GACETA METROPOLITANA EXTRAORDINARIA

No.01

Edición: enero de 2021

Junta Metropolitana

CARLOS ALBERTO MAYA LOPEZ
MUNICIPIO DE PEREIRA

JORGE DIEGO RAMOS CASTAÑO
ALCALDE DE DOSQUEBRADAS

JOSE VILLADA MARIN
ALCALDE DE LA VIRGINIA

JAVIER CASTAÑO MEJIA
REPRESENTANTE CONCEJO DE PEREIRA

EDUARDO ARIAS PINEDA
REPRESENTANTE DE LAS ONG AMBIENTALES

DANIEL PALACIOS
VICEMINISTRO DE RELACIONES POLITICAS

NICOLAS ALBEIRO BETANCURTH VILLA
DIRECTOR

Contenido

DECRETO MUNICIPAL

DECRETO No. 1146 DE DICIEMBRE 30 DE 2020 "POR EL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA CHEPAPÚ, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO 924 DEL 13 DE NOVIEMBRE DE 2009 Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS".

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA CHEPAPÚ, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO 924 DEL 13 DE NOVIEMBRE DE 2009 Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS"

EL ALCALDE MUNICIPAL 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 Reglamentario del Sector Vivienda Ciudad y Territorio 1077 de 2015 y el Plan de Ordenamiento Municipal (POT) adoptado mediante los Acuerdos Municipales 018 del 2000 y 023 de 2006, y

CONSIDERANDO

Que de conformidad con la Ley 388 de 1997 los Planes Parciales son instrumentos mediante los cuales se desarrolla el Plan de Ordenamiento Territorial, en proporciones determinadas del territorio, atendiendo las características particulares que permita su urbanización, definiendo los procedimientos de gestión y las normas urbanísticas complementarias aplicables.

Que el artículo 410 del Acuerdo Municipal 23 de 2006 "Por el Cual se Adopta la Modificación de Mediano Plazo del Plan de Ordenamiento Territorial de Pereira", define el Plan Parcial así: "Son 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, macro proyectos u otras operaciones urbanas especiales".

Que 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 mediante Decreto Municipal 924 del 13 de noviembre de 2009, se adoptó el Plan Parcial de expansión Urbana CHEPAPÚ en el Municipio de Pereira como un proceso de planificación de iniciativa privada, que busca generar una amplia oferta de terrenos destinados a usos residenciales, comerciales y de servicios. La estructura urbana del plan parcial garantiza el respeto por las determinantes morfológicas y ambientales de la zona, la movilidad urbana y su articulación con las redes estructurantes definidas por el Plan de Ordenamiento Territorial y la provisión de servicios públicos

domiciliarios.

Que la Modificación a la formulación del Plan Parcial de Expansión Urbana Chepapú, se efectúa conforme a las normas que le dieron origen adoptadas mediante el Decreto Municipal No. 924 del 13 de noviembre de 2009, siendo en esencia los Acuerdos 018 de 2000 y 23 de 2006, los Decretos Nacionales 2181 de 2006, y el Decreto 4300 de 2007 hoy compilados en el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda Ciudad y Territorio 1077 de 2015; modificación que se fundamenta igualmente en el parágrafo del Artículo 2.2.4.1.3.1 del citado Decreto Nacional, 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 la presente modificación es de iniciativa privada y con ella se busca redelimitar y renumerar las unidades de actuación urbanística, ajustar el plan parcial a la Resolución CARDER 3642 del 30 de diciembre de 2017 *“POR LA CUAL SE OTORGA PERMISO DE OCUPACIÓN DE CAUCE, SE AUTORIZA LA DISPOSICIÓN FINAL DE ESCOMBROS Y MATERIAL SOBRANTE DE DESCAPOTE Y EXCAVACIÓN, SE DESAFECTAN UNOS SUELOS DE PROTECCIÓN Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”* en la cual, se desafecta un suelo de protección al interior del Plan Parcial, ajustar el componente de servicios públicos liberando la zona de plantas de tratamiento y acogiendo el sistema de colector para la zona de cerritos conforme a lo aprobado por la empresa de Aguas y Aguas de Pereira, se actualiza el componente de energía conforme a los nuevos usos, e igualmente se ajusta el componente de espacio público y equipamientos colectivos garantizando que cada una sea autosuficiente en la entrega de áreas de cesión y se ajusta el sistema de reparto de cargas y beneficios conforme a los nuevos aprovechamientos y cargas por obras en el Plan Parcial.

La modificación del Plan Parcial busca:

1. Agrupar y redelimitar las unidades de actuación urbanística No. 1, 2, 3, 9, 10, para integrarse en una sola unidad de actuación, denominada con la modificación “Unidad de actuación No. 1”.

2. Agrupar y redelimitar las unidades de actuación urbanística: parte de la No.8, y la totalidad de las Unidades 4 y 5 para integrarse en una sola unidad de actuación, denominada con la modificación: “Unidad de Actuación No. 2”.

3. Parte de la Unidad 8 restante, se redelimita pasando a conformar la “Unidad de Actuación No. 5”

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA CHEPAPÚ, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO 924 DEL 13 DE NOVIEMBRE DE 2009 Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS"

4. Al ser integradas las anteriores unidades, se renumera nuevamente todas las unidades de actuación urbanística, pasando de 14 unidades de actuación a 9 unidades de actuación, conforme a la siguiente tabla:

IDENTIFICACIÓN DE LA U.A CON EL DECRETO 924 de 2009	NUEVA NUMERACIÓN DE LA UA CON ESTA MODIFICACION	APROVECHAMIENTO
UNIDADADES 1,2,3,9 y 10	Pasan a conformar la Unidad de Gestión Urbanística N0. 1	SE MODIFICAN
UNIDADADES 4,5 Y PARTE DE LA 8	Pasan a conformar la Unidad de Gestión Urbanística N0. 2	SE MODIFICAN
UNIDAD 6	Pasa a conformar la Unidad de Gestión Urbanística No. 3	SE MODIFICAN
UNIDAD 7	Pasa a conformar la Unidad de Gestión Urbanística No. 4	NO SE MODIFICAN
UNIDAD 8	El restante pasa a conformar la Unidad de Gestión Urbanística No. 5	SE MODIFICA
UNIDAD 12	Pasan a conformar la Unidad de Actuación N0. 6	NO SE MODIFICAN
UNIDAD 11	Pasan a conformar la Unidad de Gestión Urbanística N0. 7	SE MODIFICAN
UNIDAD 13	Pasan a conformar la Unidad de Actuación N0. 8	NO SE MODIFICAN
UNIDAD 14	Pasan a conformar la Unidad de Actuación N0. 9	NO SE MODIFICAN

5. Modificar usos y aprovechamientos asignados para las nuevas unidades de actuación renumeradas No. 1, 2, 3, 5, 7, las unidades renumeradas 4, 6, 8 y 9, mantienen los mismos usos y aprovechamientos conforme al Decreto 924 de 2009, la única modificación de éstas últimas corresponde únicamente a la renumeración.

6. Modificar el componente ambiental respecto a lo aprobado mediante la Resolución 3542 del 30 de diciembre de 2017 por la Corporación Autónoma Regional de Risaralda - CARDER, respecto a la desafectación del suelo de protección y la Resolución 1252 del 8 de septiembre de 2020 "Por Medio de la Cual se Declaran Concertados los Elementos Ambientales de la Modificación del Plan Parcial Chepapú del municipio de Pereira". Los demás aspectos

ambientales concertados con la CARDER mediante el Decreto 924 de 2009, se mantienen. Para el diagnostico se retoma lo vigente de la versión inicial con pequeños cambios de forma: aspectos morfológicos, morfométricos, geológicos, geomorfológicos, componente de aguas subterráneas, uso actual del suelo y componente arqueológico, se incluye componente biótico, se complementa amenaza y riesgo y se modifica sistema hídrico, suelos de protección, zonificación ambiental y aptitud del suelo para uso urbano. Dichos aspectos de orden ambiental fueron concertados y avalados por la Corporación Autónoma Regional de Risaralda CARDER, mediante Resolución No. 1252 del 08 de septiembre de 2020 "Por la cual se declaran concertados los asuntos ambientales para la modificación del Plan Parcial "CHEPAPU" ubicado en el municipio de Pereira".

7. Eliminar tres (3) plantas de tratamiento permanentes y dos (2) plantas de tratamiento provisionales, aprobadas y concertadas con CARDER en el Decreto No 924 de 2009.

8. Actualizar el componente de energía conforme a los nuevos usos y aprovechamientos.

9. Ajustar el componente de espacio público y equipamientos colectivos para que cada una de las unidades de actuación sea autosuficiente en la entrega.

10. Ajustar el sistema de reparto de cargas y beneficios conforme a los nuevos aprovechamientos y cargas por obras en el Plan Parcial.

11. Vincular el principio de flexibilidad o conectividad de aprovechamiento o de edificabilidad.

12. Ajustar los siguientes planos conforme a la modificación:

PLAN PARCIAL DECRETO 924 DE 2009	MODIFICACIÓN AL PLAN PARCIAL	OBSERVACIÓN
1.TOPOGRAFICO Y DELIMITACION	1.TOPOGRAFICO Y DELIMITACION	Se modifica
2 y 2.1-SISTEMAS ESTRUCTURANTES		Se mantiene en Vigencia
3 HIPSOMETRICO	3 HIPSOMETRICO	Se modifica
4 MORFOMETRICO	4 MORFOMETRICO	Se modifica
5 GEOMOR-S. PROTECCION	5. SUELOS DE PROTECCION	Se modifica
	5 A. GEOMORFOLOGIA	Se adiciona

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA CHEPAPÚ, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO 924 DEL 13 DE NOVIEMBRE DE 2009 Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS"

PLAN PARCIAL DECRETO 924 DE 2009	MODIFICACIÓN AL PLAN PARCIAL	OBSERVACIÓN
	5 B. RED HIDRICA REGIONAL	Se adiciona
	5 C RED HIDRICA LOCAL	Se adiciona
6 USOS ACTUALES DEL SUELO	6 USOS ACTUALES DEL SUELO	Se modifica
	6 A. COBERTURAS VEGETALES	Nuevo plano
7.ZONIFICACION Y APTITUD PARA EL USO URBANO	7. ZONIFICACIÓN DEL SUELO PARA USO URBANO	Se modifica
7A. APTITUD PARA EL USO URBANO	7A. APTITUD PARA EL USO URBANO	Se modifica
8A 8.26RED VIAL	8. DISEÑO VIAS POT CHEPAPU PLANTA GENERAL CUADRO DE ELEMENTOS DE CURVATURA SECCIONES TRANSVERSALES TIPICAS	Se modifica
	8A. DISEÑO VIAS POT CHEPAPU PERFILES LONGITUDINALES	
	8B. DISEÑO VIAS POT CHEPAPU SECCIONES TRANSVERSALES VIA PEREIRA - CERRITOS	
	8C. DISEÑO VIAS POT CHEPAPU SECCIONES TRANSVERSALES VIA PARALELA NORTE VIA VILLA DIEGO	
9 MOVILIDAD		Se deroga
10. RED ACUEDUCTO	10. RED ACUEDUCTO	Se modifica
11A11.3 ALCANTARILLADO AN	11. RED RESIDUAL PLAN PARCIAL CHEPAPU	Se modifica
	11A. RED RESIDUAL PLAN PARCIAL CHEPAPU	
	11B. RED RESIDUAL PLAN PARCIAL CHEPAPU	
12,12A,12B ALCANTARILLADO ALL	12. ALCANTARILLADO ALL RED AGUAS LLUVIAS	Se modifica

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA CHEPAPÚ, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO 924 DEL 13 DE NOVIEMBRE DE 2009 Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS"

PLAN PARCIAL DECRETO 924 DE 2009	MODIFICACIÓN AL PLAN PARCIAL	OBSERVACIÓN
	INTERNAS PLAN PARCIAL CHEPAPÚ	
	12A. COLECTOR EXTERNO AGUAS LLUVIAS AREAS, PLANTA Y ESPECIFICACIONES	
	12B. RESERVORIOS 25% PLUVIAL	
13 DETALLE RED DE ALCANTARILLADO DE AGUAS LLUVIAS		Se deroga
14 a 14.4 SISTEMA ELECTRICO	14. RED DE ILUMINACION	Se modifica
	14A. RED DE MEDIA TENSION	
15 OBRAS AMBIENTALES	15 MAPA DE OBRAS AMBIENTALES	Se modifica
16 ESPACIO PUBLICO y E.C	16 ESPACIO PUBLICO y EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	Se modifica
17 USOS DEL SUELO Y APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS	17 USOS DEL SUELO Y APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS	Se modifica
18 PLANTEAMIENTO URBANISTICO	18 PLANTEAMIENTO URBANISTICO	Se modifica
19 UNIDADES DE ACTUACION URB	19 UNIDADES DE ACTUACION URBANISTICA	Se modifica
20 ETAPAS DE EJECUCIÓN	20 ETAPAS DE EJECUCIÓN	Se modifica
21 ASIGNACION DE CARGAS arreglado mayo 4	21 CARGAS URBANISTICAS	Se modifica
22 ZONAS BENEFICIARIAS	22 ZONAS BENEFICIARIAS	Se modifica
	23 TRATAMIENTOS URBANISTICOS	Nuevo plano normativo
24. TALUD NORTE AEROPUERTO PLANTA GENERAL PLANO HIPSOMETRICO DE PENDIENTES	24. MOVIMIENTO DE TIERRA	Se modifica
	25. PLANO CARGAS SISTEMA VIAL	Nuevo plano normativo

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA CHEPAPÚ, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO 924 DEL 13 DE NOVIEMBRE DE 2009 Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS"

PLAN PARCIAL DECRETO 924 DE 2009	MODIFICACIÓN AL PLAN PARCIAL	OBSERVACIÓN
	26. CARGA PLUVIAL EXTERNO	Nuevo plano normativo
	26A. CARGA PLUVIAL INTERNO	Nuevo plano normativo
	26B. CARGA RESIDUAL P.P MALICIA LA PAZ	Nuevo plano normativo
	26C.CARGAS ACUEDUCTO	Nuevo plano normativo
	27. CARGAS VIALES	Nuevo plano normativo

Para llevar a cabo la presente modificación se conserva el Diagnóstico aprobado mediante el Decreto Municipal 924 del 13 de noviembre de 2009, documento que se modifica en los aspectos referidos en los numerales anteriores, manteniendo el mismo orden de los componentes tal como fue aprobado.

Con esta modificación se busca adecuar el Plan Parcial a las nuevas dinámicas inmobiliarias de la zona, conforme al desarrollo que se presenta en el entorno, logrando de esta manera un desarrollo planificado y ordenamiento a lo largo del corredor de la doble calzada Pereira – Cartago, consolidando las políticas definidas por el municipio de Pereira para la zona de expansión occidental del municipio.

Que mediante comunicación No. 40739 del 13 de agosto de 2019 el señor FELIPE ACOSTA NARANJO identificado con cédula de ciudadanía No. 79.154.704 en su calidad de representante legal de la sociedad ASUL S.A. propietaria de inmuebles pertenecientes al Plan parcial y en su calidad de promotor allegó el documento técnico de soporte, sus documentos anexos, el borrador del Decreto y el conjunto de planos, a fin de verificarse el cumplimiento de las normas urbanísticas y el pronunciamiento sobre la viabilidad de la presente modificación.

Que dentro de los anexos aportados para la modificación del Plan Parcial de expansión urbana CHEPAPÚ; se encuentra las viabilidades de servicios públicos domiciliarios dadas por las empresas prestadoras así:

- Para el servicio de acueducto y alcantarillado expedida por la empresa AGUAS Y AGUAS de Pereira, con fecha 08 de julio de 2019, radicado interno de Aguas y Aguas No. 1401-2894; en la que, atendiendo la solicitud del promotor del Plan Parcial, se expidió dicha viabilidad para la adopción de éste, para 670 unidades de vivienda y 177.400 m2 de comercio, en la cual se especifican las acciones que deberán adelantarse en materia de acueducto y alcantarillado al momento del desarrollo del plan parcial.

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA CHEPAPÚ, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO 924 DEL 13 DE NOVIEMBRE DE 2009 Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS"

Que corresponde a la Secretaría de Planeación en virtud de lo establecido en el artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda Ciudad y Territorio, revisar los proyectos de Planes Parciales con el fin de verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas y pronunciarse sobre su vialidad.

Que el artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto Nacional 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda Ciudad y Territorio, establece una etapa de información pública, citación a propietarios y vecinos para que conozcan la propuesta de modificación del plan parcial y expresen sus recomendaciones y observaciones, citación cuyo trámite se cita en la Resolución No. 13713 del 02 de diciembre de 2019 de la Secretaría de Planeación Municipal de Pereira "POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE EL CONCEPTO FAVORABLE DE VIABILIDAD PARA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA CHEPAPÚ". Durante dicha etapa no se allegó ninguna observación o recomendación a la propuesta de modificación.

Que mediante la Resolución No. 13713 del 02 de diciembre de 2019 "POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE EL CONCEPTO FAVORABLE DE VIABILIDAD PARA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA CHEPAPÚ", la Secretaria de Planeación Municipal de Pereira, otorga viabilidad para la formulación del Plan Parcial.

