



GACETA METROPOLITANA EXTRAORDINARIA

No.16

Edición: febrero 20 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 144 DE FEBRERO 17 DE 2021 “POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA BELLA VISTA, Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECÍFICAS”

DECRETO 144 DE FEBRERO 17 DE 2021

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA BELLA VISTA, Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECÍFICAS”

EL ALCALDE DE PEREIRA, en uso de sus atribuciones constitucionales y legales, en especial las conferidas por los artículos 311 y 315 numeral 1 de la Constitución Política de Colombia, los artículos 19, 27 y concordantes de la Ley 388 de 1997, este último modificado por el artículo 180 del Decreto Ley 019 de 2012, el Decreto Único Reglamentariodel Sector Vivienda, Ciudad y Territorio 1077 de 2015 y el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Pereira adoptado mediante los Acuerdos Municipales 018 del 2000 y 023 de 2006, y

CONSIDERANDO

1. "Que de acuerdo con lo establecido por el artículo 19 de la Ley 388 de 1997 "Los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente ley. ".

2. Que el parágrafo 4 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el Decreto Ley 019 de 2012 dispone que "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.

   La solicitud de determinantes únicamente se podrá circunscribir a los aspectos sobre los cuales se solicite de manera expresa y escrita la modificación, y se sustentarán en la misma reglamentación con que fue aprobado el Plan Parcial, salvo que los interesados manifiesten lo contrario.”

3. Que el Decreto Nacional 1077 de 2015 "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio ", reglamenta parcialmente las disposiciones relativas a planes parciales y suelos con tratamiento de desarrollo contenidas en la Ley 388 de 1997, en lo concerniente al procedimiento a seguir para la formulación, revisión, concertación, adopción y/o modificación de un Plan Parcial.

4. Que el Acuerdo Municipal 023 de 2006 “Por el Cual se Adopta la Revisión al Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Pereira” de conformidad con su artículo 410, busca que las zonas de expansión urbana reglamenten su desarrolloa través de Planes Parciales, promoviendo así grandes proyectos urbanísticos integrales que contengan la totalidad de elementos de infraestructura urbana y la generación de espacios públicos y áreas de equipamientos colectivos acordes con las densidades poblacionales, con estándares mínimos de calidad de vida que se definen en el POT.

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA BELLA VISTA, Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECÍFICAS"

5. Que por medio de solicitud con radicado No. 48244-2016 del 12 de octubre de 2016; el señor CARLOS ALFONSO ECHEVERRY CARDONA, mayor de edad, Gerente de la Promotora de Vivienda de Risaralda; en su calidad de promotor de laFormulación del Plan Parcial BELLA VISTA del municipio de Pereira; propuso la Formulación en la que se adjuntó el Documento Técnico de Soporte (DTS), cartografía del Plan Parcial, propuesta del proyecto de Decreto Municipal de la Formulación del Plan Parcial, documentos anexos que soportan las decisiones establecidas, los planos, los certificados de tradición y CD con toda la información referida.

6. En este contexto, el presente acto administrativo tiene como finalidad desarrollar el instrumento de planificación intermedia Plan Parcial BELLA VISTA, con el propósito de definir el desarrollo físico de un sector de la zona de expansión sur 1, aledaño a la vía del Roció y el barrio Samaría, los cuales requieren intervención integral, con base en el Decreto 1077 de 2015, que dispone el procedimiento especial para dicho instrumento, organizado en tres fases: 1) formulación y revisión, 2) concertación y consulta, y 3) adopción mediante Decreto Municipal.

7. El Plan Parcial BELLA VISTA se gestiona sobre ciento veintitrés (123) predios del suelo de expansión, entre ellos el lote identificado con la matrícula inmobiliaria No. 290-12534 de propiedad de la Promotora de Vivienda de Risaralda.

8. Pretende dar cumplimiento a las directrices y visión del Municipio de Pereira establecida en POT, el plan parcial BELLA VISTA propende por el desarrollo de vivienda, buscando así conformar una plataforma territorial que soporte las actividades económicas, garantizando además la protección, preservación y vinculación de los recursos naturales existentes en el área de planificación a la propuesta urbanística que se llegare a desarrollar.

9. Que el Plan Parcial de expansión urbana BELLA VISTA, cuya planificación y ejecución se planteó por medio de 4 Unidades de Actuación Urbana, las cuales se definieron a partir de las determinantes físicas y morfológicas de su territorio, su relación con la infraestructura existente y proyectada y la estructura urbana y de usos del suelo previstos en el plan parcial; con una propuesta de usos de principales de Vivienda, Comercio y Servicios.

10. Que dentro de los anexos aportados para la Formulación del Plan Parcial BELLA VISTA; se encuentra la Viabilidad de Servicios Públicos de Acueducto y Alcantarillado expedida por la empresa AGUAS Y AGUAS de Pereira, Oficio No. 1401 – 0022 de enero 04 de 2016; en la que en atención a la solicitud del promotor del Plan Parcial, se expidió dicha viabilidad a 3 Unidades de Actuación Urbana, las No. 2, g3 y 4, para Formulación del Plan Parcial BELLA VISTA; así mismo la Viabilidad de Servicios Públicos de Acueducto y Alcantarillado expedida por la empresa AGUAS Y AGUAS de Pereira, Oficio No. 1401 – 568 de febrero 10 de 2016; en la que se modifican los apartes del oficio No. 1401 – 0022 de enero 04 de 2016 mediante el cual se le otorgó la viabilidad de servicios públicos domiciliariosde acueducto y alcantarillado al Plan Parcial, donde se expresaba que la Unidad de Actuación No. 1 no contaba con viabilidad, y se otorga la viabilidad de servicios al

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA BELLA VISTA, Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECÍFICAS"

Plan Parcial en su totalidad, ya que con la información entregada en el documento: "Ajuste en Red de Acueducto " 347 por parte de los promotores a la empresa AGUAS Y AGUAS, se subsana la observación que impedía otorgar la viabilidad a la Unidad de Actuación No. 1.

11. Que de igual manera fueron aportados para la Formulación del Plan Parcial BELLA VISTA, las Factibilidades para los servicios públicos de energía, alumbrado público, aseo y telecomunicaciones otorgadas por la empresa de ENERGIA DE PEREIRA E.S.P. mediante oficio No. 7102948 del 10 de septiembre de 2015, ATESA DE OCCIDENTE S.A E.S.P. EMPRESA DE ASEO oficio No.53019 del 21 de septiembre de 2015, y UNE oficio No. 152013474 del 14 de septiembre de 2015.

12. Que el artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda Ciudad y Territorio 1077 de 2015, establece una etapa de información pública, citación a propietarios y vecinos para que conozcan la propuesta de plan parcial y expresen sus recomendaciones y observaciones, citación que se efectuó, así:

- Mediante aviso por 10 días fijado en la Secretaría de Planeación Municipal el día 21 de octubre de 2016 a las 8:00 am y desfijado el día 08 de noviembre de 2016, a las 06:00 pm.
- Mediante las citaciones a propietarios y vecinos con Radicados No. 44249 del 26 de octubre y No. 45025 del 31 de octubre de 2016.
- Mediante Oficio No. 19650 del 26 de octubre de 2016, se solicitó la publicación en la página web institucional del aviso para citación de propietarios y/o vecinos de la propuesta del plan parcial.
- Mediante Oficio No. 22928 del 09 de diciembre de 2016, la Oficina Asesora de Comunicaciones del Municipio de Pereira certifica la publicación en la página web institucional del aviso para citación de propietarios y/o vecinos de la propuesta del plan parcial, mediante el link: http://www.pereira.gov.co/Ciudadanos/Paginas/Notificaciones-a-Terceros.aspx.

Durante el término de citaciones y publicaciones referidas no se presentó oposición, observación o intervención alguna por parte de propietarios, vecinos o ciudadanos.

13. El expediente de formulación fue revisado por el Equipo Técnico de Planes Parciales de la Secretaría de Planeación del Municipio, mediante concepto técnico de evaluación de diciembre de 2016 enviado al promotor mediante oficio No. 52534del 20 de diciembre de 2016; en el cual se realizaron varias observaciones y recomendaciones al documento, ante lo cual el promotor solicitó prórroga el día 17 de enero de 2017 con radicado número 1952 y posteriormente atendió lo requerido; ajustando y presentando las correcciones, el día 21 de febrero de 2017.

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

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA BELLA VISTA, Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECÍFICAS"

Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.

15. Que mediante la Resolución No. 1534 del 10 de marzo de 2017, la Secretaría de Planeación Municipal de Pereira, otorga viabilidad para la Formulación del Plan Parcial, la cual fue debidamente notificada al promotor del proyecto de Formulación el día 21 de marzo de 2017.

16. Que emitida por la Secretaría de Planeación Municipal, la resolución de viabilidad a la formulación del Plan Parcial BELLA VISTA, ésta procedió a remitir el Documento Técnico de Soporte y todos sus anexos ante la Corporación Autónoma Regional de Risaralda CARDER, mediante radicado No. 11853 del 29 de marzo de 2017 a efectos de lograr la concertación de los asuntos ambientales de tal formulación, conforme a lo establecido en el artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto 1077 de 2015; sin embargo, esta corporación emitió la Resolución No. 0772 del 16 de mayo del 2017,por medio de la cual declaró no concertado el componente ambiental del Plan Parcial teniendo como base el concepto técnico No. 01013 del 13 de mayo del 2017; en la Resolución de No Concertación se tuvo como argumento central el siguiente:

"…G). Que el día 09 de mayo de 2017, se realizó reunión con representantes de la Secretaría de Planeación Municipal de Pereira y la CARDER, cuya acta forma parte integral de esta Resolución, donde se da a conocer por parte de la entidad la evaluación realizada a la formulación del Plan Parcial ; acordándose que no es posible generar aún el proceso de concertación del componente ambiental de dicho plan, dado que no quedaron adecuadamente resueltos los aspectos de este componente, por la consideraciones expuestas en el literal F de esta resolución".

Estos son entre otros: morfometría, geología y geomorfología, sistema hídrico, clasificación agrológica de los suelos, amenazas naturales y antrópicas, aptitud del suelo, zonificación ambiental, suelos de protección, movimientos de tierra.

17. Que como consecuencia de la NO CONCERTACIÓN AMBIENTAL con la CARDER, los promotores procedieron a realizar todos los ajustes requeridos por la Corporación y posterior a eso, radicaron nuevamente en la Secretaría de Planeación Municipal el proyecto de Plan Parcial con el número 59689 del 13 de noviembre de 2018, el cual fue revisado por el equipo técnico de Planeación y remitido nuevamente a la CARDER mediante radicado No. 64207 del 21 de diciembre de 2018 a efectos de lograr la concertación de los asuntos ambientales de esta nueva formulación, de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto 1077 de 2015; sin embargo, esta corporación emitió la Resolución No. 0302 del 11 de febrero del 2019, por medio de la cual declaró no concertado el componente ambiental del Plan Parcial teniendo como base el concepto técnico No. 00210 del 07 de febrero de 2019; en esta Resolución de No Concertación se tuvo como argumento central el siguiente:

"…CONCLUSIONES

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA BELLA VISTA, Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECÍFICAS"

A partir del análisis técnico de la Corporación sobre los diferentes componentes ambientales de la propuesta de plan parcial "BELLA VISTA", soportados en la información suministrada por los promotores del plan parcial y la información don que cuenta la CARDER, se establece que las principales observaciones a la propuesta radicada están asociadas a:

- *El análisis Morfométrico y de topografía del área de estudio: en lo relacionado a la identificación de pendientes superiores al 60% y a los cambios identificados en el área de estudio no evidenciados en cartografía.*
- *El análisis del recurso hídrico superficial: identificación y delimitación cartográfica de drenajes intermitentes descritos en el DTS y definición de los tipos de drenaje teniendo en cuenta las consideraciones sobre pendientes asociadas a corrientes hídricas.*
- *Identificación de suelos de protección (especialmente lo referido a pendientes en las quebradas El Tigre y Bellavista.*
- *Amenazas y Riegos: Ajustes a las categorías de amenaza por cada fenómeno presente y la identificación de infraestructura expuesta a las amenazas.*
- *Zonificación Ambiental y Aptitud del suelo para uso urbano: Delimitación de las áreas condicionadas a los resultados de los análisis morfométricos y de suelos de protección.*
- *Factibilidad del recurso hídrico y el manejo de vertimientos: incorporación y reconocimiento de las condiciones sobre prestación de servicios definidos por la empresa de AGUAS Y AGUAS.*
- *Movimientos de tierras y disposición de materiales: Ajustes sujetos a los resultados de los análisis morfométricos y de suelos de protección.*

Por lo tanto se concluye que los anteriores componentes ambientales no están correctamente incorporados en la propuesta radicada de formulación del PlanParcial "Bella Vista" y requieren de su revisión y ajuste por parte de los promotores"

"…M). Que el día 22 de enero de 2019, se llevó a cabo la sesión de concertación de los asuntos ambientales de la propuesta de formulación del Plan Parcial "Bellavista", localizado en la zona suro oriental del Municipio de Pereira, entre la Corporación Autónoma Regional de Risaralda – CARDER- y el MUNICIPIO DE PEREIRA, de la cual se suscribió el acta de No Concertación de los asuntos ambientales en la que se concluyó lo siguiente:

"Por lo anteriormente expuesto, la Corporación Autónoma Regional de Risaralda – CARDER- y el municipio de Pereira a través de sus respectivos delegados, acuerdan no concertar los asuntos ambientales planteados para la formulación del Plan Parcial "Bellavista" presentada en el año 2018.

Adicionalmente, el municipio de Pereira realizará la revisión de la localización de las áreas de cesión para equipamientos colectivos en zonas de llenos, y el cumplimiento de la misma con respecto a los parámetros generales establecidosen el artículo 327 del acuerdo 23 de 2006, así como las consideraciones

adicionales con respecto al servicio de acueducto y saneamiento, atendiendo la recomendación de la Corporación."

18. Que como consecuencia de esta NO CONCERTACIÓN AMBIENTAL con la CARDER, los promotores procedieron a realizar todos los ajustes requeridos por la Corporación y posterior a ello, radicaron nuevamente en la Secretaría de Planeación Municipal el proyecto de Plan Parcial con el radicado No. 239 del 07 de enero de 2020, al cual se le hizo algunas observaciones referentes a la actualización de los presupuestos de las cargas generales y los valores utilizados en el componente económico y financiero; ya que éstos eran del año 2016, ante lo cual los promotores, por medio del correo electrónico planesparciales@pereira.gov.co el día 12 de mayo de 2020, a raíz de la pandemia ocasionada por el COVID- 19; enviaron dichas actualizaciones quedando de esta forma subsanadas las observaciones de la Secretaría de Planeación Municipalpara así poder remitir a la CARDER el proyecto de Plan Parcial.

19. Que mediante radicado No. 23836 del 24 de julio de 2020, y a través del correo planesparciales2020@pereira.gov.co fue remitido a la Corporación Autónoma Regional de Risaralda CARDER, el Plan Parcial para concertación ambiental.

20. 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 formulación del Plan Parcial con la Corporación Autónoma Regional del Risaralda CARDER, entidad que declaró su Concertación mediante Resolución No. 1254 del 08 de septiembre de 2020 "Por la cual se declaran concertados los asuntos ambientales para la Formulación del Plan Parcial BELLA VISTA ubicado en el municipio de Pereira".

21. 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 Formulación del Plan Parcial BELLA VISTA en el Municipio de Pereira y

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

DECRETA

TÍTULO I

LOCALIZACIÓN, DELIMITACIÓN Y CONFORMACIÓN DEL PLAN PARCIAL

CAPÍTULO I

Adopción, Localización y delimitación

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA BELLA VISTA, Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECÍFICAS"

ARTICULO 1. Adopción. Adóptese el Plan Parcial de Expansión Urbana BELLA VISTA, contenido en este acto administrativo y sus documentos integrantes; en calidad de instrumento de planificación y gestión intermedia que desarrolla y complementa las disposiciones urbanísticas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial.

ARTICULO 2. Documentos integrantes. Hacen parte de la adopción del plan parcial BELLA VISTA, el Documento Técnico de Soporte, con su respectiva memoria de diagnóstico y formulación, así como las fichas normativas y los siguientes planos:

INDICE PLANOS		
Tema	**Numero Plano**	**Nombre plano**
GENERALES	**1**	Plano Localización General (Plancha IGAC)
	2	Topografía, Delimitación y conformación predial del plan parcial
	3ª	Sistemas generales estructurantes - servicios públicos domiciliarios
	3B	Sistemas generales estructurantes - vial urbano
	3C	Sistemas generales estructurantes - sistema de espacio publico
	3D	Sistemas generales estructurantes - suelos de protección
	3E	Sistemas generales estructurantes - usos del suelo
	3F	Sistemas generales estructurantes - áreas de tratamiento
	4	Plano de tratamientos
	5	Identificación de viviendas afectadas por trazado V12
AMBIENTALES	**6**	Plano de pendientes generales
	6ª	Plano de pendientes adecuación morfológica
	7	Plano de Hipsometría
	7ª	Perfiles transversales
	7B	Perfiles transversales
	8	Formaciones Superficiales
	8ª	Unidades geomorfológicas
	8B	Microzonificación sísmica
	9	Clasificación Agrologica
	10	Hidrogeología y zonas de inundación
	11	Hidrogeología
	11ª	Vulnerabilidad del Acuífero
	12	Amenazas naturales y antrópicas
	12ª	Zonas de Riesgo
	13	Usos del suelo
	14	Suelo de Protección
	15	Zonificación Ambiental
	16	Aptitud del Suelo
	17	Obras y acciones Ambientales
	18	Movimiento de Tierra
SERVICIOS PÚBLICOS	**19**	Diseño red agua potable
	20	Diseño red alcantarillado residual
	21	Perfiles longitudinales alcantarillado residual
	22	Diseño red alcantarillado pluvial
	23	Perfiles longitudinales alcantarillado pluvial
	24	Detalles generales
	25	Redes de Iluminación

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA BELLA VISTA, Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECÍFICAS"

INDICE PLANOS		
Tema	**Numero Plano**	**Nombre plano**
	26	Redes de media Tensión
SISTEMA VIAL	**27**	Plano red vial- Diseño horizontal de vías
	28	Perfiles longitudinales vías
	29	Secciones transversales vías
URBANOS	**30**	Delimitación de las Unidades de actuación urbanística
	31	Sistema de espacio público y equipamiento colectivo
	32	Usos del suelo y aprovechamiento urbanístico
	33	Planteamiento Urbanístico
ECONÓMICOS	**34**	Asignación de cargas urbanísticas
	35	Etapas de desarrollo UAU
	36	Plano de delimitación de las zonas o subzonas beneficiarias de las acciones urbanísticas

ARTICULO 3. Localización del Plan Parcial: El plan parcial BELLA VISTA se encuentra localizado en la zona de expansión sur del Municipio de Pereira de acuerdo a la clasificación del territorio establecida por los Acuerdos 18 de 2000 y 23 de 2006 (POT de Pereira). Posee como linderos los siguientes:

Al Norte: con el suelo urbano de la urbanización Villa del Prado.

