



GACETA METROPOLITANA EXTRAORDINARIA

No.095

Edición: Noviembre 28 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

DECRETOS MUNICIPALES

DECRETO No 748 DE NOVIEMBRE 7 DE 2017 “POR EL CUAL SE CREA LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL “CUERPO DE BOMBEROS OFICIALES DE PERERIA”, SE DETERMINA LA ESCALA DE REMUNERACION PARA SUS DISTINTAS CATERGORIAS DE EMPLEOS Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONE”.

DECRETO MUNICIPAL No 767 DE NOVIEMBRE 22 DE 2017 “POR MEDIO DEL CUAL SE HACEN UNAS MODIFICACIONES EN EL PRESUPUESTO DE INGRESOS Y GASTOS DEL MUNICIPIO DE PEREIRA CORRESPONDIENTE A LA PRESENTE VIGENCIA FISCAL DEL AÑO 2017”

 ALCALDIA DE PEREIRA	748 DECRETO No. DE 10 NOV 2017	Versión: 3 Fecha: 06-18 Página: 1 de 65
--	--------------------------------------	---

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA
"VILLA HERMOSA" 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, el Decreto 1077 de 2015) y el Plan de Ordenamiento Municipal (POT) adoptado mediante el Acuerdo Municipal 018 de 2000 y modificado mediante el Acuerdo Municipal 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 modificado por el Acuerdo 023 de 2006), en el Artículo 410 del Título X del Acuerdo 023 de 2006, que modificó el Artículo 496 del Acuerdo 018 de 2000, 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, económica - 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

I
[Firma]



ALCALDÍA DE PEREIRA

DECRETO No. 748
DE 110 NOV 2017

Versión: 3
Fecha: 08-18
Página: 2 de 85

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

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 Acuerdo 23 de 2006, que modificó el Acuerdo 18 de 2000, en el plano No.12 localiza el plan parcial dentro del suelo de expansión urbana de la zona Sur y posee como tratamiento urbanístico el de DESARROLLO, por lo cual su incorporación al perímetro urbano solo procede mediante plan parcial.

Que el Plan Parcial de Expansión Urbana VILLA HERMOSA se plantea como un proceso de planificación de iniciativa privada que busca que el Municipio de Pereira sea reconocido como el Centro de Negocios y Servicios del Occidente Colombiano mediante la consolidación de una plataforma territorialmente competitiva que posibilite el desarrollo humano sostenible para sus habitantes, visión a la cual el plan parcial VILLA HERMOSA pretende apuntarle a través de la determinación de usos del suelo, garantizando además la protección de los recursos naturales convirtiendo así a la nueva ciudad como un medio para lograr la sostenibilidad ambiental y territorial, respetando además las demás directrices establecidas por el POT.

En tal sentido el desarrollo del presente plan parcial es pertinente para darle cumplimiento al artículo 13 del Acuerdo 18 de 2000, adicionado por el artículo 5 del Acuerdo 23 de 2006, en la búsqueda continua de cumplir el modelo de ciudad a través de garantizar el desarrollo territorial del Municipio de una forma equilibrada y ambientalmente sostenible y la generación de una plataforma urbano-regional y urbano-rural con adecuadas relaciones funcionales, que permitan el desarrollo del Municipio y mejorar la calidad de vida de sus habitantes.

Que en desarrollo de la Ley 388 de 1997, el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 establece el procedimiento que se debe tener en cuenta para la aprobación de los planes parciales. Según el Artículo 2.2.4.1.1.2 del Decreto 1077 de 2015, las etapas para la formulación y adopción de los planes parciales son las siguientes: 1) formulación y revisión, 2) concertación y consulta, y 3) adopción mediante Decreto Municipal.

Que la fase de formulación del presente plan parcial, se inicia con la radicación de la propuesta de plan parcial ante la Administración Municipal para su revisión pertinente.

Que una vez formulado el proyecto de plan parcial por el promotor, se lleva 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



DECRETO No. 748

DE 11 0 NOV 2017

Versión: 3

Fecha: 09-18

Página: 3 de 65

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA "VILLA HERMOSA" Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS"

expedición de la Resolución No 4891 del 28 de septiembre de 2016, mediante la cual la Secretaria de Planeación otorga viabilidad técnica al proyecto de plan parcial.

Que la fase de concertación y consulta, se agota con la expedición de la Resolución No. 1688 del 28 de septiembre de 2017, por medio de la cual la CARDER concertó el componente ambiental del Plan Parcial "VILLA HERMOSA" del Municipio de Pereira.

