



# GACETA METROPOLITANA EXTRAORDINARIA

No.046

PARTE 1 DE 2

Edición: Junio 21 DE 2017

# Junta Metropolitana

JUAN PABLO GALLO MAYA  
ALCALDE DE PEREIRA

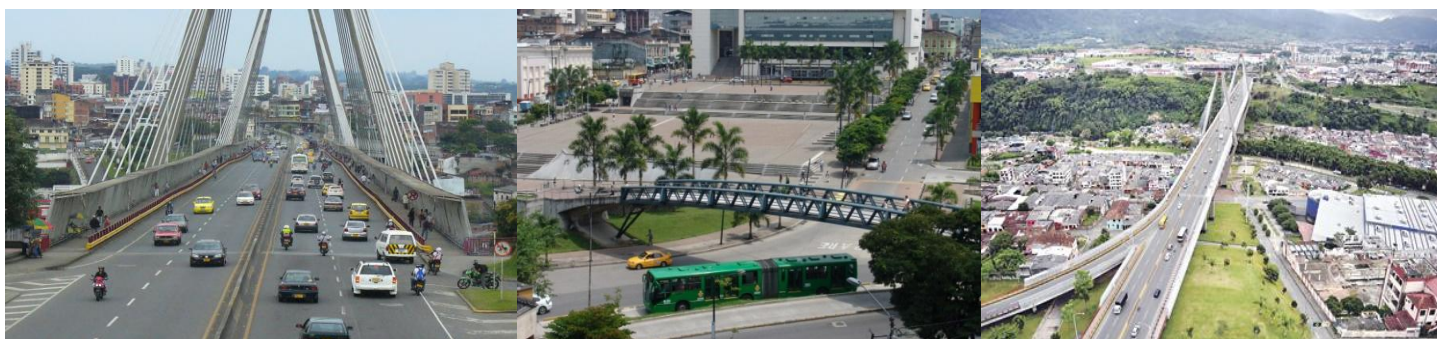
FERNANDO JOSE MUÑOZ DUQUE  
ALCALDE DE DOSQUEBRADAS

JAVIER ANTONO OCAMPO LOPEZ  
ALCALDE DE LA VIRGINIA

MARTHA LUCIA ARANGO ANGEL  
REPRESENTANTE CONCEJO DE PEREIRA

SANDRA PATRICIA DEVIA RUIZ  
DELEGADA DEL GOBIERNO NACIONAL  
AREAS METROPOLITANAS

MARTHA CECILIA ALZATE ALZATE  
DIRECTORA



# Contenido

**DECRETO No 383 DE MAYO 223 DE 2017 “POR DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA EL MIRADOR DE LA JULITA Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”**



ALCALDÍA DE PEREIRA

DECRETO No. 383  
22 MAY 2017  
DE

Versión: 3  
Fecha: 06-16  
Página 1 de 56

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA EL  
MIRADOR DE LA JULITA Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS"**

**EL ALCALDE DE PEREIRA**

En uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas por los artículos 311 y 315 numeral 1, de la Constitución Política Colombiana, los artículos 19, 27 y concordantes de la Ley 388 de 1997, los Decretos 2181 de 2006, Decreto 4300 de 2007, Decreto 1478 de 2013, Decreto 019 de 2012 (compilados en el Decreto 1077 de 2015) y el Plan de Ordenamiento Municipal (POT) adoptado mediante los Acuerdos Municipales 018 del 2000 y 023 de 2006, y

**CONSIDERANDO**

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

Que en desarrollo de la normativa nacional el POT (Acuerdo 018 de 2000 y 023 de 2006), en su título X, define los planes parciales como "(...) los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento territorial, para el suelo de expansión urbana, para las áreas localizadas en suelo urbano que por cualquier circunstancia no han sido aún urbanizadas en su totalidad, para el suelo urbano sometido al tratamiento de redesarrollo o renovación o de mejoramiento integral o aquellos que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales. Los planes parciales son los instrumentos que articulan de manera específica los objetivos de ordenamiento territorial con los de gestión del suelo concretando las condiciones técnicas, jurídicas, económico - financieras y de diseño urbanístico que permiten la generación de los soportes necesarios para nuevos usos urbanos o para la transformación de los espacios urbanos previamente existentes, tanto a nivel local como zonal o municipal asegurando condiciones de habitabilidad y de protección del Sistema Ambiental Municipal, de conformidad con las previsiones y políticas del Plan de Ordenamiento Territorial".

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

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

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

Que en el artículo 15 del Acuerdo 023 de 2006 (Plan de Ordenamiento Territorial) se delimitan para el Municipio de Pereira seis (6) zonas de expansión, identificadas mediante el plano No. 8 "Clasificación del Territorio" del Acuerdo 23 de 2006; la zona de expansión Uno, corresponde al sector oriental, donde se localiza el área de intervención del plan



ALCALDÍA DE PEREIRA

DECRETO No. 1388

DE 22 MAY 2017

Versión: 3

Fecha: 06-16

Página 2 de 56

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA EL MIRADOR DE LA JULITA Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS"**

parcial EL MIRADOR DE LA JULITA, como suelos de expansión urbana definidos para el municipio de Pereira.

Que el artículo 340 del Acuerdo 18 de 2000 define el tratamiento de desarrollo en zonas que aun no estén incorporadas al suelo urbano pero cuya aptitud permite su clasificación como suelo de expansión, con lo cual la supedita a la previa elaboración y aprobación de un plan parcial que considere una pieza completa de ciudad.

Que el Plan Parcial "El Mirador de la Julita", nace como una iniciativa privada promovida por la Constructora Las Galias y la Empresa Moviterra para el desarrollo de un área de intervención en el suelo de expansión oriental del Municipio de Pereira, dando cumplimiento a los requerimientos establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial y demás normatividad vigente relacionada con el desarrollo del suelo de expansión ya adoptados, tales como, los planes parciales de la Julia adoptado por la Administración Municipal mediante el Decreto 441 de 2011, el plan parcial Tokio adoptado por la Administración Municipal mediante el Decreto 587 de 2004, el Acuerdo de manejo N° 31 "por medio del cual se reglamenta el cerro mirador Canceles, así como lo adoptado en la Unidad de Planificación Urbana N°3 mediante decreto N° 717 de 2007; disposiciones que sirvieron de determinantes para la formulación del Plan Parcial.

Que el Plan Parcial "El Mirador de la Julita", se plantea como un proceso de planificación que busca planificar el territorio para el desarrollo de vivienda y usos complementarios con alta calidad urbanística. En tal sentido el desarrollo del presente plan parcial es pertinente para el Municipio en el propósito de disminuir el déficit de vivienda de la ciudad.

Que el procedimiento para la adopción de un Plan Parcial, están contenidos en el Decreto 2181 de 2006, Decreto 4.300 de 2007, Decreto 019 de 2012 y Decreto 1478 de 2013 (compilados en el Decreto 1077 de 2015), el cual debe tenerse en cuenta para la aprobación de los planes parciales, organizado en las siguientes fases: 1) formulación y revisión, 2) concertación y consulta, y 3) adopción mediante Decreto Municipal.

Que una vez formulado el proyecto de plan parcial, se llevó a cabo un proceso de información pública conforme a los criterios legales de publicidad; en el mismo no se presentaron objeciones. La fase de revisión culmina con la expedición de la Resolución No. 549 de enero 30 de 2017, mediante la cual la Secretaría de Planeación otorga viabilidad técnica al proyecto de plan parcial.


Que la fase de concertación y consulta, se agota con la expedición del Concepto Técnico N° 00579 del 28 de marzo de 2017 y de la Resolución N° 0434 del 31 de marzo de 2017, mediante la cual la CARDER concerta el componente ambiental del Plan Parcial.

Que en razón del desarrollo apropiado bajo el cumplimiento de los requisitos legales y de las instancias de validación contempladas en las normas legales, el Alcalde Municipal encuentra oportuno adoptar el plan parcial de expansión urbana "EL MIRADOR DE LA JULITA" en el Municipio de Pereira y

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



ALCALDIA DE PEREIRA

 -- 383  
**DECRETO N° 22 MAY 2017**  
**DE**

Versión: 3  
 Fecha: 06-16  
 Página: 3 de 56

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA EL MIRADOR DE LA JULITA Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS"**

## DECRETA

### TÍTULO I

#### ASPECTOS GENERALES DEL PLAN PARCIAL EL MIRADOR DE LA JULITA

#### CAPÍTULO I

#### ADOPCIÓN, LOCALIZACIÓN, DELIMITACIÓN Y CONFORMACIÓN PREDIAL DEL PLAN PARCIAL

**Artículo 1. ADOPCIÓN.** –Adóptese el Plan Parcial de Expansión Urbana "EL MIRADOR DE LA JULITA", 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 y anexos, que hacen parte integral del presente documento, los cuales se relacionan a continuación:

Forman parte integral de este Documento los siguientes Planos:

G- 1	Localización del Plan Parcial
G- 2	Delimitación del Plan parcial
G- 3	Topografía, delimitación e información predial
G-3ª	Topografía.
G- 4	Planteamiento Urbanístico General
G- 4ª	Mapa pendientes de diseño cesiones
G- 5	Unidad de Gestión y Actuación urbanística
G- 6	Usos del suelo
G- 7	Espacio público proyectado
G- 8	Equipamiento Colectivo proyectado.
G- 9	Plano de asignación de cargas urbanísticas.
G-11	Plano de delimitación de las zonas o subzonas beneficiarias de las acciones urbanísticas que permitan determinar el efecto de plusvalía, cuando a ello hubiere lugar.
AMB- 3	Pendientes
AMB- 4	Hipsometría
AMB- 5	Unidades superficiales geológicas y procesos erosivos
AMB- 6	Unidades Geomorfológicas
AMB- 7	Clases Agrologicas
AMB- 8	Red hidrológica regional
AMB- 9	Red hídrica local
AMB- 10	Uso actual del suelo y coberturas vegetales".
AMB- 11	Hidrogeología
AMB- 12	Vulnerabilidad del Acuífero
AMB- 13	Suelos de Protección
AMB- 14	Zonificación ambiental
AMB- 15	Aptitud del Suelo
AMB- 16	Movimiento de Tierras urbanismo general
AMB- 17	Obras Ambientales
V-01	Localización general del sistema de movilidad propuesto
V- 02	Diseño planta y perfil vía propuesta POT V-32
V-03	Secciones transversales propuesta POT V-32 Cálculo de volúmenes de movimiento de tierra
V-04	Plano de norma Vial
SP- 01	Planta y perfil conexión de acueducto



**DECRETO**  
**DE 22 MAY 2017**

Versión: 3  
 Fecha: 06-16  
 Página: 4 de 56

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA EL  
 MIRADOR DE LA JULITA Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS"**

- SP- 02 Planta general red de distribución de agua potable área de cobertura de hidrantes
- SP-03 Detalles constructivos
- SP-04 Planta general redes de aguas residuales
- SP-05 Perfil de aguas residuales detalles constructivos
- SP-06 Planta general redes de aguas lluvias áreas tributarias
- SP-07 Perfil longitudinal de aguas lluvias
- SP-08 Detalles constructivos para el manejo de aguas lluvias
- SP- 09 Detalles constructivos
- SP- EN- 01 Prediseño Eléctrico\_ Redes eléctricas primarias y de alumbrado público.

