



"POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 782 DEL 17 DE DICIEMBRE DE 2007, POR EL CUAL SE ADOPTÓ EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA "ASTURIAS" 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 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 782 DEL 17 DE DICIEMBRE DE 2007, POR EL CUAL SE ADOPTÓ EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA “ASTURIAS” Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”

Que el plan parcial de expansión urbana ASTURIAS se localiza en el suelo de expansión occidental 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 y demás disposiciones relativas a la clasificación del territorio.

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 Asturias, fue adoptado mediante el Decreto Municipal N° 782 de 2007, promovido por iniciativa privada, y su modificación es de iniciativa privada promovida por el Señor HERNÁN DUQUE.

Que la modificación a la formulación del Plan Parcial de Expansión Urbana ASTURIAS, 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 parágrafo 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:

1. Aclaración de coordenadas del área de planificación ya que no coincidían entre el documento técnico y los planos adoptados, además se incluyen más puntos de coordenadas, sin modificar con esto la delimitación del plan parcial.
2. Ajuste al sistema vial planteado, respetando los planteamientos del POT y pre dimensionando las vías de carácter general con aquellas de carácter local.
3. Ajuste al sistema de servicios públicos de Acueducto y alcantarillado, conforme a disposiciones de la Empresa.
4. Ajuste en los aprovechamientos urbanísticos proyectados.
5. Ajuste en el componente urbano en cuanto a la localización y cuantificación de las áreas de cesión de manera coherente con los aprovechamientos y el modelo de ocupación planteado en este documento.
6. Ajuste en la delimitación de las Unidades de actuación buscando que la gestión de las mismas sea sencilla.
7. Ajuste de la norma urbanística y los usos del suelo del plan parcial.
8. Ajuste en el cálculo de las cargas generales y el reparto equitativo de las cargas y beneficios entre las unidades de actuación urbanística.

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.



“POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 782 DEL 17 DE DICIEMBRE DE 2007, POR EL CUAL SE ADOPTÓ EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA “ASTURIAS” Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”

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. 7674 del 12 del 12 de diciembre de 2017, mediante la cual la Secretaria 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 que fue adoptado inicialmente por el Decreto 782 de 2007, 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 “ASTURIAS” 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 Asturias que se allega con el respectivo Documento Técnico de Soporte y el conjunto de planos.

ARTÍCULO 2. Modifíquese el artículo 2 del Decreto 782 del 17 de diciembre de 2007, el cual quedará de la siguiente forma:

Artículo 2. COMPONENTES DEL PLAN PARCIAL. El Plan Parcial de expansión urbana Asturias está compuesto por el Documento Técnico de Soporte y el conjunto de planos que hacen parte integral del plan, de los cuales en el presente acto administrativo se modifican los siguientes:

No. Plano	Contenido	Observación
1	Topográfico y delimitación	Se ajusta la información de coordenadas.
6	Movilidad	Se modifica.
7	Sistema vial	Se modifica.
7.1	Sistema vial – secciones y perfiles	Se modifica.
7.2	Sistema vial – secciones y perfiles	Se modifica.



“POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 782 DEL 17 DE DICIEMBRE DE 2007, POR EL CUAL SE ADOPTÓ EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA “ASTURIAS” Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”

7.2.1	Sistema vial – secciones y perfiles	Se adiciona
7.2.2	Sistema vial – secciones y perfiles	Se modifica.
7.3	Sistema vial – secciones y perfiles	Se modifica.
7.3.1	Sistema vial – secciones y perfiles	Se adiciona
7.4	Sistema vial – secciones y perfiles	Se modifica.
7.4.1	Sistema vial – secciones y perfiles	Se adiciona
7.4.2	Sistema vial – secciones y perfiles	Se adiciona
7.5	Sistema vial – secciones y perfiles	Se modifica.
7.5.1	Sistema vial – secciones y perfiles	Se adiciona
7.5.2	Sistema vial – secciones y perfiles	Se adiciona
7.5.3	Sistema vial – secciones y perfiles	Se adiciona
7.5.4	Sistema vial – secciones y perfiles	Se adiciona
7.6	Sistema vial – secciones y perfiles	Se modifica.
7.6.1	Sistema vial – secciones y perfiles	Se adiciona
7.7	Sistema vial – secciones y perfiles	Se modifica.
7.7.1	Sistema vial – secciones y perfiles	Se adiciona
9	Red de Acueducto	Se modifica.
10	Alcantarillado Residual	Se modifica.
11	Aguas Lluvias	Se modifica.
12	Red Eléctrica	Se ajusta la información del plano.
13	Espacio público y equipamientos colectivos	Se modifica.
14	Usos del suelo y aprovechamientos urbanísticos	Se modifica.
15	Unidades de Actuación Urbanística	Se modifica.
16	Etapas de ejecución	Se modifica.
17	Cargas Urbanísticas	Adicionado
17a	Estrategia de Gestión. Sistema vial	Adicionado
17b	Estrategia de Gestión. Acueducto	Adicionado
17c	Estrategia de Gestión. Alcantarillado Residual	Adicionado
17d	Estrategia de Gestión. Alcantarillado Pluvial	Adicionado
17e	Estrategia de Gestión. Energía.	Adicionado
17f	Estrategia de Gestión. Componente ambiental.	Adicionado



“POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 782 DEL 17 DE DICIEMBRE DE 2007, POR EL CUAL SE ADOPTÓ EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA “ASTURIAS” Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”

18	Delimitación de las zonas o subzonas beneficiarias de las acciones urbanísticas que permitan determinar el efecto plusvalía.	Adicionado
-----------	--	------------

Parágrafo 1: Permanecen vigentes los planos que se listan a continuación adoptados mediante el Decreto 782 de 2007.

No. Plano	Contenido
2	Sistemas Estructurantes
3	Sistemas Estructurantes
4	Sistema hidrico
5	Morfométrico
8	Aptitud del suelo para uso urbano

Parágrafo 2: Se derogan por este acto administrativo los siguientes planos:

No. Plano	Contenido
7.8	Red Vial y perfiles
9.1	Red de Acueducto detalles

ARTÍCULO 3. Modifíquese el artículo 5 del Decreto 782 del 17 de diciembre de 2007, el cual quedará de la siguiente forma:

Artículo 5. LOCALIZACIÓN y DELIMITACIÓN. El área de planificación del Plan parcial Asturias está definida por los siguientes límites urbanos o naturales:

Por el Norte: calzada de la vía Pereira – Cerritos, futura vía Paralela Sur.
Predio COMINGAS, ficha catastral 00-02-0004-0002-000.
Predio El Reposo. Ficha catastral No 00-02-0004-0001-000.

Por el Oeste: Predio Montevedra Lote 1, ficha catastral 00-02-0004-0166-000
Predio Montevedra Lote 2, ficha catastral 00-02-0004-0167-000
Predio Montevedra Lote 3, ficha catastral 00-02-0004-0168-000
Predio Montevedra Lote 5, ficha catastral 00-02-0004-0169-000
Cesión Corredor ambiental Consota, ficha catastral 00 -02-0004-0170-000
Cesión Avenida Galicia, ficha catastral 00-02-0004-0173-000
Cesión Vía El Albor 1, ficha catastral 00-02-0004-0174 -000
Predio El Paso, ficha catastral 00-02-0004-0062-000.
Predio Aníbal Osorio, ficha catastral 00-02-0004-0066-000

Por el Este: Carreteable La cadena – El Tigre

Por el Sur: Río Consota

El predio es el polígono delimitado por los siguientes puntos, expresados en el sistema de coordenadas Planas Cartesianas con origen en el punto Terraza.



"POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 782 DEL 17 DE DICIEMBRE DE 2007, POR EL CUAL SE ADOPTÓ EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA "ASTURIAS" Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS"

DELIMITACIÓN PLAN PARCIAL ASTURIAS	
Punto	Coordenada
1	X= 43570.67 Y= 24087.97
2	X= 43574.29 Y= 24077.58
3	X= 43374.77 Y= 23950.54
4	X= 43358.57 Y= 23937.87
5	X= 43321.34 Y= 23840.03
6	X= 43333.89 Y= 23796.05
7	X= 43339.13 Y= 23718.98
8	X= 43348.40 Y= 23682.60
9	X= 43371.30 Y= 23652.55
10	X= 43387.00 Y= 23485.03
11	X= 43404.23 Y= 23435.20
12	X= 43358.21 Y= 23334.27
13	X= 43316.12 Y= 23302.64
14	X= 43040.38 Y= 23234.55
15	X= 42960.39 Y= 23122.60
16	X= 43055.18 Y= 23118.95
17	X= 43052.12 Y= 23035.46
18	X= 43066.72 Y= 22984.09
19	X= 43055.20 Y= 22958.37
20	X= 42954.56 Y= 22914.21
21	X= 42869.51 Y= 22934.39
22	X= 42809.75 Y= 22937.25
23	X= 42857.66 Y= 23460.58
24	X= 42861.31 Y= 23495.63
25	X= 42868.10 Y= 23558.29
26	X= 42882.55 Y= 23559.74
27	X= 43034.42 Y= 23554.76
28	X= 43007.33 Y= 23598.66
29	X= 43042.45 Y= 23617.20
30	X= 43078.05 Y= 23662.32
31	X= 43108.26 Y= 23715.35
32	X= 43077.55 Y= 23696.90
33	X= 43044.20 Y= 23709.89
34	X= 43055.17 Y= 23858.07
35	X= 43029.60 Y= 23883.00
36	X= 43035.45 Y= 24001.82
37	X= 43065.23 Y= 23988.03
38	X= 43144.28 Y= 23937.98
39	X= 43249.20 Y= 23965.78
40	X= 43340.35 Y= 24037.12



Versión: 01

Fecha de Vigencia: Noviembre 14 de 2017

“POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 782 DEL 17 DE DICIEMBRE DE 2007, POR EL CUAL SE ADOPTÓ EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA “ASTURIAS” Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”

41	X= 43348.38 Y= 24035.14
42	X= 43376.35 Y= 23998.33

ARTÍCULO 4. Modifíquese el artículo 6 del Decreto 782 del 17 de diciembre de 2007, el cual quedará de la siguiente forma:

Artículo 6. ESTRUCTURA E IDENTIFICACIÓN PREDIAL E INMOBILIARIA. TITULARES DE DERECHOS. De acuerdo con el plano No 1 que hace parte integral de éste Decreto, la identificación catastral, superficie y propietario es la que se presenta en el cuadro siguiente:

PLAN PARCIAL ASTURIAS DIAGNOSTICO PREDIAL								
No. Predio	Predio	Propietario	Ficha Catastral	Matricula Inmobiliaria	Área según catastral en m2	Área para el plan parcial	Participación Predial	Observaciones
1	Asturias	Ana María Grajales Carias y Otros	00-02-0004-0111-000	290-147597	202.529,00	222.473,10	63,12%	Predio Asturias y Fonda Central
2	central	Ana María Grajales Carias y Otros	00-02-0004-0112-000	290-68743	122.749,00	101.084,27	28,68%	Predio Asturias y Fonda Central
3	Área de Cesión 1. ANTIGUA VIA A GALICIA	Municipio de Pereira	Catastro en 01/	290-138660	1.818,70	3.715,99	1,05%	Antigua Vía Galicia
4	Área de Cesión 2. VIA AL TIGRE.	Municipio de Pereira	No esta actualizado en catastro 01/11/2006	290-138661	6.989,60	7.426,81	3,77%	Cesión vía al Tigre
5	Área de Cesión 3. ZONA DE PROTECCIÓN DEL RIO CONSOTA	Municipio de Pereira	00-02-0004-0093-000	290-138662	13.814,70	13.278,57	2,11%	Protección Rio Consota
6	William Marín	William Marín	Sin información.	Sin dato	1.400,00	1.400,01	0,40%	Resolución de Conciliación 206-60011065 Cámara de Comercio de Pereira - Febrero 15-2005
7	Jardín Infantil	Maria del Pilar Salazar	00-02-0004-0202-000	290-147596	3.100,00	3.074,10	0,87%	Escritura No. 3601 de agosto 27 de 2002. Notaria Primera de Pereira
TOTAL					352.401,00	352.452,85	100%	

Parágrafo 1: Las áreas anteriores fueron calculadas a partir de los linderos actualizados mediante los planos de levantamiento topográfico. Con la actualización topográfica se construyó el modelo digital del terreno sobre el cual se realizaron los cálculos necesarios para la adecuación del terreno para la implantación del proyecto vial y las diferentes alternativas de diseño urbano y paisajístico.



“POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 782 DEL 17 DE DICIEMBRE DE 2007, POR EL CUAL SE ADOPTÓ EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA “ASTURIAS” Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”

Parágrafo 2: Hacen parte del área de planificación los predios resultantes de mutaciones prediales efectuadas en legal y debida forma desde la adopción del plan parcial. Al momento de licenciar se deberá tener en cuenta las mutaciones que se haya efectuado en los predios.

Parágrafo 3: En caso de presentarse diferencias entre las áreas de los predios reflejadas en este documento con la información oficial, previo al licenciamiento, los promotores de cada unidad de actuación podrán ajustar y actualizar la información ante la entidad competente.

Parágrafo 4: El área bruta total del plan parcial es de 352.452,85 m² (35.24 Ha)

Parágrafo 5: Los predios que son de propiedad del municipio de Pereira, que fueron entregados con destinación específica para vías y suelos de protección, se excluyen de la delimitación de las UAU dado que por la naturaleza jurídica de los mismos no son predios que puedan ser construidos, por ende no tienen aprovechamiento y tampoco deben asumir cargas, como pasaría si hacen parte de una UAU según la definición legal vigente de la misma.

Dichos predios fueron entregados como áreas de cesión al Municipio de Pereira con destinación a vías y suelo de protección del rio Consota, como consta en la escritura No. 3920 del 25 de octubre de 1999 de la Notaria Primera del Círculo de Pereira y en los respectivos certificados de tradición.

No. Predio	Predio	Propietario	Ficha Catastral	Matricula Inmobiliaria	Área según catastral en m ²	Área para el plan parcial
3	Área de Cesión 1. ANTIGUA VIA A GALICIA	Municipio de Pereira	Catastro en 01/	290-138660	1.818,70	3.715,99
4	Área de Cesión 2. VIA AL TIGRE.	Municipio de Pereira	No esta actualizado en catastro 01/11/2006	290-138661	6.989,60	7.426,81
5	Área de Cesión 3. ZONA DE PROTECCIÓN DEL RIO CONSOTA.	Municipio de Pereira	00-02-0004-0093-000	290-138662	13.814,70	13.278,57

La anterior determinación se sustenta en el numeral 1 del parágrafo 2° del Artículo 2.2.4.1.5.1 del Decreto 1077 de 2015, ya que estos lotes son el resultado de cesiones anticipadas para vías y suelos de protección, y conforme a esta destinación no participan de aprovechamientos ni de cargas urbanísticas. Por esto, en virtud del principio de reparto equitativo de cargas y beneficios establecido en la Ley, dichas áreas no deben participar de aprovechamientos, ni cargas dentro de una unidad de actuación ni tener porcentaje de participación al momento de un licenciamiento.

ARTÍCULO 5. Modifíquese el artículo 7 del Decreto 782 del 17 de diciembre de 2007, el cual quedará de la siguiente forma:

Artículo 7. PARTICIPACIÓN DE CADA PREDIO POR UAU: La participación porcentual de cada uno de los predios en el Plan Parcial es la siguiente:



“POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 782 DEL 17 DE DICIEMBRE DE 2007, POR EL CUAL SE ADOPTÓ EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA “ASTURIAS” Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”

UAU	FICHA CATASTRAL	MATRICULA INMOBILIARIA	PROPIETARIO	AREA PREDIO PARA EL PLAN PARCIAL	% PARTICIPACION PREDIO EN UAU
1	00-02-0004-0112-000	290-068743	Ana María Grajales Carias y Otros	101.084,27	97,05%
	00-02-0004-0202-000	290-147596	Maria del Pilar Salazar	3.074,10	2,95%
TOTAL				104.158,37	100,00%
2	00-02-0004-0111-000	290-147597	Ana María Grajales Carias y Otros	49.656,01	100,00%
TOTAL				49.656,01	100,00%
3	00-02-0004-0111-000	290-147597	Ana María Grajales Carias y Otros	32.056,31	100,00%
TOTAL				32.056,31	100,00%
4	00-02-0004-0111-000	290-147597	Ana María Grajales Carias y Otros	53.411,92	97,45%
	Sin información	Sin dato	William Marín	1.400,01	2,55%
TOTAL				54.811,93	100,00%
5	00-02-0004-0111-000	290-147597	Ana María Grajales Carias y Otros	31.794,78	100,00%
TOTAL				31.794,78	100,00%
6	00-02-0004-0111-000	290-147597	Ana María Grajales Carias y Otros	55.554,08	100,00%
TOTAL				55.554,08	100,00%
SUMATORIA				328.031,48	

ARTÍCULO 6. Modifíquese el artículo 9 del Decreto 782 del 17 de diciembre de 2007, el cual quedará de la siguiente forma:

Artículo 9. COMPONENTE DE MOVILIDAD URBANA. Las determinantes de diseño de la estructura vial y de movilidad del plan parcial Asturias son, en líneas generales, las siguientes:

- Garantizar la conectividad del sistema de movilidad, con el sistema de espacios públicos, equipamientos colectivos y nodos urbanos del plan parcial, y articularlos al sistema vial principal.
- Permitir la continuidad en la movilidad y libre acceso al espacio público.
- El sistema vial local debe permitir el acceso directo a las zonas verdes y comunes del plan parcial.
- Consolidar un sistema peatonal para conformar una red de movilidad que pueda garantizar la Integración del área de intervención al sistema de transporte masivo.
- Localizar zonas para parqueaderos en los puntos de mayor demanda y fijar condiciones necesarias, para racionalizar el uso del espacio público.
- Considerar sistemas de transporte alternativos y fijar condiciones, teniendo en cuenta la racionalización del uso del espacio público.

Los flujos viales que determinan la movilidad vehicular y peatonal se especifican en los planos No 6 y 7 que hacen parte integral de éste decreto.



“POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 782 DEL 17 DE DICIEMBRE DE 2007, POR EL CUAL SE ADOPTÓ EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA “ASTURIAS” Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”

ARTÍCULO 7. Modifíquese el artículo 10 del Decreto 782 del 17 de diciembre de 2007, el cual quedará de la siguiente forma:

Artículo 10. SISTEMA VIAL: El sistema vial del plan parcial Asturias estará conformado por la red vial definida en el POT, Acuerdo 23 de 2006, que modificó el Acuerdo 18 de 2000, las redes viales primaria y secundaria y la red de movilidad peatonal y alternativa, cuyos elementos y componentes son los siguientes:

NOMBRE VÍA	DIMENSION MINIMA
	POT
Avenida Las Américas	V-3
Vía Antigua Pereira Cerritos	V-21
Vía El Tigre	V-21
Vía Paralela Sur	V-21
Vía Alcalá - La Virginia	Vía Regional
Vía Consota	V-21

VÍA V-3: Avenida Las Américas: Es uno de los corredores más importantes para la integración del municipio en sentido Oriente – Occidente, al sur del plan parcial, como eje integrador del área del plan parcial ASTURIAS, con la movilidad de predios y planes parciales próximos al río Consota y con el resto de la ciudad desarrollada hacia el occidente, por esta vía se llegará de manera continua hasta la Terminal de Transportes de la ciudad ubicada sobre la calle 17 en el sector sur del centro urbano, incluye carriles exclusivos para el SITM.

VÍA V-21: Vía Antigua Cerritos Pereira: Comunica de manera directa e inmediata la Av. Paralela Sur con la Doble Calzada Cerritos Pereira.

Esta vía en la actualidad se encuentra conformada y es utilizada con frecuencia, el plan parcial no requiere para esta vía ejecutar movimiento de tierra para garantizar nivel de rasante por encontrarse realizado ni ejecutar la misma por ser existente.

VÍA V-21: Vía El Tigre: Comunica de manera directa e inmediata la vía regional Alcalá La Virginia con la Doble Calzada Cerritos Pereira.

VÍA V-21: Av. Paralela Sur: En sentido Oriente – Occidente, es una de las principales vías componentes de la estructura vial municipal de la zona de expansión occidental.

Esta vía en la actualidad se encuentra conformada y es utilizada con frecuencia, el plan parcial no requiere para esta vía ejecutar movimiento de tierra para garantizar nivel de rasante por encontrarse realizado ni ejecutar la misma por ser existente.

VÍA Regional: Vía Alcalá - La Virginia. Vía propuesta en el POT del municipio de Pereira, pretende generar otra alternativa de comunicación entre los municipios de Alcalá en el Valle del Cauca y La Virginia en Risaralda.

Versión: 01

Fecha de Vigencia: Noviembre 14 de 2017

“POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 782 DEL 17 DE DICIEMBRE DE 2007, POR EL CUAL SE ADOPTÓ EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA “ASTURIAS” Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”

VÍA V-21: Vía Consota: Otra vía en sentido Oriente – Occidente, al sur del plan parcial, como eje integrador del área del plan parcial ASTURIAS, con la movilidad de predios y planes parciales próximos al río Consota.

Además de la vía contempladas en el POT, Acuerdo 23 de 2006, se tienen planteadas otras trayectorias viales que cubren todo el territorio en planificación y sirven como corredores para las redes de servicios públicos como acueducto, alcantarillado, energía, telecomunicaciones y gas domiciliario, la siguiente es la descripción de cada una de ellas:

VÍA V-30: Eje 1 (Vía general para garantizar el acceso a la UAU 4 y Vía local de conexión con Vía Consota). Es el principal corredor vial para la unidad de actuación urbanística 4, garantizando el acceso a la misma desde una vía municipal como es la antigua vía Pereira Cerritos. Esta vía se considera carga general hasta dar acceso a la mencionada UAU, el resto trazado planteado corresponderá a una vía local (carga local) que puede ser modificada al momento del licenciamiento siempre y cuando empalme con el tramo establecido como carga general. Esta vía recorre el territorio en sentido Norte Sur empalmado la vía Consota con la Avenida Paralela Sur.

VÍA V-30: Eje 2 (Vía local). Es el corredor vial planteado para la unidad de actuación urbanística 6, recorre el territorio en sentido Norte Sur empalmado a la avenida Las Américas.

Parágrafo: El plan parcial garantiza como carga general el acceso a la UAU 4 a través de la UAU 3 con el eje vial No. 1 dado que con las vías POT no se encuentra garantizado su acceso vial en un tramo aproximado de 90 mts.

Los trazados de los ejes 1 y 2, excepto el tramo mencionado en el párrafo anterior, son considerados como vías locales, en consecuencia serán asumidos como cargas locales; por ende, el urbanizador al momento del licenciamiento podrá modificar el trazado y la sección vial si lo considera pertinente, siempre y cuando garantice como carga local, las posibles obras adicionales ambientales o de servicios públicos que sean requeridas de manera tal que se continúe garantizando la prestación de servicios públicos a las demás unidades de actuación y la conexión al sistema general municipal de Alcantarillado.

ARTÍCULO 8. Modifíquese el artículo 11 del Decreto 782 del 17 de diciembre de 2007, el cual quedará de la siguiente forma:

Artículo 11. SECCIONES VIALES. Se definen las siguientes:

VIA REGIONAL. Vía en sentido norte – sur, es una propuesta del POT, Acuerdo 23 de 2006, que modificó el Acuerdo 18 de 2000; en aras de dotar al sistema vial de alternativas de comunicación entre los municipios de Alcalá en el departamento del Valle del Cauca y La Virginia en el departamento de Risaralda.

En el sector de ubicación del Plan Parcial ASTURIAS la sección vial de la vía ALCALÁ - LA VIRGINIA tiene definido una sección transversal, vía Regional, la siguiente es la distribución de las mismas.



“POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 782 DEL 17 DE DICIEMBRE DE 2007, POR EL CUAL SE ADOPTÓ EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA “ASTURIAS” Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”

TIPO DE SECCION VIAL	IZQUIERDA								DERECHA								TOTAL DE LA SECCION	
	ANTEJARDIN O RETIRO	ZONA VERDE 2	CALZADA DE SERVICIO O CARRIL DE ACELERACION	ANDEN - CICLORUTA	ZONA AMOBLAMIENTO	BERMA Y CUNETETA	SEMICALZADA	CARRIL SITM	SEPARADOR CENTRAL	CARRIL SITM	SEMICALZADA	BERMA Y CUNETETA	ZONA AMOBLAMIENTO	ANDEN - CICLORUTA	CALZADA DE SERVICIO O CARRIL DE ACELERACION	ZONA VERDE 2		ANTEJARDIN O RETIRO
REGIONAL	7,40					1,00	3,60				3,60	1,00					7,40	24,00

El plan parcial Asturias, conforme al artículo 417 del Acuerdo 23 de 2006, cede y reserva la faja real requerida de la vía Alcalá La Virginia (Regional) dentro del área de planificación e incluye como carga general el movimiento de tierras de la misma a nivel de rasante.

AVENIDA PARALELA SUR. Vía en sentido Oriente - Occidente, esta vía es propuesta en el POT paralela a la doble calzada Pereira - Cerritos para el sistema vial municipal. Es una vía de alta importancia para el sector y comunica la zona de expansión con la salida al departamento del Valle del Cauca y al municipio de La Virginia, facilita la movilidad por la vía Doble calzada.

La sección de esta vía es la siguiente:

TIPO DE SECCION VIAL	IZQUIERDA								DERECHA								TOTAL DE LA SECCION	
	ANTEJARDIN O RETIRO	ZONA VERDE 2	CALZADA DE SERVICIO O CARRIL DE ACELERACION	ANDEN - CICLORUTA	ZONA AMOBLAMIENTO	BERMA Y CUNETETA	SEMICALZADA	CARRIL SITM	SEPARADOR CENTRAL	CARRIL SITM	SEMICALZADA	BERMA Y CUNETETA	ZONA AMOBLAMIENTO	ANDEN - CICLORUTA	CALZADA DE SERVICIO O CARRIL DE ACELERACION	ZONA VERDE 2		ANTEJARDIN O RETIRO
V-21	5,00			3,00	1,50		5,25				5,25	1,50	3,00				5,00	29,50

Esta vía en la actualidad se encuentra conformada y es utilizada con frecuencia, el plan parcial no requiere para esta vía ejecutar movimiento de tierra para garantizar nivel de rasante por encontrarse realizado ni ejecutar la misma por ser existente.

VIA CONSOTA V-21. Vía en sentido Oriente - Occidente, esta vía es propuesta en el POT (sistema vial municipal). Es una vía importante de la zona de expansión que facilita la movilidad de las vías aferentes entre las cuales están Paralela Sur y Avenida de las Américas, además sirve de comunicación a las trayectorias viales que tienen sentido norte - sur.

La sección de esta vía es la siguiente:



“POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 782 DEL 17 DE DICIEMBRE DE 2007, POR EL CUAL SE ADOPTÓ EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA “ASTURIAS” Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”

TIPO DE SECCION VIAL	IZQUIERDA								DERECHA									
	ANTEJARDIN O RETIRO	ZONA VERDE 2	CALZADA DE SERVICIO O CARRIL DE ACCELERACION	ANDEN - CICLORUTA	ZONA AMOBLAMIENTO	BERMA Y CUNETETA	SEMICALZADA	CARRIL SITM	SEPARADOR CENTRAL	CARRIL SITM	SEMICALZADA	BERMA Y CUNETETA	ZONA AMOBLAMIENTO	ANDEN - CICLORUTA	CALZADA DE SERVICIO O CARRIL DE ACCELERACION	ZONA VERDE 2	ANTEJARDIN O RETIRO	TOTAL DE LA SECCION
V21	5,00			3,00	1,50		5,25				5,25		1,50	3,00			5,00	29,50

Conforme al artículo 417 del Acuerdo 23 de 2006, que modificó el Acuerdo 18 de 2000, esta vía es considerada como una carga general del plan parcial.

VIA AVENIDA LAS AMERICAS V-3. Vía en sentido Oriente - Occidente, esta vía es propuesta en el POT (sistema vial municipal). Es una vía importante desde el punto de vista de conectividad con el centro de la ciudad en su recorrido llega hasta la Terminal de Transportes ubicada en la calle 17, además en la zona de expansión facilitará la movilidad de las vías aferentes entre las cuales están Paralela Sur y Vía Consotá, sirve de comunicación a las trayectorias viales que tienen sentido norte - sur.

TIPO DE SECCION VIAL	IZQUIERDA								DERECHA									
	ANTEJARDIN O RETIRO	ZONA VERDE 2	CALZADA DE SERVICIO O CARRIL DE ACCELERACION	ANDEN - CICLORUTA	ZONA AMOBLAMIENTO	BERMA Y CUNETETA	SEMICALZADA	CARRIL SITM	SEPARADOR CENTRAL	CARRIL SITM	SEMICALZADA	BERMA Y CUNETETA	ZONA AMOBLAMIENTO	ANDEN - CICLORUTA	CALZADA DE SERVICIO O CARRIL DE ACCELERACION	ZONA VERDE 2	ANTEJARDIN O RETIRO	TOTAL DE LA SECCION
V3	5,00			2,00	1,50		6,80	3,70	3,0	3,70	6,80		1,50	2,00			5,00	41,00

VIA EJE VIAL 1 (PARA EL TRAMO DETERMINADO COMO CARGA GENERAL) Garantiza el acceso a la UAU 4 como vía general y, como vía local, recorre las unidades de actuación definidas desde el modelo urbanístico; es de importancia desde el punto de vista de conectividad norte-sur del área de planificación y permite la conexión en sentido norte-sur.



"POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 782 DEL 17 DE DICIEMBRE DE 2007, POR EL CUAL SE ADOPTÓ EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA "ASTURIAS" Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS"

SECCIÓN PLANTEADA PARA EL TRAMO CONSIDERADO VIA GENERAL

TIPO DE SECCION VIAL	IZQUIERDA								DERECHA								TOTAL DE LA SECCION	
	ANTEJARDIN O RETIRO	ZONA VERDE 2	CALZADA DE SERVICIO O CARRIL DE ACELERACION	ANDEN - CICLORUTA	ZONA AMOBLAMIENTO	BERMA Y CUNETA	SEMICALZADA	CARRIL SITM	SEPARADOR CENTRAL	CARRIL SITM	SEMICALZADA	BERMA Y CUNETA	ZONA AMOBLAMIENTO	ANDEN - CICLORUTA	CALZADA DE SERVICIO O CARRIL DE ACELERACION	ZONA VERDE 2		ANTEJARDIN O RETIRO
V30	5,00			3,00	1,50		3,50				3,50		1,50	3,00			5,00	26,00

Se considera de importancia para el modelo de ocupación planteado que el tramo considerado como vía local mantenga la sección anterior, sin embargo, si el planteamiento urbanístico de las unidades de actuación a licenciar lo requiere puede ser ajustada la sección y el trazado como se manifestó anteriormente.

EJE VIAL 2 (CARGA LOCAL)

Esta vía facilitará la movilidad al interior de la UAU 6, se plantea que pose aun sección V30, sin embargo, podrá ser ajustada conforme al planteamiento urbanístico que se realice al momento del licenciamiento.

SECCIÓN PLANTEADA

TIPO DE SECCION VIAL	IZQUIERDA								DERECHA								TOTAL DE LA SECCION	
	ANTEJARDIN O RETIRO	ZONA VERDE 2	CALZADA DE SERVICIO O CARRIL DE ACELERACION	ANDEN - CICLORUTA	ZONA AMOBLAMIENTO	BERMA Y CUNETA	SEMICALZADA	CARRIL SITM	SEPARADOR CENTRAL	CARRIL SITM	SEMICALZADA	BERMA Y CUNETA	ZONA AMOBLAMIENTO	ANDEN - CICLORUTA	CALZADA DE SERVICIO O CARRIL DE ACELERACION	ZONA VERDE 2		ANTEJARDIN O RETIRO
V30	5,00			3,00	1,50		3,50				3,50		1,50	3,00			5,00	26,00

RESUMEN DE VIAS DEL PLAN PARCIAL

Los datos del tipo, ancho y longitud de las vías propuestas para el sistema vial principal del plan parcial son las siguientes:



“POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 782 DEL 17 DE DICIEMBRE DE 2007, POR EL CUAL SE ADOPTÓ EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA “ASTURIAS” Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”

NOMBRE DE LA VIA	SECCION VIAL SEGÚN P.O.T.	ANCHO TOTAL INCLUIDO ANTEJARDIN m	LONGITUD m
Avenida Las Américas	V-3	41.00	160.00
Vía Alcalá - La Virginia	Regional	24.00	664.00
Vía El Tigre	V-21	29.50	240.00
Vía Consota	V-21	29.50	620.59
Eje vial 1 -vía general acceso UAU 4-	V-30	26.00	90.00
Vía Paralela sur	V-21	29.50	260.00
Vía Antigua Cerritos Pereira	V-21	29.50	90.00

ARTÍCULO 9. Modifíquese el artículo 12 del Decreto 782 del 17 de diciembre de 2007, el cual quedará de la siguiente forma:

Artículo 12. ESTACIONAMIENTOS: Se deberá dar cumplimiento a la norma para parqueaderos que se defina para cada zona de asignación de usos del suelo en el presente documento y al estatuto de usos del suelo (Decreto Municipal 449 de 2007).

Acatando las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 23 de 2006, que modificó el Acuerdo 18 de 2000) se establece lo siguiente:

- Se permite el parqueo sobre las vías que pertenezcan al sistema vial primario (existente) del Plan Parcial, siempre y cuando en el desarrollo urbanístico propuesto se incluya un retiro adicional de mínimo 3 m para el desarrollo de los parqueaderos y dando cumplimiento a los requerimientos del POT en toda su normatividad al respecto.
- Se destinarán zonas internas sobre vías locales para conformar las bahías de parqueaderos.
- Se debe garantizar el libre funcionamiento de la malla vial conservando la continuidad de los elementos que constituyen las secciones viales.
- Los parqueaderos podrán desarrollarse en sótanos, semisótanos o en superficie.
- El área para parqueaderos se deberá entregar terminada de acuerdo a las especificaciones técnicas determinadas por la Comisión de Vías del Municipio y su destinación es específica y no podrá ser variada.

ARTÍCULO 10. Modifíquese el artículo 15 del Decreto 782 del 17 de diciembre de 2007, el cual quedará de la siguiente forma:



"POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 782 DEL 17 DE DICIEMBRE DE 2007, POR EL CUAL SE ADOPTÓ EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA "ASTURIAS" Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS"

Artículo 15. VIABILIDAD DE LA EMPRESA AGUAS Y AGUAS DE PEREIRA. Mediante el documento identificado con el No. 1401,00 - 5035 de noviembre 14 de 2017, la Empresa prestadora de los servicios públicos de acueducto y alcantarillado, Aguas y Aguas de Pereira S.A. E.S.P. otorga viabilidad para estos sistemas del Plan Parcial y establece lo siguiente:

"INFRAESTRUCTURA DE ACUEDUCTO

El predimensionamiento de las redes de acueducto se ajusta a las normas de diseño de la Empresa, con el RAS 2000 y con la Resolución 330 de 2017 expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. Con la presentación de los diseños hidráulicos de cada una de las unidades de actuación se deberá adjuntar los planos de diseño del sistema contra incendios aprobado por Bomberos.

El trazado de la red de acueducto debe estar localizado por vías y espacio público dentro del plan parcial. De requerirse servidumbres para la red de acueducto, al momento de solicitar la viabilidad y disponibilidad inmediata de servicios públicos, se debe adjuntar la autorización de los propietarios de los predios afectados.

Teniendo en cuenta la localización espacial de las unidades de actuación, la Empresa expedirá la viabilidad y disponibilidad inmediata de servicios públicos de acueducto y alcantarillado solo cuando se hayan construido las redes locales secundarias de acueducto hasta la unidad de actuación o gestión que la solicita.

Se deberá realizar el diseño y construcción de una Estación reguladora de presión, a instalarse después de la conexión a la red de 12" de la Empresa, en la acometida de 6" de diámetro que suministra el servicio al Plan parcial. La construcción de esta estación es responsabilidad única del Plan parcial. Se deberán realizar mediciones de presión en el sitio de instalación para garantizar el óptimo diseño de la estación.

El trámite de los permisos ante las autoridades competentes para la construcción de las redes de acueducto será responsabilidad única del plan parcial.

De igual manera, se deberá incluir la construcción de estaciones de macromedición remota en cada una de las unidades de actuación urbanística."

"INFRAESTRUCTURA DE ALCANTARILLADO SANITARIO

El predimensionamiento de las redes de alcantarillado sanitario cumple con las normas de diseño de La Empresa, con el RAS 2000 y con la resolución 330 de 2017 expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. De ninguna manera se aceptarán vertimientos de aguas residuales a los drenajes superficiales. El diámetro mínimo de la red debe ser 250 mm nominal.

El trazado de la red de alcantarillado residual debe estar localizado por vías y espacio público dentro del plan parcial. De requerirse servidumbres para las redes de servicios públicos, al momento de solicitar la viabilidad y disponibilidad inmediata de servicios públicos, se debe adjuntar la autorización de los propietarios de los predios afectados.

