



# GACETA METROPOLITANA EXTRAORDINARIA

## No.85

Edición: octubre 14 de 2022

# Junta Metropolitana

CARLOS ALBERTO MAYA LOPEZ  
MUNICIPIO DE PEREIRA

JORGE DIEGO RAMOS CASTAÑO  
ALCALDE DE DOSQUEBRADAS

JOSE VILLADA MARIN  
ALCALDE DE LA VIRGINIA

JOSE MARIA PINEDA  
REPRESENTANTE MUNICIPIO DE DOSQUEBRADAS Y 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 Nº1186 DE OCTUBRE II DE 2022 “POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA BENAYA Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”.**

---1186

11 OCT 2022

DECRETO No. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_



Versión: 01

Fecha de Vigencia: Noviembre 14 de 2017

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA BENAYA Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECÍFICAS"**

**EL ALCALDE DE PEREIRA**, En uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas por los artículos 311 y 315 numeral 1, de la Constitución Política de Colombia, los artículos 19, 27 de la Ley 388 de 1997, artículo 27 que a su vez fue modificado por el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021, el Decreto Nacional Compilatorio del sector Vivienda, Ciudad y Territorio 1077 de 2015, en sus artículos 2.2.4.1.1 y siguientes, el Decreto Nacional 019 de 2012 y el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) adoptado mediante el Acuerdo Municipal 035 de 2016, y

**CONSIDERANDO**

Que de conformidad con el artículo 19 la Ley 388 de 1997 los Planes Parciales son instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los Planes de Ordenamiento Territorial, en proporciones determinadas del territorio en suelo urbano y las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, atendiendo las características particulares que permita su urbanización, definiendo los procedimientos de gestión y las normas urbanísticas complementarias aplicables.

Que dentro de los objetivos del Ordenamiento del Territorio Municipal se encuentra el diseño y adopción de los instrumentos y procedimientos de gestión que permitan ejecutar actuaciones urbanas integrales y articular las actuaciones sectoriales que afectan la estructura del territorio municipal (Ley 388 de 1997, art. 6). Siendo los planes parciales uno de los instrumentos de gestión mediante los cuales se complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana.

Que en desarrollo de la normativa nacional, el Plan de Ordenamiento Territorial, define los planes parciales como "(...) los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento territorial, para el suelo de expansión urbana, para las áreas localizadas en suelo urbano que por cualquier circunstancia no han sido aún urbanizadas en su totalidad, para el suelo urbano sometido al tratamiento de redesarrollo o renovación o de mejoramiento integral o aquellos que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales. Los planes parciales son los instrumentos que articulan de manera específica los objetivos de ordenamiento territorial con los de gestión del suelo concretando las condiciones técnicas, jurídicas, económico - financieras y de diseño urbanístico que permiten la generación de los soportes necesarios para nuevos usos urbanos o para la transformación de los espacios urbanos previamente existentes, tanto a nivel local como zonal o municipal asegurando condiciones de habitabilidad y de protección del Sistema Ambiental Municipal, de conformidad con las previsiones y políticas del Plan de Ordenamiento Territorial".



Página 1 de 51

11 OCT 2022  
-----1186

DECRETO No. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_



Versión: 01

Fecha de Vigencia: Noviembre 14 de 2017

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA BENAYA Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECÍFICAS"**

Que, conforme a lo anterior, los planes parciales deberán formularse para todos los suelos de expansión urbana y para los suelos ubicados dentro del perímetro urbano a los cuales el POT les haya impuesto esta condición para su desarrollo.

Que según el artículo 32 de la ley 388 de 1997, el suelo de expansión urbana "está constituido por la porción del territorio destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del plan de ordenamiento, según lo determinen los programas de ejecución.

La determinación de este suelo se ajustará a las previsiones de crecimiento de la ciudad y a la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, y parques y equipamientos colectivos de interés público o social."

Que el plan parcial de expansión urbana, denominado "BENAYA" se localiza en el suelo de expansión sur del Municipio de Pereira, de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial, Acuerdo Municipal 035 de 2016, por su localización este plan parcial pretende acoger los criterios generales establecidos en su artículo 593 para el tratamiento de desarrollo y demás disposiciones relativas a la clasificación del territorio.

Este Plan Parcial se plantea como un proceso de planificación de iniciativa privada que busca según las disposiciones del POT se definan las condiciones técnicas para futuros desarrollos en el área de planificación que estén de la mano con el mercado del Suelo que se esté generando en la ciudad y en el sector, garantizando a la vez el cumplimiento de los principios del ordenamiento establecidos en la Ley 388 de 1997 y Decreto 1077 de 2015.

Que el procedimiento para la adopción de un Plan Parcial, están contenidos en el artículo 2.2.4.1.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, el cual debe tenerse en cuenta para la adopción de los planes parciales, organizado en las siguientes etapas: 1) formulación y revisión, 2) concertación y consulta, y 3) adopción mediante Decreto Municipal.

Que mediante radicado SAIA No. 17502 del 26 de agosto de 2020 por la ventanilla de correspondencia virtual [http://saia.pereira.gov.co/radicacion/formulario\\_web.php](http://saia.pereira.gov.co/radicacion/formulario_web.php), comunicación enviada al correo electrónico [planeacionmunicipal@pereira.gov.co](mailto:planeacionmunicipal@pereira.gov.co) el día VEINTINUEVE (29) de agosto de 2020; desde el correo electrónico [info@grupoath.co](mailto:info@grupoath.co) por la plataforma WE TRANSFER; a raíz de la emergencia sanitaria ocasionada por el COVID-19; los señores JUAN CARLOS HUERTAS CARDONA Representante legal de VERITRAN COLOMBIA S.A.S según certificado de existencia y representación y la señora MARÍA ELENA OROZCO PATIÑO, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía No. 34.043.768, en sus calidades propietarios de inmuebles que con conforman el área de planificación del Plan Parcial BENAYA, allegaron Documento Técnico de Soporte (DTS), cartografía del Plan Parcial, propuesta del proyecto de Decreto Municipal de la Adopción del Plan Parcial, documentos anexos que soportan las decisiones establecidas, los planos, los certificados de tradición y toda la información referida, a fin de

Página 2 de 51



1186

11 OCT 2022

DECRETO No. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_



Versión: 01

Fecha de Vigencia: Noviembre 14 de 2017

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA BENAYA Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECÍFICAS"**

verificarse el cumplimiento de las normas urbanísticas y el pronunciamiento sobre su viabilidad.

Que el artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto Nacional 1077 de 2015 contempla 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 oficio No.31566 del catorce (14) de septiembre de 2020 se hace notificación mediante aviso a Propietarios y vecinos colindantes del Plan Parcial Benaya.

- Mediante oficio No. 31350 del 11 de septiembre de 2020 se realiza Aviso de Notificación; debido al estado de emergencia sanitaria ocasionada por el COVID-19, esta etapa se surtió de manera digital; debido, entre otras cosas, a que el acceso a las instalaciones del Palacio municipal estaba restringido para personal externo; y la atención se estaba 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 Oficio 39585 del 16 de septiembre 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 No. 42801 del 30 de septiembre 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 en el siguiente link: <http://www.pereira.gov.co/NuestraAlcaldia/Dependencias/Paginas/Secretaria-dePlaneacion.aspx>

-Mediante oficio No.31571 de fecha catorce (14) de Septiembre de 2020, se notificó personalmente a los propietarios de los inmuebles del plan parcial.

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, así mismo que la entidad cuenta con 30 días hábiles para la revisión del proyecto, prorrogables por 30 días hábiles más, para lo cual, el concepto técnico de observaciones fue enviado el día 01 de octubre de 2020 mediante el radicado No. 34114, al correo electrónico [info@grupoath.co](mailto:info@grupoath.co) desde el correo electrónico [planesparciales2020@pereira.gov.co](mailto:planesparciales2020@pereira.gov.co).

Una vez resueltas por parte del promotor las observaciones descritas con anterioridad, mediante la **Resolución No. 5240 De Noviembre 24 De 2020**, la Secretaría de Planeación Municipal de Pereira, otorga viabilidad para la Adopción del plan Parcial BENAYA; la cual fue debidamente notificada al promotor; el señor JUAN CARLOS HUERTAS CARDONA, mediante oficio No. 44747 del 30 de noviembre de 2020, la cual fue enviada el mismo día al correo



Página 3 de 51

1186

11 OCT 2022



DECRETO No. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_

Versión: 01

Fecha de Vigencia: Noviembre 14 de 2017

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA BENAYA Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECÍFICAS"**

electrónico [huertascardona@veritran.com](mailto:huertascardona@veritran.com) desde el correo electrónico [planesparciales2020@pereira.gov.co](mailto:planesparciales2020@pereira.gov.co)

Que emitida por la Secretaría de Planeación la Resolución de Viabilidad a la Formulación del Plan Parcial BENAYA, ésta procedió a remitir el Documento Técnico de Soporte y todos sus anexos ante la Corporación Autónoma Regional de Risaralda, a efectos de lograr la concertación de los asuntos ambientales de tal formulación conforme a lo establecido en el artículo 2.2.4.1.2.1 del Decreto 1077 de 2015, sin embargo, en fecha diecinueve (19) de enero de 2021, mediante Resolución No. 0094, la CARDER declara NO CONCERTADOS los asuntos ambientales para el Plan Parcial Benaya.

Que los formuladores del presente Plan Parcial, subsanaron las observaciones en el mes de noviembre de 2021 y la secretaria de Planeación radicó nuevamente a la Corporación Autónoma Regional de Risaralda en fecha diecisiete (17) de noviembre de 2021, mediante Oficio No.54214.

Conforme a lo establecido en el artículo 2.2.4.1.2.1 del Decreto 1077 de 2015; la Corporación Autónoma Regional de Risaralda, declaró la concertación de los asuntos ambientales del plan parcial mediante la Resolución No. 2852 de fecha veintinueve (29) de diciembre de 2021, siendo notificada la misma al municipio de Pereira en fecha dos (02) de febrero de 2022.

Que posteriormente en una nueva revisión por parte de la Alcaldía Municipal y en razón al tiempo transcurrido desde la primera radicación, con la finalidad de tener certeza que no se hubiesen modificado los sustentos técnicos y jurídicos que dieron origen a la viabilidad expedida por la Secretaría de Planeación, en fecha treinta (30) de marzo de 2022 se enviaron observaciones respecto de actualización predial y de certificados de tradición.

Que las observaciones anteriormente descritas, fueron subsanadas y radicadas nuevamente en fecha veinticinco (25) de mayo de 2022, por el promotor.

Que, en razón del desarrollo apropiado de las instancias de validación contempladas en las normas legales, por cumplir con los requisitos de ley y por considerarse conveniente para el Municipio de Pereira, el Alcalde Municipal encuentra oportuno adoptar el plan parcial de expansión urbana "BENAYA", en el Municipio de Pereira.

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

**DECRETA**

**TÍTULO I**

**ASPECTOS GENERALES DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA**



Página 4 de 51

1186

11 OCT 2022

DECRETO No. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_



Versión: 01

Fecha de Vigencia: Noviembre 14 de 2017

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA BENAYA Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECÍFICAS"**

**BENAYA**

**CAPÍTULO I**

**ADOPCIÓN, OBJETIVOS, DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN Y CONFORMACIÓN PREDIAL**

**Artículo 1. ADOPCIÓN.** – Adoptar el Plan Parcial de Expansión Urbana "BENAYA" como instrumento de planificación que desarrolla y complementa el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Pereira, el Documento Técnico de Soporte y el conjunto de planos que hacen parte integral del presente documento, los cuales se relacionan a continuación:

No. de Plano	Nombre del Plano
No 01	LOCALIZACIÓN Y SISTEMAS ESTRUCTURANTES
No 02	TOPOGRAFÍA, CONFORMACIÓN PREDIAL Y DELIMITACIÓN
No 03	PENDIENTES
No 04	HIPSOMETRÍA
No 05	UNIDADES GEOLÓGICAS Y PROCESOS EROSIVOS
No 06	UNIDADES GEOMORFOLÓGICAS
No 07	CLASIFICACIÓN AGROLÓGICA
No 08	RED HÍDRICA REGIONAL
No 09	RED HÍDRICA LOCAL
No 10	HIDROGEOLÓGICO
No 11	VULNERABILIDAD DEL ACUÍFERO
No 12	USO DEL SUELO
No 13	COBERTURAS VEGETALES
No 14	SUELOS DE PROTECCIÓN
No 15	ZONAS DE AMENAZA
No 16	ZONIFICACIÓN AMBIENTAL
No 17	APTITUD DEL SUELO
No 18	OBRAS AMBIENTALES
No 19	RED DE ACUEDUCTO
No 20	SISTEMA DE ALCANTARILLADO RESIDUAL
No 20A	COLECTOR ALCANTARILLADO RESIDUAL
No 21	SISTEMA DE ALCANTARILLADO PLUVIAL
No 22	SISTEMA DE ENERGÍA
No 23	SISTEMA DE ILUMINACIÓN
No 24A	SISTEMA VIAL - PARALELA NORTE
No 24B	SISTEMA VIAL – PERFILES PARALELA NORTE
No 24C	SISTEMA VIAL – VÍA SAZAGUA
No 25	UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA
No 25A	UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 1 – UAU 1
No 25B	UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA 2 – UG 2
No 25C	UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA 3 – UG 3



Página 5 de 51

---1186

11 OCT 2022

DECRETO No. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_



Versión: 01

Fecha de Vigencia: Noviembre 14 de 2017

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA BENAYA Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECÍFICAS"**

No 25D	UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA 4 – UG 4
No 25E	UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA 5 – UG 5
No 25F	UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 6 – UAU 6
No 25G	UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 7 – UAU 7
No 25H	UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA 8 – UG 8
No 25I	UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 9 – UAU 9
No 26	CESIONES OBLIGATORIAS
No 27	USOS DEL SUELO Y APROVECHAMIENTOS
No 28A	CARGAS URBANÍSTICAS RED DE ACUEDUCTO
No 28B	CARGAS URBANÍSTICAS RED PLUVIAL
No 28C	CARGAS URBANÍSTICAS RED RESIDUAL
No 28D	CARGAS URBANÍSTICAS RED VIAL
No 28E	CARGAS URBANÍSTICAS RED ELÉCTRICA
No 29	ETAPAS DE EJECUCIÓN
No 30	CARGAS URBANÍSTICAS
No 31	PLUSVALÍA
No 32	TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

**Artículo 2. OBJETIVOS GENERAL Y ESPECÍFICOS DEL PLAN PARCIAL.** El presente plan parcial tiene como objetivo general Consolidar el desarrollo ordenado del municipio, por medio de la continuidad de las disposiciones y directrices inmersas en el POT de la ciudad de Pereira, con el fin de viabilizar y planificar el desarrollo del suelo de expansión en el que se encuentra inmerso la delimitación del plan parcial BENAYA, lo anterior, de la mano de la normatividad nacional, departamental y municipal vigente y las dinámicas inmobiliarias actuales del sector, potencializando desde cada uno de los sistemas estructurantes y componentes logrando así un desarrollo ordenado y autosostenible.

