



GACETA METROPOLITANA EXTRAORDINARIA

No.36

Edición: abril 22 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 0272 DE ABRIL 16 DE 2021 POR EL CUAL SE MODIFICA “EL PLAN PARCIAL MATECAÑA” ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO No. 683 DE AGOSTO 16 DE 2016; Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS.



DECRETO No. 0272 DE ABRIL 16 DE 2021

Versión: 01

Fecha de Vigencia: Noviembre 14 de 2017

POR EL CUAL SE MODIFICA “EL PLAN PARCIAL MATECAÑA” ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO No. 683 DE AGOSTO 16 DE 2016; Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS

EL ALCALDE DE PEREIRA (E), en uso de sus atribuciones constitucionales y legales, en especial las conferidas por los artículos 311 y 315 numeral 1, de la Constitución Política Colombiana, los artículos 19, 27 y concordantes de la Ley 388 de 1997, artículo 27 que a su vez fue modificado por el artículo 180 del Decreto Ley 019 de 2012, el Decreto 1077 de 2015 y el Plan de Ordenamiento territorial del Municipio de Pereira adoptado mediante los Acuerdos Municipales 018 del 2000 y 023 de 2006, y

CONSIDERANDO

Que 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...”

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”.

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.

Que los planes parciales como instrumentos de planificación del territorio pueden estar sujetos a modificaciones, para lo cual deberán ceñirse al mismo procedimiento establecido para su formulación de conformidad con lo establecido en el artículo 9 del Decreto 4300 de 2007 compilado en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.

Que mediante el Decreto 683 del 16 de agosto de 2016, se adoptó el Plan Parcial Matecaña y se establecieron sus normas específicas, como un proceso de planificación de iniciativa privada por parte de la Sociedad de Mejoras Públicas de Pereira; dentro de su formulación se tuvo en cuenta, el valor cultural derivado de su uso como zoológico durante más de 50 años, la necesidad de una articulación funcional y espacial con el aeropuerto Matecaña, la estructura arbórea presente en el lugar, la presencia de los barrios Nacaderos, la Libertad y





DECRETO No. 0272 DE ABRIL 16 DE 2021

Versión: 01

Fecha de Vigencia: Noviembre 14 de 2017

POR EL CUAL SE MODIFICA “EL PLAN PARCIAL MATECAÑA” ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO No. 683 DE AGOSTO 16 DE 2016; Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS

Matecaña, sus relaciones socio – económico - espaciales con el lugar, las condiciones muy particulares de movilidad, la topografía y, los valores paisajísticos.

Que la modificación a la formulación del Plan Parcial MATECAÑA, se efectúa conforme a las normas que le dieron origen y que fueron adoptadas mediante el Decreto N° 683 de 2016, siendo en esencia los Acuerdos 018 de 2000 y 023 de 2006, concretamente de este último el artículo 345 y siguientes; los Decretos Nacionales 2181 de 2006, y el Decreto 4300 de 2007, compilados en el Decreto 1077 de 2015.

Que la Sociedad de Mejoras de Pereira como titular del predio del antiguo Zoológico, adelanta proceso de prefactibilidad, estudio de mercado, y el saneamiento predial respecto a las áreas de los predios que conforman la unidad de planificación No. 13, para el desarrollo de un gran proyecto de ciudad; siendo necesario reconocer estas nuevas dinámicas en para el Plan Parcial adoptado.

La premisa para el planteamiento de la presente modificación, se soporta en el respecto total a las condiciones y requerimientos ambientales concertados en la adopción del Plan parcial mediante decreto 683 de 2016, por tanto, la presente modificación no altera los siguientes componentes:

- Componente Ambiental
- Componente de Movilidad
- Componente de Servicios Públicos
- Sistema de equipamientos colectivos
- Estrategia de Gestión y financiación
- Asignación de cargas y beneficios, evaluación financiera de las obras y programa de ejecución.

El ajuste de planes parciales 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. (Parágrafo del Artículo 2.2.4.1.3.1 Decreto 1077 de 2015)

El Artículo 184 del Decreto Ley 019 de 2012, en materia de Planes Parciales, indica que, en ningún caso, requerirán adelantar ninguna aprobación adicional ante el Concejo u otra instancia o autoridad de Planeación Municipal o Distrital.

Que por medio de radicado al correo electrónico: planesparciales@pereira.gov.co el día 28 de octubre de 2020 desde el correo electrónico: janearango960@hotmail.com y al SAIA con radicado No. 22911 del 06 de noviembre de 2020, a raíz de la emergencia sanitaria ocasionada por el covid-19; la señora ANA MARIA CUARTAS SALDARRIAGA, mayor de edad, Directora Ejecutiva SOCIEDAD DE MEJORAS DE RISARALDA, Promotora de la



POR EL CUAL SE MODIFICA “EL PLAN PARCIAL MATECAÑA” ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO No. 683 DE AGOSTO 16 DE 2016; Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS

modificación del Plan Parcial MATECAÑA, presenta solicitud de modificación al Plan Parcial anexando el DTS (documento técnico de soporte), el borrador del Decreto, los planos de diagnóstico para la modificación del Plan Parcial denominado “MATECAÑA”, a fin de verificarse el cumplimiento de las normas urbanísticas, y medio magnético con toda la información referida.

Que es de conocimiento público que el país se ha visto afectado con la pandemia denominada COVID-19, catalogada por la Organización Mundial de la Salud como una emergencia en salud pública de impacto mundial.

Que, debido a la pandemia del COVID-19, el Ministerio de Salud y Protección Social, mediante la Resolución 385 del 12 de marzo de 2020, declaró la emergencia sanitaria en todo el territorio nacional, emergencia que ha sido prorrogada a su vez por las Resoluciones 844, 1462 y 2230 de 2020, y actualmente por la resolución 222 del 25 de febrero de 2021 hasta el 31 de mayo de 2021. En igual sentido el Presidente de la República de Colombia como máxima autoridad Administrativa y de Gobierno, mediante el Decreto 417 del 17 de marzo de 2020, declaró el Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica y dio apertura para la adopción de medidas extraordinarias para detener la propagación del virus en el territorio colombiano; Asimismo el Gobernador del Departamento de Risaralda y el Alcalde Municipal de Pereira han tomado medidas para evitar la propagación del virus restringiendo la movilidad en el territorio y la atención al público en las oficinas públicas.

Que corresponde a la Secretaria de Planeación en virtud de lo establecido en el artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015, revisar los proyectos de Planes Parciales con el fin de verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas y pronunciarse sobre su viabilidad.

Este Plan Parcial, apuesta a lograr un equilibrio entre la preservación del carácter colectivo y valor cultural del predio, con la posibilidad de generar una nueva visión de desarrollo para el Municipio, que permitiera articular un equipamiento colectivo de gran escala como es el Aeropuerto Internacional Matecaña en proceso de modernización, con una nueva dinámica económica en usos comerciales y de servicio que conlleven a la generación de una nueva centralidad para el municipio de Pereira.

Que el artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto Nacional 1077 de 2015 preceptúa lo siguiente: “...Información pública, citación a propietarios y vecinos. Radicado el proyecto de plan parcial, la oficina de planeación municipal o distrital o la entidad que haga sus veces convocará a los propietarios y vecinos colindantes en los términos del Capítulo V del Título III de la Parte Primera del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, para que conozcan la propuesta y expresen sus recomendaciones y observaciones. La respuesta a las recomendaciones y observaciones se realizará en el acto que resuelva sobre la viabilidad de la propuesta de plan parcial...”.