Al Sur: con los predios identificados con fichas catastrales 00-06-0008-0005-000, 00-06-0008-0354-000 y 00-06-0008-0007-000.

Al Oriente: con el asentamiento "El Rocío" y el río Consota.

Al Occidente: con la urbanización Samaria

ARTICULO 4. Delimitación del Área de Planificación: Para determinar la conformación predial y la delimitación del plan parcial BELLA VISTA se aplicaron los criterios establecidos en el artículo 2.2.4.1.4.3 del Decreto Único Reglamentario de Sector Vivienda, Ciudad y Territorio 1077 de 2015 de la siguiente manera:

A. El área propuesta cuenta con la superficie suficiente que permite conformar una parte completa de ciudad, entendiendo por esta la que asegure la dotación de los servicios públicos domiciliarios, equipamientos y espacios públicos suficientes para atender la demanda de los usos que se vayan a desarrollar en su ámbito de planificación, así como las obras de infraestructura vial que permitan garantizar su adecuada conexión con la estructura urbana existente.

B. El ámbito de planificación se encuentra con hechos ambientales como el Rio Consota y Barrios Consolidados.

C. No se generan predios o áreas residuales adyacentes a los límites del área de planificación del plan parcial, las áreas adyacentes son suficientemente considerables para ejecutar planes parciales independientes.

D. Con el área de planificación se genera continuidad con las urbanizaciones que se están desarrollando.

E. El área de planificación cuenta con la factibilidad, viabilidad y la definición de las condiciones técnicas para la futura prestación de los servicios públicos domiciliarios por entidades prestadoras de dichos servicios.

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA BELLA VISTA, Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECÍFICAS"

F. Con la delimitación del plan parcial BELLA VISTA no se requiere incorporar áreas al mismo dado que las áreas existentes en el entorno ya se encuentran desarrolladas.

ARTICULO 5. **Delimitación según Coordenadas:** El área de planificación del plan parcial BELLA VISTA se encuentra delimitada por puntos de coordenadas, expresados según el sistema de coordenadas MAGNA SIRGAS según se expresa en el "plano 2 Topografía, Delimitación y Conformación Predial del Plan Parcial", los puntos y coordenadas son:

NO_	Norte	Este
1	1022462,89	1152065,77
2	1022429,28	1152092,20
3	1022428,58	1152102,58
4	1022411,54	1152110,62
5	1022395,85	1152165,41
6	1022403,16	1152187,51
7	1022401,18	1152221,16
8	1022462,02	1152343,73
9	1022505,14	1152355,63
10	1022499,12	1152382,74
11	1022477,06	1152395,55
12	1022457,49	1152400,85
13	1022436,67	1152400,81
14	1022370,41	1152433,95
15	1022322,25	1152451,27
16	1022309,46	1152429,43
17	1022284,64	1152443,75
18	1022302,71	1152499,59
19	1022364,16	1152737,35
20	1022352,72	1152728,11
21	1022327,65	1152732,86
22	1022288,39	1152780,12
23	1022278,09	1152827,01
24	1022247,89	1152866,94
25	1022230,54	1152885,53
26	1022204,45	1152900,74
27	1022177,70	1152895,07
28	1022148,27	1152881,65
29	1022097,06	1152876,15
30	1022063,67	1152877,31
31	1022068,15	1152790,91
32	1022073,81	1152734,07
33	1022061,23	1152702,22
34	1022045,25	1152689,48
35	1022018,56	1152679,45

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA BELLA VISTA, Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECÍFICAS"

36	1022008,39	1152682,55
37	1021967,74	1152661,70
38	1021930,21	1152642,36
39	1021912,36	1152613,41
40	1021910,32	1152574,69
41	1021881,71	1152576,24
42	1021871,31	1152582,32
43	1021789,79	1152604,16
44	1021773,34	1152481,35
45	1021834,24	1152472,32
46	1021902,10	1152468,72
47	1021899,43	1152430,52
48	1021897,90	1152384,58
49	1021897,50	1152354,75
50	1021897,47	1152332,97
51	1021887,89	1152304,32
52	1021870,34	1152270,82
53	1021826,26	1152232,35
54	1021815,48	1152198,10
55	1021815,99	1152194,97
56	1021847,39	1152204,81
57	1021882,37	1152223,91
58	1021904,67	1152180,75
59	1021917,05	1152175,03
60	1021991,43	1152224,77
61	1021990,81	1152239,47
62	1022008,55	1152258,66
63	1022019,19	1152261,26
64	1022041,52	1152257,76
65	1022063,73	1152246,47
66	1022069,92	1152238,72
67	1022111,45	1152222,35
68	1022132,03	1152193,39
69	1022165,39	1152168,94
70	1022231,95	1152152,99
71	1022260,00	1152118,59
72	1022298,89	1152088,80
73	1022311,96	1152070,27
74	1022325,46	1152058,36
75	1022361,25	1152060,34
76	1022406,42	1152067,73
77	1022450,44	1152053,58

ARTICULO 6. **Conformación predial**: El área de planificación se encuentra conformada

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA BELLA VISTA, Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECÍFICAS"

por los siguientes predios:

No *	FICHA	PROPIETARIO	MATRCULA INMOBILIARIA	AREA CATASTRAL	AREA EN PLANO	A Z.U.	A_CON
1	00600080007000	GIRALDO RAMIREZ CARLINA, GIRALDO RAMIREZ JAIME, GIRALDO RAMIREZJESUS ALCIDES, GIRALDO RAMIREZ MARIA DOLORES, GIRALDO RAMIREZ MARIA FABIOLA, JARAMILLO NARANJO JULIANA, NARANJO GIRALDO CARLOS HERNAN, NARANJO GIRALDO GLORIA HELENA	290-209587	34736	25.753,27		0
2	00600080012000	BOTERO CARDONA JORGE URIEL, BOTERO CARDONA JOSE ARLEY, CARDONA OCAMPO RUBBY, DELGADO SEPULVEDA JAVIER EDUARDO	290-13826		70934,19		406
3	00600080021000	RAMIREZ HORTA ALBERTO RAMIREZ HORTA OLGA RAMIREZ HORTA ISAAC RAMIREZ HORTA CARMEN JULIA	290-50051		1.000,00		164
4	00600080018000	MORENO CALLE LUIS-ARMANDO MORENO CALLE LUZ ADRIANA	290-46872	4680	5.634,00		137
5	00600080019000	CORTES HENAO ARNOBIO-ANTONIO GUERRERO AGUDELO	290-12059	68	82		53

		ANCIZAR DE JESUS					
6	00600080022000	MARULANDA GALEANO JUSTO-PASTOR	290-43252	218	363		90
7	00600080023000	PATIÑO FRANCO CATALINA	290-49809		662		84
8	00600080026000	MARULANDA PARRA NELLY, MARULANDA PARRA OFELIA	290-18246		865,37	187	126
8	00600080026000	MARULANDA PARRA NELLY, MARULANDA PARRA OFELIA	290-18246		3.609,00	187	126
9	00600080027000	YEPES GARCIA ALICIA JUNTA DE ACCION COMUNAL DEL ROCIO	290-50985	3017	1605	1550	195
10	00600080029000	MEJIA LOPEZ BEATRIZ-ELENA	290-21099.	1550	1371	423	115
11	00600080030000	MUNICIPIO-DE-PEREIRA - CESION USO PCO	290-90127	3657	3463		153
12	00600080030000	PULGARIN RIOS PEDRO NEL	290-90130	19	19		
13	sin información	QUINTERO ORREGO JOSE NORBERTO, PEREZ PIEDRAHITA OLMA, PIEDRAHITA DE PEREZ BERENCE	290-90133	30,4	30,4		
14	00600080031000	MARULANDA PARRA FABIO PEREZ MARQUEZ MARIA NANCY, MARULANDA PARRA OFELIA GALEANO LOPEZ LUIS ALBERTO, GALEANO LOPEZ HERNANDO	290-29022	4147	4813	975	199
15	00600080032000	MARULANDA PARRA MARIO	290-51649		3871	421	69
16	00600080087000	GALEANO LOPEZ CARLOS ARTURO	290-60385	300	**		
17	00600080032000	TABORDA FRANCO MARINA, TABORDA MENDOZA MARIA LUCILA	290-90040		**		
18	00600080032000	LUDIVIA SALAZAR	290-90039		**		

19	00600080032000	TABORDA JULIO CESAR	290-90038		**		
20	00600080241000	LARREA RESTREPO JHON FREDY	290-90037		**		
21	00600080032000	MARULANDA PARRA MARIO, GALEANO LOPEZ CARLOS ARTURO	290-121630	75	**		
22	00600080032000	GALEANO LOPEZ ANIBAL, GALEANO LOPEZ LUIS ALBERTO	290-121629	3063	**		
23	00600080034000	MARULANDA PARRA NELLY-MARULANDA PARRA OFELIA	290-206122		3606,38	3210	0
24	00600080036000	MARULANDA PARRA MARIO SOTO MARULANDA DIANA LUCIA SOTO MARULANDA RICARDO SOTO MARULANDA SANDRA PATRICIA MARULANDA YEPES OSCAR MARULANDA PARRA MARIO MARÍN LÓPEZ JOAQUÍN EMILIO	290-51564	19247	17740		0
25	00600080033000	MARULANDA PARRA OFELIA	290-51563		5461,62	373	
26	00600080037000	OSPINA PARRA ALICIA MORENO CARVAJAL ANTONIO	290-27362	13169	4953		73
27	00600080043000	GOMEZ ORTIZ JAIRO	290-19111	4900	3.727,00	1173	357
28	00600080072000	MARIN PULGARIN EDILMA DE JESUS	290-33756	74	94		63
29	00600080092000	GRISALES HENAO MARIA-LUZ-AIDA	290-79033	60	129		28
30	00600080097000	DIAZ HECTOR SANDOVAL CIFUENTES MARIA	290-100691	113	113		74
31	00600080098000	VALENCIA MARIN EDGAR OSORIO MARIA ROSANA	290-101322	21	22		37
32	00600080099000	HENAOS-LTDA	290-101324	35	48		0
33	00600080100000	HENAOS-LTDA	290-101325	61	61		0

34	00600080102000	HENAOS-LTDA	290-101323	29	31		0
35	00600080103000	HENAOS-LTDA	290-101311	20	38		0
36	00600080104000	HENAOS-LTDA	290-101312	71	71		0
37	00600080105000	HENAOS-LTDA	290-101313	54	66		0
38	00600080106000	HEREDIA RAMIREZ CONSUELO DEL SCORRO MARULANDA ARBELAEZ YOLANDA SOTO HEREDIA JAIBER DE JESUS SOTO HEREDIA JOSE NORBERTO	290-101314	97	112		96
39	00600080107000	HEREDIA RAMIREZ ARCADIO-ANTONIO LARA DEYANIRA	290-101315	86	120		140
40	00600080108000	HENAOS-LTDA	290-101316	68	108		0
41	00600080242000	MUÑOZ DE HENAO MARIA VIRGELINA	290-84328	6795	6.795,00		52
42	00600080243000	HEREDIA RAMIREZ IVAN-ANTONIO MARULANDA GALEANO ADRIANA	290-84937	69	69		69
43	00600080248000	CARDONA BETANCUR LUIS-FERNANDO	290-115973	2463	3.137,00		391
44	00600080249000	CARDONA BETANCUR LUIS-FERNANDO	290-115974	10260	10.765,00		0
45	00600080257000	FRANCO BUITRAGO LUIS FERNANDO SALAZAR GOMEZ ADRIANA MERCEDES	290-125604	7129	7.129,00		112
46	00600080258000	OQUENDO GUISAO OSCAR DE JESUS	290-125605	120	120		0
47	00600080273000	CARDONA BETANCUR LUIS-FERNANDO	290-115975	6742	10.079,00		0
48	00600080274000	ARIAS MEDINA RICARDO GIRALDO CIRO JOSE SILVIO	290-126961	220	220		0
49	00600080275000	CARDONA BETANCUR LUIS-FERNANDO	290-126962	48	48		0

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA BELLA VISTA, Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECÍFICAS"

50	00600080276000	STEWART JAMES HARVEY	290-126965	48	48		0
51	00600080277000	MARTINEZ MONTOYA GUSTAVO DE JESUS	290-126966	48	48		0
52	00600080278000	QUINTANA QUINTERO BEATRIZ-ELENA	290-126969	48	48		0
53	00600080279000	GOMEZ QUICENO DARIO DE JESUS	290-126970	48	48		0
54	00600080280000	CARDONA BETANCUR LUIS-FERNANDO	290-126972	48	48		0
55	00600080281000	CARDONA BETANCUR LUIS-FERNANDO	290-152097	48	48		0
56	00600080282000	OROZCO RAMIREZ CARLOS-AUGUSTO	290-126971	48	48		0
57	00600080283000	OROZCO RAMIREZ CARLOS-AUGUSTO	290-126968	48	48		0
58	00600080284000	OROZCO RAMIREZ CARLOS-AUGUSTO	290-126967	48	48		0
59	00600080285000	OROZCO RAMIREZ CARLOS-AUGUSTO	290-126964	48	48		0
60	00600080286000	LONDONO HURTADO MARIA-PATRICIA	290-126963	48	48		0
61	00600080287000	CARDONA BETANCUR LUIS-FERNANDO	290-126973	60	60		0
62	00600080288000	CARDONA BETANCUR LUIS-FERNANDO	290-126975	85	85		0
63	00600080289000	LOTERO SCARPETTA LUZ MERY	290-126978	48	48		0
64	00600080290000	OROZCO RAMIREZ CARLOS-AUGUSTO	290-126979	48	48		0

65	00600080291000	OROZCO RAMIREZ CARLOS-AUGUSTO	290-126982	48	48		0
66	00600080292000	OROZCO RAMIREZ CARLOS-AUGUSTO	290-126983	48	48		0
67	00600080293000	OROZCO RAMIREZ CARLOS-AUGUSTO	290-126986	48	48		0
68	00600080294000	OROZCO RAMIREZ CARLOS-AUGUSTO	290-126987	48	48		0
69	00600080295000	OROZCO RAMIREZ CARLOS-AUGUSTO	290-126990	48	48		0
70	00600080296000	OROZCO RAMIREZ CARLOS-AUGUSTO	290-126991	48	48		0
71	00600080297000	OROZCO RAMIREZ CARLOS-AUGUSTO	290-126994	48	48		0
72	00600080298000	OROZCO RAMIREZ CARLOS-AUGUSTO	290-126995	48	48		0
73	00600080299000	VALENCIA MONTOYA HOOVER-NEY	290-126998	48	48		0
74	00600080300000	CARDONA BETANCUR LUIS-FERNANDO	290-126997	48	48		0
75	00600080301000	OROZCO RAMIREZ CARLOS-AUGUSTO	290-126996	48	48		0
76	00600080302000	OROZCO RAMIREZ CARLOS-AUGUSTO	290-126993	48	48		0
77	00600080303000	OROZCO RAMIREZ CARLOS-AUGUSTO	290-126992	48	48		0

78	00600080304000	OROZCO RAMIREZ CARLOS-AUGUSTO	290-126989	48	48		0
79	00600080305000	OROZCO RAMIREZ CARLOS-AUGUSTO	290-126988	48	48		0
80	00600080306000	OROZCO RAMIREZ CARLOS-AUGUSTO	290-126985	48	48		0
81	00600080307000	BETANCOURT DE CARDONA CLARA-OLIVA	290-126984	48	48		0
82	00600080308000	OROZCO RAMIREZ CARLOS-AUGUSTO	290-126981	48	48		0
83	00600080309000	CORREAL MARTHA	290-126980	48	48		0
84	00600080310000	CARDONA BETANCUR LUIS-FERNANDO	290-126977	48	48		0
85	00600080311000	CARDONA BETANCUR LUIS-FERNANDO	290-126976	48	48		0
86	00600080312000	CANO RAMIREZ LUZ-ELENA	290-126974	48	48		0
87	00600080313000	CARDONA BETANCUR LUIS-FERNANDO	290-126999	145	145		0
88	00600080314000	GARCIA GOMEZ GILBERTO-DE-JESUS	290-127001	48	48		0
89	00600080315000	GIRALDO VELASQUEZ NORA-AMPARO	290-127002	48	48		0
90	00600080316000	CANO GIRALDO ANGELA-MARIA	290-127005	48	48		0
91	00600080317000	GIRALDO GIRALDO CLARA-ROSA	290-127006	48	48		0

92	00600080318000	CARDONA BETANCUR LUIS-FERNANDO	290-127009	48	48		0
93	00600080319000	OROZCO RAMIREZ CARLOS-AUGUSTO	290-127010	48	48		0
94	00600080320000	OROZCO RAMIREZ CARLOS-AUGUSTO	290-127013	48	48		0
95	00600080321000	OROZCO RAMIREZ CARLOS-AUGUSTO	290-127014	48	48		0
96	00600080322000	OROZCO RAMIREZ CARLOS-AUGUSTO	290-127017	48	48		0
97	00600080323000	CARDONA BETANCUR LUIS-FERNANDO	290-127018	48	48		0
98	00600080324000	CARDONA BETANCUR LUIS-FERNANDO	290-127021	48	48		0
99	00600080325000	CARDONA BETANCUR LUIS-FERNANDO	290-127020	48	48		0
100	00600080326000	CARDONA BETANCUR LUIS-FERNANDO	290-127019	48	48		0
101	00600080327000	CARDONA BETANCUR LUIS-FERNANDO	290-127016	48	48		0
102	00600080328000	CARDONA BETANCUR LUIS-FERNANDO	290-127015	48	48		0
103	00600080329000	OROZCO RAMIREZ CARLOS-AUGUSTO	290-127012	48	48		0
104	00600080330000	OROZCO RAMIREZ CARLOS-AUGUSTO	290-127011	48	48		0

105	00600080331000	CARDONA BETANCUR LUIS-FERNANDO	290-127008	48	48		0
106	00600080332000	CARDONA BETANCUR LUIS-FERNANDO	290-127007	48	48		0
107	00600080333000	CARDONA BETANCUR LUIS-FERNANDO	290-127004	48	48		0
108	00600080334000	MUÑOZ ARIAS HECTOR	290-127003	48	48		0
109	00600080335000	CARDONA BETANCUR LUIS-FERNANDO	290-127000	48	48		0
110	00600080354000	PROMOTORA-DE-VIVIENDA-RISARALDA	290-209563	61442,8	61442,8		
111	00604670028000	BENJUMEA HECTOR GUEVARA NAVARRO GILBERTO	290-21100	1550	1.336,00	140	147
112	00600080005000	GRANBANCO SA, CANDAMIL CALLE JHON OMAR, CENTRAL DE INVERSIONES SA, ECHEVERRI LUZ AMPARO, FIDUCAFE, GARZON LUIS FERNANDO, HENAOS LTDA, HEREDIA OMAR DE J, MEJIA MANUEL, MOLINA SANCHEZ ORLANDO, MUNICIPIO DE PEREIRA	290-12535	352.000	19.217,00		706
113	00600080109000	ESPINOSA TAPASCO CELIO DE-JESÚS	290-101317	29	33		16
114	010603220149000	RIOS MORALES FABIO DE JESUS, RIOS RESTREPO FABIO ALBERTO, RIOS RESTREPO	290-137579	16081	2.696,00		0

		SANDRA MILENA					
115		FOLIO CERRADO	290-12534				
116	00600080005000	HEREDIA SOTO CLARA ROSA, HEREDIA RAMIREZ CONSUELO DEL SOCORRO, HEREDIA RAMIREZ OLMER DE JESUS	290-94792	4664	***		
117	010604670029000	NO IDENTIFICADO-PREDIO URBANO	290-21100		1341,89		
118	00600080020000	PATINO OROZCO OSCAR	NA		1.772,00		93
119	00600080038000	PATINO OROZCO OSCAR	NA		10891		0
120		SUELO PROTECCION URBANO EMPALME VIA SAMARIA	NA		1400		
121	00600080016000	RAMIREZ HORTA ALBERTO, RAMIREZ HORTA CARMEN JULIA, RAMIREZ HORTA ISAAC, RAMIREZ HORTA OLGA,	NA		3.460,00		96
122		Sin identificación Catastral	NA		3.790,09		
123		vía actual el Rocío, incluyendo retiros	NA		2.714,52		
					312.058,53		

*	Corresponde a la numeración manual del folio de la matricula inmobiliaria que se encuentran en el anexo
**	Abiertas en los años 1987 y 1992 de matrícula 290-51649 sin actualización en catastro
***	Matricula abierta de matrícula 290-12535, su área está contenida en ésta

Parágrafo 1. El Plan parcial planifica las unidades de actuación urbanística 1, 2 y 3 (UAU) considerando el levantamiento topográfico realizado para el efecto. La Unidad de actuación 4 se trabaja con áreas catastrales.