Que de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.4.1.2.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015 Único Reglamentario de Sector Vivienda Ciudad y Territorio, se llevó a cabo el procedimiento de concertación de los asuntos ambientales de la presente modificación del plan parcial con la Corporación Autónoma Regional del Risaralda CARDER, entidad que declaró su concertación mediante Resolución No. 1252 del 08 de septiembre de 2020 "Por la cual se declaran concertados los asuntos ambientales para la modificación del Plan Parcial "CHEPAPU" ubicado en el municipio de Pereira".

Que en razón del desarrollo apropiado de las instancias de validación contempladas en las normas legales y por considerarse conveniente para el Municipio de Pereira, el Alcalde Municipal encuentra oportuno adoptar la modificación al **PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA CHEPAPÚ** y

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

DECRETA

CAPITULO I
ASPECTOS GENERALES

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA CHEPAPÚ, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO 924 DEL 13 DE NOVIEMBRE DE 2009 Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS"

Artículo 1. ADOPCIÓN. −Adoptar la modificación al Plan Parcial de Expansión Urbana CHEPAPU, su Documento Técnico de Soporte y el conjunto de planos que hacen parte integral del presente Decreto.

Artículo 2. Modificación del artículo 2 del Decreto 924 del 13 de noviembre de 2009. El nuevo texto es el siguiente:

ARTÍCULO 2.-COMPONENTES DEL PLAN PARCIAL. La modificación del Plan Parcial que se adopta está compuesta por el Documento Técnico de Soporte y el conjunto de planos que hacen parte integral del Plan Parcial son:

PLAN PARCIAL DECRETO 924 DE 2009	MODIFICACIÓN AL PLAN PARCIAL	OBSERVACIÓN
1.TOPOGRAFICO Y DELIMITACION	1.TOPOGRAFICO Y DELIMITACION	Se modifica
2 y 2.1-SISTEMAS ESTRUCTURANTES		Se mantiene en Vigencia
3 HIPSOMETRICO	3 HIPSOMETRICO	Se modifica
4 MORFOMETRICO	4 MORFOMETRICO	Se modifica
5 GEOMOR-S.PROTECCION	5. SUELOS DE PROTECCION	Se modifica
	5 A. GEOMORFOLOGIA	Se adiciona
	5 B. RED HIDRICA REGIONAL	Se adiciona
	5 C RED HIDRICA LOCAL	Se adiciona
6 USOS ACTUALES DEL SUELO	6 USOS ACTUALES DEL SUELO	Se modifica
	6 A. COBERTURAS VEGETALES	Nuevo plano
7.ZONIFICACION Y APTITUD PARA EL USO URBANO	7. ZONIFICACIÓN DEL SUELO PARA USO URBANO	Se modifica
7A. APTITUD PARA EL USO URBANO	7A. APTITUD PARA EL USO URBANO	Se modifica
8A 8.26RED VIAL	8. DISEÑO VIAS POT CHEPAPU PLANTA GENERAL CUADRO DE ELEMENTOS DE CURVATURA SECCIONES TRANSVERSALES TIPICAS	Se modifica
	8A. DISEÑO VIAS POT CHEPAPU PERFILES LONGITUDINALES	
	8B. DISEÑO VIAS POT CHEPAPU SECCIONES TRANSVERSALES VIA PEREIRA - CERRITOS	
	8C. DISEÑO VIAS POT CHEPAPU SECCIONES TRANSVERSALES VIA PARALELA NORTE VIA VILLA DIEGO	
9 MOVILIDAD		Se deroga
10. RED ACUEDUCTO	10. RED ACUEDUCTO	Se modifica
11A11.3 ALCANTARILLADO AN	11. RED RESIDUAL PLAN PARCIAL CHEPAPU	Se modifica
	11A. RED RESIDUAL PLAN PARCIAL CHEPAPU	
	11B. RED RESIDUAL PLAN PARCIAL CHEPAPU	
12,12A,12B ALCANTARILLADO ALL	12. ALCANTARILLADO ALL RED AGUAS LLUVIAS INTERNAS PLAN PARCIAL CHEPAPÚ	Se modifica
	12A. COLECTOR EXTERNO AGUAS	

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA CHEPAPÚ, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO 924 DEL 13 DE NOVIEMBRE DE 2009 Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS"

PLAN PARCIAL DECRETO 924 DE 2009	MODIFICACIÓN AL PLAN PARCIAL	OBSERVACIÓN
	LLUVIAS AREAS, PLANTA Y ESPECIFICACIONES	
	12B. RESERVORIOS 25% PLUVIAL	
13 DETALLE RED DE ALCANTARILLADO DE AGUAS LLUVIAS		Se deroga
14 a14.4SISTEMA ELECTRICO	14. RED DE ILUMINACION	Se modifica
	14A. RED DE MEDIA TENSION	
15 OBRAS AMBIENTALES	15 MAPA DE OBRAS AMBIENTALES	Se modifica
16 ESPACIO PUBLICO y E.C	16 ESPACIO PUBLICO y EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	Se modifica
17 USOS DEL SUELO Y APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS	17 USOS DEL SUELO Y APROVECHAMIENTOS URBANÍSTIVOS	Se modifica
18 PLANTEAMIENTO URBANISTICO	18 PLANTEAMIENTO URBANISTICO	Se modifica
19 UNIDADES DE ACTUACION URB	19 UNIDADES DE ACTUACION URBANISTICA	Se modifica
20 ETAPAS DE EJECUCIÓN	20 ETAPAS DE EJECUCIÓN	Se modifica
21 ASIGNACION DE CARGAS arreglado mayo 4	21 CARGAS URBANISTICAS	Se modifica
22 ZONAS BENEFICIARIAS	22 ZONAS BENEFICIARIAS	Se modifica
	23 TRATAMIENTOS URBANISTICOS	Nuevo plano normativo
24. TALUD NORTE AEROPUERTO PLANTA GENERAL PLANO HIPSOMETRICO DE PENDIENTES	24. MOVIMIENTO DE TIERRA	Se modifica
	25. PLANO CARGAS SISTEMA VIAL	Nuevo plano normativo
	26. CARGA PLUVIAL EXTERNO	Nuevo plano normativo
	26A. CARGA PLUVIAL INTERNO	Nuevo plano normativo
	26B. CARGA RESIDUAL P.P MALICIA LA PAZ	Nuevo plano normativo
	26C.CARGAS ACUEDUCTO	Nuevo plano normativo
	27. CARGAS VIALES	Nuevo plano normativo

CAPITULO II
ÁREA DE PLANIFICACIÓN

Artículo 3. Modificación del artículo 6 del Decreto 924 del 13 de noviembre de 2009. El nuevo texto es el siguiente:

ARTÍCULO 6. **DELIMITACIÓN.** El área de planificación del Plan Parcial de Expansión Urbana CHEPAPU comprende un área de **171.198 m2** y es la definida en el polígono delimitado por los siguientes puntos, los cuales se encuentran determinados en el Plano No 1(topográfico y delimitación), que forma parte integral de este Decreto, estos puntos han sido expresados en el sistema de coordenadas en coordenadas de origen MAGNA SIRGAS, así:

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA CHEPAPÚ, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO 924 DEL 13 DE NOVIEMBRE DE 2009 Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS"

COORDENADAS ORIGEN MAGNA SIRGAS		
PUNTO	NORTE	ESTE
1	1.024.171,816	1.141.740,357
2	1.024.135,634	1.141.991,794
3	1.024.198,308	1.142.401,882
4	1.024.425,633	1.142.345,444
5	1.024.419,106	1.142.201,786
6	1.024.470,911	1.142.174,674
7	1.024.439,316	1.142.035,427
8	1.024.453,848	1.142.037,880
9	1.024.470,001	1.141.953,021
10	1.024.487,800	1.141.950,297
11	1.024.483,943	1.141.859,229
12	1.024.500,307	1.141.789,230
13	1.024.414,761	1.141.774,889
14	1.024.414,136	1.141.780,547

Artículo 4. Modificación del artículo 7 del Decreto 924 del 13 de noviembre de 2009. El nuevo texto es el siguiente:

ARTÍCULO 7. IDENTIFICACIÓN PREDIAL, TITULARES DE DERECHOS. Las áreas finales de los predios se calcularon mediante planos de levantamiento topográfico realizados en el terreno. Con la actualización topográfica se construyó el plano digital con los linderos actualizados. La información sobre identificación catastral, se expresan en el plano número 1 (topográfico y delimitación) y se presentan en el cuadro siguiente:

No FICHA CATASTRAL	MATRICULA INMOBILIARIA	DIRECCION	PROPIETARI0	AREA REGISTRO	AREA catastro
00-02-003-0028-000	290-5169	LA ADRIANA	ACOSTA NARANJO FELIPE 5 %, ESCOBAR BOTERO JUAN GUILLERMO 30 %. SANCHEZ ACOSTA JUAN DAVID 15 %. ASUL	72.863,89	56.848

			S.A.S 50 %		
00-02-003-0029-000	290-5171	LA ADRIANA	GIRALDO SALAZAR MARIA-DEL-CARMEN-LUZ ELENA, Y MIRYAM	55.896,25	14.737
00-02-003-0031-000	290-0067459	TEUCALI	COLORADO GUTIERREZ SEBASTIAN-ANDR	18.088,00	18.088
00-02-003-0037-000	290-0026411	PARCELACION QUIMBAYA LT 1	VILLEGAS BUSTOS MARIA-HELIDA	6.000,00	6.056
00-02-003-0038-000	290-121491	Lo 7 BELMONTE	COOPDESARROLLO-BANCO-COOPERATIVO-	3.630,00	3.630
00-02-003-0039-000	290-34312	VILLA REINA	GALINDO JIMENEZ JAIRO	28.202,00	28.202
00-02-003-0272-000	290-0094417	LT 2 BELMONTE	HOYOS HOYOS ANTONIO MARIA	2.000,00	2.000
00-02-003-0273-000	290-0094418	LT 3 BELMONTE	HOYOS HOYOS ANTONIO MARIA	2.000,00	2.000
00-02-003-0274-000	290-0094419	LT 4	HOYOS HOYOS ANTONIO MARIA	2.000,00	2.000
00-02-003-0275-000	290-0094420	LO 5 BELMONTE	HOYOS HOYOS ANTONIO MARIA	2.000,00	2.000
00-02-003-0276-000	290-0094421	BELMONTE Lo 6	HOYOS HOYOS ANTONIO MARIA	2.000,00	2.170
00-02-003-0277-000	290-0094423	LT 8 BELMONTE	INVERSIONES PARA EL DESARROLLO S.A INDES	2.000,00	2.000
00-02-003-0339-000	290-0128638	VILLA ALBERTO LO 1	MUNICIPIO-DE-PEREIRA	2.150,00	2.150
00-02-003-0340-000	290-0128640	VILLA ALBERTO LT 3	SOCIEDAD INMOBILIARIA CONSTRUCTORES ARQUITECTOS S.A.S	8.976,00	8.976
00-02-003-0341-000	290-0128639	VILLA ALBERTO LT 2	PUELLO MONTOYA GUSTAVO-ADOLFO	8.874,00	8.874
00-02-003-0342-000	290-0128641-97	VILLA ALBERTO LT 4	OCAMPO-JARAMILLO-E-HIJOS-LTDA	8.824,00	8.824
00-02-003-0343-000	290-0128642	VILLA ALBERTO LO 5 ZN VER	MUNICIPIO-DE-PEREIRA	SIN	1.176
00-02-003-0554-000	290-152031	Lo 2 SORRENTO SUR VIA PUB	MUNICIPIO DE PEREIRA al lado Pulgarín	SIN	1.467
AREA TOTAL					**171.198**

Parágrafo 1. Las vías existentes, que hagan parte de las Unidades de Actuación para el proceso de licenciamiento se toman como preexistencias, sin que sea requisito solicitar autorizaciones a la Alcaldía Municipal.

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA CHEPAPÚ, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO 924 DEL 13 DE NOVIEMBRE DE 2009 Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS"

CAPITULO III
MOVILIDAD

Artículo 5. Modificación del artículo 10 Decreto 924 del 13 de noviembre de 2009.El nuevo texto es el siguiente:

> **ARTICULO No. 10. COMPONTE MOVILIDAD URBANA.** La propuesta de movilidad urbana en el Plan Parcial de Expansión Urbana CHEPAPÚ, cumple con la integración del territorio objeto de planificación a la red vial del Municipio definida por el POT para la zona de expansión occidental. El trazado vial propuesto garantiza la articulación del polígono territorial del plan parcial a través de los ejes viales del sistema primario, con los principales ejes de movilidad ciudadana y con la tendencia comercial y de servicios del sector de Cerritos. El sistema vial secundario será objeto de diseño, desarrollo y ejecución en cada unidad de actuación urbanística.
>
> Las determinantes de diseño de la estructura vial y de movilidad del plan parcial de Expansión Urbana CHEPAPU son las siguientes:

1. El aprovechamiento de las vías existentes para minimizar movimientos de tierra.
2. El acogimiento a las recomendaciones ambientales sobre intervención de cauces y/o los suelos de protección.
3. La integración con la topografía general del área de estudio.
4. El trazado geométrico y las rasantes previstas para las vías definidas como estructura vial primaria del plan parcial

Artículo 6. Modificación del artículo 11 Decreto 924 del 13 de noviembre de 2009. El nuevo texto es el siguiente:

> ARTICULO No. 11 CARACTERIZACIÓN DE LA RED VIAL PRIMARIA: La red vial primaria del plan parcial comprende las siguientes vías:
>
> **Vía Doble Calzada Pereira -Cerritos.** Vía propuesta en el POT del municipio de Pereira, corresponde a la vía nacional que comunica hacia el departamento de Valle del Cauca. En su recorrido por la zona de planificación del Plan Parcial de expansión urbana CHEPAPU asume la sección típica vial establecida en el POT Acuerdo 23 de 2006.

Vía Paralela Norte. Recorre el territorio en sentido Oriente – Occidente, permite el recorrido del predio en toda su extensión en esa dirección, además da comunicación hacia la doble calzada Pereira – Cerritos, a través de la vía Villa Diego. Permite el desarrollo de la zona norte del Plan Parcial. En su recorrido por la zona de planificación del Plan Parcial de expansión urbana CHEPAPU asume la sección típica vial para una vía V21 de 29,50m., establecida en el POT Acuerdo 23 de 2006.

Vía Avenida Villa Diego. Recorre el territorio en sentido Norte - Sur, permite el recorrido del predio en toda su extensión en esa dirección, además da comunicación de la doble calzada Pereira – Cerritos hacia la vía Paralela Norte. Brinda accesibilidad a los predios localizados en el recorrido. En su recorrido por la zona de planificación del PP CHEPAPU asume la sección típica vial para una vía para una vía V21 de 29,50m., establecida en el POT Acuerdo 23 de 2006.

Parágrafo: Las secciones viales de los carreteables citados se identifican e ilustran con todos sus contenidos en el documento técnico de soporte en el numeral 3.1.2.1. Que hace parte integral del presente Decreto.

Artículo 7. Modificación del artículo 14 Decreto 924 del 13 de noviembre de 2009. El nuevo texto es el siguiente:

ARTÍCULO No. 14 - MOVILIDAD SECUNDARIA Y ALTERNATIVA EN EL PLAN PARCIAL: La movilidad secundaria estará dada por el conjunto de vías que permiten la comunicación vehicular y peatonal de las urbanizaciones con la red vial primaria, garantizando la accesibilidad interna a cada una de las unidades de la urbanización la cual será ejecutada por cada una de las UAU.

Artículo 8. Modificación del artículo 15 Decreto 924 del 13 de noviembre de 2009. El nuevo texto es el siguiente:

ARTICULO No. - 15 RED VIAL Y PERFILES VIALES. El plan parcial de expansión urbana CHEPAPU acoge el artículo 162 del Acuerdo Municipal 023 de 2006, en cuanto a las definiciones y secciones viales definidas en el documento técnico de soporte. Todos los planos del diseño de la red vial, perfiles viales y volúmenes de corte y lleno se presentan como planos No 8 a 8C. (Diseño de Vías POT a Diseño de Vías POT CHEPAPU secciones

transversales vía Paralela Norte vía Villa Diego).

Artículo 9. Modificación del artículo 16 Decreto 924 del 13 de noviembre de 2009.El nuevo texto es el siguiente:

ARTICULO 16. SECCIONES VIALES: Se acogen las siguientes secciones según el POT municipal:

NOMBRE DE LA VIA	SECCION VIAL SEGÚN P.O.T.	ANCHO TOTAL INCLUIDO ANTEJARDIN (m)	LONGITUD (m)	ÁREA ($m^{2)}$
Doble Calzada Pereira – Cerritos	V0	90.00	598,00	10.166
Vía Villa Diego	V21	29,50	226,00	6.667
Vía Paralela Norte	V21	29,50	598,00	8.820
		TOTALES		21.702

Artículo 10. SUBSISTEMA DE TRANSPORTE MASIVO: El plan parcial está vinculado al sistema vial primario, donde los estudios de tránsito y transporte han definido la implantación de rutas alimentadoras y carriles exclusivos para el SITM y serán los estudios de tránsito y transporte que adelante el Área Metropolitana del Centro Occidente en el marco de sus competencias, los que definan la implantación de rutas alimentadoras y carriles exclusivos para el SITM sobre el área de planificación del plan parcial.