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 "VILLA HERMOSA" 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 VILLA HERMOSA

CAPÍTULO I

ADOPCIÓN, LOCALIZACIÓN, DELIMITACIÓN Y CONFORMACIÓN PREDIAL DEL AREA DE PLANIFICACIÓN

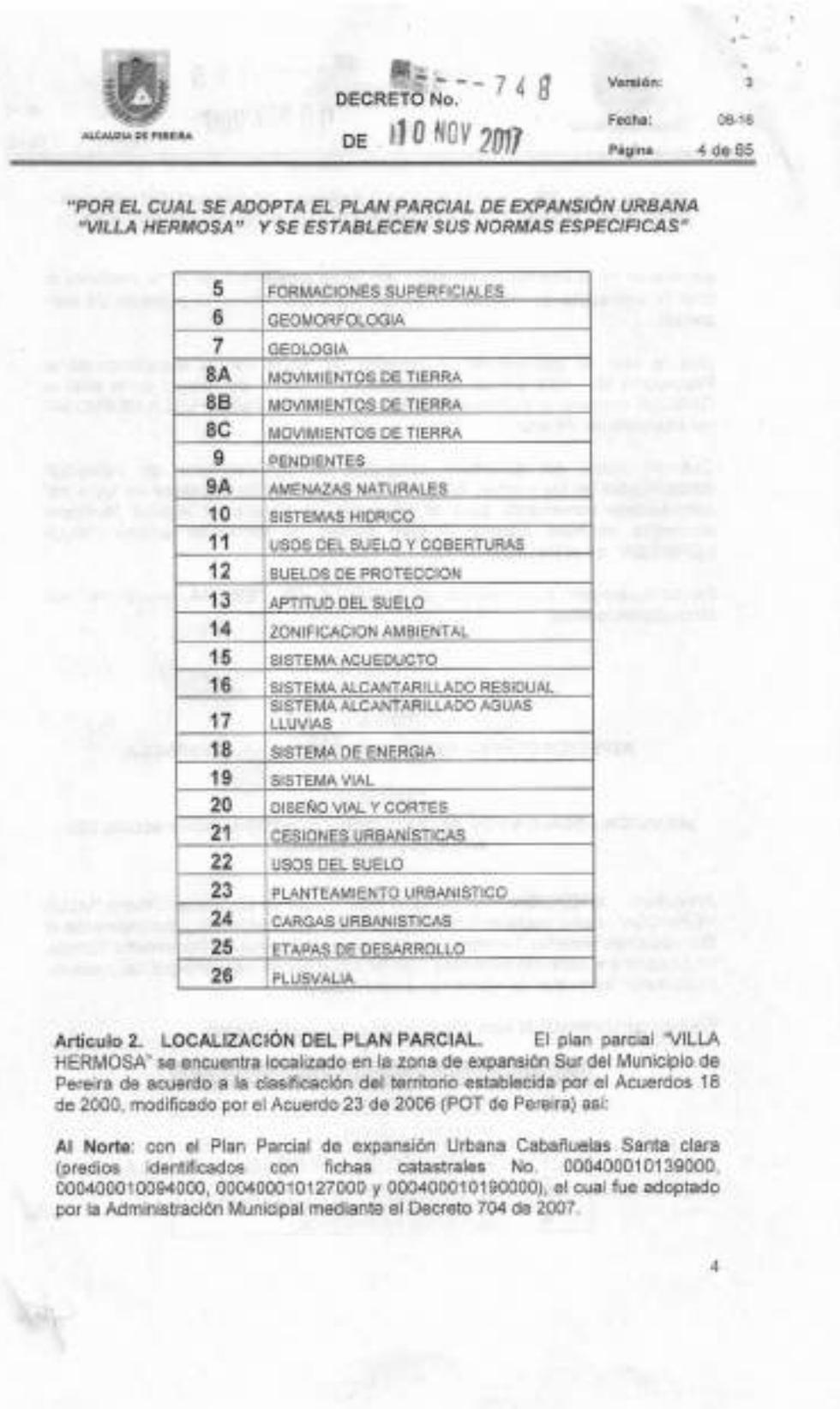
Artículo 1. ADOPCIÓN. -Adóptese el Plan Parcial de Expansión Urbana "VILLA HERMOSA" como instrumento de planificación que desarrolla y complementa el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Pereira, el Documento Técnico de Soporte y el conjunto de planos y anexos que hacen parte integral del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