Para la consolidación de dicho objetivo se adoptan los siguientes objetivos específicos:

- 2.1. incorporar el área del Plan Parcial BENAYA dentro del perímetro urbano del municipio de Pereira.
- 2.2. Dotar la ciudad de nuevos terrenos urbanizables que ayuden al cumplimiento de su modelo de ocupación con el desarrollo de grandes proyectos de comercio, servicios especiales e industriales.
- 2.3. Dotar el área de intervención del plan parcial con la infraestructura necesaria para generar una relación clara con el tejido urbano existente.
- 2.4. Desarrollar proyectos comerciales, de servicios especiales e industriales de gran impacto, los cuales buscan dinamizar y complementar el desarrollo constante del suelo de expansión occidental del municipio.
- 2.5. Aprovechar las condiciones paisajísticas del sector (humedales y relictos boscosos) para insertar una propuesta urbana y arquitectónica consecuente con las mismas, bajo la premisa del respeto e





1186 DE 11 OCT 2022  
DECRETO No. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_

Versión: 01

Fecha de Vigencia: Noviembre 14 de 2017

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA BENAYA Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECÍFICAS"**

incorporación del sistema ambiental a la propuesta urbana del plan parcial.

- 2.6. Plantear una propuesta urbanística, que pueda aportar nuevos elementos de articulación con la ciudad y el medio ambiente, que sirvan de referente para los nuevos desarrollos.
- 2.7. Resolver adecuadamente la articulación, el amarre y la continuidad urbanística entre este sector de la ciudad con los desarrollos existentes y propuestos por los planes parciales vecinos (PP CHEPAPU, PP MALABAR Y PP LA MALICIA).
- 2.8. Armonizar la propuesta urbanística con las determinantes y limitantes relacionadas con el sistema ambiental del área delimitada, incorporando todas las restricciones que se imponen por efecto de las zonas a proteger, tales como los suelos de protección por el recurso hídrico (HUMEDALES), protección de los relictos boscosos inmersos en el área forestal protectora a los mismos (guaduales) los cuales por encontrarse directamente vinculados con el sistema hídrico del plan parcial se deben de incorporar y proteger.
- 2.9. Definir adecuadamente las Unidades de actuación y de gestión, teniendo en cuenta las reales posibilidades de desarrollo y el interés que existe por parte de los actores privados involucrados.
- 2.10. Proponer los usos y edificabilidades teniendo en cuenta las reales demandas existentes permitiendo desarrollos mixtos y tipologías Combinadas, lo anterior bajo la premisa del cumplimiento de los lineamientos del modelo de ocupación del municipio POT.
- 2.11. Resolver adecuadamente la prestación de los servicios domiciliarios, contribuyendo a identificar la mejor solución para las futuras demandas.

**Artículo 3. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN.** -El Plan Parcial de Expansión urbana "BENAYA", limita de la siguiente manera:

**POR EL NORTE:** con suelo rural de categoría suburbana, del municipio de Pereira.

**POR EL SUR:** con el eje vial estructurante denominado vía doble calzada Pereira - Cerritos - Cartago y el plan parcial LA MALICIA.

**POR EL ORIENTE:** con el instrumento de planificación intermedia llamado Plan Parcial CHEPAPU.

**POR EL OCCIDENTE:** con el instrumento de planificación intermedia llamado Plan Parcial MALABAR.

Y está delimitado en el sistema de coordenadas MAGNA SIRGAS, de la siguiente manera:



1186

DECRETO No. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_



Versión: 01

Fecha de Vigencia: Noviembre 14 de 2017

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA BENAYA Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECÍFICAS"**

**COORDENADAS EN MAGNA SIRGAS - DELIMITACIÓN PLAN PARCIAL BENAYA**

PUNTO	ESTE	NORTE
1	1.141.785,41	1.024.528,24
2	1.141.396,61	1.024.592,14
3	1.141.376,75	1.024.593,12
4	1.141.277,56	1.024.618,74
5	1.141.184,48	1.024.637,16
6	1.141.176,22	1.024.523,33
7	1.141.169,05	1.024.401,37
8	1.141.286,21	1.024.380,26
9	1.141.270,53	1.024.252,84
10	1.141.747,37	1.024.172,13
11	1.141.787,73	1.024.422,14
12	1.141.787,32	1.024.501,18

**Parágrafo 1.** La delimitación del presente plan parcial se encuentra representada en el plano No. 02, "TOPOGRAFÍA, CONFORMACIÓN PREDIAL Y DELIMITACIÓN" el cual hace parte integral de este decreto.

**Artículo 4. PREDIOS.** - Hacen parte de este plan parcial todos los predios que se encuentran dentro de los límites del área de planificación, además de los que se originen a partir de ellos por subdivisión o englobe.

Ficha Catastral	Matriz Inmobiliaria	Área predial Certificados de Tenencia	Área Inmersa en el PP en m2	% Participación en el PP
66001-00-02-0003-0632-000	290-162182	2129,13	1741	74,25%
66001-00-02-0003-0044-000	290-26614	10000	10000	100,00%
66001-00-02-0003-0256-000	290-129180	6309,03	6309,03	100,00%
66001-00-02-0003-0254-000	290-12978	6208,27	5512,68	88,80%
66001-00-02-0003-0258-000	290-129179	6309,03	4405	69,82%
66001-00-02-0003-0257-000	290-129181	3322,29	3322,29	100,00%
66001-00-02-0003-0633-000	290-162183	9447,67	9447,67	100,00%
66001-00-02-0003-0042-000	290-45245	19200	19200	100,00%
66001-00-02-0003-0043-000	290-7001	19200	19200	100,00%
66001-00-02-0003-0041-000	290-12517	19200	19200	100,00%
66001-00-02-0003-0046-000	290-24023	26875	26875	100,00%
66001-00-02-0003-0090-000	290-43946	2763,89	2114,02	76,49%
66001-00-02-0003-0088-000	290-40961	2604	2530	90,23%
66001-00-02-0003-0161-000	290-68558	2763,77	2530	91,54%
66001-00-02-0003-0040-000	290-2335	19200	19200	100,00%
66001-00-02-0003-0051-000	290-31681	19200	19200	100,00%
66001-00-02-0003-0051-000	290-11552	61956,8	17642	28,47%
66001-00-02-0003-0150-000	290-162181	5460,99	1971,33	36,10%
66001-00-02-0003-0144-000	290-53816	8232,1	815,98	25,23%
Servidumbres viales Existentes		6776	6776	100,00%
		<b>251557,97</b>	<b>197992</b>	



1186

11 OCT 2022



DECRETO No. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_

Versión: 01

Fecha de Vigencia: Noviembre 14 de 2017

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA BENAYA Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECÍFICAS"**

**Parágrafo 1.** El presente plan parcial se trabajará con las áreas inmersas en los certificados de tradición, teniendo como premisa que la diferencia encontrada entre los certificados y el levantamiento topográfico no es representativa.

**Parágrafo 2.** La conformación predial del plan parcial cuenta con un área de 232.484m<sup>2</sup>, de los cuales, 197.992m<sup>2</sup> (19,79 Has) es lo correspondiente al área de planificación, que se encuentra inmersa en la delimitación de este instrumento y por ende constituyen el área bruta del proyecto.

**Parágrafo 3.** Se consideran participes del plan parcial todos aquellos predios que no hayan sido relacionados en el listado anterior resultantes de mutaciones prediales aun no registradas.

**Parágrafo 4.** En caso que algún propietario o propietarios que conformen las unidades de actuación y gestión urbanística decidiera actualizar el área y modificarla por la correspondiente al levantamiento topográfico que se hizo de los predios que conforman el plan parcial, deberá realizar el trámite correspondiente de actualización ante el CATASTRO METROPOLITANO, y deberá realizar la modificación pertinente al plan parcial.

**Artículo 5. CUADRO GENERAL DE ÁREAS.** Los siguientes cuadros de áreas desglosan los diferentes componentes del plan parcial.

CUADROS DE ÁREAS NETA URBANIZABLES POR UNIDADES DE ACTUACIÓN Y GESTIÓN URBANÍSTICA PLAN PARCIAL BENAYA								
UNIDAD	ÁREA BRUTA UNIDADES	SUELOS DE PROTECCIÓN		AFECTACIONES PLAN PARCIAL		COMPONENTE VIAL PRINCIPAL	ÁREA NETA URBANIZABLE	% DEL ÁREA BRUTA
		RECURSO HEDRICO (GRUVEDAL)	ÁREA FORESTAL PROTECTORA HUMEDAL Y DRENAGE Y ÁREA GRADUAL	RETRO CABLE DE ALTA TENSION	RETRO POLIDUCTO ODECA SALGAR - CARTAGO			
UAU 1	57.600	5602,81	8188,11	242,9	6971,01	8352,17	28.643	50,07%
UG 2	19.200	2812,66	2777,35	1337,4	2406,55	2621,54	7.245	37,73%
UG 3	19.330	2215,67	2775,91	1485,61	2391,39	2563,27	7.768	40,46%
UG 4	10.000	1026,93	1402,99	0	0	1567,06	5.381	55,81%
UG 5	26.875	2186,8	3433,32	0	6810,07	2261,11	12.184	45,33%
UAU 6	19.549	0	0	0	0	2126,57	17.423	89,12%
UAU 7	7.890	0	0	0	0	642,75	7.247	91,98%
UG 8	17.642	356,87	1172,11	0	0	1219,58	14.689	83,26%
UAU 9	13.540	0	0	0	0	950,75	12.169	92,47%
Servidumbres Viales	6.776					6776		
	197.992	14643,74	19914,79	3065,91	18179,02	29541	113.248	
		33958,53						



1186

11 OCT 2022

DECRETO No. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_



Versión: 01

Fecha de Vigencia: Noviembre 14 de 2017

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA BENAYA Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECÍFICAS"**

**CUADROS DE ÁREAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA - ÁREAS DE CESIÓN Y PROYECTO URBANÍSTICO PLAN PARCIAL BENAYA**

UNIDAD	ÁREA BRUTA UNIDAD	ÁREA NETA URBANIZABLE	METROS CUADRADOS USO DE COMERCIO Y SERVICIOS	CESIONES USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS A ESPACIO PÚBLICO - ÍNDICE 0,60%	TOTAL ÁREAS DE CESIÓN - ARTÍCULO 847 POT - 10% DEL ÁREA NETA ACU	TOTAL ÁREAS DE CESIÓN ENTREGADAS POR UNIDAD
UAU 1	57.600	28.803	5000	400	2884,30	3906,30
UG 2	19.200	7.268	2000	500	724,45	2030,68
UG 3	19.200	7.268	8000	600	726,82	0
UG 4	10.000	5.581	6000	400	558,10	646,4
UG 5	26.875	12.184	3000	240	1218,37	1291,47
UAU 6	19.549	17.423	2000	240	1742,26	1742,26
UAU 7	7.990	7.347	1300	104	734,73	734,73
UG 8	17.642	14.688	13000	1048	1468,80	1468,8
UAU 9	13.160	12.169	3000	240	1216,93	0
Servicios Viales	6.776					
	197.892	113.248	69300	3444	11324,75	11820,64

**CUADROS DE ÁREAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA - CÁLCULO DE LAS ÁREAS ÚTILES POR UNIDADES Y PROYECTO URBANÍSTICO**

UNIDAD	ÁREA BRUTA UNIDAD	ÁREA NETA URBANIZABLE	CESIONES URBANÍSTICAS ARTÍCULO 847 POT - 10% DEL ÁREA NETA	CESIONES URBANÍSTICAS ENTREGADAS POR CADA UNIDAD	CESIONES ENTREGADAS EN ÁREAS ÚTILES	CESIONES ENTREGADAS EN ÁREA FORESTAL PROYECTO RA	VÍAS LOCALES ÍNDICE 10% DE LA ÁREA NETA	ÁREA ÚTIL POR UNIDAD
UAU 1	57.600	28.803	2884,3	3906,3	3906,3	0	4,326	24.977
UG 2	19.200	7.268	734,45	2030,68	2030,68	0	1,087	5.214
UG 3	19.200	7.268	726,82	0	0	0	1,165	7.268
UG 4	10.000	5.581	558,102	646,4	646,4	0	837	4.935
UG 5	26.875	12.184	1218,37	1291,47	1291,47	0	1,828	10.892
UAU 6	19.549	17.423	1742,263	1742,26	1742,26	0	2,613	15.689
UAU 7	7.990	7.347	734,725	734,73	734,73	0	1,160	6.613
UG 8	17.642	14.688	1468,804	1468,8	1468,8	0	2,305	13.219
UAU 9	13.160	12.169	1216,925	0	0	0	1,825	12.169
Servicios Viales	6.776							
	197.892	113.248	11.324,75	11.820,64	11.820,64	0	16,987	101.427

Nota: Para el cálculo de las áreas útiles, solo se descuentan las áreas de cesión obligatorias entregadas en áreas útiles y el porcentaje de 15% para vías locales.



1186

11 OCT 2022

DECRETO No. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_



Versión: 01

Fecha de Vigencia: Noviembre 14 de 2017

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA BENAYA Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECÍFICAS"**

**TÍTULO II**

**SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL PLAN PARCIAL**

**CAPÍTULO I**

**SISTEMA AMBIENTAL**

**Artículo 6. CRITERIOS AMBIENTALES GENERALES DEL PLAN PARCIAL:** El Plan Parcial de Expansión Urbana Benaya está enmarcada en la denominada zona cafetera, que corresponde a la zona de vida Bosque Húmedo Premontano según Holdridge, con variación altitudinal entre los 1.226 m.s.n.m y 1.240 m.s.n.m. La temperatura promedio es de 21.6°C, según la estación climatológica Aeropuerto Matecaña, determinado como clima cálido, con una precipitación media anual de 2301mm.

el plan parcial se articula con los planes parciales Chepapu y Malabar a través de la microcuenca a Cauquillo-Pavas y un sistema de humedales que se detalla en el numeral 6.1.4.4 del Documento Técnico de Soporte que hace parte integral del presente Decreto.

**Artículo 7. GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN.** Las unidades geológicas del plan parcial se identifican en el Plano No. 5 "Unidades Geológicas y Procesos Erosivos" y se clasifican en formaciones geológicas superficiales, cenizas volcánicas (Qcv) y rellenos de pantano y procesos erosivos y fenómenos de remoción en Masa.

las unidades geomorfológicas en el plan parcial son:

Unidad A: Colinas Bajas.

Unidad B: Lomos o Cimas de Colinas.

Unidad C: Hondonadas.

**Parágrafo:** En el área del Plan Parcial no se evidencian procesos erosivos relevantes, los que existen, están relacionados a erosión superficial, principalmente asociado a sobrepastoreo presente en el costado Este.

**Artículo 8. RECURSO HÍDRICO.** La red hídrica del plan parcial hace parte del sistema hidrológico de la gran cuenca del río Cauca, POMCA del Río Otún. Según la información IDEAM (año 2017).

Al interior del área del plan parcial se identifica la presencia de sistemas lóticos y lenticos o humedales, que conforman la red hídrica local. Para el caso del sistema lótico, en el sentido este-oeste del Plan Parcial, se cuenta con la presencia de un drenaje permanente denominado Pavas, el cual proviene aguas arriba desde inmediaciones del plan parcial la Pampa y Chepapú.