La carga general asignada al Plan Parcial Asturias correspondiente a la integración al Sistema de Saneamiento de Cerritos (Bombeo Cerritos), debe ser de \$5.109.520.000 (pesos del año 2017), valor calculado para un total de 3.968 soluciones de vivienda y 6.65 hectáreas



"POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 782 DEL 17 DE DICIEMBRE DE 2007, POR EL CUAL SE ADOPTÓ EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA "ASTURIAS" Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS"

para uso comercial e institucional. El valor definitivo por concepto de carga general se remitirá a Planeación Municipal una vez se tengan los diseños y presupuestos definitivos del sistema de bombeo y su proyección a pesos del año 2018, los cuales se estarán ajustando antes de finalizar el segundo semestre del año 2017; es de anotar que los planes parciales podrán ejecutar las cargas o cuotas partes de las cargas según los vertimientos efectivos, antes de finalizar el año 2018. Las obras que no sean ejecutadas por los planes parciales serán contratadas por la Empresa en el año 2018 por invitación pública y proceso de selección al proponente con la oferta más favorable (metodología banca multilateral). A partir del año 2018, las cargas generales deberán ser pagadas a la Empresa directamente previa a la solicitud de matrículas del servicio de acueducto e indexadas a la fecha de pago.

Teniendo en cuenta que el plan parcial presenta un sector con un sistema de bombeo particular, este deberá ser integrado al sistema de saneamiento Cerritos (Bombeo Cerritos), las inversiones y costos de operación de este, serán responsabilidad del Plan Parcial o Unidad de Actuación que lo requiere. En ningún momento la Empresa aprobará y recibirá sistema de bombeo diferentes a los ya definidos para el sistema de bombeo general de Cerritos.

La unidad de gestión o actuación a desarrollarse, deberá garantizar la construcción del colector hasta el sistema de Bombeo y/o conexión al sistema de bombeo de Cerritos. No se permitirán vertimientos directos a los ríos y quebradas de la zona a partir del año 2018, según el plan de saneamiento y manejo de vertimientos presentados por la Empresa ante la CARDER.

En los diseños definitivos se deberá incorporar las áreas y caudales aguas arriba del predio del plan parcial Asturias. De igual manera, posterior a la solicitud de viabilidad y disponibilidad inmediata de servicios públicos de acueducto y alcantarillado se deberá presentar los diseños definitivos de la infraestructura dimensionada en esta fase para la unidad de actuación o gestión, garantizándose la integralidad con el plan parcial.

Según la localización espacial de las unidades de actuación, los certificados de viabilidad y disponibilidad inmediata de servicios públicos de acueducto y alcantarillado de cada una de las unidades de actuación urbanística estarán condicionadas al compromiso de construcción de los colectores desde la unidad de actuación que la solicita hasta la conexión al sistema de saneamiento de Cerritos y el compromiso de cumplimiento de las cuotas partes de cada unidad de actuación o gestión con relación a las cargas generales correspondientes al sistema de bombeo de Cerritos."

"INFRAESTRUCTURA DE ALCANTARILLADO PLUVIAL"

En general, el predimensionamiento de las redes de Alcantarillado pluvial presentadas cumple con las normas de diseño de la Empresa, con el RAS 2000 y con la resolución 330 de 2017 expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y territorio, debiéndose presentar, previa ejecución de cada una de las unidades de actuación, los diseños definitivos del sistema de captación y transporte de aguas lluvias. El diámetro mínimo de la red de alcantarillado es de 300 mm nominal.

Teniendo en cuenta que el predio donde se desarrollará el plan parcial cuenta con cauces de caños o quebradas a conservar, los diseños del alcantarillado de aguas lluvias de cada unidad deberá entregar a dichos cauces y ejecutar las obras de protección que se requieran. En los diseños se deberá incluir la construcción de estructuras disipadoras de energía en una longitud de cincuenta (50) metros aguas abajo de cada descole, garantizando que ante



"POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 782 DEL 17 DE DICIEMBRE DE 2007, POR EL CUAL SE ADOPTÓ EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA "ASTURIAS" Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS"

nuevos usos del suelo no se causarán problemas de socavación aguas abajo de las descargas. Así mismo, se deberá presentar un análisis de la profundidad de los espejos de agua localizados en las unidades de actuación urbanística 4 y 5.

Se deberán diseñar y construir estructuras retenedoras de gruesos en los inicios de las canalizaciones existentes, Avenida de las Américas, o por construir en las vías en general al interior del plan parcial.

Se deberá dejar libre de construcciones una franja de treinta (30) metros, medida a partir de la cota de inundación el río Consota para un período de retorno de mínimo cincuenta (50) años.

En los diseños definitivos se deberá incorporar las áreas atrás de la vía paralela sur y aguas arriba del predio del plan parcial Asturias.

Con la presentación de los diseños del alcantarillado de aguas lluvias de las unidades de actuación y gestión urbanística, se deberá incluir el detalle de las redes por vías públicas e internas. Finalmente, teniendo en cuenta que en el Plan parcial Asturias se desarrollara a través de seis (6) Unidades de actuación o gestión urbanística, en los documentos de solicitud de viabilidad y disponibilidad inmediata de servicios de acueducto y alcantarillado se debe anexar copia del Decreto de Aprobación del Plan Parcial y en documento complementario, los compromisos de inversión relacionados en el presente oficio por parte de cada una de las Unidades de Actuación."

OBLIGACIONES DE CONSTRUCCIÓN Y FINANCIACIÓN POR PARTE DEL RESPONSABLE DEL PLAN PARCIAL ESTABLECIDAS EN EL DOCUMENTO DE VIABILIDAD DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO.

- "Compromiso de ejecución de la red de acueducto en diámetro de 6" desde el costado sur de la doble calzada Pereira – Cerritos hasta los predios del plan parcial.
- Construcción de una estación reguladora de presión posterior a la conexión de la red de acueducto en HD de 12". Para la construcción esta estación se deberán verificar las presiones de la red por parte del plan parcial, para con estas establecer los elementos que garanticen el óptimo funcionamiento de la misma.
- Construcción de Redes de acueducto en diámetros 4 y 6" por vía pública para las unidades de actuación y gestión urbanísticas.
- Construcción de estaciones de macromedición remota en cada una de las unidades de actuación urbanística.
- Construcción de Redes de alcantarillado sanitario por vías o espacio público en diámetro mínimo nominal de 250 mm hasta el punto de conexión con el sistema de bombeo de cerritos y/o sistema de bombeo presentado por el plan parcial.
- Construcción de Redes de alcantarillado de aguas lluvias por vías o espacio público en diámetro nominal de 300 mm.
- Construcción de Estructuras de disipación de energía en los cauces de las fuentes hídricas, en una longitud de cincuenta (50) metros aguas abajo de las entregas de las redes de alcantarillado pluvial.
- La carga general correspondiente al sistema de bombeo de Cerritos es de \$5.109.520.000, la cual por su destinación es adicional a otras cargas generales que defina la Secretaria de Planeación Municipal en su análisis del Plan Parcial. A partir de junio del año 2018, la carga deberá ser pagada directamente a Aguas y Aguas de Pereira, dada su obligación de puesta en marcha del sistema de bombeo en



"POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 782 DEL 17 DE DICIEMBRE DE 2007, POR EL CUAL SE ADOPTÓ EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA "ASTURIAS" Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECÍFICAS"

diciembre del año 2018 y se liquidará según la actualización de precios a pesos del año en el cual se aporte efectivamente las aguas residuales al sistema de bombeo."

"Con la solicitud de viabilidad y disponibilidad inmediata de servicios de acueducto y alcantarillado de cada una de las unidades de actuación urbanística o gestión urbanística se deberá adjuntar el Decreto de aprobación del plan parcial Asturias, donde se verificará que las obras que garantizar la prestación de los servicios de acueducto y alcantarillado tengas un responsable en las unidades de actuación urbanística.

Siendo que el trámite posterior a la solicitud de viabilidad de servicios públicos de acueducto y alcantarillado corresponde a la presentación de los diseños definitivos de la infraestructura dimensionada en esta fase, para cada una de las unidades de actuación urbanística se deberá garantizar la integralidad con el Plan Parcial Asturias revisado por la Empresa.

La Empresa se abstendrá de expedir el certificado de viabilidad y disponibilidad inmediata de acueducto y alcantarillado hasta que se satisfagan los requerimientos técnicos de prestación integral al plan parcial y no se afecten comunidades, predios o vías con los nuevos usos del suelo. Así mismo, si en el momento de realizar este proceso, no se adjunta el documento de legalización de servidumbres de acueducto y/o alcantarillado, la Empresa se abstendrá de expedir dicho certificado.

La Empresa se abstendrá de expedir el Certificado de Viabilidad y Disponibilidad inmediata de servicios públicos de acueducto y alcantarillado sin el compromiso de construcción, por parte de la unidad de actuación o gestión que lo solicite, del sistema de acueducto hasta dicha unidad de actuación o gestión y las obras de alcantarillado sanitario hasta el Sistema de Bombeo de Cerritos, así como el compromiso de cumplimiento de las cuotas partes de la carga general del sistema de bombeo de Cerritos, correspondiente a la unidad de actuación o gestión que lo solicite, compromisos que se deben adjuntar a la solicitud."

ARTÍCULO 11. Modifíquese el artículo 16 del Decreto 782 del 17 de diciembre de 2007, el cual quedará de la siguiente forma:

Artículo 16. ALCANTARILLADO Y SANEAMIENTO BÁSICO. El saneamiento básico del Plan Parcial Asturias comprende la realización de las redes matrices requeridas conforme a la normatividad vigente, las cuales empalman con la red de bombeo definida desde el Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado de Pereira conforme a las directrices de la Empresa de Aguas y Aguas de Pereira.

En los Planos No. 10 y 11 se presentan los diseños definidos para la prestación del servicio de alcantarillado Residual y pluvial para el plan parcial que adopta éste Decreto.

ARTÍCULO 12. Modifíquese el artículo 19 del Decreto 782 del 17 de diciembre de 2007, el cual quedará de la siguiente forma:

Artículo 19. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO. Para el cálculo de las áreas de cesión para espacio público para el Plan parcial ASTURIAS se aplicó lo establecido en el artículo 327 del Acuerdo 23 de 2006, que modificó el Acuerdo 18 de 2000 (POT) y se acató las demás directrices establecidas en el mismo acto administrativo.



Versión: 01

Fecha de Vigencia: Noviembre 14 de 2017

“POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 782 DEL 17 DE DICIEMBRE DE 2007, POR EL CUAL SE ADOPTÓ EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA “ASTURIAS” Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”

De acuerdo a lo anterior, se aplicó un indicador de 3,57 habitantes por vivienda y se consideró el indicador de 4,2 m² por habitante para espacio público para el aprovechamiento de vivienda establecido por el presente documento; y el indicador del 8% del área construida proyectada exigido como cesión requerida para otros usos.

En resumen, el área de cesión para espacio público que cada unidad de Actuación urbanística deberá considerar y por ende ceder según los parámetros del POT es la siguiente:

UNIDADES	USOS PRINCIPALES	METROS 2 CONSTRUIBLES TOTALES POR USO	TOTAL VIVIENDAS	POBLACION/UN ID. 3.57 hab/viv	CESION OBLIGATORIA ESPACIO PUBLICO	Total cesion E.P. por cada UAU
UAU 1	USO RESIDENCIAL	94.050	990	3.534	14.844,06	15.324,06
	USO COMERCIO Y SERVICIOS	6.000	-	-	480,00	
UAU 2	USO RESIDENCIAL	57.200	520	1.856	7.796,88	8.260,88
	USO COMERCIO Y SERVICIOS	5.800	-	-	464,00	
UAU 3	USO COMERCIO Y SERVICIOS	48.200	-	-	3.856,00	3.856,00
UAU 4	USO RESIDENCIAL	64.900	590	2.106	8.846,46	8.846,46
	USO COMERCIO Y SERVICIOS	-	-	-	-	
UAU 5	USO RESIDENCIAL	34.980	318	1.135	4.768,09	4.768,09
	USO COMERCIO Y SERVICIOS	-	-	-	-	
UAU 6	USO RESIDENCIAL	64.020	582	2.078	8.726,51	9.246,51
	USO COMERCIO Y SERVICIOS	6.500	-	-	520,00	
TOTALES		381.650	3.000	10.710	50.302,00	50.302,00

Las anteriores áreas se ponderaron teniendo en cuenta el artículo 327 del Acuerdo 23 de 2006 quedando de la siguiente manera los polígonos:

LOCALIZACIÓN CESIÓN ESPACIO PÚBLICO						
UNIDADES	CESION OBLIGATORIA	Pendientes menores al 25% (1:1)	Pendientes entre el 25% y el 40% (1:1)	Pendientes superiores al 40% (3:1)	Total Ponderado	OBSERVACIÓN
UAU 1	15.324,06	12.606,25	2.735,80	-	15.342,05	Al momento del licenciamiento, se garantizará el cumplimiento de las pendientes a través de los movimientos de tierra que se lleguen a efectuar.
UAU 2	8.260,88	1.309,70	5.665,31	3.869,42	8.264,82	
UAU 3	3.856,00	1.648,99	2.036,19	590,18	3.881,91	
UAU 4	8.846,46	1.870,43	6.741,05	708,30	8.847,58	
UAU 5	4.768,09	2.322,33	2.023,51	1.450,74	4.829,42	
UAU 6	9.246,51	7.854,72	1.406,94	-	9.261,66	
TOTALES	50.302,00	27.612,42	20.608,80	6.618,64	50.427,43	

Conforme a lo anterior, el plan parcial está entregando un área total de 54.839,86 m² sin aplicar parámetros de ponderación para espacio público, de los cuales 47.559,70 m² se encuentran sobre suelos de protección, es por esto que al momento de calcular el área útil de cada UAU y por ende del plan parcial, se considerará en el Ítem de cesión de espacio



“POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 782 DEL 17 DE DICIEMBRE DE 2007, POR EL CUAL SE ADOPTÓ EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA “ASTURIAS” Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”

público el área que se encuentra por fuera del suelo de protección con el fin de no contabilizar doblemente áreas. Para mayor explicación ver la siguiente tabla:

UNIDADES	Pendientes menores al 25% (1:1)	Pendientes entre el 25% y el 40% (1:1)	Pendientes superiores al 40% (3:1)	Área de cesión EP entregada TOTAL	Área de cesión EP en suelo de protección	Área de cesión EP localizada en área neta
UAU 1	12.606,25	2.735,80	-	15.342,05	13.260,17	2.081,88
UAU 2	1.309,70	5.665,31	3.869,42	10.844,43	9.926,02	918,41
UAU 3	1.648,99	2.036,19	590,18	4.275,36	1.720,93	2.554,43
UAU 4	1.870,43	6.741,05	708,30	9.319,78	7.762,46	1.557,32
UAU 5	2.322,33	2.023,51	1.450,74	5.796,58	5.628,46	168,12
UAU 6	7.854,72	1.406,94	-	9.261,66	9.261,66	-
TOTALES	27.612,42	20.608,80	6.618,64	54.839,86	47.559,70	7.280,16

Las áreas antes mencionadas se encuentran graficadas en el plano No. 13, el cual hace parte del presente documento.

Parágrafo 1: La localización de las áreas de cesión para espacio público podrá ser relocalizada o redelimitada dentro de la misma unidad de Actuación urbanística, cumpliendo con el área establecida para las cesiones por espacio público, siempre y cuando cumpla con el indicador y con los parámetros de localización establecidos por el Decreto Nacional 1077 de 2015, el Acuerdo 23 de 2006, que modificó el Acuerdo 18 de 2000 (POT) o las normas que los modifiquen, sustituyan o adicionen y que sean concordantes con estas. Al momento del licenciamiento se deberá calcular el área de cesión para espacio público conforme al planteamiento urbanístico a licenciar dando cumplimiento a la normatividad vigente aplicable.

Parágrafo 2: En caso de pretender aumentar los aprovechamientos urbanísticos de cada UAU a lo aquí establecido 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.

Parágrafo 3: Al momento del licenciamiento, se deberá cumplir con las pendientes de las áreas de cesión para espacio público a ser entregadas al Municipio, conforme a los parámetros de localización establecidos en el Decreto 1077 de 2015, el Acuerdo 23 de 2006, que modificó el Acuerdo 18 de 2000 (POT) o las normas que los modifiquen, sustituyan o adicionen y que sean concordantes con estas.

ARTÍCULO 13. Modifíquese el artículo 20 del Decreto 782 del 17 de diciembre de 2007, el cual quedará de la siguiente forma:

Artículo 20. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS. Las áreas de cesión para equipamiento colectivo en el Plan parcial ASTURIAS, se calcularon de conformidad con el artículo 327 del Acuerdo 23 de 2006, que modificó el Acuerdo 18 de 2000 (POT) y se acató las directrices establecidas en el mismo acto administrativo.



“POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 782 DEL 17 DE DICIEMBRE DE 2007, POR EL CUAL SE ADOPTÓ EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA “ASTURIAS” Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”

De acuerdo a lo anterior, se aplicó un indicador de 3,57 habitantes por vivienda y se consideró el indicador de 4,0 m² por habitante para equipamiento colectivo para el aprovechamiento de vivienda establecido por el presente documento.

En resumen, el área de cesión para equipamiento colectivo que cada unidad de actuación urbanística deberá ceder según los parámetros del POT es la siguiente:

UNIDADES	USOS PRINCIPALES	METROS 2 CONSTRUIBLES TOTALES POR USO	TOTAL VIVIENDAS	POBLACION/UN ID. 3.57 hab/viv	CESION OBLIGATORIA DE EQUIPAMIENTO
UAU 1	USO RESIDENCIAL	94.050	990	3.534	14.137,20
	USO COMERCIO Y SERVICIOS	6.000	-	-	-
UAU 2	USO RESIDENCIAL	57.200	520	1.856	7.425,60
	USO COMERCIO Y SERVICIOS	5.800	-	-	-
UAU 3	USO COMERCIO Y SERVICIOS	48.200	-	-	-
UAU 4	USO RESIDENCIAL	64.900	590	2.106	8.425,20
	USO COMERCIO Y SERVICIOS	-	-	-	-
UAU 5	USO RESIDENCIAL	34.980	318	1.135	4.541,04
	USO COMERCIO Y SERVICIOS	-	-	-	-
UAU 6	USO RESIDENCIAL	64.020	582	2.078	8.310,96
	USO COMERCIO Y SERVICIOS	6.500	-	-	-
TOTALES		381.650	3.000	10.710	42.840,00

La entrega de las áreas de cesión para equipamiento colectivo y su localización propuesta es la siguiente:

LOCALIZACIÓN EQUIPAMIENTO COLECTIVO					
UNIDADES	CESION OBLIGATORIA	Pendientes menores al 25%	Pendientes mayores al 25%	Area total	OBSERVACIÓN
UAU 1	14.137,20	12.773,95	1.372,31	14.146,26	Al momento del licenciamiento, se garantizará el cumplimiento de las pendientes a través de los movimientos de tierra que se lleguen a efectuar. Debo cumplirse con los parámetros físicos de entrega vigentes.
UAU 2	7.425,60	5.722,57	1.707,85	7.430,42	
UAU 3	-	-	-	-	
UAU 4	8.425,20	2.809,05	5.624,42	8.433,47	
UAU 5	4.541,04	1.659,40	2.889,08	4.548,48	
UAU 6	8.310,96	8.315,85	-	8.315,85	
TOTALES	42.840,00	31.280,82	11.593,66	42.874,48	

Las áreas antes mencionadas se encuentran en graficadas en el plano No. 13, el cual hace parte del presente documento.