Artículo 11. MOVILIDAD PEATONAL. En el área del Plan Parcial, se debe garantizar la movilidad a través de los andenes planteados para la sección vial definida en el sistema primario, dando pleno cumplimiento a la Ley 361 de 1997 con relación a la accesibilidad de la población discapacitada. El ancho mínimo de andenes será de 1,20 metros.

Artículo 12. Modificación del artículo 17 del Decreto 924 del 13 de noviembre de 2009. El nuevo texto es el siguiente.

ARTÍCULO 17. PARQUEADEROS. Se dará cumplimiento a la norma de parqueaderos que se defina para cada zona de asignación de usos del suelo, de

conformidad con el presente Decreto y el Decreto Municipal 449 de 2007 “Estatutos de Usos del Suelo”.

Se deberá establecer retiros adicionales a la sección vial, estableciendo un área específica para la construcción de zonas de parqueo independientes a la vía, la cual deberá conservar la continuidad de los andenes y de las zonas de protección.

El retiro obligatorio adicional para parqueaderos será de 5 m como mínimo.

Se permite el parqueo sobre las vías que pertenezcan al sistema vial primario del Plan Parcial, siempre y cuando en el desarrollo urbanístico propuesto se incluya un retiro adicional de 5 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, incluyendo un retiro adicional de 5 m.

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, en superficie o en altura.

El área para parqueaderos se deberá entregar terminada de acuerdo con las especificaciones técnicas determinadas por la Comisión de Vías del Municipio y su destinación es específica y no podrá ser variada.

Artículo 13. MOVIMIENTO DE TIERRAS. El movimiento de tierras del área de las unidades de actuación, es interna y propia del desarrollo urbanístico que cada una plantee en su momento, corresponden a cargas locales que serán presentadas ante la autoridad ambiental CARDER al momento de ejecutar cada unidad urbanística correspondiente.

Los volúmenes calculados para el sistema vial propuesto, aparece en el siguiente cuadro resumen y en el plano vial correspondiente; las cargas generales se presentan en el correspondiente presupuesto vial.

VÍA	TIPO VIA	CORTES (m^3)	LLENOS (m^3)
Doble Calzada Pereira - Cerritos	V-0 Arteria	15539,76	24225,54

VÍA	TIPO VIA	CORTES (m^3)	LLENOS (m^3)
Avenida Villa Diego	V21	34,09	10.968,34
Vía Paralela Norte	V21	7.507,06	2.100,18
TOTAL		**23.080,91**	**37.294,06**

Artículo 14. CARGAS GENERALES PARA EL SISTEMA VIAL. Las cargas generales del sistema vial corresponden a las cantidades de obra y presupuestos con la base de los precios unitarios del Municipio de Pereira para el año 2019.

VÍA	TIPO VIA	ANCHO TOTAL INCLUIDO ANTEJARDIN (m)	VALOR EN PESOS
Doble Calzada Pereira – Cerritos	V-0 Arteria	90.00	$2.863.704.932
Avenida Villa Diego	V 21	29.50	$1.468.785.171
Vía Colectora Oriente – Occidente	V 21	29.50	$1.306.898.103
		TOTAL	$5.639.388.206

CAPITULO IV
COMPONENTE AMBIENTAL

Artículo 15. Modificación del artículo 18 del Decreto 924 del 13 de noviembre de 2009. El nuevo texto es el siguiente:

ARTICULO 18. ZONIFICACION AMBIENTAL Y APTITUD DE USO DEL SUELO. El estudio ambiental determino el suelo con aptitud para el desarrollo de procesos de urbanización. Las respuestas a las determinantes físicas y ambientales, posibilitan la concepción de un proyecto que conserva los recursos naturales existentes.

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA CHEPAPÚ, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO 924 DEL 13 DE NOVIEMBRE DE 2009 Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS"

Artículo 16. NORMAS GENERALES PARA EL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL para el desarrollo del Plan Parcial se deberán tener en cuenta las siguientes normas:

1. Asumir y respetar la zonificación ambiental y aptitud del suelo para uso urbano definida en el diagnóstico y presentada en los planos respectivos, en especial la no ocupación de los suelos de protección ambiental y los suelos de protección por amenaza antrópica, los cuales deberán ser demarcados de conformidad con el artículo 34 del Acuerdo 023 de 2006.

2. Garantizar resolver el conflicto por la ocupación del cauce en el límite occidental del plan parcial y la afectación a los predios colindantes. Acción que deberá quedar resuelta antes de licenciar y desarrollar la Unidad de Actuación urbanística asociada, de conformidad con lo establecido en el Concepto Técnico 01756 de 2020 de la CARDER adoptado mediante Resolución 1252 del 08 de septiembre de 2020 "Por Medio de la Cual se Declaran Concertados los Elementos Ambientales Para la Modificación del Plan Parcial "Chepapu" ubicado en el municipio de Pereira Risaralda".

3. Consolidar los suelos de protección de las franjas forestales protectoras de corrientes hídricas y el declarado por biodiversidad a partir de una restauración ecológica, para lograr generar corredores ambientales que garanticen la conectividad biológica y embellecimiento paisajístico.

4. Establecer para las zonas de protección como uso principal: El bosque protector a partir tratamientos de conservación de bosques naturales y restauración de bosques plantados, y como usos complementarios: redes de servicios domiciliarios, obras de estabilización y la recreación pasiva a partir de senderos ecológicos peatonales perimetrales.

5. Registrar el relicto del bosque natural de guadua ante la CARDER y proponer un plan de restauración y manejo y en caso de requerirse de su aprovechamiento económico, se deberá solicitar ante la misma corporación autónoma el Permiso ambiental respectivo, con base en la reglamentación que para el efecto tenga establecida la CARDER.

6. Tramitar antes de iniciar el desarrollo de cada unidad de actuación o proyecto, ante la autoridad ambiental, los permisos, concesiones y autorizaciones ambientales respectivas, entre ellos:

   6.1 Ocupación de cauce.
   6.2 Movimiento y disposición final de tierras.

6.2 Erradicación de coberturas vegetales y aprobación del plan de compensación forestal.

7. De manera específica, para el trámite de erradicación de coberturas vegetales se debe actualizar el censo forestal al 100% de los individuos arbóreos a erradicar que tengan un Diámetro a la Altura el Pecho (DAP) mayor a 10 cm, y un censo de las Epífitas Vasculares y No Vasculares asociadas y tramitar, si es el caso, el levantamiento de veda conforme la normatividad ambiental legal vigente (Resolución INDERENA 213 de 1977 “*Por la cual se establece veda para algunas especies y productos de la flora silvestre"*, Resolución CARDER 177 de 1997 *“Por la cual Se regula el uso y aprovechamiento de los bosques situados en el territorio de la Jurisdicción”*). La compensación se deberá proponer de conformidad con lo establecido en la Resolución No. 256 del 22 de febrero de 2018 “Por la cual se adopta la actualización del manual de compensaciones ambientales del componente biótico y se toman otras determinaciones

8. Durante el desarrollo de cada unidad de actuación, se deberá acatar con rigurosidad lo dispuesto en la Resolución No 472 del 2017 proferida por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible: *“Por la cual se reglamenta la gestión integral de los residuos generados en las actividades de construcción y demolición – RCD y se dictan otras disposiciones”*

9. Definir y tener aprobado antes de comenzar obras de desarrollo urbanístico la disponibilidad de acueducto y el manejo de aguas residuales y lluvias de acuerdo con el planteamiento especificado en el capítulo de servicios públicos.

10. Todos los aljibes, sin excepción, deberán ser clausurados en el proceso de construcción, en la etapa de desarrollo del Plan Parcial, dado que se cuenta con la disponibilidad de acueducto. Las medidas ambientales de cierre y clausura tendrán en cuenta las disposiciones del Acuerdo 029 de 2011 *“Por el cual se adoptan determinaciones para la protección y conservación de la calidad de las aguas*” emitido por la Corporación Autónoma Regional de Risaralda CARDER.

11. Tener en cuenta las recomendaciones de la microzonificación sísmica de Pereira, para orientar las especificaciones técnicas e implementar de manera específica lo establecido en el Decreto Municipal 932 de 2011 “Por el cual se adopta la reglamentación de transición para la solicitud y trámite de licencias de construcción de qué trata la sección A.2.9.5. del Decreto 926 de 2010 -NSR 10 para el Municipio de Pereira.

12. Antes de licenciar las Unidades de Actuación que tienen relación con las líneas de Alta tensión de Energía y el Poliducto, se debe contar con un certificado de las empresas prestadoras, que confirmen el retiro establecido.

Artículo 17. ACCIONES ESPECÍFICAS DURANTE LA IMPLEMENTACIÓN DEL PLAN PARCIAL. El plan parcial deberá dar cumplimiento a las acciones específicas determinadas en el Documento Técnico de Soporte (páginas 63 y siguientes) que hace parte integral del presente Decreto, identificadas como:

A. Para la modificación morfológica

La propuesta presenta un estimativo del volumen de corte para vías de 156.125,23 m3 y unos requerimientos de llenos proyectados en 255.965,39 m3, dando como resultado 99.864,16 m3 requeridos para la adecuación morfológica del plan parcial, material que será aportado por la empresa Asul S.A.S. (gestora del plan parcial) que tiene la disponibilidad de este material.

Para garantizar un adecuado desarrollo se deberá implementar las siguientes acciones:

1. El material vegetal o descapote deberá ser almacenado temporalmente y luego ser utilizado en la adecuación de las zonas verdes.

2. Las zonas que requieran disposición final de material de corte, antes de recibir material, deberán ser descapotados y acondicionados con un filtro de 60X60 cm y espinas de pescado de 40x40 cm, para garantizar un manejo adecuado de las aguas subsuperficiales y de infiltración. Ver plano de obras ambientales.

3. El punto de entrega de filtros a los drenajes naturales se deberá acondicionar con un cabezal y enrocado de fondo para evitar la generación de erosión lateral o profundización de cauce.

4. La ejecución del lleno se realizará en capas de 30 cm con una adecuada compactación y se protegerá permanentemente de la afectación de aguas lluvias. El terraplén final se ejecutará con una relación de pendiente 3H 2V, confinado con un muro en gaviones de mínimo tres cuerpos y empradizará cuando se concluya. Esto se debe precisar al momento de pedir el permiso de disposición final de material de corte ante la CARDER y la licencia de movimiento de tierra ante curaduría.

Para desarrollar esta actividad previamente se debe actualizar el permiso de disposición final de material de corte ante la CARDER.

B. Condiciones para el manejo de los residuos sólidos

Para el almacenamiento temporal, cargue descargue y transporte de materiales se obrará de conformidad con lo dispuesto en la Resolución 541 de 1.994, “*Por medio de la cual se regula el cargue, descargue, transporte, almacenamiento y disposición final de escombros, materiales, elementos, concretos y agregados sueltos, de construcción, de demolición y capa orgánica, suelo y subsuelo de excavación.”* expedida por el Ministerio del Medio Ambiente. Adicionalmente, se deberá garantizar el cumplimiento de todos los requerimientos que se establezcan antes de la fase de construcción a nivel de permisos ambientales, incluyendo la disposición final de Residuos de demolición y construcción -RCD- en sitios certificados, de ser requerido, qué harán parte integral del programa para el manejo de RCD.

C. Para el Control de Erosión

Para controlar la erosión y disminuir los efectos de desestabilización, arrastre y pérdida de suelo y posterior sedimentación en las corrientes de agua, deberá empradizarse en toda el área de cortes, terraplenes y zonas verdes.

En los puntos sobre los cuales se harán entregas de aguas lluvias a los drenajes naturales o entregas de filtros, se instalará un cabezal adecuado con enrocado de fondo requieren protegerse de erosión lateral y de fondo.

D. Acciones para la protección y conservación del Recurso Hídrico

1. Se deberá garantizar un adecuado manejo de grasas, aceites y aguas residuales.
2. Se deberá adecuar un campamento, el cual deberá contar al menos con las siguientes instalaciones:

   2.1 Área de oficina y almacén construida sobre un piso en concreto, con paredes de madera y techo de asbesto-cemento o zinc. Deberá contar con adecuada iluminación, ventilación natural y servicio de energía eléctrica.
   2.2 Dos baños conectados a un pozo séptico que permita la adecuada disposición de las excretas.
   2.3 Un patio en concreto para el lavado de equipo y maquinaria.
   2.4 Un desarenador en concreto para sedimentar las aguas provenientes del patio de lavado.
   2.5 Una trampa de grasas para tratar las aguas provenientes del desarenador y del Kiosco o caseta de ventas.

2.6 Una caneca para aguas grasosas y aceitosas de almacén, y una caneca para la basura de la oficina.

3. Durante el proceso de adecuación del terreno, todos los aljibes, sin excepción, deberán ser clausurados en el proceso de construcción. Las medidas ambientales de cierre y clausura tendrán en cuenta las disposiciones del Acuerdo 029 de 2011 *"Por el cual se adopta las determinaciones para la protección y conservación de la calidad de las aguas subterráneas en los municipios de Pereira y Dosquebradas"* de la CARDER, las cuales constan principalmente de los siguientes aspectos:

   - Limpieza del aljibe (retiro de residuos).
   - Retiro de sistemas de extracción y/o bombeo.
   - Lleno y compactación, con material uniforme extraído del sobrante resultante del movimiento de tierras (suelos derivados de cenizas volcánicas).
   - Losa de concreto, en la parte superior con dimensiones de 10 cm de espesor y 2 m de radio.
   - La adecuación por encima de la losa se hará conforme a los diseños urbanísticos que se realicen.

4. Se debe resolver el conflicto de la obstrucción del cauce en el predio VILLA ALBERTO LT 3 propiedad de la SOCIEDAD INMOBILIARIA CONSTRUCTORES ARQUITECTOS S.A.S antes de desarrollar la unidad de actuación respectiva y concluir la canalización de aguas lluvias con la respectiva obra de disipación para evitar procesos de socavación.

5. Todo el manejo de aguas subsuperficiales y lluvias aferentes al cauce donde se encuentran los humedales aguas abajo del plan parcial deberán continuar llegando a él, para garantizar su abastecimiento.

E. Acciones para la protección y conservación del Componente Biótico, suelos de protección y la consolidación de Corredores Ambientales

Para la protección y conservación del componente biótico y la consolidación de corredores ambientales y paisajísticos se establece:

1. Para las zonas de protección como uso principal: El bosque protector a partir tratamientos de conservación de bosques naturales y restauración de bosques

plantados, y como usos complementarios: redes de servicios domiciliarios, obras de estabilización y la recreación pasiva a partir de senderos ecológicos peatonales perimetrales.

2. En los suelos de protección ambiental, no se permitirá la erradicación de su cobertura vegetal existente, excepto para la implementación de las obras para la adecuación de vías, el manejo de aguas lluvias y servidas, el montaje de redes eléctricas y/o telefónicas y la infraestructura de servicios que faciliten la permanencia de los usuarios, así como las acciones geotécnicas y biofísicas que permitan la ejecución de estos proyectos. Estas intervenciones específicas serán objeto de permisos de ocupación de cauce y de erradicación vegetal, otorgados por la CARDER, siguiendo los lineamientos del Artículo 83 Literal d, del Decreto Ley 2811 de 1974 *“Por el cual se dicta el Código Nacional de Recursos Naturales Renovables y de Protección al Medio Ambiente”* y el Decreto 1728 de 2006 *“Por el cual se reglamenta el Título VIII de la Ley 99 de 1993 sobre la Licencia Ambiental”* expedidos por el Ministerio de Medio Ambiente.

3. Los suelos de protección podrán ser objeto de cerramiento con alambre de púa y postes en guadua o algo similar, para permitir la conservación y restauración forestal, que contribuya a consolidar corredores biológicos y ambientales, regulación de corrientes hídricas y condiciones favorables para la recarga de acuíferos.

4. Consolidar los suelos protección ambiental conformados por la franja de retiro de la escorrentía del sector nororiental y del guadual, a partir de una restauración ecológica, para lograr generar corredores ambientales que garanticen la conectividad biológica y embellecimiento paisajístico. Para ello, previamente se debe registrar el guadual ante la Carder y a partir de un inventario detallado plantear el protocolo de restauración y aprovechamiento. Si se quiere algún aprovechamiento se deberá tener en cuenta lo establecido en la Resolución No 944 del 2008 CARDER y la Resolución 256 de 2018 del 22 de febrero de 2018 del Ministerio de Medio Ambiente *“Por la cual se adopta la actualización del manual de compensaciones ambientales del componente biótico y se toman otras determinaciones”.*

5. Reforestar de manera adecuada la franja de retiro de las redes de alta tensión y el poliducto con especies de porte medio tipo ornamental de tal manera que contribuya a la permanencia y atracción de fauna y consolidación de un

corredor biológico y paisajístico. El protocolo de especies, distancia y características de la siembra y mantenimiento deberán ser presentados a la Corporación para su respectiva validación.