Página 11 de 51

1186

11 OCT 2022

DECRETO No. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_



Versión: 01

Fecha de Vigencia: Noviembre 14 de 2017

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA BENAYA Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECÍFICAS"**

El sistema lentic, está conformado por dos humedales, los cuales se denominarán: humedal central y humedal norte por su localización en el plan parcial. Es de precisar que estos humedales fueron reconocidos y valorados por la CARDER el primero fue caracterizado y se identifica como Humedal Malabar Ficha No 85, y el segundo identificado y reportado a través del Concepto Técnico 2188 del 14 de septiembre de 2015, no se encuentra codificado. Ver plano No 9. Red hídrica local.

La caracterización de estos humedales se detalla en el documento técnico de soporte (ver pág. 44) y se identifican en el Plano No. 9 "Red hídrica local".

Para la protección y conservación de la calidad de las aguas subterráneas el plan parcial debe acatar las restricciones de uso establecidas en el artículo 5 del Acuerdo No. 029 de 2011 de la CARDER "Por el cual se Adoptan las Determinantes Para la Protección y Conservación de la Calidad de las Aguas Subterráneas en los Municipios de Pereira y Dosquebradas".

**Artículo 9. SUELOS DE PROTECCIÓN Y ÁREAS DE RESTRICCIÓN AMBIENTAL.** De conformidad con las condiciones ambientales del área de planificación se determinan los siguientes suelos de protección y restricción ambiental, los cuales se identifican en el Plano No. 14 "Suelos de Protección":

- 9.1. Franjas de protección de ~~corrientes~~ hídricas y de humedales, para el drenaje permanente Pavas identificado en la hidrología local que tiene un cauce en forma de V. Tipo 3 se define una franja con un ancho de 15 m a partir del borde de cauce y de la zona de encharcamiento en el costado E, al igual que para los humedales a partir del perímetro mojado.
- 9.2. Área para la protección de la biodiversidad. Se establece como suelos de protección para la protección de la biodiversidad las zonas con presencia de bosque natural de guadua.
- 9.3. Áreas de protección por amenaza antrópico-tecnológica. Por la presencia de las redes de energía de alta Tensión y el Poliducto se definen como suelos de protección o restricción por amenaza antrópica, los retiros que establece la norma nacional (Decreto 1056 de 1953, Ley 1274 de 2009 y su Decreto compilatorio No. 1076 de 2015, RETIE - Reglamento Técnico para instalaciones Eléctricas, NTC 2050 - Código Eléctrico Colombiano y IEEE Std. 43-2000), recogida en el Acuerdo Municipal 035 de 2016 en sus artículos 46 "ZONAS DE AMENAZA ANTRÓPICO-TECNOLÓGICA ARTÍCULO y 69 "FRANJAS PARA LA INFRAESTRUCTURA DE HIDROCARBUROS", así:

- 9.3.1. **Poliducto:** Retiros de 15 m a partir del eje de la tubería (6 derecho de vía y 9 franja de amortiguamiento)



---1186  
DECRETO No. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ 11 OCT 2022



Versión: 01

Fecha de Vigencia: Noviembre 14 de 2017

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA BENAYA Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECÍFICAS"**

9.3.2. **Red de Alta Tensión de Energía:** Retiro de 15 m desde el eje a cada lado.

**Artículo 10. APTITUD DEL SUELO PARA USO URBANO.** Se establecieron las siguientes categorías:

- 10.1. **Zonas Urbanizables sin restricción - Aptitud Alta.** Estas zonas se clasifican de "**Aptitud Alta**" para el desarrollo urbano, corresponde a las zonas con una morfometría de bajas pendientes (0 - 25%), en suelos "*in situ*" de cenizas volcánicas; donde no se registran procesos erosivos ni tampoco elementos ambientales de relevancia.
- 10.2. **Zonas urbanizables con restricciones - Aptitud Baja.** Corresponde a zonas que presentan restricciones por la presencia de elementos de amenaza antrópica (línea de energía de alta tensión y poliducto), en donde las condiciones de uso están limitados a las restricciones por la normatividad (zonas verdes o espacio público abierto sin construcciones). Mientras existan estas redes la aptitud para usos urbanísticos es "**Baja**", en caso de ser retiradas esta clasificación puede modificarse.
- 10.3. **Zonas de Protección Ambiental - Sin Aptitud.** Corresponde a los suelos de protección ambiental.

**Artículo 11. NORMAS AMBIENTALES PARA EL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL.** El desarrollo del plan parcial deberá dar cumplimiento a las siguientes condiciones normativas.

- 11.1. Asumir y respetar la zonificación ambiental y aptitud del suelo para uso urbano definida en el diagnóstico y presentada en los Mapas No 16 y No 17, en especial la no ocupación de los suelos de protección ambiental y de restricción por amenaza antrópica.
- 11.2. Respetar las condiciones de uso establecidas en los retiros obligatorios o restricciones asociadas a redes de transporte de hidrocarburos y líneas de alta tensión, de conformidad con el Decreto 1056 de 1953, la Ley 1274 de 2009, su Decreto Único Reglamentario No. 1076 de 2015.
- 11.3. Acatar las restricciones de usos establecidas por la CARDER para la protección del recurso hídrico subterráneo de conformidad con el artículo 5 del Acuerdo 029 de 2011 de dicha corporación o la norma que lo modifique, derogue o sustituya.
- 11.4. Adoptar como estructura ecológica principal del plan parcial los suelos de protección ambiental de las franjas de protección hídrica del drenaje Pavas y de los humedales central y norte, además de los relictos con presencia de bosque natural de guadua.



Página 13 de 51

1186

11 OCT 2022

DECRETO No. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_



Versión: 01

Fecha de Vigencia: Noviembre 14 de 2017

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA BENAYA Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECÍFICAS"**

- 11.5. Establece para las zonas de protección ambiental como uso principal: El bosque protector a partir de tratamientos de restauración ecológica inducida, y como usos complementarios o permitidos: Instalación de redes de servicios domiciliarios y recreación pasiva a partir de senderos ecológicos peatonales perimetrales y miradores.
- 11.6. Las condiciones generales de las afectaciones y demandas de recursos ambientales, sólo se protocolizan cuando se realice un proyecto o desarrollo de alguna unidad de actuación urbanística, por tanto, es indispensable tramitar antes de iniciar el desarrollo de cada unidad de actuación o proyecto, ante la CARDER o la autoridad ambiental que desarrolle dicha función.

Los permisos, concesiones y autorizaciones ambientales que se deberán obtener entre otros son:

- 11.6.1. Legalización de suelos de protección.
- 11.6.2. Formulación de Acuerdos de Manejo de Humedales.
- 11.6.3. Ocupación de cauce.
- 11.6.4. Disposición final de escombros y sobrantes de excavación.
- 11.6.5. Erradicación de coberturas vegetales mediante aprovechamiento único forestal y aprobación del plan de compensación forestal.
- 11.6.6. Aprobación del Plan de Manejo de Residuos de Construcción y Demolición RCD.
- 11.6.7. Permisos de emisiones atmosféricas para las unidades de actuación y proyectos de comercio y servicio que lo requieran.
- 11.7. Dar cumplimiento a la Resolución No 472 del 2017 proferida por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible: "Por la cual se reglamenta la gestión integral de los residuos generados en las actividades de construcción y demolición - RCD y se dictan otras disposiciones" o la norma que la modifique, derogue o sustituya. En ese sentido, se deberá presentar 30 días antes del inicio de las labores de construcción, el Plan de Manejo de RCD ante la Corporación, incluyendo la disposición final de Residuos de Demolición y Construcción en sitios certificados, que harán parte integral del programa para el manejo de RCD.
- 11.8. Consolidar los suelos de protección de los sistemas lenticos a partir de una Restauración Ecológica y de un Acuerdo de Manejo para Humedales, para lograr generar corredores ambientales que garanticen la conectividad biológica y embellecimiento paisajístico.
- 11.9. De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.4.1.1.6 del Decreto Único Reglamentario 1076 del 2015 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, se deberán establecer las condiciones para el manejo integral de vertimientos líquidos y de residuos sólidos, residuos de construcción y demolición y residuos peligrosos.



Página 14 de 51

1186

11 OCT 2022

DECRETO No. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_



Versión: 01

Fecha de Vigencia: Noviembre 14 de 2017

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA BENAYA Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECÍFICAS"**

- 11.10. Definir y tener aprobado antes de comenzar obras de desarrollo urbanístico la disponibilidad de acueducto, el manejo de aguas residuales domésticas y aguas lluvias de acuerdo al planteamiento especificado en el capítulo de servicios públicos.
- 11.11. Tener en cuenta las recomendaciones de la microzonificación sísmica de Pereira (pese a que en la actualidad no es vigente por la adopción del Decreto 926 de 2010), y garantizar las especificaciones técnicas e implementar de manera específica lo establecido en el Decreto Municipal 923 de 2011 por el cual se acogen los espectros de referencia para el proceso de licenciamiento, ya que según la zonificación sísmica del país, la zona del Plan Parcial se encuentra localizada en una zona de amenaza sísmica alta y dentro de la microzonificación sísmica de Pereira la zona a desarrollar con infraestructura en la Zona 3D (Villa Olímpica – Galicia).

**Parágrafo 1.** Para el trámite de erradicación de coberturas vegetales o aprovechamiento único, se deberá actualizar el censo forestal al 100% de los individuos arbóreos a erradicar que tengan un Diámetro a la Altura del Pecho (DAP) mayor a 10 cm, y un censo de las Epifitas Vasculares y No Vasculares asociadas y tramitar, si es el caso, el levantamiento de veda conforme la normatividad ambiental legal vigente (Resolución INDERENA 213 de 1977, Resolución CARDER 177 de 1997). La compensación se deberá proponer de conformidad con lo establecido en la Resolución N° 256 del 22 de febrero de 2018 *"Por la cual se adopta la actualización del manual de compensaciones ambientales del componente biótico y se toman otras determinaciones"*.

**Artículo 12. IMPACTOS SOBRE EL COMPONENTE SUELO.** Consecuente con el desarrollo del área de planificación y de sus unidades de gestión y actuación urbanística se los impactos sobre el suelo implican:

- 12.1. Modificación morfológica por labores de descapote y ejecución de pequeños movimientos de tierra asociados a explanaciones en las zonas identificadas como aptas para el desarrollo de infraestructura sin restricciones en la zonificación ambiental.
- 12.2. Tramitar los permisos ante la autoridad ambiental para la legalización de suelos de protección, disposición final de material de corte, entrega de aguas lluvias a corrientes hídricas y humedales, aprovechamientos de individuos forestales entre otros.
- 12.3. La ejecución de las obras de adecuación de los predios puede generar erosión superficial, arrastre, pérdida de suelo y posterior sedimentación en los humedales. Es importante resaltar que las entregas concentradas de aguas lluvias en los humedales, pueden generar erosión de orillas o de fondo.



-----1186

11 OCT 2022

DECRETO No. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_



Versión: 01

Fecha de Vigencia: Noviembre 14 de 2017

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA BENAYA Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECÍFICAS"**

**Artículo 13. OBRAS Y ACCIONES ESPECÍFICAS DURANTE LA IMPLEMENTACIÓN DEL PLAN PARCIAL.** Las obras y acciones específicas a ejecutarse dentro del área de planificación son las siguientes y se identifican en el Plano No. 18 "Obras Ambientales".

**13.1 Para la protección del componente geosférico.**

13.1.1 En el caso de llegar a resultar material a retirar, este deberá ser trasladado a la escombrera municipal o un sitio apropiado y que cuente con la respectiva autorización por parte de la CARDER, dado que al interior del plan parcial no se identifican sitios para tal fin.

13.1.2 Se debe garantizar el manejo de Residuos de Demolición y construcción - RCD conforme a lo dispuesto en la Resolución número 472 de 2017 "Por la cual se reglamenta la gestión integral de los residuos generados en las actividades de construcción y demolición - RCD y se dictan otras disposiciones" proferida por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible.

13.1.3 Durante el proceso de adecuación del terreno en áreas aledañas a los humedales (movimiento de tierras) se deberá instalar una línea de trinchos en guadua con geotextil o polsombra en la cara posterior para evitar que calga material suelto y finos al mismo y para proteger los suelos de protección asociados a estos sistemas.

13.1.4 Se exige empradización en todas las áreas de cortes, terrapienes y zonas verdes como medida para el control de erosión.

13.1.5 Los puntos sobre los cuales se harán entrega de aguas lluvias al drenaje o a los humedales requieren protegerse de erosión lateral y de fondo, instalando cabezales de entrega adecuados con enrocado de fondo.

**13.2 Para la protección y conservación de recurso hídrico.**

13.2.1 En la etapa de construcción todo proyecto deberá garantizar un adecuado manejo de grasas, aceites y aguas residuales, con el fin de evitar problemas de salud asociados a potenciales derrames y concentración de personal.

13.2.2 En cada proyecto 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 adecuado de equipos y maquinaria en general. Las condiciones mínimas del campamento se encuentran definidas en el documento técnico de soporte en el numeral 6.1.7.3.2.

13.2.3 Durante la operación o desarrollo del plan parcial no se permitirán los usos restringidos para las zonas de vulnerabilidad alta del acuífero, establecidos por el Acuerdo CARDER 029 de 2011.



Página 16 de 51

1186

11 OCT 2022

DECRETO No. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_



Versión: 01

Fecha de Vigencia: Noviembre 14 de 2017

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA BENAYA Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECÍFICAS"**

**13.3 Acciones para la protección y conservación del componente biótico, el humedal, los suelos de protección y la consolidación de corredores ambientales.**

13.3.1 Los urbanizadores deberán asumir y respetar la definición de los suelos de protección establecidos en el presente Decreto y su documento técnico de soporte y deberán hacer su legalización ante la CARDER o la entidad que haga sus veces.

13.3.2 En los suelos de protección ambiental, no se permitirá la erradicación de su cobertura vegetal existente, excepto para la implementación de las obras para la adecuación de vías o servicios públicos de ser necesario, el manejo de aguas lluvias y servidas, el montaje de redes eléctricas y/o telefónicas y la infraestructura de servicios que faciliten la permanencia de los usuarios, así como las acciones geotécnicas y biofísicas que permitan la ejecución de estos proyectos. Estas intervenciones específicas serán objeto de permisos de ocupación de cauce y de aprovechamiento forestal, otorgados por la CARDER, siguiendo los lineamientos del Artículo 83 Literal d, del Decreto Ley 2811 de 1974 y Resolución No. 655 de junio 22 de 1996.

13.3.3 Los suelos de protección serán objeto de cerramiento con alambre de púa y postes en guadua o algo similar, tal y como la exige la CARDER en el Acuerdo 028 de 2011, con el fin permitir la conservación y restauración forestal, que contribuya a consolidar corredores biológicos y ambientales, regulación de corrientes hídricas y condiciones favorables para la recarga de acuíferos.

13.3.4 El protocolo o plan de siembra forestal para el establecimiento de las áreas desprotegidas y el manejo de las plantaciones existentes deberán ser presentados a la CARDER o la entidad que haga sus veces, para su aprobación durante la fase de desarrollo del plan parcial; sin embargo, se debe garantizar un área de restauración mínima 18.497,43 m<sup>2</sup> tal como se aprecia en el Plano No. 18 de "obras ambientales".

13.3.5 Establecer como usos en los suelos de protección únicamente los siguientes:

13.3.5.1 Cobertura Vegetal Protectora (especies forestales nativas).

13.3.5.2 Especies ornamentales en el extremo final de la franja o retiro.

13.3.5.3 Redes de Servicios Públicos Domiciliarios.

13.3.5.4 Obras de control de erosión.

13.3.5.5 Recreación con infraestructura asociada tales como: miradores paisajísticos, observatorios de Fauna y Flora y senderos paisajísticos en tierra como lo establece el Acuerdo CARDER No 028 del 2011.