Forman parte integral de este documento los siguientes Planos:

PLANO	CONTIENE
0	TOPOGRAFIA Y PREDIOS
1	ARRASTRE 70%-30%
2	DELIMITACION DEL PLAN PARCIAL
3	SISTEMAS ESTRUCTURANTES
4	DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACION URBANISTICA

3







ALCALDÍA DE PEREIRA

DECRETO No. **748**
DE **10 NOV 2017**

Versión: 3
Fecha: 06-18
Página: 5 de 85

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

Al Sur: con la línea establecida por el POT (Acuerdo 18 de 2000, modificado por el Acuerdo 23 de 2006) la cual demarca el suelo de expansión sur dos y los predios identificados con fichas catastrales 00-04-0001-0128-000, 00-04-0002-0115-000, 000400020116000, 00-04-0002-0114-000, 00-04-0002-0084-000 y 00-04-0002-0052-000.

Al Oriente: con el Plan Parcial de expansión Urbana Cabañuelas Santa clara, el cual fue adoptado por la Administración Municipal mediante el Decreto 704 de 2007 y el predio identificado con ficha catastral 00-04-0001-0126-000.

Al Occidente: con los predios vecinos identificados con fichas catastrales No. 00-03-0001-0066-000, 00-03-0001-0265-000, 00-04-0002-0052-000 y 00-04-0001-0133-000.

DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN. –El Plan Parcial de Expansión urbana "VILLA HERMOSA" posee un área de 150.659,26 m² y se delimita mediante los siguientes puntos de coordenadas (Planas Cartesianas, con origen en el Punto Magna):

PTO	COORDENADAS
1	X=1148869.283 Y=1020891.884
2	X=1148874.866 Y=1020876.927
3	X=1148876.007 Y=1020881.222
4	X=1148941.945 Y=1020849.603
5	X=1148956.099 Y=1020849.416
6	X=1148963.756 Y=1020851.446
7	X=1148981.896 Y=1020861.580
8	X=1148991.915 Y=1020862.982
9	X=1149003.684 Y=1020866.680
10	X=1149016.734 Y=1020867.096
11	X=1149020.834 Y=1020842.181
12	X=1149060.846 Y=1020847.790
13	X=1149099.186 Y=1020862.146
14	X=1149134.349 Y=1020867.433
15	X=1149172.026 Y=1020873.696
16	X=1149188.965 Y=1020873.976
17	X=1149205.894 Y=1020874.213
18	X=1149218.934 Y=1020873.220
19	X=1149223.649 Y=1020876.636
20	X=1149339.955 Y=1020871.869
21	X=1149422.730 Y=1020814.936
22	X=1149425.990 Y=1020783.666
23	X=1149430.811 Y=1020696.894
24	X=1149436.463 Y=1020666.917
25	X=1149452.111 Y=1020691.836
26	X=1149481.626 Y=1020676.970
27	X=1149518.702 Y=1020663.171

28	X=1149533.460 Y=1020662.136
29	X=1149517.832 Y=1020732.556
30	X=1149518.279 Y=1020753.448
31	X=1149520.004 Y=1020766.936
32	X=1149521.534 Y=1020778.693
33	X=1149535.054 Y=1020821.094
34	X=1149545.357 Y=1020853.304
35	X=1149555.660 Y=1020896.051
36	X=1149543.707 Y=1020897.742
37	X=1149499.870 Y=1020854.646
38	X=1149495.696 Y=1020853.016
39	X=1149472.622 Y=1020869.619
40	X=1149463.262 Y=1020856.655
41	X=1149447.076 Y=1020869.538
42	X=1149432.127 Y=1020870.169
43	X=1149416.693 Y=1020876.804
44	X=1149405.268 Y=1020852.200
45	X=1149396.404 Y=1020885.722
46	X=1149387.344 Y=1020892.064
47	X=1149382.854 Y=1020895.228
48	X=1149382.053 Y=1020896.844
49	X=1149378.286 Y=1020896.073
50	X=1149372.802 Y=1020896.046
51	X=1149371.850 Y=1020900.260
52	X=1149372.188 Y=1020913.176
53	X=1149366.196 Y=1020937.279
54	X=1149367.402 Y=1020945.686
55	X=1149366.751 Y=1020950.857