Que atendiendo lo antes referido, esta instancia procedió a agotar esta etapa de información pública, citación a propietarios y vecinos para que conocieran la propuesta de plan parcial y expresaran sus recomendaciones y observaciones, este trámite se realizó de la siguiente manera, así:

POR EL CUAL SE MODIFICA “EL PLAN PARCIAL MATECAÑA” ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO No. 683 DE AGOSTO 16 DE 2016; Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS

- Mediante oficio No 40847 del 10 de noviembre de 2020 se hace Aviso de Publicación de la notificación a Propietarios y vecinos colindantes del Plan Parcial MATECAÑA.
- Mediante oficio No. 40851 del 10 de noviembre de 2020 se hace Aviso de Notificación, que debería haberse expuesto por 10 días en la Secretaría de Planeación Municipal. Si bien la norma establece que se debe agotar inicialmente la Notificación mediante aviso expuesto por 10 días en la Secretaría de Planeación Municipal; debido al estado de emergencia sanitaria ocasionada por el COVID-19, esta etapa no se puede surtir; debido, entre otras cosas, a que el acceso a las instalaciones del Palacio municipal está restringido para personal externo; y la atención se está manejando de manera virtual; Sin embargo, la notificación a propietarios se surtió en el resto de etapas a través de correo electrónico y de la publicación en la página web institucional del municipio de Pereira, difusión en radio y en medio masivo de comunicación, como se indica a continuación
- Mediante las citaciones individuales a propietarios y vecinos con radicado No. 40859 del 10 de noviembre de 2020.
- Mediante Oficio 53997 del 13 de noviembre de 2020, se solicitó a la oficina de Comunicaciones del municipio, la publicación en la página web institucional del aviso para citación de propietarios y/o vecinos de la propuesta del plan parcial.
- Mediante Oficio N° 55126 del 20 de noviembre de 2020 la oficina de comunicaciones del Municipio de Pereira informó la publicación en la página web institucional del aviso para citación de propietarios y/o vecinos de la propuesta del plan parcial. La cual fue publicada en la página web de la Alcaldía de Pereira en el siguiente link:
<http://www.pereira.gov.co/NuestraAlcaldia/Dependencias/Paginas/Secretaria-dePlaneacion.aspx>.

Que, una vez culminado el proceso de información pública, y de citación a propietarios y vecinos para que conocieran la propuesta de modificación del plan parcial tal y como lo exige el artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto Nacional 1077 de 2015; se surtieron 2 reuniones. La primera con presidentes de las juntas de acción comunal de los barrios Nacederos y Matecaña el día 11 de diciembre de 2020 a las 2:00 pm a través del enlace meet.google.com/hgp-qmuh-urw, reunión programada y coordinada por la Subsecretaría de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de la cual existe constancia de la grabación de la reunión; y la segunda reunión, con los presidentes de las juntas de acción comunal de los barrios Nacederos y Matecaña y con varias personas de la comunidad el día 16 de diciembre de 2020 a las 6:00 pm a través del enlace meet.google.com/yfv-ecqs-ybr esta vez, con la presencia y coordinación de los promotores del Plan Parcial LA SOCIEDAD DE MEJORAS DE PEREIRA, representada por la Dra. ANA MARIA CUARTAS Directora Ejecutiva, de la cual existe constancia de la grabación de la reunión.

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



DECRETO No. 0272 DE ABRIL 16 DE 2021

Versión: 01

Fecha de Vigencia: Noviembre 14 de 2017

POR EL CUAL SE MODIFICA “EL PLAN PARCIAL MATECAÑA” ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO No. 683 DE AGOSTO 16 DE 2016; Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS

así mismo que la entidad cuenta con 30 días hábiles para la revisión del proyecto, prorrogables por 30 días hábiles más así: “...ARTICULO 2.2.4.1.1.9 Revisión del proyecto de plan parcial. La oficina de planeación municipal o distrital o la dependencia que haga sus veces revisará el proyecto de plan parcial con el fin de verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas tenidas en cuenta para la formulación del plan y pronunciarse sobre su viabilidad, para lo cual contará con treinta (30) días hábiles, contados a partir de la fecha de radicación del proyecto, prorrogables por treinta (30) días hábiles más por una sola vez, so pena que se entienda aprobado en los términos en que fue presentado mediante la aplicación del silencio administrativo positivo...” Subrayado fuera del texto.

Que una vez revisada técnica y jurídicamente la propuesta de modificación al Plan Parcial MATECAÑA, el equipo técnico de la Secretaría de Planeación presentó algunas observaciones y/ o requerimientos a la misma, mediante Concepto Técnico de Observaciones, a través del oficio No. 45261 del 01 de diciembre de 2020, enviado al correo electrónico janeearango960@hotmail.com desde el correo electrónico planesparciales2020@pereira.gov.co en la misma fecha.

Que mediante radicado No. 26197 del 14 de diciembre de 2020, la señora ANA MARIA CUARTAS SALDARRIAGA, mayor de edad, Directora Ejecutiva SOCIEDAD DE MEJORAS DE RISARALDA, Promotora de la modificación del Plan Parcial MATECAÑA, presentó respuesta a las observaciones presentadas por la Secretaría de Planeación Municipal, con las que se dio claridad a las dudas presentadas.

Que de conformidad con lo dispuesto en el decreto 1077 de 2015, la presente modificación al plan Parcial Matecaña no fue objeto de concertación con la autoridad ambiental CARDER ya que los cambios formulados no varían los aspectos ambientales concertados en virtud de la expedición del Decreto 683 del 16 de agosto de 2016 y tampoco se encuentra dentro de las condiciones a que hace referencia el artículo 2.2.4.1.2.1 del decreto 1077 de 2015, por lo que se conserva lo concertado para la formulación principal.

Que mediante la Resolución No. 6095 del 29 de diciembre de 2020 “POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE CONCEPTO FAVORABLE DE VIABILIDAD PARA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL EN TRATAMIENTO DE REDESARROLLO MATECAÑA”, la Secretaría de Planeación Municipal de Pereira, otorga viabilidad para la Modificación del Plan Parcial, en razón a que el proyecto se ajusta a los lineamientos urbanísticos y cumple con la normatividad urbanística contenida en el Plan de Ordenamiento Territorial que le dio sustento jurídico (Acuerdos 18 de 2000 y 23 de 2006) y al Decreto Nacional 1077 de 2015.

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 (E), encuentra oportuno adoptar la modificación al PLAN PARCIAL DE REDESARROLLO MATECAÑA.





DECRETO No. 0272 DE ABRIL 16 DE 2021

Versión: 01

Fecha de Vigencia: Noviembre 14 de 2017

POR EL CUAL SE MODIFICA “EL PLAN PARCIAL MATECAÑA” ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO No. 683 DE AGOSTO 16 DE 2016; Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS

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

DECRETA

TITULO I

ASPECTOS GENERALES DEL PLAN PARCIAL MATECAÑA

CAPITULO I

ADOPCIÓN, LOCALIZACIÓN, DELIMITACIÓN Y CONFORMACIÓN PREDIAL DEL PLAN PARCIAL

ARTICULO 1: ADOPCIÓN. –Adóptese la modificación al Plan Parcial de redesarrollo Matecaña, su Documento Técnico de Soporte y el conjunto de planos que hacen parte integral del presente documento.