---1186

DECRETO No. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_



Versión: 01

Fecha de Vigencia: Noviembre 14 de 2017

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA  
BENAYA Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECÍFICAS"**

- 13.3.6 Antes de desarrollar las unidades de gestión y actuación urbanística del plan parcial, se deberá formular un Acuerdo de Manejo para la sostenibilidad y funciones ecológicas de los humedales, para lo cual se tendrá en cuenta lo dispuesto en la Resolución 0157 de 2004, modificada por la Resolución 1128 de 2006 y la Resolución 0196 de 2006 por la cual se Adopta la Guía Técnica para la Formulación de Planes de Manejo para Humedales en Colombia, proferida por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible; o las demás normas que la modifiquen, sustituyan o deroguen. Este Acuerdo de Manejo deberá ser articulado o integrado al desarrollado en el plan parcial Malabar adoptado mediante el Decreto Municipal No. \_\_\_\_ del \_\_\_\_ de \_\_\_\_ para la unidad de actuación asociada al humedal y avalado o aprobado por la CARDER.
- 13.3.7 Establecer rutas previamente por donde los animales se puedan desplazar para llegar a las diferentes áreas boscosas o suelos de protección definidos para el sistema de humedales presente al interior del área del Plan Parcial.
- 13.3.8 Realizar inspecciones previas a la intervención del terreno para verificar si hay presencia de fauna silvestre, en caso de encontrar animales ahuyentar por las rutas establecidas.
- 13.3.9 En caso de identificar madrigueras, se debe verificar que estén vacía y que no haya crías, en caso de presencia de crías comunicar a la CARDER para tomar medidas necesarias. Se deben de ahuyentar los individuos presentes y posteriormente tapar o destruir la madriguera.
- 13.3.10 En caso de requerirse maquinaria pesada, se debe hacer revisión antes de encenderla para evitar incidentes, ya que algunas especies identifican algunos de estos elementos como zonas de refugio.
- 13.3.11 Notificar a la CARDER el inicio de actividades y hallazgo de animales infantes y/o lesionados, madrigueras con presencias de animales o animales muertos.
- 13.3.12 Se debe capacitar a todos los trabajadores y diferentes operarios con respecto a medidas de protección de la fauna que se presenta en la zona.
- 13.3.13 Es prohibido atentar, lesionar o matar animales al interior del área del plan parcial.

**13.4 Acciones para la protección del componente atmosférico.**



Página 18 de 51



DECRETO No. 1186 DE 11 OCT 2022

Versión: 01

Fecha de Vigencia: Noviembre 14 de 2017

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA BENAYA Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECÍFICAS"**

13.4.1 En la fase de construcción para reducir la concentración de material particulado emitido al aire se debe controlar en la fuente las actividades o situaciones que constituyen fuente de emisión. Se definen las siguientes medias especiales:

13.4.1.1 Durante el transporte de materiales de construcción, tierra y/o escombros, se deben cubrir adecuadamente los vehículos de carga con lonas o plásticos, evitando la dispersión de material particulado.

13.4.1.2 Se deberá garantizar que la velocidad máxima de movilidad por la zona sea de 20Km/hora.

13.4.1.3 En caso que el retiro de materiales y escombros de la obra se demore más de lo usual, deben ser debidamente protegidos y cubiertos con lonas o plásticos y cercados con madera para evitar al máximo la influencia de los diferentes fenómenos de dispersión por acción de los vientos, el tránsito de vehículos y arrastre de las aguas lluvias.

13.4.1.4 En caso que los vehículos del proyecto puedan cargar barro en sus ruedas, se debe realizar un lavado de las mismas con agua en el patio de lavado, para evitar que este llegue a las vías cercanas donde pueda generar material particulado posteriormente.

13.4.1.5 Los vehículos que transporten elementos con alto contenido de humedad deben contar con dispositivos apropiados que eviten el derrame del material durante el transporte.

13.4.1.6 Todo vehículo de carga que sea utilizado en la construcción de los proyectos al interior del plan parcial, deberá ser previamente revisado y ajustado. Este chequeo cumplirá con los límites establecidos para vehículos en lo que respecta a las emisiones de monóxido de carbono (CO), dióxido de carbono (CO<sub>2</sub>) e hidrocarburos (CxHy).

13.4.1.7 Todos los vehículos deben contar con el certificado de movilización expedido por un Centro de Diagnóstico Automotor autorizado por la CARDER y deben tener instalados los dispositivos necesarios para el control de emisiones de gas así: filtro en el sistema de escape y adecuado funcionamiento del sistema de combustión.

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

13.4.1.9 Para el control de ruido se deberá utilizar equipos y maquinaria moderna y se utilizará tecnología



1186

11 OCT 2022

DECRETO No. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_



Versión: 01

Fecha de Vigencia: Noviembre 14 de 2017

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA BENAYA Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECÍFICAS"**

disponible para el control o disminución del mismo.

13.4.1.10 Cuando la exposición al ruido tenga niveles iguales o superiores a 85 decibeles por la utilización de equipo y maquinaria, se debe suministrar equipo de protección, bien sea tipo cápsula auricular (orejera) o tipo tapón que puede ser de caucho, algodón o espuma.

13.4.1.11 Todos los vehículos de las obras que se ejecuten dentro del plan parcial deberán contar con sistemas de silenciador de los gases de escape.

13.4.2 En la fase de operación se deberán adelantar las siguientes acciones:

13.4.2.1 Toda actividad comercial y/o de servicios que se realice al interior del área del plan parcial y que, por sus características comerciales o particulares, se tipifique como una fuente de emisión de contaminantes atmosféricos, se verá en la necesidad de cumplir con lo establecido en la Resolución 909 del 2008 del Ministerio de Ambiente y Sostenible *"Por la cual se establecen las normas y estándares de emisión admisible de contaminaciones a la atmósfera por fuentes fijas y se dictan otras disposiciones"*.

13.4.2.2 Los establecimientos comerciales abiertos al público, deberán cumplir con los estándares máximos permitidos de niveles de emisión de ruido expresados en decibeles DB (A), definidos en la Resolución 627 de 2006 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible *"por la cual se establece la norma nacional de emisión de ruido y ruido ambiental"*.

**13.5 Acciones para proteger el componente cultural.** La zonal del Plan Parcial BENAYA, no se presenta evidencias que determinen esta como sitio de interés Arqueológico. En caso de ser hallado algún tipo de patrimonio arqueológico su intervención se deberá realizar de conformidad con lo establecido por la Ley 1185 de 2008 que modificó la Ley 397 de 1997.

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



1186

11 OCT 2022

DECRETO No. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_



Versión: 01

Fecha de Vigencia: Noviembre 14 de 2017

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA BENAYA Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECÍFICAS"**

**Artículo 14. COSTOS AMBIENTALES.** Los costos ambientales y acciones ambientales son los siguientes (no consideradas como cargas generales de conformidad con lo establecido en el artículo 626 del Acuerdo 035 de 2016):

DESCRIPCIÓN	UN	CANT	VR UNITARIO	VR TOTAL
Cerramiento suelos de protección en poste de madera 4 hilos de alambre de puas	m	1097,87	\$ 30.351	\$ 33.321.452
Formulación Acuerdo de manejo de humedales (restauración y manejo de humedales)	Ha	1,16	\$ 60.000.000	\$ 69.600.000
Restauración ecológica suelo de protección	Ha	1,84	\$ 6.000.000	\$ 11.040.000
Prospección Arqueológica	Un	1,00	\$ 45.000.000	\$ 45.000.000
<b>TOTAL</b>				<b>\$ 158.961.452</b>

**Parágrafo:** Los valores unitarios son tomados de la Resolución CARDER No. 0110 del 26 de febrero de 2021 "por medio de la cual se adopta la base de precios unitarios para la ejecución de contratos", sin embargo, los mismos deberán indexarse al año que vayan a ejecutarse las acciones ambientales.

**TÍTULO III  
SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS**

**Artículo 15. DIMENSIONAMIENTO.** La propuesta de dotación de servicios públicos domiciliarios está dirigida a la habilitación con dichos servicios a 49.300 M<sup>2</sup> destinados para el uso de comercial en sus 9 unidades de actuación urbanística conforme a sus aprovechamientos individuales.

UNIDAD	ÁREA BRUTA UNIDAD	ÁREA NETA URBANIZABLE	ÁREA EN HAS	UNIDADES RESIDENCIALES	NUMERO DE HABITANTES INDICE 3,44	METROS CUADRADOS USO DE COMERCIO Y SERVICIOS
UAU 1	57.609	28.843	2,88			5000
UG 2	19.209	7.245	0,72			7000
UG 3	19.209	7.268	0,78			8000
UG 4	10.000	5.581	0,56			6000
UG 5	26.875	12.184	1,22			3000
UAU 6	19.549	17.423	1,74			3000
UAU 7	7.990	7.347	0,73			1300
UG 8	17.642	14.688	1,47			13000
UAU 9	13.160	12.169	1,22			3000
Scruidumbres Viales	6.776	0	0			
	197.992	113.248		0	0	49300



1186

11 OCT 2022

DECRETO No. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_



Versión: 01

Fecha de Vigencia: Noviembre 14 de 2017

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA BENAYA Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECÍFICAS"**

**CAPÍTULO I  
SUBSISTEMA DE ACUEDUCTO**

**Artículo 16. RED DE ACUEDUCTO.** De conformidad con la viabilidad de prestación del servicio dado por la Empresa Aguas y Aguas de Pereira mediante oficio No. 1401,00 -2166 el plan parcial podrá abastecer su demanda de la acometida principal con la que cuenta la empresa en una red primaria de diámetro 245 mm en HD instalada sobre la vía que conduce al municipio de Cartago.

El plan parcial construirá su acometida general en PVC 6" L=35m desde la red de HD 254 mm de la Empresa en la Doble Calzada costado norte y desde allí proyecta un circuito para la red local de distribución L=1243m en PVC de 3" de beneficio común, que cierra por la avenida Paralela-Norte con linderos de las unidades 1 y 3.

Las redes generales de acueducto deben cumplir la normatividad RAS-2017 e instalarlas por espacios públicos o vías y zonas de protección, además de la instalación de los accesorios necesarios para su adecuada operación y mantenimiento, como válvulas, ventosas, purgas e hidrantes.

Se instalarán 6 hidrantes distribuidos adecuadamente dentro de la propuesta general ante una eventual contingencia por conflagración, una estación reductora y reguladora de presión e instalar la macro medición inteligente requerida por la Empresa a costos del plan parcial.

**Parágrafo:** La red para el servicio de Acueducto, deberá formar y conectar con los circuitos internos que se generen después de diseñar el urbanismo interno del plan parcial, que debe ser diseñado con detalles técnicos y presentado para la aprobación del operador del servicio para su aprobación y disponibilidad inmediata al momento de ejecutar los trabajos.

**Artículo 17. COSTO DEL SISTEMA DE ACUEDUCTO.** El costo proyectado para la acometida y la red de distribución del Plan Parcial es de: \$ 192.929.928 que se considera como carga general proyectada para el servicio de Acueducto, utilizando los precios referencia de la Alcaldía de Pereira vigentes a 2020.

PLAN PARCIAL BENAYA		RED DE ACUEDUCTO			
		Precios Referencia Alcaldía de Pereira			
Items	Descripción	Un	Cantidades	Precio Mpio	Valor
1	PRELIMINARES				8.246.120



1186 DE 11 OCT 2022  
DECRETO No. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_



Versión: 01

Fecha de Vigencia: Noviembre 14 de 2017

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA  
BENAYA Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECÍFICAS"**

1.1	Campamento	Gb	1	5.000.000	5.000.000
1.2	Localización y replanteo	M	1278	2.540	3.246.120
2	MOVIMIENTO DE TIERRAS				46.451.351
2.1	Excavación Mat Común Seco H=0-1,5 M	M3	859,48	26.294	22.599.167
2.2	Lleno con material granular para tuberías	M3	76,68	76.058	5.832.127
2.3	Lleno compactado con mat. Del sitio	M3	782,80	23.020	18.020.056
3	ESTRUCTURAS EN CONCRETO				33.373.474
3.1	Caja para válvulas con dado en concreto de 0,60 x 0,60 Esp=0,20 mts. Incluye acero, tapa en HD 21x21, tubería en Ø=6" y adaptador de limpieza	Un	11,00	414.366	4.558.015
3.2	Estación reguladora de presión y macro medición	Gb	1,00	26.500.000	26.500.000
3.3	Bloque anclaje para accesorios, tuberías e hidrantes	M3	5,00	463.092	2.315.459
4	TUBERIAS Y ACCESORIOS				96.272.996
4.1	Tubería PVC presión 6"	M	35,00	86.794	3.037.790
4.2	Tubería PVC presión 3"	M	1243,00	25.958	32.265.794
4.3	Válvula de compuerta Ø=6" J.H. E.L.	Un	1,00	1.272.782	1.272.782
4.4	Válvula de compuerta Ø=3" J.H. E.L.	Un	10,00	507.819	5.078.190
4.5	Tee en HD Ø=12x6" E.L.	Un	1,00	1.901.763	1.901.763
4.6	Tee en HD Ø=8x6" J.H. o E.L.	Un	1,00	498.406	498.406
4.7	Tee en HD Ø=3x3" J.H. o E.L.	Un	7,00	218.449	1.529.143
4.8	Reducción en HD Ø=6 x 3" J.H. o E.L.	Un	2,00	201.518	403.036
4.9	Unión Breda por acople universal en HD Ø=12"	Un	1,00	819.462	819.462
4.10	Unión en PVC J.H. Ø=6"	Un	4,00	126.530	506.120
4.11	Codo gran radio PVC Ø= 3" x 90°	Un	8,00	88.826	710.808
4.12	Tapón en HD Ø= 3" J.H. o E.L.	Un	1,00	54.384	54.384
4.13	Hidrante tipo chicago o similar 3"	Un	6,00	3.032.587	18.195.520
SUB-TOTAL					154.343.942
				A.U.I. 25%	38.585.985
VALOR TOTAL					192.929.928



1186

11 OCT 2022

DECRETO No. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_



Versión: 01

Fecha de Vigencia: Noviembre 14 de 2017

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA BENAYA Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECÍFICAS"**

**Parágrafo.** Hacen parte integral del presente plan parcial las memorias de cálculo de dimensionamiento del servicio, así como las memorias y cálculo de las cantidades de obra y el presupuesto total para el servicio de acueducto.

**CAPÍTULO II**  
**SUBSISTEMA DE ALCANTARILLADO**

**Artículo 18. DIMENSIONAMIENTO DEL ALCANTARILLADO PLUVIAL.** El Plan Parcial contempla una red de recolección de aguas lluvias con sumideros por el tramo vial de la Paralela Norte con descarga al humedal y 8 descoles "Proyectados" para la entrega obligada de las unidades 1, 2, 3, 4 y 5 al humedal interior del plan parcial, donde cada unidad de estas construye su red local, como carga local para hacer la descarga indicada como se puede ver en el plano No. 21 "Sistema Alcantarillado Pluvial".