**LISTADO DE ANEXOS**

- Anexo 1. Carpeta documentos legales para radicación del Plan parcial. (Poder, certificados de tradición predios, contrato fiducia)
- Anexo 2. Factibilidades y disponibilidades de servicios públicos
- Anexo 3. Presupuestos
- Anexo 4. Anexos técnicos componente ambiental (Resoluciones y permisos)
- Anexo 5. Anexos técnicos simulaciones acueducto y alcantarillado.
- Anexo 6. Anexos Estudio de Mercado estrategia de financiación
- Anexo 7. Archivo digital propuesta plan parcial (Documento Técnico Soporte, Borrador del Decreto, Planos y Anexos).

**Artículo 2. LOCALIZACIÓN DEL PLAN PARCIAL.** El plan parcial "EL MIRADOR DE LA JULITA" está localizado en el suelo de expansión al nor-oriental del Municipio, en el área identificada como zona de expansión uno- oriental, lindando con la comuna Universidad. Su conexión principal con el área urbana está representada por la vía colectora que conecta por el sector de pinares y la vía Mundo Nuevo que conecta por el sector de la Universidad Tecnológica y limita **Al Norte:** Con el Plan parcial La Julia, específicamente con los predios identificados con las fichas catastrales 00-08-0003-0198-000,, 00-08-0003-0197-000 y 00-08-0003-0491-000. **Al Sur:** Con la vía que conduce a Mundo nuevo. **Al Oriente:** Con el barrio Tokio, específicamente con el suelo de protección delimitado en el barrio. **Al Occidente:** Con el perímetro urbano del municipio, barrio el Bosque y en el costado nor-occidental con el predio La Cielito identificado con la ficha catastral N° 01-03-0203-0003-000. La delimitación del Plan Parcial se identifica en el Plano G- 1 Localización del Plan Parcial.

**Artículo 3. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN.** -El área de planificación del presente Plan Parcial de Expansión urbana denominado EL MIRADOR DE LA JULITA, posee un área de 149.902,66 m2 14,99 Ha, y se encuentra delimitada por los siguientes puntos de coordenadas, expresados según el sistema de coordenadas planas cartesianas con origen en el punto TERRAZA y de conformidad con el Plano G-2 Delimitación de Plan Parcial:

PUNTO	NORTE	ESTE	PUNTO	NORTE	ESTE
1	21.680,09	54.522,90	29	22.081,23	54.781,51
2	21.677,54	54.570,73	30	22.087,71	54.770,46
3	21.681,92	54.631,15	31	22.084,40	54.743,60
4	21.741,48	54.710,63	32	22.103,43	54.727,09
5	21.750,11	54.749,09	33	22.098,86	54.722,43



DECRETO No.

DE

-- 383  
 22 MAY 2017

Versión: 3

Fecha: 06-16

Página 5 de 56

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

6	21.762,83	54.778,31	34	22.088,02	54.678,19
7	21.731,38	54.830,79	35	22.079,65	54.651,84
8	21.751,62	54.878,36	36	22.053,58	54.631,88
9	21.771,32	54.881,94	37	22.040,71	54.625,15
10	21.810,07	54.867,04	38	22.025,35	54.623,88
11	21.826,83	54.875,13	39	22.003,79	54.598,11
12	21.829,89	54.900,74	40	21.983,24	54.611,89
13	21.827,84	54.924,86	41	21.954,70	54.612,07
14	21.844,37	54.946,00	42	21.934,49	54.599,24
15	21.858,52	54.936,51	43	21.928,96	54.574,51
16	21.881,78	54.943,20	44	21.941,36	54.560,92
17	21.899,26	54.922,48	45	21.945,69	54.536,80
18	21.934,83	54.928,16	46	21.923,80	54.541,30
19	21.949,32	54.921,86	47	21.923,33	54.518,89
20	21.958,33	54.929,45	48	21.922,89	54.496,01
21	21.955,00	54.938,98	49	21.766,54	54.417,15
22	21.969,22	54.945,62	50	21.610,20	54.338,29
23	21.991,96	54.887,68	51	21.529,45	54.348,74
24	22.005,78	54.873,37	52	21.604,83	54.433,07
25	22.042,42	54.822,15	53	21.620,18	54.444,04
26	22.048,08	54.798,16	54	21.650,21	54.454,30
27	22.055,83	54.791,30	55	21.658,93	54.465,24
28	22.056,66	54.786,48			

**Artículo 4. CONFORMACIÓN PREDIAL DEL PLAN PARCIAL.** - Hacen parte de este plan parcial todos los predios que se encuentran dentro de los límites del área de planificación, además de los que se originen a partir de ellos por subdivisión o englobe. La identificación predial se encuentra consignada en el Plano No. G-3 "Topografía, delimitación e información predial", el cual hace parte integral de este decreto.

Predios del Plan Parcial								
PREDIOS AL INTERIOR DEL PLAN PARCIAL								
Nº	FICHA CATASTRAL	MATRICULA INMOBILIARIA	PROPIETARIO	Dirección	AREA REGISTRO	AREA CATASTRAL - IGAC (m2)	AREA levantamiento topográfico al interior del P.P. (m2)	% del predio al interior del plan parcial
1	660010006000 00007002	290-14709	Acción sociedad Fiduciaria S.A	Villa Rosa	30.000	37.481	36.357,21	100%
2	660010006000 000070019	290-14383	Acción sociedad Fiduciaria S.A	La Conquista	96.000	74.962	66.009,05	100%



**DECRETO No. 383**

**DE 22 MAY 2017**

Versión: 3

Fecha: 06-16

Página 6 de 56

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA EL MIRADOR DE LA JULITA Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS"**

3	660010006000 000070021	290-13448	Tu Inmobiliaria S.A	Lo Mundo Nuevo	6.400	8.714	5.442,05	100%
4	660010006000 000070022	290-8450	Tu Inmobiliaria S.A	La Felicita	5.000	3.306	11.767,13	100%
5	660010006000 000070335	290-131381	Tu Inmobiliaria S.A	Sector paraje el Chocho # Lote 1	12.953	12.952	10.021,69	100%
6	660010006000 000070444	290-131382	Suárez Guzmán Efraín	K 32 5 69 Cs VIA A LA BELLA EL BOS	216	388	398,10	100%
7	660010006000 000070443	290-131383	Rivera Parra Luis Alfonso y otros	Cs 2 VIA A LA BELLA EL BOSQUE	157	142	148,08	100%
8	660010006000 000070442	290-131383		K 32 5 63 Cs 1 Cr A LA BELLA EL BO		142	256,90	100%
9	660010006000 000070441	2990-109325	Cardona Aguirre Edilma	Lo Cr A LA BELLA EL BOSQUE	218	218	307,36	100%
10	660010006000 000070440	290-132166	Mesa Guzmán Daniel Arturo	Lo Cr A LA BELLA EL BOSQUE	195	195	187,06	100%
11	660010006000 000070439	290-68576	Sepúlveda Zapata Luz Dary	Lote 3 # paraje la Selva "La Conquista"	6.400	460	416,70	100%
12	660010006000 000070438	290-102744	Cardona Quintero Victor Manuel	Lo VIA A LA BELLA EL BOSQUE	110	110	97,94	100%
64	660010103000 001610027	290-134130	Torres Díaz Juan de Dios y Zapata Marulanda Francía Janneth	Barrio El Bosque Carrera 32 N° 5-60	4.184	4.809	5.797,50	100%
<b>PREEXISTENCIAS</b>								
13	660010006000000070437	290- 119987	Cardona Sepulveda Freddy Alejandro	Calle 5 N° 31-131 Barrio El Bosque	118	118	107,84	100%
14	660010006000000070436	290- 132165	Alarcón Arenas María Ofelia y Cardona Quintero Victor Manuel	C 5 31 121 EL BOSQUE	345	345	351,41	100%
15	660010006000000070435	290- 102112	Cardona Quintero Victor Manuel	C 5 31 117 EL BOSQUE	1.220	1.320	1.256,18	100%
16	660010006000000070434	290- 140288	Moreno Ramirez Viviana María	C 5 31 101 EL BOSQUE	182	182	181,03	100%
17	660010006000000070433	290- 108197	Cardona de Jaramillo Luz Marina	C 5 31 97 EL BOSQUE	90	115	113,32	100%
18	660010006000000070432	290- 140287	Cardona Aguirre Hernando	C 5 31 91 EL BOSQUE	293	669	638,81	100%
19	660010006000000070431	290- 87263	Pino Echeverry Nestor Julio	C 5 31 87 EL BOSQUE	230	230	239,69	100%