Parágrafo 2: Para el licenciamiento de las unidades se considerarán las áreas determinadas en documentos oficiales. En caso que el promotor pretenda obtener alguna licencia urbanística con

las áreas aquí consideradas deberá, previo al licenciamiento, realizar los trámites pertinentes ante la entidad idónea para ajustar y actualizar las áreas de cada lote.

CAPITULO II

CARACTERIZACION DE SUELOS DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN

ARTICULO 7. Caracterización del Suelo Área de Planificación: La mayor parte del suelo del polígono del plan parcial se encuentra clasificado en el POT (Acuerdo 023 de 2016) como suelo de expansión urbana. Algunas porciones del área de dos de los predios que conforman el límite sur del polígono del plan parcial, corresponden a la categoría de suelo suburbano, según el POT.

Los predios que poseen un porcentaje de su área en suelo clasificado como suburbano, cumpliendo con lo establecido en el artículo 381 del Acuerdo 23 de 2006 (logrando la incorporación del 70-30 en arrastre) son:

a.-Predio Ficha catastral No 000600080354000 (Buenos Aires)
Con el objeto de ajustar las áreas, acorde a lo dispuesto en el POT (Acuerdo 023 de 2006), el predio 000600080354000 (predio Buenos Aires) matrícula inmobiliaria 290-12534, de mayor extensión, fue objeto de subdivisión aprobada por Curaduría Urbana 2 de Pereira mediantelicencia 4511, de la cual resulta el predio Buenos Aires Lote 2, actualmente identificado con matrícula inmobiliaria No. 290-209563, con una superficie de **61.442,8 m2.** De la superficie totaldel predio Buenos Aires Lote 2, una proporción inferior al 30% corresponde a suelo suburbano que se incorpora al polígono general del plan parcial como suelo de expansión urbana.

b.-Predio Ficha catastral No 000600080007000. (La Huerta)
El predio con ficha catastral No 000600080007000. (La Huerta), matrícula inmobiliaria 290-9248, de mayor extensión, fue objeto de subdivisión aprobada por Curaduría Urbana 2 de Pereira mediante licencia 4461 con aclaración No 00211-15 del cual resultó el predio denominado "Chiminango" con 34.736 m2 de los cuales **25.753,77m2** harán parte del parcial Bella Vista por estar clasificados como suelo urbano y de expansión; el resto del predio Chiminango que se encuentra por fuera de la línea de expansión urbana conserva su condición de suelo suburbano y no formará parte del polígono del plan parcial.

TITULO II

CAPITULO I
Áreas y preexistencias

ARTICULO 8. Definición de áreas del plan parcial. El Plan parcial Bella Vista cuenta con un área bruta de 312.058,53 m2 de los cuales 153.128,39 m2 conforman el área neta urbanizable.Una vez descontadas las áreas de cesión de conformidad con el Decreto 1077 de 2015 resulta un área útil de 54.889,37 m2.

El plan parcial define la siguiente asignación de áreas:

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA BELLA VISTA, Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECÍFICAS"

ITEM	Áreas en el PP	%	UAU 1	UAU 2	UAU 3	UAU 4
AREA BRUTA DEL PLAN PARCIAL	**312.058,53**	**100,00%**	**61.442,80**	**105.918,19**	**25.753,27**	**118.944,27**
PREEXISTENCIAS	**3.463,00**	**1,11%**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**3.463,00**
Colegio Remigio Antonio Cañarte (FC: 000600080030000 MI: 290-90127)	3.463,00		0,00	0,00	0,00	3.463,00
SUELO DE PROTECCIÓN (Sin suelos de protección en vías)	**126.565,54**	**32,90%**	**11.901,09**	**31.930,63**	**1.064,00**	**81.669,82**
Suelos de Protección (corrientes hídricas y altas pendientes)	126.565,54		11.901,09	31.930,63	1.064,00	81.669,82
SERVICIOS PÚBLICOS	**1.835,10**	**0,79%**	**1.835,10**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Servidumbre expresa Sur (áreas por fuera de planteamiento vial o suelos de protección)	1.835,10		1.835,10	0,00	0,00	0,00
SISTEMA VIAL POT	**27.066,50**	**8,72%**	**6.887,90**	**7.626,20**	**3.206,78**	**9.345,62**
V12 (El Rocío)	7.724,11		1.180,65	0,00	0,00	6.543,46
V32 (conexión norte sur)	9.454,75		1.828,55	7.626,20	0,00	0,00
V32 (conexión oriente occidente)	7.876,20		3.878,70	0,00	3.206,78	790,72
V60 (acceso cesiones)	2.011,44		0,00	0,00	0,00	2.011,44
AREA NETA URBANIZABLE (ANU)	**153.128,39**	**56,48%**	**40.818,71**	**66.361,36**	**21.482,49**	**24.465,83**
ESPACIO PÚBLICO (Solo se contabiliza la cesión en suelo útil, no incluye áreas dentro de suelos de protección)	31.390,80		10.423,43	11.555,24	5.301,54	4.110,59
EQUIPAMIENTO COLECTIVO	28.566,12		9.796,18	10.399,36	4.541,41	3.829,17
VÍAS LOCALES (se estima un 25% para estas vías)	38.282,10		10.204,68	16.590,34	5.370,62	6.116,46
AREA UTIL	**54.889,37**	**22,22%**	**10.394,42**	**27.816,42**	**6.268,92**	**10.409,61**

Parágrafo 1. Las áreas de cada Unidad de actuación urbanística serán confirmadas en la licencia de urbanismo, por ende, las áreas consideradas en el Documento Técnico de Soporte de este plan parcial son indicativas más no obligatorias.

ARTICULO 9. **Preexistencias.** Las preexistencias de la UAU 4, corresponde al colegio Remigio Antonio Cañarte (3463m2) ubicada en el plano No. 13 "Usos del Suelo".

El anterior inmueble es descontado del cálculo del área útil del Plan Parcial y de la UAU 4 y no estará sujeto a participar en el reparto de cargas ni beneficios, no podrá ser considerado como una carga local del plan parcial de conformidad con el artículo 2.2.4.1.5.1 del Decreto 1077 de 2015, y no tendrá nuevos aprovechamientos a los existentes al momento de ser adoptado el presente Plan Parcial.

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

CAPÍTULO II
Adquisición de Predios por Obras de Infraestructura

ARTICULO 10. **Ejecución de la Vía V12.** Para la ejecución de la vía V12 sobre el actual

carreteable de la vía el Rocío se deberá adquirir algunos predios y las viviendas en ellos construidas para garantizar el suelo requerido para la mencionada vía.

Los predios que deben ser adquiridos son los siguientes:

CUADRO DE AREAS AFECTACION PREDIAL POR VIA V-12 PLAN PARCIAL BELLA VISTA					
Identificación del predio en plano No. 5	Área predio	Área afectación	%	Área restante	%
1	109,03	2,55	2,34	106,48	97,66
2	253,54	131,16	51,73	122,38	48,27
3	94,22	51,61	54,78	42,61	45,22
250	163,37	94,14	57,62	69,23	42,38
4	155,06	82,41	53,15	72,65	46,85
92	128,78	124,63	96,78	4,15	3,22
22	136,5	67,66	49,57	68,84	50,43
5	78,58	42,49	54,07	36,09	45,93
6	170,43	115,86	67,98	54,57	32,02
7	71,15	45,81	64,39	25,34	35,61
8	165,81	113,69	68,57	52,12	31,43
72	94,11	64,57	68,61	29,54	31,39
19	82,06	57,73	70,35	24,33	29,65
9	162,43	122,2	75,23	40,23	24,77
10	78,44	78,44	100,00	0	0,00
11	161,33	154,2	95,58	7,13	4,42
12	58,96	15,97	27,09	42,99	72,91
13	122,64	122,64	100,00	0	0,00
14	127,43	98,44	77,25	28,99	22,75
15	138,11	138,11	100,00	0	0,00
258	119,34	119,34	100,00	0	0,00
16	120,86	120,86	100,00	0	0,00
243	69,32	69,32	100,00	0	0,00
17	247,91	187,96	75,82	59,95	24,18
97	112,99	112,99	100,00	0	0,00
18	41,36	41,36	100,00	0	0,00
19	60,09	60,09	100,00	0	0,00
20	112,06	24,55	21,91	87,51	78,09
21	244,88	178,97	73,08	65,91	26,92
98	22,13	22,13	100,00	0	0,00
99	48,37	48,37	100,00	0	0,00
100	61,02	23,78	38,97	37,24	61,03
102	30,84	30,84	100,00	0	0,00

22	312,23	191,5	61,33	120,73	38,67
103	37,99	37,99	100,00	0	0,00
104	62,66	62,66	100,00	0	0,00
105	54,72	54,72	100,00	0	0,00
106	29,95	29,95	100,00	0	0,00
23	140,43	131,79	93,85	8,64	6,15
108	81,98	61,84	75,43	20,14	24,57
109	79,14	32,35	40,88	46,79	59,12
24	21,03	21,03	100,00	0	0,00
	4663,28	**3388,7**	**72,67**	**1274,58**	**27,33**

Ver plano No. 5. "Identificación de viviendas afectadas por trazado V12

ARTICULO 11. Ejecución de la V60. Para la ejecución de la V60 se requiere adquirir el predio que se identifica a continuación:

CUADRO DE AREAS AFECTACION PREDIAL POR VIA V-60 PLAN PARCIAL BELLA VISTA					
Identificación del predio en plano No. 5	**Área predio**	**Área afectación**	**%**	**Área restante**	**%**
1	109,03	73,86	67,74%	35,44	32,50%

Parágrafo: El predio identificado en el plano No. 5 como "1" se afecta por las vías V60 y V12 en un 68.03%, por lo que esta vivienda debe ser relocalizada completamente.

ARTICULO 12. Procedimiento para la Adquisición de Mejoras y Realización de Avalúos: La adquisición de predios necesaria para garantizar la vía V12, mencionada anteriormente, se iniciará con un proceso de negociación entre el Municipio y el propietario o poseedor de la mejora a adquirir. La Alcaldía de Pereira designará una Secretaría para la realización de este proceso la cual se encargará de la negociación con el propietario o poseedor del predio, para lo cual podrá aplicar los instrumentos legales establecidos en la Ley 388 de 1997 que considere pertinentes.

Para la adquisición predial se deberá contar con un avalúo comercial de las mejoras a adquirir por parte de un perito avaluador debidamente registrado o a alguna entidad que dentro de sus funciones tenga la de realizar avalúos colegiados, el cual servirá de base para la negociación entre las partes y la puesta en ejecución de los instrumentos de gestión del suelo establecidos en la Ley 388 de 1997.

En todo caso, al momento de realizar las adquisiciones de los predios requeridos se deberá tener el avalúo comercial debidamente avalado y realizado conforme a las disposiciones legales sobre el tema.

Los avalúos que se realicen para el efecto deberán dar cumplimiento a las disposiciones legales

vigentes sobre el tema, entre ellos los Decretos 1420 de 1998 y 1788 de 2004, y la Resolución IGAC 620 de 2008, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

ARTICULO 13. Proceso para la relocalización de viviendas: El procedimiento para la relocalización de viviendas requerido para el correcto desarrollo del presente plan parcial se sujetará a lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial (artículo 267 del Acuerdo 23 de 2006) que define los programas de reubicación o relocalización.

El procedimiento para la relocalización de las viviendas identificadas en este documento será aquel que determine la Administración Municipal conforme a la Ley 388 de 1997 y demás disposiciones legales vigentes inherentes al tema. Será el municipio de Pereira quien determine laSecretaría encargada de liderar este proceso.

TITULO III

PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO PROYECTADO

CAPITULO I

Del Sistema Ambiental

ARTICULO 14. Objetivo del Diagnóstico Ambiental. El inventario ambiental del área de planificación está dirigido a conocer las características de los aspectos que permiten realizar un diagnóstico del estado del medio, del valor de sus recursos, de sus potencialidades y de su vulnerabilidad frente a las actuaciones futuras, es decir frente al futuro desarrollo urbanístico de los predios en consideración

ARTICULO 15. Unidades geológicas. El área del municipio de Pereira sobre el cual se desarrollará el proyecto del PLAN PARCIAL BELLA VISTA, está conformado por las siguientes unidades litológicas:

1. Unidades Litológicas
2. Depósitos fluvio-volcánicos

ARTICULO 16. Clasificación morfométrica (Pendientes). El área del proyecto presenta un relieve entre suave y pendiente, donde éstas últimas alcanzan valores mayores del 60%, principalmente en las áreas de protección ambiental de los cauces de la quebrada El Tigre, río Consota y en los drenajes intermitentes que la zona presenta.

ARTICULO 17. Identificación de corrientes superficiales de carácter permanente y demarcación de las zonas de protección de los cauces. Dentro del área del Plan Parcial Bellavista se identificaron las siguientes corrientes hídricas superficiales:

1. **Río Consota:** Afluente del río La Vieja. discurre en sentido Sur – Norte, dentro del Plan Parcial Bellavista, presenta una longitud aproximada de 339.6 m.
2. **Quebrada El Tigre:** afluente del río Consota, discurre en sentido Sur – Nor occidente, hacía el sector occidental del Plan Parcial en una longitud aproximada de 370.47 m.
3. **Quebrada Bellavista:** afluente del drenaje NN1, discurre en sentido Oriente – Occidente, en una longitud aproximada de 676.75 m.

4. **Drenaje NN1:** afluente de la quebrada El Tigre. Dentro del Plan Parcial presenta una longitud aproximada de 290 m.

ARTICULO 18. Identificación de los drenajes Efímeros. Dentro del área del Plan Parcial BELLA VISTA se identifican varios drenaje efímeros (evacuadores aguas lluvias) hacía el sector occidental y central del plan parcial, uno (1) de ellos será objeto de intervención para adecuación morfológica y conformación de lleno compactados, el cual se encuentra identificado en el Plano No. 17"Obras y Acciones Ambientales".

ARTICULO 19. Suelos de protección. Los suelos de protección del Plan Parcial se encuentran identificados en el **Plano No. 14 "**suelos de protección". Para la determinación de los Suelos de Protección, es necesario tener en cuenta la clasificación de los suelos de protección, en lo correspondiente a las zonas forestales protectoras de corrientes hídricas, los cuales serán delimitados conforme con lo establecido en el Acuerdo CARDER 028 de 17 de Junio de 2011 modificado por el Acuerdo CARDER 020 de Noviembre de 2013 y el Plan de Ordenamiento Territorial de Pereira; adicionalmente se incluyen los suelos de protección por pendientes altas (superiores al 60%).

ARTICULO 20. Rio Consota (Cauce con llanuras aluviales): La zona de retiro comprende desde el cauce natural hasta la línea de niveles máximos de inundación, para períodos de retorno de 100 años. En cualquier caso el retiro no podrá ser inferior a 15 metros, sin embargo de acuerdoa lo definido con la Autoridad Ambiental Competente se establece un retiro de 30 metros.

Usos permitidos:

1. Cobertura vegetal protectora

2. En el límite de la zona de retiro se permitirá el establecimiento de especies ornamentales, siempre que no implique la erradicación de cobertura pre-existente.

3. Recreación Pasiva. Cuando el retiro sea superior a 15 metros, en la franja restante se permitirá recreación pasiva con infraestructuras tales como miradores paisajísticos, observatorios de fauna y flora, senderos peatonales y mobiliario propio de actividades contemplativas.

El total de la infraestructura para la recreación pasiva no podrá ocupar un área superior al 8% de la franja restante y deberán construirse sin superficies de pisos duros, salvo superficies en madera o piedra de mano acomodada. Se deberá garantizar la accesibilidad de la población y su articulación con el sistema de Espacio Público.

El ancho máximo de los senderos peatonales será de 1,2 metros.

Los miradores paisajísticos, observatorios de fauna y flora deben ser construidos con Áreas menores a 5 m^2 y distancias mínimas de 10 m entre ellos.

1. Solo se permitirán redes de servicios públicos cuando topográficamente no sea posible localizarlas por fuera de la zona de retiro. No incluye los sistemas de tratamiento.

2. Las obras de control de inundación solo se permitirán en las zonas de retiro del cauce en casos excepcionales en los que se requiera la protección de infraestructura urbana

existente, las cuales deberán ser sustentadas ante la autoridad ambiental competente.

ARTICULO 21. Quebrada El Tigre, quebrada Bellavista y drenaje NN 1 (Cauce en Forma de V). Se presenta principalmente en cuencas altas, en las cuales se observa el predominio de la erosión sobre la sedimentación, profundización de los valles y formación de laderas con pendientes superiores al 60%.

La zona de retiro comprende una franja de 30 metros, medidos a partir de la línea del cauce natural en proyección horizontal.

Usos Permitidos:

1. Cobertura vegetal protectora.

2. En el límite de la zona de retiro se permitirá el establecimiento de especies ornamentales, siempre que no implique la erradicación de cobertura pre-existente.

3. Redes de servicios públicos domiciliarios a partir del cambio de pendiente garantizando su estabilidad, salvo cuando topográficamente no sea posible localizarlas por fuera del cambio de pendiente. No incluye los sistemas de tratamiento.