El dimensionamiento adoptado con el plan parcial es de orden general para la etapa de formulación y adopción del plan parcial; por lo que, para la etapa de desarrollo urbanístico y licenciamiento del plan parcial, se deberán ajustar a diseños definitivos y detallados presentados al operador para su aprobación.

**Parágrafo.** Hacen parte integral del presente plan parcial las memorias de cálculo de dimensionamiento del servicio, así como las memorias y cálculo de las cantidades de obra y el presupuesto total para el servicio de alcantarillado pluvial.

**Artículo 19. SISTEMAS URBANOS DE DRENAJES SOSTENIBLES AL INTERIOR DEL PLAN PARCIAL.** De conformidad con el artículo 153 del RAS - 2017 y la presencia de humedales dentro del plan parcial con un área de más de 13.000 M<sup>2</sup> y en consideración a sus condiciones hidráulicas comprobadas, dicha área es suficiente para dar cumplimiento a la norma, en cuanto al almacenamiento temporal durante un periodo de 15 minutos de lluvia.

**Parágrafo:** Dentro del presupuesto se incluyen recursos para los estudios requeridos y las ejecuciones serán locales a cargo de cada unidad.

**Artículo 20. COSTO DEL SISTEMA DE ALCANTARILLADO PLUVIAL.** El costo proyectado para las redes y descoles del Plan Parcial es de \$ 915.604.260,61 que se considera como carga general proyectada para el servicio de Alcantarillado de aguas lluvias, utilizando los precios referencia de la Alcaldía de Pereira vigentes a 2020.

Tramo Av. Paralela Norte.	\$ 794.026.938,36
2 Descoles de 20" a \$ 19.203.260,00	\$ 38.406.520,00
1 Descoles de 16" a \$ 15.961.960,00	\$ 15.961.960,00
3 Descoles de 14" a \$ 14.125.656,25	\$ 42.376.968,75



Página 24 de 51



11 OCT 2022  
1186  
DECRETO No. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_

Versión: 01

Fecha de Vigencia: Noviembre 14 de 2017

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA BENAYA Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECÍFICAS"**

2 Descoles de 12" a \$ 12.415.936,75	\$ 24.831.873,50
TOTAL	\$ 915.604.260,61

**Parágrafo:** Hace parte integral del presente Decreto el Documento privado suscrito en fecha dos (02) de Julio de 2019, con los promotores del plan parcial Chepapú (vecino al oriente) en el cual dicho plan parcial se compromete a realizar los estudios detallados y las obras de protección para la entrega de las aguas lluvias externas en predios de la Unidad de Actuación Urbanística No. 1 del Plan Parcial Benaya en una longitud de 90 metros.

**Artículo 21. DIMENSIONAMIENTO DEL SERVICIO DE ALCANTARILLADO RESIDUAL.** El dimensionamiento de este sistema tiene como base la construcción del colector común de aguas residuales para los planes parciales La Pampa, Chepapú y Malicia – La Paz hasta la CR-61 del sistema de Bombeo de Cerritos, con el fin de descargar en dicho punto los caudales residuales del Plan Parcial BENAYA y en tal sentido este plan parcial participará en la financiación de la construcción del colector externo de acuerdo la proporción que corresponda por el aporte de caudales del plan parcial BENAYA desde la CR-15 hasta la CR61 frente al plan parcial Galicia como carga general necesaria para el saneamiento.

El dimensionamiento del sistema de aguas residuales del plan parcial comprende dos etapas.

- 21.1. **Primera Etapa.** Comprende el dimensionamiento de la red interna del Plan parcial BENAYA; con sus aprovechamientos propuestos para calcular su caudal residual por gravedad, apoyado en el levantamiento topográfico realizado, para descargar en la CR-15 del colector externo para el plan parcial Chepapú que continúa hasta la CR-61 (descarga al sistema de Bombeo de Cerritos).
- 21.2. **Segunda Etapa.** es continuar con la descarga de 4,56 litro/seg de Benaya a partir la Cámara CR-15 con los caudales residuales definidos y aprobados por Aguas y Aguas para los planes parciales La Pampa, Chepapú, Benaya e incluir también el caudal residual del plan parcial Malicia – La Paz; transportando la descarga residual de los 4 planes parciales hasta la cámara CR-61 y poder verificar el comportamiento hidráulico, el cumplimiento normativo, los diámetros y demás requerimientos de la Empresa Aguas y Aguas de Pereira y del RAS-2017; respetando el trazado existente por espacios públicos, vía Malabar y zonas de protección autorizado por Aguas y Aguas, como operador del servicio municipal con la integración de caudales residuales de los cuatro planes parciales

**Artículo 22. RELACIÓN DE CAUDALES RESIDUALES DE LOS PLANES PARCIALES Y SU PARTICIPACIÓN PROPORCIONAL EN LA CARGA GENERAL DEL SISTEMA DE BOMBEO DE CERRITOS.** Los planes parciales que aportarán en la financiación de la carga general del sistema de bombeo de



1186

11 OCT 2022

DECRETO No. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_



Versión: 01

Fecha de Vigencia: Noviembre 14 de 2017

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA BENAYA Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECÍFICAS"**

cerritos, harán su aporte de conformidad a su proporción de descarga de la siguiente forma:

P. P.	Q <sub>seco</sub> (lit)	Q <sub>seco</sub> (lit)	Proporción de Participación
Malicia - La Paz 21-48-61	26,87	35,83	54,22%
Chepapu 10-21-61	14,88	19,21	29,07%
La Pampa 10-21-61	4,86	6,48	9,81%
Benaya 17-21-61	3,42	4,56	6,90%
	49,73	66,08	100,0%

Esta participación porcentual determina a su vez las obligaciones financieras a considerar como cargas generales para el sistema de bombeo por cada plan parcial así:

Plan parcial	Participación	
	%	Valor
P. P. La Pampa	9,81%	187.840.332
P. P. Chepapu	29,07%	556.548.451
P. P. Benaya	6,90%	132.136.303
P. P. Malicia - La Paz	54,22%	1.036.168.612
<b>TOTAL</b>	<b>100,0%</b>	<b>1.914.683.697</b>

**Artículo 23. COSTO PARA EL SISTEMA DE ALCANTARILLADO RESIDUAL.** Las cargas generales en materia de alcantarillado residual para el plan parcial BENAYA se definen en:

- 23.1. El costo proyectado para las redes y descoles del Plan Parcial a la cámara CR-15 es de \$ 350.812.841,71.
- 23.2. El valor proyectado para la participación en la construcción del colector común para los planes parciales La Pampa, Chepapu, Benaya y Malicia-La Paz hasta la cámara CR-61 es de \$ 132.136.303.
- 23.3. La empresa de Acueducto Aguas y Aguas de Pereira, define en el oficio de Viabilidad No.2166 del 19 de agosto de 2020, la cuota parte que le corresponde pagar al plan parcial Benaya como carga general en la participación del sistema de Bombeo de Cerritos de acuerdo a la descarga por sus usos y aprovechamientos proyectados de 3.42 lit/seg, que considerando pérdidas del 25% serán 4.56 lit/seg, documento que hace parte integral del presente Decreto.



ALCALDIA DE PEREIRA

Página 26 de 51



DECRETO No. 1186 DE 11 OCT 2022

Versión: 01

Fecha de Vigencia: Noviembre 14 de 2017

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA BENAYA Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECÍFICAS"**

**CAPÍTULO III  
SUBSISTEMA DE ENERGÍA ELÉCTRICA**

**Artículo 24. SUBSISTEMA DE ENERGÍA ELÉCTRICA.** – De conformidad con el oficio 3520 del veintiocho (28) de agosto de 2020, de la Empresa de Energía de Pereira, por el cual se otorgó la viabilidad del servicio de energía para el plan parcial, se determinó que los diseños presentados para la red eléctrica a nivel tensión II (13.2 kv) con el cual se proyectó el Plan Parcial, cumple con los lineamientos de las normas de Diseño y Construcción de la Empresa a los cuales deberá sujetarse y financiar los responsables del Plan Parcial BENAYA.

**Artículo 25. RED DE MEDIA TENSIÓN.** Se constituye en la base fundamental del diseño, de ella se derivan los diferentes transformadores (subestaciones tipo poste) que darán servicio a las manzanas conformadas según el criterio arquitectónico planteado.

Por la existencia en el predio de un doble circuito con redes de media y alta tensión así: una red de media tensión a 13.2 kv y una red de alta tensión a 34.5 Kv, desde la cual se instalará un partidor primario para continuar con el tendido de la red primaria que alimentará cada una de los transformadores que realizarán la cobertura de energía eléctrica de las diferentes áreas que conforman el Plan Parcial Benaya.

Existen algunos tramos de redes de mediana tensión que se hacen necesario reubicar, con el fin de que las mismas no entorpezcan el buen desarrollo del proyecto y puedan causar traumatismos futuros a sus habitantes.

Para su construcción, se utilizarán materiales completamente nuevos conformados básicamente por los siguientes tipos:

- 25.1. Postes de ferro concreto de 14 m x 1050 kg y 12 m x 750 Kg.
- 25.2. Herrería Galvanizada en caliente.
- 25.3. Aisladores de Porcelana o Poliméricos.
- 25.4. Cable ACSR Calibre 1/0 a 4/0.
- 25.5. Transformadores en poste o pedestal de tipo trifásico o monofásico.
- 25.6. Es recomendable utilizar en este proyecto en las redes de media tensión cable de cobre XLPE o seco de acuerdo a lo que arrojen los cálculos y debidamente canalizado como lo exige la norma para este tipo de instalaciones.



11 OCT 2022  
1186  
DECRETO No. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_



Versión: 01

Fecha de Vigencia: Noviembre 14 de 2017

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA BENAYA Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECÍFICAS"**

**Artículo 26. RED DE BAJA TENSIÓN.** es la red que dará servicio directamente a los usuarios, su localización deberá garantizar la menor interferencia posible con el entorno y con los accesos a los predios.

En las estructuras indicadas, se dejan cajas de paso de las acometidas, las cuales serán suministradas por el constructor del proyecto y que, para efectos del alcance del proyecto de urbanismo, no está considerada dentro de los presupuestos.

Para su construcción, se utilizarán materiales completamente nuevos conformados básicamente por los siguientes tipos:

- 26.1. Postes de ferro concreto de 9 m x 510 kg. O postes metálicos galvanizados en caliente de acuerdo a las normas que rigen para la región.
- 26.2. Herrajería Galvanizada en caliente.
- 26.3. Aisladores de Porcelana.
- 26.4. Cable de Aluminio forrado categoría 8000.
- 26.5. Cajas de paso en concreto de diferentes dimensiones de acuerdo a lo establecido en las normas de EEP.

Para el alumbrado público se instalarán los siguientes elementos:

- 26.6. Postes metálicos galvanizados en caliente de 12 y 6 metros de altura de acuerdo con lo exigido por la empresa de Alumbrado público de la ciudad, en este caso la EEP y por el Plan Anual de Alumbrado establecido por la administración municipal y por las normas del RETIE y RETILAP.
- 26.7. Las luminarias deberán ser en tecnología led de acuerdo con las potencias que arrojen los respectivos cálculos de diseño y cumpliendo el RETILAP.
- 26.8. La canalización de las acometidas se hará en tubería PVC de 2" más reserva de un tubo y cajas de paso de 40x40x60 cms con tapa.

**Parágrafo:** Toda la caracterización de las redes está configurada y debidamente identificada en el plano No. 22 "Sistema de Energía", de acuerdo a la nomenclatura que para este propósito establece la Empresa de Energía de Pereira.

**Artículo 27. Costo del sistema eléctrico.** El costo proyectado para las redes del Plan Parcial es de \$ 432.335.338 que se considera como carga general proyectada para el servicio de sistema eléctrico, utilizando los precios referencia vigentes a 2021. (Anexo como presupuesto eléctrico)



1186

11 OCT 2022

DECRETO No. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_



Versión: 01

Fecha de Vigencia: Noviembre 14 de 2017

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA  
BENAYA Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECÍFICAS"**

**TÍTULO IV  
SISTEMA DE MOVILIDAD**

**Artículo 28. SISTEMA VIAL.** El componente de movilidad para el plan parcial BENAYA, está relacionada con la integración del territorio objeto de planificación con la red vial del Municipio contenida en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente, Acuerdo Municipal 035 DE 2016 y poder garantizar una movilidad adecuada mediante sistemas que promuevan el transporte masivo y otros modos principalmente el vehicular y el peatonal.

**Artículo 29. CRITERIOS PARA EL SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE.** Los criterios que se deben tener en cuenta para el sistema vial y de transporte, son:

- 29.1. Permitir la continuidad y libre acceso al espacio público definido en el POT vigente y en el presente Plan parcial.
- 29.2. Se debe garantizar la conectividad del sistema de movilidad, con el sistema de espacios públicos, equipamientos colectivos del Plan Parcial, y así mismo articularlos al sistema vial principal del Municipio.
- 29.3. El sistema vial local debe permitir el acceso directo a las zonas verdes y comunales del Plan Parcial.
- 29.4. Debe consolidar el sistema peatonal para conformar una red de movilidad que pueda garantizar la Integración del área de intervención al sistema de transporte público de la ciudad.
- 29.5. Dentro del Plan Parcial, se deben localizar zonas para parqueaderos en los puntos de mayor demanda y fijar las condiciones necesarias, con el propósito de racionalizar el uso del espacio público y optimizar el sistema vial y de transporte.

**Artículo 30. CONFORMACIÓN DEL SISTEMA VIAL.** El sistema vial del plan parcial, está conformado por las siguientes vías del plan vial municipal el cual contempla el acceso al área de planificación por vías POT y así habilitar el acceso a cada unidad de actuación urbanística.

Las características y trazado de las vías propuestas se encuentran detallado en el documento técnico de soporte y se identifican en los Planos No. 24A, 24B y 24C los cuales hacen parte integral del presente decreto, así:

Las Unidades 1, 2, 3, 4 y 5 tendrán su acceso a través de la calzada de aproximación de la vía Doble calzada Pereira – Cerritos (VAP de carácter nacional) actualmente en servicio y donde se debe reservar la faja de retiro obligatorio de acuerdo a la Ley 1228 de 2008 "Por la cual se determinan las fajas mínimas de retiro obligatorio para las carreteras del sistema vial nacional" y a las exigencias del POT – Artículo 229 "ENTREGA DE ÁREAS DE CESIÓN Y



1186

11 OCT 2022

DECRETO No. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_



Versión: 01

Fecha de Vigencia: Noviembre 14 de 2017

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA BENAYA Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECÍFICAS"**

**EJECUCIÓN DE VÍAS DOBLE CALZADA PEREIRA - CERRITOS. (VAP) - NACIONAL.**

De conformidad con lo establecido en el numeral 2 del artículo 229 del Acuerdo Municipal 035 de 2016, para las vías del plan vial, en suelo urbano o de expansión que se desarrollen a través de planes parciales, se deberán ceder las fajas y se construirá la vía con la sección correspondiente como parte del reparto de cargas y beneficios, conforme con las definiciones del decreto que aprueba el plan parcial.

Las unidades 6, 7 y 8 (al norte del Plan parcial) tendrán acceso por la vía propuesta "Paralela Norte" (VC) conectando el acceso a la vía "Villa Diego" (VC) existente y perteneciente al sistema vial - POT del municipio de Pereira ubicada en el plan parcial contiguo del costado oriental, denominado Chepapú.