ALCALDÍA DE PEREIRA

**DECRETO No. 383**  
**DE 22 MAY 2017**

Versión: 3  
 Fecha: 06-16  
 Página: 7 de 56

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

20	660010006000000070430	290-118128	Becerra Castaño Flor María	C 5 31 73 EL BOSQUE	170	171	180,17	100%
21	660010006000000070429	290-165063	Cardona Saray Jose Luis y Cardona Saray Juan Sebastián	Lote denominado o "La Mariposa" sector o vereda Mundo Nuevo	2.000	2.000	94,53	100%
22	660010006000000070428	290-168247	Cardona Londoño María Yolanda	Sector paraje mundo nuevo lote 1-C	455	455	41,49	100%
23	660010006000000070427	290-168246	Jaramillo Cruz Bernardo	Sector paraje mundo nuevo lote 1-B	490	490	57,01	100%
24	660010103000001600001	290-103570	Jimenez León Hector Fabio	Lote B	198	6	209,36	100%
25	660010103000001600009	290-72862	Castaño Aristizábal Lina María y Pino Cardenas Victor Alfonso	C 5 31 41 PLAN DE VIVIENDA EL BOSQ	SIN	8	102,28	100%
26	660010103000001600008	290-140305	Velásquez Castellanos Juan Pablo	C 5 31 31 PLAN DE VIVIENDA EL BOSQ	98	10	110,76	100%
27	660010103000001600009	290-72862	Castaño Aristizábal Lina María y Pino Cardenas Victor Alfonso	C 5 31 41 PLAN DE VIVIENDA EL BOSQ	SIN	8	381,49	100%
28	660010103000001600006	290-117260	Díaz Salazar María Cecilia y Salazar Posada Yolanda	C 5 31 25 PLAN DE VIVIENDA EL BOSQ	186	11	193,62	100%
29	660010103000001600005	290-117261	Salazar Posada Yolanda	C 5 31 21 PLAN DE VIVIENDA EL BOSQ	176	12	193,36	100%
30	660010103000001600004	290-117262	Calvo Sanchez Jorge Allirio	LOTE 4 LA CONQUISTA	186	15	199,55	99%
31	660010103000001600003	290-50083	MONTOYA DE VELASQUEZ MAGDALENA Y VELASQUEZ RAMIREZ JOSE HALI	C 5 31 01 PLAN DE VIVIENDA EL BOSQ	310	26	274,46	84%
32	660010103000001600001	290-118393	GAVIRIA VILLA LUZ AMPARO	LOTE 38	45,16	26	29,96	70%
33	660010103000001600002	290-118392	CARDONA MARMOLEJO LUZ PIEDAD Y GUTIERREZ CARDONA MEY	LOTE 37	45	45	45,48	100%



ALCALDIA DE PEREIRA

**DECRETO No. 383**  
**DE 22 MAY 2017**

Versión: 3  
 Fecha: 06-16  
 Página: 8 de 56

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA EL MIRADOR DE LA JULITA Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS"**

34	660010103000001590007	290-118389	PRIETO RIVERA FERNANDO Y OTROS	LOTE 34 PLAN DE VIVIENDA EL BOSQUE	45	45	1,08	2%
35	660010103000001590006	290-118388	DUQUE BERNAL CARLOS ALBERTO	LOTE 33	45	45	38,43	81%
36	660010103000001590003	290-118384	RIOS RAMIREZ FERNANDO	LOTE 29	45	45	4,29	9%
37	660010103000001590004	290-118383	GONZALEZ LOPEZ FATIMA DEL SOCORRO	LOTE 28	45	45	40,45	92%
38	660010103000001590005	290-118382	BOJORGE LOPEZ BLANCA MYRIAM	LOTE 27	45	45	45,46	100%
39	660010103000001580011	290-118376	AGUDELO HURTADO SILVIA	LOTE 21	45	45	9,42	21%
40	660010103000001580010	290-118375	OLIVEROS RAMIREZ CARLOS ENRIQUE	LOTE 20	45	45	42,95	99%
41	660010103000001580009	290-118374	GARCIA EUCARIS DEL CARMEN	LOTE 19	45	45	43,87	100%
42	660010103000001580006	290-118367	IGLESIAS DIAZ JOSE ALVARO	LOTE 12	45	45	1,83	4%
43	660010103000001580007	290-118366	MARIN BOLIVAR ELIZABETH	LOTE 11	45	45	40,95	88%
44	660010103000001580008	290-118365	LINCE VELASQUEZ CARMEN EMILIA	LOTE 10	45	45	42,88	100%
45	660010103000001570001	290-118356	TREJOS PINZON MAGNOLIA	LOTE 1	45	45	5,08	11%
46	660010103000001990003	290-155081	RAMIREZ DE GARCIA MARIA LESBIA	SECTOR PARAJE MUNDO NUEVO TERRON DEL BOSQUE AMERICAN O 3 #EL BOSQUE II ETAPA MANZANA 3 LOTE 28	54	45	1,05	2%
47	660010103000001990002	290-155080	GALLEGO GRISALES DIANA YOLANDA Y MORALES CASTELLANOS JOSE NORBEY	SECTOR PARAJE MUNDO NUEVO TERRON DEL BOSQUE AMERICAN O 3 #EL BOSQUE II ETAPA MANZANA 3 LOTE 27	54	54	25,65	48%
48	660010103000002040006	290-153161	JUNTA DE ACCION COMUNAL DE EL BARRIO EL BOSQUE	AREA VIAS PEATONALES Y ZONAS VERDES ETC	1.389	2	47,23	3%



ALCALDÍA DE PEREIRA

DECRETO No. **383**

DE **22 MAY 2017**

Versión: 3

Fecha: 06-16

Página 9 de 56

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA EL MIRADOR DE LA JULITA Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS"**

49	660010103000001980019	290-155078	BETANCURT GOMEZ ADRIANA SULAY	SECTOR PARAJE MUNDO NUEVO TERRON DEL BOSQUE AMERICAN O #EL BOSQUE II ETAPA 1ANZANA 2 LOTE 25	54	54	14,34	26%
50	660010103000001610014	290-146714	MUNICIPIO DE PEREIRA	SECTOR BARRIO EL BOSQUE, CALLE 5, CARRERA 31 # LOTE 5 AREA DE RETIRO	386	386	189,10	50%
51	660010103000001610030	290-146711	ABYSS INGENIERIA Y CONSTRUCCIONES SAS	SECTOR BARRIO EL BOSQUE, CALLE 5, CARRERA 31 # LOTE 2	1.903	1.903	105,44	6%
52	660010103000001610031	290-146710	CARDENAS ARBELAEZ JOSE RODRIGO Y CARDENAS ARBELAEZ MARTHA LUCIA	SECTOR BARRIO EL BOSQUE, CALLE 5, CARRERA 31 # LOTE 1 LOTE # 1	1.096	1.096	481,42	45%
53	660010103000001610017	290-93924	CARDONA DE CASTELLANOS NELLY	LOTE 1	64	1.096	73,68	100%
54	660010103000001610016	290-93923	VILLA VELEZ ADELA INES	LOTE 2	80	91	81,98	90%
55	660010103000001610019	290-126954	POLO TERRIOS TERESA	Lo Br EL BOSQUE	120	120	17,27	16%
56	660010103000001610018	290-149881	MUÑOS DIAS ANGELA CRISTINA Y MUÑOS DIAS LINA MARCELA	SECTOR PARAJE LA SELVA LOTE DE TERRENO (HIJUELA1)	434	434	353,73	95%
57	660010103000001610020	290-93921	BENJUMEA DUQUE CESAR	LOTE 4	526	439	402,31	88%
58	660010103000001610021	290-93922	SANCHES DE RIOS MARIA OGNA	LOTE 5	331	302	293,79	97%
59	660010103000001610022	290-149882	RAMIREZ BELTRAN MAGDA LEDY Y SAMPEDRO RESTREPO DIEGO FERNANDO	CALLE 5 N° 31-86 BARRIO EL BOSQUE	357	296	308,10	100%
60	660010103000001610023	290-54005	PRIETO RIVERA FERNANDO Y OTROS	EL BOSQUE	3.200	1.769	1.940,59	100%



ALCALDÍA DE PEREIRA

**DECRETO No. 383**  
**DE 22 MAY 2017**

Versión: 3  
 Fecha: 06-16  
 Página: 10 de 56

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA EL MIRADOR DE LA JULITA Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS"**

61	660010103000001610024	290-138991	ACEVEDO CARDONA LIBARDO DE JESUS	SECTOR PAREJA "EL CHOCHO" # LA ESPERANZA	SIN	75	75,22	100%
62	660010103000001610025	290-66704	PRIETO RIVERA FERNANDO	LOTE N.2	SIN	109	109,18	100%
63	660010103000001610026	290-66703	GIRALDO MABEL Y OTROS	C 5 31 136 EL BOSQUE	SIN	151	162,60	100%
65	ÁREA ACCESO AL BOSQUE					-	1.335,88	100%
66	ÁREA NO IDENTIFICADA (Corresponde a espacios no identificados en la base igac)					-	1.358,82	100%
<b>ÁREA TOTAL</b>						<b>159.105</b>	<b>149.902,66</b>	

**Parágrafo 1.** El área de intervención está conformada por 64 predios pertenecientes a propietarios privados, de los cuales 53 se identifican como preexistencia, considerando que corresponden a viviendas y áreas consolidadas que conforman una parte del barrio el Bosque, dicha información se identifica en el plano No. G-3 "Topografía, delimitación e información predial"

**Parágrafo 2.** El plan parcial se ha formulado con las áreas planimétricas para efectos de los cálculos de áreas, por lo tanto antes de cualquier trámite ante las curadurías urbanas cada unidad de actuación o gestión, los promotores deberán actualizar la información planimétrica ante el IGAC, lo cual no implicará modificación del Plan parcial.

**CAPÍTULO II**  
**CUADRO DE ÁREAS**

**Artículo 5. DEFINICIÓN DE ÁREAS DENTRO DEL PLAN PARCIAL.** En cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.1.1 del Decreto Único 1077 de 2015, se determinan las áreas del Plan Parcial de Expansión Urbana EL MIRADOR DE LA JULITA, conforme al siguiente cuadro:

CUADRO GENERAL DE AREAS DEL PLAN PARCIAL			
CUADRO DE ÁREAS	m2	Porcentaje	Observaciones
Área Total	149.902,66	100%	Área planimétrica
Cesión de Vía	7.369,81	5%	Área planimétrica
Suelo Protección	40.503,23	27%	Área planimétrica
Área Neta	102.029,62	68%	Área planimétrica
Cesión de Espacio Público	14.969,69	10%	Área planimétrica
Cesión de Equipamiento Urbano	7.494,26	5%	Área planimétrica
Preexistencia	12.117,07	8%	Área planimétrica
vías locales (15%/área neta - preexistencia)	13.486,88	9%	Área planimétrica
Área Útil	53.961,72	36%	Área planimétrica



ALCALDIA DE PEREIRA

DECRETO No.

