVILIDAD VEHICULAR SEGÚN POT**

Este sistema está representado por las propuestas viales determinadas en el Plan de Ordenamiento Territorial, Acuerdo 23 de 2006, plano 17 que corresponde al Sistema Vial Municipal. La propuesta vial para el sector correspondiente al Plan Parcial Manzanares es la denominada Cuba Huertas.

**B. SISTEMA DE MOVILIDAD VEHICULAR PRIMARIA**

Con base en los planteamientos definidos en la Revisión del POT, Acuerdo 23 de 2006 se realizó una implantación de las vías tanto en planta como en perfil, manejando pendientes bajas y cumpliendo las secciones viales definidas por las características de sistema vial primario según el Acuerdo mencionado.

Con esta vía se garantiza la comunicación ágil y segura desde el punto de vista de movilidad urbana a nivel municipal.

**• VIA CUBA HUERTAS (V12):**

(Vía de Carácter General)

Corresponde a la vía ubicada hacia el costado sur del PP Manzanares, es considerada en la Revisión del POT como una de las vías arterias importantes para la movilidad vehicular, corresponde a una V12 con la sección descrita atrás.

El trazado corresponde al carretable existente con un ancho aproximado de trocha de cinco (5) metros.

Se trabajó con pendiente máxima del 13.40%, donde se permite una operación segura del sistema de transporte masivo de pasajeros en sus rutas alimentadoras, el tramo cuenta con una longitud en el sector correspondiente al PP de cuatrocientos (400) metros de longitud aproximadamente. (Ver Planos N° 15, 15C y 15E "Sistema Vial"), y los siguientes son elementos de curvatura del diseño horizontal:

PUNTO	NORTE	ESTE	AZMUT	DIST	DELTA	R	G	L	T	E	C	PC	PT
POT	22342.515	50367.399	130d22'38"	45.494	13d0'34" D	80.00	7d9'43"	18.16	9.12	0.52	9.993	K0+36.37	K0+0.00
PI 1	22313.043	50402.056	143d23'12"	62.686	15d28'23" I	80.00	7d9'43"	21.80	10.87	0.73	9.993	K0+97.23	K0+118.84
PI 2	22262.727	50439.442	127d54'49"	94.786	12d59'6" I	200.00	2d51'53"	45.33	22.76	1.29	9.999	K0+179.99	K0+225.32
PI 3	22204.483	50514.223	114d55'43"	106.316	4d36'21" D	150.00	3d49'11"	12.06	6.03	0.12	9.998	K0+302.84	K0+314.90
PI 4	22159.672	50610.633	119d32'4"	186.119	9d31'14" D	150.00	3d49'11"	24.92	12.49	0.52	9.998	K0+482.50	K0+507.42
PI 5	22067.926	50772.568	129d3'18"	65.243	9d19'1" I	60.00	4d46'29"	9.76	4.89	0.20	4.999	K0+555.28	K0+565.04
PI 6	22026.618	50823.232	119d44'17"	149.579	50d26'43" I	73.00	7d50'55"	64.27	34.39	7.69	9.992	K0+675.34	K0+739.62
PI 7	21952.622	50953.111	89d17'34"	106.977	72d0'0" D	83.00	6d54'11"	104.30	60.30	19.59	9.994	K0+751.90	K0+856.20
PI 8	21990.448	51053.177	141d17'34"	80.448	37d12'52" I	40.00	7d9'43"	25.98	13.47	2.21	4.997	K0+862.88	K0+888.66
PI 9	21927.670	51103.484	104d4'42"	44.097	33d7'19" D	60.00	4d46'29"	34.69	17.84	2.60	4.999	K0+901.65	K0+936.34
PI 10	21916.944	51146.257	137d12'1"	56.396	15d43'26" I	60.00	4d46'29"	16.47	8.29	0.57	4.999	K0+966.60	K0+983.07
PI 11	21875.564	51184.574	121d28'35"	48.243									K1+23.03
PF	21850.374	51225.719											

La comunicación tanto en sentido norte sur como en sentido oriente y occidente, se garantiza a través de vías con pendientes bajas, ninguna superior al 13%, lo cual garantiza una adecuada utilización de éstas por parte del equipo vehicular para transporte público masivo tipo busetas, según se detalla en los planos de diseño vial.