El sistema vial propuesto desde las vías POT es el siguiente:

- 30.1. **Doble Calzada Pereira - Cerritos (VAP) - Nacional.** El POT la define como la principal de las vías arterias para la movilidad vehicular del sector y además por su importancia de carácter regional y nacional, corresponde a una VAP cuya sección se encuentra definida en POT así:

*"Esta sección vial incluye los 60 metros de la Vía nacional y 30 metros adicionales de Vía a nivel municipal que incluyó el POT (2000) que exige calzada de servicio de 7 metros y andenes de 2 metros a cada lado dentro del perfil vial. De la zona de retiro se toman 3 metros a cada lado para la ciclorruta segregada. Expansión futura de las troncales del SITP, ruta troncal Metropolitana de la red peatonal y la red de ciclorrutas".*

La sección vial se encuentra ilustrada en el Tabla 33 del Documento Técnico de Soporte.

De acuerdo a la normatividad nacional, se considera que con la sección establecida desde el POT se garantiza la zona de reserva establecida en el artículo 2° de la Ley 1228 de 2008, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

- 30.2. **Avenida Paralela Norte. (V21).** Vía en sentido oriente - occidente, esta vía es propuesta por el POT para el sistema vial municipal. Es una vía de alta importancia para el sector dado que comunica la zona de expansión con la ciudad consolidada. (código 191).

Vía en los Planes Parciales Brio y Chepapú. Red de ciclorrutas y peatonal. De los 5 metros de antejardín derecho, se toman 3 metros para la ciclorruta.



1186

11 OCT 2022

DECRETO No. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_



Versión: 01

Fecha de Vigencia: Noviembre 14 de 2017

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA BENAYA Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECÍFICAS"**

La sección vial se encuentra ilustrada en el Tabla 34 del Documento Técnico de Soporte.

**30.3. Via Sazagua (Veredal o de tercer orden).** Es una vía POT según acuerdo 35 de 2016, (con código de la vía #672) cuya jerarquía es "rural de tercer orden" que conecta en sentido norte-sur, la vía Paralela Norte con el sector rural hasta la vía Andaluz, también con categoría POT.

Para la vía Sazagua se proyecta una sección transversal de 14 metros distribuidos así:

- Dos (2) andenes de 2,00 m
- Dos (2) zonas verdes de 1,00 m
- Dos (2) bermas de 1,00 m
- Dos (2) carriles mixtos de 3,00 m

La sección vial se encuentra ilustrada en el Tabla 34 del Documento Técnico de Soporte.

**Parágrafo 1:** En todos los diseños viales de este orden y en caso de intervenir drenajes permanentes y/o humedales, se debe proponer la construcción de infraestructuras adecuadas y protección hidráulica y ambiental, sometidas a consideración y autorizadas por la autoridad ambiental.

**Parágrafo 2:** Las características de tipo, sección, longitud y área de las vías propuestas para la zona del plan parcial son las siguientes:

NOMBRE DE LA VÍA	CÓDIGO POT	JERARQUÍA P.O.T.	SECCIÓN m.	LONGITUD m
CARRIL DE SERVICIO DE AV. DOBLE CALZADA PEREIRA-CERRITOS	211	VAP	90.00 Ceder faja	469.40
AV. PARALELA NORTE	191	VC	29.50	605.00
VÍA SAZAGUA	672	Rural	14.00	87.00

**Artículo 31. MOVIMIENTO DE TIERRAS DEL SISTEMA VIAL DEL PLAN PARCIAL.** Se tiene como consideración para el cálculo del movimiento de tierra, las excavaciones necesarias para conformar la rasante requerida para cada vía y el espesor necesario para la estructura del pavimento según el ancho de la sección de vía.

Los volúmenes sobrantes por el movimiento de tierra son:

VÍA	VOLUMEN CORTE (m3)	VOLUMEN LLENO (m3)	DIFERENCIA (m3)
Av. Paralela Norte	4575.00	4381.00	194.00
Vía Sazagua	229.15	214.58	14.57





11 OCT 2022

1186

DECRETO No. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_

Versión: 01

Fecha de Vigencia: Noviembre 14 de 2017

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA  
BENAYA Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECÍFICAS"**

TOTAL	4804.15	4595.58	208.57
-------	---------	---------	--------

**Parágrafo 1.** Los volúmenes sobrantes de 208.57 m<sup>3</sup> de tierra por corte serán utilizados como llenos al interior del plan parcial.

**Artículo 32. MOVILIDAD PEATONAL.** En la zona los flujos peatonales serán atendidos por las zonas peatonales definidas en la sección de cada una de las vías.

Por las condiciones del territorio en cuanto a su topografía y presencia de drenajes y humedales se tendrán corredores peatonales, con buenas condiciones ecológicas y ambientales.

**Artículo 33. SISTEMA VIAL SECUNDARIO.** El urbanismo al interior del plan parcial se desarrollará partiendo de una malla peatonal que se articulará con el sistema de movilidad peatonal de las vías principales del Plan Parcial.

Las vías peatonales en sus extremos corresponderán a vías vehiculares, zonas de parqueo o espacio público con el fin de lograr una vinculación adecuada e integral de los sistemas de movilidad.

**Artículo 34. PARQUEADEROS.** Se deberá dar cumplimiento a la norma para parqueaderos vigente desde el POT articulada al Plan Maestro de Parqueaderos y de Movilidad para todos los usos del suelo y aprovechamientos que plantee el presente plan parcial.

En el caso de usos comerciales y/o industriales que se implanten en el sector, se deberá dejar retiros adicionales a la sección vial, reglamentando el área específica para la construcción de zonas de parqueo y manjorras independientes a la vía, la cual deberá conservar la continuidad de los andenes y de las zonas de amoblamiento. Este retiro adicional está definido en el estatuto de Usos.

Para la configuración de parqueaderos en el área de planificación se deberá tener en cuenta:

- 34.1. En las zonas donde se plantee la construcción de edificaciones de varios pisos se plantea parqueaderos interiores en los pisos bajos definidos y clasificados por el POT y el Estatuto de Usos del Suelo.
- 34.2. Se permite el parqueo sobre las vías que pertenezcan al sistema vial del plan parcial siempre y cuando se incluya un retiro adicional de 5 metros para el desarrollo de los parqueaderos, dando cumplimiento a los requerimientos del POT y toda su normatividad al respecto.
- 34.3. Se destinarán zonas internas sobre vías locales para conformar las bahías de parqueaderos, incluyendo un retiro adicional de 5 metros para el desarrollo de los parqueaderos y dando cumplimiento a los requerimientos del POT en toda su normatividad al respecto.



1186

11 OCT 2022

DECRETO No. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_



Versión: 01

Fecha de Vigencia: Noviembre 14 de 2017

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA BENAYA Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECÍFICAS"**

- 34.4. En las vías arterias principales no se permitirá el acceso a establecimientos dedicados a prestar el servicio de estacionamiento de vehículos, clasificado en el estatuto de usos de suelo como parqueadero S6, ni la ubicación de zonas de permitido parqueo.
- 34.5. El espacio para la atención de la demanda de acceso vehicular al plan parcial o desarrollo planteado, deberá contar con una franja de servicio ubicada dentro de los límites del predio, de manera que no se generen filas sobre la vía pública.
- 34.6. En parqueaderos por niveles, (en sótano o en altura), se deberá ubicar en el nivel de la vía o en el más cercano a ésta, los parqueaderos para personas en condición de discapacidad o movilidad reducida y para las bicicletas.
- 34.7. Se debe garantizar el libre funcionamiento de la malla vial conservando la continuidad de los elementos que constituyen las secciones viales como andenes y zonas de amoblamiento.
- 34.8. Los accesos y salidas de estacionamientos deben garantizar la continuidad y libre circulación de la red peatonal y del transporte no motorizado. La rampa de acceso al predio, debe desarrollarse máximo a partir del antejardín, en caso de no existir, se debe desarrollar al interior del predio.
- 34.9. En ningún caso se permitirá el parqueo de vehículos sobre el andén y el antejardín.
- 34.10. El área para parqueaderos se deberá entregar terminada de acuerdo a las especificaciones técnicas determinadas por el Comité vial y su destinación es específica y no podrá ser variada.
- 34.11. Se permite la utilización de nuevas tecnologías de parqueaderos, cumpliendo con la reglamentación y diseño existente.

**Artículo 35. PRESUPUESTO DEL SISTEMA VIAL.** Los presupuestos del sistema de vías están calculados con base en los precios de referencia de la Alcaldía de Pereira para el año 2020, los cuales indican los valores de las cargas generales a considerar en esta formulación.

- 35.1. Para la vía PARALELA NORTE se considera su sección vial POT completa para 605 metros de longitud resultante entre los linderos del plan parcial, desde la abscisa K0+010 hasta K0+615 para un valor total para la ejecución de la vía de \$ 1.496.160.620,37.

Las especificaciones del presupuesto para esta vía se relacionan en la tabla 38 de Documento Técnico de Soporte.



11 OCT 2022

1186

DECRETO No. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_



Versión: 01

Fecha de Vigencia: Noviembre 14 de 2017

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA BENAYA Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECÍFICAS"**

35.2. Para la vía Sazagua se consideró la sección vial POT completa para los 87 metros de longitud resultante entre la AV. Paralela Norte y el lindero norte del plan parcial, desde la abscisa K0+015 hasta K0+102 para un valor total para la ejecución de la vía de \$ 171.234.840,18.

Las especificaciones del presupuesto para esta vía se relacionan en la tabla 38 de Documento Técnico de Soporte.

El valor total de las cargas generales por concepto de vías es:

CARGAS GENERALES POR EL SISTEMA VIAL DEL PLAN PARCIAL BENAYA	
VIA	VALOR
VIA DOBLE CALZADA CEDER FAJA	
CONSTRUCCIÓN AV. PARALELA NORTE	\$ 1.496.160.620,37
CONSTRUCCIÓN VIA SAZAGUA	\$ 171.234.840,18
<b>TOTAL CARGAS GENERALES</b>	<b>\$ 1.667.395.460,55</b>

**TÍTULO V  
SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS**

**Artículo 36. ÁREAS DE CESIÓN PARA EL PLAN PARCIAL BENAYA.** El Plan Parcial Benaya tiene un área neta urbanizable de 113248 m<sup>2</sup>, por lo que, para dar cumplimiento a la disposición del Acuerdo 035 de 2016, el plan parcial cederá un total de 11820,64m<sup>2</sup>, lo cual representa más de la obligación del 10%.

se aclara; que para el desarrollo del planteamiento urbanístico de este instrumento de planificación se optó por dar cumplimiento a esta disposición; al determinar desde el sistema de espacios públicos y equipamientos colectivos, un total de entrega de más del 10% del área neta urbanizable (11820,64m<sup>2</sup>), de la siguiente manera:

CUADROS DE ÁREAS - CALCULO DE LAS ÁREAS DE CESIÓN POR UNIDADES					
UNIDAD	ÁREA NETA URBANIZABLE	CESIONES URBANÍSTICAS ARTICULO 547 POT - 10% DEL ÁREA NETA	CESIONES URBANÍSTICAS ENTREGADAS POR CADA UNIDAD	CESIONES ENTREGADAS EN ÁREAS ÚTILES	CESIONES ENTREGADAS EN ÁREA FORESTAL PROTECTORA
UAU 1	28.843	2884,30	3906,3	3906,3	0
UG 2	7.245	724,45	2030,68	2030,68	0
UG 3	7.768	776,82	0	0	0
UG 4	5.581	558,10	646,4	646,4	0
UG 5	12.184	1218,37	1291,47	1291,47	0



====1186 DE 11 OCT 2022  
DECRETO No. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_



Versión: 01

Fecha de Vigencia: Noviembre 14 de 2017

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA BENAYA Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECÍFICAS"**

UAU 6	17.423	1742,26	1742,26	1742,26	0
UAU 7	7.347	734,73	734,73	734,73	0
UG 8	14.688	1468,80	1468,8	1468,8	0
UAU 9	12.169	1216,93	0	0	0
	113.248	11324,75	11.820,64	11820,64	0
				11820,64	

**Parágrafo 1.** Las Unidades de Actuación y de Gestión no entregan áreas de cesión en suelo de protección (áreas forestales protectoras), en cumplimiento de las disposiciones del Decreto 1077 de 2015, el cual determino que no se puede realizar entrega de áreas de cesión en suelos inundables.

**Parágrafo 2.** Compensaciones:

CÁLCULO 10% DEL ÁREA NETA Y COMPENSACIÓN DE LAS ÁREAS DE CESIÓN OBLIGATORIAS PARA ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTO COLECTIVO			
UNIDAD	OBLIGACIÓN ÁREAS DE CESIÓN SEGÚN POT	ÁREA DE CESIÓN ENTREGADA POR CADA UNIDAD	COMPENSACION UNIDADES PARA LAS ÁREAS DE CESIÓN
UAU 1	2884,30	3906,3	776,82
UG 2	724,45	2030,68	1216,93
UG 3	776,82	0	-776,82
UG 4	558,10	646,4	0
UG 5	1218,37	1291,47	0
UAU 6	1742,26	1742,26	0
UAU 7	734,73	734,73	0
UG 8	1468,80	1468,8	0
UAU 9	1216,93	0	-1216,93
<b>TOTAL</b>	<b>11324,75</b>	<b>11820,64</b>	

**NOTA:** LA UNIDAD DE GESTIÓN 3, AL MOMENTO DEL DESARROLLO DEBERA PAGAR EN DINERO A LA UAU 1 LO CORRESPONDIENTE A 776,82m<sup>2</sup> Y LA UAU 9, AL MOMENTO DEL DESARROLLO DEBERA PAGAR EN DINERO A LA UNIDAD DE GESTIÓN 2 LO CORRESPONDIENTE A 1216,93m<sup>2</sup>, AMBAS POR MOTIVOS DE LA COMPENSACIÓN DE SUS OBLIGACIONES DE ÁREAS DE CESIÓN PARA ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTO COLECTIVOS.

**Parágrafo 3.** La localización de las áreas de cesión podrán ser relocalizadas o redelimitadas dentro de la misma unidad de Actuación o Gestión Urbanística, siempre y cuando se cumpla con el área establecida en este documento para las áreas de cesión obligatorias, lo anterior para que las áreas de cesión estén integradas a la propuesta urbanística del futuro licenciamiento, siempre y cuando los nuevos polígonos cumplan con los parámetros de localización y entrega establecidos por el Decreto único 1077 de 2015, el Acuerdo 035 de 2016 (POT) o las normas que los modifiquen, sustituyan o adicionen.





11 OCT 2022

-1186

DECRETO No. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_

Versión: 01

Fecha de Vigencia: Noviembre 14 de 2017

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA BENAYA Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECÍFICAS"**

**Parágrafo 4.** En caso de variar el área construida para usos comerciales y de servicios establecida en este instrumento, y por ende la liquidación de las áreas de cesión, se deberá realizar el trámite establecido en el Decreto único 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, referente a la modificación del plan parcial.

**Parágrafo 5.** La entrega de las áreas de Cesión Urbanística para espacio Público, se realizarán en el momento de la urbanización y construcción de cada una de sus Unidades de Actuación y de Gestión, las cuales se cederán a favor del municipio de Pereira a título gratuito y mediante escritura pública debidamente registrada.