6. En cuanto a la protección de la fauna, se debe identificar la presencia de fauna silvestre (nidos, madrigueras, etc). En ese sentido, en el momento de requerirse intervención forestal en el área del plan parcial, se deberá tener en cuenta acciones de ahuyentamiento y rescate de la fauna dentro del proceso de erradicación o aprovechamiento forestal, las cuales son definidas como una medida para mitigar el impacto de pérdida irrecuperable del hábitat y pérdida de individuos de baja movilidad.

Para ahuyentar la fauna presente en las áreas donde se requiera la intervención por parte del plan parcial, se deben aplicar técnicas que favorezcan el desplazamiento seguro de las especies fuera de las áreas de intervención, conforme con el siguiente procedimiento:

- Realizar un recorrido en el área para establecer la presencia de aves, mamíferos, reptiles o anfibios, nidos o madrigueras a través de la observación directa.
- Registrar los individuos encontrados con su clasificación taxonómica y georreferenciar el punto de encuentro.
- Precisar y localizar cartográficamente los corredores de migración para realizar la actividad de ahuyentamiento en dirección al área de conservación y corredores biológicos definidos como suelos de protección al interior del plan parcial.
- Realizar el ahuyentamiento a través de movimientos bruscos y la generación de ruido (por aplausos, uso de grabaciones con ruidos de animales o por el uso de pitos).
- Los huevos de los nidos que se presenten en los árboles a aprovechar se deben recoger, para su posterior incubación o en caso de la detección de un nido activo, éste se señalizara de tal manera que sea un área que se intervenga de último, con el fin de que los polluelos continúen su proceso de desarrollo con la asistencia de sus padres.
- Si se encuentran nidos o madrigueras inactivas, se destruirán con el fin de que no sean utilizadas por otros individuos durante la intervención a realizarse. Para el caso de especies de lento desplazamiento se deben emplear diferentes técnicas como: la

captura manual (lagartijas, tortugas,), el uso de ganchos herpetológicos en el caso de encontrar serpientes; para este caso en especial todas las serpientes sin excepción alguna deben tratarse como si fueran venenosas, y el uso de trampas para mamíferos de media y pequeña talla.

F. Acciones para proteger el Componente Atmosférico

Para el control de material particulado

Para evitar o reducir la concentración de material particulado emitido al aire, es necesario controlar en la fuente las actividades o situaciones que potencialmente son generadoras así:

1. Durante el transporte de materiales de construcción, tierra y/o escombros, se deben cubrir adecuadamente los vehículos de carga con lonas o plásticos, evitando la dispersión de material particulado.
2. Cuando el retiro de materiales y escombros de la obra se demore más de lo usual, deben ser debidamente protegidos y cubiertos con lonas o plásticos y cercados con madera para evitar al máximo la influencia de los diferentes fenómenos de dispersión como: los vientos, el tránsito de vehículos y arrastre de las aguas lluvias.
3. Cuando los vehículos del proyecto puedan cargar barro en sus ruedas, se debe realizar un lavado de estas con agua en el patio de lavado, para evitar que este llegue a las vías cercanas donde pueda generar polvo posteriormente.
4. Los vehículos que transporten elementos con alto contenido de humedad deben contar con dispositivos apropiados que eviten el derrame del material durante el transporte.

Para el control en las concentraciones de gases

Aunque la emisión de gases es mínima, con el fin de controlar y mitigar el impacto se debe implementar las siguientes medidas:

1. Todo vehículo de carga que sea utilizado en la construcción del proyecto debe ser previamente revisado y ajustado. Este chequeo cumplirá con los límites establecidos para vehículos en lo que respecta a las emisiones de monóxido de carbono (CO), dióxido de carbono (CO2) e hidrocarburos (CxHy).
2. Todos los vehículos deben contar con el certificado de movilización expedido por un centro de diagnóstico automotor debidamente autorizado y deben tener instalados los dispositivos necesarios para el control de emisiones de gas así: filtro en el sistema de escape y adecuado funcionamiento del sistema de combustión.

3. Por último, en ninguno de los frentes de la obra se debe quemar basura (recipientes, cartón, etc.).

Para el control en las concentraciones de ruido

Para controlar el ruido generado durante los procesos constructivos, el contratista deberá:

1. Utilizará equipos y maquinaria moderna, que se caractericen por generar poco ruido, y utilizará la tecnología disponible para el control o disminución del mismo.
2. Cuando la exposición al ruido tenga niveles iguales o superiores a 85 decibeles por la utilización de equipo y maquinaria, se debe suministrar equipo de protección, bien sea tipo cápsula auricular (orejera) o tipo tapón que puede ser de caucho, algodón ó espuma. La selección del tipo de protección depende de las características del ruido (intensidad y frecuencia), el tipo de trabajo y el tiempo promedio de exposición.
3. Ningún vehículo de la obra deberá carecer de sistemas de silenciador de los gases de escape.

G. Acciones para proteger el Componente Cultural

Se debe presentar un estudio detallado aprobado por el Instituto Colombiano de Antropología e Historia (ICANH), el cual debe tener las recomendaciones o acciones que deben emprenderse para la protección de este recurso cultural, las cuales deben estar encaminadas al cumplimiento de lo definido en la Ley 1185 de 2008 que modifica y adiciona a la Ley 397 de 1997 – Ley General de Cultura y se dictan otras disposiciones.

En el caso que durante las excavaciones se encontraran restos arqueológicos, se deberá suspender de inmediato las operaciones en ese sitio, dejar vigilantes con el fin de prevenir saqueos o destrucción de piezas, e informar de inmediato a la Secretaría de Planeación, al Área Cultural del Banco de la República, al Instituto Colombiano de Antropología ICANH y a la Policía, con el fin de establecer un programa de rescate y protección, y determinar la mejor forma de continuar las obras.

No dar publicidad al hallazgo hasta no tener el área debidamente asegurada por la autoridad, de manera que se evite el saqueo de material valioso y el entorpecimiento a las demás labores de la obra por afluencia de curiosos o de aventureros.

Artículo 18. SUELOS DE PROTECCIÓN. Corresponde a la zona que cruzan la línea de Alta Tensión y el Poliducto de la empresa ECOPETROL, identificados en el Plano 17 “Usos Del Suelo Y Aprovechamiento Urbanístico”, estas zonas no podrán ser ocupadas por construcciones, pero si podrán estar incorporadas como zonas verdes.

Artículo 19. CARGAS GENERALES PARA EL COMPONENTE AMBIENTAL. Las cargas generales del sistema Ambiental corresponden a los valores unitarios tomados de la Resolución CARDER No 0254 del 05 de abril de 2019 "por medio de la cual se adopta la base de precios unitarias para la ejecución de contratos".

DESCRIPCIÓN	UN	CANT	VR UNITARIO	VR TOTAL
Clausura ambiental de aljibes (incluye limpieza, lleno e impermeabilización)	Un	6	$ 598.956	$ 3.593.736
Filtro francés para acondicionamiento del predio de 0.6m x 0.6m longitud de 540m	m^3	180.40	$ 165.248	$ 29.810.739
Filtro francés para acondicionamiento del predio 0.6m x 0.4m longitud de 308m.	m^3	73.92	$ 141.824	$ 10.483.630
Cabezales y Enrocados de fondo entrega filtros	Un	1	$ 724.856	$ 724.856
Enriquecimiento forestal con especies de porte medio y mediana densidad en la franja de protección por presencia de redes de servicios públicos. (compra de especie y siembra) con mantenimiento para el 2do y 3re año.	Un	80	$ 78.000	$6.240.000
Cerramiento suelos de protección ambiental con tres líneas de alambre de púa y estacones de guadua	m	503,55	$ 11.929	6.006.848
Restauración de suelos de protección	Ha	0,63	$ 5.763.690	3.631.128
Prospección Arqueológica	Un	1	$ 44.897.760	$ 44.897.760
TOTAL				**$ 99.573.001**

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA CHEPAPÚ, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO 924 DEL 13 DE NOVIEMBRE DE 2009 Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS"

CAPITULO V
SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS.

Artículo 20. ACUEDUCTO. El Plan Parcial cuenta con la viabilidad No. 1401-2894 del 08 de julio de 2019, entregada por la empresa Aguas y Aguas. El servicio de acueducto se conectará a la red de distribución existente en la doble calzada Pereira Cartago.

Parágrafo 1. Los planteamientos, cálculos y especificaciones del sistema de servicios público de Acueducto, se encuentran detallados en el documento técnico de soporte (ver páginas 73 y siguientes) los cuales podrán ser ajustados en el momento del diseño urbano definitivo. La red proyectada se identifica en el Plano No. 10 "Red de Acueducto"

Parágrafo 2. Se deberán realizar los diseños definitivos y las simulaciones detalladas para las redes internas y/o de cargas locales finales, en el momento de la disponibilidad de servicio ante el operador al momento de ejecutar el proyecto, conforme a los usos permitidos para el plan parcial.

Parágrafo 3. 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, con la solicitud de viabilidad y disponibilidad inmediata de servicios de se debe adjuntar la autorización de los propietarios de los predios afectados.

Artículo 21. RED ALCANTARILLADO DE AGUAS RESIDUALES. El Plan Parcial cuenta con el concepto de Viabilidad No. 1401-00-2894 del 08 de julio de 2019, para la prestación de los servicios públicos de Acueducto y alcantarillado expedida por la Empresa de Aguas y Aguas de Pereira, para satisfacer la demanda requerida del servicio.

El plan parcial por estar localizado por fuera del área de cobertura del sistema de alcantarillado público de Pereira por gravedad, se acoge a lo expresado en la viabilidad N°2894 del 08 de julio de 2019 de integrar los vertimientos al Plan de Saneamiento de Cerritos y transportar las aguas residuales con otros planes parciales de la zona hasta una estación de bombeo localizada en predios del plan parcial Galicia Alta; mediante la construcción de un colector de integración al sistema de alcantarillado de aguas residuales del plan parcial Malicia - La Paz la cual tiene punto de entrega al sistema de Bombeo de cerritos en la cámara de inspección con coordenadas X=1141062.243 Y=1023023.356 y con capacidad para atender los vertimientos integrados de los dos planes parciales CHEPAPÚ Y MALICIA – LA PAZ.

“POR EL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA CHEPAPÚ, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO 924 DEL 13 DE NOVIEMBRE DE 2009 Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”

Artículo 22. CONSIDERACIONES Y PARÁMETROS DE CONSTRUCCIÓN. Las redes de alcantarillado del plan parcial se ejecutarán de acuerdo con los diseños establecidos en el documento técnico de soporte (ver páginas 81 y siguientes) y deberán tener en cuenta las condiciones topográficas del sector para la prestación satisfactoria del servicio.

Artículo 23. ALCANTARILLADO DE AGUAS LLUVIAS. El plan parcial identifica dos situaciones referentes a las lluvias que afectan el área delimitada del plan parcial: a) Escorrentías de origen externo de la Doble Calzada b) El sistema de aguas lluvias interno del plan parcial.

Artículo 24. ESCORRENTÍAS DE ORIGEN EXTERNO DE LA DOBLE CALZADA-SISTEMA PLUVIAL DOBLE CALZADA. corresponden a las aguas lluvias propias, de la vía Pereira-Cerritos y de vía contigua a Distribuidora Toyota.

Para el sistema pluvial de origen externo Doble Calzada, se plantea la Canalización en Tubería Diámetro variable según el Tramo (42" - 48" - 64" - 66') o Estructura tipo Box Culvert Sección Variable (0.90 m ' 0.90 m- 1.0 m * 1.0 m - 1.1 m.'1.'l m - '1.6 m'1.6 m) - embebida en Filtro 0.30 metros - Estructuras de Entrada y Salida mediante Cabezote y Aletas en concreto reforzado, con enrocado de fondo en concreto con piedra ligada - Cámaras de inspección en concreto cada 50-80 metros y en cambio de dirección, indispensables para el manejo de aguas superficiales, aguas sub-superficiales, y de infiltración, que hacen parte de la adecuación morfológica del predio Chepapú.

Parágrafo. Se consideran dentro de las cargas generales, un costo para realizar estudios y ejecutar obras necesarias aguas abajo de la descarga de este colector para amortiguar y proteger el impacto por la descarga puntual.

Artículo 25. SISTEMA PLUVIAL DE ORIGEN INTERNO DE PLAN PARCIAL. Los planteamientos, cálculos y especificaciones del sistema de servicios público de Aguas lluvias, se encuentran detallados en el documento técnico de soporte los cuales podrán ser ajustados en el momento del diseño urbano definitivo.

El sistema de alcantarillado de aguas lluvias se dimensionó por las vías POT y espacios públicos, desde la Avenida Paralela Norte hasta el punto de descarga en el existente cauce intermitente en lindero occidental del plan parcial.

Parágrafo 1. Los planteamientos, cálculos y especificaciones del sistema de servicios públicos contenidos en el documento técnico de soporte estarán sujetos a ajustes en el momento en que se hagan los diseños urbanos puntuales y posteriormente, cuando se construyan.

Parágrafo 2. Se consideran dentro de las cargas generales, un costo para realizar

estudios y ejecutar obras necesarias aguas abajo de la descarga de este colector para amortiguar y proteger el impacto por la descarga puntual.

Artículo 26. SISTEMAS URBANOS DE DRENAJE SOSTENIBLE El Plan parcial deberá dar cumplimiento al artículo 153 de la Resolución 0330 de 2017 expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio *“Por la cual se adopta el Reglamento Técnico para el Sector de Agua Potable y Saneamiento Básico – RAS -2017”* sobre los Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible para los nuevos desarrollos urbanísticos, los planteamientos, cálculos y especificaciones del sistema están contenidos en el documento técnico de soporte.

Artículo 27. LEGALIZACIÓN DE SERVIDUMBRES O PERMISOS. En caso de requerirse la constitución de servidumbres o permisos para la ejecución de obras, corresponderá al desarrollador del proyecto urbanístico su trámite, previo a la presentación del proyecto ante la empresa prestadora de servicios públicos, no obstante en caso de negación por parte de los propietarios, corresponderá a la Secretaría de Planeación iniciar los procesos que sean necesarios referidos a la concertación, entregas anticipadas y enajenación entre otros que hace alusión la Ley 388 de 1997 *“Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones”*., activando para ello, los instrumentos de gestión de suelo necesarios para garantizar la ejecución de obra.

Artículo 28. CARGAS GENERALES PARA EL SISTEMA DE ACUEDUCTO, AGUAS RESIDUALES Y SISTEMA PLUVIAL. Las cargas generales del sistema de servicios públicos, corresponde a las cantidades de obra y presupuestos indicados en el Documento Técnico de Soporte (ver página 111) así:

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA CHEPAPÚ, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO 924 DEL 13 DE NOVIEMBRE DE 2009 Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS"

	CARGA
ACUEDUCTO	$ 340.373.003,57
ALCANTARILLADO RESIDUAL TRAMO 1	$ 752.518.628,26
ALCANTARILLADO RESIDUAL TRAMO 2	$ 175.815.803,36
ALCANTARILLADO RESIDUAL TRAMO 3	$ 235.974.107,86
COLECTOR PLUVIAL DE DOBLE CALZADA	$ 2.399.863.058,12
ALCANTRILLADO PLUVIAL INTERNO DEL PP	$ 1.261.012.588,04
CARGAS ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO	**$ 5.165.557.189,20**

Artículo 29. OBLIGACIONES DE LA EMPRESA DE AGUAS Y AGUAS, VINCULADAS EN LA VIABILIDAD DEL SERVICIO DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO. Las siguientes son las obligaciones de construcción y financiación por parte del responsable del Plan Parcial y Unidades de Actuación o Gestión, a fin de desarrollar 670 Unidades residenciales y 177.400 m2 bajo uso de comercio y servicio conforme a la viabilidad 1401 del 2894 del 08 de julio de 2019:

1. Red de Acueducto en diámetro de 3" desde la red 12" localizada en doble calzada Pereira- Cartago
2. Redes de acueducto en diámetros 3" por vías públicas por las unidades de actuación junto con la instalación de 6 hidrantes.
3. Estación de regulación de presión.
4. Estaciones de macro medición remota en cada una de las unidades de actuación o gestión urbanística.
5. Redes de alcantarillado sanitario por vías o espacio público en diámetro mínimo nominal de 300 m.m.
6. Construcción y financiación en su cuota parte del colector de aguas residuales en el tramo comprendido entre los pozos No. CR 21 y CR 61(cámara aledaña a la planta de aguas residuales Portal del Campo de coordenadas X:1141075.81 y Y: 10222989.23
7. En el evento en que el Plan Parcial Malicia la Paz inicie su desarrollo posterior a cualquiera de las unidades del Plan Parcial de Expansión Urbana Che papú, la primera unidad de actuación o gestión de este último plan parcial que se desarrolle, deberá financiar el 100% del colector y será la Secretaría de Planeación Municipal quien definirá el mecanismo para recuperar la cuota parte correspondiente al Plan Parcial Malicia la Paz.