La conformación del sistema vial primario del plan parcial está conformado por tres vías principales tipo V32, se plantea la formulación de los trazados viales tanto en planta como

Handwritten signature or mark.

**"POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 1127 DEL 14 DE DICIEMBRE DE 2011, POR EL CUAL SE ADOPTÓ EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA "MANZANARES" Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS"**

en perfil basada en la información topográfica disponible de levantamiento de campo, está definida de la siguiente forma:

El software utilizado para la elaboración de la propuesta vial es AutoCad Land, con el cual se define el planteamiento geométrico integral, planta, perfil y transversal, se calcula también los movimientos de tierra.

En los planos anexos a este documento se muestra para cada vía la información de la propuesta de trazado relacionada con los elementos de las curvas horizontales que son en su totalidad simples, se muestra el perfil de la vía definiendo rasantes de la misma, se muestra la sección transversal de la vía.

La velocidad de diseño se estima en 30 km/h, radio mínimo de 30 metros y pendiente máxima de 15%.

La siguiente es una descripción de cada uno de los tramos analizados:

**Eje Este Oeste (eje O E) EJE CENTRAL Sección V32 Colectora**

Desde el punto de vista urbano esta es vía permite no solo la accesibilidad al desarrollo de la unidad de gestión 2 sino que también permite que sobre su recorrido se instalen las redes de servicios públicos que darán servicio a todas las unidades. A su vez que proporciona otra comunicación con el barrio Miraflores y si se proyectase también con el barrio Bella Sandi.

Los siguientes son los elementos geométricos del diseño en planta

PUNTO	NORTE	ESTE	AZIMUT	DIST	DELTA	R	G	L	T	E	C	PC	PT
POT	22242.068	50616.461	129d19'37"	30.917									KD+0.00
PI 1	22223.096	50640.384	137d34'16"	71.826	8d17'39" D	285.00	2d0'37"	41.26	20.66	0.75	9.999	KD+10.25	KD+51.51
PI 2	22170.080	50688.943	90d21'55"	156.064	47d12'21" I	20.00	14d19'26"	16.48	8.74	1.83	4.987	KD+93.93	KD+110.41
PI 3	22169.082	50646.504	122d53'57"	66.801	32d32'2" D	20.00	14d19'26"	11.36	5.84	0.83	4.987	KD+252.50	KD+263.85
PI 4	22131.277	50603.942	75d2'59"	19.335	47d50'58" I	23.59	12d9'30"	19.70	10.47	2.22	4.991	KD+316.51	KD+337.38
PF	22136.266	50622.623										KD+346.64	

(Vía De carácter Local)

**• VÍA EJE 1 INTERNA (EJE UAU 2) V32 COLECTORA:**

Recorre el territorio en sentido norte – sur, dando acceso a la zona dando comunicación hacia la vía Cuba Huertas.

El radio mínimo para el tramo es 30 metros, la pendiente máxima de la vía es menor que el 13%. Recorre una zona con topografía montañosa.

La sección de la vía es colectora distribuida en 7,00 m de calzada, 1,5 m de zona verde y 1,5 m de andén, más parqueaderos al costado oriental perpendiculares al eje de la vía.

Tiene una longitud aproximada de 158 metros aproximadamente.

Los siguientes son los elementos geométricos definidos para las curvas en planta.

PI	NORTE	ESTE	PT
POT	22268.83	50730.74	KD+30.0
PF	22112.89	50699.87	KD+46.73

(72 m de Vía con Carácter Local y 86 m de Carácter local)



**"POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 1127 DEL 14 DE DICIEMBRE DE 2011, POR EL CUAL SE ADOPTÓ EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA "MANZANARES" Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECÍFICAS"**

**C. INTEGRACIÓN DEL SISTEMA CON EL TEJIDO URBANO**

La conexión con el sistema vial municipal se hace por medio de intersecciones a nivel, con operación por prelación.

Las intersecciones más relevantes se presentan sobre la vía Cuba Huerta en la intersección con el eje denominado 1 interna.