**Artículo 37. DISTRIBUCIÓN DE LAS ÁREAS DE CESIÓN OBLIGATORIAS PARA ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTO COLECTIVO POR UNIDADES DE GESTIÓN Y ACTUACIÓN URBANÍSTICA.** En cumplimiento a lo establecido por el artículo 542 del POT de la ciudad de Pereira, la distribución de las áreas de cesión se establece así:

DISTRIBUCIÓN DE LOS ÁREAS DE CESIÓN OBLIGATORIAS PARA ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTO COLECTIVO			
UNIDAD	ÁREA DE CESIÓN ENTREGADA POR CADA UNIDAD	ÁREA DESTINADA PARA ESPACIO PÚBLICO 66%	AREA DESTINADA PARA EQUIPAMIENTO COLECTIVO 34%
UAU 1	3906,30	2578,16	1328,14
UG 2	2030,68	1340,25	690,43
UG 3	0,00	0,00	0,00
UG 4	646,40	426,62	219,78
UG 5	1291,47	852,37	439,10
UAU 6	1742,26	1149,89	592,37
UAU 7	734,73	484,92	249,81
UG 8	1468,80	969,41	499,39
UAU 9	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>11820,64</b>	<b>7801,62</b>	<b>4019,02</b>

**Artículo 38. PARÁMETROS PARA LA ENTREGA DE LAS ÁREAS DE CESIÓN.** El Plan Parcial BENAYA se acoge a los parámetros generales establecidos en el artículo 543 del Acuerdo Municipal 035 de 2016.

Para el cumplimiento de la condición establecida en el literal a) del numeral 2. Del antecitado artículo el Plan Parcial en su propuesta urbanística, proyecto entre el linderero que concierne a las Unidades UAU1 y UG2 la consolidación y conformación de un polígono de área de cesión para espacio público y equipamiento colectivo, garantizando así, el cumplimiento de que por



Página 36 de 51

1186 DE 11 OCT 2022  
DECRETO No. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_



Version: 01

Fecha de Vigencia: Noviembre 14 de 2017

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA BENAYA Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECÍFICAS"**

lo menos el 50% del área total de la cesión se entregara en un solo globo de terreno, lo cual se logró debido a que el plan parcial debe ceder un total de 11820,64 m<sup>2</sup>, y el polígono mencionado (globo de terreno) cuenta con un área de 5936,98m<sup>2</sup> lo cual representa un 50,23% del total del área de cesión obligatoria para EP y EQ respectivamente.

**TÍTULO VI  
PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA**

**Artículo 39. DEFINICIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.**  
El plan parcial se encuentra conformado por 9 unidades, de las cuales cuatro (4) unidades son de actuación urbanística (UAU 1, UAU 6, UAU 7 y UAU 9), las cuales obtienen su nombre de unidad de actuación por contar con varios propietarios, y cinco (5) unidades de gestión urbanísticas (UG2, UG3, UG4, UG5 y UG8), las cuales obtienen su nombre de unidad de gestión debido a que solo cuentan con 1 propietario y están conformadas por 1 único predio.

La conformación predial por unidades está establecida en la tabla No. 45 del documento técnico de soporte.

**CAPÍTULO I  
UNIDES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA**

**Artículo 40. UNIDAD DE ACTUACIÓN No. 1- UAU 1:** La Unidad de Actuación Urbanística 1 se encuentra localizada en la zona SUR ORIENTAL del plan parcial y se encuentra conformada por dos (2) predios así:

Unidades de Actuación	Ficha Catastral	Matrícula Inmobiliaria	Área Inmersa en el PP en m <sup>2</sup>
UAU 1	66001-00-02-0003-0041-000	290-12517	19200
	66001-00-02-0003-0040-000	290-2235	19200
		290-31681	19200
			<b>57600</b>

Las coordenadas en Magna Sirgas correspondientes a la Unidad de Actuación Urbanística 1 – UAU 1 son las siguientes:

COORDENADAS EN MAGNA SIRGAS - DELIMITACIÓN UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 1 - UAU 1		
PUNTO	ESTE	NORTE
1	1.141.787,73	1.024.422,14
2	1.141.551,93	1.024.460,86
3	1.141.511,22	1.024.212,13



1186

11 OCT 2022

DECRETO No. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_



Versión: 01

Fecha de Vigencia: Noviembre 14 de 2017

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA BENAYA Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECÍFICAS"**

4	1.141.747,37	1.024.172,13
---	--------------	--------------

**Artículo 41. UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA 2 UG2.** La Unidad de Gestión Urbanística 2 se encuentra localizada en la zona SUR ORIENTAL del plan parcial y se encuentra conformada por un (1) predio así:

Unidades de Actuación	Ficha Catastral	Metricula Inmobiliaria	Area Inmersa en el PP en m2
UG 2	66001-00-02-0003-0042-000	290-45245	19200
			19200

Las coordenadas en Magna Sirgas correspondientes a la Unidad de Gestión Urbanística 2 – UG 2 son las siguientes:

COORDENADAS EN MAGNA SIRGAS - DELIMITACIÓN UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA 2 - UG 2		
PUNTO	ESTE	NORTE
1	1.141.551,93	1.024.460,86
2	1.141.471,99	1.024.472,28
3	1.141.430,86	1.024.225,84
4	1.141.511,22	1.024.212,13

**Artículo 42. UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA 3 UG 3:** La Unidad de Gestión Urbanística 3 se encuentra localizada en la SUR OCCIDENTAL del plan parcial y se encuentra conformada por un (1) predio así:

Unidades de Actuación	Ficha Catastral	Metricula Inmobiliaria	Area Inmersa en el PP en m2
UG 3	66001-00-02-0003-0043-000	290-7001	19200
			19200

Las coordenadas en Magna Sirgas correspondientes a la Unidad de Gestión Urbanística 3 – UG 3 son las siguientes:

COORDENADAS EN MAGNA SIRGAS - DELIMITACIÓN UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA 3 - UG 3		
PUNTO	ESTE	NORTE
1	1.141.471,99	1.024.472,28
2	1.141.394,26	1.024.485,40
3	1.141.373,61	1.024.363,23



11186 DE 11 OCT 2022  
DECRETO No. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_



Versión: 01

Fecha de Vigencia: Noviembre 14 de 2017

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA BENAYA Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECÍFICAS"**

4	1.141.350,98	1.024.239,29
5	1.141.430,86	1.024.225,84

**Artículo 43. UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA 4 UG 4.** La Unidad de Gestión Urbanística 4 se encuentra localizada en la zona SUR OCCIDENTAL del plan parcial y se encuentra conformada por un (1) predio así:

Unidades de Actuación	Ficha Catastral	Matrícula Inmobiliaria	Área Inmersa en el PP en m2
UG 4	66001-00-02-0003-0044-000	290-26614	10000
			<b>10000</b>

Las coordenadas en Magna Sirgas correspondientes a la Unidad de Gestión Urbanística 4 – UG 4 son las siguientes:

COORDENADAS EN MAGNA SIRGAS - DELIMITACIÓN UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA 4 - UG 4		
PUNTO	ESTE	NORTE
1	1.141.373,61	1.024.363,23
2	1.141.169,05	1.024.401,37
3	1.141.286,21	1.024.380,26
4	1.141.350,98	1.024.239,29

**Artículo 44. UNIDAD DE GESTIÓN 5 UG 5.** La Unidad de Gestión Urbanística 5 se encuentra localizada en la zona SUR OCCIDENTAL del plan parcial y se encuentra conformada por un (1) predio así:

Unidades de Actuación	Ficha Catastral	Matrícula Inmobiliaria	Área Inmersa en el PP en m2
UG 5	66001-00-02-0003-0046-000	290-24023	26875
			<b>26875</b>

Las coordenadas en Magna Sirgas correspondientes a la Unidad de Gestión Urbanística 5 – UG 5 son las siguientes:

COORDENADAS EN MAGNA SIRGAS - DELIMITACIÓN UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA 5 - UG 5		
PUNTO	ESTE	NORTE
1	1.141.394,26	1.024.485,40
2	1.141.372,18	1.024.489,79
3	1.141.177,63	1.024.539,17
4	1.141.176,22	1.024.523,33





---1186      11 OCT 2022

DECRETO No. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_

Versión: 01

Fecha de Vigencia: Noviembre 14 de 2017

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA BENAYA Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECÍFICAS"**

5	1.141.169,05	1.024.401,37
6	1.141.286,21	1.024.380,26
7	1.141.373,61	1.024.363,23

**Artículo 45. UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 6 UAU 6.** La Unidad de Actuación Urbanística 6 se encuentra localizada en la zona NOR OCCIDENTAL del plan parcial y se encuentra conformada por cuatro (4) predios así:

Unidades de Actuación	Ficha Catastral	Matrícula Inmobiliaria	Area Inmersa en el PP en m2
UAU 6	66001-00-02-0003-0358-000	290-129179	4405
	66001-00-02-0003-0354-000	290-12978	5512,68
	66001-00-02-0003-0356-000	290-129180	6309,03
	66001-00-02-0003-0357-000	290-129181	3322,29
			19549

Las coordenadas en Magna Sirgas correspondientes a la Unidad de Actuación Urbanística 6 – UAU 6 son las siguientes:

COORDENADAS EN MAGNA SIRGAS - DELIMITACIÓN UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 6 - UAU 6		
PUNTO	ESTE	NORTE
1	1.141.367,89	1.024.595,26
2	1.141.277,56	1.024.618,74
3	1.141.184,48	1.024.637,16
4	1.141.177,63	1.024.539,17
5	1.141.372,18	1.024.489,79

**Artículo 46. UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 7 UAU 7.** La Unidad de actuación Urbanística No. 7 se encuentra localizada en la zona NORTE del plan parcial y se encuentra conformada por cuatro (4) predios así:

Unidades de Actuación	Ficha Catastral	Matrícula Inmobiliaria	Area Inmersa en el PP en m2
UAU 7	66001-00-02-0003-0144-000	290-53816	815,98
	66001-00-02-0003-0088-000	290-40961	2530
	66001-00-02-0003-0161-000	290-68558	2530
	66001-00-02-0003-0090-000	290-43846	2114,02
			7990

Las coordenadas en Magna Sirgas correspondientes a la Unidad de Actuación Urbanística 7 – UAU 7 son las siguientes:



1186

11 OCT 2022

DECRETO No. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_



Versión: 01

Fecha de Vigencia: Noviembre 14 de 2017

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA BENAYA Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECÍFICAS"**

COORDENADAS EN MAGNA SIRGAS - DELIMITACIÓN UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 7 - UAU 7			
PUNTO	ESTE	NORTE	
1	1.141.483,25	1.024.577,23	
2	1.141.396,51	1.024.592,14	
3	1.141.375,42	1.024.593,49	
4	1.141.387,58	1.024.493,33	
5	1.141.427,40	1.024.487,10	
6	1.141.436,83	1.024.540,79	
7	1.141.487,18	1.024.529,35	

**Artículo 47. UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA 8 UGU 8.** La Unidad de Gestión Urbanística 8 se encuentra localizada en la zona NOR ORIENTAL del plan parcial y se encuentra conformada por un (1) predio así:

Unidades de Actuación	Ficha Catastral	Matrícula Inmobiliaria	Área Inmersa en el PP en m <sup>2</sup>
UG 8	66001-00-02-0003-0051-000	290-11552	17642
			<b>17642</b>

Las coordenadas en Magna Sirgas correspondientes a la Unidad de Gestión Urbanística 8 – UG 8 son las siguientes:

COORDENADAS EN MAGNA SIRGAS - DELIMITACIÓN UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA 8 - UG 8			
PUNTO	ESTE	NORTE	
1	1.141.642,72	1.024.549,76	
2	1.141.483,25	1.024.577,23	
3	1.141.487,18	1.024.529,35	
4	1.141.436,83	1.024.540,79	
5	1.141.427,40	1.024.487,10	
6	1.141.624,52	1.024.456,42	

**Artículo 48. UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 9 UAU 9.** La Unidad de Actuación Urbanística 9 se encuentra localizada en la zona NOR ORIENTAL del plan parcial y se encuentra conformada por tres (3) predios así:

Unidades de Actuación	Ficha Catastral	Matrícula Inmobiliaria	Área Inmersa en el PP en m <sup>2</sup>
UAU 9	66001-00-02-0003-0632-000	290-162182	1741
	66001-00-02-0003-0350-000	290-162181	1971,33
	66001-00-02-0003-0633-000	290-162183	9447,67



Página 41 de 51

11 OCT 2022

---1186

DECRETO No. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_



Versión: 01

Fecha de Vigencia: Noviembre 14 de 2017

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA BENAYA Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECÍFICAS"**

13160

Las coordenadas en Magna Sirgas correspondientes a la Unidad de Actuación Urbanística 9 – UAU 9 son las siguientes:

COORDENADAS EN MAGNA SIRGAS - DELIMITACIÓN UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 9 - UAU 9		
PUNTO	ESTE	NORTE
1	1.141.785,41	1.024.528,24
2	1.141.649,12	1.024.548,77
3	1.141.635,57	1.024.453,47
4	1.141.777,47	1.024.430,69
5	1.141.787,32	1.024.501,18

**TÍTULO VII  
APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS, CUADROS DE ÁREAS Y NORMAS DE USOS DEL SUELO PARA EL PLAN PARCIAL BENAYA**

**CAPÍTULO I  
APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS**

**Artículo 49. APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS.** El Plan Parcial Benaya establece sus aprovechamientos urbanísticos máximos, por lo que al momento del licenciamiento no se podrá otorgar más de los aprovechamientos aquí establecidos.

El aprovechamiento total del plan parcial se fija en 49.300 M<sup>2</sup> construidos para usos comerciales y de servicios, los cuales deberán ser implantados las unidades de gestión y actuación urbanística.

Los aprovechamientos máximos por unidad son los siguientes:

MÁXIMOS APROVECHAMIENTOS PLAN PARCIAL BENAYA	
UNIDAD	METROS CUADRADOS USO DE COMERCIO Y SERVICIOS
UAU 1	5.000,00
UG 2	7.000,00
UG 3	8.000,00
UG 4	6.000,00
UG 5	3.000,00
UAU 6	3.000,00



ALCALDIA DE PEREIRA

Página 42 de 51

1186

11 OCT 2022

DECRETO No. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_



Versión: 01

Fecha de Vigencia: Noviembre 14 de 2017

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA BENAYA Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECÍFICAS"**

UAU 7	1.300,00
UG 8	13.000,00
UAU 9	3.000,00
	49.300,00

**Parágrafo 1.** 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, ley 2079 de 2021 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

**Parágrafo 2.** Con base en la delimitación de las afectaciones naturales y antrópico tecnológicas al interior del plan parcial, se ilustran en las tablas 65, 66 y 67 del Documento Técnico de Soporte las áreas correspondientes al desarrollo urbanístico de las Unidades de Actuación y Gestión Urbanística (propuesta urbana).

**Parágrafo 3.** Para el cálculo de las áreas útiles, sólo se descuentan las áreas de cesión obligatorias entregadas en áreas útiles y el porcentaje de 15% para vías locales.