5



ALCALDIA DE PEREIRA

DECRETO No. **748**
DE **110 NOV 2017**

Versión: 3
Fecha: 08-16
Página 6 de 65

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA
"VILLA HERMOSA" Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS"**

56	X=1149372.229	Y=1020989.850	104	X=1149007.596	Y=1021158.054
57	X=1149376.789	Y=1020981.859	105	X=1149000.263	Y=1021147.388
58	X=1149376.489	Y=1020982.138	106	X=1148900.167	Y=1021143.372
59	X=1149389.478	Y=1021001.513	107	X=1148888.322	Y=1021121.783
60	X=1149367.424	Y=1021003.032	108	X=1148885.868	Y=1021112.277
61	X=1149348.839	Y=1021016.763	109	X=1148884.022	Y=1021107.677
62	X=1149332.207	Y=1021035.073	110	X=1149006.872	Y=1021101.698
63	X=1149325.942	Y=1021049.098	111	X=1149040.884	Y=1021095.451
64	X=1149323.278	Y=1021060.760	112	X=1149071.383	Y=1021091.820
65	X=1149314.271	Y=1021065.202	113	X=1149095.285	Y=1021087.100
66	X=1149302.462	Y=1021067.310	114	X=1149111.135	Y=1021077.840
67	X=1149295.013	Y=1021070.391	115	X=1149102.886	Y=1021074.805
68	X=1149288.444	Y=1021075.132	116	X=1149076.636	Y=1021058.153
69	X=1149282.183	Y=1021079.864	117	X=1148988.818	Y=1021055.188
70	X=1149275.128	Y=1021087.112	118	X=1148967.089	Y=1021045.622
71	X=1149270.050	Y=1021093.560	119	X=1148949.107	Y=1021025.374
72	X=1149267.541	Y=1021100.200	120	X=1148949.797	Y=1021022.489
73	X=1149264.040	Y=1021111.838	121	X=1148943.915	Y=1021009.209
74	X=1149258.942	Y=1021119.927	122	X=1148943.678	Y=1021005.005
75	X=1149254.086	Y=1021129.930	123	X=1148943.678	Y=1021005.005
76	X=1149235.880	Y=1021147.210	124	X=1148875.873	Y=1021000.982
77	X=1149225.545	Y=1021159.102	125	X=1148867.515	Y=1020995.050
78	X=1149219.313	Y=1021161.950	126	X=1148858.900	Y=1020997.801
79	X=1149211.466	Y=1021165.478	127	X=1148854.598	Y=1020995.692
80	X=1149199.171	Y=1021168.853	128	X=1148850.913	Y=1020992.854
81	X=1149191.528	Y=1021167.838	129	X=1148836.998	Y=1020958.915
82	X=1149182.911	Y=1021168.112	130	X=1148830.675	Y=1020899.461
83	X=1149182.086	Y=1021165.952	131	X=1148821.482	Y=1020890.956
84	X=1149179.775	Y=1021167.174	132	X=1148817.989	Y=1020843.642
85	X=1149171.089	Y=1021168.625	133	X=1148816.888	Y=1020831.319
86	X=1149163.334	Y=1021168.519	134	X=1148812.986	Y=1020814.868
87	X=1149157.070	Y=1021170.709	135	X=1148808.083	Y=1020897.411
88	X=1149154.004	Y=1021175.152	136	X=1148809.882	Y=1020891.476
89	X=1149150.902	Y=1021182.024	137	X=1148815.641	Y=1020899.178
90	X=1149143.410	Y=1021185.245	138	X=1148841.895	Y=1020889.553
91	X=1149137.754	Y=1021190.720	139	X=1148855.638	Y=1020890.102
92	X=1149125.881	Y=1021211.178			
93	X=1149119.429	Y=1021220.005			
94	X=1149115.799	Y=1021228.605			
95	X=1149105.254	Y=1021238.129			
96	X=1149094.370	Y=1021250.498			
97	X=1149082.127	Y=1021219.421			
98	X=1149063.452	Y=1021208.266			
99	X=1149038.701	Y=1021181.179			
100	X=1149010.273	Y=1021173.915			
101	X=1149012.327	Y=1021170.885			
102	X=1149012.836	Y=1021167.803			
103	X=1149009.305	Y=1021164.138			



ALCALDÍA DE PEREIRA

003--748

DECRETO No.

DE

10 NOV 2017

Versión:

3

Fecha:

06-16

Página:

7 de 85

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

Parágrafo 1. La delimitación se encuentra consignada en el Plano No. 0 "Topografía y Predios" el cual hace parte integral de este decreto.