4. Obras de control de erosión. Estas obras no deben impedir la continuidad de la zona de retiro; una vez implementada la solución se deberá generar una restitución morfológica y de cobertura vegetal del área, garantizando la franja de retiro demarcada.

5. En la franja correspondiente a un tercio de la altura de la ladera, adicionalmente se permitirá:

5.1 Recreación pasiva con infraestructuras tales como miradores paisajísticos, observatorios de fauna y flora, senderos peatonales y mobiliarios propios de actividades contemplativas. El total de la infraestructura para la recreación pasiva no podrá ocupar un área superior al 10% de la franja y deberá construirse sin superficies de pisos duro, salvo superficies en madera o piedra de mano acomodada. Se deberá garantizar la accesibilidad de la población y su articulación con el sistema de Espacio Público. Los miradores paisajísticos, observatorios de fauna y flora deben ser construidos con áreas menores a 7 m^2, distancias mínimas de 15 m entre ellos.

5.2 Vías contempladas en los planes viales municipales, departamentales o nacionales.

Estas intervenciones deberán garantizar la estabilidad de la ladera con las respectivas obras.

ARTICULO 22. Humedales, pozos y aljibes. Dentro del área del plan parcial no se identificaron humedales ni pozos o aljibes activos y/o abandonados.

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA BELLA VISTA, Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECÍFICAS"

ARTICULO 23. Aguas subterráneas. Las zonas de recarga están asociadas a las discontinuidades hidráulicas que se producen entre los diferentes tipos de unidades, las zonas de falla, las cuales controlan en su gran mayoría los principales drenajes y en la infiltración del agua lluvia a través de las cenizas volcánicas (Miembro Superior).

ARTICULO 24. Clasificación de procesos erosivos y formaciones geológicas superficiales. En el área no se presentan procesos erosivos relevantes, solo erosión laminar o lavado de finos en el área que fue descapotada.

ARTICULO 25. Clasificación Agrológica. Los suelos del área del proyecto, desde el punto de vista agrológico corresponden a la Asociación Chinchiná-Malabar, la cual en la clasificación Agrológica del IGAC corresponde a Clase III y IV, las cuales se identifican en el Plano No. 9 "Clasificación Agrológica".

ARTICULO 26. Vulnerabilidad del Acuífero. El Plan Parcial BELLAVISTA se encuentra localizado en una zona con un índice de vulnerabilidad bajo, es decir sólo vulnerable a contaminantes conservativos cuando son descargados o lixiviados en forma amplia y continua durante largos períodos de tiempo, se encuentra ilustrado en el Plano No. 11A "Vulnerabilidad del Acuífero".

ARTICULO 27. Amenaza natural y antrópica.

1. **Amenaza Geotécnica.** En el área del plan parcial se evidencian dos categorías de amenaza, la primera de ellas es la relacionada con amenazas de deslizamiento por pendientes superiores al 60%, la segunda de ellas de inundaciones por periodos deretorno de 100 años.

2. **Amenaza por inundaciones.** En el área existe probabilidad de inundaciones hacía la margen izquierda del río Consota, dado que corresponde a una llanura aluvial. Se deben establecer los retiros según la norma, de tal manera que se prevengan posibles riesgos por inundaciones en épocas de invierno. Se recomienda que dado el riesgo hidrológico, que se presenta en la zona de inundación, las entidades competentes deberán realizar las acciones conducentes a la prevención y mitigación del riesgo.

3. **Amenaza Sísmica.** La amenaza sísmica para el área de interés del proyecto, así como para toda la región, **es alta**, debido a la naturaleza de alta sismicidad por múltiples fuentes sísmicas. La amenaza sísmica por efectos locales (aceleración del suelo), está determinada en la microzonificación sísmica para la ciudad de Pereira.

4. **Amenaza Antrópica.** En la actualidad no se evidencia ninguna amenaza de tipo antrópico o tecnológico, al interior del plan parcial. El plan parcial no es cruzado por poliductos, gasoductos o líneas de alta tensión.

Parágrafo. Respecto a la amenaza por inundaciones, sobre el área citada en esta zona existe el expediente CARDER No. 142 referente al proyecto denominado "Urbanización Prado Sur", situación que debe ser considerada al momento de gestionar y ejecutar la Unidad de actuación No. 4 de este proceso de planificación.

ARTICULO 28. Riesgo Natural y Antrópico. Derivado de las amenazas identificadas, se genera riesgo natural por fenómenos de remoción en masa e inundación, adicionalmente se reconocen las viviendas con reubicación inmediata definidas en el inventario de la DIGER; no

obstante, el área destinada para el desarrollo útil del plan parcial, no presenta riesgo y asociado a algunas pendientes moderadas se genera riesgo bajo por movimientos en masa.

ARTICULO 29. Aspectos arqueológicos. En desarrollo de las actividades de urbanización sobre el área del plan parcial en caso de hallazgos de tipo arqueológico, se deberá cumplir con los preceptos definidos por Ley 397 de 1997 *"Ley General del Cultura"*, Ley 1185 de 2008 *"Por la cual se modifica y adiciona la Ley 397 de 1997 –Ley General de Cultura– y se dictan otras disposiciones*" y demás norma aplicable.

ARTICULO 30. Aptitud del suelo y zonificación ambiental. Las categorías establecidas para determinar la aptitud y zonificación ambiental son:

1. **Zonas aptitud alta:** corresponden a las zonas que no tienen mayores limitaciones para el desarrollo urbano, de bajas pendientes (0-25%), donde no se registran procesos erosivos, en las cuales solo requiere descapote, nivelación del terreno y manejo adecuado de la cimentación; pasaría a ser en el mapa de zonificación ambiental como **"Áreas Urbanizables Sin Restricciones".**

2. **Zonas de aptitud moderada:** Que corresponden a zonas de pendientes moderada que requieren adecuación morfológica del terreno, con moderados movimientos de tierra, y a los drenajes intermitentes que pueden ser llenados con material de corte, que se encuentrepor fuera de las restricciones de la 2H establecido en el Acuerdo CARDER 028 de 2011 y que no alimentan humedales. Requieren acondicionamiento mediante obras de confinamiento, estabilización y manejo de aguas subsuperficiales y solo podrán ser aprovechadas bajo los requisitos establecidos en dicho Acuerdo. **Estas zonas se identifican en el plano de zonificación ambiental como "Áreas urbanizables con restricciones mediante intervenciones".**

3. **Zonas de aptitud baja:** Corresponden a las zonas de llenos en drenajes intermitentes actuales y sobre los cuales se debe respetar las restricciones del 2H establecidas en los Acuerdos CARDER 028/2011 y 020/2013; **Estas zonas se identifican en el plano de zonificación ambiental "Áreas urbanizables con restricciones por llenos en drenajes intermitentes".**

4. **Zonas sin aptitud:** Corresponden a franjas forestales protectoras de los drenajes permanentes, a los suelos donde se presentan pendientes mayores del 60%, a humedales, coberturas importantes por fuera de los drenajes etc., **Estas zonas se identifican en el plano de zonificación ambiental "suelos de protección".**

ARTICULO 31. Riesgo. Se establecen zonas y clasificación de riesgo bajo por fenómenos de remoción en masa, riesgo alto por fenómenos de remoción en masa y riesgo alto no mitigable por inundación para el área de planificación.

Conforme al inventario ZERO, adoptado mediante el Decreto Municipal No. 775 de diciembre de 2013, en el área de planificación hay 51 viviendas en riesgo, el listado de las mismas se encuentra en el Documento Técnico de Soporte que hace parte integral de este Decreto.

ARTICULO 32. Criterios para el Diseño Urbano. El estudio ambiental en la etapa de formulación determina el suelo con aptitud para el desarrollo de procesos de urbanización.

El proyecto de formulación del plan parcial procura minimizar los posibles impactos que generará el asentamiento de actividades urbanas y conserva sin mayor intervención los suelos de protección y las zonas con pendientes superiores al 40%.

La formulación determina los siguientes criterios para la conservación del recurso hídrico existente:

1. Constituir el cauce de la quebrada el Tigre como el eje principal de los componentes ambiental y de espacio público, mediante la protección y consolidación del cordón verde existente.

2. Privilegiar la ocupación de los suelos con aptitud alta.

3. Minimizar los impactos ambientales que puedan causar los cruces viales sobre drenajes permanentes planteando las obras ambientales requeridas para el buen transcurso de las corrientes hídricas.

4. La esencia de la presente evaluación consiste en predecir las condiciones ambientales futuras, realizando una comparación entre las actividades antrópicas y las obras con la ejecución del proyecto. Lo anterior implica un análisis de la situación ambiental del área de influencia, teniendo en cuenta la presión ejercida por las actividades sobre el área proyectada en el tiempo y las fases de desarrollo del plan.

5. El proceso de evaluación consiste inicialmente en la descripción de los impactos provocados en las diferentes fases, basados en los métodos descritos para la realización de la misma. Una vez identificados los impactos se procede a valorarlos de acuerdo al grado de afectación, obteniéndose una jerarquización, de esta forma se puede conocer el cambio provocado en el tiempo, sobre los elementos del entorno.

6. Con los datos obtenidos se realiza una calificación cualitativa - cuantitativa y de esta forma se obtienen valores para llevar a cabo una comparación y determinar el impacto neto sobre el medio asociado con la predicción en la afectación de las condiciones actuales en el sector de influencia del proyecto.

ARTICULO 33. Clasificación de los Impactos Ambientales. La clasificación de impactos ambientales y su incidencia dentro del área de planificación se encuentran descritos en el Documento Técnico de Soporte del presente Plan Parcial dentro de la matriz de evaluación de impactos ambientales citada en las páginas 107 y 108.

CAPITULO II
Obras y Acciones Ambientales

ARTICULO 34. Obras y acciones específicas.

1. Se deberá asumir y respetar La Zonificación Ambiental y Aptitud del Suelo para Uso Urbano definida en el diagnóstico y presentada en los Planos No. 16 y No. 17, en especial la no ocupación de los suelos de protección.

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

    i. Ocupación de cauce.
    ii. Disposición final de material de excavaciones
    iii. Erradicación de coberturas vegetales.

3. Todos los desarrollos urbanísticos y construcciones antes de comenzar obras deberán tener definido y aprobado la disponibilidad de servicios por parte de la empresa prestadora de servicio de acueducto y alcantarillado.

4. Teniendo en cuenta la zonificación sísmica del país, la zona del Plan Parcial se encuentra localizado en una zona de amenaza sísmica alta y dentro de la microzonificación sísmica en la Zona No 1, por tanto se debe tener en cuenta para el desarrollo de infraestructura todas las recomendaciones de las normas técnicas contenidas en el reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 y para efectos locales los lineamientos determinados en la microzonificación establecida para dicha zona.

ARTICULO 35. Otras Acciones del Plan de Manejo Ambiental.

1. **<u>Para la protección del Componente Geosférico.</u>**

a. Modificación Morfológica

Si bien la modificación morfológica a realizarse es pequeña, es importante tener en cuenta lo siguiente:

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

b. Control de Erosión

- Una de las técnicas más simples y eficientes para controlar la erosión y disminuir los efectos de desestabilización, arrastre y pérdida de suelo y posterior sedimentación en las corrientes de agua, es la empradización en toda el área de cortes, terraplenes y zonas verdes, por lo tanto se exige esta actividad en las áreas mencionadas.

- Los puntos de los drenajes naturales sobre los cuales se harán entregas de aguas lluvias, requieren protegerse de erosión lateral y de fondo, instalando un cabezal adecuado conenrocado de fondo.

2. **<u>Para la Protección, Mitigación y Compensación del Componente Biótico.</u>** Para la protección y conservación de los elementos ambientales y suelos de protección se estable las siguientes medidas y acciones:

- La franja forestal protectora de corrientes: quebrada Bellavista, quebrada El Tigre, río Consota y drenaje NN1, quedan definidas tal como se propone en el presente documento, por tanto los urbanizadores deberán asumirlas, respetarlas y legalizarlas ante la CARDER.

- En la franja forestal protectora demarcada, 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 residuales, 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 del proyecto. Estas intervenciones específicas serán objeto de permisos de ocupación de cauce y de erradicación vegetal, otorgados por la CARDER.

- La franja forestal protectora será objeto de conservación y restauración forestal, para lograr consolidar corredores biológicos y ambientales, regulación de corrientes hídricas y condiciones favorables para la recarga de acuíferos. El protocolo o plan de compensación forestal para el establecimiento y el manejo de las plantaciones existentes y propuestas deberán ser presentados a la corporación para su aprobación durante la fase de desarrollo del área.

3. **<u>Para La Protección y Conservación Del Recurso Hídrico (Superficial y Subterráneo).</u>** Durante la construcción todo proyecto deberá garantizar un adecuado manejo de grasas, aceites y aguas residuales, y evitar problemas de salud por el uso de equipo y concentración de personal. Por lo tanto se debe adecuar un campamento, el cual se construirá con las especificaciones sanitarias y medidas de tipo ambiental relacionadas con la permanencia de personal y el manejo de equipo y maquinaria.

   Para evitar la caída de material de corte y lavado de finos al cauce de las corrientes de agua, se debe implementar una barrera de trinchos con geotextil al respaldo a lo largo del tramo durante la ejecución de las obras.

ARTICULO 36. **Obras específicas.** Se establecen las siguientes obras y acciones específicas por componente, las cuales se localizan en el plano No. 17 "Obras Ambientales".

Obras en drenajes intermitentes

Drenaje intermitente	Tipo de obra
NN1	Lleno, filtros y sistema de contención
NN2	
NN3	
NN4	
NN5	

Obras en drenajes permanentes

Drenaje	**Tipo de obra**
Quebrada bellavista Quebrada El Tigre	Tubería, filtros y contención contra la vía

Acciones de reforestación y aislamiento

Drenaje	Tipo de acción
Quebrada bellavista Quebrada El Tigre Río Consota	Reforestación, cercos vivos e inertes

ARTICULO 37. Costos de Obras Ambientales. Los costos de las obras ambientales a asumir por el plan parcial son:

OBRAS AMBIENTALES

ITEM	DESCRIPCIÓN	UND.	CANTIDAD	V/R UNITARIO	V/R TOTAL
ITE592	Cerramiento provisional con guadua y tela de cerramiento h=2,0 mtrs.	m	3050	$ 4.606	$ 14.048.300
ITE1321	Empradización talud base ecomatrix	m2	4586,00	$ 13.698	$ 62.819.028
ITE650	Canal de rápidas con tapa en concreto de 20,7 Mpa (3000psi)	m3	9,90	$ 625.223	$ 6.189.708
ITE148	Enrocados de fondo	m2	14,80	$ 96.255	$ 1.424.574
ITE109	Cuerpo para cámara de inspección D=1,20 mtrs, en concreto de 20,7 Mpa	m	12,00	$ 592.043	$ 7.104.516
ITE371	Tapa de H.F. para cámara de inspección sin cuello	un	5,00	$ 567.838	$ 2.839.190
ITE063	Empradización con prado trenza	m2	1280,00	$ 8.310	$ 10.636.800
ITE061	Filtro francés sin tubería, incluye piedra y geotextil N.T. 1600	m3	67,20	$ 155.249	$ 10.432.733
ITE060	Gaviones en malla triple torsión c. 13	m3	350,00	$ 254.106	$ 88.937.100
ITE580	Trinchos dobles en guadua h libre=1,00 mtr	m	1096,62	$ 94.855	$ 104.019.724
ITE624	Cerr Guad+Al Púa 7 H H=2.2 m + Pint □,Texto	m	1500,00	$ 23.040	$ 34.560.000
	Restauración forestal y mantenimiento (3) años.	m2	30000,00	$ 1.312,99	$ 39.389.790
SUB TOTAL					**$ 382.401.462**
A. U. (25%)					**$ 95.600.366**
COSTO TOTAL					**$ 478.001.827,85**

* los valores fueron tomados de los precios de la Secretaría de Infraestructura del Municipio de Pereira para la vigencia 2020.

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA BELLA VISTA, Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECÍFICAS"

CAPÍTULO III
Movimiento de tierras

ARTICULO 38. Movimiento de Tierra Vías Generales: A partir del diseño horizontal de vías (ejes y secciones), sobre el MDT (movimiento de tierra) (1) se hizo el diseño vertical, estableciendo pendientes, taludes de corte y de lleno; de donde se obtuvieron: perfiles y secciones trasversales, cálculo de áreas de las secciones trasversales y volúmenes de corte y lleno, generando volúmenes parciales entre abscisas y total de cada vía así:

U.A.U.	VIA	INICIO	FINAL	Vol Corte(m3)	Vol Lleno (m3)
1	Principal	K2+000	K2+310	3972	27867
1	V-32	K0+590	K0+730	3332	327
	SUBTOTAL UAU 1			**7304**	**28194**
2	V-32	K0+000	K0+590	13674	39664
3	Principal	K2+310	K2+550	1263	525
4	V-60	K0+000	K0+194	4087	374
	TOTAL			**26328**	**68757**

ARTICULO 39. Análisis de Movimiento de Tierra Proyectado. Para el desarrollo del plan parcial se plantea una zona de Disposición de Materiales (ZDM1) en la entre la U.A.U.2 y U.A.U. 3con capacidad para la disposición de 190.000 m3

Para garantizar un adecuado desarrollo de la ZDM1 o cualquier sitio de lleno al interior del plan parcial se deberán implementar las siguientes acciones:

1. El material vegetal o descapote deberá ser almacenado temporalmente y luego se utilizará en la adecuación de las zonas verdes.
2. El drenaje intermitente a llenar, antes de recibir material, deberá ser descapotado y acondicionado con un filtro, con piedra y geotextil en espina de pescado en la longitud que se requiera sin que genere o afecte zonas inestables o de pendientes aguas abajo; para lo cual al momento de la construcción será diseñado detalladamente y solicitados los permisos previos ante la autoridad ambiental y realizar las obras que se determine en el marco del mismo. para garantizar un manejo adecuado de las aguas subsuperficiales y de infiltración.
3. El punto de entrega del filtro 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.
5. Al finalizar los llenos se deberán construir zanjas o canales para el control y manejo de aguas lluvias, garantizando una entrega adecuada. Las superficies resultantes podrán incorporarse al sistema de espacios públicos y zonas verdes, por lo cual requieren de la siembra de coberturas vegetales y pasto.

6. Para el almacenamiento temporal, cargue descargue y transporte de estos materiales se procederá de conformidad con lo dispuesto en la Resolución 541 de 1.994, expedida por el Ministerio del Medio Ambiente.

7. Para el licenciamiento de las unidades de actuación se deberá tramitar ante la Autoridad Ambiental – CARDER, la autorización para el movimiento de tierras respectivo, para lo cual en caso de generarse material sobrante podrá ser dispuesto en la ZDM1 o en un sitio diseñado o proyectado por el desarrollador de cada unidad de actuación, el cual deberá ser autorizado para tal fin por la autoridad ambiental CARDER (permiso ambiental), siguiendo las disposiciones de la Resolución 541 de 1994 "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.

Por ende, es al momento de tramitar ante la CARDER este permiso cuando se define con mayor detalle los volúmenes de cortes y sitios de lleno autorizados para cada unidad de actuación.