**CAPITULO II  
USOS DEL SUELO PARA EL PLAN PARCIAL BENAYA**

**Artículo 50. ZONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO.** La zonificación de usos para el plan parcial es la siguiente la cual se ilustra en el Plano No 27 "Usos del Suelo y Aprovechamientos":

- 50.1. **USO COMERCIAL:** zona que, en la simulación urbanística del plan parcial, se planteó para el desarrollo de usos comerciales, de servicios e industriales. Y las disposiciones normativas se encuentran inmersas en la ficha normativa correspondiente - FNB 1, ficha que forma parte integral del presente Decreto.
- 50.2. **SUELOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL:** Todas las zonas de protección definidas en el componente ambiental, en especial las relacionadas con componente hídrico (humedales) y relictos boscosos (guadales existentes), categorías que se encuentran identificadas en el plano normativo denominado zonificación ambiental.
- 50.3. **ÁREAS DE CESIÓN:** Áreas destinadas a la entrega de cesiones por cada una de las Unidades de Actuación y Gestión Urbanística.

Estas se definen como cesiones obligatorias gratuitas en favor del municipio de Pereira, que se da en contraprestación a la autorización para el desarrollo de cualquier actuación urbanística conforme a lo dispuesto por el POT y se dividen en dos de acuerdo con su destinación:



1186

11 OCT 2022

DECRETO No. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_



Versión: 01

Fecha de Vigencia: Noviembre 14 de 2017

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA BENAYA Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECÍFICAS"**

**ESPACIO PÚBLICO:** Su destinación principalmente corresponde a espacios abiertos y zonas verdes, como parques, senderos peatonales entre otros y cuyo planteamiento debe garantizar el goce y disfrutes de los habitantes del municipio, en especial aquellos con movilidad reducida, y la normatividad general se encuentra en la ficha normativa FNB 2, que hace parte integral del presente Decreto.

**EQUIPAMIENTO COLECTIVO:** Su destinación principal es la de proveer a la población de espacios en los cuales puedan desarrollar actividades recreativas, sociales, culturales, o en los cuales se desarrollen actividades de apoyo a la comunidad en cuanto a salud y educación y la normatividad general se encuentra en la ficha normativa FNB 2, que hace parte integral de presente Decreto.

**Parágrafo 1.** Con el presente Decreto se adopta en su integridad las fichas normativas FNB 1 y FNB 2 del Plan Parcial Benaya.

**Parágrafo 2.** El Plan Parcial se pueden habilitar el USO RESIDENCIAL como COMPATIBLE con los usos establecidos en las fichas normativas.

En caso de incluirse usos residenciales al Plan Parcial, estos podrán localizarse sobre cualquier Unidad de Gestión o Actuación, llevando a cabo la modificación del planteamiento urbano y del Plan Parcial Benaya conforme a lo establecido por el Acuerdo 035 de 2016 y el Decreto Único 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

**TÍTULO VIII  
COMPONENTE ECONÓMICO, FINANCIERO Y DE GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL**

**CAPÍTULO I  
ADOPCIÓN DE LOS INSTRUMENTOS LEGALES DE MANEJO Y GESTIÓN DEL SUELO**

**Artículo 51. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN DEL PLAN PARCIAL.** Dado que la financiación del plan parcial está basada en la distribución de cargas urbanísticas y beneficios, los instrumentos legales de manejo y gestión del suelo previstos por la Ley 388 de 1997 y Ley 9ª de 1989 y sus decretos reglamentarios podrán ser definidos y /o dispuestos para el ámbito del plan parcial de acuerdo a las necesidades del Municipio.

**EFFECTO PLUSVALÍA EN EL PLAN PARCIAL.** Para el cálculo del efecto plusvalía se deberá cumplir el trámite exigido por la Ley 388 de 1997 sus Decretos Reglamentarios y las normas reglamentarias municipales.



ALCALDIA DE PEREIRA

Página 44 de 51

---1186

11 OCT 2022

DECRETO No. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_



Versión: 01

Fecha de Vigencia: Noviembre 14 de 2017

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA BENAYA Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECÍFICAS"**

Para efectos del cálculo del efecto plusvalía se aportan graficadas las zonas o subzonas beneficiarias de las acciones urbanísticas que permiten determinar el efecto de plusvalía en el plano No. 31 "PLUSVALÍA", el cual hace parte integral del presente Decreto.

**Artículo 52. CARGAS EN EL PLAN PARCIAL.** El plan parcial clasifica sus cargas de conformidad con los artículos 626 y 627 del Acuerdo Municipal 035 de 2016 en cargas generales y locales.

Las cargas generales que serán objeto de reparto son las siguientes:

CARGAS GENERALES	
Concepto	Valor
<b>VIAS</b>	
Via Sazagua	\$ 171.234.840
Via paralela Norte	\$ 1.496.160.620
<b>Subtotal Sistema Vial</b>	<b>\$ 1.667.395.461</b>
<b>Servicios Públicos Domiciliarios</b>	
Acueducto	\$ 192.929.928
Alcantarillado residual (Redes matrices unidades)	\$ 350.812.842
Colector Aguas residuales (Compartido 4 P.P)	\$ 132.136.303
Alcantarillado Pluvial	\$ 915.604.281
Sistema de Bombeo Cerritos	\$ 1.260.024.487
Sistema Eléctrico	\$ 432.335.338
<b>Subtotal Servicios Públicos Domiciliarios</b>	<b>\$ 3.283.843.159</b>
<b>TOTAL CARGAS GENERALES</b>	<b>\$ 4.951.238.619</b>

Las cargas locales serán distribuidas entre los propietarios de inmuebles de las unidades de actuación o gestión urbanística o cualquier otro sistema de gestión individual o asociada. En el documento técnico de soporte se relacionan las obligaciones urbanísticas que se enmarcan en este tipo de carga.

**CAPÍTULO II  
REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS**

**Artículo 53. OBJETIVO DEL REPARTO DE CARGAS.** El sistema de reparto de cargas y beneficios busca garantizar el equilibrio entre el mayor aprovechamiento generado por el instrumento y el pago o ejecución de obras como contraprestación de este.

Con base en los aprovechamientos máximos autorizados por unidad de gestión o actuación urbanística y en los usos propuestos de comercio y servicios se procede a la asignación de puntos para el ejercicio de reparto equitativo de cargas y beneficios.



1186

11 OCT 2022

DECRETO No. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_



Versión: 01

Fecha de Vigencia: Noviembre 14 de 2017

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA BENAYA Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECÍFICAS"**

Sin perjuicio de lo anterior, el sistema de reparto define un factor de homologación diferencial para la UG 8, por cuanto los usos de comercio autorizados para dicha unidad son de pequeña escala, mientras que para las demás unidades los usos de comercio son de servicios especializados.

Para lograr una diferencia entre los dos niveles de comercio con el fin de no afectar la UG 8, se procedió a calcular al 50% el precio de venta del comercio y servicios de pequeña escala en proporción al comercio y servicios especializados y así calcular el peso relativo de cada uso en la asignación de cargas en el reparto, así:

Distribución de puntos	valor m2	factor homogenización
COMERCIO Y SERVICIOS ESPECIALIZADOS	\$ 5.395.324	1
COMERCIO Y SERVICIOS PEQUEÑA ESCALA	\$ 2.539.570	0,47

Una vez realizada la asignación de puntos se procede a definir la participación porcentual de cada unidad.

UNIDAD	M2 APROVECHAMIENTO	PUNTOS	% PARTICIPACIÓN
UAU 1	5.000	5.000	10,84%
UG 2	7.000	7.000	15,18%
UG 3	8.000	8.000	17,34%
UG 4	6.000	6.000	13,01%
UG 5	3.000	3.000	6,50%
UG 6	3.000	3.000	6,50%
UG 7	1.300	1.300	2,82%
UG 8	7.000	7.000	21,30%
	6.000	2.824	
UG 9	3.000	3.000	6,50%
<b>TOTALES</b>	<b>49.300</b>	<b>46.124</b>	<b>100,00%</b>





1186

11 OCT 2022

DECRETO No. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_



Versión: 01

Fecha de Vigencia: Noviembre 14 de 2017

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA BENAYA Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECÍFICAS"**

del pago de éstas de acuerdo con el máximo valor establecido para cada unidad.

Cada unidad debe pagar la carga del sistema de Bombeo de Cerritos conforme a sus aprovechamientos y como prerrequisito de la empresa Aguas y Aguas de Pereira para entregar la disponibilidad del servicio.

En la tabla 75 del documento técnico de soporte se ilustran los valores y las obras específicas que debe cumplir cada unidad para pagar sus cargas, de igual forma en los siguientes cuadros se muestra las longitudes y los tramos de cada una, que se pueden verificar con los planos 28 A-B-C-D-E-F para tener mayor claridad respecto a la ubicación de la carga.

**Artículo 55. COMPENSACIONES EN DINERO.** Conforme a lo establecido en el parágrafo 2 del artículo 39 del presente Decreto, las unidades de actuación 3 y 9 deben realizar compensaciones en dinero a las unidades 1 y 2 respectivamente así:

CÁLCULO 10% DEL ÁREA NETA Y COMPENSACIÓN DE LAS ÁREAS DE CESIÓN OBLIGATORIAS PARA ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTO COLECTIVO			
UNIDAD	OBLIGACIÓN ÁREAS DE CESIÓN SEGÚN POT	ÁREA DE CESIÓN ENTREGADA POR CADA UNIDAD	COMPENSACION UNIDADES PARA LAS ÁREAS DE CESIÓN
UAU 1	2884,30	3906,3	776,82
UG 2	724,45	2030,68	1216,93
UG 3	776,82	0	-776,82
UG 4	588,10	646,4	0
UG 5	1218,37	1291,47	0
UAU 6	1742,26	1742,26	0
UAU 7	734,73	734,73	0
UG 8	1468,80	1468,8	0
UAU 9	1216,93	0	-1216,93
TOTAL	11324,75	11820,64	

NOTA: LA UNIDAD DE GESTIÓN 3, AL MOMENTO DEL DESARROLLO DEBERA PAGAR EN DINERO A LA UAU 1 LO CORRESPONDIENTE A 776,82m<sup>2</sup> Y LA UAU 9, AL MOMENTO DEL DESARROLLO DEBERA PAGAR EN DINERO A LA UNIDAD DE GESTIÓN 2 LO CORRESPONDIENTE A 1216,93m<sup>2</sup>, AMBAS POR MOTIVOS DE LA COMPENSACIÓN DE SUS OBLIGACIONES DE ÁREAS DE CESIÓN PARA ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS.

Para realizar dichos pagos el Municipio cuenta con los fondos de compensación requeridos, en los cuales el urbanizador de la unidad a compensar deberá consignar el dinero que será pagado a la unidad que tiene la obligación de entregar el área física de acuerdo a los parámetros establecidos en el acuerdo 35 de 2016.

Para realizar dicha compensación, se deberá realizar un avalúo comercial del valor del

Página 48 de 51



11 OCT 2022  
--- - 1186 DE ---  
DECRETO No. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_



Versión: 01

Fecha de Vigencia: Noviembre 14 de 2017

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA BENAYA Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECÍFICAS"**

suelo de la unidad que tiene la obligación de compensar (Unidades 3 y 9), con base en sus usos y aprovechamientos y será multiplicada por el área establecida en la tabla anterior, una vez que la unidad que tiene la obligación de entrega material finalice dicho proceso con el Municipio, le será entregado el dinero consignado en el fondo por la unidad con la obligación.

En caso de que las unidades con la obligación de entrega material se desarrollen primero (Unidades 1 y 2), las unidades con la obligación de compensación al momento de obtener una Licencia Urbanística, deberá realizar el avalúo comercial de valor de suelo y pagar de manera directa a la Unidad que ya asumió la entrega material.

**Artículo 56. PREFACTIBILIDADES.** Hacen parte integral del presente Decreto las prefactibilidades económicas y financieras relacionadas en el numeral 15.7 del documento técnico de soporte con las cuales se pretende verificar la capacidad económica del proyecto para asumir las cargas generales y verificar cual será el valor del suelo final una vez aplicada la norma y los usos propuestos.

**TITULO X  
DISPOSICIONES FINALES**

**CRONOGRAMA GENERAL DE EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL.** El cronograma de ejecución correspondiente al plan parcial Benaya tendrá una vigencia de 12 años y, se determinó con base en las disposiciones de desarrollo que pueden contemplar el licenciamiento y la construcción de los diferentes proyectos urbanísticos y arquitectónicos, así como, la disposición que el perfeccionamiento en el tiempo de este instrumento de planificación no supere la vigencia del instrumento de planificación de mayor jerarquía para el municipio ( Acuerdo 35 de 2016 POT - 12 años), yendo de la mano de las correspondientes directrices inmersas en el plano etapas de ejecución, que forma parte integral de este instrumento, de la siguiente manera:

**CRONOGRAMA**

unidad	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
UAU 1												
UG 2												
UG 3												
UG 4												
UG 5												
UG 6												
UG 7												
UG 8												
UG 9												

**Artículo 57. VIGENCIA Y DEROGATORIAS DEL PLAN PARCIAL-** El Plan Parcial entrará en vigencia desde la fecha de publicación de su aprobación definitiva en Gaceta

Página 49 de 51





11 OCT 2022  
1186  
DECRETO No. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_

Versión: 01

Fecha de Vigencia: Noviembre 14 de 2017

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA BENAYA Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECÍFICAS"**

Metropolitana y su vigencia será hasta diciembre 31 del año 2033 de conformidad con el cronograma de ejecución planteado, mientras no sea modificado por un plan urbanístico de igual o superior jerarquía, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales.

Dado en Pereira a los,



PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE,

CARLOS ALBERTO MAYA LÓPEZ  
ALCALDE MUNICIPAL

CLAUDIA ANDREA GARCÍA MARÍN  
Secretaria Jurídica de Pereira ( E )

GERARDO ANTONIO BUCHELLI LOZANO  
Secretario de Planeación

MONICA MARCELA TOBÓN ZAPATA  
Subsecretaria de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

Revisión Componente Urbano: Luisa María Marín Cañas

Revisión Componente Urbano: Lina María Herrera Álvarez



---1186 11 OCT 2022  
DECRETO No. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_



Versión: 01

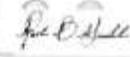
Fecha de Vigencia: Noviembre 14 de 2017

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA  
BENAYA Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECÍFICAS"**

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

Revisión Componente Económico y Financiero: José Jaime Torres Moreno 

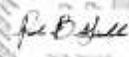
Revisión Componente Ambiental: Diego Andrés Toro Jiménez 

Revisión Componente Jurídico: Paola Belisa Giraldo Ríos 

Revisión Legal Secretaría de Planeación: Alvaro Daniel Barancough López 

Revisión Legal Secretaría Jurídica: Gloria Lizeth Perdomo Ospina 

Vd.Bo. Secretaría Jurídica del Municipio: Andrés Leonidas Guevara Arcila  
Director Operativo Asuntos Legales

Proyectó y Elaboró: Paola Belisa Giraldo Ríos 

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

**CERTIFICA QUE:**

La Gaceta Metropolitana Extraordinaria en consecutivo Número 85, fue revisada, el cual se tuvieron a la vista el acto administrativo con todas sus respectivas firmas, y reunió los requisitos necesarios para su respectiva publicación.

Para constancia, se firma a los catorce (14) días del mes de octubre de dos mil veintidós (2022).

USO EXCLUSIVO AREA METROPOLITANA CENTRO OCCIDENTE  
USO EXCLUSIVO AREA METROPOLITANA CENTRO OCCIDENTE

**DIANA CAROLINA VÉLEZ GIL**