Parágrafo 1: La localización de las áreas de cesión para equipamiento colectivo podrá ser relocalizada o redelimitada dentro de la misma unidad de Actuación urbanística, cumpliendo con el área establecida para las cesiones por equipamiento, 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 1077 de 2015, el Acuerdo 23 de 2006, que modificó el Acuerdo 18 de 2000 (POT) o las normas que los modifiquen, sustituyan o adicionen y que



“POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 782 DEL 17 DE DICIEMBRE DE 2007, POR EL CUAL SE ADOPTÓ EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA “ASTURIAS” Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”

sean concordantes con estas. Al momento del licenciamiento se deberá calcular el área de cesión para equipamiento conforme al planteamiento urbanístico a licenciar dando cumplimiento a la normatividad vigente aplicable.

Parágrafo 2: En caso de pretender aumentar los aprovechamientos urbanísticos de cada UAU a lo aquí establecido 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.

Parágrafo 3: Cada polígono antes mencionado y ponderado, responde a la pendiente predominante dentro del mismo.

Parágrafo 4: Al momento del licenciamiento, se deberá cumplir con las pendientes de las áreas de cesión para equipamiento colectivo a ser entregadas al Municipio, conforme a los parámetros de localización establecidos por el Decreto 1077 de 2015, el Acuerdo 23 de 2006, que modificó el Acuerdo 18 de 2000 (POT) o las normas que los modifiquen, sustituyan o adicionen y que sean concordantes con estas.

ARTÍCULO 14. Adiciónese el artículo 20A al Decreto 782 del 17 de diciembre de 2007, el cual quedará de la siguiente forma:

Artículo 20A. COMPENSACIONES DE LAS AREAS DE CESIÓN ENTRE UAU. Si bien el plan parcial ha sido pensado de manera tal que las unidades de actuación sea autónomas en la entrega de áreas de cesión, en caso de que entre unidades de actuación se pretenda aunar esfuerzos y asociarse para la entrega de áreas de cesión, se podrá compensar la obligación entre las unidades de actuación que pretendan asociarse, siempre y cuando se dé cumplimiento a los parámetros físicos y demás disposiciones legales sobre el tema, previo acuerdo de voluntades entre los propietarios de las unidades de actuación a trabajar de manera conjunta el cual es requisito indispensable para la obtención de licencia urbanística.

Es de anotar que de ninguna forma, en caso de que suceda la situación anterior, se aumentarán los aprovechamientos urbanísticos para las unidades de actuación a los establecidos en este documento, a menos que se realice la correspondiente modificación del plan parcial conforme a la legislación vigente aplicable.

La forma de compensación podrá realizarse a través del fondo que defina la Administración Municipal o en caso tal de mutuo acuerdo entre los promotores de cada unidad de actuación.

Para estimar el valor del área a compensar se deberá realizar un avalúo comercial para establecer así un precio por metro cuadrado, este avalúo es responsabilidad de la o las unidades de actuación que requiera compensar.

ARTÍCULO 15. Adiciónese el artículo 20B al Decreto 782 del 17 de diciembre de 2007, el cual quedará de la siguiente forma:

Artículo 20B. OBLIGACIÓN DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL. El componente de vivienda de interés social se ha formulado de conformidad con lo dispuesto en el artículo 92 de la ley 388 de 1997.



“POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 782 DEL 17 DE DICIEMBRE DE 2007, POR EL CUAL SE ADOPTÓ EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA “ASTURIAS” Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”

El Plan parcial se ajusta a las exigencias del artículo 413 del Acuerdo 23 de 2006, que modifica el artículo 505 del acuerdo 18 de 2000, donde se determina que los planes parciales de expansión urbana establecerán de manera obligatoria un 30% del área útil para el desarrollo de programas de vivienda de interés social.

Para el cumplimiento de esta obligación el plan parcial podrá optar por una de las siguientes alternativas:

- Mediante el traslado a otros proyectos del mismo urbanizador, localizados en cualquier parte del área urbana o de expansión urbana del municipio o distrito.
- En proyectos que adelanten las entidades públicas que desarrollen programas y proyectos VIS y/o VIP.

Por lo tanto, de acuerdo al área útil proyectada, cada unidad de Actuación urbanística se encuentra obligada a cumplir con las áreas que se muestran en el siguiente cuadro para el acatamiento de la obligación de VIS, para lo cual previo al licenciamiento deberá el urbanizador garantizar el cumplimiento de esta obligación en una de las modalidades antes descritas.

UNIDADES	AREA UTIL	ENTREGA OBLIGATORIA DE VIS
UAU 1	37.905,52	11.371,7
UAU 2	19.647,95	5.894,4
UAU 3	16.779,46	5.033,8
UAU 4	24.832,09	7.449,6
UAU 5	9.638,46	2.891,5
UAU 6	18.715,47	5.614,6
TOTALES	127.518,94	38.255,7

Parágrafo. Si al momento del licenciamiento, el Curador urbano evidencia que el área útil destinada al uso Residencial es diferente a la aquí establecida, efectuará la correspondiente liquidación de la obligación conforme al planteamiento a licenciar.

ARTÍCULO 16. Modifíquese el artículo 21 al Decreto 782 del 17 de diciembre de 2007, el cual quedará de la siguiente forma:

Artículo 21. ESTRUCTURA URBANA. La estructura urbana se encuentra definida en los planos No. 14: Usos del suelo y aprovechamientos urbanísticos y 15: Unidades de actuación urbanística, que forman parte de este decreto.

ARTÍCULO 17. Modifíquese el artículo 22 del Decreto 782 del 17 de diciembre de 2007, el cual quedará de la siguiente forma:



“POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 782 DEL 17 DE DICIEMBRE DE 2007, POR EL CUAL SE ADOPTÓ EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA “ASTURIAS” Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”

Artículo 22. PREEXISTENCIAS. Se reconocen como pre-existencias los siguientes predios:

Predio: Jardín Infantil Carrusel de Ideas.
Ficha catastral: 00-02-0004-0202-000
Matricula inmobiliaria: 290-147596
Área: 3.100 m2
Uso del suelo: Institucional. Educación pre-escolar.
Localización: Sector centro-oriental del área del plan, con acceso por el carretable El Tigre. Formaba parte del predio Asturias.

Predio: William Marín.
Ficha catastral: Incluido en ficha del predio Asturias. Resolución de conciliación No. 206-60011065 de la Cámara de Comercio de Pereira, Noviembre 15 de 2005.
Propietario: William Marín Alarcón.
Área: 1400 m2
Uso del suelo: Residencial campestre.
Localización: Sector centro-occidental del área del plan, formaba parte del predio Asturias.

Los anteriores inmuebles para el ejercicio serán descontados del cálculo del área útil del Plan Parcial y no estarán sujetos a participar en el reparto de cargas ni beneficios, no podrán ser considerados como una carga local del plan parcial de conformidad con el artículo 2.2.4.1.5.1 del Decreto 1077 de 2015, y no tendrán nuevos aprovechamientos a los existentes al momento de ser adoptado el presente Plan Parcial.

En caso que estos predios pretendan generar nuevos aprovechamientos urbanísticos (mediante cualquier tipo de licencia urbanística) se deberá iniciar el trámite de modificación del Plan Parcial definido por la Ley 388 de 1997 y el Decreto único 1077 de 2015 o la norma que los modifique, adicione o sustituya, ante la Secretaria de Planeación Municipal o la entidad que haga sus veces.

ARTÍCULO 18. Modifíquese el artículo 23 del Decreto 782 del 17 de diciembre de 2007, el cual quedará de la siguiente forma:

Artículo 23. USOS DEL SUELO Y NORMA URBANÍSTICA. Los usos generales permitidos son los especificados en el plano No 14 de usos y aprovechamientos urbanísticos, adoptados por éste decreto.

Para cada unidad de actuación urbanística se determinan las normas urbanas y los usos permitidos del suelo, contenidos en los siguientes cuadros.

PLAN PARCIAL ASTURIAS													
ZONA DE ASIGNACIÓN DE USOS MIXTOS													
UNIDADES DE ACTUACIÓN No. 1 Y 2													
Usos	Definición	Intensidad	I.O.	I.C.	Altu ra max	Lote		Voladizo s	Retiros /Aislamientos			Estacionamie ntos	
						Área mí ma	Frent e mí mo		Front al	later al es	Poste rior		



“POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 782 DEL 17 DE DICIEMBRE DE 2007, POR EL CUAL SE ADOPTÓ EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA “ASTURIAS” Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”

USOS PRINCIPALES												
R-1	Vivienda unifamiliar	Libre	0,8	2,3	2 pisos y altillero	54 M2	4 M	2,50 m a una altura mínima de 2,3m desde el punto más desfavorable.	Según hilos y Niveles (retiros viales)	No se exigen	Según norma de patios	1 por cada Vivienda, y 1 por cada 5 Viviendas para visitantes
	Vivienda Multifamiliar			4	20 pisos	240 M2	12 M					
R-3	Apartaestudios											
E3 - E4	De escala urbana o municipal ; De escala metropolitana o regional		0,8	4	20 pisos	1000 M2	10 M	2,50 m a una altura mínima de 2,3m desde el punto más desfavorable.	Según hilos y Niveles (retiros viales)	No se exige	No se exige	1 por cada 100 m2 vendibles.
C3 - S3	Comercio mediano. Unitario o agrupado; Servicio de uso ocasional. Unitario o agrupados	Según planteamiento urbanístico	0,8	4	20 pisos	1000 M2	10 M	2,50 m a una altura mínima de 2,3m desde el punto más desfavorable.	Según hilos y Niveles (retiros viales)	No se exige	No se exige	1 por cada 100 m2 vendibles.
C4 - S4	Comercio mediano. Unitario o agrupado; Servicios de escala mediana. Unitarios o agrupados		0,8	4	20 pisos	1600 M2	20 M	2,50 m a una altura mínima de 2,3m desde el punto más desfavorable.	Según hilos y Niveles (retiros viales)	No se exige	No se exige	1 por cada 100 m2 vendibles.
USOS COMPATIBLES												
C1 - C2	Pequeño comercio dotacional de uso diario. Comercio de uso frecuente Unitario o agrupado	Según planteamiento urbanístico	0,7	1,5	2 pisos	80 m2	5 M	No Aplica	Según hilos y Niveles (retiros viales)	No se exige	No se exige	No se exige
S1 - S2	Servicios de uso cotidiano de bajo impacto. Servicios de uso ocasional asociados a la vivienda. Unitarios o agrupados		0,7	2,1	3 pisos	80 m2	5 M	No Aplica	Según hilos y Niveles (retiros viales)	No se exige	No se exige	No se exige



“POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 782 DEL 17 DE DICIEMBRE DE 2007, POR EL CUAL SE ADOPTÓ EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA “ASTURIAS” Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”

E1	De escala de vecindario y de barrio	En sectores definidos por el planteamiento urbanístico	0,7	2,1	3 pisos	100M ²	8 M	1,50 m a una altura mínima de 2,3m desde el punto mas desfavorable.	Según hilos y Niveles (retiros viales)	No se exige	No se exige	No se exige
E2	De escala comunal o sector					240 M ²	10 M	1,50 m a una altura mínima de 2,3m desde el punto mas desfavorable.	Según hilos y Niveles (retiros viales)	No se exige	No se exige	No se exige

USOS COMPLEMENTARIOS

USOS DE ALTO IMPACTO DEL GRUPO O SERVICIOS	SERVICIOS DE ALOJAMIENTO TIPO A	En sectores definidos por el planteamiento urbanístico	0,8	4	20 pisos	500 M ²	15 M	2,50 m a una altura mínima de 2,3m desde el punto mas desfavorable.	Según hilos y Niveles (retiros viales)	No se exige	No se exige	A criterio del constructor
	SERVICIOS RELIGIOSOS Y BANCARIOS	En sectores definidos por el planteamiento urbanístico	0,7	1,4	2 pisos	200 M ²	10 M	No Aplica	Según hilos y Niveles (retiros viales)	No se exige	No se exige	1 por cada 80 m ² construidos.
C5 - S5	Grandes superficies comerciales; Servicios de gran escala	En sectores definidos por el planteamiento urbanístico	0,8	4	5 pisos	3200 m ²	50 M	2,50 m a una altura mínima de 2,3m desde el punto más desfavorable.	Según hilos y Niveles (retiros viales)	No se exige	No se exige	1 por cada 100 m ² vendibles.

Los usos que no son mencionados en la presente ficha normativa se deberán considerar como prohibidos

No se podrá licenciar más aprovechamientos a los establecidos en el plan parcial por cada unidad de actuación; en caso de aumentar los aprovechamientos a los establecidos se deberá tramitar la modificación del plan parcial de conformidad con la legislación vigente.

Se podrán aparear o agrupar los patios entre viviendas, siempre y cuando se garantice que cada vivienda se beneficie equitativamente del patio o vacío.

Las áreas construidas en sótanos y semi sótanos no se computarán como área construida siempre y cuando sea para uso de parqueaderos (resultantes del cumplimiento normativo pertinente)

En caso de cerramientos, estos podrán ser de toda la unidad de actuación urbanística, excluyendo de los mismos los suelos públicos, suelos de protección, antejardines y vías públicas.

En caso de cerramiento, el antejardín debe quedar por fuera del mismo y cuando la vivienda agrupada no de una respuesta sobre la vía con fachadas abiertas, sino con cerramiento en malla o muro, deberá dejarse un retiro adicional de 2 m. Dicho cerramiento podrá tener una altura de 2.00 m y deberá garantizar una transparencia mínima del 50%

En los suelos de protección solo se permiten los usos del suelo establecidos en el Acuerdo 28 de 2011 y la norma que lo modifique, sustituya o adicione.



“POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 782 DEL 17 DE DICIEMBRE DE 2007, POR EL CUAL SE ADOPTÓ EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA “ASTURIAS” Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”

Aplicar la NSR-10

Se permiten todos los tipos de equipamiento.

PLAN PARCIAL ASTURIAS												
ZONA DE ASIGNACIÓN DE USOS COMERCIAL Y DE SERVICIOS												
UNIDAD DE ACTUACIÓN No. 3												
Usos	Definición	Intensidad	I.O.	I.C.	Altu ra max	Lote		Voladizos	Retiros /Aislamientos			Estacionamie ntos
						Área míni ma	Frent e míni mo		Front al	later al es	Posteri or	
USOS PRINCIPALES												
USOS DE ALTO IMPACTO DEL GRUPO SERVICIOS	Servicios de alojamiento tipo A	Libre	0,8	4	20 pisos	500 M2	15 M	2,50 m a una altura mínima de 2,3m desde el punto más desfavorable.	Según hilos y Niveles (retiros viales)	No se exige	No se exige	A criterio del constructor
C5 - S5	Grandes superficies comerciales; Servicios de gran escala	En sectores definidos por el planteamiento urbanístico	0,8	4	5 pisos	3200 m2	50 M	2,50 m a una altura mínima de 2,3m desde el punto más desfavorable.	Según hilos y Niveles (retiros viales)	No se exige	No se exige	1 por cada 100 m2 vendibles.
C3 - S3	Comercio mediano. Unitario o agrupado; Servicio de uso ocasional. Unitario o agrupados	Libre	0,8	4	20 pisos	1000 M2	10 M	2,50 m a una altura mínima de 2,3m desde el punto más desfavorable.	Según hilos y Niveles (retiros viales)	No se exige	No se exige	1 por cada 100 m2 vendibles.
C4 - S4	Comercio mediano. Unitario o agrupado; Servicios de escala mediana. Unitarios o agrupados	Libre	0,8	4	20 pisos	1600 M2	20 M	2,50 m a una altura mínima de 2,3m desde el punto más desfavorable.	Según hilos y Niveles (retiros viales)	No se exige	No se exige	1 por cada 100 m2 vendibles.
USOS COMPATIBLES												
E3 - E4	De escala urbana o municipal ; De escala metropolitana o regional	Libre	0,8	4	20 pisos	1000 M2	10 M	2,50 m a una altura mínima de 2,3m desde el punto más desfavorable.	Según hilos y Niveles (retiros viales)	No se exige	No se exige	1 por cada 100 m2 vendibles.



Versión: 01

Fecha de Vigencia: Noviembre 14 de 2017

“POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 782 DEL 17 DE DICIEMBRE DE 2007, POR EL CUAL SE ADOPTÓ EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA “ASTURIAS” Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”

C1 - C2	Pequeño comercio dotacional de uso diario. Comercio de uso frecuente. Unitario o agrupado	Según planteamiento urbanístico	0,7	1,4	2 pisos	80 m ²	5 M	No Aplica	Según hilos y Niveles (retiros viales)	No se exige	No se exige	No se exigen
S1 - S2	Servicios de uso cotidiano de bajo impacto. Servicios de uso ocasional asociados a la vivienda. Unitarios o agrupados		0,7	2,1	3 pisos	80 m ²	5 M	No Aplica	Según hilos y Niveles (retiros viales)	No se exige	No se exige	No se exigen
E1	De escala de vecindario y de barrio	En sectores definidos por el planteamiento urbanístico	0,7	2,1	3 pisos	100M ²	8 M	1,50 m a una altura mínima de 2,3m desde el punto más desfavorable.	Según hilos y Niveles (retiros viales)	No se exige	No se exige	No se exigen
E2	De escala comunal o sector					240 M ²						
USOS COMPLEMENTARIOS												
USOS DE ALTO IMPACTO DEL GRUPO SERVICIOS	SERVICIOS BANCARIOS	Según planteamiento urbanístico	0,7	1,4	2 pisos	200 M ²	10 M	No Aplica	Según hilos y Niveles (retiros viales)	No se exige	No se exige	1 por cada 80 m ² construidos.