CAPITULO IV
Del Sistema de Servicios Públicos

ARTICULO 40. Estructura del sistema de servicios públicos. Los planteamientos, cálculos y especificaciones del sistema de servicios públicos contenidos en el documento técnico de soporte, se articulan al sistema de servicios públicos municipal de acuerdo con las directrices trazadas por el POT para la zona de expansión sur y las disposiciones de las empresas prestadoras de servicios y estarán sujetos a ajustes en el momento en que se hagan los diseños urbanos puntuales, así como a los ajustes del proceso constructivo según lo aprobadoen el licenciamiento.

De conformidad con lo señalado por la empresa AGUAS Y AGUAS DE PEREIRA, mediante oficios 1401-3679 del 24 de julio de 2015; 1401-8134 de mayo de 2013, y 1401-5958 del 10 de febrero de 2016, los cuales reciben los nombres de: Factibilidad de acueducto y alcantarilladoPlan parcial Bellavista; Información de infraestructura de redes de acueducto y alcantarillado disponible y solicitud de viabilidad Plan Parcial Bellavista respectivamente, el Plan parcial deberá construir y/o financiar las obras contenidas en dicho documento y dar aplicación a las condiciones técnicas especificadas en el mismo, los cuales hacen parte esencial del presente decreto.

Parágrafo: Para las redes internas y/o de cargas locales finales se deberán realizar los diseños definitivos y las simulaciones detalladas 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.

SUB-CAPÍTULO I
Subsistema de Acueducto

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA BELLA VISTA, Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECÍFICAS"

ARTICULO 41. Viabilidad del servicio de acueducto. El plan parcial Bella Vista, cuenta con el concepto de factibilidad otorgado por la empresa Aguas y Aguas mediante oficios 1401- 8134 del 20 de mayo de 2013, 1401-3679 de 24 de julio de 2015 y 1401 -5958 de 27 de noviembre de 2015 y oficios de viabilidad de prestación de servicios públicos de Acueducto y Alcantarillado, No. 1401 - 59 de 7 de enero de 2016 y 1401-5958 de 10 de febrero de 2016 expedida por la Empresa de Aguas y Aguas de Pereira. El Plan Parcial deberá construir y/o financiar las obras contenidas en dicho documento y dar aplicación a las condiciones técnicas específicas en el mismo, los cuales hacen parte integral del presente Decreto.

El proyecto Plan Parcial tomará el agua de la red existente en el Barrio Samaria II, en la Manzana 49, con una cota piezométrica de 1421 msnm. Y se distribuye a través de las 2 Vías colectoras que atraviesan el plan parcial.

Las viviendas consolidadas que permanezcan sobre la proyección de la (V12), se mantendrán con el servicio de acueducto actual, en la cual cada suscriptor se encuentra vinculado a Aguas & Aguas.

Se tendrá una cobertura para 2000 suscriptores y una población aproximada de 7140 habitantes, para lo cual se estima un caudal de diseño, QMH de 27 l/s, incluyendo los equipamientos. También se cuenta con un caudal preventivo de 10 l/s para 2 hidrantes en funcionamiento.

Las longitudes de tubería que se tienen previstas en la red secundaria son:

3"	555
4"	90
6"	613

Los planos referentes a los subsistemas de acueducto (ver Plano No. 19 "Diseño Red Agua Potable") y alcantarillado de aguas residuales (ver Plano No. 20 "Diseño Red Alcantarillado Residual") y aguas lluvias (ver Plano No. 22 "Diseño Red Alcantarillado Pluvial") y detalles complementarios se presentan como anexos al Documento Técnico de Soporte. Las cargas y presupuestos del componente de servicios públicos domiciliarios se presentan como anexo a dicho documento y hacen parte integral del presente Decreto.

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

SUB-CAPÍTULO II
Subsistema de Alcantarillado

ARTICULO 42. Viabilidad del servicio de alcantarillado. El plan parcial Bella Vista, cuenta con el concepto de la viabilidad de prestación de los servicios públicos de Alcantarillado, expedida por la Empresa de Aguas y Aguas de Pereira mediante oficios 1401-3679 de 24 de julio de 2015 y oficio 1401-5958 de 27 de noviembre de 2015.

El alcantarillado residual está compuesto por colectores principales instalados en las vías y en zonas de ladera, que se encargarán de evacuar las aguas residuales domésticas de las Unidades de Actuación, estos colectores se unen al final del proyecto en la parte más baja para entregar al colector El Tigre, en punto definido por Aguas & Aguas.

Las viviendas consolidadas que permanezcan sobre la proyección de la V12, se mantendrán con el servicio de acueducto y alcantarillado actual, en la cual cada suscriptor se encuentra vinculado a Aguas & Aguas.

El cálculo del alcantarillado residual se basa en las ecuaciones de flujo libre y acorde a los lineamientos del RAS 2000. Se tendrá una cobertura para 2000 suscriptores y una población aproximada de 7140 habitantes, para lo cual se estima un caudal de diseño, QR de 23 l/s, incluyendo los equipamientos. (se anexan cuadros de cálculo). Las longitudes de tuberías para lasredes de alcantarillado residual son:

TUB PVC NOVAFORT 200 mm	m	203,00
TUB PVC NOVAFORT 250 mm	m	369,06
TUB PVC NOVAFORT 315 mm	m	572,60
TUB PVC NOVAFORT 355 mm	m	240,03
TUB PVC NOVAFORT 400 mm	m	460,17
TUB PVC NOVAFORT 450 mm	m	135,34
TUB PVC NOVAFORT 500 mm	m	151,09
TUB PVC NOVALOC 24"	m	179,05
TUB PVC NOVALOC 27"	m	153,46

ARTICULO 43. **Viabilidad Alcantarillado Aguas Lluvias.** De conformidad con la viabilidad de servicio de alcantarillado, expedida por la Empresa de Acueducto y alcantarillado 1401-3679 de julio de 2015 y oficio 1401 -5958 de 27 de noviembre de 2015.

La empresa Aguas y Aguas de Pereira expidió documento adicional otorgando la viabilidad de la totalidad del área del plan parcial lo cual se presenta como documento anexo y hace parte del plan parcial. En la viabilidad y disponibilidad inmediata de servicios públicos se establecen las condiciones técnicas para conexión y suministro del servicio, las cuales desarrollará el urbanizador a través del diseño y construcción de las redes secundarias o locales que están a su cargo. Una vez se obtenga la licencia urbanística, el urbanizador responsable está en la obligaciónde elaborar y someter a aprobación del prestador de servicios públicos los correspondientes diseños y proyectos técnicos con base en los cuales se ejecutará la construcción de las citadas infraestructuras.

El alcantarillado pluvial evacua las aguas lluvias de las cubiertas y zonas exteriores de lasunidades de actuación; está compuesto por colectores principales instalados en las vías y en zonas de ladera, paralelos al alcantarillado residual, estos colectores entregan a las quebradas adyacentes al proyecto, en punto definido por Aguas & Aguas.

Las viviendas consolidadas que permanezcan sobre la proyección de la V12), se mantendrán con el servicio de acueducto actual, en la cual cada suscriptor se encuentra vinculado a Aguas & Aguas. El cálculo del alcantarillado pluvial se basa en las ecuaciones de flujo libre y acorde a los lineamientos del RAS 2000. (Se anexan cuadros de cálculo)

Se tendrá una cobertura para 30 Ha, para lo cual se estima un caudal de diseño, QLL de 5 m3/s.

Según los requerimientos de urbanismo, se contará con canalizaciones de aguas superficiales existentes; estas canalizaciones serán en tubería de concreto.

Las longitudes de tuberías para las redes de alcantarillado pluvial son:

TUB PVC NOVAFORT 200 mm	m	2191,31
TUB PVC NOVAFORT 250 mm	m	25,00

ARTICULO 44. 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.

SUB-CAPÍTULO III
Subsistema de energía eléctrica

ARTICULO 45. Viabilidad del Sistema de electrificación. El sistema de energía establecido en el plan parcial BELLA VISTA cuenta con el certificado de factibilidad No.7102054 del 26 de junio de 2015 y deberá cumplir con los lineamientos de las normas de diseño y construcción de la empresa de Energía de Pereira S.A. E.S.P y el RETIE, de conformidad con la factibilidad y documento de soporte y Planos No. 25 y 26 anexos.-

Parágrafo 1. Todos los procedimientos, diseños y materiales eléctricos que se usen debenceñirse a lo establecido en las normas vigentes de la empresa, al reglamento del Instituto Colombiano de Normas Técnicas ICONTEC, NTC 2050 al Retie y Retilap, dichas normas se aplicarán como si estuvieran inscritas en este documento.-

Parágrafo 2. Los nodos de conexión serán definidos por el operador de red en el momento de la presentación definitiva del proyecto.

Para la formulación del proyecto eléctrico general, fue establecida la siguiente información:

El cálculo de demanda diversificada para hallar la potencia y el posible número detransformadores para cada unidad de actuación está definido el Documento Técnico de Soporte, ver página (138 y siguientes).

SUB-CAPÍTULO IV
Subsistema de Aseo

ARTICULO 46. Viabilidad del Servicio de Aseo. El plan parcial BELLA VISTA cuenta con disponibilidad de prestación del servicio de aseo según el *"Certificado de viabilidad de servicio"* expedido por Atesa el 18 septiembre de 2015. La disponibilidad se gestionará por parte de los promotores de cada UAU una vez se cuente con los diseños definitivos de cada unidad de actuación urbanística.

El servicio público de aseo está conformado por la estructura de recolección, aprovechamiento, tratamiento, transporte y disposición final de los residuos sólidos y se deberá prestar en todo el territorio municipal asociado directamente al desarrollo físico territorial. La empresa Atesa presta el servicio en las áreas consolidadas del asentamiento El Rocío.

Las rutas para la prestación del servicio de aseo, corresponden al desarrollo urbanístico del municipio con su malla vial y los parámetros establecidos por el POT.

SUB-CAPÍTULO V
Subsistema de Gas Domiciliario

ARTICULO 47. Servicio de Gas Domiciliario. El Plan parcial cuenta con disponibilidad del Servicio de Gas de conformidad con oficio con número de radicación 1087 del 23 de septiembre de 2015, expedido por EFIGAS.

El subsistema de gas natural está conformado por los gasoductos de transporte, las estaciones receptoras, los gasoductos de distribución y las estaciones de medición y regulación. En la actualidad no existen redes de gas domiciliario en el interior del área del plan parcial. La localización esquemática del gasoducto principal de distribución del Servicio de Gas natural se encuentra en el plano No.02 del documento técnico de soporte del POT, denominado "Servicios públicos domiciliarios". Para el plan parcial es factible empalmarse a las redes existentes de Efigas en los barrios Samaria II y El Rocío Alto.

SUB-CAPÍTULO VI
Subsistema de Telecomunicaciones

ARTICULO 48. Servicio de Telecomunicaciones. La empresa de Telecomunicaciones de Pereira (UNE) presta el servicio de telefonía fija, voz y datos en las áreas consolidadas. Toda el área del plan parcial dispone de cobertura de telefonía celular. La empresa de Telecomunicaciones de Pereira (UNE) está en capacidad de satisfacer las necesidades requeridas por el plan parcial Bella Vista, para ello están dispuestos a realizar los estudios y diseños necesarios para poder llegar con el sistema integral de telecomunicaciones a todas las viviendas y locales comerciales que comprenda el plan parcial. Fuente POT

SUB-CAPÍTULO VII
Generalidades Servicios Públicos

ARTICULO 49. Obligaciones de construcción y financiación del plan parcial. Las obligaciones de construcción y financiación para el plan parcial son:

- La solicitud de disponibilidad de servicios de acueducto alcantarillado de cada una de las unidades de actuación urbanística, se basa en lo dispuesto en el Decreto de aprobación del Plan parcial Bella Vista y sus documentos integrantes.
- El trámite posterior a la solicitud de servicios públicos de acueducto y alcantarillado que incluye la presentación de los diseños definitivos de la infraestructura dimensionada en esta fase, para cada una de las unidades de actuación urbanística.

ARTICULO 50. Presupuestos de Servicios Públicos del Plan Parcial. Los cálculos y presupuestos de todo el componente de servicios públicos detallados se encuentran descritos en las páginas 142 y siguientes del Documento Técnico de Soporte que hace parte integral del presente Decreto.

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA BELLA VISTA, Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECÍFICAS"

TÍTULO V
Del Sistema de Vial y de Transporte

CAPÍTULO I
Sistema Vial en el Plan Parcial

ARTICULO 51. Conformación del Sistema Vial Primario. El sistema vial primario del plan parcial está conformado por:

- La vía municipal V 12, definida por el POT.
- Dos (2) vías V 32 de escala municipal definidas por el POT como estructurantes del sistema vial en la zona sur del plan.
- La vías del sistema vial primario (V 32) planteadas en el plan parcial, en sentido norte sur aprobada por el comité interinstitucional.
- La vía pública (V 60) que garantiza el acceso al espacio público y el equipamiento colectivo de la UAU 4, tal como lo determinan los artículos 150 y 355 del POT municipal.

ARTICULO 52. Objetivo general del sistema de movilidad urbana. Procurar integración del territorio objeto de planificación a la red viaria del Municipio, mediante un trazado vial que garantice la articulación del polígono territorial del plan parcial a los ejes viales del sistema vial primario, así como con los ejes de movilidad ciudadana en el sector - sistema vial local del barrio Samaria-.

ARTICULO 53. Integración del Plan Parcial con el Sistema Vial Municipal. El sistema vial y su integración se encuentran descritos en el documento soporte técnico y en el **Plano No. 27** "Plano de Red Vial Diseño Horizontal y Vías".

ARTICULO 54. Caracterización de la Red Vial Primaria. La red vial en el plan parcial BELLA VISTA está conformada por la malla vial principal definida como red vial primaria del plan parcial la cual comprende las siguientes vías:

En sentido Oeste - Este:
V 32: discurre transversalmente a través de las UAU 1 y 3. Sección POT: 13,00 m, más 3,00 m de antejardín a cada lado.

V 60 en UAU 4: Vía que actúa como acceso desde la futura vía V12 municipal a las áreas definidas en la UAU 4, como espacio público y equipamiento colectivo, Sección: 11,00 m, más 3,00 m de antejardín a cada lado.

En sentido Norte –Sur:
V 32. Eje de articulación principal del plan parcial. Articula las UAU 1-2 y 3 con la vía publica Villa del Prado –Samaria. Su sección es: 13,00 m, más 3,00 m de antejardín a cada lado.

ARTICULO 55. Caracterización de la Red Vial Secundaria. Es la red conformada 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.

ARTICULO 56. Caracterización de la Red Vial Secundaria o local. Es la red conformada 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.

Las vías locales están conformadas por las vías internas del planteamiento urbanístico en caso de corresponder a vías en límites de zonas de protección no se considerará la franja correspondiente a la zona verde en el lado de la zona de protección.

Estas vías deberán manejar secciones viales que garanticen la movilidad del sector las cuales podrán ser definidas por el planteamiento urbanístico y podrán determinar la pertinencia de retiros, antejardines, vías peatonales y semipeatonales.

ARTICULO 57. Movilidad Peatonal. La movilidad peatonal se garantiza a través de la red de andenes que conforman las secciones de las vías vehiculares del sistema vial primario y secundario. Complementarán la movilidad del plan los andenes o senderos peatonales que sean definidos en los diseños urbanísticos finales de cada unidad de actuación. La red peatonal actuará como elemento integrador de los diferentes usos y actividades con las áreas de espacio público y equipamiento colectivo.

La valoración topográfica final del área de estudio señala que el terreno permitirá la movilidad en bicicleta; esto genera la posibilidad de planteamiento de ciclo vías. El proyecto no incluye los costos de la construcción de este componente; sin embargo, se prevé que sobre las franjas de las áreas de espacio público o de protección según la demanda, se podrá implementar el sistema.

ARTICULO 58. Diseños Geométricos de la Red Vial del Plan Parcial. El plan parcial acoge lo dispuesto en el artículo 162 del Acuerdo Municipal 023 de 2006 "POT del Municipio de Pereira", en cuanto a las definiciones y secciones viales. Todos los planos del diseño de la red vial, perfiles viales y volúmenes de corte y lleno se presentan en escala 1:2000 como anexo.

Dada la morfología del lugar la red vial planteada requiere de diferentes grados de intervención sobre los suelos de protección de los cauces permanentes definidos como suelo de protección en el sistema ambiental. Los perfiles, llenos, obras y rasantes para estos pasos se encuentran definidos en los planos anexos a la formulación.

La información relacionada con el diseño geométrico horizontal y vertical se presenta en el **Plano No 27** "Red Vial - Diseño Horizontal de Vías".

ARTICULO 59. Servidumbres Requeridas. Para garantizar la conexión con el barrio Samaria, se requiere de servidumbre por el predio identificado como "Lo DE RESERVA" con ficha catastral No. 66-001-01-06-0481-0020-000 y matricula inmobiliaria No. 290-146942, el cual es propiedad del Municipio de Pereira.

Para el óptimo desarrollo de la vía se deberá garantizar por parte del propietario del predio antes mencionado la imposición, constitución u otorgamiento de las servidumbres necesarias para garantizar la accesibilidad, la ejecución y la continuidad en los trazados viales y de servicios

públicos (en caso de requerirse) para garantizar la prestación del servicio, dichas servidumbres deberán estar legalizadas, mediante escritura pública, antes de iniciar la ejecución de la unidad de actuación No. 3.

Cuando el área o las áreas de planificación requieran de servidumbres para su ejecución deberá anexar un documento privado en el cual los propietarios de los predios sirvientes y dominantes se comprometan a elevar a escritura pública debidamente registrada el acuerdo para el establecimiento del gravamen, antes de solicitar la licencia de urbanización para iniciar la ejecución de la Unidad de Actuación.

El proceso de legalización de servidumbres será financiado por el interesado en ejecutar la unidad de actuación el cual deberá cumplir con la reglamentación vigente en cuanto a su imposición, constitución u otorgamiento.

ARTICULO 60. Estacionamientos. Conforme a lo dispuesto en el POT, todo proyecto deberá reglamentar un área específica para la construcción de zonas de parqueo independientesa la calzada de la vía.

Se deberá dar cumplimiento a la norma para parqueaderos que se defina para cada zona de asignación de usos del suelo en el presente documento y al estatuto de usos del suelo (Decreto Municipal 449 de 2006).

ARTICULO 61. Presupuesto de las Vías. Las cantidades de obra de las vías incluye el volumen del movimiento de tierra en cada una de ellas, dichas cantidades, precios e ítems se encuentran descritos en el Documento Técnico de Soporte. (ver página 158 y siguientes).