A continuación, se relacionan los planos existentes y los que son objeto de modificación:

Nº PLANO	NOMBRE	REQUIERE MODIFICACIÓN	JUSTIFICACIÓN
1	Plano de Localización	NO	
2	Plano de Delimitación	NO	
3	Plano topográfico	NO	
4	Plano información predial	SI	Se ajusta
5	Plano de pendientes	NO	
5.1	Perfiles	NO	
5.2	Pendientes del sector	NO	
6	Plano de Hipsometría	NO	
7	Plano de Unidades superficiales	NO	
8	Plano de Clases agrológica	NO	
9	Plano Red hidrológica del sector	NO	
10	Plano de Hidrogeología	NO	
11	Plano de Vulnerabilidad	NO	
12	Plano de Usos del suelo (ambiental)	NO	
13	Plano de Coberturas y caracterización general	NO	
14	Plano de Suelos de protección	NO	
15	Plano de Zonificación ambiental	NO	



POR EL CUAL SE MODIFICA “EL PLAN PARCIAL MATECAÑA” ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO No. 683 DE AGOSTO 16 DE 2016; Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS

16	Plano de Aptitud del suelo	NO	
17	Plano de Especies patrimoniales	NO	
18	Plano de Coberturas vegetales a erradicar por inadecuadas condiciones técnicas fitosanitarias	NO	
19	Plano de acciones y obras ambientales	NO	
20	Plano del sistema vial Diseño Carrera 11 Bis (Planta y Perfil)		
	20.1 Diseño Carrera 11 Bis – Secciones y volúmenes	NO	
	20.2 Diseño carrera 12 (acceso Aeropuerto) Planta y perfil.		
	20.3 Diseño carrera 12 (acceso al aeropuerto) secciones y vol.		
21	Plano de Espacio público (áreas de cesión – ponderación)	SI	Se actualiza por ajustes topológico de los polígonos.
22	Plano sistema de acueducto	NO	
23	Plano de sistema de alcantarillado –Aguas residuales	NO	
24	Plano de sistema de alcantarillado –Aguas lluvias	NO	
25	Plano de sistema de red eléctrica	NO	
26	Plano de Delimitación unidad de gestión	SI	Se ajusta
26 A	Porcentaje de participación de predios en la UG1	nuevo	Se incorpora identificación de predios al interior de la unidad de gestión.
27	Plano de zonificación de usos del suelo	SI	Se ajusta por topología e Incorporando franja de reserva vial
28	Plano de Tratamiento urbanísticos	SI	Se ajusta



DECRETO No. 0272 DE ABRIL 16 DE 2021

Versión: 01

Fecha de Vigencia: Noviembre 14 de 2017

POR EL CUAL SE MODIFICA “EL PLAN PARCIAL MATECAÑA” ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO No. 683 DE AGOSTO 16 DE 2016; Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS

29	Plano de Cargas urbanísticas	NO	
30	Plano de efecto plusvalía	NO	

ARTÍCULO 2: Modificase el artículo 5 del Decreto 683 del 16 de agosto de 2016, el cual quedará de la siguiente manera:

ARTICULO 5. CONFORMACIÓN PREDIAL DEL PLAN PARCIAL. – Hacen parte de este plan parcial todos los predios que se encuentran dentro de los límites del área de planificación, de acuerdo a su porcentaje de participación, además, de los que se originaron a partir de ellos por subdivisión o englobe, actos que se encuentran determinados en el DTS. La Identificación predial se encuentra consignada en el Plano No. 4 “Plano Información Predial” el cual hace parte integral de este decreto.

PARTICIPACIÓN PREDIAL DENTRO DEL PLAN PARCIAL MATECAÑA SEGÚN CERTIFICADOS DE TRADICION Y LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO						
ID	No CATASTRAL	MATRICULA INMOBILIARIA.	DIRECCIÓN	ÁREA TOTAL	ÁREA PARTICIPAR	PORCENTAJE PARTICIPACIÓN
1	01-09-0112-0001-000- actualización en trámite	290-215002	Lote 1- Sociedad de mejoras	92.989	83.179	89%
	01-09-0112-0002-000- actualización en trámite					
2	01-09-0112-0003-000- actualización en trámite	290-215000	Lote 2- Sociedad de Mejoras	13.783	4.837	35%
3	En Tramite	290-204440	Lote D Torre de Control (Preexistencia)	2.710	2.710	100%
4	En Tramite	290-204441	Lote E Preexistencia)	2.980	2.785	93%
5	01-09-0111-0005-000	Sin Matricula	Vías y espacio público existente	6.382	6.382	100%





DECRETO No. 0272 DE ABRIL 16 DE 2021

Versión: 01

Fecha de Vigencia: Noviembre 14 de 2017

POR EL CUAL SE MODIFICA “EL PLAN PARCIAL MATECAÑA” ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO No. 683 DE AGOSTO 16 DE 2016; Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS

105	En trámite	290-192473	Lote A- Sociedad de Mejoras	2.710	2.710	100%
106	En trámite	290-214999	F-2 área de cesión anticipada	3.940	3.064	78%
107	En trámite	290-215001	F-1 área de cesión anticipada	13.131	13.131	100%
PREDIOS SOBRE LA ANTIGUA BANCA FERROCARRIL						
6	01-09-0784-0058-000	290-108997	K 11 63 21	31	31	100%
7	01-09-0784-0125-000	290-108998	K 11 63 37	144	144	100%
	01-09-0784-0132-000	290-109000				100%
8	01-09-0784-0062-000	290-109001	K 11 63 47	32	32	100%
9	01-09-0784-0063-000	290-109002	K 11 63 53	49	49	100%
10	01-09-0784-0064-000	290-109003	K 11 63 63	42	42	100%
11	01-09-0784-0065-000	290-109004	K 11 63 73	67	67	100%
12	01-09-0784-0066-000	290-109005	K 11 63 79	28	28	100%
13	01-09-0784-0067-000	290-109006	K 11 63 83	31	31	100%
14	01-09-0784-0068-000	290-109007	K-11 63-91	37	37	100%
15	01-09-0784-0069-000	290-109008	K-11 63-95	28	28	100%
16	01-09-0784-0071-000	290-109010	K-11 64-01	13	13	100%
17	01-09-0784-0072-000	290-109011	K-11 64-05	29	29	100%
18	01-09-0784-0076-000	290-109015	K-11 64-25	30	30	100%
19	01-09-0784-0077-000	290-109016	K-11 64-31	35	35	100%
20	01-09-0784-0078-000	290-109017	K-11 64-35	29	29	100%
21	01-09-0784-0079-000	290-109018	K-11 64-39	27	27	100%
22	01-09-0784-0080-000	290-109019	K-11 64-47	24	24	100%
23	01-09-0784-0081-000	290-109020	K-11 64-49	29	29	100%
24	01-09-0784-0082-000	290-109021	K-11 64-53	26	26	100%
25	01-09-0784-0083-000	290-109022	K-11 64-59	23	23	100%
26	01-09-0784-0084-000	290-109023	K-11 64-63	29	29	100%
27	01-09-0784-0085-	290-109024	K-11 64-69	31	31	100%



DECRETO No. 0272 DE ABRIL 16 DE 2021

Versión: 01

Fecha de Vigencia: Noviembre 14 de 2017

POR EL CUAL SE MODIFICA “EL PLAN PARCIAL MATECAÑA” ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO No. 683 DE AGOSTO 16 DE 2016; Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS

	000					
28	01-09-0784-0086-000	290-109025	K-11 64-75	31	31	100%
29	01-09-0784-0087-000	290-109026	K-11 64-79	17	17	100%
30	01-09-0784-0088-000	290-109027	K-11 64-83	35	35	100%
31	01-09-0784-0090-000	290-109029	K-11 64-101	39	39	100%
32	01-09-0784-0091-000	290-109030	K-11 64-105	24	24	100%
33	01-09-0784-0092-000	290-109031	K-11 65-09	22	22	100%
34	01-09-0784-0093-000	290-87439	K-11 65-15	1.390	1.390	100%
35	01-09-0784-0094-000	290-109032	K-11 69-01	29	29	100%
36	01-09-0784-0095-000	290-109033	K-11 69-05	23	23	100%
37	01-09-0784-0096-000	290-109034	K-11 69-07	22	22	100%
38	01-09-0784-0097-000	290-109035	K-11 69-11	20	20	100%
39	01-09-0784-0098-000	290-109036	K-11 69-15	44	44	100%
40	01-09-0784-0099-000	290-109037	K-11 69-29	24	24	100%
41	01-09-0784-0100-000	290-109038	K-11 69-31	35	35	100%
42	01-09-0784-0101-000	290-109039	K-11 69-39	28	28	100%
43	01-09-0784-0102-000	290-109040	K-11 69-47	37	37	100%
44	01-09-0784-0103-000	290-109041	K-11 69-53	30	30	100%
45	01-09-0784-0104-000	290-109042	K-11 69-55	39	39	100%
46	01-09-0784-0105-000	290-109043	K-11 69-57	41	41	100%
47	01-09-0784-0106-000	290-109044	K-11 69-65	35	35	100%
48	01-09-0784-0107-000	290-109045	K-11 69-71	21	21	100%
49	01-09-0784-0108-000	290-109046	K-11 69-75	42	42	100%
50	01-09-0784-0109-000	290-109047	K-11 69-83	42	42	100%
51	01-09-0784-0110-000	290-109048	K-11 69-87	21	21	100%
52	01-09-0784-0111-000	290-109049	K-11 70-03	23	23	100%
53	01-09-0784-0112-000	290-109050	K-11 70-05	23	23	100%