8. Construcción de Nueve (9) tanques de control de tormentas, sistemas urbanos de drenajes sostenible, con el objeto de reducir mínimo en un 25% el caudal pico del hidrograma de creciente de diseño, a fin de evitar sobrecargas de los sistemas pluviales e inundaciones en los predios aguas abajo del predio donde se desarrollará el Plan Parcial de Expansión Urbana Chepapu. Volumen total de almacenamiento: 680 m3.
9. Simultaneo con el desarrollo de la primera Unidad de Actuación o Gestión Urbanística, elaboración de los diseños detallados y construcción de las obras resultantes para el manejo de las aguas lluvias en el predio Benaya en una longitud de 90 metros, los cuales podrán ser de canalización abierta o cerrada y/o de protección de cauce y ladera por valor de $ 290.000.000, tanto los diseños como las obras deberán ser concertadas con los propietarios del predio Benaya.
10. Compromiso de construcción o pago a Aguas y Aguas de Pereira por los valores correspondientes al sistema de Bombeo de Cerritos para el uso residencial de $868.320.000 ($1.296.000 por vivienda a $ junio de 2019) y por el caudal vertido según el uso comercial o institucional (11.52 l/s, equivalente a 2.522 viv.) un valor de $3.268.512.

Parágrafo. El pago correspondiente al sistema de Bombeo de Cerritos, se efectuará en proporción al número de unidades de vivienda y metros cuadrados requeridos en el momento de la disponibilidad de servicios por cada unidad de gestión o de actuación del Plan Parcial.

Artículo 30. Modificación del artículo 39 del Decreto 924 del 13 de noviembre de 2009. El nuevo texto es el siguiente:

ARTÍCULO 39. ENERGÍA ELECTRICA. Los proyectos que se desarrollen dentro del plan parcial, se conectarán a las redes existentes circuito No. 1 de la Subestación de Pavas y en el sector del circuito No. 9 de la subestación de Cuba, conforme a los planteamientos, cálculos y especificaciones del sistema de servicios de energía eléctrica, que se encuentran detallados en el documento técnico de soporte (ver páginas 114 y siguientes), los cuales podrán ser ajustados en el momento del diseño urbano definitivo.

Artículo 31. CARGAS GENERALES PARA EL SISTEMA ELECTRICO. Las cargas generales del sistema eléctrico corresponde a las cantidades de obra y presupuestos con la base de los precios unitarios del Municipio de Pereira para el año 2019, así:

SISTEMA ELECTRICO	$	336.460.916,00

CAPÍTULO VI

“POR EL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA CHEPAPÚ, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO 924 DEL 13 DE NOVIEMBRE DE 2009 Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”

SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTO COLECTIVO

Artículo 32. Modificación del artículo 45 del Decreto 924 del 13 de noviembre de 2009, el nuevo texto es el siguiente:

> **ARTÍCULO 45- ESTRUCTURA DEL ESPACIO PÚBLICO.** La estructura general del espacio público en el Plan Parcial de Expansión Urbana Chepapú, genera una alameda central paralela a los ejes estructurantes viales que conforman su delimitación, con el fin de dar priorización a las zonas verdes y recorridos peatonales dentro de su planteamiento urbanístico, logrando así una concentración planificada de áreas de cesión entre unidades de actuación y gestión urbanística que conforman el plan.

Artículo 33. Modificación del artículo 47 del Decreto 924 del 13 de noviembre de 2009. El nuevo texto es el siguiente:

> **ARTICULO 47. CESIONES**. El cálculo de las áreas de cesión para espacio público, se lleva a cabo conforme a las directrices establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial y conforme a los estándares mínimos para los usos Residencial, Comerciales, Servicios, el cual deberán corresponder a los siguientes criterios:
>
> 1. Para el cálculo del número de habitantes para el uso residencial, se tomó como índice el 3,57 Habitantes por Unidad Residencial.
>
> 2. Para usos comerciales y de servicios se liquida un 8% del área construida proyectada.
>
> 3. Para uso residencial se aplica el índice de 2.1 m2 por habitante, debido a que el plan parcial en su simulación no supera los 3000 Habitantes.

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA CHEPAPÚ, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO 924 DEL 13 DE NOVIEMBRE DE 2009 Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS"

UNIDADES DE ACTUACIÓN Y GESTIÓN URBANÍSTICA	No DE VIVIENDAS	No DE HABITANTES = No Hab/3,57	m2 CONSTRUIDOS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CESION REQUERIDA USOS COMERCIALES = m2 * 0,08	CESION REQUERIDA USO RESIDENCIAL POT 2,1m2/Hab.	TOTAL ÁREAS DE CESIÓN A ENTREGAR	ÁREAS DE CESIÓN ENTREGADAS PLAN PARCIAL (1 A 1)	ÁREAS DE CESIÓN ENTREGADAS EN SUELO DE PROTECCIÓN	TOTAL ÁREAS ENTREGADAS PARA CESIÓN DE ESPACIO PÚBLICO
UG1	0	0	107000,00	8560,00	0,00	**8560,00**	8560,00	0,00	**8560,00**
UG2	192	685	36000,00	2880,00	1438,50	**4318,50**	4318,69	0,00	**4318,69**
UG3	0	0	15900,00	1272,00	0,00	**1272,00**	1273,04	0,00	**1273,04**
UG4	0	0	15300,00	1224,00	0,00	**1224,00**	1235,21	0,00	**1235,21**
UG5	144	514	0,00	0,00	1079,40	**1079,40**	1079,82	0,00	**1079,82**
UAU6	75	268	0,00	0,00	562,80	**562,80**	348,05	230,37	**578,42**
UG7	160	571	3200,00	256,00	1199,10	**1455,10**	728,07	728,07	**1456,14**
UAU8	55	196	0,00	0,00	411,60	**411,60**	411,64	0,00	**411,64**
UAU9	44	157	0,00	0,00	329,70	**329,70**	330,10	0,00	**330,10**
TOTALES	670	2391	177400,00	14192,00	5021,10	**19213,10**	18284,62	958,44	**19243,06**

Parágrafo 1. La localización de las áreas de cesión para espacio público podrá ser relocalizada, reliquidada o redelimitada dentro de la misma unidad de Actuación o Gestión Urbanística, cumpliendo con el área establecida en este documento para las cesiones por espacio público y área útil de la unidad, 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 Único 1077 de 2015, el Acuerdo 23 de 2006 (POT). El área liberada producto de la relocalización, reliquidación o redelimitación acogerá los usos del suelo dispuesto en la ficha normativa para la unidad de actuación o de gestión.

Parágrafo 2. En caso de aumentar el número de viviendas o área construida para otros usos a los definidos en el Plan Parcial, se deberá adelantar el

trámite de modificación. El área de cesión se liquidará de acuerdo al número de viviendas o metros cuadrados para otros usos, conforme al proyecto que se presente para su licenciamiento.

Artículo 34. Modificación del artículo 50 del Decreto 924 del 13 de noviembre de 2009. El nuevo texto es el siguiente:

ARTIULO 50. CESIONES PARA EQUIPAMIENTO. La liquidación de cesiones para equipamiento colectivo se ha calculado de acuerdo con el indicador mínimo de habitabilidad (IMH) de 2.9 m2 por habitante establecido por el artículo 329 del Acuerdo 023 de 2006 *“Por el Cual se Adopta la Revisión del Plan de Ordenamiento Territorial de Pereira”*, debido a que el plan parcial en su simulación no supera los 3000 Habitantes, la cual se presenta en el cuadro siguiente:

CESIONES PARA EQUIPAMIENTO COLECTIVO PLAN PARCIAL CHEPAPU						
UNIDADES DE ACTUACIÓN Y GESTIÓN URBANÍSTICA	No DE VIVIENDAS	No DE HABITANTES = No Hab/3,57	CESION REQUERIDA USO RESIDENCIAL POT 2,9m2/Hab.	TOTAL ÁREAS DE CESIÓN A ENTREGAR	ÁREAS DE CESIÓN ENTREGADAS PLAN PARCIAL	TOTAL ÁREAS ENTREGADAS PARA CESIÓN DE EQUIP. COLECTIVO
UG1	0	0	0,00	**0,00**	0,00	**0,00**
UG2	192	685	1986,50	**1986,50**	1986,57	**1986,57**
UG3	0	0	0,00	**0,00**	0,00	**0,00**
UG4	0	0	0,00	**0,00**	0,00	**0,00**
UG5	144	514	1490,60	**1490,60**	1490,60	**1490,60**
UAU6	75	268	777,20	**777,20**	777,36	**777,36**
UG7	160	571	1655,90	**1655,90**	1656,29	**1656,29**
UAU8	55	196	568,40	**568,40**	568,78	**568,78**
UAU9	44	157	455,30	**455,30**	455,89	**455,89**
TOTALES	670	2391	6933,90	**6933,90**	6935,49	**6935,49**

Parágrafo 1. La localización de las áreas de cesión para equipamiento colectivo podrá ser relocalizada, reliquidada o redelimitada dentro de la misma unidad de Actuación o Gestión Urbanística, cumpliendo con el área establecida

en este documento para las cesiones para equipamiento colectivo, 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 Único Reglamentario de Sector Vivienda Ciudad y Territorio 1077 de 2015, el Acuerdo 23 de 2006. El área liberada producto de la relocalización, reliquidación o redelimitación acogerá los usos del suelo dispuesto en la ficha normativa para la unidad de actuación o de gestión.

Parágrafo 2. En caso de aumentar el número de viviendas o área construida para otros usos a los definidos en el Plan Parcial, se deberá adelantar el trámite de modificación. El área de cesión para equipamiento se liquidará de acuerdo al número de viviendas o metros cuadrados para otros usos, conforme, al proyecto que se presente para su licenciamiento.

CAPITULO VII
FORMAS DE OCUPACION DEL ESPACIO PRIVADO

Artículo 35. INDICE MINIMO DE HABITABILIDAD PARA COMERCIO. Conforme a lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial (artículo 229 del Acuerdo 23 de 2006), el índice mínimo de habitabilidad para comercio en el Plan Parcial CHEPAPÚ, es de 1673,70 m2, lo cual garantiza el índice mínimo

UNIDAD	UNIDADES RESIDENCIALES	HABITANTES No VIV*3,57	IMH INDICE MINIMO DE HABITABILIDAD COMERCIO No Hab/0,70
UNIDAD DE GESTIÓN 1	0	0	0,00
UNIDAD DE GESTIÓN 2	192	685	479,50
UNIDAD DE GESTIÓN 3	0	0	0,00
UNIDAD DE GESTIÓN 4	0	0	0,00
UNIDAD DE GESTIÓN 5	144	514	359,80
UNIDAD DE ACTUACIÓN 6	75	268	187,60
UNIDAD DE GESTIÓN 7	160	571	399,70
UNIDAD DE ACTUACION 8	55	196	137,20
UNIDAD DE ACTUACION 9	44	157	109,90
TOTALES	670	2.391	1673,70

Artículo 36. Modificación del artículo 53 del Decreto 924 del 13 de noviembre de 2009, el nuevo texto es el siguiente:

> **ARTICULO 53. UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA**. El territorio donde se desarrolla el Plan Parcial de Expansión Urbana Chepapú, se ha dividido en 9 Unidades de Actuación Urbanística, definidas por las determinantes físicas, morfológicas, su relación con la infraestructura existente y proyectada, la estructura urbana y de usos del suelo propuestos en el plan parcial. Su localización aparece en el plano No. 19 “Unidades De Actuación Urbanística”. Los polígonos de cada UAU se describen en detalle en las fichas individuales que se presentan a continuación

UNIDAD DE GESTIÓN URBANA 1. Localizada al sur- oriente del plan parcial, limita por el sur con la V0 doble calzada Pereira-Cartago; por el oriente con predio privado del límite oriental del plan parcial, por el norte con la vía V 21 planteada por el artículo 68 del Acuerdo 023 de 2006 POT y por el occidente con la vía V 21 también planteada por la citada norma.

PUNTO	NORTE	ESTE
17	1.024.354,584	1.142.022,568
16	1.024.334,909	1.142.235,079
15	1.024.322,702	1.142.372,114
3	1.024.198,308	1.142.401,882
2	1.024.135,634	1.141.991,794

La información predial de la UG 1, es:

Ficha Catastral	Dirección	Área en m2 Según Catastro	Unidad de Gestión o Actuación
00-02-0003-0028-000	La Adriana 1	56.848,00	UG1
	Vía - Preexistente	8.067,88	

UNIDAD DE GESTIÓN URBANA 2. Localizada al sur del plan parcial, limita por el sur con la V0 doble calzada Pereira-Cartago; por el oriente con la vía V 21, por el norte con la vía V 21, vías planteadas por el artículo 68 del Acuerdo 023 de 2006 *“Por el Cual se Adopta la Revisión al Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Pereira”* y por el occidente con las Unidades de gestión 3 y 5.

PUNTO	NORTE	ESTE
19	1.024.387,877	1.141.902,648
18	1.024.387,196	1.141.906,433
17	1.024.354,584	1.142.022,568
2	1.024.135,634	1.141.991,794
23	1.024.150,858	1.141.863,510
20	1.024.306,510	1.141.889,467

La información predial de la UG 2, es:

Ficha Catastral	Dirección	Área en m2 Según Catastro	Unidad de Gestión o Actuación
00-02-0003-0039-000	Villa Reina	28.202,00	UG 2
	Vía - Preexistente	1.123,97	

UNIDAD DE GESTIÓN URBANA 3. Localizada al sur - occidente del plan parcial, limita por el sur con la V0 doble calzada Pereira-Cartago; por el oriente con la Unidad de Gestión 2, por el norte con la Unidad de Gestión 5 y por el occidente con la Unidad de gestión 4.

PUNTO	NORTE	ESTE
21	1.024.319,054	1.141.829,929
20	1.024.306,510	1.141.889,467
23	1.024.150,858	1.141.863,510
24	1.024.161,620	1.141.798,362

La información predial de la UG 3, es:

Ficha Catastral	Dirección	Área en m2 Según Catastro	Unidad de Gestión o Actuación
00-02-0003-0341-000	Villa Alberto Lote 2	8.874,00	UG 3
00-02-0003-0339-000	Villa Alberto Lote 1	2.150,00	

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA CHEPAPÚ, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO 924 DEL 13 DE NOVIEMBRE DE 2009 Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS"

UNIDAD DE GESTIÓN URBANA 4. Localizada al sur - occidente del plan parcial, limita por el sur con la V0 doble calzada Pereira-Cartago; por el oriente con la Unidad de Gestión 3, por el norte con la Unidad de Gestión 5 y por el occidente con predio privado limite occidental del plan parcial.

PUNTO	NORTE	ESTE
22	1.024.332,450	1.141.767,079
21	1.024.319,054	1.141.829,929
24	1.024.161,620	1.141.798,362
1	1.024.171,816	1.141.740,357

La información predial de la UG 4, es:

Ficha Catastral	Dirección	Área en m2 Según Catastro	Unidad de Gestión o Actuación
00-02-0003-0340-000	Villa Alberto Lote 3	8.976,00	UG 4
00-02-0003-0339-000	Villa Alberto Lote 1	2.150,00	

UNIDAD DE GESTIÓN URBANA 5. Localizada en la zona centro –occidente del plan parcial, limita por el sur con las unidades de gestión 3 y 4, por el oriente con la Unidad de Gestión 2, por el norte con la vía V21 establecida por el artículo 68 del Acuerdo 023 de 2006 "Por el Cual se Adopta la Revisión de Largo Plazo del Plan de Ordenamiento Territorial de Pereira" y por el occidente con predio privado limite occidental del plan parcial.

PUNTO	NORTE	ESTE
14	1.024.414,136	1.141.780,547
19	1.024.387,877	1.141.902,648
20	1.024.306,510	1.141.889,467
21	1.024.319,054	1.141.829,929
22	1.024.332,450	1.141.767,079

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA CHEPAPÚ, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO 924 DEL 13 DE NOVIEMBRE DE 2009 Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS"

La información predial de la UG 5, es

Ficha Catastral	Dirección	Área en m2 Según Catastro	Unidad de Gestión o Actuación
00-02-0003-0342-000	Villa Alberto Lote 4	8.824,00	UG 5
00-02-0003-0343-000	Villa Alberto Lote 5 zona verde	1.176,00	

UNIDAD DE ACTUACIÓN 6.- Localizada en la zona centro – norte del plan parcial, limita por el sur con la vía V21 adoptada por medio del artículo 68 del Acuerdo 023 de 2006 *"Por el Cual se Adopta la Revisión del Plan de Ordenamiento Territorial"*, por el oriente con la Unidad de Gestión 7, por el norte con predio privado límite norte del plan parcial y por el occidente con vía V21 definida en el artículo antes citado.