DE

383

22 MAY 2017

Versión: 3

Fecha: 06-16

Página 11 de 56

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA EL MIRADOR DE LA JULITA Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS"**

## **TÍTULO II SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL PLAN PARCIAL**

### **CAPÍTULO I SISTEMA AMBIENTAL**

**Artículo 6. ZONIFICACIÓN AMBIENTAL.** La zonificación ambiental del Plan Parcial "El Mirador de la Julita", se identifica en el Plano. No. AMB. 14 "Zonificación ambiental", que hace parte integral del presente Decreto.

**Artículo 7. MORFOMETRÍA E HIPSOMETRÍA.** El área del plan está constituida por dos colinas de cima plana y laderas con pendiente de fuerte a muy fuerte asociadas a los drenajes permanentes e intermitentes conformado entre las cotas 1428 msnm y la 1483 msnm. El estudio detallado de Morfología e Hipsometría, constan en el Documento Técnico de Soporte y en el plano AMB - 2 "Topografía", y plano AMB - 3 "Pendientes" y plano AMB. 4 "Hipsometría".

**Artículo 8. GEOLÓGIA Y FORMACIONES SUPERFICIALES.** El área del Plan Parcial se encuentra localizado sobre el Cinturón de Gabros de Pereira - Santa Rosa. Cinturón de rocas gabroicas, y depósitos fluvio - volcánicos de la formación Glacis del Quindío. Las formaciones superficiales presentes en el área del plan parcial, corresponden a suelos residuales, cenizas volcánicas y rellenos antrópicos, los cuales se verifican en el plano AMB 5 "Unidades superficiales geológicas y procesos erosivos".

**Artículo 9. PROCESOS EROSIVOS.** En la zona del proyecto no se evidencian movimientos masales relevantes, si algunas cárcavas que oscilan entre los 1,50 metros y dos metros de ancho y profundidades entre los uno (1) y dos (2) metros producto de la misma geología de parte del sector que generan suelos arenosos, lo que implica la necesidad de coberturas inmediatas durante el proceso constructivo.

Así mismo, los suelos desprovistos de vegetación en la zona suroccidental del predio dan como resultado erosión laminar (surcos) y por ende lavado de los suelos y arrastre de material hacia las partes más bajas.

En las zonas de laderas adyacentes a los cauces de los drenajes de las quebradas La Mina y el Coco, no se evidencian procesos erosivos ya que estas zonas se encuentran cubiertas de vegetación que hace parte de los suelos de protección. El estudio de detalle consta en el Documento Técnico y se refleja en el plano AMB. 5 "Unidades superficiales geológicas y procesos erosivos"

**Artículo 10. UNIDADES GEOMORFOLÓGICAS.** Las Unidades geomorfológicas son de origen denudacional, las cuales se pueden observar en el plano AMB. 6 "Unidades Geomorfológicas", correspondiendo a Lomos y cimas de colinas, Unidad de Laderas y hondonadas, cuyas características se determinan en el Documento Técnico de Soporte.

**Artículo 11. CLASIFICACIÓN AGROLOGICA DE LOS SUELOS.** Los suelos del Plan Parcial Mirador de La Julita, desde el punto de vista agrologico, corresponden a clase VIe, que corresponden tierras de relieve fuertemente quebrado, con pendientes hasta el 50%, ubicadas en clima medio y húmedo presentando suelos muy susceptibles a la erosión superficial, bien drenados, moderadamente profundos, ricos en materia orgánica, moderadamente fértiles y altamente fijadores de fosforo con eficiente control de erosión,



ALCALDÍA DE PEREIRA

383

DECRETO No.

DE

22 MAY 2017

Versión:

3

Fecha:

06-16

Página

12 de  
56

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

lo cual se reflejan en el plano AMB 7 "Clases Agrologicas". Desde el punto de vista de desarrollo urbano esta clasificación no genera restricciones para la utilización del territorio.

**Artículo 12. RED HÍDRICA.** Específicamente el área del Plan Parcial está delimitada al oriente por la Quebrada La Mina, afluente del río Consota, su valle es en forma de "V". Por el costado noroccidental discurre La Quebrada El Coco con cauce en forma de "V"; esta quebrada al final del predio se encuentra canalizada con tubería en concreto reforzado de 18" y 24" y rellena para el establecimiento de infraestructura en la parte superior. En el sector sur occidental del plan parcial perimetral al barrio el Bosque existen dos pequeños drenajes permanentes de forma V Tipo 3 o colinado, denominados el Bosque y drenaje NN oriental.

Al interior del plan parcial se presenta un drenaje intermitente de orden uno que discurre sobre la Q. El bosque, se identifica en el plano como Drenaje intermitente 1. Este drenaje por sus características puede ser objeto de intervención, lo cual se refleja en el Documento Técnico de Soporte y en plano AMB. 8 "Red hidrológica regional" y plano AMB. 9 "Red hídrica local".

**Artículo 13. COBERTURA VEGETAL Y USO ACTUAL DEL SUELO.** En La zona del plan parcial se presentan coberturas vegetales tales como pastos, cultivos de café, rastrojo alto y bosque de guadua y árboles aislados mezclados con rastrojo alto. Las especies forestales presentes en el área a intervenir son: Guamo (*Inga edulis*), Nogal (*Cordia alliodora*), Leucaena (*Leucaena leucocephala*), Laurel (*Nectandra reticulata*), Yarumo (*Cecropia peltata*), Sangregao (*Croton* sp), Punta de lanza (*Bismia* sp), Surrumbo (*Trema micrantha*), y como vegetación asociada se destaca la presencia de platanillas, ninguna identificada como especies con algún grado de protección o de veda a nivel departamental o nacional, lo cual se refleja en detalle en el Documento Técnico de Soporte y en el Plano AMB. 10 "Uso del suelo y coberturas vegetales".

**Artículo 14. HIDROGEOLOGÍA.** El área del Plan Parcial, corresponde a una zona de limitado a nulo flujo de aguas subterráneas. Así mismo en el inventario de identificación y localización de pozos y aljibes, realizado por la CARDER, en el área del proyecto NO existen pozos profundos ni aljibes, lo cual se verifica en el plano AMB 11 "Hidrogeología".

La sensibilidad o vulnerabilidad del acuífero a sufrir contaminación, determinada por las características naturales de los estratos geológicos que están por encima del mismo (espesor, permeabilidad, etc), el área de estudio se localiza en una zona clasificada como de Vulnerabilidad Baja, lo cual se refleja en el plano AMB. 12 "Vulnerabilidad del Acuífero", por lo tanto para el Plan Parcial no existen restricciones para su desarrollo.

**Artículo 15. ASPECTOS ARQUEOLÓGICOS.** En la zona del plan parcial, no se tienen evidencias de elementos que indiquen la existencia de Patrimonio Arqueológico, además que ya se realizó un movimiento de tierra sin evidenciar hallazgos, se debe garantizar para velar por el cumplimiento de ley en cuanto a patrimonio arqueológico, la implementación de un Plan de Manejo Arqueológico, formulado antes de dar inicio a las obras, tal como lo establece en el artículo 57 numeral 2 del Decreto 763 de 2009.

**Artículo 16. AMENAZA - VULNERABILIDAD Y RIESGO.**

**Amenaza Geotécnica.**

En general, la zona de estudio ha permanecido estable por largos períodos de tiempo, sin embargo, la presencia de zonas con pendientes fuertes (>60%) en las vertientes de las laderas de las quebradas La Mina y El Coco, pueden considerarse susceptibles a la generación de fenómenos de remoción en masa y de acuerdo al POT deben clasificarse



ALCALDÍA DE PEREIRA

DECRETO No. -- 383

DE

22 MAY 2017

Versión: 3

Fecha: 06-16

Página 13 de 56

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

como zonas de Amenaza geotécnica o zona forestal protectora y declararse suelos de protección.

Algunas zonas puntuales y dispersas de pendiente fuerte al interior del predio asociadas especialmente al drenaje intermitente, se pueden considerar de amenaza mitigable, ya que con la transformación del terreno, específicamente con la implementación del lleno, se confinan las laderas y desaparece la posibilidad de deslizamiento.

**Amenaza hidrológica o por inundación.**

En general, por la forma de los drenajes en V, No se evidencia la posibilidad de desbordamiento del cauce, por lo cual se considera la amenaza hidrológica baja.

**Amenaza Sísmica**

Según el mapa de amenaza sísmica de Colombia (SGC, 2010), el área del plan parcial se encuentra en una zona de Amenaza Sísmica Alta, así como toda la región, debido a existencia de múltiples fuentes sísmicas.

**Amenaza Antrópica**

En la zona del Plan Parcial NO se evidencian amenazas de tipo Antrópico.

**Vulnerabilidad**

Dado que la zona del plan parcial corresponde a una zona urbanizable no urbanizada en la actualidad, no se presentan elementos expuestos.

A futuro serán las viviendas y redes de servicios planteadas, las cuales serán desarrolladas en zonas aptas para el desarrollo de infraestructura, como se evidenciará más adelante y sujetas al cumplimiento de las normas técnicas contenidas en el reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 y a lo establecido en el Decreto Municipal 923 de 2011 (por el cual se acogen los espectros de referencia para el proceso de licenciamiento) se consideran teóricamente de baja vulnerabilidad

**Riesgo.**

Por tratarse de una zona no urbanizada no se presentan actualmente zonas con elementos en condición de riesgo.

Para las áreas aprovechables del plan parcial solo se considera condición de riesgo sísmico potencial (cuando existan las edificaciones), dada que las amenazas geotécnicas e hidrológicas, pese a ser bajas, se localizan sobre suelos de protección donde no habrá infraestructura.