Los usos que no son mencionados en la presente ficha normativa se deberán considerar como prohibidos

No se podrá licenciar más aprovechamientos a los establecidos en el plan parcial por cada unidad de actuación; en caso de aumentar los aprovechamientos a los establecidos se deberá tramitar la modificación del plan parcial de conformidad con la legislación vigente.

Las áreas construidas en sótanos y semi sótanos no se computarán como área construida siempre y cuando sea para uso de parqueaderos.

En caso de cerramiento, el antejardín debe quedar por fuera del mismo y cuando la vivienda agrupada no de una respuesta sobre la vía con fachadas abiertas, sino con cerramiento en malla o muro, deberá dejarse un retiro adicional de 2 m. Dicho cerramiento podrá tener una altura de 2.00 m y deberá garantizar una transparencia mínima del 50%

[Handwritten signature]



“POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 782 DEL 17 DE DICIEMBRE DE 2007, POR EL CUAL SE ADOPTÓ EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA “ASTURIAS” Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”

En los suelos de protección solo se permiten los usos del suelo establecidos en el Acuerdo 28 de 2011 y la norma que lo modifique, sustituya o adicione.
 Aplicar la NSR-10
 Se permiten todos los tipos de equipamiento.

PLAN PARCIAL ASTURIAS												
ZONA DE ASIGNACIÓN DE USOS RESIDENCIAL												
UNIDADES DE ACTUACIÓN No. 4 y 5												
Usos	Definición	Intensidad	I.O.	I.C.	Altura máxima.	Lote		Voladizos	Retiros /Aislamientos			Estacionamientos
						Área mínima	Frente mínimo		Frontal	laterales	Posterior	
USOS PRINCIPALES												
R-1	Vivienda unifamiliar	Libre	0.8	2,3	2 pisos y altillado	54 M2	4 M	2,50 m a una altura mínima de 2,3m desde el punto mas desfavorable.	Según hilos y Niveles (retiros viales)	No se exigen	Segun norma de patios	1 por cada Vivienda, y 1 por cada 5 Viviendas para visitantes
	Vivienda Multifamiliar											
R-3	Apartaestudios			4	20 pisos	240 M2	12 M					
USOS COMPATIBLES												
C1-S1	Pequeño comercio dotacional de uso diario. Servicios de uso cotidiano de bajo impacto	según planteamiento urbanístico	0,7	1,4	2 pisos	Lote de 54 M2, para la actividad se deben destinar 30 M2	5 M	No Aplica	Según hilos y Niveles (retiros viales)	No se exige	No se exige	No se exige
E1	De escala de vecindario y de barrio	según planteamiento urbanístico	0,7	2,1	3 pisos	100M2	8 M	2,50 m a una altura mínima de 2,3m desde el punto mas desfavorable.	Según hilos y Niveles (retiros viales)	No se exige	No se exige	No se exige
E2	De escala comunal o sector											
USOS COMPLEMENTARIOS												



Versión: 01

Fecha de Vigencia: Noviembre 14 de 2017

“POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 782 DEL 17 DE DICIEMBRE DE 2007, POR EL CUAL SE ADOPTÓ EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA “ASTURIAS” Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”

C2 - S2	Comercio de uso frecuente. Unitario o agrupado. Servicios de uso ocasional asociados a la vivienda. Unitarios o agrupados	según planteamiento urbanístico	0,7	1,4	2 pisos	80 m2	5,00 M	2,50 m a una altura mínima de 2,3m desde el punto mas desfavorable.	Según hilos y Niveles (retiros viales)	No se exige	No se exige	No se exigen
Los usos que no son mencionados en la presente ficha normativa se deberán considerar como prohibidos												
No se podrá licenciar más aprovechamientos a los establecidos en el plan parcial por cada unidad de actuación; en caso de aumentar los aprovechamientos a los establecidos se deberá tramitar la modificación del plan parcial de conformidad con la legislación vigente.												
Se podrán aparear o agrupar los patios entre viviendas, siempre y cuando se garantice que cada vivienda se beneficie equitativamente del patio o vacío.												
Las áreas construidas en sótanos y semi sótanos no se computarán como área construida siempre y cuando sea para uso de parqueaderos (resultantes del cumplimiento normativo pertinente)												
En caso de cerramientos, estos podrán ser de toda la unidad de actuación urbanística, excluyendo de los mismos los suelos públicos, suelos de protección, antejardines y vías públicas.												
En caso de cerramiento, el antejardín debe quedar por fuera del mismo y cuando la vivienda agrupada no de una respuesta sobre la vía con fachadas abiertas, sino con cerramiento en malla o muro, deberá dejarse un retiro adicional de 2 m. Dicho cerramiento podrá tener una altura de 2.00 m y deberá garantizar una transparencia mínima del 50%												
En los suelos de protección solo se permiten los usos del suelo establecidos en el Acuerdo 28 de 2011 y la norma que lo modifique, sustituya o adicione.												
Aplicar la NSR-10												
Se permiten todos los tipos de equipamiento.												

PLAN PARCIAL ASTURIAS													
ZONA DE ASIGNACIÓN DE USOS RESIDENCIAL													
UNIDAD DE ACTUACIÓN No. 6													
Usos	Definición	Intensidad	I.O.	I.C.	Altura max	Lote		Voladizos	Retiros /Aislamientos			Estacionamientos	
						Área mínima	Frente mínimo		Frontal	laterales	Posterior		
USOS PRINCIPALES													
R-1	Vivienda unifamiliar	Libre	0,8	4	2 pisos y altillito	54 M2	4 M	2,50 m a una altura mínima de 2,3m desde el punto mas desfavorable.	Según hilos y Niveles (retiros viales)	No se exigen	Segun norma de patios	1 por cada Vivienda, y 1 por cada 5 Viviendas para visitantes	
	Vivienda Multifamiliar				20 pisos	240 M2	12 M						
R-3	Apartaestudios												
USOS COMPATIBLES													
C1 - C2	Pequeño comercio dotacional de uso diario. Comercio de uso frecuente Unitario o agrupado	Según planteamiento urbanístico	0,7	1,5	2 pisos	80 m2	5 M	No Aplica	Según hilos y Niveles (retiros viales)	No se exige	No se exige	No se exige	



“POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 782 DEL 17 DE DICIEMBRE DE 2007, POR EL CUAL SE ADOPTÓ EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA “ASTURIAS” Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”

S1 -S2	Servicios de uso cotidiano de bajo impacto. Servicios de uso ocasional asociados a la vivienda. Unitarios o agrupados		0,7	2,1	3 pisos	80 m2	5 M	No Aplica	Según hilos y Niveles (retiros viales)	No se exige	No se exige	No se exige
E1	De escala de vecindario y de barrio	En sectores definidos por el planteamiento urbanístico	0,7	2,1	3 pisos	100M ²	8 M	1,50 m a una altura mínima de 2,3m desde el punto mas desfavorable.	Según hilos y Niveles (retiros viales)	No se exige	No se exige	No se exige
E2	De escala comunal o sector					240 M ²	10 M	1,50 m a una altura mínima de 2,3m desde el punto mas desfavorable.	Según hilos y Niveles (retiros viales)	No se exige	No se exige	No se exige
USOS COMPLEMENTARIOS												
USOS DE ALTO IMPACTO DEL GRUPO SERVICIOS	SERVICIOS RELIGIOSOS	En sectores definidos por el planteamiento urbanístico	0,7	1,4	2 pisos	200 M ²	10 M	No Aplica	Según hilos y Niveles (retiros viales)	No se exige	No se exige	1 por cada 80 m ² construidos.
E3 - E4	De escala urbana o municipal ; De escala metropolitana o regional	Libre	0,8	4	6 pisos	1000 M ²	10 M	2,50 m a una altura mínima de 2,3m desde el punto mas desfavorable.	Según hilos y Niveles (retiros viales)	No se exige	No se exige	1 por cada 100 m ² vendibles.

Los usos que no son mencionados en la presente ficha normativa se deberán considerar como prohibidos

No se podrá licenciar más aprovechamientos a los establecidos en el plan parcial por cada unidad de actuación; en caso de aumentar los aprovechamientos a los establecidos se deberá tramitar la modificación del plan parcial de conformidad con la legislación vigente.

Se podrán aparear o agrupar los patios entre viviendas, siempre y cuando se garantice que cada vivienda se beneficie equitativamente del patio o vacío.

Las áreas construidas en sótanos y semi sótanos no se computarán como área construida siempre y cuando sea para uso de parqueaderos (resultantes del cumplimiento normativo pertinente)

En caso de cerramientos, estos podrán ser de toda la unidad de actuación urbanística, excluyendo de los mismos los suelos públicos, suelos de protección, antejardines y vías públicas.



Versión: 01

Fecha de Vigencia: Noviembre 14 de 2017

“POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 782 DEL 17 DE DICIEMBRE DE 2007, POR EL CUAL SE ADOPTÓ EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA “ASTURIAS” Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”

En caso de cerramiento, el antejardín debe quedar por fuera del mismo y cuando la vivienda agrupada no de una respuesta sobre la vía con fachadas abiertas, sino con cerramiento en malla o muro, deberá dejarse un retiro adicional de 2 m. Dicho cerramiento podrá tener una altura de 2.00 m y deberá garantizar una transparencia mínima del 50%

En los suelos de protección solo se permiten los usos del suelo establecidos en el Acuerdo 28 de 2011 y la norma que lo modifique, sustituya o adicione.

Aplicar la NSR-10

Se permiten todos los tipos de equipamiento.

Se deberá dejar libre de construcciones una franja de treinta (30) metros, medida a partir de la cota de inundación el río Consota para un período de retorno de mínimo cincuenta (50) años.

PLAN PARCIAL ASTURIAS												
EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS (CESIONES URBANISTICAS)												
Usos	Definición	Intensidad	I.O.	I.C.	Altura max.	Lote		Voladizos	Retiros /Aislamientos			Estacionamientos
						Área mínima	Frente mínimo		Frontal	laterales	Posterior	
USO PRINCIPAL												
E1 - E2 - E3 - E4	De escala de vecindario y de barrio (E1), De escala comunal o sector (E2), De escala urbana o municipal (E3), De escala metropolitana o regional (E4)	En sectores definidos por el planteamiento urbanístico	0,9	2,7	3 pisos	240 M2	6 M	1,5 a una altura mínima de 2,3 m respecto al punto más desfavorable	Según secciones viales	No se exigen	3 m a todo el ancho del predio	Según disposiciones nacionales.
USO COMPLEMENTARIO												
C1	Pequeño comercio dotacional de uso diario	2 por equipamiento	0,2	0,2	1 piso	6 M2	2 M	N/A	No se exigen	No se exigen	No se exigen	No se exige
S1	Servicios de uso cotidiano de bajo impacto											
Los usos que no son mencionados en la presente ficha normativa se deberán considerar como prohibidos												
Los usos complementarios solo aplican dentro del uso principal.												
Se permiten todos los tipos de equipamiento.												

PLAN PARCIAL ASTURIAS												
ESPACIO PÚBLICO (CESIONES URBANISTICAS)												
Usos	Definición	Intensidad	I.O.	I.C.	Lote		Voladizos	Retiros /Aislamientos			Estacionamientos	
					Área mínima	Frente mínimo		Frontal	laterales	Posterior		
USO PRINCIPAL												



“POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 782 DEL 17 DE DICIEMBRE DE 2007, POR EL CUAL SE ADOPTÓ EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA “ASTURIAS” Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”

E1 - E2 - E3 - E4	De escala de vecindario y de barrio (E1), De escala comunal o sector (E2), De escala urbana o municipal (E3), De escala metropolitana o regional (E4)	En sectores definidos por el planteamiento urbanístico	N/A	N/A	Según planteamiento urbanístico	6 M	N/A	N/A	N/A	N/A	Según disposiciones nacionales.
USO COMPLEMENTARIO											
C1	Pequeño comercio dotacional de uso diario	2 por área de cesión	0,1	0,1	6 M2	2 M	N/A	No se exige n	No se exigen	No se exigen	No se exige.
S1	Servicios de uso cotidiano de bajo impacto										
Los usos que no son mencionados en la presente ficha normativa se deberán considerar como prohibidos											
Los usos complementarios solo aplican dentro del uso principal.											
Se permiten todos los tipos de equipamiento.											

ARTÍCULO 19. Deróguese el artículo 24 del Decreto 782 del 17 de diciembre de 2007.

ARTÍCULO 20. Deróguese el artículo 25 del Decreto 782 del 17 de diciembre de 2007.

ARTÍCULO 21. Modifíquese el artículo 26 del Decreto 782 del 17 de diciembre de 2007, el cual quedará de la siguiente forma:

Artículo 26. CARGAS GENERALES. El cálculo de cargas del presente plan parcial se efectúa a partir de cuantificar cada una de los sistemas estructurantes que se deben ejecutar para su desarrollo, por lo cual se determinan como cargas generales las siguientes:

No.	ACTIVIDAD	CARGA GENERAL PROYECTADA
1	Eje vial 1	\$ 175.167.682,00
	Vía Regional (movimiento de tierras)	\$ 122.570.085,00
	Vía Consota	\$ 1.612.402.380,00
	Vía El Tigre	\$ 416.493.693,00
	Av Las Américas	\$ 447.990.123,00
		\$ 2.774.623.963,00
2	Acueducto	\$ 632.608.527,50
		\$ 632.608.527,50



“POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 782 DEL 17 DE DICIEMBRE DE 2007, POR EL CUAL SE ADOPTÓ EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA “ASTURIAS” Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”

3	Alcantarillado Aguas Residuales	\$ 450.959.166,00	\$ 450.959.166,00
4	Alcantarillado Aguas Iluvias	\$ 1.362.567.389,00	\$ 1.362.567.389,00
5	Instalaciones Eléctricas	\$ 745.546.534,00	\$ 745.546.534,00
6	Sistema de bombeo de aguas servidas	\$ 5.109.520.000,00	\$ 5.109.520.000,00
TOTAL CARGAS GENERALES		\$ 11.075.825.579,50	\$ 11.075.825.579,50

Parágrafo 1: El valor de las redes de alcantarillado residual es de \$450.959.166 más la obligación financiera definida por Aguas y Aguas de Pereira S.A. E.S.P. como carga general del plan parcial por la cuota parte proporcional que le corresponde por su vertimiento al Sistema de bombeo para la zona de expansión de Cerritos, definido por la empresa en el concepto de aprobación de los diseños presentados (concepto de Viabilidad actualizado) \$ 5.109.520.000,00 luego de realizar su análisis financiero y que es necesario tener en cuenta en la suma de las cargas generales.

Parágrafo 2: En el decreto de adopción del plan parcial del año 2007, se consideró una carga ambiental de \$1.693.667.100, sin encontrarse en el mismo un presupuesto que respalde dicho valor o plano en el cual se defina con claridad las obras ambientales a desarrollar y el área a reforestar, donde se evidencia que dicha carga es de beneficio común para todas las unidades de actuación urbanística, o en caso contrario, se identifique plenamente cuales unidades son las responsables directas de la misma.

Como desde el origen del plan parcial no es posible identificar si la carga ambiental establecida es en realidad una carga general, donde todas las unidades de actuación deben participar de la misma, esta modificación asume dicha carga como una carga local, la cual es asumida por cada unidad de actuación, ya que cada una de ellas debe ser responsable de las obras ambientales y de reforestación inherentes a las mismas y conforme al proyecto que se pretenda realizar cada una de ellas; adicionalmente, en la normatividad vigente referente a planes parciales, no se encuentran contempladas las cargas ambientales como una carga general (ver artículo 2.2.4.1.5.2 del Decreto 1077 de 2015), lo cual ratifica que, para el plan parcial Asturias, la carga Ambiental es en realidad una carga local, la cual debe ser asumida por cada unidad de actuación urbanística de manera independiente.

ARTÍCULO 22. Modifíquese el artículo 27 del Decreto 782 del 17 de diciembre de 2007, el cual quedará de la siguiente forma:

Artículo 27. ESTRATEGIA DE GESTIÓN.

GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL

La gestión del Plan Parcial Asturias, estará a cargo del sector privado que desarrollará y promocionará los distintos complejos inmobiliarios durante la vigencia del plan, el cual se estima en nueve (9) años de acuerdo con la dinámica inmobiliaria actual del mercado, a partir de la firma del decreto por parte del Alcalde, donde se garantice su ejecución, acorde con las normas generales de la ciudad y las específicas definidas por el plan parcial. De todas maneras, será susceptible de ser revisado en el momento en que los términos del Plan de Ordenamiento Territorial sean ajustados en el transcurso de su vigencia.



“POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 782 DEL 17 DE DICIEMBRE DE 2007, POR EL CUAL SE ADOPTÓ EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA “ASTURIAS” Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”

GESTIÓN DEL SUELO

La gestión del suelo en el área de planificación corresponde a los propietarios del suelo, los cuales deberán liderar y tramitar ante los diferentes agentes públicos y/o privados, las acciones que posibiliten la ejecución de los proyectos que se realicen sobre el espacio privado y para la ejecución de proyectos sobre el espacio público conjuntamente con la Administración Municipal de Pereira.

Las Unidades de actuación planteadas para el área de planificación, se conformaron teniendo en cuenta que la tenencia del suelo estuviera en cabeza de pocos propietarios, la posibilidad de su subdivisión predial y su legalización jurídica, con el fin de facilitar y agilizar su ejecución de acuerdo con las etapas que se propongan.

GESTIÓN DE LA INVERSIÓN PRIVADA Y PÚBLICA

Todas las Unidades de actuación se entenderán como un proceso de urbanización independiente y como tales deberán tramitar tanto la licencia de urbanismo y de construcción de conformidad con las normas establecidas en el Decreto que adopta la modificación de este plan parcial o las normas generales vigentes para toda la ciudad al momento de su adopción.

Para el recibo de las diferentes etapas de construcción que conforman cada una de las Unidades de actuación, se deberá haber adecuado y cedido a favor del Municipio de Pereira las áreas correspondientes a la obligación urbanística, establecidas para cada etapa y sub-etapa cumpliendo la estructura de espacios públicos establecidos en el presente Plan, mediante escritura pública.

En la licencia de urbanismo de la Unidad de actuación se consignará la obligación de metros cuadrados adecuados de suelo a ceder dependiendo de cada una de las etapas a desarrollar. Estas obras se deberán entregar durante la vigencia de la correspondiente licencia de construcción, antes de terminar la construcción de las edificaciones de la etapa respectiva y de todas maneras antes del recibo de éstas.