PUNTO	NORTE	ESTE
7	1.024.439,316	1.142.035,427
6	1.024.470,911	1.142.174,674
5	1.024.419,106	1.142.201,786
16	1.024.334,909	1.142.235,079
17	1.024.354,584	1.142.022,568

La información predial de la UAU 6, es:

Ficha Catastral	Dirección	Área en m2 Según Catastro	Unidad de Gestión o Actuación
00-02-0003-0031-000	Teucali	18.088,00	UAU 6

UNIDAD DE GESTIÓN URBANA 7.- Localizada en la zona nor - oriental del plan parcial, limita por el sur con la vía V21 adoptada por medio del artículo 68 del Acuerdo Municipal 023 de 2006 "Por Medio del Cual se Adopta la Revisión del Plan de Ordenamiento Territorial de Pereira", por el oriente con lote privado limite oriente del plan parcial, por el norte con predio privado límite norte del plan parcial y por el

occidente con la Unidad de Actuación Urbanística 6.

PUNTO	NORTE	ESTE
5	1.024.419,106	1.142.201,786
4	1.024.425,633	1.142.345,444
15	1.024.322,702	1.142.372,114
16	1.024.334,909	1.142.235,079

La información predial de la UG 7, es

Ficha Catastral	Dirección	Área en m2 Según Catastro	Unidad de Gestión o Actuación
00-02-0003-0029-000	La Adriana 2	14.737,00	UG 7

UNIDAD DE ACTUACIÓN 8.- Localizada en la zona norte del plan parcial, limita por el sur con la vía V21 adoptada por medio del artículo 68 del Acuerdo Municipal del Acuerdo 023 de 2006 POT, por el oriente con Vía V21 del Acuerdo 023 de 2006 POT, por el norte con predio privado límite norte del plan parcial y por el occidente con la Unidad de Actuación Urbanística 9.

PUNTO	NORTE	ESTE
25	1.024.485,637	1.141.901,336
10	1.024.487,800	1.141.950,297
9	1.024.470,001	1.141.953,021
8	1.024.453,848	1.142.037,880
7	1.024.439,316	1.142.035,427
17	1.024.354,584	1.142.022,568
18	1.024.387,196	1.141.906,433

La información predial de la UAU 8, es:

Ficha Catastral	Dirección	Área en m2 Según Catastro	Unidad de Gestión o Actuación
00-02-0003-0037-000	Parcelación Quimbaya Lote 1	6.056,00	UAU 8
00-02-0003-0038-000	Lote 7 Belmonte	3.630,00	

00-02-0003-0277-000	Lote 8 Belmonte	2.000,00	

UNIDAD DE ACTUACIÓN 9. Localizada en la zona nor - occidental del plan parcial, limita por el sur con la vía V21 definida por el artículo 68 del Acuerdo 023 de 2006 “Por Medio del Cual se Establece la Revisión del Plan de Ordenamiento Territorial”, por el oriente con la Unidad de Actuación Urbanística 8, por el norte con predio privado límite norte del plan parcial y por el occidente predio privado limite occidental del plan parcial.

PUNTO	NORTE	ESTE
12	1.024.500,307	1.141.789,230
11	1.024.483,943	1.141.859,229
25	1.024.485,637	1.141.901,336
18	1.024.387,196	1.141.906,433
19	1.024.387,877	1.141.902,648
14	1.024.414,136	1.141.780,547
13	1.024.414,761	1.141.774,889

La información predial de la UAU 9, es:

Ficha Catastral	Dirección	Área en m2 Según Catastro	Unidad de Gestión o Actuación
00-02-0003-0272-000	Lote 2 Belmonte	2.000,00	UAU 9
00-02-0003-0273-000	Lote 3 Belmonte	2.000,00	
00-02-0003-0274-000	Lote 4	2.000,00	
00-02-0003-0275-000	Lote 5 Belmonte	2.000,00	
00-02-0003-0276-000	Lote 6 Belmonte	2.170,00	

Artículo 37. Modificación del artículo 54 Decreto 924 del 13 de noviembre de 2009, el nuevo texto es el siguiente:

> **ARTICULO No. - 54.- VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL**. El Plan parcial CHEPAPU se acoge a las disposiciones del Decreto Nacional 075 de 2013 *“Por el cual se reglamentan el cumplimiento de los porcentajes de suelo destinado a programas de Vivienda de Interés Social para predios sujetos a los tratamientos urbanísticos de desarrollo y renovación urbana y se dictan otras*

disposiciones", compilado en el Decreto 1077 de 2015 *"Único Reglamentario del Sector Vivienda Ciudad y Territorio"* en su artículo 2.2.2.1.5.1.1, dando cumplimiento con la obligación de compensar un 20% del área útil residencial del plan parcial para vivienda de interés social posibilitando el cumplimiento de la obligación de porcentajes mínimos de VIS en varias alternativas entre las cuales se encuentran:

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

El pago de esta obligación se hará en el momento de licenciamiento de cada unidad de actuación o de gestión.

UNIDAD	ÁREAS UTILES EN USO RESIDENCIAL	OBLIGACION VIP 20%
UNIDAD DE GESTIÓN 1	0,00	0,00
UNIDAD DE GESTIÓN 2	12.220,72	2.444,14
UNIDAD DE GESTIÓN 3	0,00	0,00
UNIDAD DE GESTIÓN 4	0,00	0,00
UNIDAD DE GESTIÓN 5	4.901,77	980,35
UNIDAD DE ACTUACIÓN 6	7.452,59	1.490,52
UNIDAD DE GESTIÓN 7	3.919,41	783,88
UNIDAD DE ACTUACION 8	4.706,76	941,35
UNIDAD DE ACTUACION 9	5.791,16	1.158,23
TOTALES	**38.992,41**	**7.798,48**

Artículo 38. Modificación del artículo 56 del Decreto 924 del 13 de noviembre de 2009. El nuevo texto es el siguiente:

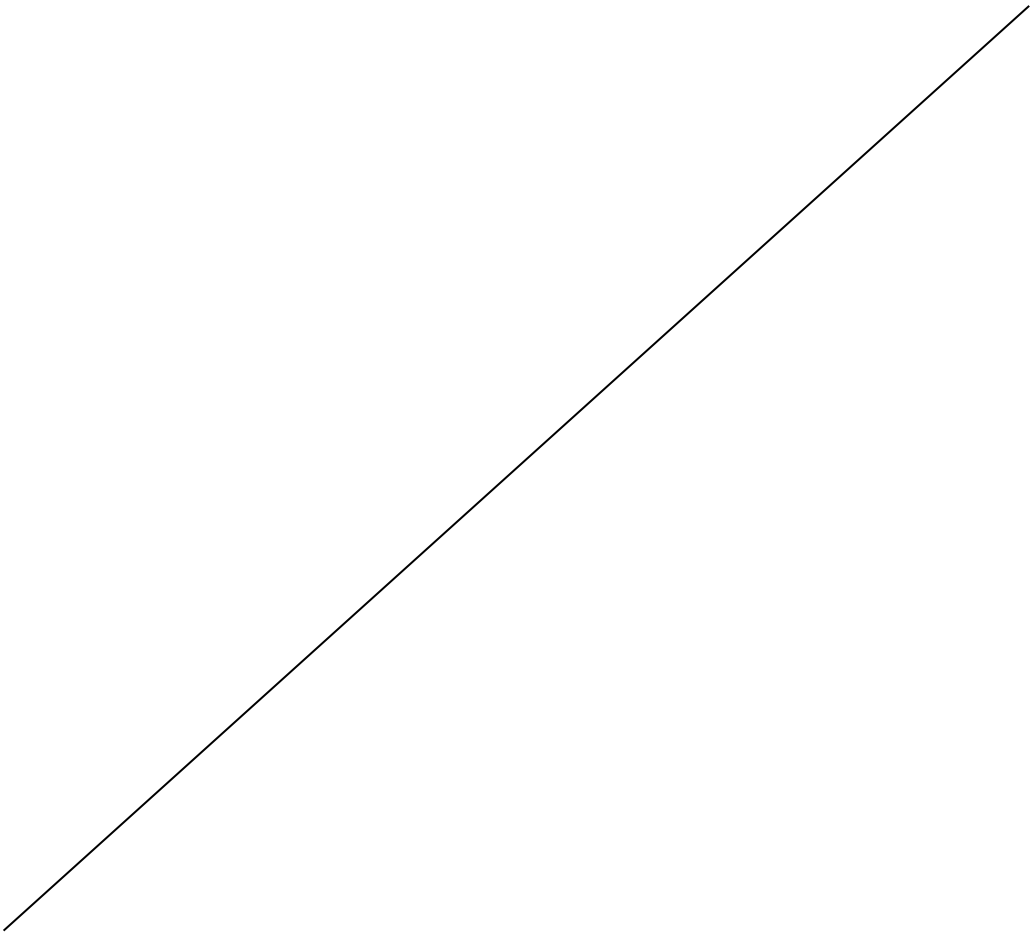
ARTICULO 56. DENSIDADES. La densidad promedio en el plan parcial CHEPAPU es de 37.14 viviendas/Hectárea, factor resultante de distribuir las 670 unidades de vivienda previstas, sobre el área bruta de 18,04 Has, que comprende el polígono plan parcial.

“POR EL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA CHEPAPÚ, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO 924 DEL 13 DE NOVIEMBRE DE 2009 Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”

Artículo 39. TRATAMIENTO DE DESARROLLO. El Plan Parcial se localiza en el suelo de expansión Occidental; por tanto, emplea el tratamiento de Desarrollo a través de Plan Parcial.

Artículo 40. Modificación del artículo 58 del Decreto 924 del 13 de noviembre de 2009. El nuevo texto es el siguiente:

ARTICULO 58. NORMAS URBANAS. Para cada unidad de actuación urbanística se determinan las normas urbanas las cuales se especifican en los cuadros siguientes:



"POR EL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA CHEPAPÚ, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO 924 DEL 13 DE NOVIEMBRE DE 2009 Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS"

FICHA NORMATIVA 1. ESPACIO PÚBLICO (CESIONES URBANISTICAS)										
Usos Principales	**Intensidad**	**I.O.**	**I.C.**	**Lote**		**Voladizos**	**Retiros /Aislamientos**			**Estacionamientos**
				Área mínima	**Frente mínimo**		**Frontal**	**laterales**	**Posterior**	
USO PRINCIPAL										
E1 - E2 - E3 – 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	N/A
NOTA: los usos que no son mencionados en la presente ficha normativa se deberán considerar como prohibidos										

FICHA NORMATIVA 2. EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS (CESIONES URBANISTICAS)										
Usos Principales	**Intensidad**	**I.O.**	**I.C.**	**Lote**		**Voladizos**	**Retiros /Aislamientos**			**Estacionamientos**
				Área mínima	**Frente mínimo**		**Frontal**	**laterales**	**Posterior**	
USO PRINCIPAL										

E1 - E2 - E3 – E4	En sectores definidos por el planteamiento urbanístico	0,1	1	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.
NOTA: los usos que no son mencionados en la presente ficha normativa se deberán considerar como prohibidos										

FICHA NORMATIVA 3 - USO RESIDENCIAL NETO (Unidades 2, 5, 6, 7 8 y 9)										
Usos Principales	**Intensidad**	**I.O.**	**I.C.**	**Lote**		**Voladizos**	**Retiros /Aislamientos**			**Estacionamientos**
				Área mínima	**Frente mínimo**		**Frontal**	**laterales**	**Posterior**	
USOS PRINCIPALES										

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA CHEPAPÚ, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO 924 DEL 13 DE NOVIEMBRE DE 2009 Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS"

FICHA NORMATIVA 3 - USO RESIDENCIAL NETO (Unidades 2, 5, 6, 7 8 y 9)										
Usos Principales	**Intensidad**	**I.O.**	**I.C.**	**Lote**		**Voladizos**	**Retiros /Aislamientos**			**Estacionamientos**
				Área mínima	**Frente mínimo**		**Frontal**	**laterales**	**Posterior**	
R1, R2 (unifamiliar)	En sectores definidos por el planteamiento urbanístico (todas las unidades).	0,8	2,5	45 m^2	4.50m	1 m a 1,50 m desde el nivel más desfavorable del andén	Según hilos y Niveles (retiros viales)	No se exigen	Según norma de patios	Para R1 1 x 1 viviendas para residentes y 1 x cada 5 viviendas para visitantes. Para R2 1 x 1 viviendas para residentes y 1 x cada 10 viviendas para visitantes.

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA CHEPAPÚ, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO 924 DEL 13 DE NOVIEMBRE DE 2009 Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS"

FICHA NORMATIVA 3 - USO RESIDENCIAL NETO (Unidades 2, 5, 6, 7 8 y 9)										
Usos Principales	**Intensidad**	**I.O.**	**I.C.**	**Lote**		**Voladizos**	**Retiros /Aislamientos**			**Estacionamientos**
				Área mínima	**Frente mínimo**		**Frontal**	**laterales**	**Posterior**	
R1, R2, R3 (multifamiliar)	En sectores definidos por el planteamiento urbanístico (todas las unidades).	0,8	5	240 m^2	12.00m	1 m a 2,50 m desde el nivel más desfavorable del andén	Según hilos y Niveles (retiros viales)	No se exigen	Según norma de patios	Para R1, R2 y R3 = 1 x 1 viviendas para residentes y 1 x cada 5 viviendas para visitantes.
USOS COMPLEMENTARIOS										
C1 - C2	En sectores definidos por el planteamiento urbanístico (todas las unidades).	0.8	0.75	12 m^2 para la actividad	3.5 m	1,50 M	Según hilos y Niveles (retiros viales)	No se exigen	No se exigen	1 por cada 100 m^2 de área construida vendible

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA CHEPAPÚ, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO 924 DEL 13 DE NOVIEMBRE DE 2009 Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS"

FICHA NORMATIVA 3 - USO RESIDENCIAL NETO (Unidades 2, 5, 6, 7 8 y 9)										
Usos Principales	**Intensidad**	**I.O.**	**I.C.**	**Lote**		**Voladizos**	**Retiros /Aislamientos**			**Estacionamientos**
				Área mínima	**Frente mínimo**		**Frontal**	**laterales**	**Posterior**	
S1 - S2	En sectores definidos por el planteamiento urbanístico (todas las unidades).	0.8	0.75	12 m^2 para la actividad	6 m	1,50 m	Según hilos y Niveles (retiros viales)	No se exigen	No se exigen	1 por cada 100 m^2 de área construida vendible
E1	En sectores definidos por el planteamiento urbanístico (todas las unidades).	0.8	1,5	100 m^2	6 m	0,90 m	Según hilos y Niveles (retiros viales)	No se exige	Según norma de patios	1 por cada 100 m^2 de área construida vendible
E2	En sectores definidos por el planteamiento urbanístico (todas	0.8	1,5	240 m2	6 m	1,50 m	Según hilos y Niveles (retiros viales)	No se exige	Según norma de patios	1 por cada 100 m^2 de área construida vendible

“POR EL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA CHEPAPÚ, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO 924 DEL 13 DE NOVIEMBRE DE 2009 Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”

FICHA NORMATIVA 3 - USO RESIDENCIAL NETO (Unidades 2, 5, 6, 7 8 y 9)										
Usos Principales	**Intensidad**	**I.O.**	**I.C.**	**Lote**		**Voladizos**	**Retiros /Aislamientos**			**Estacionamientos**
				Área mínima	**Frente mínimo**		**Frontal**	**laterales**	**Posterior**	
	las unidades).									
USOS COMPATIBLES										
C3	En sectores definidos por el planteamiento urbanístico (todas las unidades).	0.8	1,4	300 m^2	20 m	1,50 m	Según hilos y Niveles (retiros viales)	2 metros	2 metros	1 por cada 100 m^2 de área construida vendible

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA CHEPAPÚ, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO 924 DEL 13 DE NOVIEMBRE DE 2009 Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS"

FICHA NORMATIVA 3 - USO RESIDENCIAL NETO (Unidades 2, 5, 6, 7 8 y 9)										
Usos Principales	**Intensidad**	**I.O.**	**I.C.**	**Lote**		**Voladizos**	**Retiros /Aislamientos**			**Estacionamientos**
				Área mínima	**Frente mínimo**		**Frontal**	**laterales**	**Posterior**	
S3	En sectores definidos por el planteamiento urbanístico (todas las unidades).	0.8	1,4	400 m^2	8 m	1,50 m	Según hilos y Niveles (retiros viales)	2 metros	2 metros	1 por cada 100 m^2 de área construida vendible
SERVICIOS RELIGIOSOS Y BANCARIOS	En sectores definidos por el planteamiento urbanístico (todas las unidades).	0.7	0,7	100 m^2	10 m	No Aplica	Según hilos y Niveles (retiros viales)	2 metros	2 metros	1 por cada 100 m^2 de área construida vendible
E3	En sectores definidos por el planteamiento urbanístico (todas	0.7	2,1	400 m^2	10 m	1,50 m	Según hilos y Niveles (retiros viales)	2 metros	2 metros	1 por cada 100 m^2 de área construida vendible

“POR EL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA CHEPAPÚ, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO 924 DEL 13 DE NOVIEMBRE DE 2009 Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”

FICHA NORMATIVA 3 - USO RESIDENCIAL NETO (Unidades 2, 5, 6, 7 8 y 9)										
Usos Principales	**Intensidad**	**I.O.**	**I.C.**	**Lote**		**Voladizos**	**Retiros /Aislamientos**			**Estacionamientos**
				Área mínima	**Frente mínimo**		**Frontal**	**laterales**	**Posterior**	
	las unidades).									
CONDICIONES GENERALES										
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 o gestión; en caso de aumentar los aprovechamientos a los establecidos se deberá tramitar la modificación del plan parcial de conformidad con la legislación vigente.										
Aplicar la NSR-10										