**Artículo 17. SUELOS DE PROTECCIÓN.** Las características ambientales del área del Plan Parcial, se determinan, los siguientes suelos de protección, los cuales se verifican en el Plano AMB 13 "Suelos de Protección":

**1. Franjas Forestales Protectoras de Corrientes Hídricas:**

Según la descripción del sistema hidrológico, existen cuatro (4) drenajes permanentes en el área del plan parcial (Quebrada El Coco, Quebrada La Mina, Q. El Bosque y el drenaje NN. Oriental).

Los suelos de protección de la quebrada El Coco: En la actualidad se encuentra revestida de vegetación protectora y una franja de guadua, formando un cauce en forma de "V Tipo

Q



ALCALDIA DE PEREIRA

DECRETO N°. 383  
DE 22 MAY 2017

Versión: 3  
Fecha: 06-16  
Página: 14 de 56

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

1 y U". Este drenaje por el costado noroccidental se encuentra intervenido (canalizado) con fines de adecuación de las obras del proyecto Urbanización La Conquista (Ver expediente CARDER 135). La zona de retiro, según el Acuerdo 028 de 2012 y 020 de 2013 de la CARDER, comprende una faja de 30 metros, medidos a partir de la línea del cauce natural en proyección horizontal, tal como se evidencia en el plano de suelos de protección.

La quebrada La Mina: Tiene cauce en forma de "V" por lo tanto la franja es de 30 m según el Acuerdo 028 de la CARDER.

Quebrada El Bosque y el Drenaje N.N: Se estableció un retiro de 15 m dado que la forma del drenaje es en V Colinado o Tipo 3.

**2. Zona forestal protectora (laderas con pendientes fuertes (>60%))**

La presencia de zonas con pendientes fuertes (>60%) en las vertientes de las laderas de las quebradas La Mina y El Coco, no aptas de transformación y susceptibles a la generación de fenómenos de remoción en masa, según al POT deben clasificarse como zonas forestales protectoras y declararse suelos de protección.

**3. Ecosistemas de Importancia Ecológica.**

Existe en el área de las franjas forestales protectoras de las quebradas La Mina y El Coco una cobertura boscosa, con relictos de guadua relevantes y presencia de caña Brava. Estas coberturas deben ser conservadas, dado que contribuyen a mantener la biodiversidad y cumplen funciones conservacionistas, culturales y paisajísticas, por lo cual debe ser declarado como suelo de protección.

**Artículo 18. ZONIFICACIÓN AMBIENTAL.** La zonificación ambiental, se clasifica en zonas aptas para el desarrollo de infraestructura con restricciones moderadas, Zonas aptas para el desarrollo de infraestructura con restricciones por llenos y Suelos de protección las siguientes zonas de desarrollo, los cuales se detallan en el Documento Técnico de Soporte y se verifican en el plano AMB. 14 "Zonificación Ambiental".

**Artículo 19. ZONIFICACIÓN DE APTITUD DEL SUELO PARA USO URBANO.** Para el área del Plan Parcial se identifican tres zonas de aptitud del suelo, las cuales se verifican en el plano AMB. 15 "Aptitud del Suelo", correspondiendo a:

- **Zonas de Aptitud Moderada - Alta:** Corresponde a las Zonas urbanizables con pequeñas restricciones, en las cuales no hay mayores limitaciones para el desarrollo urbano. Solo requiere de descapote, nivelación del terreno y manejo adecuado de la cimentación.
- **Zonas de Aptitud Moderada:** Corresponde a las Zonas urbanizables con restricción moderada, las cuales requiere transformaciones del terreno con movimientos de tierra (cortes o llenos), pequeñas obras de estabilización, manejo adecuado de la cimentación y mayores costos en la adecuación. Incluye las zonas de drenajes intermitentes con lleno que estén por fuera de la zona de restricción (2h) establecido en los Acuerdos 028/2011 y 020/2013 de la CARDER.



DECRETO No. 383  
DE 22 MAY 2017

Versión: 3  
Fecha: 06-16  
Página: 15 de 56

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA EL MIRADOR DE LA JULITA Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS"**

- **Zonas de Aptitud Baja:** Corresponde a las zonas de llenos en drenajes intermitentes actuales o potenciales asociadas al retiro de restricción (2h) establecido en los Acuerdos 028/2011 y 020/2013 de la Carder, donde no se permiten sino los usos planteados en dichos actos administrativos.
- **Zonas sin Aptitud o no urbanizables:** Corresponden a los suelos de protección definidos por las franjas de protección de los drenajes de agua superficial y a los suelos donde se presentan pendientes altas. Pertenece a esta área el área donde se localiza la franja de protección por canalización de la quebrada El Coco, lo cual no permite el desarrollo de infraestructura o urbanismo.

La zona urbanizada (barrio El Bosque no se le define una Aptitud por ser una preexistencia).

**Artículo 20. LINEAMIENTOS DE MANEJO AMBIENTAL DURANTE LA ETAPA DE CONSTRUCCIÓN DEL PLAN PARCIAL.** El Plan Parcial deberá asumir y respetar los siguientes lineamiento de manejo ambiental:

- Asumir y respetar, la Zonificación Ambiental y Aptitud del Suelo para Uso Urbano, presentada en el Plano AMB. 14, en especial la no ocupación de los suelos de protección y las zonas de restricción por llenos según el acuerdo 028 y 020 de CARDER y los lineamientos del POT.
- Adoptar como áreas de protección ambiental: 1) Las franjas de protección hídrica y ambiental de las quebradas El Coco, La Mina, El Bosque y el Drenaje N.N Oriental, con retiros de 30 m la primera, toda la ladera con pendiente mayor a 60% la segunda y 15 m el Bosque y el Drenaje N.N Oriental, demarcados en el plano AMB. 14 "Zonificación ambiental".
- Consolidar forestalmente las franjas de protección de los drenajes permanentes para lograr generar corredores ambientales que garanticen la conectividad biológica.
- Establecer para las zonas de protección como uso principal: la conservación y reforestación para la consolidación de bosques protectores, y como usos complementarios: redes de servicios domiciliarios, obras de estabilización y la recreación pasiva a partir de senderos ecológicos peatonales perimetrales.
- Asumir e incorporar en todo tipo de desarrollo constructivo que se vaya a dar en las diferentes unidades de actuación, la adopción y respeto de las zonas de protección y conservación ambiental definidas anteriormente y los usos establecidos.
- Tramitar antes de iniciar el desarrollo de cada unidad de actuación o proyecto, ante la autoridad ambiental, es decir ante la CARDER, los permisos, concesiones y autorizaciones ambientales respectivas, entre ellos:
  - Ocupación de cauce.
  - Erradicación de coberturas vegetales.



ALCALDIA DE PEREIRA

DECRETO No. 383  
DE 22 MAY 2017

Versión: 3  
Fecha: 06-16  
Página: 16 de 56

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

- Disposición final de tierras en drenajes intermitentes
- Aprobación de franjas de protección de corrientes hídricas.
- Todos los desarrollos urbanísticos y construcciones antes de comenzar obras deberán tener definido y aprobado la disponibilidad de acueducto y el manejo de aguas negras y lluvias de acuerdo al Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado y especificado en el capítulo de servicios públicos de este documento.
- Teniendo en cuenta 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 en la Zona No 7A, por tanto se debe tener en cuenta para el desarrollo de infraestructura todas las recomendaciones de las normas técnicas contenidas en el reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 y para efectos locales los lineamientos determinados en la microzonificación establecida para dicha zona.

**Artículo 21. OBRAS O ACCIONES ESPECÍFICAS:** El Plan Parcial debe desarrollar las siguientes obras y acciones específicas, las cuales se detallan en el documento Técnico de Soporte:

**1. Para la protección del Componente Geosférico.**

- Modificación Morfológica

Para garantizar un adecuado desarrollo durante la adecuación del predio se deberán implementar las siguientes acciones:

- El material vegetal o descapote deberá ser almacenado temporalmente y luego se utilizará en la adecuación de las zonas verdes.
- El drenaje intermitente será llenado con material proveniente del movimiento de tierra que se realizará para acondicionar el predio. Con ello se busca no solo tener sitio para disponer el material al interior del proyecto, sino integrar esta nueva superficie al desarrollo urbanístico, permitiendo un mejor aprovechamiento del suelo, tal como se planteó en la zonificación de aptitud del suelo para uso urbano.
- En ese sentido, el manejo que se le dará a dicho drenaje para garantizar su estabilidad a futuro es el siguiente:

Antes de disponer material, el sitio será descapotado, luego, la superficie resultante deberá ser escalonada para generar rugosidad y evitar la conformación de planos de discontinuidad hidrogeológica.

Para garantizar un manejo adecuado de las aguas subsuperficiales y de infiltración se construirá un filtro estilo francés de 60 x 60 cm cubierto en geotextil 1.600 N.T en el fondo y espigas de 40\*40, ambos con tubería perforada de 4 pulgadas al interior. La entrega de los filtros se realizará al final al drenaje natural mediante un cabezote de entrega con enrocado de fondo para no generar erosión al cauce. Ver plano de obras ambientales.



ALCALDÍA DE PEREIRA

Decreto No. -- 383

DE 22 MAY 2017

Versión: 3

Fecha: 06-16

Página 17 de 56

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

La ejecución del lleno en cada sitio (drenaje intermitente y la Cielito) se realizará inicialmente en capas de 30 cm con los limos derivados de cenizas, sin materia orgánica, con una adecuada compactación. A medida que avance el nivel del lleno en cada sitio, se deberán ir levantando cámaras de inspección localizadas en los quiebres del filtro. Durante el proceso se protegerá permanentemente de la afectación de aguas lluvias. Al finalizar los llenos se construirán zanjas o canales para el control y manejo de aguas lluvias, garantizando una entrega adecuada al drenaje natural.

Los sitios de disposición, garantizan un confinamiento lateral por las laderas de los drenajes y se rematarán frontalmente con un terraplén con relación 3H:2V con berma de un metro de ancho cada cinco metros de altura para acondicionar zanjas para el manejo de aguas lluvias, por lo tanto NO se requiere de obras de contención.