DECRETO No. 0272 DE ABRIL 16 DE 2021

Versión: 01

Fecha de Vigencia: Noviembre 14 de 2017

POR EL CUAL SE MODIFICA “EL PLAN PARCIAL MATECAÑA” ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO No. 683 DE AGOSTO 16 DE 2016; Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS

54	01-09-0784-0113-000	290-109051	K-11 70-11	20	20	100%
55	01-09-0784-0114-000	290-109052	K-11 70-15	18	18	100%
56	01-09-0784-0115-000	290-109053	K-11 70-17	20	20	100%
57	01-09-0784-0116-000	290-109054	K-11 70-23	41	41	100%
58	01-09-0784-0117-000	290-109055	K-11 70-27	28	28	100%
59	01-09-0784-0118-000	290-109056	K-11 70-33	32	32	100%
60	01-09-0784-0119-000	290-109057	K-11 70-37	33	33	100%
61	01-09-0784-0120-000	290-109058	K-11 70-43	28	28	100%
62	01-09-0784-0121-000	290-109059	K-11 70-49	23	23	100%
63	01-09-0784-0122-000	290-109060	K-11 70-51	20	20	100%
64	01-09-0784-0123-000	290-109061	K-11 70-59	22	22	100%
65	01-09-0784-0124-000	290-109062	K-11 70-61	22	22	100%
66	01-09-0784-0127-000	290-109028	K-11 64-93	85	85	100%
67	01-09-0784-0129-000	290-109012	K-11 64-15	38	38	100%
68	01-09-0784-0130-000	290-109013	K-11 64-17	30	30	100%
69	01-09-0784-0131-000	290-109014	K-11 64-19	19	19	100%
70	01-09-0784-0133-000	290-087439	K-11 72-01	310	310	100%
71	01-09-0784-0135-000	290-131154	K-11 70-71	40	40	100%
72	01-09-0784-0136-000	290-131155	K-11 70-73	24	24	100%
73	01-09-0784-0137-000	290-131156	K-11 70-77	28	28	100%
74	01-09-0784-0138-000	290-131157	K-11 71-01	47	47	100%
75	01-09-0784-0139-000	290-131158	K-11 71-05	18	18	100%
76	01-09-0784-0140-000	290-131159	K-11 71-07	16	16	100%
77	01-09-0784-0141-000	290-131160	K-11 71-11	18	18	100%
78	01-09-0784-0142-000	290-131161	K-11 71-13	17	17	100%
79	01-09-0784-0144-000	290-131163	K-11 71-25	32	32	100%
80	01-09-0784-0145-000	290-131164	K-11 71-27	26	26	100%



DECRETO No. 0272 DE ABRIL 16 DE 2021

Versión: 01

Fecha de Vigencia: Noviembre 14 de 2017

POR EL CUAL SE MODIFICA “EL PLAN PARCIAL MATECAÑA” ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO No. 683 DE AGOSTO 16 DE 2016; Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS

81	01-09-0784-0146-000	290-131165	K-11 71-31	21	21	100%
82	01-09-0784-0147-000	290-131166	K-11 71-39	39	39	100%
83	01-09-0784-0148-000	290-131167	K-11 71-41	33	33	100%
84	01-09-0784-0149-000	290-131168	K-11 71-47	26	26	100%
85	01-09-0784-0150-000	290-131169	K-11 71-51	21	21	100%
86	01-09-0784-0151-000	290-131170	K-11 71-55	23	23	100%
87	01-09-0784-0152-000	290-131173	K-11 71-63	35	35	100%
88	01-09-0784-0153-000	290-131172	K-11 72-25	13	13	100%
89	01-09-0784-0154-000	290-131173	K-11 72-33	38	38	100%
90	01-09-0784-0155-000	290-131174	K-11 72-37	23	23	100%
91	01-09-0784-0156-000	290-131175	K-11 72-41	22	22	100%
92	01-09-0784-0157-000	290-131176	K-11 72-45	27	27	100%
93	01-09-0784-0158-000	290-131177	K-11 72-55	38	38	100%
94	01-09-0784-0159-000	290-131178	K-11 72-59	48	48	100%
95	01-09-0784-0160-000	290-131179	K-11 72-63	37	37	100%
96	01-09-0784-0161-000	290-131180	K-11 72-73	54	54	100%
97	01-09-0784-0162-000	290-131181	K-11 72-79	16	16	100%
98	01-09-0784-0163-000	290-131182	K-11 72-81	17	17	100%
99	01-09-0784-0164-000	290-131183	K-11 72-85	30	30	100%
100	01-09-0784-0165-000	290-131184	K-11 73-35	23	23	100%
101	01-09-0784-0166-000	290-131185	K- 11 73-43	24	24	100%
102	01-09-0784-0167-000	290-131186	K-11 73-51	30	30	100%
103	01-09-0784-0134-000	290-0087439	K-11 73-28	493	270	54.7%
104	01-09-0784-0070-000	290-109009	K-11 63-97	11	11	100%
Total área bruta del Plan Parcial					123.726 M2	

Parágrafo 1. Los predios No. 1, 2, 4, 103 y 106 participan dentro del Plan Parcial en porcentajes menores al 93% dada las condiciones de delimitación establecidas por la UP13.





DECRETO No. 0272 DE ABRIL 16 DE 2021

Versión: 01

Fecha de Vigencia: Noviembre 14 de 2017

POR EL CUAL SE MODIFICA “EL PLAN PARCIAL MATECAÑA” ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO No. 683 DE AGOSTO 16 DE 2016; Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS

Para el predio No. 2 el 14% corresponde a un área utilizada como vía al frente al cementerio y 51% restante tiene uso de equipamiento colectivo definido en el plano No 9 de Equipamientos de la UP 13, de igual manera para el 45,3% restante del predio No. 103 que está excluido del Plan.

Parágrafo 2. El área que se refleja en el Plan Parcial Matecaña es con base en el levantamiento topográfico realizado por el Ingeniero Geodesta Luis Eduardo Bernal para los predios correspondientes a la sociedad de mejoras y cesiones anticipadas entregadas, confrontada con la información legal de los respectivos folios de matrícula de cada uno de los predios (títulos). Se respeta el área establecida para los predios de mejoramiento integral identificados al interior del plan parcial.

Parágrafo 3: Los predios identificados como preexistencia serán descontados del cálculo del área útil del Plan Parcial y no estarán sujetos a participar en el reparto de cargas y beneficios. Estos predios preexistentes se acogerán al tratamiento urbanístico que la UIP13 da al Aeropuerto Matecaña, dado que los dos predios funcionan actualmente como parte del Equipamiento mencionada, se le da la asignación de usos del suelo y norma urbanística del Sector Normativo 13G de la UP 13: CONSOLIDACIÓN CON CAMBIO DE PATRÓN y demás disposiciones que defina la Unidad de Planificación 13 (Acuerdo 31 de 2010), los cuales NO participan del reparto de cargas y beneficios del Plan Parcial Matecaña.

Parágrafo 4: Los predios que hacen parte de la Banca del Ferrocarril, no participarán dentro del área útil del presente Plan Parcial, por encontrarse dentro de la delimitación del Tratamiento de Mejoramiento integral.