Artículo 3. 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. 0 "Topografía y Predios" el cual hace parte integral de este decreto.

Predio/Parcela No.	Act. Predial (M2)	Superficie	Área Urbanizable (M2)	Área de Uso Público (M2)	Área de Uso Privado (M2)	Área de Uso Comunitario (M2)	Área de Uso Especial (M2)
0000000001	000-0000	1000.00	1000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0000000002	000-0000	1000.00	1000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0000000003	000-0000	1000.00	1000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0000000004	000-0000	1000.00	1000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0000000005	000-0000	1000.00	1000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0000000006	000-0000	1000.00	1000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0000000007	000-0000	1000.00	1000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0000000008	000-0000	1000.00	1000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0000000009	000-0000	1000.00	1000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0000000010	000-0000	1000.00	1000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0000000011	000-0000	1000.00	1000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0000000012	000-0000	1000.00	1000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0000000013	000-0000	1000.00	1000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0000000014	000-0000	1000.00	1000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0000000015	000-0000	1000.00	1000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0000000016	000-0000	1000.00	1000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0000000017	000-0000	1000.00	1000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0000000018	000-0000	1000.00	1000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0000000019	000-0000	1000.00	1000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0000000020	000-0000	1000.00	1000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0000000021	000-0000	1000.00	1000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0000000022	000-0000	1000.00	1000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0000000023	000-0000	1000.00	1000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0000000024	000-0000	1000.00	1000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0000000025	000-0000	1000.00	1000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0000000026	000-0000	1000.00	1000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0000000027	000-0000	1000.00	1000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0000000028	000-0000	1000.00	1000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0000000029	000-0000	1000.00	1000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0000000030	000-0000	1000.00	1000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0000000031	000-0000	1000.00	1000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0000000032	000-0000	1000.00	1000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0000000033	000-0000	1000.00	1000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0000000034	000-0000	1000.00	1000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0000000035	000-0000	1000.00	1000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0000000036	000-0000	1000.00	1000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0000000037	000-0000	1000.00	1000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0000000038	000-0000	1000.00	1000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0000000039	000-0000	1000.00	1000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0000000040	000-0000	1000.00	1000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0000000041	000-0000	1000.00	1000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0000000042	000-0000	1000.00	1000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0000000043	000-0000	1000.00	1000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0000000044	000-0000	1000.00	1000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0000000045	000-0000	1000.00	1000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0000000046	000-0000	1000.00	1000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0000000047	000-0000	1000.00	1000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0000000048	000-0000	1000.00	1000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0000000049	000-0000	1000.00	1000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0000000050	000-0000	1000.00	1000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0000000051	000-0000	1000.00	1000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0000000052	000-0000	1000.00	1000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0000000053	000-0000	1000.00	1000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0000000054	000-0000	1000.00	1000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0000000055	000-0000	1000.00	1000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0000000056	000-0000	1000.00	1000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0000000057	000-0000	1000.00	1000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0000000058	000-0000	1000.00	1000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0000000059	000-0000	1000.00	1000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0000000060	000-0000	1000.00	1000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0000000061	000-0000	1000.00	1000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0000000062	000-0000	1000.00	1000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0000000063	000-0000	1000.00	1000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0000000064	000-0000	1000.00	1000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0000000065	000-0000	1000.00	1000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0000000066	000-0000	1000.00	1000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0000000067	000-0000	1000.00	1000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0000000068	000-0000	1000.00	1000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0000000069	000-0000	1000.00	1000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0000000070	000-0000	1000.00	1000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0000000071	000-0000	1000.00	1000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0000000072	000-0000	1000.00	1000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0000000073	000-0000	1000.00	1000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0000000074	000-0000	1000.00	1000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0000000075	000-0000	1000.00	1000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0000000076	000-0000	1000.00	1000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0000000077	000-0000	1000.00	1000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0000000078	000-0000	1000.00	1000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0000000079	000-0000	1000.00	1000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0000000080	000-0000	1000.00	1000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0000000081	000-0000	1000.00	1000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0000000082	000-0000	1000.00	1000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0000000083	000-0000	1000.00	1000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0000000084	000-0000	1000.00	1000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0000000085	000-0000	1000.00	1000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0000000086	000-0000	1000.00	1000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0000000087	000-0000	1000.00	1000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0000000088	000-0000	1000.00	1000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0000000089	000-0000	1000.00	1000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0000000090	000-0000	1000.00	1000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0000000091	000-0000	1000.00	1000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0000000092	000-0000	1000.00	1000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0000000093	000-0000	1000.00	1000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0000000094	000-0000	1000.00	1000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0000000095	000-0000	1000.00	1000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0000000096	000-0000	1000.00	1000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0000000097	000-0000	1000.00	1000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0000000098	000-0000	1000.00	1000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0000000099	000-0000	1000.00	1000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0000000100	000-0000	1000.00	1000.00	0.00	0.00	0.00	0.00