Una vez terminado el lleno, para aumentar la estabilidad se implementará una batería de drenajes de penetración en el talud del tapón del lleno cada 2 metros de altura con profundidad de 10 metros, con tubería de 3 pulgadas de PVC aguas lluvias perforada, para evitar que éste falle por saturación del suelo. Dichos drenajes se entregarán a las cunetas de las bermas que se encargarán de conducir el agua hasta la parte inferior del terreno. Finalmente este talud será cubierto con tierra negra y empradizado para evitar la erosión superficial.

La superficie final se podrá integrar al urbanismo, acogiendo los usos establecidos en el Acuerdo 028 de Junio de 2011 de la CARDER.

Con respecto al almacenamiento temporal, cargue descargue y transporte de estos materiales se obrará de conformidad con lo dispuesto en la resolución 541 de 1.994, expedida por el Ministerio del Medio Ambiente.

- Control de Erosión
  - Una de las técnicas más simples y eficientes para controlar la erosión y disminuir los efectos de desestabilización, arrastre y pérdida de suelo y posterior sedimentación en las corrientes de agua, es la empradización en toda el área de cortes, terraplenes y zonas verdes, por lo tanto se exige esta actividad en las áreas mencionadas.
  - Los puntos de los drenajes naturales sobre los cuales se harán entregas de aguas lluvias, requieren protegerse de erosión lateral y de fondo, instalando un cabezal adecuado con enrocado de fondo, tal como se propuso en la entrega de los filtros.

**2. Para La Protección y Conservación Del Recurso Hídrico (Superficial y Subterráneo)**

- Durante la construcción todo proyecto deberá garantizar un adecuado manejo de grasas, aceites y aguas residuales, y evitar problemas de salud por el uso de equipo y concentración de personal. Por lo tanto se debe



ALCALDÍA DE PEREIRA

DECRETO No. 383

DE 22 MAY 2017

Versión: 3

Fecha: 06-16

Página 18 de 56

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA EL MIRADOR DE LA JULITA Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS"**

adecuar un campamento, el cual se construirá con las especificaciones sanitarias y medidas de tipo ambiental relacionadas con la permanencia de personal y el manejo de equipo y maquinaria.

- Construir una barrera en trinchos de guadua y guadua en el límite de las franjas forestales protectoras de las quebradas, para evitar la caída de material y llegada de finos durante el movimiento de tierra y acondicionamiento del predio. Ver plano de obras ambientales.

**3. Para la Protección y Conservación del Componente Biótico y los Suelos de Protección**

- Regeneración de franjas forestales protectoras y Consolidación de corredores ambientales

En cumplimiento de lo establecido en el POT, respecto a la consolidación de corredores ambientales, se establece que este debe realizarse sobre las franjas forestales protectoras, pero que el protocolo para el establecimiento y el manejo de las plantaciones existentes y propuestas deberán ser presentados a la corporación para su aprobación durante la fase de desarrollo de la unidad de ejecución respectiva. Ver plano de obras ambientales

- Protección de Franjas Forestales Protectoras

En las franjas forestales protectoras de las quebradas solo se permitirán los usos establecidos en el Acuerdo 028 de la CARDER modificado por el 020 de 2013, es decir:

- Cobertura Vegetal Protectora.
- Especies ornamentales en el extremo final de la franja o retiro.
- Redes de Servicios Públicos Domiciliarios.
- Obras de control de erosión.
- Recreación Pasiva con infraestructura asociada tales como: miradores paisajísticos, Observatorios de Fauna y Flora y senderos paisajísticos en tierra.

Para garantizar lo anterior se plantea como tratamiento para dichas zonas, la conservación y la restauración ambiental. Entendiendo como conservación el manejo y mantenimiento adecuado a la zona de los guaduales existentes y como restauración la siembra de guadua y otras especies forestales e incluso especies ornamentales en el extremo exterior, que permitan consolidar un corredor biológico y paisajístico a lo largo de los dos drenajes.

En las franjas forestales protectoras, No se permitirá la erradicación de su cobertura vegetal existente, excepto para la implementación de las obras para la adecuación de vías, el manejo de aguas lluvias y servidas, el montaje de redes eléctricas o telefónicas y la infraestructura de servicios que faciliten la permanencia



ALCALDIA DE PEREIRA

DECRETO No. -- 383

DE 22 MAY 2017

Versión: 3  
Fecha: 06-16  
Página 19 de 56

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA EL MIRADOR DE LA JULITA Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS"**

de los usuarios, así como las acciones geotécnicas y biofísicas que permitan la ejecución de estos proyectos. Estas intervenciones específicas serán objeto de permisos de ocupación de cauce y de erradicación vegetal, otorgados por la CARDER, siguiendo los lineamientos del Artículo 83 Literal d, del Decreto Ley 2811 de 1974 y Resolución No. 655 de Junio 22 de 1996.

La demarcación de las zonas forestales protectoras quedará definida tal como se propone en el presente documento, y en la concertación con la CARDER para la formulación del Plan Parcial, por tanto los urbanizadores deberán asumirlas, respetarlas y legalizarlas a través de un Acto administrativo ante la Carder.

**Para Proteger el Componente Atmosférico.**

- Acciones para el control de material particulado.
  - Para evitar o reducir la concentración de material particulado emitido al aire, es necesario controlar en la fuente las actividades o situaciones que potencialmente son generadoras así:
  - Durante el transporte de materiales de construcción, tierra o escombros, se deben cubrir adecuadamente los vehículos de carga con lonas o plásticos, evitando la dispersión de material particulado. Cuando el retiro de materiales y escombros de la obra se demore más de lo usual, deben ser debidamente protegidos y cubiertos con lonas o plásticos y cercados con madera para evitar al máximo la influencia de los diferentes fenómenos de dispersión como: los vientos, el tránsito de vehículos y arrastre de las aguas lluvias.
  - Cuando los vehículos del proyecto carguen barro en sus ruedas, se debe realizar un lavado de las mismas con agua en el patio de lavado, para evitar que éste llegue a las vías cercanas donde pueda generar polvo posteriormente. Los vehículos que transporten elementos con alto contenido de humedad, deben contar con dispositivos apropiados que eviten el derrame del material durante el transporte.
- Acciones para el control en las concentraciones de gases.
  - Aunque la emisión de gases es mínima, con el fin de controlar y mitigar el impacto se debe implementar las siguientes medidas:
  - Por último en ninguno de los frentes de la obra se debe quemar basura (recipientes, cartón, etc.).

**4. Acciones para el control en las concentraciones de ruido**

- Para controlar el ruido generado durante los procesos constructivos, el contratista utilizará equipos y maquinaria moderna, que se caractericen por generar poco ruido, y utilizará la tecnología disponible para el control o disminución del mismo.
- 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. La selección del tipo de



ALCALDÍA DE PEREIRA

DECRETO No. 383

DE 22 MAY 2017

Versión: 3

Fecha: 06-16

Página 20 de 56

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

protección depende de las características del ruido (intensidad y frecuencia), el tipo de trabajo y el tiempo promedio de exposición.

- Ningún vehículo de la obra deberá carecer de sistemas de silenciador de los gases de escape.

**5. Para Proteger El Componente Cultural**

- Como medidas de manejo arqueológico, pese a clasificarse como de bajo potencial arqueológico, se debe tener en cuenta las acciones mínimas que deben emprenderse para la protección de este recurso cultural, según lo definido en el Decreto 763 de 2009, encaminadas a que todo proyecto que requiera movimientos de tierras debe realizar un Plan de Manejo Arqueológico, presentado para aprobación por Instituto Colombiano de Antropología ICANH.
- Adicionalmente, en el caso que durante las excavaciones se encontraran restos arqueológicos, no previstos en Plan de Manejo Arqueológico, 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.
- Se recomienda sobre todo no dar publicidad al hallazgo hasta no tener el área debidamente asegurada por la autoridad, de manera que se evite el saqueo de material valioso y el entorpecimiento a las demás labores de la obra por afluencia de curiosos o de aventureros.

**Parágrafo:** En la Resolución N° 0434 del 31 de marzo de 2017 "Por la cual se concerta el componente ambiental del Plan Parcial Mirador de la Julita del municipio de Pereira" la Corporación ambiental establece los siguientes requerimientos:

- Las áreas de cesión para espacio público que se están planteando en el plano N° G-4 "Planteamiento urbanístico general" y en el Plano N° G-7 "Espacio público proyectado", y se encuentran asociadas a la zona de lleno planteada sobre el drenaje intermitente 1, deben tener en cuenta las restricciones de usos del suelo que determina la Resolución CARDER 028 del 2011 ajustada por el Acuerdo 020 del 2013.
- Antes de iniciar el desarrollo de cada unidad de actuación o proyecto, debe tramitarse ante la CARDER los permisos, concesiones y autorizaciones ambientales respectivas, entre ellos: ocupación de cauce, erradicación de coberturas vegetales, disposición final de tierras en drenajes intermitentes, aprobación de franjas de protección de corrientes hídricas.
- Este concepto técnico NO CONSTITUYE ningún tipo de permiso, licencia, autorización y/o concesión por parte de la CARDER, en referencia al uso, aprovechamiento o afectación de los Recursos Naturales Renovables, lo cual, si es del caso, requerirá de los trámites respectivos ante la Entidad.
- El presente Concepto Técnico NO otorga servidumbre para pasos de las obras por implementar y se deberán obtener las correspondientes autorizaciones.

**Artículo 22. COSTOS AMBIENTALES.** Los costos de las obras y acciones ambientales se reducen a los programas de aislamiento, reforestación y/o restauración forestal de las franjas de protección de los drenajes permanentes, la adecuación de llenos se consideran como parte de los costos del movimiento de tierras, las entregas con cabezal y enrocado



ALCALDÍA DE PEREIRA

**DECRETO No. 389**  
**DE 22 MAY 2017**

Versión: 3  
 Fecha: 06-16  
 Página: 21 de 56

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA EL MIRADOR DE LA JULITA Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS"**

de fondo de las aguas lluvias están incluidos en los costos del alcantarillado pluvial y las acciones atmosféricas y de arqueología se consideran costos específicos de cada proyecto. Estas últimas no se cuantifican pero son de obligatorio cumplimiento.

Los costos por obras ambientales, valorados en el presente Plan Parcial corresponde a la suma de \$33.965.521,09, tomados como referencia de la Resolución No. 450 de 2016 de la CARDER, valores que deberán ser indexados sino se ejecutan en el momento de la aprobación, los cuales se consideraron como carga general del plan parcial y son responsabilidad del Gestor y/o Promotor del plan Parcial.