Se garantizará el cumplimiento de la obligación de Vivienda de Interés Social (VIS) de acuerdo con lo exigido en este Plan Parcial, en la respectiva licencia de urbanismo.

GESTIÓN AMBIENTAL

Para la intervención de los elementos ambientales que están presentes en el área de planeamiento, se deberá contar con los permisos ambientales necesarios y otorgados por la Autoridad Ambiental Competente, en este caso: la Corporación Ambiental de Risaralda CARDER.

Así mismo, los desarrollos e intervenciones que se ejecuten al interior del área de planeamiento en cada Unidad de actuación, deberán cumplir con las disposiciones



“POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 782 DEL 17 DE DICIEMBRE DE 2007, POR EL CUAL SE ADOPTÓ EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA “ASTURIAS” Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECÍFICAS”

ambientales vigentes. Los interesados deberán gestionar ante la Autoridad Ambiental los permisos que las normas señalen.

FINANCIACIÓN DEL PROYECTO

El plan parcial de expansión urbana ASTURIAS en su ejecución total y en las diferentes unidades de Actuación, identifica dos actores participantes a saber: los dueños de la Tierra y las empresas de Construcción y/o gestión, que serán las encargadas de la promoción, urbanización y ejecución del proyecto arquitectónico de cada una de las unidades de actuación urbanísticas definidas por el instrumento.

El plan parcial se desarrollará a través de unidades de actuación urbanística las cuales fueron delimitadas en capítulos anteriores, en cada una de dichas unidades de actuación se deberán definir las estrategias a realizar para efectos de lograr la financiación requerida para la ejecución de las mismas, considerando las disposiciones del presente documento.

Sin embargo, para el financiamiento de cada unidad de actuación y así garantizar la ejecución en el tiempo de las mismas y de las cargas inherentes al desarrollo conforme al reparto de cargas y beneficios realizado para el presente plan parcial, se podrán utilizar:

- Recursos propios (aportes en dinero de los promotores o propietarios del suelo)
- Vinculación de inversionistas y/u obtención de créditos con entidades calificadas.

EJECUCIÓN DEL PROYECTO

La gestión del plan será realizada independientemente por cada una de las Unidades de Actuación Urbanística (UAU), conservando el orden en el desarrollo de las etapas que son las que permiten la viabilidad financiera del plan parcial en su conjunto, planteado en el plano Etapas de ejecución y en el cronograma de ejecución que más adelante se define.

Las primeras unidades que se ejecuten con sus respectivas etapas, permitirán iniciar la construcción de las infraestructuras que se requieren de manera coherente de acuerdo con los costos de cada proyecto. Protegiendo el flujo de caja de las empresas constructoras y promotoras.

Pese a lo anterior, el plan parcial podría ejecutarse de la siguiente manera:

- Las primeras Unidades de Actuación Urbanística en desarrollarse podrán ser la UAU 1 y la 3, con el fin de garantizar el sistema de saneamiento, la accesibilidad y redes primarias, además de ser de los promotores del plan parcial; por ende cualquiera de estas UAU será la detonante de este proceso de planificación.
- Una vez desarrolladas las anteriores UAU se podrán desarrollar las UAU 2 y 4.
- La UAU 5 será la unidad que continuaría en desarrollarse, posteriormente a las unidades anteriores; siendo así la UAU 6 la última Unidad en desarrollarse.



“POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 782 DEL 17 DE DICIEMBRE DE 2007, POR EL CUAL SE ADOPTÓ EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA “ASTURIAS” Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”

Todas las unidades tienen garantizado el acceso desde una vía pública a través del planteamiento vial establecido en este documento.

El objetivo fundamental del Plan recae, en la construcción de la infraestructura de servicios públicos de acueducto y alcantarillado pluvial y sanitario (que garantizarán no solo el desarrollo de este proceso de planificación, sino que conformarán el saneamiento del suelo de expansión occidental), las cesiones, construcción del sistema vial que ayudará a mejorar la movilidad del sector y la construcción y desarrollo de las obras ambientales necesarias para mitigar los posibles impactos en el desarrollo del proyecto.

Se proyecta que en el mismo tiempo de la ejecución de las unidades, se realice la ejecución del espacio público siguiendo con la vocación verde (respeto total por el medio ambiente) lo cual le genera un valor agregado a los futuros usuarios de la zona.

Se plantea la siguiente opción para el desarrollo del plan parcial ASTURIAS:

SISTEMA VIAL. Esta carga se distribuye conforme a las longitudes presupuestadas desde el componente vial para cada UAU, y se muestra gráficamente en el Plano N° 17a, que hace parte integral del presente Decreto.

En la siguiente tabla se puede apreciar la longitud asignada y el tramo del cual es responsable cada UAU:

Eje vial 1			
UAU	% participación de la UAU en la carga asignada	longitud	Tramo
UAU 1	0%	0,00	No aplica
UAU 2	0%	0,00	No aplica
UAU 3	80%	80,00	Desde K0+000 a K0+080
UAU 4	20%	10,00	Desde K0+080 a K0+090
UAU 5	0%	0,00	No aplica
UAU 6	0%	0,00	No aplica
TOTAL	100%	90,00	

Avenida Las Américas			
UAU	% participación de la UAU en la carga asignada	longitud	Tramo
UAU 1	0%	0,00	No aplica
UAU 2	0%	0,00	No aplica
UAU 3	0%	0,00	No aplica
UAU 4	0%	0,00	No aplica
UAU 5	100%	160,00	Desde K3+400 a K3+560
UAU 6	0%	0,00	No aplica
TOTAL	100%	160,00	



04 FNE 2018

Versión: 01

Fecha de Vigencia: Noviembre 14 de 2017

"POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 782 DEL 17 DE DICIEMBRE DE 2007, POR EL CUAL SE ADOPTÓ EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA "ASTURIAS" Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS"

Vía Regional			
UAU	% participacion de la UAU en la carga asignada	longitud	Tramo
UAU 1	20%	80,00	Desde K0+835 a K0+915
UAU 2	4%	48,00	Desde K1+500 a K1+548 Se cede terreno desde
UAU 3	76%	100,00	Desde K1+400 a K1+500
UAU 4	0%	0,00	No aplica
UAU 5	0%	0,00	No aplica
UAU 6	0%	0,00	No aplica
TOTAL	100%	228,00	

Vía Consota			
UAU	% participacion de la UAU en la carga asignada	longitud	Tramo
UAU 1	76%	499,10	Desde K1+600 a K1+702 (el Desde K1+800 a K2+130 Desde K2+130 a K2+305 (el
UAU 2	4%	20,40	Desde K1+600 a K1+702 (el
UAU 3	0%	0,00	No aplica
UAU 4	0%	0,00	No aplica
UAU 5	20%	101,09	Desde K2+130 a K2+305 (el Desde K2+305 a K2+318,59
UAU 6	0%	0,00	No aplica
TOTAL	100%	620,59	

Vía El Tigre			
UAU	% participacion de la UAU en la carga asignada	longitud	Tramo
UAU 1	0%	0,00	No aplica
UAU 2	11%	15,00	Desde K0+340 a K0+370 (el
UAU 3	89%	225,00	Desde K0+130 a K0+340 Desde K0+340 a K0+370 (el
UAU 4	0%	0,00	No aplica
UAU 5	0%	0,00	No aplica
UAU 6	0%	0,00	No aplica
TOTAL	100%	240,00	



"POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 782 DEL 17 DE DICIEMBRE DE 2007, POR EL CUAL SE ADOPTÓ EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA "ASTURIAS" Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS"

SERVICIOS PÚBLICOS: las cargas generales para todos los servicios públicos fueron repartidas como se muestra en las siguientes tablas, en las cuales se determina la longitud y tramo del cual son responsables cada una de las UAU. Los Planos N° 17b, 17c, 17d y 17e que hacen parte integral del presente Decreto, muestran las cargas correspondientes a cada una de las Unidades de Actuación Urbanística, en lo correspondiente a Servicios Públicos.

Acueducto			
UAU	longitud aprox	%	Tramo
UAU 1	656,46	23%	Desde cámara N6 a límite con la UAU 4, Desde cámara N6 a límite con la UAU 5,
UAU 2	630,92	22%	Desde Límite con la UAU 3 hasta cámara N4 Desde cámara N4 a cámara N5 Desde cámara N5 a cámara N6
UAU 3	657,66	23%	Desde cámara N7 a límite con la UAU 4, Desde cámara N3 a límite con la UAU 2, empalmado el trazado. Ejecución de tubo PVC RDE 21 unión platino 6" sobre la Paralela Sur hasta empalme con red
UAU 4	547,72	19%	Desde Límite con la UAU 3 hasta límite con la UAU 1, empalmado el trazado.
UAU 5	40,08	1%	Tramo comprendido sobre la Avenida de Las Américas, dentro de la UAU 5.
UAU 6	357,52	12%	Desde Avenida de Las Américas limitando con la UAU 5 hasta la cámara N8
TOTAL	2.890,36	100%	

Alcantarillado Aguas Residuales			
UAU	longitud aprox	%	Tramo
UAU 1	658,18	40%	Desde cámara CAR-13 a cámara CAR-14 Desde cámara CAR-19 a cámara CAM-20 ENTREGA Desde cámara CAR-26 a cámara CAR-36
UAU 2	89,36	5%	Desde cámara CAR-14 a cámara CAR-19
UAU 3	68,30	4%	Desde cámara CAR-01 a cámara CAR-02
UAU 4	432,62	26%	Desde cámara CAR-02 a cámara CAR-13
UAU 5	40,10	2%	Desde cámara CAR-36 a cámara CAR-37
UAU 6	366,81	22%	Desde cámara CAR-37 a cámara CAM-32 ENTREGA Desde cámara CAR-39 a cámara CAR-38
TOTAL	1.655,37	100%	



“POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 782 DEL 17 DE DICIEMBRE DE 2007, POR EL CUAL SE ADOPTÓ EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA “ASTURIAS” Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”

Alcantarillado Aguas Iluvias			
UAU	longitud aprox	%	Tramo
UAU 1	439,80	40%	Desde cámara CALL-1 a cabezal con estructura de
			Desde cámara CALL-12 a cabezal No. 5.
			Desde cámara CALL-19 a cabezal No. 6.
UAU 2	32,87	3%	Desde cámara CALL-10 a cabezal No. 3.
UAU 3	62,58	6%	Desde cámara CALL-01 a cámara CALL-02
UAU 4	363,03	33%	Desde cámara CALL-02 a cabezal No. 1.
			Desde cámara CALL-08 a cabezal No. 2.
UAU 5	0,00	0%	No aplica
UAU 6	207,25	19%	Desde cámara CALL-21 a cabezal con estructura de
			Desde cámara CALL-23 a cabezal con estructura de
TOTAL	1.105,53	100%	

Instalaciones Eléctricas			
	longitud aprox	%	Tramo
UAU 1	275,00	39%	Desde nodo A-10 hasta el nodo A-33
UAU 2	0,00	0%	No aplica
UAU 3	106,25	15%	Desde conexión red existente hasta nodo A-02
UAU 4	328,00	46%	Desde nodo A-02 hasta el nodo A-10
UAU 5	0,00	0%	No aplica
UAU 6	0,00	0%	No aplica
TOTAL	709,25	100%	

El único ítem de servicios públicos en el cual no se define tramo de ejecución en el de la cuota parte del sistema de bombeo de aguas servidas, por ser esto competencia de la Empresa de Aguas y Aguas, sin embargo, si se asigna un porcentaje de participación por cada UAU en dicha carga, quedando de la siguiente manera:



“POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 782 DEL 17 DE DICIEMBRE DE 2007, POR EL CUAL SE ADOPTÓ EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA “ASTURIAS” Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”

Sistema de bombeo de aguas servidas	
	%
UAU 1	8%
UAU 2	29%
UAU 3	13%
UAU 4	15%
UAU 5	4%
UAU 6	31%
TOTAL	100%

Las cargas urbanísticas asignadas a cada unidad de actuación se encuentran representadas en las siguientes obras, garantizando el reparto equitativo de cargas y beneficios:

No.	ACTIVIDAD	CARGA GENERAL PROYECTADA	UAU1	UAU2
1	Eje vial 1	\$ 175.167.682,00	\$ -	\$ -
	Vía Regional (movimiento de tierras)	\$ 122.570.085,00	\$ 24.547.157,00	\$ 4.370.348,00
	Vía Consota	\$ 1.612.402.380,00	\$ 1.227.550.258,00	\$ 60.177.174,00
	Vía El Tigre	\$ 416.493.693,00	\$ -	\$ 45.652.222,00
	Av Las Américas	\$ 447.990.123,00	\$ -	\$ -
2	Acueducto	\$ 632.608.527,50	\$ 143.677.905,54	\$ 138.089.578,46
3	Alcantarillado Aguas Residuales	\$ 450.959.166,00	\$ 179.303.457,48	\$ 24.342.295,05
4	Alcantarillado Aguas Iluvias	\$ 1.362.567.389,00	\$ 542.051.458,54	\$ 40.515.912,03
5	Instalaciones Eléctricas	\$ 745.546.534,00	\$ 289.073.382,94	\$ -
6	Sistema de bombeo de aguas servidas	\$ 5.109.520.000,00	\$ 427.036.612,14	\$ 1.483.334.162,56
TOTAL CARGAS GENERALES		\$ 11.075.825.579,50	\$ 2.833.240.231,64	\$ 1.796.481.692,11

No.	ACTIVIDAD	CARGA GENERAL PROYECTADA	UAU3	UAU4
1	Eje vial 1	\$ 175.167.682,00	\$ 140.701.350	\$ 34.466.332,00
	Vía Regional (movimiento de tierras)	\$ 122.570.085,00	\$ 93.652.580,00	\$ -
	Vía Consota	\$ 1.612.402.380,00	\$ -	\$ -
	Vía El Tigre	\$ 416.493.693,00	\$ 370.841.471,00	\$ -
	Av Las Américas	\$ 447.990.123,00	\$ -	\$ -
2	Acueducto	\$ 632.608.527,50	\$ 143.940.219,51	\$ 119.878.685,86
3	Alcantarillado Aguas Residuales	\$ 450.959.166,00	\$ 18.606.443,42	\$ 117.856.154,81
4	Alcantarillado Aguas Iluvias	\$ 1.362.567.389,00	\$ 77.133.432,39	\$ 447.436.272,24
5	Instalaciones Eléctricas	\$ 745.546.534,00	\$ 111.687.443,41	\$ 344.785.707,65
6	Sistema de bombeo de aguas servidas	\$ 5.109.520.000,00	\$ 686.979.119,87	\$ 749.499.023,95
TOTAL CARGAS GENERALES		\$ 11.075.825.579,50	\$ 1.643.542.059,60	\$ 1.813.922.176,52



“POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 782 DEL 17 DE DICIEMBRE DE 2007, POR EL CUAL SE ADOPTÓ EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA “ASTURIAS” Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”

No.	ACTIVIDAD	CARGA GENERAL PROYECTADA	UAU5	UAU6
1	Eje vial 1	\$ 175.167.682,00	\$ -	\$ -
	Vía Regional (movimiento de tierras)	\$ 122.570.085,00	\$ -	\$ -
	Vía Consota	\$ 1.612.402.380,00	\$ 324.674.948,00	\$ -
	Vía El Tigre	\$ 416.493.693,00	\$ -	\$ -
	Av Las Américas	\$ 447.990.123,00	\$ 447.990.123,00	\$ -
2	Acueducto	\$ 632.608.527,50	\$ 8.772.251,75	\$ 78.249.886,38
3	Alcantarillado Aguas Residuales	\$ 450.959.166,00	\$ 10.924.951,69	\$ 99.925.863,54
4	Alcantarillado Aguas Lluvias	\$ 1.362.567.389,00	\$ -	\$ 255.430.313,79
5	Instalaciones Eléctricas	\$ 745.546.534,00	\$ -	\$ -
6	Sistema de bombeo de aguas servidas	\$ 5.109.520.000,00	\$ 185.311.034,25	\$ 1.577.360.047,22
TOTAL CARGAS GENERALES		\$ 11.075.825.579,50	\$ 977.673.308,70	\$ 2.010.966.110,94

Parágrafo 1: La Secretaria de Planeación podrá establecer otra forma de pago y asignación de las cargas por cada unidad de actuación a la aquí presentada, siempre y cuando no se exceda la carga asignada en el reparto de cargas y beneficios aquí planteado.

Parágrafo 2: Cuando por algún motivo alguna unidad de actuación asuma cargas urbanísticas superiores a las estipuladas en el presente documento dichos aportes adicionales deberán ser compensados por las demás unidades en el momento de desarrollarse. Todas las compensaciones entre unidades de actuación se realizarán a través del fondo especial que establezca Alcaldía de Pereira, o la entidad que tenga dicho alcance.

ARTÍCULO 23. Modifíquese el artículo 29 del Decreto 782 del 17 de diciembre de 2007, el cual quedará de la siguiente forma:

Artículo 29. UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA UNO (1). Localizada al sur del plan parcial, limita por el sur con el río Consota; por el oriente con el predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 290-138662 (Suelo de protección), y la UAU 2; por el norte con las UAU 2, 4 y 5; y por el occidente con la UAU 5.