ARTÍCULO 3: Modificase el artículo 6 del Decreto 683 del 16 de agosto de 2016, el cual quedará de la siguiente manera:

ARTICULO 6. AREAS QUE CONFORMAN EL PLAN PARCIAL MATECAÑANA. El Plan parcial MATECAÑA se encuentra conformado por las siguientes áreas, calculadas de conformidad con lo establecido en el Decreto 1077 de 2015.

ITEM	Áreas en el pp	%
AREA BRUTA	123.726	100,00%
SUELO DE PROTECCIÓN	4.388,60	3,55%
Suelo alta pendiente no apta para desarrollo (60%)	4.388,60	
SISTEMA VIAL PRINCIPAL Y SECUNDARIA	29.929,84	24,19%
VIA 1 CARRERA 12 RED VIAL PRINCIPAL	17.757,82	
VIA 2 CARRERA 11 BIS RED VIAL SECUNDARIA	12.172,02	
AREA NETA URBANIZABLE	89.407,56	72,26%
AREAS DE CESION (NO PONDERADO)	21.974,20	18%
ESPACIO PÚBLICO EXISTENTE	4.153,50	3%
ZONA MEJORAMIENTO INTEGRAL	10.611,60	9%
PREEXISTENCIAS	4.496,21	4%





DECRETO No. 0272 DE ABRIL 16 DE 2021

Versión: 01

Fecha de Vigencia: Noviembre 14 de 2017

POR EL CUAL SE MODIFICA “EL PLAN PARCIAL MATECAÑA” ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO No. 683 DE AGOSTO 16 DE 2016; Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS

AREA DE RESERVA VIAL	807,19	1%
AREA UTIL	47.364,86	37,26%

**CAPÍTULO II
SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO**

ARTÍCULO 4: Modificase el artículo 25 del Decreto 683 del 16 de agosto de 2016, el cual quedará de la siguiente manera:

ARTICULO 25. ESTRATEGIAS GENERALES DEL PLAN PARCIAL: Las estrategias generales del Plan Parcial para consolidar el sistema de espacio público, son:

- La propuesta se basa en la entrega de las áreas de cesión para espacio público (Ver plano No. 21), sobre la zona entre el barrio Matecaña y el plan parcial Matecaña, mostrándose como un nodo importante dentro de la zona, igualmente la localización de las áreas de cesión para espacios públicos acordes con la dinámica comercial y de servicios por la simulación propuesta (93.000 m² de construcción), estando obligado el Plan Parcial a entregar, según norma, un área de 7.440 M², de los cuales el 50% del área se entregará entre el 0 y el 25%, para satisfacer las necesidades del Plan Parcial (**área exigida POT: 3.720 m²**).

- El Plan Parcial Matecaña entregará un área ponderada 1 a 1 de 4.575,97 M² con pendiente entre el 0 y 25%; el suelo restante necesario para cumplir con lo requerido como área de cesión para espacio público se encuentra sobre la zona colindante al barrio Matecaña con pendientes mayores al 25% y menores del 60%, entregándose con un índice de validez de 3 a 1 de 5.799,41 m² ponderados (equivalen a 17.396,22 m² planimétricos), para un total de área de cesión ponderada de 10.375,38 m², lo que quiere decir que se está aportando por parte del Plan Parcial Matecaña 2.935,38 m² adicionales de cesión para espacio público. El área total de suelo para espacio público que genera el Plan Parcial Matecaña será de 21.974,2 m².

- Así mismo se cumplen todos los requisitos generales: acceso a todas las zonas desde una vía pública vehicular; proyección de las zonas de cesión en forma continua hacia el espacio público sin interrupción por áreas privadas; las zonas no se ubican en predios inundables o en zonas de riesgo y respeto del frente mínimo de 6 metros. (Ver Plano 21)

ARTÍCULO 5: Modificase el artículo 26 del Decreto 683 del 16 de agosto de 2016, el cual quedará de la siguiente manera:

ARTICULO 26. CALCULO DE ESPACIOS PÚBLICOS. El cálculo de las áreas de cesión para espacio público, se lleva a cabo conforme a las directrices establecidas en el Plan de ordenamiento Territorial y conforme a los estándares mínimos para los usos Comerciales, Servicios, Industrias y Equipamientos, el cual deberán corresponder a los siguientes criterios:

Los usos de Comercio, Servicios, Industria y Equipamientos deberán prever el ocho (8%) del área Construida como cesión para espacio público.



POR EL CUAL SE MODIFICA “EL PLAN PARCIAL MATECAÑA” ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO No. 683 DE AGOSTO 16 DE 2016; Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS

Acorde con lo anterior, el área de cesión para espacio público en el Plan Parcial es el siguiente:

CESION OBLIGATORIA ESPACIO PUBLICO ACUERDO 23 DE 2006	
ESPACIOPUBLICO	COMERCIO Y SERVICIOS
Índice	0,08 * total área construida
“Área construida propuesta	93.000 m ²
Total cesión obligatoria POT	7.440 m ²

CUADRO DE PONDERACION AREAS DE CESION			
PORCENTAJES	ENTREGA	AREA PLANIMETRICA	AREA PONDERADA
0 - 25%	1 A 1	4575,97 m ²	4575,97 m ²
➤ 25%	3 A 1	17398,22 m ²	5799,41 m ²
➤ 40%			
TOTAL CESIÓN OBLIGATORIA		21.974,2	10.375,38 m ²

TÍTULO III

TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS, PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE UNIDAD DE GESTIÓN, USOS DEL SUELO DEL PLAN PARCIAL MATECAÑA

CAPITULO I

TRATAMIENTO URBANISTICO

SUB -CAPITULO I

TRATAMIENTO DE REDESARROLLO

ARTÍCULO 6: Modificase el artículo 48 del Decreto 683 del 16 de agosto de 2016, el cual quedará de la siguiente manera:

POR EL CUAL SE MODIFICA “EL PLAN PARCIAL MATECAÑA” ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO No. 683 DE AGOSTO 16 DE 2016; Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS

ARTICULO 48. LOCALIZACIÓN. El área definida dentro del Plan Parcial Matecaña como de REDESARROLLO es de 80.763,63 m2 que representa aproximadamente un 65% del área total del Plan Parcial, la cual está delimitada en el plano No 28. “Tratamiento Urbanístico”, que hace parte integral del presente Decreto.

**SUB-CAPITULO II
TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL**

ARTÍCULO 7: Modificase el artículo 49 del Decreto 683 del 16 de agosto de 2016, el cual quedará de la siguiente manera:

ARTICULO 49. LOCALIZACIÓN. El área identificada con tratamiento de mejoramiento integral, serán las viviendas que hacen parte de la antigua banca del ferrocarril. El área definida dentro del Plan Parcial Matecaña como zona de MEJORAMIENTO INTEGRAL es de 10.611,60 m2 que representan un 9% del área total del Plan Parcial, el tratamiento se identifica en el Plano 28. “Tratamiento Urbanístico” que hace parte integral del presente Decreto.

Parágrafo. El tratamiento de mejoramiento integral deberá tener en cuenta lo establecido en el Acuerdo 23 de 2006 en sus artículos 347, 350, 351, las normas de la UP13 y la verificación y ejecución de la carrera 11.

**SUB-CAPITULO IV
CONSOLIDACION CON CAMBIO DE PATRON UP13 (PREEXISTENCIAS)**

ARTÍCULO 8: Modificase el artículo 51 del Decreto 683 del 16 de agosto de 2016, el cual quedará de la siguiente manera:

ARTICULO 51. PREEXISTENCIAS. Esta zona está conformada por dos predios preexistentes, los cuales acogerán el tratamiento urbanístico que la UP13 asigna al Aeropuerto Matecaña definido en su ficha normativa 13G el cual es el Consolidación con Cambio de Patrón, dadas las condiciones de desarrollo que actualmente el Aeropuerto Matecaña ejecuta sobre los predios preexistentes. Esta área corresponde al uso de preexistencia con 4.496,21 m2 de los 5.495 m2, del área predial de preexistencia, que representan un 4 % del área total del Plan Parcial, la cual está delimitada en el plano No 28. “Tratamiento Urbanístico”.