**D. SISTEMA VIAL SECUNDARIO**

Las vías locales (vehiculares, peatonales o semipeatonales) están conformadas por las vías internas de un proyecto urbanístico y podrán ser definidas por el planteamiento urbanístico garantizando la movilidad del sector, determinando a su vez la pertinencia de retiros o antejardines. En caso de corresponder a vías en límites de zonas de protección no se considerará la franja correspondiente a la zona verde, retiro o antejardín en el lado de la zona de protección. Se plantea que las vías vehiculares locales posean una calzada mínima de 6 metros.

Las vías peatonales deben tener un ancho mínimo entre paramentos de 6 metros. (Sección V51, Acuerdo 23 de 2006).

La longitud máxima para una vía peatonal es de 100 metros y podrán tener intersecciones con otras peatonales; estas vías peatonales podrán rematar con zonas verdes, espacios públicos, vías vehiculares o zonas de parqueo.

**Artículo 3. Modifíquese el artículo 23 del Decreto 1127 del 14 de diciembre de 2011, el cual quedará de la siguiente forma:**

**Artículo 23.** Para la definición de las áreas de espacio público requeridas para la población proyectada a través del Plan Parcial, se tomaron como referencia los estándares de calidad de vida definidos el POT y se calcularon las áreas de cesión para tal fin.

El indicador de habitantes por vivienda definido por el POT, en el Parágrafo 1 del Artículo 179 del Acuerdo 23 de 2006, es de 3,57 hab/viv.

De acuerdo a los usos del suelo propuestos para el Plan Parcial y al desarrollo proyectado para este sector, la mayor parte del área será destinada a la construcción de vivienda unifamiliar y multifamiliar, acompañada de usos comerciales y de servicios complementarios. Por lo cual, la liquidación de áreas de cesión para espacio público se realizó con base en el número de viviendas proyectadas y las áreas destinadas a otros usos sobre el 8% del área construida superior a 1.000 m<sup>2</sup>, de conformidad con las definiciones contenidas en el POT.

En la siguiente tabla se expresa el consolidado de espacio público del Plan Parcial Manzanares:



**“POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 1127 DEL 14 DE DICIEMBRE DE 2011, POR EL CUAL SE ADOPTÓ EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA “MANZANARES” Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”**

ESPACIO PÚBLICO							
UNIDAD	AREA BRUTA X U.A.U	USO RESIDENCIAL			OTROS USOS		TOTAL CESIÓN EXIGIDA POR UNIDAD m2 ESPACIO PÚBLICO
		No. VIVIENDAS PROYECTADAS	No. Habitantes proyectados (3,57 Hab/viv)	CESIÓN EXIGIDA ESPACIO PÚBLICO m2 (2,1 M2/hab)	AREA COMERCIAL Y DE SERVICIOS PROYECTADA m2	CESIÓN EXIGIDA ESPACIO PÚBLICO m2 (8% del área construida) área >1000 m2	
UG 1	25.000,00	60,00	214,20	449,82	0,00	0,00	449,82
UG 2	42.923,51	320,00	1.142,40	2.399,04	2.000,00	160,00	2.559,04
UG 3	18.492,45	50,00	178,50	374,85	870,00	69,60	444,45
UAU 4	27.464,47	49,00	174,93	367,35	3.000,00	240,00	607,35
TOTAL	113.880,43	479,00	1.710,03	3.591,06	5.870,00	469,60	4.060,66

ESPACIO PÚBLICO EXIGIDO POR ÁREA DE CESIÓN					
UNIDAD	AREA BRUTA X UNIDAD	SUELOS DE PROTECCION	CESIÓN ESPACIO PÚBLICO	TOTAL ESPACIO PÚBLICO	PORCENTAJE RESPECTO AL AREA DE LA UNIDAD
UG 1	25.000,00	16.809,50	449,82	17.259,32	69,04%
UG 2	42.923,51	19.058,01	2559,04	21.617,05	50,36%
UG 3	18.492,45	15.302,00	444,45	15.746,45	85,15%
UAU 4	27.464,47	16.228,32	607,353	16.835,67	61,30%
TOTAL	113.880,43	67.397,83	4.060,66	71.458,49	62,75%

Consolidado Espacio Público suelos de protección más áreas de cesión

Las áreas antes mencionadas se encuentran graficadas en los Planos N° 16 “Áreas de Cesión” y N° 17 “Equipamiento y Espacio Público”, los cuales hacen parte del presente Decreto.