La UAU 1 se encuentra conformada por los predios que se muestran a continuación:

UAU	Ficha Catastral	Matrícula Inmobiliaria	Propietario	Área predio para el plan parcial	Porcentaje participación predio en UAU
1	00-02-0004-0112-000	290-68743	Ana María Grajales Carias y Otros	101.084,27	97,05%
	00-02-0004-0202-000	290-147596	Maria del Pilar Salazar	3.074,10	2,95%
TOTAL				104.158,37	100,00%

Esta UAU se encuentra delimitada a través de las siguientes coordenadas:

UAU 1



“POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 782 DEL 17 DE DICIEMBRE DE 2007, POR EL CUAL SE ADOPTÓ EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA “ASTURIAS” Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”

Punto	Coordenada
108	X= 43377.80 Y= 23494.99
108A	X= 43404.23 Y= 23435.20
109A	X= 43358.21 Y= 23334.27
110A	X= 43316.12 Y= 23302.64
111A	X= 43040.38 Y= 23234.55
14	X= 43040.38 Y= 23234.55
100	X= 42994.46 Y= 23207.73
99	X= 42844.61 Y= 23251.61
98	X= 42976.35 Y= 23359.33
97	X= 42974.81 Y= 23378.88
96	X= 42951.75 Y= 23373.88
95	X= 42956.14 Y= 23384.75
94	X= 42950.10 Y= 23414.39
93	X= 42925.15 Y= 23442.22
92	X= 42928.90 Y= 23466.92
91	X= 42940.67 Y= 23481.15
90	X= 42942.11 Y= 23497.31
89	X= 42956.07 Y= 23512.33
88	X= 42975.54 Y= 23512.32
87	X= 42982.73 Y= 23517.83
86	X= 43029.30 Y= 23518.20
85	X= 43038.78 Y= 23527.95
84	X= 43038.78 Y= 23531.76
83	X= 43047.45 Y= 23535.20
82	X= 43049.91 Y= 23535.79
81	X= 43066.42 Y= 23521.66
80	X= 43074.40 Y= 23500.27
79	X= 43080.77 Y= 23500.49
78	X= 43075.58 Y= 23522.34
77	X= 43063.11 Y= 23535.48
76	X= 43060.68 Y= 23534.42



“POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 782 DEL 17 DE DICIEMBRE DE 2007, POR EL CUAL SE ADOPTÓ EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA “ASTURIAS” Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”

75	X= 43055.73 Y= 23538.97
74	X= 43074.71 Y= 23550.12
73	X= 43085.08 Y= 23568.93
72	X= 43162.58 Y= 23567.70
71	X= 43172.17 Y= 23564.28
70	X= 43190.96 Y= 23545.03
69	X= 43199.55 Y= 23540.62
68	X= 43230.60 Y= 23538.97
67	X= 43228.83 Y= 23535.35
103	X= 43217.28 Y= 23509.55
104	X= 43284.57 Y= 23470.18
105	X= 43287.62 Y= 23473.54
106	X= 43335.00 Y= 23451.26
107	X= 43342.19 Y= 23452.95

Parágrafo 1: Si bien dentro de la delimitación de la Unidad de actuación se encuentra el predio identificado con la ficha catastral No. 00-02-0004-0202-000, el cual conforme a este documento es una preexistencia y por lo tanto no posee derecho a aprovechamientos ni participa en las cargas urbanísticas, razón por la cual no se requerirá al momento del licenciamiento de la UAU la autorización o aval del propietario del mismo. En caso de que el propietario de la preexistencia pretenda participar de manera activa en la UAU deberá realizar el trámite legal pertinente para modificar el Plan parcial en los aspectos que considere.

Parágrafo 2: Para el caso de la vía Consota (carga general del plan parcial) que posee un área de 164.85 m2 dentro de la preexistencia identificada con Ficha catastral No. 00-02-0004-0202-000, se determinan los posibles escenarios para garantizar la ejecución de dicha porción de la vía:

ESCENARIO 1. Será la unidad de actuación No. 1, la que realice la negociación, gestión y trámites legales pertinentes; con lo cual se cumple con todas las obligaciones establecidas en este documento. En este caso, se requerirá de un documento idóneo en el cual se demuestre la autorización o compra del área requerida al momento de licenciar la UAU.

ESCENARIO 2. En caso de no ser posible el escenario 1, dadas las complejidades legales y de gestión que puedan resultar en la negociación y adquisición del área requerida, la unidad de actuación No. 1 podrá ajustar ligeramente el trazado de vía solamente en la colindancia con el predio antes referido, de manera tal que no sea afectado por su trazado, previa aprobación de la Comisión de Vías, Tránsito y Transporte. En este caso será a cargo de la UAU 1 las cargas adicionales que pudieren resultar de este ajuste.



“POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 782 DEL 17 DE DICIEMBRE DE 2007, POR EL CUAL SE ADOPTÓ EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA “ASTURIAS” Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”

Parágrafo 3: En caso de que el promotor de cada UAU plantee otra posibilidad a las aquí mencionadas, ésta deberá ser concertada y autorizada por la Secretaria de Planeación Municipal.

ARTÍCULO 24. Modifíquese el artículo 30 del Decreto 782 del 17 de diciembre de 2007, el cual quedará de la siguiente forma:

Artículo 30. UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA DOS (2). Localizada sobre el costado oriental del plan parcial; limita por el sur con la UAU 1; al oriente con el predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 290-138661 (Vía El Tigre); por el norte con la UAU 3 y por el occidente con la UAU 4.

La UAU 2 se encuentra conformada por el predio que se muestra a continuación:

UAU	Ficha Catastral	Matrícula Inmobiliaria	Propietario	Área predio para el plan parcial	Porcentaje participación predio en UAU
2	00-02-0004-0111-000	290-147597	Ana María Grajales Carias y Otros	49.656,01	100,00%
TOTAL				49.656,01	100,00%

Esta UAU se encuentra delimitada a través de las siguientes coordenadas:

UAU 2	
Punto	Coordenada
50	X= 43167.98 Y= 23865.65
49	X= 43270.61 Y= 23884.13
48	X= 43308.35 Y= 23900.45
49	X= 43270.61 Y= 23884.13
47	X= 43357.31 Y= 23953.72
46	X= 43377.28 Y= 23959.95
47A	X= 43313.15 Y= 23857.32
48A	X= 43327.13 Y= 23754.88
49A	X= 43360.05 Y= 23649.97
108	X= 43377.80 Y= 23494.99
107	X= 43342.19 Y= 23452.95
106	X= 43335.00 Y= 23451.26
105	X= 43287.62 Y= 23473.54
104	X= 43284.57 Y= 23470.18



“POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 782 DEL 17 DE DICIEMBRE DE 2007, POR EL CUAL SE ADOPTÓ EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA “ASTURIAS” Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”

103	X= 43217.28 Y= 23509.55
67	X= 43228.83 Y= 23535.35
66	X= 43256.54 Y= 23542.06
65	X= 43282.69 Y= 23596.82
64	X= 43283.32 Y= 23617.98
63	X= 43267.75 Y= 23624.82
62	X= 43252.80 Y= 23640.38
61	X= 43228.52 Y= 23655.31
60	X= 43227.89 Y= 23718.16
59	X= 43214.74 Y= 23740.62
58	X= 43214.25 Y= 23749.63
57	X= 43207.92 Y= 23759.85
56	X= 43206.70 Y= 23772.75
55	X= 43202.34 Y= 23789.73
54	X= 43203.44 Y= 23813.30

ARTÍCULO 25. Modifíquese el artículo 31 del Decreto 782 del 17 de diciembre de 2007, el cual quedará de la siguiente forma:

Artículo 31. UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA TRES (3). Localizada al norte del plan parcial, limita por este costado con el predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 290-138660 (antigua vía Pereira Cerritos); por el sur con las UAU 2 y 4 del plan parcial y el predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 290-138661 (Vía El Tigre); por el oriente con el predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 290-138661 (Vía El Tigre) y por el occidente con predio vecino.

La UAU 3 se encuentra conformada por el predio que se muestra a continuación:

UAU	Ficha Catastral	Matricula Inmobiliaria	Propietario	Área predio para el plan parcial	Porcentaje participación predio en UAU
3	00-02-0004-0111-000	290-147597	Ana María Grajales Carias y Otros	32.056,31	100,00%
TOTAL				32.056,31	100,00%

Esta UAU se encuentra delimitada a través de las siguientes coordenadas:

UAU 3



“POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 782 DEL 17 DE DICIEMBRE DE 2007, POR EL CUAL SE ADOPTÓ EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA “ASTURIAS” Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”

Punto	Coordenada
1	X= 43570.67 Y= 24087.97
43	X= 43572.58 Y= 24083.71
44	X= 43534.06 Y= 24057.69
45	X= 43477.24 Y= 24026.28
46	X= 43377.28 Y= 23959.95
47	X= 43357.31 Y= 23953.72
48	X= 43308.35 Y= 23900.45
49	X= 43270.61 Y= 23884.13
50	X= 43167.98 Y= 23865.65
51	X= 43124.81 Y= 23869.71
52	X= 43118.90 Y= 23847.31
53	X= 43045.16 Y= 23877.22
35	X= 43029.60 Y= 23883.00
54A	X= 43034.72 Y= 23989.09
55A	X= 43211.09 Y= 23933.69
56A	X= 43350.65 Y= 24032.28

ARTÍCULO 26. Modifíquese el artículo 32 del Decreto 782 del 17 de diciembre de 2007, el cual quedará de la siguiente forma:

Artículo 32. UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA CUATRO (4). Localizada en el costado nor-occidental del Plan Parcial, limita por el norte con la UAU 3 del Plan Parcial; por el oriente con la UAU 2; por el occidente con predios vecinos; y por el sur con la UAU 1.

La UAU 4 se encuentra conformada por los predios que se muestran a continuación:

UAU	Ficha Catastral	Matricula Inmobiliaria	Propietario	Área predio para el plan parcial	Porcentaje participación predio en UAU
4	00-02-0004-0111-000	290-147597	Ana María Grajales Carias y Otros	53.411,92	97,45%
	Sin información.	Sin dato	William Marín	1.400,01	2,55%
TOTAL				54.811,93	100,00%

Esta UAU se encuentra delimitada a través de las siguientes coordenadas:



“POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 782 DEL 17 DE DICIEMBRE DE 2007, POR EL CUAL SE ADOPTÓ EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA “ASTURIAS” Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”

UAU 4	
Punto	Coordenada
50	X= 43167.98 Y= 23865.65
54	X= 43203.44 Y= 23813.30
55	X= 43202.34 Y= 23789.73
56	X= 43206.70 Y= 23772.75
57	X= 43207.92 Y= 23759.85
58	X= 43214.25 Y= 23749.63
59	X= 43214.74 Y= 23740.62
60	X= 43227.89 Y= 23718.16
61	X= 43228.52 Y= 23655.31
62	X= 43252.80 Y= 23640.38
63	X= 43267.75 Y= 23624.82
64	X= 43283.32 Y= 23617.98
65	X= 43282.69 Y= 23596.82
66	X= 43256.54 Y= 23542.06
67	X= 43228.83 Y= 23535.35
68	X= 43230.60 Y= 23538.97
69	X= 43199.55 Y= 23540.62
70	X= 43190.96 Y= 23545.03
71	X= 43172.17 Y= 23564.28
72	X= 43162.58 Y= 23567.70
73	X= 43085.08 Y= 23568.93
74	X= 43074.71 Y= 23550.12
75	X= 43055.73 Y= 23538.97
76	X= 43060.68 Y= 23534.42
77	X= 43063.11 Y= 23535.48
78	X= 43075.58 Y= 23522.34
79	X= 43080.77 Y= 23500.49
80	X= 43074.40 Y= 23500.27
81	X= 43066.42 Y= 23521.66





“POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 782 DEL 17 DE DICIEMBRE DE 2007, POR EL CUAL SE ADOPTÓ EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA “ASTURIAS” Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”

82	X= 43049.91 Y= 23535.79
83	X= 43047.45 Y= 23535.20
27	X= 43034.42 Y= 23554.76
28	X= 43007.33 Y= 23598.66
29	X= 43042.45 Y= 23617.20
30	X= 43078.05 Y= 23662.32
31	X= 43108.26 Y= 23715.35
32	X= 43077.55 Y= 23696.90
33	X= 43044.20 Y= 23709.89
34	X= 43055.17 Y= 23858.07
53	X= 43045.16 Y= 23877.22
52	X= 43118.90 Y= 23847.31
51	X= 43124.81 Y= 23869.71

Parágrafo: Si bien dentro de la delimitación de la Unidad de actuación se encuentra el predio identificado como de propiedad de William Marín (sin identificación predial actualmente), el cual conforme a este documento es una preexistencia y por lo tanto no posee derecho a aprovechamientos ni participa en las cargas urbanísticas, no se requerirá al momento del licenciamiento de la UAU la autorización o aval del propietario del mismo. En caso de que el propietario de la preexistencia pretenda participar de manera activa en la UAU deberá realizar el trámite legal pertinente para modificar el Plan parcial.

ARTÍCULO 27. Modifíquese el artículo 33 del Decreto 782 del 17 de diciembre de 2007, el cual quedará de la siguiente forma:

Artículo 33. UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA CINCO (5). Localizada al occidente del plan parcial, limita por este costado y por el norte con predios vecinos; por el oriente con las UAU 1 y 4 y por el sur con las UAU 1 y 6.

La UAU 5 se encuentra conformada por el predio que se muestra a continuación:

UAU	Ficha Catastral	Matricula Inmobiliaria	Propietario	Área predio para el plan parcial	Porcentaje participación predio en UAU
5	00-02-0004-0111-000	290-147597	Ana María Grajales Carias y Otros	31.794,78	100,00%
TOTAL				31.794,78	100,00%

Esta UAU se encuentra delimitada a través de las siguientes coordenadas:



“POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 782 DEL 17 DE DICIEMBRE DE 2007, POR EL CUAL SE ADOPTÓ EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA “ASTURIAS” Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”

UAU 5	
Punto	Coordenada
25	X= 42868.10 Y= 23558.29
26	X= 42882.55 Y= 23559.74
27	X= 43034.42 Y= 23554.76
83	X= 43047.45 Y= 23535.20
84	X= 43038.78 Y= 23531.76
85	X= 43038.78 Y= 23527.95
86	X= 43029.30 Y= 23518.20
87	X= 42982.73 Y= 23517.83
88	X= 42975.54 Y= 23512.32
89	X= 42956.07 Y= 23512.33
90	X= 42942.11 Y= 23497.31
91	X= 42940.67 Y= 23481.15
92	X= 42928.90 Y= 23466.92
93	X= 42925.15 Y= 23442.22
94	X= 42950.10 Y= 23414.39
95	X= 42956.14 Y= 23384.75
96	X= 42951.75 Y= 23373.88
97	X= 42974.81 Y= 23378.88
98	X= 42976.35 Y= 23359.33
99	X= 42844.61 Y= 23251.61
100	X= 42994.46 Y= 23207.73
101	X= 42971.89 Y= 23176.27
102	X= 42834.12 Y= 23212.90
23	X= 42857.66 Y= 23460.58
24	X= 42861.31 Y= 23495.63

ARTÍCULO 28. Modifíquese el artículo 34 del Decreto 782 del 17 de diciembre de 2007, el cual quedará de la siguiente forma:



“POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 782 DEL 17 DE DICIEMBRE DE 2007, POR EL CUAL SE ADOPTÓ EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA “ASTURIAS” Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”

Artículo 34. UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA SEIS (6). Localizada al sur del plan parcial, limita por el norte con la futura Av. de las Américas y la UAU 5; por el occidente con predios vecinos; por el oriente y el sur con el Río Consota.

La UAU 6 se encuentra conformada por el predio que se muestra a continuación:

UAU	Ficha Catastral	Matricula Inmobiliaria	Propietario	Área predio para el plan parcial	Porcentaje participación predio en UAU
6	00-02-0004-0111-000	290-147597	Ana María Grajales Carias y Otros	55.554,08	100,00%
TOTAL				55.554,08	100,00%

Esta UAU se encuentra delimitada a través de las siguientes coordenadas:

UAU 6	
Punto	Coordenada
15	X= 42960.39 Y= 23122.60
16	X= 43055.18 Y= 23118.95
17	X= 43052.12 Y= 23035.46
18	X= 43066.72 Y= 22984.09
19	X= 43055.20 Y= 22958.37
20	X= 42954.56 Y= 22914.21
21	X= 42869.51 Y= 22934.39
22	X= 42809.75 Y= 22937.25
102	X= 42834.12 Y= 23212.90
101	X= 42971.89 Y= 23176.27

ARTÍCULO 29. Modifíquese el artículo 35 del Decreto 782 del 17 de diciembre de 2007, el cual quedará de la siguiente forma:

Artículo 35. DISTRIBUCIÓN DE ÁREAS DEL PLAN PARCIAL SEGÚN SU CARACTERIZACIÓN: El plan parcial ASTURIAS posee las siguientes áreas, las cuales se calcularon de conformidad con las definiciones establecidas en el Decreto 2181 de 2006:



“POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 782 DEL 17 DE DICIEMBRE DE 2007, POR EL CUAL SE ADOPTÓ EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA “ASTURIAS” Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”

ITEM	Áreas en m2	%
		AB
ÁREA BRUTA (planimétrica del PP)	352.452,85	100,00%
PREDIOS POR FUERA DE LAS UAU	24.421,37	6,93%
Suelos de protección en predios fuera de las UAU (por fuera de vías POT)	15.817,56	4,49%
Vías POT en predios fuera de las UAU (sobre predios cedidos)	5.929,74	1,68%
ÁREA BRUTA (planimétrica de cada uau)	328.031,48	100,00%
SUELO DE PROTECCIÓN	77.204,63	23,54%
CUERPOS DE AGUA	4.537,51	1,38%
PREEXISTENCIAS (área sin contabilizar suelos de protección o vías)	4.264,08	1,30%
SISTEMA VIAL (solo vías carga general)	19.944,61	6,08%
ÁREA NETA URBANIZABLE (ANU)	222.080,65	67,70%
ESPACIO PÚBLICO (Sin contabilizar cesión en suelo de protección)	7.280,16	2,22%
EQUIPAMIENTO COLECTIVO	42.865,42	13,07%
VÍAS LOCALES (se asume un 30% del ANU para vías locales y parqueaderos)	44.416,13	13,54%
ÁREA ÚTIL	127.518,94	38,87%

ITEM	UAU No. 1		UAU No. 2	
	Áreas en m2	%	Áreas en m2	%
		AB		AB
ÁREA BRUTA (planimétrica del PP)	N/A	N/A	N/A	N/A
PREDIOS POR FUERA DE LAS UAU	N/A	N/A	N/A	N/A
Suelos de protección en predios fuera de las UAU (por fuera de vías POT)	N/A	N/A	N/A	N/A
Vías POT en predios fuera de las UAU (sobre predios cedidos)	N/A	N/A	N/A	N/A
ÁREA BRUTA (planimétrica de cada uau)	104.158,37	100,00%	49.656,01	100,00%
SUELO DE PROTECCIÓN	20.601,21	19,78%	14.394,15	28,99%
CUERPOS DE AGUA	2.299,05	2,21%	0,00	0,00%
PREEXISTENCIAS (área sin contabilizar suelos de protección o vías)	2.909,14	2,79%	0,00	0,00%
SISTEMA VIAL (solo vías carga general)	10.693,22	10,27%	265,89	0,54%
ÁREA NETA URBANIZABLE (ANU)	67.655,75	64,95%	34.995,97	70,48%
ESPACIO PÚBLICO (Sin contabilizar cesión en suelo de protección)	2.081,88	2,00%	918,41	1,85%
EQUIPAMIENTO COLECTIVO	14.137,20	13,57%	7.430,42	14,96%
VÍAS LOCALES (se asume un 30% del ANU para vías locales y parqueaderos)	13.531,15	12,99%	6.999,19	14,10%
ÁREA ÚTIL	37.905,52	36,39%	19.647,95	39,57%



“POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 782 DEL 17 DE DICIEMBRE DE 2007, POR EL CUAL SE ADOPTÓ EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA “ASTURIAS” Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”