CUADRO DE AREAS DE PREDIOS PREEXISTENTES DENTRO DEL PLAN PARCIAL MATECAÑA					
ID	PROPIETARIO	AREA PREDIO m2	FICHA CATASTRAL	MATRICULA INMOBILIARIA	PORCENTAJE PARTICIPACION EN EL PLAN PARCIAL
1	Aeronáutica Civil (Torre Control)	2710	EN TRÁMITE	290-192473	100%
2	Aeropuerto Matecaña (Estacionamiento taxis)	2785	EN TRÁMITE	290-204401	93,4 %



DECRETO No. 0272 DE ABRIL 16 DE 2021

Versión: 01

Fecha de Vigencia: Noviembre 14 de 2017

POR EL CUAL SE MODIFICA “EL PLAN PARCIAL MATECAÑA” ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO No. 683 DE AGOSTO 16 DE 2016; Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS

TOTAL AREAS PREEXISTENTES	5.495 M2
----------------------------------	-----------------

LOTE PREEXISTENTE 1: Aeronáutica Civil (Torre Control), se identifica conforme a la siguiente coordenada:

COORDENADAS		
MOJON	ESTE	NORTE
39	48500.1592	24319.4535
40	48500.2121	24314.4522
41	48497.8623	24310.0503
42	48477.2200	24290.1600
43	48468.8400	24291.4000
379	48424.8608	24334.3181
380	48488.6990	24355.1883
AREA TOTAL PREDIO		2710 M2

LOTE PREEXISTENTE 2: Aeropuerto Matecaña (Estacionamiento taxis), se identifica conforme a la siguiente coordenada:

COORDENADAS		
MOJON	ESTE	NORTE
36	48499.6700	24397.3200
37	48486.4795	24386.3310
38	48484.2805	24369.7123
380	48488.6990	24355.1883
379	48424.8608	24334.3181
44	48405.5712	24352.7306
378	48422.4347	24372.6369
AREA TOTAL PREDIO		2785 M2

Parágrafo. Estos predios preexistentes se acogerán al tratamiento urbanístico que la UP13 da al Aeropuerto Matecaña, dado que los dos predios funcionan actualmente como parte del Equipamiento mencionado, se le da la asignación de usos del suelo y norma urbanística del Sector Normativo 13G de la UP 13: CONSOLIDACION CON CAMBIO DE PATRON, y demás disposiciones que defina la Unidad de Planificación 13 (Acuerdo 31 de 2010), los cuales NO participan del reparto de cargas y beneficios del Plan Parcial Matecaña.

CAPITULO II

PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE GESTION

ARTÍCULO 9: Modificase el artículo 54 del Decreto 683 del 16 de agosto de 2016, el cual quedará de la siguiente manera:





DECRETO No. 0272 DE ABRIL 16 DE 2021

Versión: 01

Fecha de Vigencia: Noviembre 14 de 2017

POR EL CUAL SE MODIFICA “EL PLAN PARCIAL MATECAÑA” ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO No. 683 DE AGOSTO 16 DE 2016; Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS

ARTICULO 54. LOCALIZACIÓN Y CONFORMACIÓN PREDIAL. La Unidad de gestión

Urbanística No. 1, cuenta con un área aproximada de 80.763,59 m², y se encuentra conformada por los siguientes predios. Ver Plano 26 A que hace parte integral del presente Decreto:

CUADRO DE AREAS Y DESCRIPCION DE PREDIOS QUE CONFORMA LA UNIDAD DE GESTION 1						
ID	NO. CATASTRAL	DIRECCIÓN	ÁREA DENTRO DEL PP	MATRICULA INMOBILIARIA	ÁREA PARTICIPACIÓN U.G 1	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN
1	01-09-0112-0001-000 actualización en trámite	Sociedad de Mejoras	83,179	290-215002	73.284,97, m ²	91%
	01-09-0112-0002-000 actualización en trámite					
2	01-09-0112-0003-000- actualización en trámite	Sociedad de Mejoras	11.893	290-215000	4.836,61 m ²	6%
3	En trámite	Sociedad de Mejoras Lote A	2.710	290-192473	2.642,01 m ²	3%
AREA TOTAL UNIDAD DE GESTION 1					80.763,59 m²	

Está comprendida por las siguientes coordenadas:

Tabla 1. Coordenadas U.G 1

NUMERO PUNTO	COORDENADA		NUMERO PUNTO	COORDENADA		NUMERO PUNTO	COORDENADA	
	NORTE	ESTE		NORTE	ESTE		NORTE	ESTE
1	24479,224	48395,289	42	24630,252	48683,555	83	24514,176	49029,058
2	24518,128	48410,010	43	24631,992	48688,317	84	24510,643	49038,222
3	24520,284	48415,913	44	24633,983	48704,787	85	24503,528	49046,589
4	24525,048	48422,859	45	24632,687	48713,286	86	24503,939	49049,504
5	24535,563	48431,323	46	24632,085	48717,558	87	24502,008	49053,460
6	24545,564	48434,044	47	24630,978	48725,410	88	24499,126	49051,723
7	24553,421	48433,463	48	24629,661	48734,747	89	24495,786	49055,861
8	24564,029	48430,917	49	24628,270	48744,611	90	24480,744	49049,229
9	24576,681	48441,299	50	24626,570	48745,567	91	24465,869	49069,418
10	24588,363	48455,289	51	24623,027	48752,131	92	24463,164	49074,911
11	24599,416	48473,868	52	24623,352	48760,622	93	24470,677	49051,316
12	24597,833	48482,025	53	24622,318	48768,373	94	24457,016	49060,460
13	24600,144	48490,215	54	24619,738	48774,034	95	24452,784	49064,192
14	24601,842	48500,765	55	24620,241	48779,655	96	24449,680	49068,905
15	24603,815	48503,841	56	24619,268	48786,051	97	24441,821	49100,539



POR EL CUAL SE MODIFICA “EL PLAN PARCIAL MATECAÑA” ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO No. 683 DE AGOSTO 16 DE 2016; Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS

16	24604,300	48507,816	57	24616,536	48793,897	98	24452,955	49049,976
17	24606,357	48512,554	58	24615,612	48801,749	99	24457,797	49026,595
18	24609,343	48524,616	59	24611,716	48813,379	100	24464,756	48961,582
19	24609,527	48527,159	60	24607,819	48820,646	101	24466,885	48953,355
20	24613,478	48536,820	61	24607,330	48824,227	102	24471,338	48946,117
21	24620,172	48544,817	62	24605,079	48830,623	103	24488,008	48923,219
22	24624,862	48548,364	63	24604,308	48836,361	104	24504,678	48900,321
23	24625,475	48550,054	64	24603,248	48854,106	105	24514,527	48882,508
24	24623,636	48550,911	65	24603,345	48863,267	106	24519,562	48864,161
25	24622,072	48554,681	66	24600,973	48876,352	107	24520,533	48850,718
26	24622,769	48562,077	67	24597,344	48894,422	108	24516,278	48825,195
27	24623,242	48565,688	68	24595,111	48897,775	109	24507,953	48799,433
28	24626,483	48576,456	69	24595,186	48903,221	110	24493,380	48754,334
29	24628,394	48585,728	70	24592,973	48909,078	111	24482,733	48698,151
30	24628,904	48591,735	71	24586,757	48917,800	112	24477,472	48641,211
31	24627,936	48601,644	72	24584,259	48917,861	113	24475,839	48623,345
32	24628,026	48605,369	73	24586,318	48934,445	114	24469,102	48594,203
33	24629,976	48609,140	74	24562,518	48964,899	115	24457,415	48566,406
34	24630,538	48612,877	75	24560,965	48974,022	116	24448,407	48551,174
35	24631,919	48618,337	76	24555,530	48979,184	117	24443,312	48542,767
36	24632,421	48625,850	77	24546,434	48982,903	118	24427,819	48514,643
37	24631,645	48629,329	78	24539,510	48989,864	119	24414,134	48485,596
38	24631,808	48641,863	79	24530,023	49004,346	120	24404,439	48461,605
39	24634,212	48663,084	80	24525,811	49013,699	121	24398,912	48444,612
40	24637,916	48680,068	81	24523,830	49015,461	122	24425,027	48466,736
41	24632,401	48679,510	82	24518,107	49024,675	123	24452,125	48431,012