**Parágrafo 1:** La localización de las áreas de cesión para espacio público o equipamiento colectivo podrá ser relocalizada o redelimitada dentro de la misma unidad de Actuación urbanística, con el fin de que esta área sea integrada a la propuesta urbanística; cada unidad de actuación deberá garantizar el cumplimiento de lo establecido legalmente. Es de anotar que las áreas de cesión deberán cumplir con los parámetros de localización y ponderación establecidos por el Decreto Nacional 1469 de 2010 (compilado en el Decreto 1077 de 2015), el Acuerdo 23 de 2006 (POT) o las normas que los modifiquen, sustituyan o adicionen y que sean concordantes con estas.

**Parágrafo 2:** En caso de variar el número de viviendas o área construida comercial a la aquí establecida con lo cual se determina la liquidación de las áreas de cesión, se deberá realizar el trámite establecido por la norma vigente referente a la modificación del plan parcial.

**Artículo 4.** Modifíquese el artículo 24 del Decreto 1127 del 14 de diciembre de 2011, el cual quedará de la siguiente forma:



**"POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 1127 DEL 14 DE DICIEMBRE DE 2011, POR EL CUAL SE ADOPTÓ EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA "MANZANARES" Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS"**

**Artículo 24.** Con base en la población proyectada a través del Plan Parcial Manzanares se estimó el área de cesión exigida para equipamientos colectivos de acuerdo al Artículo 329 del Acuerdo Municipal 023 de 2006 (Plan de Ordenamiento Territorial), que modificó el Acuerdo Municipal 018 de 2000, en el cual se establece que en las áreas de tratamiento de desarrollo en las que se proyecte una población hasta 3.000 habitantes, por cada habitante se deben entregar 2,9 m<sup>2</sup> para este fin.

En total el Plan Parcial debe destinar 4.959,09 m<sup>2</sup> como área de cesión para equipamientos colectivos.

Por cada Unidad se proyectaron las áreas para equipamientos sobre predios aptos para el desarrollo de infraestructura y construcciones.

EQUIPAMIENTOS EXIGIDOS POR ÁREAS DE CESIÓN					
UNIDAD	ÁREA BRUTA X UNIDAD	USO RESIDENCIAL			TOTAL CESION EXIGIDA POR UNIDAD m <sup>2</sup>
		No. VIVIENDAS PROYECTADAS	No. HAB. PROYECTADOS	CESION EXIGIDA EQUIPAMIENTO m <sup>2</sup> (2.9 m <sup>2</sup> /hab)	
UG 1	25.000,00	60,00	214,20	621,18	621,18
UG 2	42.923,51	320,00	1.142,40	3.312,96	3.312,96
UG 3	18.492,45	50,00	178,50	517,65	517,65
UAU 4	27.464,47	49,00	174,93	507,30	507,30
<b>TOTAL</b>	<b>113.880,43</b>	<b>479,00</b>	<b>1.710,03</b>	<b>4.959,09</b>	<b>4.959,09</b>

Las áreas antes mencionadas se encuentran graficadas en los Planos N° 16 "Áreas de Cesión" y N° 17 "Equipamiento y Espacio Público", los cuales hacen parte del presente Decreto.

**Parágrafo 1:** La localización de las áreas de cesión para espacio público o equipamiento colectivo podrá ser relocalizada o redelimitada dentro de la misma unidad de Actuación urbanística, con el fin de que esta área sea integrada a la propuesta urbanística; cada unidad de actuación deberá garantizar el cumplimiento de lo establecido legalmente. Es de anotar que las áreas de cesión deberán cumplir con los parámetros de localización y ponderación establecidos por el Decreto Nacional 1469 de 2010 (compilado en el Decreto 1077 de 2015), el Acuerdo 23 de 2006 (POT) o las normas que los modifiquen, sustituyan o adicionen y que sean concordantes con estas.