TITULO VI
De los Sistemas de Espacio público y equipamientos colectivos

CAPÍTULO I
Sistema de Espacio público

ARTICULO 62. Objetivo General Del Sistema De Espacio Público. El sistema de espacios públicos del plan parcial BELLA VISTA pretende dar cumplimiento a la política propuestapor el POT en su artículo 122 del acuerdo 23 de 2006 el cual establece que: "Las áreas de Cesiónpara espacio público, busca consolidar en el Plan Bellavista, el desarrollo de una estructura que garantice el equilibrio entre las múltiples actividades residenciales comerciales, de servicios y las condiciones ambientales presentes, de tal manera que puedan integrarse entre sí y consolidar unaporción de ciudad eficiente y ordenada. Las áreas para espacio público se identifican en el Plano No. 31 "Sistema de espacio público y equipamiento colectivo que hace parte integral del presente Plan Parcial.

ARTICULO 63. Estrategia del sistema de espacio público. Para el cumplimiento del objetivo del sistema se plantean las siguientes estrategias:

A. El sistema de espacio público será articulante
B. del sistema de movilidad, servicios públicos domiciliarios y equipamientos colectivos.

C. El diseño del espacio público se construye sobre la base natural de los suelos de protección y drenajes existentes.

D. La generación de espacio público efectivo aprovechará los llenos permitidos sobre drenajes intermitentes.

ARTICULO 64. Estructura del Espacio Público. La estructura general del espacio público en el proyecto del plan parcial estará conformada por varias zonas localizadas según lo indica el plano 3C "Sistemas Generales Estructurantes – Sistema de Espacio Público"

ARTICULO 65. Cálculo de espacios Públicos. El cálculo de las áreas de cesión para espacio público para el Plan parcial BELLA VISTA se definió conforme al artículo 327 del Acuerdo 23 de 2006 y se acató las demás directrices establecidas en el mismo acto administrativo.

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

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

UNIDADES	USOS	METROS 2 CONSTRUIBLES TOTALES POR USO	TOTAL VIVIENDAS POR USO	TOTAL VIVIENDAS	POBLACION/UNID. 3.57 hab/viv	CESION OBLIGATORIA ESPACIO PUBLICO (4.2 m2 por habitante para vivienda; 8% comercio y servicios)	total cesion E.P.
UAU 1	VIVIENDA VIP	5.821,2	98	686	2.449	10.285,9	10.423,0
	VIVIENDA	40.101,6	588				
	USOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS	1.714,5	-			137,2	
UAU 2	VIVIENDA VIP	4.989,6	84	728	2.599	10.915,6	11.102,4
	VIVIENDA	43.920,8	644				
	USOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS	2.335,1	-			186,8	
UAU 3	VIVIENDA VIP	3.564,0	60	318	1.135	4.768,1	5.008,1
	VIVIENDA	17.595,6	258				
	USOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS	3.000,0	-			240,0	
UAU 4	VIVIENDA VIP	2.613,6	44	268	957	4.018,4	4.072,0
	VIVIENDA	15.276,8	224				
	USOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS	669,7	-			53,6	
TOTALES	TOTAL TODOS LOS USOS	141.602,57	2.000,00	2.000	7.140	30.605,55	30.605,55

PARAGRAFO 1: La localización de las áreas de cesión para espacio público podrá ser relocalizada o redelimitada dentro de la misma unidad de Actuación Urbanística, cumpliendo con

el área establecida en este documento para las cesiones por espacio público, con el fin de que esta área sea integrada a la propuesta urbanística, siempre y cuando no se modifique el área útil establecida en este documento por cada unidad de actuación y cumpla con los parámetros de localización establecidos por el Decreto Nacional 1469 de 2010, el Acuerdo 23 de 2006 (POT) o las normas que los modifiquen, sustituyan o adicionen y que sean concordantes con estas.

PARAGRAFO 2: En caso de variar el número de viviendas o área construida comercial a la aquí establecida con lo cual se determina la liquidación de las áreas de cesión, se deberá realizar el trámite establecido en el artículo 9º del Decreto 4300 de 2007 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, referente a la modificación del plan parcial.

CAPÍTULO II
Sistema de Equipamientos Colectivos

ARTICULO 66. Objetivo general del sistema de Equipamientos colectivos. Dar cumplimiento al objetivo propuesto por el Acuerdo 023 de 2006 POT de la ciudad de Pereira, en su artículo 112 en cuanto a: "Conformar un Sistema de Equipamientos colectivos por jerarquías territoriales, que garanticen la articulación con la plataforma vial y el Sistema de espacios públicos;aplicando los mecanismos de gestión y financiación".-

ARTICULO 67. Cálculo de Cesión Equipamiento Colectivo. Las áreas de cesión para equipamiento colectivo en el Plan parcial BELLA VISTA, se calcularon de conformidad con el artículo 327 del Acuerdo 23 de 2006, y se acató las directrices establecidas en el mismo acto administrativo.

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

El área de cesión para equipamiento colectivo que cada unidad de actuación urbanística deberá considerar y por ende ceder es según los parámetros del POT es la siguiente:

UNIDADES	USOS	METROS 2 CONSTRUIBLES TOTALES POR USO	TOTAL VIVIENDAS POR USO	TOTAL VIVIENDAS	POBLACION/ UNID. 3.57 hab/viv	CESION OBLIGATORIA DE EQUIPAMIENTO (4 m2 por hab para vivienda)
UAU 1	VIVIENDA VIP	5.821,2	98	686	2.449	9.796,1
	VIVIENDA	40.101,6	588			
	USOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS	1.714,5	-			
UAU 2	VIVIENDA VIP	4.989,6	84	728	2.599	10.395,8
	VIVIENDA	43.920,8	644			
	USOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS	2.335,1	-			
UAU 3	VIVIENDA VIP	3.564,0	60	318	1.135	4.541,0
	VIVIENDA	17.595,6	258			

	USOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS	3.000	-			
UAU 4	VIVIENDA VIP	2.613,6	44	268	957	3.827,0
	VIVIENDA	15.276,8	224			
	USOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS	669,7	-			
TOTAL		**141.602,57**	**2.000,00**	**2.000**	**7.140**	**28.560,00**

PARAGRAFO 1: La localización de las áreas de cesión para equipamiento colectivo podrá ser relocalizada o redelimitada dentro de la misma unidad de Actuación urbanística, cumpliendo con el área establecida en este documento para las cesiones por equipamiento, con el fin de que esta área sea integrada a la propuesta urbanística, siempre y cuando no se modifique el área útil establecida en este documento por cada unidad de actuación y con los parámetros de localizaciónestablecidos por el Decreto Nacional 1469 de 2010, el Acuerdo 23 de 2006 (POT) o las normas que los modifiquen, sustituyan o adicionen y que sean concordantes con estas.

PARAGRAFO 2: En caso de variar el número de viviendas a lo establecido en el presente documento, con lo cual se determina la liquidación de las áreas de cesión, se deberá realizar el trámite establecido en el artículo 9º del Decreto 4300 de 2007 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, referente a la modificación del plan parcial

ARTICULO 68. Compensación de Áreas de Cesión entre UAU. Las unidades de actuación son autónomas en la entrega de cesiones tanto de espacio público como de equipamiento colectivo, por ende no hay lugar a compensaciones por estos temas entre unidades.

ARTICULO 69. Índice Mínimo de Habitabilidad para Comercio. Dentro del Plan Parcialse debe garantizar un área de 4.998,00 m2 para uso comercial o de servicios para cumplir el Índice mínimo de habitabilidad establecido por el POT, el cual para el tratamiento de desarrollo es de 0,70 m2 por habitante. Es de anotar que dicha área se garantiza con los aprovechamientos planteados en este Decreto.

UNIDADES	TOTAL VIVIENDAS	POBLACION/UNID. 3.57 hab/viv	IMH comercio
UAU 1	686	2.449	1.714,3
UAU 2	728	2.599	1.819,3
UAU 3	318	1.135	794,7
UAU 4	268	957	669,7
TOTALES	**2.000**	**7.140**	**4.998,00**

TÍTULO VII

DELIMITACION DE LAS UNIDADES DE ACTUACION URBANISTICA

CAPITULO I
UNIDADES DE ACTUACION URBANISTICAS

ARTICULO 70. Conformación de Unidades Urbanísticas: El plan parcial BELLA VISTA se conforma por 4 unidades de actuación urbanística las cuales fueron definidas partiendo de las

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA BELLA VISTA, Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECÍFICAS"

determinantes físicas y morfológicas de su territorio, su relación con la infraestructura existente y proyectada y la estructura urbana y de usos del suelo previstos en el plan parcial, su localización se encuentra en el **Plano No. 30 "**Delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística" el cual hace parte integral del presente Decreto.

El área que conforma cada unidad de actuación urbanística aquí señalada es aproximada y podrá ser objeto de precisión en la correspondiente licencia de urbanización y será el curador urbano el encargado de verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas acorde a lo señalado en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que la derogue, modifique, subrogue, adicione y/o sustituya

ARTICULO 71. Unidad de Actuación Urbanística No. 1. Localizada al sur oriente del plan parcial, limita por el este con la vía V12 municipal, por el sur con suelo suburbano, por el norte con la UAU 2 y por el sur- oeste con la UAU 3.

Se encuentra conformada por el siguiente predio y sus coordenadas de delimitación están establecidas en el Documento Técnico de Soporte (ver pág. 172)

PREDIOS QUE CONFORMAN LA UAU 1						
UAU	**No.**	**Ficha Catastral**	**Propietario**	**Matricula Inmobiliaria**	**Area predio incluida en el PP**	**% Participación predio UA**
1	**111**	00600080354000	PROMOTORA-DE-VIVIENDA-RISARALDA	290-209563	61.442,8	100,00%
Total					**61.442,8**	**100,00%**

ARTICULO 72. Unidad de Actuación Urbanística No. 2. Localizada en la zona nororiental del plan parcial, limita por el sur con la UAU 1 y con los suelos destinados a cesiónpara espacio público definidos en la UAU 3; por el oriente con la UAU 4; por el Oeste con el barrio Samaria y por el norte con la vía municipal Villa del Prado-Samaria.

Se encuentra conformada por los siguientes predios y sus coordenadas de delimitación están establecidas en el Documento Técnico de Soporte (ver pág. 174)

PREDIOS QUE CONFORMAN LA UAU 2						
UAU	**No.**	**Ficha Catastral**	**Propietario**	**Matricula Inmobiliaria**	**Area predio incluida en el PP**	**% Participación predio en UA**
2	**2**	00600080012000	BOTERO CARDONA JORGE URIEL, BOTERO CARDONA JOSE ARLEY, CARDONA OCAMPO RUBBY, DELGADO SEPULVEDA JAVIER EDUARDO	290-13826	70.934,2	66,97%
	25	00600080036000	MARULANDA PARRA MARIO SOTO MARULANDA DIANA LUCIA SOTO MARULANDA RICARDO SOTO MARULANDA SANDRA PATRICIA MARULANDA YEPES OSCAR MARULANDA PARRA MARIO MARÍN LÍ PEZ JOAQUÍN EMILIO	290-51564	17.740,0	16,75%
	27	00600080037000	OSPINA PARRA ALICIA MORENO CARVAJAL ANTONIO	290-27362	4.953,0	4,68%
	120	00600080038000	PATIÑO OROZCO OSCAR	NA	10.891,0	10,28%
	121	NA	SUELO PROTECCION URBANO EMPALME VIA SAMARIA	NA	1.400	1,32%
Total					**105.918,2**	**100%**

ARTICULO 73. Unidad de Actuación Urbanística No. 3. Localizada en el Sur-oeste del plan parcial limita por el norte con la UAU 2, por el este con la UAU 1, por el sur con suelo suburbano del municipio y por el oeste con el barrio Samaria.

Está unidad está conformada por los suelos clasificados por el POT en el predio denominado Chiminango como suelo urbano y de Expansión urbana. El área que entrará a formar parte del plan parcial, corresponde a 25.753,77 m2.

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA BELLA VISTA, Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECÍFICAS"

Se encuentra conformada por el siguiente predio y sus coordenadas de delimitación se encuentran establecidas en el Documento Técnico de Soporte (ver pág. 176 y 177)

PREDIOS QUE CONFORMAN LA UAU 3						
UAU	No.	Ficha Catastral	Propietario	Matricula Inmobiliaria	Area predio incluida en el PP	% Participación predio en UA
3	1	00600080007000	GIRALDO RAMIREZ CARLINA, GIRALDO RAMIREZ JAIME, GIRALDO RAMIREZJESUS ALCIDES, GIRALDO RAMIREZ MARIA DOLORES, GIRALDO RAMIREZ MARIA FABIOLA, JARAMILLO NARANJO JULIANA, NARANJO GIRALDO CARLOS HERNAN, NARANJO GIRALDO GLORIA HELENA	290-209587	25.753,3	100,00%
Total					25.753,3	100,00%

ARTICULO 74. Unidad de Actuación Urbanística No. 4. Localizada en la zona norte del plan parcial, conforma un polígono de configuración heterogénea, con características morfométricas y topográficas particulares y diferentes a las demás unidades del plan parcial. Limita por el sur con el límite del plan parcial; por el oeste con las UAU 1 y 2. Por el norte y el este con zona urbana del municipio de Pereira.

Se encuentra conformada por los siguientes predios y sus coordenadas de delimitación están establecidas en el Documento Técnico de Soporte (ver pág. 178 -188)

PREDIOS QUE CONFORMAN LA UAU 4						
UAU	No.	Ficha Catastral	Propietario	Matricula Inmobiliaria	Area predio incluida en el PP	% Participación predio en UA
4	3	00600080021000	RAMIREZ HORTA ALBERTO RAMIREZ HORTA OLGA RAMIREZ HORTA ISAAC RAMIREZ HORTA CARMEN JULIA	290-50051	1.000,0	0,84%
	4	00600080018000	MORENO CALLE LUIS-ARMANDO MORENO CALLE LUZ ADRIANA	290-46872	5.634,0	4,74%
	5	00600080019000	CORTES HENAO ARNOBIO-ANTONIO GUERRERO AGUDELO ANCIZAR DE JESUS	290-12059	82,0	0,07%
	6	00600080022000	MARULANDA GALEANO JUSTO-PASTOR	290-43252	363,0	0,31%
	7	00600080023000	PATIÑO FRANCO CATALINA	290-49809	662,0	0,56%
	8	00600080026000	MARULANDA PARRA NELLY, MARULANDA PARRA OFELIA	290-18246	865,4	0,73%
	9	00600080026000	MARULANDA PARRA NELLY, MARULANDA PARRA OFELIA	290-18246	3.609,0	3,03%
	10	00600080027000	YEPES GARCIA ALICIA JUNTA DE ACCION COMUNAL DEL ROCIO	290-50985	1.605,0	1,35%
	11	00600080029000	MEJIA LOPEZ BEATRIZ-ELENA	290-21099.	1.371,0	1,15%
	12	00600080030000	MUNICIPIO-DE-PEREIRA -CESION USO PCO	290-90127	3.463,0	2,91%
	13	00600080030000	PULGARIN RIOS PEDRO NEL	290-90130	19,0	0,02%
	14	sin informacion	QUINTERO ORREGO JOSE NORBERTO, PEREZ PIEDRAHITA OLMA, PIEDRAHITA DE PEREZ BERENCE	290-90133	30,4	0,03%

	15	00600080031000	MARULANDA PARRA FABIO PEREZ MARQUEZ MARIA NANCY, MARULANDA PARRA OFELIA GALEANO LOPEZ LUIS ALBERTO, GALEANO LOPEZ HERNANDO	290-29022	4.813,0	4,05%
	16	00600080032000	MARULANDA PARRA MARIO	290-51649	3.871,0	3,25%
	17	00600080087000	GALEANO LOPEZ CARLOS ARTURO	290-60385		-
	18	00600080032000	TABORDA FRANCO MARINA, TABORDA MENDOZA MARIA LUCILA	290-90040		-
	19	00600080032000	LUDIVIA SALAZAR	290-90039		-
	20	00600080032000	TABORDA JULIO CESAR	290-90038		-
	21	00600080241000	LARREA RESTREPO JHON FREDY	290-90037		-
	22	00600080032000	MARULANDA PARRA MARIO, GALEANO LOPEZ CARLOS ARTURO	290-121630		-
	23	00600080032000	GALEANO LOPEZ ANIBAL, GALEANO LOPEZ LUIS ALBERTO	290-121629		-
	24	00600080034000	MARULANDA PARRA NELLY-MARULANDA PARRA OFELIA	290-206122	3.606,4	3,03%
	26	00600080033000	MARULANDA PARRA OFELIA	290-51563	5.461,6	4,59%
	28	00600080043000	GOMEZ ORTIZ JAIRO	290-19111	3.727,0	3,13%
	29	00600080072000	MARIN PULGARIN EDILMA DE JESUS	290-33756	94,0	0,08%
	30	00600080092000	GRISALES HENAO MARIA-LUZ-AIDA	290-79033	129,0	0,11%
	31	00600080097000	DIAZ HECTOR SANDOVAL CIFUENTES MARIA	290-100691	113,0	0,10%
	32	00600080098000	VALENCIA MARIN EDGAR OSORIO MARIA ROSANA	290-101322	22,0	0,02%
	33	00600080099000	HENAOS-LTDA	290-101324	48,0	0,04%
	34	00600080100000	HENAOS-LTDA	290-101325	61,0	0,05%
	35	00600080102000	HENAOS-LTDA	290-101323	31,0	0,03%
	36	00600080103000	HENAOS-LTDA	290-101311	38,0	0,03%
	37	00600080104000	HENAOS-LTDA	290-101312	71,0	0,06%
	38	00600080105000	HENAOS-LTDA	290-101313	66,0	0,06%
	39	00600080106000	HEREDIA RAMIREZ CONSUELO DEL SCORRO MARULANDA ARBELAEZ YOLANDA SOTO HEREDIA JAIBER DE JESUS SOTO HEREDIA JOSE NORBERTO	290-101314	112,0	0,09%
	40	00600080107000	HEREDIA RAMIREZ ARCADIO-ANTONIO LARA DEYANIRA	290-101315	120,0	0,10%
	41	00600080108000	HENAOS-LTDA	290-101316	108,0	0,09%

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA BELLA VISTA, Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECÍFICAS"