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA CHEPAPÚ, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO 924 DEL 13 DE NOVIEMBRE DE 2009 Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS"

FICHA NORMATIVA 3 - USO RESIDENCIAL NETO (Unidades 2, 5, 6, 7 8 y 9)										
Usos Principales	Intensidad	I.O.	I.C.	Lote		Voladizos	Retiros /Aislamientos			Estacionamientos
				Área mínima	Frente mínimo		Frontal	laterales	Posterior	
En caso de cerramiento, el antejardín debe quedar por fuera del mismo y cuando la vivienda agrupada no dé 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%										

FICHA NORMATIVA 4 - USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS (UG1, UG2, UG3 Y UG4)									
Usos Principales	I.O	I.C	Lote			Retiros y aislamientos			Estacionamientos
			Área Mínima	Frente mínimo	Voladizos	Frontal	Laterales	Posterior	

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA CHEPAPÚ, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO 924 DEL 13 DE NOVIEMBRE DE 2009 Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS"

FICHA NORMATIVA 4 - USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS (UG1, UG2, UG3 Y UG4)									
Usos Principales	**I.O**	**I.C**	**Lote**			**Retiros y aislamientos**			**Estacionamientos**
			Área Mínima	**Frente mínimo**	**Voladizos**	**Frontal**	**Laterales**	**Posterior**	
USOS PRINCIPALES									
C1-C2	0,8	2,5	12 m²	3,5 m	Libre a una altura mínima de 2,30 m con respecto al punto más desfavorable	Según retiros viales	No se exigen	No se exige.	1 por cada 100 m² de área construida vendible
C3	0,8	2,5	50 m²	5 m	Libre a una altura mínima de 2,30 m con respecto al punto más desfavorable	Según retiros viales	No se exigen	No se exige.	1 por cada 100 m² de área construida vendible

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA CHEPAPÚ, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO 924 DEL 13 DE NOVIEMBRE DE 2009 Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS"

FICHA NORMATIVA 4 - USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS (UG1, UG2, UG3 Y UG4)									
Usos Principales	**I.O**	**I.C**	**Lote**			**Retiros y aislamientos**			**Estacionamientos**
			Área Mínima	**Frente mínimo**	**Voladizos**	**Frontal**	**Laterales**	**Posterior**	
C4	0,8	2,5	100 m²	5 m	Libre a una altura mínima de 2,30 m con respecto al punto más desfavorable	Según retiros viales	No se exigen	No se exige.	1 por cada 100 m² de área construida vendible
C5	0,8	2,5	200 m²	10 m	Libre a una altura mínima de 2,30 m con respecto al punto más desfavorable	Según retiros viales	No se exigen	No se exige.	1 por cada 100 m² de área construida vendible

“POR EL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA CHEPAPÚ, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO 924 DEL 13 DE NOVIEMBRE DE 2009 Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”

FICHA NORMATIVA 4 - USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS (UG1, UG2, UG3 Y UG4)									
Usos Principales	**I.O**	**I.C**	**Lote**			**Retiros y aislamientos**			**Estacionamientos**
			Área Mínima	**Frente mínimo**	**Voladizos**	**Frontal**	**Laterales**	**Posterior**	
S1-S2	0,8	2,5	12 m²	3,5 m	Libre a una altura mínima de 2,30 m con respecto al punto más desfavorable	Según retiros viales	No se exigen	No se exige.	1 por cada 100 m² de área construida vendible
S3	0,8	2,5	50 m²	10 m	Libre a una altura mínima de 2,30 m con respecto al punto más desfavorable	Según retiros viales	No se exigen	No se exige.	1 por cada 100 m² de área construida vendible

“POR EL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA CHEPAPÚ, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO 924 DEL 13 DE NOVIEMBRE DE 2009 Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”

FICHA NORMATIVA 4 - USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS (UG1, UG2, UG3 Y UG4)									
Usos Principales	**I.O**	**I.C**	**Lote**			**Retiros y aislamientos**			**Estacionamientos**
			Área Mínima	**Frente mínimo**	**Voladizos**	**Frontal**	**Laterales**	**Posterior**	
S4	0,8	2,5	100 m²	10 m	Libre a una altura mínima de 2,30 m con respecto al punto más desfavorable	Según retiros viales	No se exigen	No se exige.	1 por cada 100 m² de área construida vendible
S5	0,8	2,5	200 m²	10 m	Libre a una altura mínima de 2,30 m con respecto al punto más desfavorable	Según retiros viales	No se exigen	No se exige.	1 por cada 100 m² de área construida vendible

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA CHEPAPÚ, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO 924 DEL 13 DE NOVIEMBRE DE 2009 Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS"

FICHA NORMATIVA 4 - USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS (UG1, UG2, UG3 Y UG4)									
Usos Principales	**I.O**	**I.C**	**Lote**			**Retiros y aislamientos**			**Estacionamientos**
			Área Mínima	**Frente mínimo**	**Voladizos**	**Frontal**	**Laterales**	**Posterior**	
S9	0,8	2,5	200 m²	10 m	Libre a una altura mínima de 2,30 m con respecto al punto más desfavorable	Según retiros viales	No se exigen	No se exige.	Según criterio del constructor
I1	0,8	2,5	200 m²	10 m	Libre a una altura mínima de 2,30 m con respecto al punto más desfavorable	Según retiros viales	No se exigen	No se exige.	1 por cada 100 m² de área construida vendible
USOS COMPLEMENTARIOS									

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA CHEPAPÚ, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO 924 DEL 13 DE NOVIEMBRE DE 2009 Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS"

FICHA NORMATIVA 4 - USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS (UG1, UG2, UG3 Y UG4)									
Usos Principales	**I.O**	**I.C**	**Lote**			**Retiros y aislamientos**			**Estacionamientos**
			Área Mínima	**Frente mínimo**	**Voladizos**	**Frontal**	**Laterales**	**Posterior**	
SERVICIOS RELIGIOSOS Y BANCARIOS	Solo sobre la vía V0 - Cerritos la Virginia 0,7	0,7	200 m^2	8 m	No Aplica	Según hilos y Niveles (retiros viales)	No se exigen	No se exigen	1 por cada 100 m2 construidos
R1, R2, R3 (multifamiliar)	En sectores definidos por el planteamiento urbanístico	5	240 m^2	12.00m	1 m a 2,50 m desde el nivel más desfavorable del andén	Según hilos y Niveles (retiros viales)	No se exigen	Según norma de patios	Para R1, R2 y R3 = 1 x 1 viviendas para residentes y 1 x cada 5 viviendas para visitantes.

“POR EL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA CHEPAPÚ, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO 924 DEL 13 DE NOVIEMBRE DE 2009 Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”

FICHA NORMATIVA 4 - USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS (UG1, UG2, UG3 Y UG4)									
Usos Principales	I.O	I.C	Lote			Retiros y aislamientos			Estacionamientos
			Área Mínima	Frente mínimo	Voladizos	Frontal	Laterales	Posterior	
	0,8								
USOS COMPATIBLES									

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA CHEPAPÚ, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO 924 DEL 13 DE NOVIEMBRE DE 2009 Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS"

FICHA NORMATIVA 4 - USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS (UG1, UG2, UG3 Y UG4)									
Usos Principales	**I.O**	**I.C**	**Lote**			**Retiros y aislamientos**			**Estacionamientos**
			Área Mínima	**Frente mínimo**	**Voladizos**	**Frontal**	**Laterales**	**Posterior**	
E1	En sectores definidos por el planteamiento urbanístico (todas las unidades).	1,5	100 m^2	6 m	Libre a una altura mínima de 2,30 m con respecto al punto más desfavorable	Según hilos y Niveles (retiros viales)	No se exige	Según norma dde patios	1 por cada 100 m2 construidos
	0.8								

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA CHEPAPÚ, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO 924 DEL 13 DE NOVIEMBRE DE 2009 Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS"

FICHA NORMATIVA 4 - USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS (UG1, UG2, UG3 Y UG4)									
Usos Principales	**I.O**	**I.C**	**Lote**			**Retiros y aislamientos**			**Estacionamientos**
			Área Mínima	**Frente mínimo**	**Voladizos**	**Frontal**	**Laterales**	**Posterior**	
E2	En sectores definidos por el planteamiento urbanístico (todas las unidades).		100 m^2	6 m	Libre a una altura mínima de 2,30 m con respecto al punto más desfavorable	Según hilos y Niveles (retiros viales)	No se exige	Según norma de patios	1 por cada 100 m2 construidos
	0.8								
CONDICIONES GENERALES									

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA CHEPAPÚ, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO 924 DEL 13 DE NOVIEMBRE DE 2009 Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS"

FICHA NORMATIVA 4 - USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS (UG1, UG2, UG3 Y UG4)									
Usos Principales	**I.O**	**I.C**	**Lote**			**Retiros y aislamientos**			**Estacionamientos**
			Área Mínima	**Frente mínimo**	**Voladizos**	**Frontal**	**Laterales**	**Posterior**	
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 o gestión; en caso de aumentar los aprovechamientos a los establecidos se deberá tramitar la modificación del plan parcial de conformidad con la legislación vigente. Esta convertibilidad se podrá realizar para las Unidades 1,2,3,5,7 que participan en la presente modificación									
El uso de vivienda en esta ficha normativa aplica cuando se dé la implementación de la FLEXIBILIDAD O CONVERTIBILIDAD DE APROVECHAMIENTOS O DE EDIFICABILIDAD, establecido en el artículo 49 del Presente Decreto.									
Aplicar la NSR-10									
Los usos que se contemplan como comerciales podrán ser modificados de lugar a la hora de solicitar licencia de urbanismo, pero nunca sobrepasar el área en m2 y la categoría del subgrupo contemplada en el Plan Parcial.									

“POR EL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA CHEPAPÚ, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO 924 DEL 13 DE NOVIEMBRE DE 2009 Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”

Artículo 41. APROVECHAMIENTOS ESTABLECIDOS. Los aprovechamientos urbanísticos por unidad de actuación urbanística se establecen a continuación, al momento de licenciamiento no se podrá otorgar más aprovechamiento del aquí planteado.

En caso de requerir un mayor aprovechamiento al planteado por este Plan Parcial deberá modificarse el mismo conforme a lo establecido por los Decretos Único Reglamentario del Sector Vivienda Ciudad y Territorio 1077 de 2015.

UNIDADES DE ACTUACIÓN Y GESTIÓN URBANÍSTICA	USOS	METROS 2 CONSTRUIBLES TOTALES POR USO	m2 COMERCIO	TOTAL UNIDADES VIVIENDA
UG 1	**COMERCIO Y SERVICIOS**	**107.000**	**107.000**	**No aplica**
	RESIDENCIAL	0	0	0
	TOTAL	**107.000**	**107.000**	**0**
UG 2	**COMERCIO Y SERVICIOS**	**36.000**	**36.000**	**No aplica**
	RESIDENCIAL	16.140		192
	TOTAL	**52.140**	**36.000**	**192**
UG 3	**COMERCIO Y SERVICIOS**	**15.900**	**15.900**	**No aplica**
	RESIDENCIAL	-	-	-
	TOTAL	**15.900**	**15.900**	**0**
UG 4	**COMERCIO Y SERVICIOS**	**15.300**	**15.300**	**No aplica**
	RESIDENCIAL	-	-	-
	TOTAL	**15.300**	**15.300**	**0**
UG 5	**COMERCIO Y SERVICIOS**	-	-	**No aplica**
	RESIDENCIAL	11.780		144
	TOTAL	**11.780**	**0**	**144**
UAU 6	**COMERCIO Y SERVICIOS**	-	-	**No aplica**
	RESIDENCIAL	6.750		75
	TOTAL	**6.750**	**0**	**75**
UG 7	**COMERCIO Y SERVICIOS**	**3.200**	**3.200**	**No aplica**
	RESIDENCIAL	13.400		160
	TOTAL	**16.600**	**3.200**	**160**
UAU 8	**COMERCIO Y SERVICIOS**	-	-	**No aplica**
	RESIDENCIAL	4.950		55
	TOTAL	**4.950**	**0**	**55**
UAU 9	**COMERCIO Y SERVICIOS**	-	-	**No aplica**
	RESIDENCIAL	3.960		44
	TOTAL	**3.960**	**0**	**44**
TOTALES		**234.380**	**177.400**	**670**

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA CHEPAPÚ, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO 924 DEL 13 DE NOVIEMBRE DE 2009 Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS"

CAPITULO VIII
COMPONENTE INMOBILIARIO.

Artículo 42. Modificación del artículo 61 del Decreto 924 del 13 de noviembre de 2009. El nuevo texto es el siguiente:

ARTICULO 61. CARGAS GENERALES DEL PLAN PARCIAL. El valor de las cargas generales del plan parcial se encuentra resumido en el cuadro siguiente y estarán regidas de acuerdo al art 39 de la ley 388 y el art 28 del decreto 2181/2006 y las normas o leyes que las modifiquen o sustituyan.

CARGAS GENERALES PLAN PARCIAL "CHE PAPU"		
Concepto	**Carga**	**Carga**
Movilidad		**$ 5,639,388,206**
Vía Colectora Norte - Sur	$ 1,468,785,171	
Vía Colectora Oriente - Occidente	$ 1,306,898,103	
Doble calzada Pereira Cerritos	$ 2,863,704,932	
Acueducto y alcantarillado		**$ 5,165,557,189**
Acueducto	$ 340,373,003.57	
Alcantarillado residual tramo 1	$ 752,518,628.26	
Alcantarillado residual tramo 2	$ 175,815,803.36	
Alcantarillado residual tramo 3	$ 235,974,107.86	
Colector pluvial de doble calzada	$ 2,399,863,058.12	
Alcantarillado pluvial interno del PP	$ 1,261,012,588.04	
Eléctrico		**$ 336,460,916**
Instalación Red Primaria	$ 47,215,450	
Reubicación Red de media Tensión Existente	$ 11,062,070	
Alumbrado público	$ 278,183,396	
Ambiental		**$ 99,573,001**
Costo ambiental	$ 99,573,001	
Valor Suelos		**$ 0**
Franja residual	$ 0	
TOTAL CARGAS GENERALES		**$ 11,240,979,312**

Artículo 43. CARGA ASIGNADA A CADA UNA DE LAS UNIDADES. Las cargas de cada una de las unidades, se desarrolla en correspondencia con cada uno de los aprovechamientos urbanísticos calculados, correspondiendo a cada una de las unidades, las siguientes cargas, conforme a la asignación de puntos previamente establecidos así:

Usos	Valor venta	Puntos
Comercio y Servicios	3,578,297	1.30
Vivienda multifamiliar No VIS	2,778,932	1.00
Vivienda unifamiliar No VIS	2,778,932	1.00

Conforme a esto, el porcentaje de aprovechamientos para cada una de las unidades es lo

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA CHEPAPÚ, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO 924 DEL 13 DE NOVIEMBRE DE 2009 Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS"
siguiente:

APROVECHAMIENTOS POR U.A.U. o UG							
UNIDADES DE ACTUACIÓN Y GESTIÓN URBANÍSTICA	**USOS**	**METROS 2 CONSTRUIBLES TOTALES POR USO**	**TOTAL UNIDADES VIVIENDA**	**APROVECHAMIENTO PUNTOS**	**TOTAL PUNTOS POR UNIDAD**	**% PART. APROVECHAMIENTOS**	**Cargas**
UG 1	**COMERCIO Y SERVICIOS**	**107,000**	**No aplica**	**139,092**	**139,092**	48.37%	**$ 5,436,725,623**
	RESIDENCIAL	0	0	0			
	TOTAL	**107,000**	**0**				
UG 2	**COMERCIO Y SERVICIOS**	**36,000**	**No aplica**	**46,797**	**62,937**	21.88%	**$ 2,460,047,379**
	RESIDENCIAL	16,140	192	16,140			
	TOTAL	**52,140**	**192**				
UG 3	**COMERCIO Y SERVICIOS**	**15,900**	**No aplica**	**20,669**	**20,669**	7.19%	**$ 807,887,265**
	RESIDENCIAL	-	-	-			
	TOTAL	**15,900**	**0**				
UG 4	**COMERCIO Y SERVICIOS**	**15,300**	**No aplica**	**19,889**	**19,889**	6.92%	**$ 777,400,954**
	RESIDENCIAL	-	-	-			
	TOTAL	**15,300**	**0**				
UG 5	**COMERCIO Y SERVICIOS**	-	**No aplica**	-	**11,780**	4.10%	**$ 460,448,133**
	RESIDENCIAL	11,780	144	11,780			
	TOTAL	**11,780**	**144**				
UAU 6	**COMERCIO Y SERVICIOS**	-	**No aplica**	-	**6,750**	2.35%	**$ 263,839,126**
	RESIDENCIAL	6,750	75	6,750			
	TOTAL	**6,750**	**75**				
UG 7	**COMERCIO Y SERVICIOS**	**3,200**	**No aplica**	**4,160**	**17,560**	6.11%	**$ 686,363,187**
	RESIDENCIAL	13,400	160	13,400			
	TOTAL	**16,600**	**160**				
UAU 8	**COMERCIO Y SERVICIOS**	-	**No aplica**	-	**4,950**	1.72%	**$ 193,482,025**
	RESIDENCIAL	4,950	55	4,950			

	TOTAL	**4,950**	**55**				
UAU 9	**COMERCIO Y SERVICIOS**	-	**No aplica**	-	**3,960**	1.38%	**$ 154,785,620**
	RESIDENCIAL	3,960	44	3,960			
	TOTAL	**3,960**	**44**				

TOTALES		**234,380**	**670**	**287,587**	**287,587**	**100.00%**	**$ 11,240,979,312**

Artículo 44. CARGA POR EL SISTEMA DE BOMBEO. De conformidad con la Viabilidad entregada por la empresa de Aguas y Aguas de Pereira mediante Oficio 1401 -2894 del 08 de julio de 2019, se establece una nueva carga por el Sistema de Bombeo de Cerritos, según los vertimientos a aportar a dicho sistema por 670 unidades de vivienda y 177.400 m2 en uso comercial y de servicios para un total de aguas residuales de 14,58 l/s correspondiéndole un valor por el uso residencial (3.06 l/s) para un valor de $868.320.000 (1.296.000/vivienda a junio de 2019) y por el caudal generado por otros usos comercial y de servicios (11.52 l/s) equivalente a (2.55 viv) para un valor de $3.268.512 (junio de 2019) recursos que podrán ser ejecutados por el Plan Parcial en obras del sistema de Bombeo de Cerritos, siempre que se realice antes de diciembre de 2022, después del año 2022 el valor correspondiente a esta carga general deberá ser pagado a la Empresa Aguas y Aguas.