TITULO IV

DEFINICIÓN DE USOS DEL SUELO PARA EL ÁREA DE PLANIFICACIÓN Y NORMAS URBANÍSTICAS Y APROVECHAMIENTO MÁXIMO

CAPITULO I

DETERMINANTES SOBRE USOS DEL SUELO

ARTÍCULO 10: Modificase el artículo 56 del Decreto 683 del 16 de agosto de 2016, el cual quedará de la siguiente manera:

ARTICULO 56. USOS EN EL PLAN PARCIAL: Se establecen las zonas de asignación de usos del suelo para el Plan Parcial, cuya definición se encuentra contenida en el Documento Técnico de Soporte y se establecen para la zona de planificación, conforme a la siguiente tabla:

POR EL CUAL SE MODIFICA “EL PLAN PARCIAL MATECAÑA” ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO No. 683 DE AGOSTO 16 DE 2016; Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS

	GRUPO	SUBGRUPO	CONDICIÓN
Usos principales	USO COMERCIAL (C)	<ul style="list-style-type: none"> Comercio mediano. Unitario o agrupado (C3) Comercio pesado. (C4) Grandes superficies comerciales (C5) 	Caracterización y requerimientos según decreto municipal 449 de 2007
	USO DE SERVICIOS (S)	<ul style="list-style-type: none"> Servicios de uso cotidiano de bajo impacto (S1) Servicios de uso ocasional asociados a la vivienda. Unitarios o agrupados (S2) Servicios de uso ocasional. Unitarios o agrupados (S3) Servicios de escala mediana. Unitarios o agrupados (S4) Servicios de gran escala. (S5) Usos de alto impacto del grupo servicios y su reglamentación específica: a excepción de los expresamente prohibidos. 	Caracterización y requerimientos según decreto municipal 449 de 2007
	USO DE EQUIPAMIENTOS (E)	<ul style="list-style-type: none"> De escala de vecindario y de barrio (E1) De escala comunal o sector (E2) De escala urbana o municipal (E3) De escala metropolitana o regional (E4) 	Caracterización y requerimientos según decreto municipal 449 de 2007. Se permite cualquier tipología, a excepción de los expresamente prohibidos.
Usos compatibles	USO COMERCIAL (C)	<ul style="list-style-type: none"> Pequeño comercio dotacional de uso diario (C1) Comercio de uso frecuente. Unitario o agrupado (C2) 	Caracterización y requerimientos según decreto municipal 449 de 2007
Usos Condicionados	USO INDUSTRIAL (I)	<ul style="list-style-type: none"> Industria artesanal (I1) Industria liviana (I2) 	Caracterización y requerimientos según decreto municipal 449 de 2007
	USOS ESPECIALES (ES)	<ul style="list-style-type: none"> Comercio al por mayor (ES 1) Comercio al detal y al por mayor de combustibles y similares (ES 2) Servicios de diversión y esparcimiento: (ES 3) Actividades relacionadas con depósito y almacenamiento de mercancías relacionadas con Zonas Logísticas tales como puertos secos, áreas de bodegaje y almacenamiento, entre otros. (ES5) Actividades relacionadas con equipamientos de escala urbana o municipal y los de escala 	Caracterización y requerimientos según decreto municipal 449 de 2007.

POR EL CUAL SE MODIFICA “EL PLAN PARCIAL MATECAÑA” ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO No. 683 DE AGOSTO 16 DE 2016; Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS

	GRUPO	SUBGRUPO	CONDICIÓN
	USOS DE ALTO IMPACTO DEL GRUPO SERVICIOS Y SU REGLAMENTACIÓN ESPECÍFICA.	metropolitana o regional (ES6) <ul style="list-style-type: none"> Parqueaderos Servicios con venta y consumo de licor Servicio a los automóviles y motocicletas 	SERVICIO A LOS AUTOMÓVILES Y MOTOCICLETAS sólo 1 por etapa de construcción dentro de la Unidad de Gestión
Usos prohibidos	USO RESIDENCIAL (R)	Todos los Subgrupos	
	USO INDUSTRIAL (I)	<ul style="list-style-type: none"> Industria mediana (I3) Industria pesada (I4) 	
	USO DE SERVICIOS (S)	Del grupo de usos de alto impacto del grupo servicios sólo se prohíbe: 19.6.7. servicio de reparación de maquinaria pesada y 19.6.5. servicio al vehículo pesado	
	EQUIPAMIENTOS (E)	<ul style="list-style-type: none"> Sólo se prohíbe: los DE ABASTECIMIENTO en subgrupo 3 y 4. 	
	USOS ESPECIALES (ES)	Actividades relacionadas con cementerios, parques cementerios, hornos crematorios y osarios. (ES4) Actividades relacionadas con la manipulación, distribución y comercialización de explosivos y material radioactivo entre otros. (ES7) Los usos que generen gran impacto ambiental y urbanísticos, tales como: rellenos sanitarios, tratamientos de residuos sólidos o líquidos, entre otros. (ES 8)	

NOTA: Usos del suelo no considerados en el Estatuto de Usos aprobado mediante el Decreto 449 de 2007 y que deseen implantarse en el plan parcial, se asociarán al grupo de uso que conserve mayor relación con la actividad a desarrollarse y de no ser posible esta identificación, podrán ser aclaradas las condiciones por parte de la Secretaría de planeación municipal, no siendo esto un impedimento para su implantación en el sector.

Fuente: Plan Parcial Matecaña

Parágrafo 1. La propuesta urbanística para cualquier zona de asignación de usos, no podrá exceder los aprovechamientos urbanísticos establecidos en el reparto de cargas y beneficios y en el capítulo respectivo del documento técnico de soporte del Plan Parcial.

Parágrafo 2. Se debe dar cumplimiento al Estatuto de Usos del Suelo para el Municipio de Pereira. Aplican todas las clasificaciones, definiciones, condiciones, características y requerimientos que el estatuto incluye.

Parágrafo 3. Todos los usos deberán dar cumplimiento a los requerimientos técnicos de construcción a que haya lugar, para garantizar los estándares mínimos de insonorización, para evitar conflictos por factores de ruido al interior de las edificaciones y áreas comunes que se dispongan.