**Parágrafo 2:** En caso de variar el número de viviendas a lo establecido en el presente documento, con lo cual se determina la liquidación de las áreas de cesión, se deberá realizar el trámite establecido por la norma vigente referente a la modificación del plan parcial.

**Artículo 5.** Modifíquese el artículo 25 del Decreto 1127 del 14 de diciembre de 2011, el cual quedará de la siguiente forma:



**“POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 1127 DEL 14 DE DICIEMBRE DE 2011, POR EL CUAL SE ADOPTÓ EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA “MANZANARES” Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”**

**Artículo 25.** Las cesiones obligatorias del Plan Parcial Manzanares calculadas por Unidad de Actuación, de acuerdo con los aprovechamientos máximos definidos para usos residenciales y para otros usos, son los siguientes:

AREAS DE CESIÓN								
UNIDAD	AREA BRUTA X U.A.U	USO RESIDENCIAL				OTROS USOS		TOTAL CESIÓN EXIGIDA POR UNIDAD m2
		No. VIVIENDAS PROYECTADAS	No. Habitantes proyectados (3,57 Hab/viv)	CESIÓN EXIGIDA ESPACIO PÚBLICO m2 (2,1 M2/hab)	CESIÓN EXIGIDA EQUIPAMIENTO COLECTIVO m2 (2,9 M2/hab)	AREA COMERCIAL Y DE SERVICIOS PROYECTADA m2	CESIÓN EXIGIDA ESPACIO PÚBLICO m2 (8% del área construida) área >1000 m2	
UG 1	25.000,00	60,00	214,20	449,82	621,18	0,00	0,00	1.071,00
UG 2	42.923,51	320,00	1.142,40	2.399,04	3312,96	2.000,00	160,00	5.872,00
UG 3	18.492,45	50,00	178,50	374,85	517,65	870,00	69,60	962,10
UAU 4	27.464,47	49,00	174,93	367,35	507,297	3.000,00	240,00	1.114,65
TOTAL	113.880,43	479,00	1.710,03	3.591,06	4.959,09	5.870,00	469,60	9.019,75

Ver Plano No. 16 “Áreas de Cesión” Plan Parcial Manzanares.

**Parágrafo 1:** Los cálculos de cesión obligatoria gratuita por cada unidad de actuación urbanística están realizados sobre la base de saturación máxima de los aprovechamientos por cada uso permitido, por lo cual se tornan relativos dependiendo de los usos y aprovechamientos realmente licenciados.

**Parágrafo 2:** Los metros cuadrados de cesión obligatoria que deben ser transferidos al municipio serán los que efectivamente resulten de la liquidación que corresponda a lo legalmente autorizado a través de la licencia urbanística respectiva, y en ningún caso podrán superar los valores expresados consecuencia de los cálculos de saturación máxima expresados para cada unidad de actuación urbanística.

**Parágrafo 3.** Las áreas de cesión deberán cumplir con los parámetros de localización y ponderación establecidos por el Decreto Nacional 1469 de 2010 (compilado en el Decreto 1077 de 2015), el Acuerdo 23 de 2006 (POT) o las normas que los modifiquen, sustituyan o adicionen y que sean concordantes con estas. Al momento del licenciamiento, se deberá verificar el cumplimiento de los **PARÁMETROS GENERALES PARA LA DETERMINACION DE LAS ÁREAS DE CESIÓN** establecidos por el Acuerdo 23 de 2006.

**Parágrafo 4. COMPENSACIÓN DE ÁREAS DE CESIÓN ENTRE UNIDADES.** La UG1 deberá compensar en dinero a la UAU 4 por espacio público un área de 224.89 m2 y por equipamiento un área de 621,18 m2; dicha compensación deberá realizarse a través del fondo que determine la Administración Municipal, previo al licenciamiento. Al momento de realizar el cálculo de la compensación de áreas de cesión entre estas unidades se deberá efectuar un avalúo comercial para calcular así el valor a compensar. La administración municipal será la entidad encargada de liquidar la compensación y, una vez se desarrolle la UAU 4, el Municipio de Pereira compensará con los dineros del fondo de compensación, a la UAU 4, lo recaudado de la UG1.