ITEM	UAU No. 3		UAU No. 4	
	Áreas en m2	%	Áreas en m2	%
		AB		AB
ÁREA BRUTA (planimétrica del PP)	N/A	N/A	N/A	N/A
PREDIOS POR FUERA DE LAS UAU	N/A	N/A	N/A	N/A
Suelos de protección en predios fuera de las UAU (por fuera de vías POT)	N/A	N/A	N/A	N/A
Vías POT en predios fuera de las UAU (sobre predios cedidos)	N/A	N/A	N/A	N/A
ÁREA BRUTA (planimétrica de cada uau)	32.056,31	100,00%	54.811,93	100,00%
SUELO DE PROTECCIÓN	5.260,29	16,41%	8.324,44	15,19%
CUERPOS DE AGUA	0,00	0,00%	1.516,32	2,77%
PREEXISTENCIAS (área sin contabilizar suelos de protección o vías)	0,00	0,00%	1.354,94	2,47%
SISTEMA VIAL (solo vías carga general)	2.628,66	8,20%	87,63	0,16%
ÁREA NETA URBANIZABLE (ANU)	24.167,36	75,39%	43.528,60	79,41%
ESPACIO PÚBLICO (Sin contabilizar cesión en suelo de protección)	2.554,43	7,97%	1.557,32	2,84%
EQUIPAMIENTO COLECTIVO	0,00	0,00%	8.433,47	15,39%
VÍAS LOCALES (se asume un 30% del ANU para vías locales y parqueaderos)	4.833,47	15,08%	8.705,72	15,88%
ÁREA ÚTIL	16.779,46	52,34%	24.832,09	45,30%

ITEM	UAU No. 5		UAU No. 6	
	Áreas en m2	%	Áreas en m2	%
		AB		AB
ÁREA BRUTA (planimétrica del PP)	N/A	N/A	N/A	N/A
PREDIOS POR FUERA DE LAS UAU	N/A	N/A	N/A	N/A
Suelos de protección en predios fuera de las UAU (por fuera de vías POT)	N/A	N/A	N/A	N/A
Vías POT en predios fuera de las UAU (sobre predios cedidos)	N/A	N/A	N/A	N/A
ÁREA BRUTA (planimétrica de cada uau)	31.794,78	100,00%	55.554,08	100,00%
SUELO DE PROTECCIÓN	7.027,82	22,10%	21.596,72	38,88%
CUERPOS DE AGUA	722,14	2,27%	0,00	0,00%
PREEXISTENCIAS (área sin contabilizar suelos de protección o vías)	0,00	0,00%	0,00	0,00%
SISTEMA VIAL (solo vías carga general)	6.101,00	19,19%	168,21	0,30%
ÁREA NETA URBANIZABLE (ANU)	17.943,82	56,44%	33.789,15	60,82%
ESPACIO PÚBLICO (Sin contabilizar cesión en suelo de protección)	168,12	0,53%	0,00	0,00%
EQUIPAMIENTO COLECTIVO	4.548,48	14,31%	8.315,85	14,97%
VÍAS LOCALES (se asume un 30% del ANU para vías locales y parqueaderos)	3.588,76	11,29%	6.757,83	12,16%
ÁREA ÚTIL	9.638,46	30,31%	18.715,47	33,69%



Versión: 01

Fecha de Vigencia: Noviembre 14 de 2017

“POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 782 DEL 17 DE DICIEMBRE DE 2007, POR EL CUAL SE ADOPTÓ EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA “ASTURIAS” Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”

Parágrafo. Las áreas aquí señaladas podrán ser objeto de ajuste o variación en la respectiva licencia de urbanismo, cumpliendo en todo caso con los porcentajes obligatorios de aporte a cargas generales y locales, con la destinación de suelo para espacio público y equipamiento colectivo y con los porcentajes de VIS señalados en el presente acto administrativo.

ARTÍCULO 30. Modifíquese el artículo 36 del Decreto 782 del 17 de diciembre de 2007, el cual quedará de la siguiente forma:

Artículo 36.- APROVECHAMIENTOS DEL PLAN PARCIAL. Para el cálculo de los aprovechamientos se parte del máximo uso permitido determinado por el Modelo de Ocupación Urbano planteado y la identificación de los Productos Inmobiliarios y su ubicación en cada Unidad de Actuación Urbanística.

En el siguiente cuadro se determinan los aprovechamientos establecidos por cada UAU:

UNIDADES	USOS PRINCIPALES	METROS 2 CONSTRUIBLES TOTALES POR USO	TOTAL VIVIENDAS
UAU 1	USO RESIDENCIAL	94.050	990
	USO COMERCIO Y SERVICIOS	6.000	-
UAU 2	USO RESIDENCIAL	57.200	520
	USO COMERCIO Y SERVICIOS	5.800	-
UAU 3	USO COMERCIO Y SERVICIOS	48.200	-
UAU 4	USO RESIDENCIAL	64.900	590
	USO COMERCIO Y SERVICIOS	-	-
UAU 5	USO RESIDENCIAL	34.980	318
	USO COMERCIO Y SERVICIOS	-	-
UAU 6	USO RESIDENCIAL	64.020	582
	USO COMERCIO Y SERVICIOS	6.500	-
TOTALES		381.650	3.000

ARTÍCULO 31. Modifíquese el artículo 37 del Decreto 782 del 17 de diciembre de 2007, el cual quedará de la siguiente forma:

ARTÍCULO 37.- REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS: Una vez definidas las cargas, se inicia el proceso en el cual se distribuyen las mismas en



“POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 782 DEL 17 DE DICIEMBRE DE 2007, POR EL CUAL SE ADOPTÓ EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA “ASTURIAS” Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”

condiciones de aprovechamientos urbanísticos (edificabilidad), usos e intensidad de los mismos.

Con el proceso de la simulación urbanista de cada una de las unidades donde se analiza el área útil de cada unidad, los usos y productos inmobiliarios que se pretenden ubicar, para identificar la capacidad constructiva de la misma, definido en los posibles segmentos del mercado al cual se quiere desarrollar en cada unidad de actuación, conforme a la dinámica del sector, que para el caso puntual se encuentran a la fecha en el sector de cerritos proyectos que oscilan entre el estrato 4 al 6, según análisis de proyectos en venta en el sector.

En esta parte se inicia a valorar el prospecto de ventas de las Unidades de Actuación, las cuales deben estar ajustadas a precios que correspondan con ofertas inmobiliarias similares o por analogía a las planteadas en cada unidad. (Usos, dimensiones etc.).

Para determinar el valor comercial tanto del uso residencial como de proyectos de venta de comercio y servicios en la ciudad que se asemejan a las condiciones urbanísticas del sector, se partió de la información establecida en la revista "Donde Vivir" edición 82 de Septiembre - Octubre de 2017, emitida por CAMACOL Risaralda.

El valor promedio para usos comerciales y de servicios se castiga un 30% dado que las muestras se encuentran en suelo urbano consolidado como es el centro tradicional, el cual posee un elevado valor del suelo, con lo cual se distorsionan los valores de venta reales en la zona de cerritos, zona en la cual a la fecha no existen proyectos de referencia. Conforme a lo cual el valor promedio para comercio y de servicios es de \$3.478.007,30, como se muestra en la siguiente tabla:

TIPO	Promedio Tipo	Factor homologación	Promedio Tipo de referencia	PUNTOS
VIVIENDA NO VIS	\$ 2.843.215,44	1,00	\$ 2.843.215,44	1,00
COMERCIO Y SERVICIOS	\$ 4.968.581,85	0,70	\$ 3.478.007,30	1,22

Por el método de puntos, se asigna como punto de partida dando la calificación de 1.00 al precio por metro cuadrado de VIVIENDA NO VIS, para los otros tipos de usos se calcula proporcionalmente el valor del punto.

Para el análisis en cada una de las unidades de Actuación basado en las potencialidades de edificabilidad, área vendible, uso e intensidad, se calculan las cargas en una proporción equivalente de la siguiente manera:



“POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 782 DEL 17 DE DICIEMBRE DE 2007, POR EL CUAL SE ADOPTÓ EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA “ASTURIAS” Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”

UNIDADES	USOS PRINCIPALES	METROS 2 CONSTRUIBLES TOTALES POR USO	PUNTOS POR USO EN M2 CONSTRUIDOS	PUNTOS TOTALES	PARTICIPACION APROV. %
UAU 1	USO RESIDENCIAL	94.050	94.050,00	101.370,00	25,6%
	USO COMERCIO Y SERVICIOS	6.000	7.320,00		
UAU 2	USO RESIDENCIAL	57.200	57.200,00	64.276,00	16,2%
	USO COMERCIO Y SERVICIOS	5.800	7.076,00		
UAU 3	USO COMERCIO Y SERVICIOS	48.200	58.804,00	58.804,00	14,8%
UAU 4	USO RESIDENCIAL	64.900	64.900,00	64.900,00	16,4%
	USO COMERCIO Y SERVICIOS	-	-		
UAU 5	USO RESIDENCIAL	34.980	34.980,00	34.980,00	8,8%
	USO COMERCIO Y SERVICIOS	-	-		
UAU 6	USO RESIDENCIAL	64.020	64.020,00	71.950,00	18,2%
	USO COMERCIO Y SERVICIOS	6.500	7.930,00		
TOTALES		381.650	396.280,00	396.280,00	100%

Las cargas (costos) a distribuir se distribuyen en términos relativos de la siguiente manera:

UNIDADES	PARTICIPACION APROV. %	Sistema vial	Acueducto	Alcantarillado Aguas Residuales
UAU 1	25,6%	\$ 709.759.844,38	\$ 161.823.777,21	\$ 115.357.148,12
UAU 2	16,2%	\$ 450.039.693,77	\$ 102.608.119,80	\$ 73.144.875,73
UAU 3	14,8%	\$ 411.726.525,49	\$ 93.872.796,64	\$ 66.917.842,93
UAU 4	16,4%	\$ 454.408.739,27	\$ 103.604.253,14	\$ 73.854.975,96
UAU 5	8,8%	\$ 244.918.608,62	\$ 55.840.936,44	\$ 39.806.580,26
UAU 6	18,2%	\$ 503.770.551,47	\$ 114.858.644,28	\$ 81.877.742,99
TOTALES	100%	\$ 2.774.623.963,00	\$ 632.608.527,50	\$ 450.959.166,00

UNIDADES	PARTICIPACION APROV. %	Alcantarillado Aguas Iluvias	Instalaciones Eléctricas	Sistema de bombeo de aguas servidas
UAU 1	25,6%	\$ 348.550.157,02	\$ 190.713.768,43	\$ 1.307.035.536,49
UAU 2	16,2%	\$ 221.006.312,44	\$ 120.926.488,90	\$ 828.756.201,47
UAU 3	14,8%	\$ 202.191.411,99	\$ 110.631.670,50	\$ 758.201.812,05
UAU 4	16,4%	\$ 223.151.871,27	\$ 122.100.459,41	\$ 836.801.877,46
UAU 5	8,8%	\$ 120.275.076,38	\$ 65.810.078,12	\$ 451.022.028,87
UAU 6	18,2%	\$ 247.392.559,90	\$ 135.364.068,64	\$ 927.702.543,66
TOTALES	100%	\$ 1.362.567.389,00	\$ 745.546.534,00	\$ 5.109.520.000,00



“POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 782 DEL 17 DE DICIEMBRE DE 2007, POR EL CUAL SE ADOPTÓ EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA “ASTURIAS” Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”

Con los anteriores datos se organiza la participación relativa de cada unidad de Actuación y se hace el reparto de cargas teniendo como resultado:

UNIDADES	PARTICIPACION APROV. %	TOTAL CARGAS POR UAU
UAU 1	25,6%	\$ 2.833.240.231,64
UAU 2	16,2%	\$ 1.796.481.692,11
UAU 3	14,8%	\$ 1.643.542.059,60
UAU 4	16,4%	\$ 1.813.922.176,52
UAU 5	8,8%	\$ 977.673.308,70
UAU 6	18,2%	\$ 2.010.966.110,94
TOTALES	100%	\$ 11.075.825.579,50

ARTÍCULO 32. Adiciónese el artículo 37A del Decreto 782 del 17 de diciembre de 2007, el cual quedará de la siguiente forma:

Artículo 37A. APLICACIÓN DEL PRINCIPIO DE FLEXIBILIDAD O CONVERTIBILIDAD DE APROVECHAMIENTOS O DE EDIFICABILIDAD. Bajo la premisa de que las dinámicas urbanas, sociales y económicas son las que direccionan el desarrollo físico de un territorio, lo cual demanda que este plan parcial no solo induzca la posibilidad de los usos a desarrollarse a largo plazo sino abrir la posibilidad de que los usos se adapten a las condiciones futuras que depare el mercado inmobiliario.

El principio de flexibilidad o convertibilidad de usos busca otorgarle al área de planificación la mayor posibilidad presente y futura de utilización de usos del suelo o actividades buscando la racional y eficiente utilización del suelo, siempre respetando los usos del suelo establecidos en este documento.

Conforme a los aprovechamientos definidos en este documento, el plan parcial Asturias tiene una edificabilidad total de 381.650 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 \$ 2.843.215,44; por ende **la base para la convertibilidad será entonces la correspondiente al valor 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 m ²	Índice de convertibilidad
VIVIENDA NO VIS	\$ 2.843.215,44	1,00
COMERCIO Y SERVICIOS	\$ 3.478.007,30	1,22



“POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 782 DEL 17 DE DICIEMBRE DE 2007, POR EL CUAL SE ADOPTÓ EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA “ASTURIAS” Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”

La convertibilidad para ser utilizada por cada unidad de actuación se efectúa como se muestra a continuación para encontrar la cantidad de metros cuadrados a construir en cada uso, por ejemplo para construir un metro cuadrado de comercio se necesita 0.22 veces más puntos que para construir un m2 de vivienda, manteniendo así las condiciones de equidad entre las UAU, pues el aprovechamiento de las UAU está definido en el número de m2 de construcción autorizado en este documento, manteniendo así unos techos establecidos por unidad.

En conclusión:

- Para pasar de vivienda a comercio y servicios se deberá dividir el Número de metros cuadrados que se requieren convertir por **1.22**.
- Para pasar de comercio y servicios a vivienda se deberá multiplicar el Número de metros cuadrados que se requieren convertir por **1.22**.

De esta manera, cada UAU podrá utilizar como máximo el Numero de metros cuadrados asignados a cada uso permitido (tabla aprovechamientos), pudiendo solicitar al momento del licenciamiento a la Administración Municipal que se conviertan metros cuadrados de determinado uso a metros cuadrados de otro uso permitido o autorizado por este plan parcial; utilizando para su convertibilidad los índices de convertibilidad anteriores que referencian el peso relativo de cada uso derivado de valor comercial del mismo. Estos valores de convertibilidad no requerirán ajustes a los precios comerciales al momento de solicitar la licencia respectiva, luego los factores mediante los cuales se logra la convertibilidad serán fijos.

Esta convertibilidad se podrá realizar en cada una de las seis (6) Unidades de Actuación propuestas.

En caso de aplicar este principio se deberá calcular con base en la distribución final de aprovechamientos por cada UAU las cesiones urbanísticas, cumpliendo con los parámetros de localización establecidos por el Decreto Nacional 1077 de 2015, el Acuerdo 23 de 2006 (POT) o las normas que los modifiquen, sustituyan o adicione y que sean concordantes con estas al momento del licenciamiento.

Parágrafo: Con la aplicación de la convertibilidad se deben mantener inalterables las cargas de cada unidad, con el fin de garantizar el reparto equitativo de cargas y beneficios.

ARTÍCULO 33. Deróguese el artículo 38 del Decreto 782 del 17 de diciembre de 2007

ARTÍCULO 34. Deróguese el artículo 39 del Decreto 782 del 17 de diciembre de 2007

ARTÍCULO 35. Modifíquese el artículo 41 del Decreto 782 del 17 de diciembre de 2007, el cual quedará de la siguiente forma:

ARTICULO 41.- CARGAS LOCALES: El costo de las cargas locales será asumido por cada una de las unidades de actuación urbanística al momento de su desarrollo.



“POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 782 DEL 17 DE DICIEMBRE DE 2007, POR EL CUAL SE ADOPTÓ EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA “ASTURIAS” Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”

ARTÍCULO 36. Modifíquese el artículo 42 del Decreto 782 del 17 de diciembre de 2007, el cual quedará de la siguiente forma:

ARTÍCULO 42.- CRONOGRAMA DE EJECUCIÓN: La Ejecución del presente plan parcial se estima en nueve (9) años (desde el año 2.018 al 2.026)

UAU	AÑO																			
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
1																				
2																				
3																				
4																				
5																				
6																				

La temporalidad de ejecución planteada se encuentra graficada en el Plano No. 16 “Etapas de Ejecución”

Parágrafo 1: En cuanto a la ejecución de las UAU, cualquier unidad de actuación podrá iniciar su ejecución y desarrollo en cualquier momento dentro de la temporalidad total estimada del plan parcial siempre y cuando dicha unidad asuma las cargas generales que requiera de manera adicional para garantizar el desarrollo de la UAU; las cargas generales adicionales a asumir en estos casos serán determinadas por la Secretaria de Planeación.

Parágrafo 2: Este cronograma es de carácter indicativo y dependerá de las condiciones del mercado en el desarrollo del proyecto.

ARTÍCULO 37. Deróguese el artículo 43 del Decreto 782 del 17 de diciembre de 2007.

ARTÍCULO 38. Deróguese el artículo 45 del Decreto 782 del 17 de diciembre de 2007.

ARTÍCULO 39. VIGENCIAS Y DEROGATORIAS. El plan Parcial entra en rigor desde la fecha de publicación y su vigencia será hasta el año 2026, de conformidad con el cronograma planteado, mientras no sea modificado por un plan urbanístico de igual o superior rango, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales y deroga los artículos 24, 25, 38, 39, 43 y 45 del Decreto 782 del 17 de diciembre de 2007.

Dado en Pereira a los _____



"POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 782 DEL 17 DE DICIEMBRE DE 2007, POR EL CUAL SE ADOPTÓ EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA "ASTURIAS" Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS"

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 *VEGA*

Revisión Legal Secretaría de Planeación: Chrysthian Fernando Hernández Castaño *Castano*

Revisión Componente Urbano: Diana Milena Román Ramírez *Diana Milena Román R.*

Revisión Componente Urbano: María Catalina Quintana Morales *Quintana*

Revisión Componente Vial y de Servicios Públicos: Pedro José Ramírez Ramírez *Pedro José Ramírez*

Revisión Componente Económico: Ángela María Fatt Naranjo *Angela Fatt N.*