**Costos ambientales**

No	DESCRIPCION	UN	CANT	VR/UN	VR/TOTAL
1	Cerramientos suelos de protección con poste de guadua y tres hilos de alambre de púas	m	1.300	\$ 9.871,81	\$ 12.833.353,00
2	Reforestación forestal al interior del plan parcial y mantenimiento durante 3 años	Ha	3	\$ 7.044.056,03	\$ 21.132.168,09
<b>TOTAL</b>					<b>\$ 33.965.521,09</b>

**CAPÍTULO II  
MOVIMIENTOS DE TIERRA**

**Artículo 23. MOVIMIENTO DE TIERRAS:** El Movimiento de Tierras del Plan Parcial se determina de la siguiente manera:

1. **MOVIMIENTO POR VIAS.** Los movimientos de tierra generados para la ejecución de la vía V32 se encuentran cuantificados en el plano Anexo V-05. En el cual se tiene un total de corte de 30197 m3 y un lleno de 9867 m3, el material sobrante producto de este movimiento de tierra se depositará en el lote vecino "la Cielito", con el fin de realizar obras de lleno necesarias para el desarrollo urbanístico de este lote. En el anexo 4 se adjunta la certificación donde se autoriza a los promotores del Plan Parcial a depositar este material sobrante en dicho lote.
2. **MOVIMIENTO DE TIERRA POR URBANISMO GENERAL.** Los movimientos de tierras requeridos se relacionan en el plano AMB- 16 "Movimiento de Tierras urbanismo general", que hacen parte integral del documento, incluidos los requeridos para el sistema vial.

El Volumen de material de corte está estimado: 183.901 m3 (153.704 m3 del Urbanismo general + 30.197 m3 para vías), el cual parte se dispondrá al interior del plan parcial y 52.798 m3 se retirarán a otro sitio de disposición (lote la Cielito)

**Parágrafo 1.** El Plan Parcial cuenta con el lote denominado La Cielito para la disposición de tierra sobrante, del cual se aporta la Resolución 2111 de 2015 expedida por la Corporación Autónoma Regional de Risaralda CARDER que otorga el permiso de ocupación de cauce y permiso de disposición final de material sobrante.

**Parágrafo 2** En el documento técnico del presente Plan Parcial, en el Capítulo "Movimiento de Tierras urbanismo general" se detallan los cálculos de volúmenes de corte y lleno.



ALCALDÍA DE PEREIRA

**DECRETO No. 383**  
 DE **22 MAY 2017**

Versión: 3  
 Fecha: 06-16  
 Página: 22 de 56

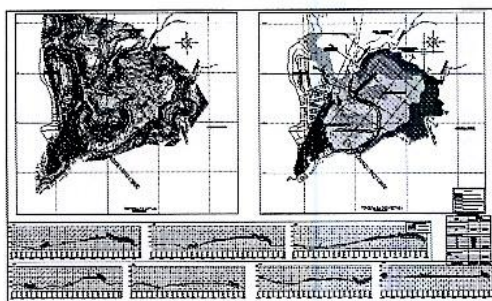
**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA EL MIRADOR DE LA JULITA Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS"**

**Parágrafo 3.** Los costos de movimiento de tierras por urbanismo se consideran carga local, por lo cual no se contemplan dentro de las cargas generales del presente Plan Parcial.

Cuadro 1. Costo de movimiento de tierras

COSTOS MOVIMIENTO DE TIERRAS				
Movimiento de tierra (corte incluyendo lo de vías)	183.901	m³	\$ 4.431	\$ 814.865.331
Lleno en el predio (incluyendo lo de vías)	131.103	m³	\$ 7.000	\$ 917.721.000
Retiro y disposición final en la Cielito (incluyendo lo de vías)	52.798	m³	\$ 17.000	\$ 897.566.000
<b>TOTAL</b>				<b>\$ 2.630.152.331</b>

Los movimientos de tierras requeridos se relacionan en el plano AMB- 16 Movimiento de Tierras urbanismo general que hacen parte integral del documento, incluidos los requeridos para el sistema vial.



**Artículo 24. PROCEDIMIENTO CONSTRUCTIVO PARA EL MOVIMIENTO DE TIERRA.** El procedimiento constructivo para el movimiento de tierra se encuentra identificado en el Documento Técnico de Soporte. Los usos posteriores a las zonas de lleno se realizarán de conformidad con lo establecido en el Acuerdo 028 de 2011.

### CAPÍTULO III SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS

**Artículo 25. RED DE ACUEDUCTO.** El predimensionamiento del sistema de Acueducto cumple con las normas de diseño de la Empresa Aguas y Aguas de Pereira, contenidas en el concepto de viabilidad de prestación de los servicios públicos de Acueducto y Alcantarillado N° 1401-1892 del 22 de abril de 2015, las cual se deberá sujetar en su integridad.



ALCALDIA DE PEREIRA

DECRETO N°

383

DE

22 MAY 2017

Versión: 3

Fecha: 06-16

Página 23 de 56

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA EL MIRADOR DE LA JULITA Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS"**

**Parágrafo 1.** Los planteamientos, cálculos y especificaciones del sistema de servicios público de Acueducto, se encuentran detallados en el documento técnico de soporte los cuales podrán ser ajustados en el momento del diseño urbano definitivo. La red proyectada se identifica en el Plano SP-02 "Planta general red de distribución de agua potable área de cobertura de hidrantes".

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

**Parágrafo 3.** El Plan Parcial, determina los puntos de conexión y los circuitos de cierre, para las futuras conexiones que se sean autorizadas por la empresa de Aguas y Aguas a proyectos colindantes en la zona.

**Artículo 26. CRITERIOS DEFINIDOS POR LA EMPRESA AGUAS Y AGUAS EN SU CONCEPTO DE VIABILIDAD PARA EL ACUEDUCTO.**

- La empresa cuenta con un red PVC de 10" localizada en el Barrio Tokio con la capacidad para suministrar el servicio de acueducto al Plan Parcial.
- Las redes secundarias y locales, deberán ser diseñadas y construidas a costo del Plan Parcial de acuerdo con las normas de diseño y especificaciones de la empresa.
- Los diseños de la Infraestructura, deben cumplir con las exigencias de diseño de la empresa.

**Artículo 27. SISTEMA PARA EL DE DRENAJE DE AGUAS LLUVIAS.** El predimensionamiento del sistema de Alcantarillado Pluvial cumple con las normas de diseño de la Empresa Aguas y Aguas de Pereira, contenidas en el concepto de viabilidad de prestación de los servicios públicos de Acueducto y Alcantarillado N° 1401-1892 del 22 de abril de 2015, las cual se deberá sujetar en su integridad.

Los planteamientos, cálculos y especificaciones del sistema de servicios público de Aguas lluvias, se encuentran detallados en el documento técnico de soporte los cuales podrán ser ajustados en el momento del diseño urbano definitivo. La red proyectada se identifica en los Planos SP-06 "Planta general de aguas lluvias áreas tributarias" y SP-08 "Detalles constructivos para el manejo de aguas lluvias".

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

**Parágrafo 2.** Toda vez que el diámetro de canalización de la quebrada el Coco, presenta incapacidad hidráulica para el caudal esperado en un periodo de retorno de 25 años, se dimensionó el tramo de canalización en el área de influencia del Plan Parcial conforme a lo indicado en el Plano FM- 04.

**Artículo 28. RED ALCANTARILLADO DE AGUAS RESIDUALES.** El predimensionamiento del sistema de Alcantarillado Residual cumple con las normas de diseño de la Empresa Aguas y Aguas de Pereira contenidas en el concepto de viabilidad de prestación de los servicios públicos de Acueducto y Alcantarillado N° 1401-1892 del 22



ALCALDÍA DE PEREIRA

DECRETO No. -- 383

DE

22 MAY 2017

Versión: 3

Fecha: 06-16

Página 24 de 56

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

de abril de 2015, las cual se deberá sujetar en su integridad y se identifica en el Plano SP-04 "Planta General de redes de aguas residuales".

**Artículo 29. CONSIDERACIONES Y PARÁMETROS DE CONSTRUCCIÓN.** De acuerdo con la factibilidad de servicios públicos para el Plan Parcial, las descargas de las aguas residuales del sistema de alcantarillado, se entregarán en la cámara CE-03 del colector La Julita existente en 10" de diámetro localizado en el sector nor-occidental del proyecto.

Al interior del Plan Parcial se proyecta un ramal de diámetro Ø 250 en tubería PVC, el cual conducirá las aguas residuales de las unidades de actuación 1 y de gestión 1 del Plan Parcial hasta el colector existente la Julita tal como se proyecta en el plano de diseño SP-04 "Planta General de redes de aguas residuales".

**Parágrafo.** Las redes de alcantarillado del plan parcial se ejecutarán de acuerdo con los diseños establecidos en el documento técnico de soporte y deberán tener en cuenta las condiciones topográficas del sector para la prestación satisfactoria del servicio.

**Artículo 30. CRITERIOS DEFINIDOS POR LA EMPRESA AGUAS Y AGUAS EN SU CONCEPTO DE VIABILIDAD PARA EL ALCANTARILLADO.**

- La empresa cuenta con el Colector la Julita de 10" de diámetro localizado en el costado occidental del proyecto.
- En cualquier caso la construcción y financiación de los tramos de colector de aguas residuales hasta las cámaras existentes, es responsabilidad del Plan Parcial.
- Los diseños de la infraestructura, deben cumplir con las exigencias de diseño de la empresa.
- El diseño de los alcantarillados debe ser separado desde el interior de las construcciones, el cualquier caso el diámetro mínimo interno para los colectores del sistema de alcantarillado es de 250 mm.