	42	00600080242000	MUÑOZ DE HENAO MARIA VIRGELINA	290-84328	6.795,0	5,71%
	43	00600080243000	HEREDIA RAMIREZ IVAN-ANTONIO MARULANDA GALEANO ADRIANA	290-84937	69,0	0,06%
	44	00600080248000	CARDONA BETANCUR LUIS-FERNANDO	290-115973	3.137,0	2,64%
	45	00600080249000	CARDONA BETANCUR LUIS-FERNANDO	290-115974	10.765,0	9,05%
	46	00600080257000	FRANCO BUITRAGO LUIS FERNANDO SALAZAR GOMEZ ADRIANA MERCEDES	290-125604	7.129,0	5,99%
	47	00600080258000	OQUENDO GUISAO OSCAR DE JESUS	290-125605	120,0	0,10%
	48	00600080273000	CARDONA BETANCUR LUIS-FERNANDO	290-115975	10.079,0	8,47%
	49	00600080274000	ARIAS MEDINA RICARDO GIRALDO CIRO JOSE SILVIO	290-126961	220,0	0,18%
	50	00600080275000	CARDONA BETANCUR LUIS-FERNANDO	290-126962	48,0	0,04%
	51	00600080276000	STEWART JAMES HARVEY	290-126965	48,0	0,04%
	52	00600080277000	MARTINEZ MONTOYA GUSTAVO DE JESUS	290-126966	48,0	0,04%
	53	00600080278000	QUINTANA QUINTERO BEATRIZ-ELENA	290-126969	48,0	0,04%
	54	00600080279000	GOMEZ QUICENO DARIO DE JESUS	290-126970	48,0	0,04%
	55	00600080280000	CARDONA BETANCUR LUIS-FERNANDO	290-126972	48,0	0,04%
	56	00600080281000	CARDONA BETANCUR LUIS-FERNANDO	290-152097	48,0	0,04%
	57	00600080282000	OROZCO RAMIREZ CARLOS-AUGUSTO	290-126971	48,0	0,04%
	58	00600080283000	OROZCO RAMIREZ CARLOS-AUGUSTO	290-126968	48,0	0,04%
	59	00600080284000	OROZCO RAMIREZ CARLOS-AUGUSTO	290-126967	48,0	0,04%
	60	00600080285000	OROZCO RAMIREZ CARLOS-AUGUSTO	290-126964	48,0	0,04%
	61	00600080286000	LONDONO HURTADO MARIA-PATRICIA	290-126963	48,0	0,04%
	62	00600080287000	CARDONA BETANCUR LUIS-FERNANDO	290-126973	60,0	0,05%
	63	00600080288000	CARDONA BETANCUR LUIS-FERNANDO	290-126975	85,0	0,07%
	64	00600080289000	LOTERO SCARPETTA LUZ MERY	290-126978	48,0	0,04%
	65	00600080290000	OROZCO RAMIREZ CARLOS-AUGUSTO	290-126979	48,0	0,04%
	66	00600080291000	OROZCO RAMIREZ CARLOS-AUGUSTO	290-126982	48,0	0,04%
	67	00600080292000	OROZCO RAMIREZ CARLOS-AUGUSTO	290-126983	48,0	0,04%
	68	00600080293000	OROZCO RAMIREZ CARLOS-AUGUSTO	290-126986	48,0	0,04%

	69	00600080294000	OROZCO RAMIREZ CARLOS-AUGUSTO	290-126987	48,0	0,04%
	70	00600080295000	OROZCO RAMIREZ CARLOS-AUGUSTO	290-126990	48,0	0,04%
	71	00600080296000	OROZCO RAMIREZ CARLOS-AUGUSTO	290-126991	48,0	0,04%
	72	00600080297000	OROZCO RAMIREZ CARLOS-AUGUSTO	290-126994	48,0	0,04%
	73	00600080298000	OROZCO RAMIREZ CARLOS-AUGUSTO	290-126995	48,0	0,04%
	74	00600080299000	VALENCIA MONTOYA HOOVER-NEY	290-126998	48,0	0,04%
	75	00600080300000	CARDONA BETANCUR LUIS-FERNANDO	290-126997	48,0	0,04%
	76	00600080301000	OROZCO RAMIREZ CARLOS-AUGUSTO	290-126996	48,0	0,04%
	77	00600080302000	OROZCO RAMIREZ CARLOS-AUGUSTO	290-126993	48,0	0,04%
	78	00600080303000	OROZCO RAMIREZ CARLOS-AUGUSTO	290-126992	48,0	0,04%
	79	00600080304000	OROZCO RAMIREZ CARLOS-AUGUSTO	290-126989	48,0	0,04%
	80	00600080305000	OROZCO RAMIREZ CARLOS-AUGUSTO	290-126988	48,0	0,04%
	81	00600080306000	OROZCO RAMIREZ CARLOS-AUGUSTO	290-126985	48,0	0,04%
	82	00600080307000	BETANCOURT DE CARDONA CLARA-OLIVA	290-126984	48,0	0,04%
	83	00600080308000	OROZCO RAMIREZ CARLOS-AUGUSTO	290-126981	48,0	0,04%
	84	00600080309000	CORREAL MARTHA	290-126980	48,0	0,04%
	85	00600080310000	CARDONA BETANCUR LUIS-FERNANDO	290-126977	48,0	0,04%
	86	00600080311000	CARDONA BETANCUR LUIS-FERNANDO	290-126976	48,0	0,04%
	87	00600080312000	CANO RAMIREZ LUZ-ELENA	290-126974	48,0	0,04%
	88	00600080313000	CARDONA BETANCUR LUIS-FERNANDO	290-126999	145,0	0,12%
	89	00600080314000	GARCIA GOMEZ GILBERTO-DE-JESUS	290-127001	48,0	0,04%
	90	00600080315000	GIRALDO VELASQUEZ NORA-AMPARO	290-127002	48,0	0,04%
	91	00600080316000	CANO GIRALDO ANGELA-MARIA	290-127005	48,0	0,04%
	92	00600080317000	GIRALDO GIRALDO CLARA-ROSA	290-127006	48,0	0,04%
	93	00600080318000	CARDONA BETANCUR LUIS-FERNANDO	290-127009	48,0	0,04%
	94	00600080319000	OROZCO RAMIREZ CARLOS-AUGUSTO	290-127010	48,0	0,04%
	95	00600080320000	OROZCO RAMIREZ CARLOS-AUGUSTO	290-127013	48,0	0,04%

	96	00600080321000	OROZCO RAMIREZ CARLOS-AUGUSTO	290-127014	48,0	0,04%
	97	00600080322000	OROZCO RAMIREZ CARLOS-AUGUSTO	290-127017	48,0	0,04%
	98	00600080323000	CARDONA BETANCUR LUIS-FERNANDO	290-127018	48,0	0,04%
	99	00600080324000	CARDONA BETANCUR LUIS-FERNANDO	290-127021	48,0	0,04%
	100	00600080325000	CARDONA BETANCUR LUIS-FERNANDO	290-127020	48,0	0,04%
	101	00600080326000	CARDONA BETANCUR LUIS-FERNANDO	290-127019	48,0	0,04%
	102	00600080327000	CARDONA BETANCUR LUIS-FERNANDO	290-127016	48,0	0,04%
	103	00600080328000	CARDONA BETANCUR LUIS-FERNANDO	290-127015	48,0	0,04%
	104	00600080329000	OROZCO RAMIREZ CARLOS-AUGUSTO	290-127012	48,0	0,04%
	105	00600080330000	OROZCO RAMIREZ CARLOS-AUGUSTO	290-127011	48,0	0,04%
	106	00600080331000	CARDONA BETANCUR LUIS-FERNANDO	290-127008	48,0	0,04%
	107	00600080332000	CARDONA BETANCUR LUIS-FERNANDO	290-127007	48,0	0,04%
	108	00600080333000	CARDONA BETANCUR LUIS-FERNANDO	290-127004	48,0	0,04%
	109	00600080334000	MUÑOZ ARIAS HECTOR	290-127003	48,0	0,04%
	110	00600080335000	CARDONA BETANCUR LUIS-FERNANDO	290-127000	48,0	0,04%
	112	00604670028000	BENJUMEA HECTOR GUEVARA NAVARRO GILBERTO	290-21100	1.336,0	1,12%
	113	00600080005000	GRANBANCO SA, CANDAMIL CALLE JHON OMAR, CENTRAL DE INVERSIONES SA, ECHEVERRI LUZ AMPARO, FIDUCAFE, GARZON LUIS FERNANDO, HENAOS LTDA, HEREDIA OMAR DE J, MEJIA MANUEL, MOLINA SANCHEZ ORLANDO, MUNICIPIO DE PEREIRA	290-12535	19.217,0	16,16%
	114	00600080109000	ESPINOSA TAPASCO CELIO DE-JESÚS	290-101317	33,0	0,03%
	115	010603220149000	RIOS MORALES FABIO DE JESUS, RIOS RESTREPO FABIO ALBERTO, RIOS RESTREPO SANDRA MILENA	290-137579	2.696,0	2,27%
	116		FOLIO CERRADO	290-12534	0,0	0,00%
	117	00600080005000	HEREDIA SOTO CLARA ROSA, HEREDIA RAMIREZ CONSUELO DEL SOCORRO, HEREDIA RAMIREZ OLMER DE JESUS	290-94792		-
	118	010604670029000	NO IDENTIFICADO-PREDIO URBANO	290-21100	1.341,9	1,13%
	119	00600080020000	PATINO OROZCO OSCAR	NA	1.772,0	1,49%
	122	00600080016000	RAMIREZ HORTA ALBERTO, RAMIREZ HORTA CARMEN JULIA, RAMIREZ HORTA ISAAC, RAMIREZ HORTA OLGA,	NA	3.460,0	2,91%

	123	0	Sin identificación Catastral	NA	3.790,1	3,19%
	124	0	vía actual el Rocío, incluyendo retiros	NA	2.714,5	2,28%
Total					**118.944,3**	**100,00%**

Parágrafo: el predio identificado con ficha catastral No. 00060008030000 y matricula inmobiliaria No. 290-90127 (en el cual a la fecha se encuentra en funcionamiento el Colegio Remigio Antonio Cañarte) es definido por este instrumento de planificación como una preexistencia, por ende, no participa de manera activa en la UAU, y se encuentra excluido para el proceso de licenciamiento de la Unidad de actuación Urbanística. Se aclara que este predio sólo participa en cuanto al área de planificación, pero no se vinculará dentro del proceso de licenciamiento; en caso de que el propietario pretenda participar de manera activa deberá realizarse el trámite de modificación del plan parcial conforme a la norma vigente sobre el tema.

ARTICULO 75. Fijación y Localización del Porcentaje Obligatorio de Suelo que Deberá Destinarse al Desarrollo VIP. De conformidad con el Decreto Único Reglamentario del sector Vivienda Ciudad y Territorio 1077 de 2015, en el Plan parcial se deberá destinar para Vivienda de interés social prioritaria (VIP) el área que equivale al 20% del área útil residencial del plan parcial (10.375,12 m2)

UNIDADES	ÁREA ÚTIL UAU	ÁREA ÚTIL DESTINADA A USOS COMERCIALES O SERVICIOS (Según plano No. 35)	ÁREA UTIL PARA EL USO RESIDENCIAL (Resta del área útil UAU y el área útil destinada para otros usos)	ENTREGA OBLIGATORIA DE VIP (20% área útil residencial)
UAU 1	10.394,42	890,90	9.503,52	1.900,70
UAU 2	27.816,42	2122,85	25.693,57	5.138,71
UAU 3	6.268,92	0,00	6.268,92	1.253,78
UAU 4	10.409,61	0,00	10.409,61	2.081,92
TOTALES	**54.889,37**	**3.013,75**	**51.875,62**	**10.375,12**

Parágrafo: Las UAU 3 y 4 fueron proyectadas con usos comerciales y de servicios en el primer piso de los multifamiliares planteados conforme a la simulación realizada, por esta razón no se define suelo (área útil) para estos usos en dichas UAU.

ARTICULO 76. Alternativas para el Propietario y/o Urbanizador. Para el cumplimento de la obligación establecida en el presente documento, el propietario y/o urbanizador de cada unidad de actuación podrá optar por una de las siguientes alternativas:

1. En sitio
2. Mediante el traslado a otros proyectos del mismo urbanizador, localizados en cualquier parte del suelo urbano o de expansión urbana del municipio o distrito.
3. Mediante la compensación en proyectos que adelanten las entidades públicas que desarrollen programas y proyectos VIS o VIP, a través de los bancos inmobiliarios, patrimonios autónomos o fondos que creen los municipios y distritos para el efecto.

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA BELLA VISTA, Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECÍFICAS"

CAPITULO II

USOS DEL SUELO Y OTROS REQUERIMIENTOS NORMATIVOS

ARTICULO 77. Usos de suelo permitidos: Todos los usos permitidos en el Plan Parcial BELLA VISTA deberán cumplir a cabalidad con las directrices, requerimientos, clasificación, establecidas en los Decretos Municipales 449 de 2007, 1425 de 2010 y 421 de 2011 (Estatuto de Suelos para el Municipio de Pereira).

Los usos de suelo permitidos en el Plan Parcial se encuentran graficados en el **Plano No. 32** "Usos del Suelo y Aprovechamiento Urbanístico" el cual hace parte integral del presente Decreto yse relacionan a continuación en las tablas de norma urbanística.

ARTICULO 78. Asignación de usos generales. Para efectos de la Clasificación de Usos del Suelo se establecen para el plan parcial los siguientes grupos de Usos:

1. Uso Principal:	Residencial
2. Usos Complementarios:	Comercio
	Servicios
	Equipamientos Colectivos
3. Uso Restringido:	Servicios Religiosos

ARTICULO 79. Normas generales de usos de las UAU. Para las cuatro unidades de actuación urbanística se determinan las normas urbanas y los usos permitidos del suelo, contenidos en el siguiente cuadro:

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA BELLA VISTA, Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECÍFICAS"

USOS DEL SUELO UNIDADES DE ACTUACION URBANISTICA 1-2-3-4					
USO	GRUPO	SUBGRUPO	TIPOLOGIA	DESCRIPCIÓN	REQUERIMIENTO ESPECÍFICO
PRINCIPAL	USO RESIDENCIAL (R)	R1: VIVIENDA UNIFAMILIAR BIFAMILIAR MULTIFAMILIAR	VIVIENDA UNIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR		
		R2: VIVIENDA DE INTERES SOCIAL- VIS - VIP	VIVIENDA UNIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR		
		R3: APARTAESTUDIO	VIVIENDA MULTIFAMILIAR		
COMPLEMENTARIO	GRUPO	SUBGRUPO	TIPOLOGÍA	DESCRIPCIÓN	REQUERIMIENTO ESPECÍFICO
	USO COMERCIAL (C)	C1- PEQUEÑO COMERCIO COTIDIANO DE USO DIARIO	Según definiciones del Estatuto de usos del suelo (Decreto 449 de 2007)	Estos establecimientos son compatibles con la vivienda. Pueden aparecer mezclados con ella y con otros usos de los subgrupos1 (S1, S1, I1)	
		C2- COMERCIO DE USO FRECUENTE UNITARIO O AGRUPADO	Según definiciones del Estatuto de usos del suelo (Decreto 449 de 2007)	Estos establecimientos son compatibles con la vivienda y con otros usos de los subgrupos 2 (S2, S2, I2) en elementos de la estructura territorial previamente demarcados o señalados.	Deberá cumplir con una zona de cargue y descargue tipo liviano, para 1 vehículo cada 50 m² de área total construida.
	USO DE SERVICIOS (S)	S1. SERVICIOS DE USO COTIDIANO DE BAJO IMPACTO	Según definiciones del Estatuto de usos del suelo (Decreto 449 de 2007)	Estos establecimientos son compatibles con la vivienda. Pueden aparecer mezclados con ella y con otros usos de los subgrupos1 (C1, S1, I1)	
		S 2 SERVICIOS DE USO OCASIONAL ASOCIADOS A LA VIVIENDA.	Según definiciones del Estatuto de usos del suelo (Decreto 449 de 2007)	Estos establecimientos son compatible con la vivienda y pueden aparecer mezclados con ella y con otros usos de los subgrupos 2 (C2, S2, I2) en elementos de la estructura territorial previamente demarcados o señalados.	
	USO DE EQUIPAMIENTOS	E1. DE ESCALA DE VECINDARIO Y DE BARRIO	DE TIPO RECREATIVO	Son los equipamientos de escala de barrio o vecindad por la relación directa entre estos y la actividad residencial. Este grupo de equipamientos son compatibles con la vivienda y pueden aparecer mezclados con ella y con otros usos de los subgrupos 1 (C1, S1, I1).	
			Parques, Plazas, Polideportivos.		
		E 2. DE ESCALA COMUNAL O SECTOR	DE TIPO EDUCATIVO	Son los equipamientos de escala comunal o sectorial que requieren estar equidistantes de la actividad residencial y que tienden a conformar centralidades locales. Estos equipamientos son compatibles con la vivienda y con otros usos de los subgrupos 2 (C2, S2, I2) pero en edificaciones independientes, además, pueden estar localizados dentro de una centralidad local previamente señalada.	
			Ciclo inicial preescolar, Ciclo básico		
			DE SEGURIDAD : CAI		
			DE SALUD		
			Puesto de salud, Unidad intermedia de salud		
COMPATIBLE	GRUPO	SUBGRUPO	TIPOLOGÍA	DESCRIPCIÓN	REQUERIMIENTO ESPECÍFICO
	USO DE INDUSTRIA (I)	I1- INDUSTRIA ARTESANAL	Según definiciones del Estatuto de usos del suelo (Decreto 449 de 2007)		
RESTRINGIDO	GRUPO	SUBGRUPO	TIPOLOGÍA	DESCRIPCIÓN	REQUERIMIENTO ESPECÍFICO
	SERVICIOS	SERVICIOS RELIGIOSOS	Según definiciones del Estatuto de usos del suelo (Decreto 449 de 2007)	Pertenecen a este uso todas las instalaciones donde se realizan ritos, ceremonias o cultos.	Requiere de un espacio que haga las veces de antesala o atrio.
					Deberá cumplir con una área de cargue y descargue de tipo liviano. Deberá cumplir con un parqueadero por cada 20 m 2 de área construida.

ARTICULO 80. Normas Urbanísticas Unidades de Actuación Urbanística 1-2-3-4 Desarrollo Residencial: Para las cuatro unidades de actuación urbanísticas el desarrollo residencial corresponde al siguiente cuadro:

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA BELLA VISTA, Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECÍFICAS"

NORMAS URBANÍSTICAS UNIDADES DE ACTUACION URBANISTICA 1-2-3 -4 - DESARROLLO RESIDENCIAL -

Usos		En Agrupación						En lote independiente			Normas Generales									
												Patios		Retiros						
Grupo	Tipología	Area mínima para urbanización	Area Máxima en urbanización cerrada	Frente mínimo urbanización	Area mínima por lote	Indice máximo de ocupación de la urbanización	Frente mínimo lote	Area mínima lote	Frente mínimo lote	Indice de ocupación	Altura maxima	Area mínima	Lado mínimo	Frontal	Lateral de la agrupación	Lateral en lote independiente	Posterior de la agrupación	Posterior en lote independiente	Voladizos	No mínimo de parqueaderos
RESIDENCIAL: R1 - R 2 VIS- R3	Unifamiliar	2.000 m2	20.000 m2	25 m	54 m2	60%	5 m	54 m2	5 m	85%	3 pisos	6,0 m2	2,0 m	Según normas particulares	3 m a partir del 1° piso	No aplica	3 m a partir del 1° piso	Por patios	60% de lo indicado en la norma anterior	1 parqueadero de automovil por cada 3 viviendas + 1 para visitantes por cada 10 viviendas.
	Multifamiliar				300 m2	50%	12 m.	500 m2	12 m	75%	10 pisos	12 m2	3,0 m			3 m a linderos a partir del 1° piso	4 m a partir del 1° piso	4 m a partir del 1° piso		
RESIDENCIAL: R2 VIP	Multifamiliar	2.000 m2	20.000 m2	20 m	250 m2	65%	12 m.	400 m2	12 m	75%	5 pisos	12,0 m2	3,0 m			3 m a linderos a partir del 1° piso	3 m a partir del 1° piso	3 m a partir del 1° piso		1 parqueadero para automovil por cada 4 viviendas. 1 para visitantes por cada 10 viviendas.
EQUIPAMIENTO	E 1 - E 2	No aplica						120 m2	12 m	60%	3 pisos	Libre			No aplica	3 m a linderos a partir del 1° piso	No aplica	3 m a partir del 1° piso		1 por cada 70 m2 de construc-ción
COMERCIO	C1 C2 y C3	Aplica como uso mixto y/o complementario con una ocupación maxima del 50% del área ocupada en primer piso.						300 m2	10 m	70%	2 pisos	No aplica			No aplica	No aplica	No aplica	Por patios		1 por cada 50 m2 de construcción
SERVICIOS	S1, S2 y S3														No aplica	No aplica	No aplica	Por patios		
USO RESTRINGIDO	SERVICIOS RELIGIOSOS . Deben cumplir con los aislamientos acusticos requeridos, bahía de aproximación y parqueaderos solucionados a partir de la línea de propiedad del predio.							300 m2	15 m	50%	3 pisos	No aplica		5 m adicionales a la seccion de la via	No aplica	3 m a linderos a partir del 1° piso				1 por cada 50 m2 de construcción.