Las **Unidades 2 y 3** son autónomas en la entrega de áreas de cesión.



**“POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 1127 DEL 14 DE DICIEMBRE DE 2011, POR EL CUAL SE ADOPTÓ EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA “MANZANARES” Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECÍFICAS”**

**ARTÍCULO 6.** Adiciónese el artículo 35A al Decreto 1127 del 14 de diciembre de 2011, el cual quedará de la siguiente forma:

**Artículo 35A. CUADRO DE ÁREAS GENERAL DEL PLAN PARCIAL**

CUADRO GENERAL DE AREAS	
ITEM	Áreas en m2
ÁREA CATASTRAL AREA DE PLANIFICACIÓN	130.403,71
PREEXISTENCIAS (área resultante de la sumatoria de los predios 7, 8, 9 y 10 definidos en la Tabla 2 del DTS del año 2011)	16.523,28
AREA BRUTA CATASTRAL VINCULADA A UAU Y UG	113.880,43
ÁREA BRUTA PLANIMETRICA VINCULADA A UAU Y UG	112.312,55
SUELO DE PROTECCIÓN	67.397,83
Corrientes hídricas	14.869,81
Por Pendientes Altas	48.116,72
Por Amenaza Geotécnica	4.411,30
SISTEMA VIAL POT	3.490,00
ÁREA NETA URBANIZABLE (ANU)	41.424,72
CESIÓN ESPACIO PÚBLICO (sin ponderar)	5.174,02
Área de Cesión EP localizada en área neta sin ponderar (esta se descuenta del ANU para determinar el AU)	3.504,73
Área de Cesión EP localizada en suelo de protección (sin ponderar)	1.669,29
CESIÓN EQUIPAMIENTO COLECTIVO	4.961,31
VÍAS LOCALES (Conforme a adopción año 2011)	18.617,56
ÁREA ÚTIL	14.341,12

Ver plano 15F “Propuesta Urbana”, Plan Parcial Manzanares.

**Artículo 7.** Modifíquese el artículo 38 del Decreto 1127 del 14 de diciembre de 2011, el cual quedará de la siguiente forma:

**Artículo 38. VIVIENDA.** De conformidad con lo establecido en el Decreto Nacional 4259 del 2007, en el presente plan parcial se dispone de áreas útiles para el desarrollo de vivienda de interés social.

Estos deberán localizarse al interior de cada unidad al momento del desarrollo de la misma.



**“POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 1127 DEL 14 DE DICIEMBRE DE 2011, POR EL CUAL SE ADOPTÓ EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA “MANZANARES” Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”**

La información detallada de vivienda por cada una de las unidades se ve directamente reflejada en las fichas normativas, presentándose para cada una de ellas diversas tipologías, como la unifamiliar, bifamiliar y la multifamiliar.

La cantidad de unidades de vivienda calculada en cada una de las unidades de actuación urbanística y unidades de gestión es la siguiente:

UNIDAD	TOTAL SOLUCIONES DE VIVIENDA	VIVIENDAS UNIFAMILIARES	APTOS
UG 1	60	60	0
UG 2	320	80	240
UG 3	50	0	50
UAU 4	49	14	35
TOTAL	479	154	325

De los totales anteriormente descritos el Plan Parcial Manzanares cumple con el 25% de VIS, exigido por el Decreto Nacional 4259 de 2007 así:

AREA PARA VIS DECRETO 4259 DEL 2007									
UNIDAD	AREA PLANIMETRICA * POR UNIDAD	SUELOS DE PROTECCIÓN	AREA DE VÍAS POT	CESION DE ESPACIO PÚBLICO	CESIÓN EQUIPAMIENTO COLECTIVO	AREA DE VÍAS POR UNIDAD	AREA ÚTIL	AREA EXIGIDA PARA VIS =25%	AREA ASIGNADA PARA VIS =25%
UG 1	21590,00	16.809,50	0,00	0,00	0,00	2.500,75	2.279,75	569,94	570,29
UG 2	41697,46	19.058,01	0,00	2559,04	3312,96	7.231,41	9.536,04	2384,01	3447,89
UG 3	21560,62	15.302,00	0,00	444,45	517,65	4.234,91	1.061,61	265,40	539,72
UAU 4	27464,47	16.228,32	3.490,00	501,24	1130,70	4.650,49	1.463,72	365,93	1642,89
TOTAL	112.312,55	67.397,83	3.490,00	3.504,73	4.980,15	18.617,56	14.341,12	3.585,28	6.200,79
NOTA 1: En la tabla se incorpora el área para cesiones obligatorias de espacio público que se encuentra en área útil para la UAU 4. Para el caso de la UG 1 no se registra área en la casilla CESION DE ESPACIO PÚBLICO, por estar el área graficada dentro del suelo de protección, por lo que ya se encuentra contabilizada en dicho ítem.									
NOTA 2: El área catastral total de las unidades de Actuación o Gestión del Plan parcial es de 113.880,43 m2, sin embargo, el área total trabajada desde la adopción de este instrumento en esta tabla es el resultado de la sumatoria de las áreas planimétricas de cada Unidad de actuación o Gestión, equivalente a 112.312, 55 m2.									

**Parágrafo:** El área planimétrica urbanizable por unidad para este cálculo corresponde al área real en planos (Levantamientos y planos IGAC), con el fin calcular de manera más exacta el cálculo de área para VIS. De existir algún cambio al momento del desarrollo del proyecto en el área urbanizable, deberá ser recalculado el área asignada para VIS correspondiente al momento del licenciamiento.

**ARTÍCULO 8.** Modifíquese el artículo 50 del Decreto 1127 del 14 de diciembre de 2011, el cual quedará de la siguiente forma:



**“POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 1127 DEL 14 DE DICIEMBRE DE 2011, POR EL CUAL SE ADOPTÓ EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA “MANZANARES” Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”**

**Artículo 50. PROGRAMA DE EJECUCION DE LAS CARGAS GENERALES ENTRE CADA UNA DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN O GESTIÓN.**

La unidad de gestión 2 por tratarse de la unidad con la cual se encuentran la mayoría de obras de interconexión de servicios públicos para que las demás unidades puedan ejecutarse se propone el siguiente esquema de responsabilidades para la ejecución de los diferentes ítems de las cargas generales así:

Los valores totales aportando a cada ítem por cada unidad le corresponden los siguientes valores:

CARGAS POR UNIDAD	UNIDAD 1	UNIDAD 2	UNIDAD 3	UNIDAD 4
VIAS Y MOVIMIENTO DE TIERRAS	46,748,774	381,844,458	73,639,671	252,028,574
SERVICIOS PUBLICOS	48,081,166	392,727,448	75,738,483	259,211,667
DESARROLLO PLAN PARCIAL (Consultoría - diseños)	4,958,363	40,499,956	7,810,519	26,731,162
TOTAL CARGAS POR UNIDAD DE ACTUACION	99,788,303	815,071,861	157,188,673	537,971,403

UNIDAD	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
UG 1							X	X	X
UG 2	X	X	X						
UG 3				X	X				
UAU 4							X	X	

La responsabilidad de la unidad 2 es del orden de ochocientos quince millones setenta y uno mil ochocientos sesenta y uno pesos. \$815.071.861

Como esta unidad depende de realizar los tramos de alcantarillado pluvial, sanitario y acueducto los cuales tiene un costo según los ramales así:

Ramal Pluvial 1 y 2	254,129,826
Ramal Alcantarillado Sanitario 1 y 2	357,550,919
Acueducto	118,661,819
Consultoría Plan Parcial	80,000,000
Aporte tramo vía Cuba Huertas equivalente a	4,729,297
Responsabilidad Total	815,071,861

La gestión de la Unidad número tres (3) está condicionada, para iniciar su ejecución, a la realización de una propuesta integral de estabilización del área sur del Plan Parcial que resuelva definitivamente la intervención ilegal originaria de la investigación ambiental emanada de la Corporación Autónoma Regional del Risaralda –CARDER- según expediente EJ-2064. Para su ejecución, la Unidad de Gestión Número Tres deberá dar cumplimiento a todas las obligaciones ambientales que corresponden no sólo a la remoción del material de escombros depositado en el predio, sino también a su restitución ambiental y conformación topográfica, sujeto a la realización de los estudios geotécnicos y ambientales correspondientes, para identificar las obras físicas que se



**"POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 1127 DEL 14 DE DICIEMBRE DE 2011, POR EL CUAL SE ADOPTÓ EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA "MANZANARES" Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS"**

deben realizar y a cancelar las sanciones que la Corporación Autónoma como entidad competente establezca para éste, de acuerdo con el expediente relacionado.