**Artículo 31. OBLIGACIONES DE FINANCIACIÓN Y CONSTRUCCIÓN POR PARTE DEL PLAN PARCIAL**

Conforme a lo establecido en el documento de viabilidad del plan parcial N° 1401,00-1892, se reconocen las siguientes obligaciones por parte del plan parcial, las cuales se incluyen en los diseños descritos y presupuestados en el DTS:

- Compromiso de ejecución de la red en diámetro 6" desde la urbanización Tokio hasta el lindero nor occidental de la Unidad de Gestión. El excedente por mayor diámetro será reconocido por la Empresa acorde a su viabilidad financiera.
- Redes de Acueducto en diámetro 4" por vías públicas para la Unidad de Actuación
- Redes de alcantarillado sanitario por vías o espacio público en diámetro mínimo interior de 250mm hasta el punto de entrega en el colector La Julita.
- Redes de alcantarillado de aguas lluvias por vías y espacio público en diámetro mínimo 315mm
- Estructuras retenedoras de sólidos al inicio de los tramos canalizados y a canalizar del caño La Julita.
- Estructuras de disipación de energía en los cauces de las fuentes hídricas, cada 30 metros.
- Compromiso de ejecución de las obras necesarias para la optimización de la canalización existente aguas abajo del predio del Plan parcial (longitud 170m), así como también contar con la autorización de los propietarios de los predios cuyos cauce se van a afectar.



ALCALDIA DE PEREIRA

DECRETO No. ~~143~~ -- 383

DE 22 MAY 2017

Versión: 3

Fecha: 06-16

Página 25 de 56

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA EL MIRADOR DE LA JULITA Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS"**

**Artículo 32. LEGALIZACIÓN DE SERVIDUMBRES O PERMISOS.** En caso de requerirse la constitución de servidumbres de acueducto y/o alcantarillado se deberán legalizar las servidumbres necesarias mediante escritura pública y registro en la oficina de registro de instrumentos públicos y adjuntar los documentos respectivos e la fase de presentación del proyecto hidrosanitario a la empresa y en la formulación los permisos respectivos expedidos por los propietarios de los predios afectados.

**Parágrafo.** Con la solicitud de viabilidad y disponibilidad inmediata de servicios de acueducto y alcantarillado de cada una de las unidades de actuación o gestión urbanística se deberá adjuntar el Decreto de Aprobación del Plan Parcial El Mirador de la Julita, donde se verificará que las obras que garantizan la prestación de los servicios de acueducto y alcantarillado tengan un responsable en las diferentes unidades que conforman el Plan Parcial.

**Artículo 33. SUBSISTEMA DE ENERGÍA ELÉCTRICA.** - El sistema de energía eléctrica del plan parcial se encuentra garantizado por la empresa de Energía de Pereira, de conformidad con el concepto de disponibilidad del servicio entregado mediante el oficio No 7103174 del 22 de Septiembre de 2014. El punto de conexión deberá realizarse del circuito 06 de la S/EVENTORRILLO del nodo 221735 a nivel de tensión 2.

**Parágrafo:** Al momento del licenciamiento se deberá actualizar la viabilidad otorgada por la Empresa de Energía de Pereira.

**Artículo 34. PARAMETROS TECNICOS, REGLAMENTOS Y CODIGOS PARA EL DISEÑO ELECTRICO.** Los parámetros técnicos, reglamentos y códigos para el diseño eléctrico, se encuentra expresamente señalados en el documento técnico de soporte y conforme al Plano SP-EN 01 "Prediseño Eléctrico\_ Redes eléctricas primarias y de alumbrado público".

**Parágrafo.** Los procedimientos para la instalación de equipos y de materiales eléctricos, deben acoger el reglamento vigente de la Empresa de Energía de Pereira, las normas elaboradas por el Instituto Colombiano de Normas Técnicas "ICONTEC" NTC 2050, el RETIE y demás normas vigentes.

**Artículo 35. SERVICIO DE TELECOMUNICACIONES.** El Plan Parcial cuenta con la disponibilidad por parte de la empresa UNE, para atender la prestación del servicio de comunicaciones en el área del Plan Parcial, conforme a lo indicado en el oficio No 142003519 del 13 de Marzo de 2014.

**Parágrafo.** El sistema de comunicaciones deberá ser coordinado con la construcción de vías y canalizaciones las cuales se deben programar de manera coordinada con el constructor para evitar sobrecostos en la canalización de las redes de comunicaciones antes de pavimentar cualquier tramo de la vía.

**Artículo 36. SERVICIO DE ASEO.** El Plan Parcial cuenta con la factibilidad por parte de la empresa ATESA DE OCCIDENTE, para atender la prestación del servicio de aseo en el área del Plan Parcial, conforme a lo indicado en el oficio del 27 de Marzo de 2014.



-- 383

DECRETO No.

DE 22 MAY 2017

Versión: 3

Fecha: 06-16

Página 26 de 56

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA EL MIRADOR DE LA JULITA Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS"**

#### CAPÍTULO IV SISTEMA DE MOVILIDAD

**Artículo 37. SISTEMA DE MOVILIDAD.** -El sistema de movilidad urbana está relacionado con la integración del territorio, tiene como fin atender los requerimientos de movilidad de pasajeros y de carga, y conectar el Plan Parcial con el resto de la ciudad, con la red de ciudades de la región y con el resto del país el plan parcial propende por la articulación de todos los componentes que conforman el mismo y su estructura vial principal.

**Artículo 38. OBJETIVO DEL SISTEMA DE MOVILIDAD.** El objetivo de un desarrollo que incluya el sistema vial, es optimizar la red vial municipal de tal forma que pueda garantizar la conectividad de lo urbano, lo rural y regional del territorio, ofreciendo soluciones a sectores económicos que requieren de condiciones adecuadas para su consolidación, dando prioridad al transporte masivo como principal impulsador del desarrollo comercial e industrial.

**Artículo 39. CONFORMACIÓN.** El sistema vial del plan parcial, está conformado por las siguientes vías cuyas características están explicadas en detalle en el documento técnico de soporte y se identifica en el Plano No. V-01 "Localización general del sistema de movilidad propuesto".

**1. SISTEMA VIAL ESTABLECIDO EN EL POT:** Vía V-32 con las siguientes secciones

	IZQUIERDA					DERECHA			
TIPO DE SECCIÓN VIAL	ANTEJARDIN O RETIRO	ZONA VERDE	ANDEN		CALZADA	ANDEN	ZONA VERDE	ANTEJARDIN O RETIRO	TOTAL SECCIÓN
V-32	3.00	1.50	1.50	7.00	1.50	1.50	3.00	19.00	

**Parágrafo.** La sección total de las Vías deberá cederse gratuitamente a favor del Municipio de Pereira y construirse como carga general del Plan Parcial.

**2. VÍAS PEATONALES.** En las vías propuestas para el desarrollo del Plan Parcial Mirador de la Julita, los flujos peatonales serán atendidos por las zonas peatonales definidas en la sección del eje vial propuesto.

**Artículo 40. CRITERIOS PARA EL SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE.** Los criterios que se deben tener en cuenta para el sistema vial y de transporte, son:

- Permitir la continuidad y libre acceso al espacio público definido en el POT vigente y en el presente Plan parcial.
- 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.



ALCALDÍA DE PEREIRA

DECRETO No. 383  
22 MAY 2017  
Versión: 3  
Fecha: 06-16  
Página 27 de 56

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA EL MIRADOR DE LA JULITA Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS"**

- El sistema vial local debe permitir el acceso directo a las zonas verdes y comunales del plan parcial.
- Debe consolidar el sistema peatonal para conformar una red de movilidad que pueda garantizar la Integración del área de intervención al sistema de transporte masivo.
- 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 41. PARQUEADEROS.** Se deberá dar cumplimiento a la norma para parqueaderos que se defina para cada zona de asignación de usos del suelo determinada en el estatuto de usos (Decreto Municipal 449 de 2006), dando cumplimiento a los siguientes requerimientos:

- a. No pueden localizarse sobre las secciones viales (sistema vial primario y secundario) sino que deben manejar a través de retiros adicionales dejando libre funcionamiento de la malla vial, dichas secciones viales deberán conservar la continuidad de los elementos que la constituyen.
- b. En las zonas donde se plantee la construcción de multifamiliares se podrán solucionar los parqueaderos en sótanos, sub-sótanos o al aire libre (cubiertos o descubiertos).

**CAPÍTULO V  
SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO**

**Artículo 42. OBJETIVO GENERAL.** El Plan Parcial, busca establecer un sistema de espacios públicos que de cumplimiento a los parámetros y criterios establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial, con el cual se puedan articular las áreas de cesión obligatoria para espacio público del plan parcial El Mirador de la Julita, a las identificadas en el POT y planes parciales aledaños ya aprobados, así como a los suelos de protección y sistema vial principal, garantizando la accesibilidad para toda la población del sector.

**Artículo 43. ESTRATEGIAS GENERALES DEL PLAN PARCIAL:** Las estrategias generales del Plan Parcial la Julita para consolidar el sistema de espacio público, son :

- a. Conformar un sistema de espacio público con grandes áreas conforme a la tipología de espacio proyectado, de manera que posibilite el desarrollo de proyectos de adecuación de escala zonal.
- b. Articular el espacio público con las zonas de protección de drenajes, articulando las mismas al sistema.
- c. Articular el espacio público con posibilidad de adecuación para la recreación activa, al sistema vial principal, garantizando su accesibilidad y disfrute para la población del todo el sector.

**Artículo 44. CÁLCULO DE ESPACIOS PÚBLICOS.** El cálculo de las áreas de cesión para espacio público, se lleva a cabo conforme a las directrices establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial y conforme a los estándares mínimos de calidad de vida para uso residencial como uso principal establecido en cada una de las unidades de gestión y de actuación urbanística, así como para los usos comerciales y de servicios proyectados como usos complementarios en cada unidad, así:

**EL PROFESIONAL ESPECIALIZADO COORDINADOR ADMINISTRATIVO  
DEL AREA METROPOLITANA CENTRO OCCIDENTE**

**CERTIFICA QUE:**

La Gaceta Metropolitana Extraordinaria Número 46 del mes de Junio de 2017, fue revisada se tuvieron a la vista todos los documentos originales con sus respectivas firmas, los cuales reunieron los requisitos necesarios para su publicación.

Para constancia, se firma a los Veintiuno (21) días del mes de Junio de dos mil diecisiete (2017).



**JORGE EDILBERTO HERNANDEZ NIETO**  
Coordinador Administrativo P. E.

Elaboró JFSR