Condiciones Especiales

En el componente inmobiliario se establecen las áreas máximas vendibles según el uso .
Cualquier modificación que supere las áreas máximas vendibles estarán sujetas a la modificación del plan parcial.
En cada unidad se ha calculado el número máximo de viviendas que cumplen con los estándares obligatorios para espacio público, equipamiento y comercio definidos en el POT por
Las vías proyectadas deberán cumplir con las secciones descritas en el POT acuerdo 23 de 2006
El uso restringido de Servicios religiosos para cualquier culto debe funcionar en edificaciones expresamente construidas para el mismo. No corresponde a la clasificación de Equipamiento

ARTICULO 81. Usos del suelo para la asignación de uso equipamiento colectivo (cesiones urbanísticas) la asignación de uso de equipamiento se relaciona en el siguiente cuadro:

ZONA ASIGNACIÓN DE USO EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS (CESIONES URBANISTICAS)												
SUBGRUPO	TIPOLOGÍA	INTENSIDAD	IO	IC	ALTURA	Lote Unidad		VOLADIZO	Retiros /Aislamientos			ESTACIONAMIENTOS
						AREA MINIMA LOTE	FRENTE MINMO LOTE		RETIRO FRONTAL	RETIRO LATERAL	RETIRO POSTERIOR	
USO PRINCIPAL												
E1 - E2 - E3	N/A	En sectores definidos por el planteamiento urbanístico	0,9	2,7	3 pisos	240 M2	6 M	1,5 a una altura mínima de 2,3 m respecto al punto más desfavorable	Según secciones viales	No se exigen	3 m a todo el ancho del predio	Según estatuto de usos del suelo
USO COMPLEMENTARIO												
C1 S1	N/A	2 por equipamiento	0,1	0,1	1 piso	6 M2 para la actividad	2 M para la actividad	N/A	No se exigen	No se exigen	No se exigen	Según estatuto de usos del suelo
NOTA: los usos que no son mencionados en la presente ficha normativa se deberán considerar como prohibidos												

ARTICULO 82. Uso del suelo para la asignación de espacio público (Cesiones Urbanísticas) la asignación de uso de espacio público (Cesiones Urbanísticas) se relaciona en el siguiente cuadro:

ZONA ASIGNACIÓN DE USO ESPACIO PÚBLICO (CESIONES URBANISTICAS)												
SUBGRUPO	TIPOLOGÍA	INTENSIDAD	IO	IC	ALTURA	Lote Unidad		VOLADIZO	Retiros /Aislamientos			ESTACIONAMIENTOS
						AREA MINIMA LOTE	FRENTE MÍNMO LOTE		RETIRO FRONTAL	RETIRO LATERAL	RETIRO POSTERIOR	
USO PRINCIPAL												
E1 - E2 - E3- E4	N/A	En sectores definidos por el planteamiento urbanístico	N/A	N/A	N/A	120 M2	6 M	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
USO COMPLEMENTARIO												
C1 S1	N/A	1 por área de cesión	0,1	0,1	1 piso	6 M2	2 M	N/A	No se exigen	No se exigen	No se exigen	Según estatuto de usos del suelo
NOTA: los usos que no son mencionados en la presente ficha normativa se deberán considerar como prohibidos												

ARTICULO 83. Cuantificación General de la Edificabilidad total según uso o destino (Aprovechamientos Máximos): El cálculo de los aprovechamientos máximos por cada unidad de actuación urbanística se relaciona en el siguiente cuadro:

UNIDADES	USOS	METROS 2 CONSTRUIBLES TOTALES POR USO	TOTAL VIVIENDAS POR USO
UAU 1	VIVIENDA VIP	5.821,2	98
	VIVIENDA	40.101,6	588
	USOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS	1.714,5	-
UAU 2	VIVIENDA VIP	4.989,6	84
	VIVIENDA	43.920,8	644
	USOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS	2.335,1	-
UAU 3	VIVIENDA VIP	3.564,0	60
	VIVIENDA	17.595,6	258
	USOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS	3.000,0	-
UAU 4	VIVIENDA VIP	2.613,6	44
	VIVIENDA	15.276,8	224
	USOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS	669,7	-
TOTALES	**TOTAL TODOS LOS USOS**	**141.602,57**	**2.000,00**
	VIVIENDA VIP	16.988,40	286,00
	VIVIENDA	116.894,80	1.714,00
	USOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS	7.719,37	-

PARAGRAFO: En caso de requerir un mayor aprovechamiento al planteado por este Plan Parcial deberá modificarse el mismo conforme a lo establecido por el Decreto único 1077 de 2015, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

TÍTULO VIII

INSTRUMENTOS LEGALES DE MANEJO Y GESTIÓN DEL SUELO

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA BELLA VISTA, Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECÍFICAS"

CAPITULO I
Instrumentos de gestión y financiación

ARTICULO 84. Instrumentos legales de manejo y gestión del suelo. Con el fin de dar aplicación integral al conjunto de principios e instrumentos contenidos en las leyes 9ª de 1989 y 388 de 1997, la estrategia de gestión y el sistema de financiación del plan parcial BELLA VISTA, se basa en la distribución equitativa de cargas y beneficios dentro del Plan Parcial que concreta las obligaciones o cargas urbanísticas generales, planteadas en el proyecto.

Los Instrumentos legales utilizados por el Plan Parcial son el reparto equitativo de cargas y beneficios entre las UAU y la participación en plusvalía derivada de la acción del estado.

Dada la ubicación, el número de propietarios, el desarrollo de la zona y el tamaño de los lotes que conforman cada una de las UAU, cada UAU deberá ser auto gestionable.

ARTICULO 85. Compensaciones entre unidades. Las UAU podrán desarrollarse asumiendo cada una las cargas que le señala el componente inmobiliario de la formulación. En todo caso, se adoptarán los mecanismos de compensación de las normas locales, en caso de queuna UAU deba desarrollar las cargas que no le fueron asignadas inicialmente.

Cada UAU al momento de solicitar la licencia de urbanismo y/o construcción optará por cualquiera de las siguientes opciones:

a. Consignar el costo de las cargas en el fondo de cargas urbanísticas del municipio de Pereira.
b. Ejecutar el total de las cargas que le corresponda al proyecto aprobado.
c. Construir las cargas obligatorias del proyecto a desarrollarse y consignar el costo de las cargas que haya asumido otra unidad para poderse desarrollar con anterioridad.

Las zonas beneficiarias de las acciones urbanísticas son presentadas en el **Plano 36** que forma parte de los documentos de soporte del plan parcial.

En el Plan Parcial BELLA VISTA se podrán utilizar todos los instrumentos dados por la Ley de Desarrollo Territorial, Ley 388 de 1997, que se puedan implementar en el Municipio de Pereira, a pesar de que la estructura de las unidades de actuación corresponde en su mayoría a la delimitación predial original con un propietario lo anterior permite una ejecución autónoma pero más sin embargo no se descarta los futuros desenglobes del suelo generando la posibilidad de múltiples propietarios.

ARTICULO 86. Instrumentos de Financiación del Plan Parcial. Se define entre otros instrumentos de financiación la participación en plusvalía.

La plusvalía será 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.

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA BELLA VISTA, Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECÍFICAS"

ARTICULO 87. Instrumentos Legales de Adquisición de Suelo. Se adoptan los siguientes sin perjuicio que para el desarrollo del plan parcial puedan vincularse otros instrumentos siempre se garantice el reparto equitativo de cargas y beneficios definidos en el presente Decreto.

a.-Declaratoria de utilidad pública

La administración municipal podría declarar según sus necesidades como de "utilidad pública o interés social" algunos predios que hacen parte del Plan Parcial Bella Vista Una vez hayan sido declarados como de utilidad pública o interés social, se autoriza al Estado, concretamente a la autoridad expropiante, para adquirir dichos inmuebles. Articulo 65 Ley 388/97

b.-Declaratoria de desarrollo prioritario

Se declarará de desarrollo o construcción prioritaria el espacio público y los servicios públicos que conforma el plan Parcial Bella Vista y los proyectos que hacen parte de las unidades de Actuación del plan parcial que tengan vocación de vivienda de interés social prioritario. Artículo 52 de la Ley 388/97

La secretaría de planeación incorporará los proyectos al programa de ejecución y la secretaría de Hacienda al plan operativo anual de inversiones del plan de desarrollo municipal.

c.- Enajenación voluntaria y forzosa

Enajenación voluntaria: Para la ejecución del proyecto la administración comunicará al propietario de un inmueble su voluntad de comprarlo para destinarlo a fines de utilidad pública (Art. 10, ley 9ª de 1989). Los propietarios tienen un periodo de tiempo limitado de 30 días, si no se llega a acuerdo, se procede a la expropiación.

Enajenación forzosa: Las propiedades que se encuentran en terreno prioritario, es decir, dentro del área de delimitación del plan parcial, deben destinarse a los fines que establezcan las normas de desarrollo urbanístico del terreno. Este efecto obliga al propietario del inmueble a llevar a cabo las obras de construcción en un plazo de 3 años, que es prorrogable por causas legales.

En caso de que el propietario incumpla esta obligación, se llevará una enajenación forzada del inmueble en pública subasta a un ciudadano que se comprometa a llevar a cabo los fines de las normas urbanísticas, es decir, el desarrollo de las unidades de Actuación.

d.-Expropiación por vía administrativa

Expropiación por vía administrativa: La expropiación se podrá realizar por la vía administrativa para los inmuebles que se necesitan para el desarrollo de actividades de utilidad pública, que se encuentran establecidos en el Art. 10º de la ley 9ª de 1989, es decir, para los proyectos que hacen parte del plan parcial. En esta expropiación, la etapa de negociación dura 1 mes, después de la cual, se procede a la misma. Cuando el inmueble entra en negociación, esta situación se inscribe en el registro con los mismos efectos de la negociación ordinaria

Expropiación judicial: Si fracasa la etapa de negociación voluntaria, sea porque el propietario se niegue a negociar, sea porque guarde silencio, sea porque no cumpla con el negocio (Art. 20 Ley 9ª de 1989), su puede llevar a cabo la expropiación judicial, por medio de una resolución que admite recurso de reposición. Con esta resolución, la administración demanda civilmente al propietario para que entregue el inmueble, por medio del proceso especial de expropiación.

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA BELLA VISTA, Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECÍFICAS"

ARTICULO 88. Reparto de Cargas y Beneficios del Plan Parcial.- Tomando en consideración cada una de las variables que se involucran para el desarrollo del presente plan parcial, se contabiliza y realiza el cálculo de las cargas. En el análisis de las unidades de actuación se indican las potencialidades de edificabilidad de cada una evaluando áreas construidas y áreas vendibles, además, en otro segmento se analizan todos los costos directos según el uso.

ARTICULO 89. Reparto de las Cargas y beneficios.

Las cargas generales a distribuir de manera equitativa entre las unidades de actuación son:

CARGAS GENERALES			%
VIAS	$	4.247.929.924	53,80%
PREDIO REQUERIDO PARA LA V60	$	54.700.818	0,69%
SERVICIOS PUBLICOS	$	2.885.052.048	36,54%
COMPONENTE AMBIENTAL	$	478.001.828	6,05%
DESARROLLO PLAN PARCIAL (Consultoría - diseños)	$	230.383.999	2,92%
TOTAL	**$**	**7.896.068.617**	**100,00%**

En la tabla siguiente se observa el reparto de cargas entre cada una de las unidades de actuación:

CONSOLIDADO DE VALORES SUELO Y CARGAS		UAU 1	UAU 2	UAU 3	UAU 4	TOTAL
VIAS	54,49%	$ 1.343.686.425	$ 1.628.623.081	$ 779.670.195	$ 550.651.041	$ 4.302.630.742
SERVICIOS PUBLICOS	36,54%	$ 900.984.887	$ 1.092.044.063	$ 522.793.897	$ 369.229.202	$ 2.885.052.048
COMPONENTE AMBIENTAL	6,05%	$ 149.277.176	$ 180.932.285	$ 86.617.653	$ 61.174.714	$ 478.001.828
DESARROLLO PLAN PARCIAL (Consultoría - diseños)	2,92%	$ 71.947.576	$ 87.204.485	$ 41.747.375	$ 29.484.563	$ 230.383.999
	100,00%	$ 2.465.896.064	$ 2.988.803.913	$1.430.829.120	$1.010.539.520	$ 7.896.068.617
% de Participación de Cargas		31,23%	37,85%	18,12%	12,80%	100,00%

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

PARAGRAFO No. 2: En caso tal, de que las empresas de servicios públicos soliciten a alguna unidad de actuación obras adicionales a las aquí contempladas, que poseen aval de dichas empresas, la unidad de actuación deberá informar del caso a la Secretaria de Planeación para que se reconozca la situación y se determine posible modificación en la asignación de cargas o compensación por otras unidades de actuación.

PARAGRAFO No.3: Cuando por algún motivo alguna unidad de actuación asuma cargas urbanísticas superiores a las estipuladas en el presente documento dichos aportes adicionales deberán ser compensados por las demás unidades en el momento de desarrollarse. Todas las compensaciones entre unidades de actuación se realizarán a través del fondo especial que establezca Alcaldía de Pereira, o la entidad que tenga dicho alcance.

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA BELLA VISTA, Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECÍFICAS"

TITULO IX
ESTRATEGIA DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN

CAPITULO I
Financiación del Plan Parcial

ARTICULO 90. Financiación. El plan parcial de expansión urbana BELLA VISTA en su ejecución total y en las diferentes unidades de Actuación, identifica dos actores participantes a saber: los dueños de la Tierra y las empresas de Construcción y/o gestión, que serán lasencargadas de la promoción, urbanización y ejecución del proyecto arquitectónico de cada una de las unidades de actuación urbanísticas definidas por el instrumento.

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

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

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

ARTICULO 91. Ejecución del Plan Parcial. La estrategia de gestión busca en un horizonte de tiempo adecuado el desarrollo de las unidades de actuación establecidas en el plan parcial, cuyo objetivo es lograr la construcción de la infraestructura de servicios públicos con lo cual se garantiza el desarrollo del mismo, garantizar la accesibilidad a las unidades de actuación y la entrega de cesiones urbanísticas ejecutando las obras ambientales proyectadas mitigando los posibles impactos en el desarrollo del proyecto.

En cuanto a accesibilidad vehicular la unidad No. 2 es la que tienen opciones más inmediatas de ejecutarse, seguida por la UAU 1 y 3. La UAU 4 posee garantizada la accesibilidad, aunque de manera provisional por la actual vía.

Con relación a la infraestructura de servicios públicos, con las UAU 1 y 2 se garantizan las redes de todo el plan parcial.

Conforme a lo anteriormente expresado, el proyecto podría desarrollarse de la siguiente manera:

- Conforme a las intenciones de desarrollo se considera que las primeras Unidades de Actuación Urbanística en desarrollarse podrán ser las UAU 1 y 2, toda vez que los propietarios del suelo tienen intenciones de incluir la ejecución de las mismas en el año 2020, por lo cual estas unidades serían las detonantes para el desarrollo del plan parcial impulsando así a las restantes unidades (UAU 3 y 4); por otra parte la UAU se encuentra localizada de manera estratégica dado que linda con la ciudad existente, logrando así una articulación urbana inmediata no solo con la ciudad construida sino con la UAU 1 desde el componente de movilidad y de infraestructura de servicios públicos; garantizándose así el desarrollo futuro de las demás unidades de actuación.

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA BELLA VISTA, Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECÍFICAS"

- Una vez ejecutadas las mencionadas anteriormente, las UAU 3 y 4 podrán desarrollarse de manera paralela, sin embargo, por la localización, usos planteados e intenciones de desarrollo se espera que de estas dos inicie primero la UAU 3, seguida de la UAU 4.

Se proyecta que, en el mismo tiempo de la ejecución de las unidades, se realice la entrega de las áreas de cesión.

ARTICULO 92. Cronograma de Ejecución. La Ejecución del presente plan parcial se estima en doce (12) años, en los cuales cualquier Unidad de Actuación Urbanística podría iniciarla ejecución.

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
UAU 1											
UAU 2											
UAU 3											
UAU 4											

ARTICULO 93. Vigencia del plan parcial. La duración del Plan parcial Bella Vista será igual a la establecida en el cronograma de ejecución y entrará en vigor desde la fecha de publicación.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

CARLOS ALBERTO MAYA LÓPEZ
ALCALDE MUNICIPAL

LUZ ADRIANA RESTREPO
Secretaria Jurídica de Pereira

YECID ARMANDO ROZO FORERO
Secretario de Planeación Municipal

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

JANETH HINCAPIE NOREÑA
Directora Operativa de Asuntos Legales

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA BELLA VISTA, Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECÍFICAS"

Revisión Legal Secretaría Jurídica: Lizeth Perdomo

Revisión Legal Secretario de Planeación: Sandra Vivas Rivillas – Contratista

Revisión Legal Secretaría de Planeación: Alderson Castaño Urrego

Revisión Componente Económico: Ángela María Fatt Naranjo

Revisión Componente Ambiental: Diego Andrés Toro Jiménez

Revisión Componente Servicios Públicos y Vías: Pedro José Ramírez

Revisión Componente Urbano: Luisa María Marín

Revisión Componente Urbano: Lina María Herrera Álvarez

Proyectó y elaboró – Alderson Castaño Urrego

LA PROFESIONAL ESPECIALIZADA COORDINADORA ADMINISTRATIVA

DEL AREA METROPOLITANA CENTRO OCCIDENTE

CERTIFICA QUE:

La Gaceta Metropolitana Extraordinaria Número 16 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 veinte (20) días del mes de febrero de dos mil veintiuno (2021).



DIANA PAOLA OSPINA BARRERA
Coordinadora Administrativa