Estos valores deberán ser pagados por cada unidad de gestión o actuación en proporción únicamente al número de unidades de vivienda y metros cuadros en comercio y servicios en el momento de la solicitud de matrículas de Acueducto y Alcantarillado(disponibilidad de servicios públicos), motivo por el cual, no se vincula dentro del sistema de reparto de cargas teniendo en cuenta que el pago se efectúa en proporción al número de unidades de vivienda solicitadas o metros cuadrados en comercio y servicio por cada proyecto a licenciarse de manera individual. Corresponde a cada unidad su aporte conforme con el siguiente cuadro:

CARGA POR SISTEMA DE BOMBEO CERRITOS P.P. CHEPAPU								
UND	**USOS**	**MT2**	**#VIVIENDAS**	**VALOR POR VIVIENDA**	**VALOR POR MT2**	**CARGA POR SISTEMA DE BOMBEO CERRITOS VIVIENDAS**	**CARGA POR SISTEMA DE BOMBEO CERRITOS COMERCIO Y SERVICIOS**	**CARGA TOTAL POR SISTEMA DE BOMBEO CERRITOS**
UG 1	**COMERCIO Y SERVICIOS MTS 2**	**107,000**	**No aplica**		**18,425**		1,971,424,938	1,971,424,938
	RESIDENCIAL	0	0			0		0
	TOTAL	**107,000**	**0**			**0**	**1,971,424,938**	**1,971,424,938**
UG 2	**COMERCIO Y SERVICIOS MTS 2**	**36,000**	**No aplica**		**18,425**		663,283,157	663,283,157
	RESIDENCIAL # VIVIENDAS		192	1,296,000		248,832,000		248,832,000
	TOTAL	**52,140**	**192**			**248,832,000**	**663,283,157**	**912,115,157**
UG 3	**COMERCIO Y SERVICIOS MTS 2**	**15,900**	**No aplica**		**18,425**		292,950,061	292,950,061
	RESIDENCIAL # VIVIENDAS	-	-			0		0
	TOTAL	**15,900**	**0**			**0**	**292,950,061**	**292,950,061**
UG 4	**COMERCIO Y SERVICIOS MTS 2**	**15,300**	**No aplica**		**18,425**		281,895,342	281,895,342
	RESIDENCIAL # VIVIENDAS	-	-			0		0

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA CHEPAPÚ, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO 924 DEL 13 DE NOVIEMBRE DE 2009 Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS"

	TOTAL	**15,300**	**0**			**0**	**281,895,342**	**281,895,342**
UG 5	**COMERCIO Y SERVICIOS MTS 2**	-	**No aplica**				0	0
	RESIDENCIAL		144	1,296,000		186,624,000		186,624,000
	TOTAL	**11,780**	**144**			**186,624,000**	**0**	**186,624,000**
UAU 6	**COMERCIO Y SERVICIOS MTS2**	-	**No aplica**				0	0
	RESIDENCIAL # VIVIENDAS	6,750	75	1,296,000		97,200,000		97,200,000
	TOTAL	**6,750**	**75**			**97,200,000**	**0**	**97,200,000**
UG 7	**COMERCIO Y SERVICIOS MTS 2**	**3,200**	**No aplica**		**18,425**		58,958,503	266,318,503
	RESIDENCIAL		160	1,296,000		207,360,000		
	TOTAL	**16,600**	**160**			**207,360,000**	**58,958,503**	**266,318,503**
UAU 8	**COMERCIO Y SERVICIOS MTS 2**	-	**No aplica**				0	0
	RESIDENCIAL # VIVIENDAS		55	1,296,000		71,280,000		71,280,000
	TOTAL	**4,950**	**55**			**71,280,000**	**0**	**71,280,000**
UAU 9	**COMERCIO Y SERVICIOS MTS 2**	-	**No aplica**				0	0
	RESIDENCIAL # VIVIENDAS		44	1,296,000		57,024,000		57,024,000
	TOTAL	**0**	**44**			**57,024,000**	**0**	**57,024,000**

TOTAL	**177,400**	**670**	**1,296,000**	**18,425**	**868,320,000**	**3,268,512,000**	**4,136,832,000**

Artículo 45. Modificación del artículo 67 Decreto 924 del 13 de noviembre de 2009. El nuevo texto es el siguiente:

ARTICULO 67. COSTOS DEL PLAN PARCIAL. Los costos del plan parcial se relacionan para cada una de las unidades de gestión y actuación como se determina a continuación:

REPARTO EQUITATIVO CARGAS Y BENEFICIOS PLAN PARCIAL CHEPAPU

CARGAS	UG 1	UG 2	UG 3	UG 4	UG 5
TOTAL CARGAS	**$ 5.436.725.623**	**$ 2.460.047.379**	**$ 807.887.265**	**$ 777.400.954**	**$ 460.448.133**
Movilidad	$ 2.594.401.193	$ 1.411.285.726	$ 476.388.062	$ 430.748.111	$ 214.150.577
Acueducto y alcantarillado	$ 2.626.378.691	$ 1.002.673.015	$ 330.854.440	$ 343.128.870	$ 227.752.442
Eléctrico	$ 131.227.619	$ 44.125.309	$ 0	$ 0	$ 18.177.637
Ambiental	$ 84.718.119	$ 1.963.329	$ 644.763	$ 3.523.973	$ 367.477
TOTAL CARGAS	**$ 5.436.725.623**	**$ 2.460.047.379**	**$ 807.887.265**	**$ 777.400.954**	**$ 460.448.133**
% PART.	**48%**	**22%**	**7%**	**7%**	**4%**

BENEFICIOS	UG 1	UG 2	UG 3	UG 4	UG 5
VALOR VENTAS COMERCIO Y SERVICIOS	$ 382.877.773.948	$ 128.818.690.300	$ 56.894.921.549	$ 54.747.943.378	$ 0
VALOR VENTAS VIVIENDA	$ 0	$ 44.851.970.530	$ 0	$ 0	$ 32.735.824.835

TOTAL BENEFICIOS	**$ 382.877.773.948**	**$ 173.670.660.830**	**$ 56.894.921.549**	**$ 54.747.943.378**	**$ 32.735.824.835**
% PART.	**48%**	**22%**	**7%**	**7%**	**4%**

CARGAS/BENEFICIOS	**1,4%**	**1,4%**	**1,4%**	**1,4%**	**1,4%**

REPARTO EQUITATIVO CARGAS Y BENEFICIOS PLAN PARCIAL CHEPAPU

CARGAS	UAU 6	UG 7	UAU 8	UAU 9	TOTAL
TOTAL CARGAS	**$ 263.839.126**	**$ 686.363.187**	**$ 193.482.025**	**$ 154.785.620**	**$ 11.240.979.312**
Movilidad	$ 59.581.000	$ 304.879.939	$ 94.594.717	$ 53.358.879	$ 5.639.388.206
Acueducto y alcantarillado	$ 141.971.931	$ 347.573.897	$ 71.094.365	$ 74.129.538	$ 5.165.557.189
Eléctrico	$ 58.575.628	$ 29.542.524	$ 27.638.528	$ 27.173.671	$ 336.460.916
Ambiental	$ 3.710.566	$ 4.366.827	$ 154.415	$ 123.532	$ 99.573.001
TOTAL CARGAS	**$ 263.839.126**	**$ 686.363.187**	**$ 193.482.025**	**$ 154.785.620**	**$ 11.240.979.312**
% PART.	**2%**	**6%**	**2%**	**1%**	**100%**

BENEFICIOS	UAU 6	UG 7	UAU 8	UAU 9	TOTAL
VALOR METRO CONSTRUIDO COMERCIO Y SERVICIOS	$ 0	$ 11.450.550.249	$ 0	$ 0	$ 634.789.879.425
VALOR METRO CONSTRUIDO VIVIENDA	$ 18.757.794.367	$ 37.237.695.483	$ 13.755.715.869	$ 11.004.572.695	$ 158.343.573.778
TOTAL BENEFICIOS	**$ 18.757.794.367**	**$ 48.688.245.732**	**$ 13.755.715.869**	**$ 11.004.572.695**	**$ 793.133.453.203**
% PART.	**2%**	**6%**	**2%**	**1%**	**100%**

CARGAS/BENEFICIOS	**1,4%**	**1,4%**	**1,4%**	**1,4%**	**1,4%**

Parágrafo. Para dar cumplimiento al reparto equitativo de cargas y beneficios se presenta la modelación del equilibrio de reparto, en el componente denominado REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS EN EL PLAN del documento técnico de soporte.

Artículo 46. ESTREGIA DE GESTION DEL PLAN PARCIAL. La estrategia de Gestión del Plan Parcial en su ejecución para cada una de las unidades, se identifica en el Documento Técnico de soporte en el aparte "ESTRATEGIA DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN" (ver páginas 175 y siguientes), la cual deberá tenerse en cuenta para el desarrollo del plan parcial.

Las cargas generales correspondientes al costo de la infraestructura principal se distribuirán entre todas las unidades y podrá ser recuperado conforme al art 39 de la ley 388 de 1997 *"Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones"* y las normas o leyes que las modifiquen o sustituyan.

Artículo 47. FONDO DE COMPENSACIÒN. cuando por algún motivo alguna unidad de actuación opte por desarrollarse antes de lo establecido por este documento, lo podrá hacer siempre y cuando garantice la ejecución de las redes de servicios públicos requeridas; en caso tal, deberá asumir más costos a los establecidos en este documento. Por lo tanto, cuando una UAU 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, para lo cual, se puede utilizar el fondo de compensación de cargas urbanísticas que determine el Municipio de Pereira o de manera directa entre los promotores.

El valor de carga para la construcción de colector entre los planes parciales LA PAMPA, CHEPAPU y MALICIA LA PAZ, se liquidarán en proporción a los aprovechamientos de cada plan parcial y conforme al convenio suscrito entre las partes.

Artículo 48. Modificación del artículo 71 Decreto 924 del 13 de noviembre de 2009. El nuevo texto es el siguiente:

> **ARTICULO 71. LIQUIDACIÓN DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA** – La plusvalía **s**erá liquidada por el municipio de Pereira de acuerdo a los términos establecidos en la Ley 388 de 1997 y normas reglamentarias al momento de liquidar la licencia de urbanismo y /o de construcción. Cada una de las UAU, deberá cancelar la participación en plusvalía al monto correspondiente a la etapa que solicite licencia de urbanismo y/o construcción una vez aprobada la delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística por parte de la Secretaría de Planeación Municipal. y podrá ser pagada de acuerdo a los lineamientos del art 84 y 85 de la ley 388 de 1997.

Artículo 49. APLICACIÓN DEL PRINCIPIO DE FLEXIBILIDAD O CONVERTIBILIDAD DE APROVECHAMIENTOS O DE EDIFICABILIDAD. Conforme a los aprovechamientos definidos en presente Decreto, el Plan Parcial de Expansión Urbana Chepapú tiene una edificabilidad total de 234.380 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 el documento técnico de soporte (ver página 184 y siguientes) que hace parte integral del presente Decreto, que es la vivienda NO VIS, la cual cada m2 está planteado en $ 2.77.932; 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 m2	Índice de convertibilidad
VIVIENDA NO VIS	$ 2,778,932	1,00
COMERCIO Y SERVICIOS	$ 3,578,297	1,30

En desarrollo de la convertibilidad se podrá:

1) Pasar de vivienda a comercio y servicios, para lo cual se deberá dividir el Número de metros cuadrados que se requieren convertir por 1.30
2) Pasar de comercio y servicios a vivienda, para lo cual se deberá multiplicar el Número de metros cuadrados que se requieren convertir por 1.30

Artículo 50. Modificación del artículo 69 del Decreto 924 del 13 de noviembre de 2009. El nuevo texto es el siguiente.

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA CHEPAPÚ, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO 924 DEL 13 DE NOVIEMBRE DE 2009 Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS"

ARTÍCULO 69. CRONOGRAMA GENERAL DE EJECUCIÓN DE OBRAS DEL PLAN PARCIAL. En la siguiente Tabla se propone el cronograma general de ejecución de obras que servirá de base para las determinaciones que al respecto se hayan de adoptar y que podrá ser variado de acuerdo con las exigencias del mercado inmobiliario sin que dichas modificaciones sobrepasen la vigencia del plan parcial.

UNIDAD	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
UNIDAD DE GESTIÓN 1										
UNIDAD DE GESTIÓN 2										
UNIDAD DE GESTIÓN 3										
UNIDAD DE GESTIÓN 4										
UNIDAD DE GESTIÓN 5										
UNIDAD DE ACTUACIÓN 6										
UNIDAD DE GESTIÓN 7										
UNIDAD DE ACTUACION 8										
UNIDAD DE ACTUACION 9										

Artículo 51. COMPLEMENTARIEDAD DE TRÁMITES. La adopción de este plan parcial no sustituye la obligación de obtener las respectivas licencias urbanísticas ante las curadurías urbanas, ni suple el trámite de radicación de documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, regulado en la Ley 66 de 1968 y el artículo 185 del Decreto 019 de 2012, compilado en el Decreto Único 1077 de 2015, para tal propósito se deberá adelantar el trámite ante la Secretaría de Gestión Inmobiliaria.

Artículo 52. VIGENCIA Y DEROGATORIAS DEL PLAN PARCIAL- El Plan Parcial entrará en vigor desde la fecha de publicación y su vigencia será de diez (10) años y deroga en forma expresa los siguientes artículos: 8, 9,12, 13, 14, del 19 al 21, 23,24,25, del 27 al 40, del 45, 46, 50, 51, 57,59, 60, 62, 63, 65, 66, 68, 69 del 70 al 78 y el plano No. 13 del Decreto 924 del 13 de noviembre de 2009.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE,

CARLOS ALBERTO MAYA LÓPEZ
Alcalde Municipal

LUZ ADRIANA RESTREPO R.
Secretaria Jurídica de Pereira

YECID ARMANDO ROZO FORERO
Secretario de Planeación Municipal

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA CHEPAPÚ, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO 924 DEL 13 DE NOVIEMBRE DE 2009 Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS"

JANETH HINCAPIE NOREÑA
Directora Operativa de Asuntos Legales

MÓNICA MARCELA TOBÓN ZAPATA
Subsecretaria de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

Revisión Legal Secretaría Jurídica: Victoria E Giraldo A

Revisión Legal Secretario de Planeación: Sandra Vivas Rivillas

Revisión Legal Secretaría de Planeación: John Edward Bustamante Saldarriaga

Revisión Componente Económico: Ángela María Fatt Naranjo

Revisión Componente Ambiental: Diego Andrés Toro Jiménez

Revisión Componente Servicios Públicos y Vías: Pedro José Ramírez Ramírez

Revisión Componente Urbano: Luisa María Marín

Revisión Componente Urbano: Lina María Herrera Álvarez

Proyectó y elaboró - John Edward Bustamante Saldarriaga

LA PROFESIONAL ESPECIALIZADA COORDINADORA ADMINISTRATIVA

DEL AREA METROPOLITANA CENTRO OCCIDENTE

CERTIFICA QUE:

La Gaceta Metropolitana Extraordinaria Número 01 fue revisada se tuvieron a la vista todos los documentos originales con sus respectivas firmas el cual reunió los requisitos necesarios para su publicación.

Para constancia, se firma a los cuatro (04) días del mes de enero de dos mil veintiuno (2021).

DIANA PAOLA OSPINA BARRERA
Coordinadora Administrativa