DECRETO No. 0272 DE ABRIL 16 DE 2021

Versión: 01

Fecha de Vigencia: Noviembre 14 de 2017

POR EL CUAL SE MODIFICA “EL PLAN PARCIAL MATECAÑA” ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO No. 683 DE AGOSTO 16 DE 2016; Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS

**CAPITULO II
NORMA URBANISTICA.**

ARTÍCULO 11: Modifícase el artículo 57 del Decreto 683 del 16 de agosto de 2016, el cual quedará de la siguiente manera:

ARTICULO 57. Los usos de suelo permitidos en el Plan Parcial, así como las condiciones normativas para el desarrollo de cada uso se encuentran consignadas y sintetizadas en los siguientes cuadros resumen, los cuales hacen parte integral de este documento, así:

NORMA URBANÍSTICA ZONA COMERCIAL Y DE SERVICIOS (U.G 1)										
SUBGRUPO	AREA MINIMA LOTE	FRENTE MINIMO LOTE	IO	IC	VOLADIZO	RETIRO FRONTAL	RETIRO LATERAL	RETIRO POSTERIOR	PARQUEADEROS ZONAS DE CARGUE Y DESCARGUE	ALTURAS
C3 C4 C5	200 M2	5 M	Libre después de descontar el área del árbol existente.	4	1,5 metros a 3 metros respecto al punto más desfavorable delandén	Según secciones viales	No se exige	Según Normas patios	Según Estatuto de usos	Certificación previa por parte de la Aeronáutica civil antes de cualquier Actuación urbanística.
S3 S4 S5	200 m2	10 M	Libre después de descontar el área	5	1,5 metros a 3 metros respecto	Según secciones viales	No se exige	Según Norma patios	Según Estatuto de usos	Certificación previa por
NORMA URBANÍSTICA ZONA COMERCIAL Y DE SERVICIOS (U.G 1)										
SUBGRUPO	AREA MINIMA LOTE	FRENTE MINIMO LOTE	IO	IC	VOLADIZO	RETIRO FRONTAL	RETIRO LATERAL	RETIRO POSTERIOR	PARQUEADEROS ZONAS DE CARGUE Y DESCARGUE	ALTURAS
			del árbol existente		al punto más desfavorable delandén	viales		patios		parte de la Aeronáutica civil antes de cualquier actuación urbanística
SERVICIOS DE ALTO IMPACTO	200 M2	10 M	Libre sin superar el área de aprovechamiento establecida	5	1,5 metros a 3 metros respecto al punto más desfavorable delandén	Según secciones viales	No se exige	Según norma patios	Según Estatuto de usos	Certificación previa por parte de la Aeronáutica civil

POR EL CUAL SE MODIFICA “EL PLAN PARCIAL MATECAÑA” ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO No. 683 DE AGOSTO 16 DE 2016; Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS

			para el Plan Parcial						antes de cualquier actuación urbanística	
E3 E4	150 M2	10 M	Libre sin superar el área de aprovechamiento establecida para el Plan Parcial	4	1,5 metros a 3 metros respecto al punto más desfavorable delandén	Según seccion es viales	No se exige	Según norma patios	Según Estatuto de usos	Certificación previa por parte de la Aeronáutica civil antes de cualquier actuación urbanística
USOS ESPECIALES	120 M2	12 M	Libre sin superar el área de aprovechamiento establecida para el Plan Parcial	3	1,5 metros a 3 metros respecto al punto más desfavorable delandén	Según seccion es viales	No se exige	Según Norma patios	Según Estatuto de usos	Certificación previa por parte de la Aeronáutica civil antes de cualquier actuación urbanística
I1 I2	50 M2	5 M	Libre sin superar el área de aprovechamiento establecida para el Plan Parcial	3	Libre sin superar el área de aprovechamiento establecida para el Plan Parcial	Según seccion es viales	No se exige	Según norma patios	Según Estatuto de usos	Certificación previa por parte de la Aeronáutica civil antes de cualquier actuación urbanística
C1 C2										
S1 S2	30 M2	3 M	Libre sin superar el área de aprovechamiento establecida para el Plan Parcial	1,5	Libre sin superar el área de aprovechamiento establecida para el Plan Parcial	Según seccion es viales	No se exige	Según norma patios	Según Estatuto de usos	Certificación previa por parte de la Aeronáutica civil antes de cualquier actuación urbanística
E1-E2	70 M2	5 M	Libre sin superar el área de aprovechamiento establecida para el Plan	1,5	1,5 m a una altura mínima de 2,3 m respecto al punto más desfavorable	Según seccion es viales	No se exige	Según norma patios	Según Estatuto de usos	Certificación previa por parte de la Aeronáutica civil antes de



DECRETO No. 0272 DE ABRIL 16 DE 2021

Versión: 01

Fecha de Vigencia: Noviembre 14 de 2017

POR EL CUAL SE MODIFICA “EL PLAN PARCIAL MATECAÑA” ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO No. 683 DE AGOSTO 16 DE 2016; Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS

			Parcial							cualquier actuación urbanística
Notas.	La unidad de Gestión NO podrá licenciar más aprovechamiento urbanístico del establecido en el plan parcial.									
	Se deberá aplicar el estatuto de usos del suelo para todos los usos									
	Tener en cuenta un retiro mínimo de 5 m de radio desde el eje de las especies de árboles destinadas a conservar.									

TÍTULO VI

PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA

ARTÍCULO 12: Modificase el artículo 60 del Decreto 683 del 16 de agosto de 2016, el cual quedará de la siguiente manera:

ARTICULO 60. PLUSVALÍA – Para el cálculo del efecto plusvalía se deberá cumplir el trámite exigido por la Ley 388 de 1997 y la legislación aplicable vigente.

En caso, que las obras descritas como cargas generales de la ciudad y/o del plan parcial sean asumidas por la Unidad de Gestión 1 del presente plan parcial, este valor deberá ser compensado y calculado en la respectiva liquidación del efecto plusvalía, de acuerdo a lo establecido en el artículo 28 del Decreto Nacional 2181 (compilado por medio del Decreto 1077 de 2015), así como en las resoluciones IGAC que regulan la materia.

Así mismo, se permite el pago de plusvalía mediante la ejecución de obras no calculadas como cargas generales, que se realicen en las áreas de cesión dispuestas para aumentar el espacio público efectivo, conforme a las formas de pago indicadas en el artículo 84 de la Ley 388 de 1997.

TÍTULO VIII

DISPOSICIONES

FINALES

ARTÍCULO 13: Modificase el artículo 62 del Decreto 683 del 16 de agosto de 2016, el cual quedará de la siguiente manera:

ARTICULO 62. CRONOGRAMA GENERAL DE EJECUCIÓN DE OBRAS DEL PLAN PARCIAL. La Ejecución del presente plan parcial a través de su Unidad de Gestión se estima en diez (10) años a partir de la aprobación de la modificación y la ejecución de obras depende de la dinámica constructiva del desarrollo urbano planteado.

ARTICULO 14: VIGENCIA Y DEROGATORIAS DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL- La presente modificación del Plan Parcial entrará en vigor desde la fecha de





DECRETO No. 0272 DE ABRIL 16 DE 2021

Versión: 01

Fecha de Vigencia: Noviembre 14 de 2017

POR EL CUAL SE MODIFICA “EL PLAN PARCIAL MATECAÑA” ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO No. 683 DE AGOSTO 16 DE 2016; Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS

publicación. El Plan Parcial tendrá una vigencia de 10 años a partir de la aprobación de la presente modificación.

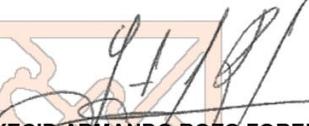
PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE



ÁLVARO ARIAS VÉLEZ
Alcalde de Pereira (E)

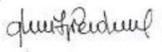


LUZ ADRIANA RESTREPO
Secretaría Jurídica de Pereira



YEGID ARMANDO ROZO FORERO
Secretario de Planeación Municipal

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

Revisión Legal Secretaría Jurídica: Gloria Lizeth Perdomo Ospina 

Revisión Legal Secretario de Planeación: Sandra Vivas Rivillas 

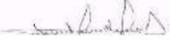
Revisión Legal Secretaría de Planeación: Saira Paola Serna Cuartas 

Revisión Componente Económico: Néelson Eduardo Blandón Montoya 

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 

V.º B.º Rosa Marcela Galarza Muñoz 



**LA PROFESIONAL ESPECIALIZADA COORDINADORA ADMINISTRATIVA
DEL AREA METROPOLITANA CENTRO OCCIDENTE**

CERTIFICA QUE:

La Gaceta Metropolitana Extraordinaria Número 36 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 veintidós (22) días del mes de abril de dos mil veintiuno (2021).



DIANA PAOLA OSPINA BARRERA
Coordinadora Administrativa