Estos valores son a pesos de 2011, los cuales en el momento de su ejecución deberán ser actualizados a valores correspondientes al año de la ejecución.

El resto de los ítems la unidad de gestión 2 queda liberada de toda responsabilidad ya que sus aportes se concentran en los mencionados anteriormente.

**ARTÍCULO 9.** Adiciónese el artículo 51A del Decreto 1127 del 14 de diciembre de 2011, el cual quedará de la siguiente forma:

**Artículo 51A. LISTADO DE PLANOS MODIFICADOS.** Fueron modificados o ajustados los siguientes planos que contienen las temáticas planteadas para la presente modificación:

No. PLANO	CONTENIDO	OBSERVACION
5	Localización de sistemas generales proyectados y existentes	Se modifica la referencia a las áreas de cesión de la UG 1 y UAU 4.
15	Sistema vial -localización general-	Se ajusta por cambio en vía local de la UG1.
15C	Sistema vial -localización general-	Se ajusta por cambio en vía local de la UG1.
15E	Sistema vial -localización general-	Se ajusta por cambio en vía local de la UG1.
15F	Propuesta urbana opcional de desarrollo de las Unidades.	Se modifica este plano por cambio en localización de áreas de cesión de la UG 1 y UAU 4.
16	Áreas de cesión	Se modifica por el cambio en la localización de las áreas de cesión para la UG 1 y UAU 4.
17	Equipamiento y Espacio Público	Se modifica por el cambio en la localización de las áreas de cesión para la UG 1 y UAU 4.
22	Usos del suelo	Se modifica por el cambio en la localización de las áreas de cesión para la UG 1 y UAU 4.
22A	Localización y delimitación posible para VIS Y VIP	Se modifica por el cambio en la localización de las áreas de cesión para la UG 1 y UAU 4.
24	Sectores normativos	Se modifica por el cambio en la localización de las áreas de cesión para la UG 1 y UAU 4.
25	Localización de Etapas de Desarrollo previstas	Se complementa con el cronograma de ejecución establecido en este documento.



**"POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 1127 DEL 14 DE DICIEMBRE DE 2011, POR EL CUAL SE ADOPTÓ EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA "MANZANARES" Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS"**

26	Plano delimitación de las zonas urbanísticas para el efecto plusvalía	Se modifica para que sea coherente con los demás planos.
----	---	--

**Artículo 10.** Modifíquese el artículo 53 del Decreto 1127 del 14 de diciembre de 2011, el cual quedará de la siguiente forma:

**ARTÍCULO 53 VIGENCIA Y DEROGATORIAS DEL PLAN PARCIAL-** El Plan Parcial entrará en vigor desde la fecha de publicación de su aprobación definitiva en Gaceta Metropolitana y su vigencia será hasta el diciembre 31 del año 2020 de conformidad con el cronograma de ejecución planteado, mientras no sea modificado por un plan urbanístico de igual o superior rango, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales.

Dado en Pereira a los \_\_\_\_\_

**PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE,**

**JUAN PABLO GALLO MAYA**  
Alcalde Municipal

**CLAUDIA PATRICIA VELASQUEZ**  
Secretaria Planeación de Pereira

**LILIANA GIRALDO GÓMEZ**  
Secretaria Jurídica de Pereira

**MICHAEL DE JESÚS RAVE TORRES**  
Subsecretario de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

**JANETH HINCAPIE NOREÑA**  
Directora Operativa de Asuntos Legales

Revisión Legal Secretaría Jurídica: Victoria E Giraldo  
Revisión Legal Secretaría de Planeación: Chrysthian Fernando Hernández Castaño  
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  
Revisión Componente Ambiental: Carolina Osorio