Parágrafo 1. El presente plan parcial se trabajará con información planimétrica, resultante de levantamiento de linderos realizado por el promotor y debidamente avalado por un profesional idóneo, el área de planificación no se sobrepone a ningún plan parcial adoptado o en formulación.

Parágrafo 2. Se consideran partícipes del plan parcial todos aquellos predios que no hayan sido relacionados en el estado anterior resultantes de mutaciones prediales aun no registradas.

Parágrafo 3. En caso de presentarse diferencias en las áreas prediales con la información oficial, previo al licenciamiento, los promotores de cada unidad de actuación deberán ajustar y actualizar la información ante la entidad competente.

CAPÍTULO II
CUADRO DE ÁREAS

Artículo 4. DEFINICIÓN DE ÁREAS DENTRO DEL PLAN PARCIAL. En cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.1.1 del Decreto 1077 de 2015 se adopta el cálculo de áreas bruta, neta urbanizable y útil del Plan Parcial que se refleja el siguiente cuadro de áreas.



 ALCALDÍA DE PEREIRA

748

 DECRETO No.

 DE 170 NOV 2017

Versión: 3

 Fecha: 00-10

 Página: 8 de 65

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

ITEM	Descripción	VALORES										Unidad	
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
1	VALOR DE TERRENO DE 1000 M ²	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000
2	VALOR DE TERRENO DE 2000 M ²	2.400.000	2.400.000	2.400.000	2.400.000	2.400.000	2.400.000	2.400.000	2.400.000	2.400.000	2.400.000	2.400.000	2.400.000
3	VALOR DE TERRENO DE 3000 M ²	3.600.000	3.600.000	3.600.000	3.600.000	3.600.000	3.600.000	3.600.000	3.600.000	3.600.000	3.600.000	3.600.000	3.600.000
4	VALOR DE TERRENO DE 4000 M ²	4.800.000	4.800.000	4.800.000	4.800.000	4.800.000	4.800.000	4.800.000	4.800.000	4.800.000	4.800.000	4.800.000	4.800.000
5	VALOR DE TERRENO DE 5000 M ²	6.000.000	6.000.000	6.000.000	6.000.000	6.000.000	6.000.000	6.000.000	6.000.000	6.000.000	6.000.000	6.000.000	6.000.000
6	VALOR DE TERRENO DE 6000 M ²	7.200.000	7.200.000	7.200.000	7.200.000	7.200.000	7.200.000	7.200.000	7.200.000	7.200.000	7.200.000	7.200.000	7.200.000
7	VALOR DE TERRENO DE 7000 M ²	8.400.000	8.400.000	8.400.000	8.400.000	8.400.000	8.400.000	8.400.000	8.400.000	8.400.000	8.400.000	8.400.000	8.400.000
8	VALOR DE TERRENO DE 8000 M ²	9.600.000	9.600.000	9.600.000	9.600.000	9.600.000	9.600.000	9.600.000	9.600.000	9.600.000	9.600.000	9.600.000	9.600.000
9	VALOR DE TERRENO DE 9000 M ²	10.800.000	10.800.000	10.800.000	10.800.000	10.800.000	10.800.000	10.800.000	10.800.000	10.800.000	10.800.000	10.800.000	10.800.000
10	VALOR DE TERRENO DE 10000 M ²	12.000.000	12.000.000	12.000.000	12.000.000	12.000.000	12.000.000	12.000.000	12.000.000	12.000.000	12.000.000	12.000.000	12.000.000

TÍTULO II

SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL PLAN PARCIAL

CAPÍTULO I

SISTEMA AMBIENTAL

Artículo 5. CONCERTACIÓN CON LA AUTORIDAD AMBIENTAL. El presente plan parcial fue sometido a concertación ambiental con la CARDER, entidad que emitió el concepto técnico No. 02870 del 26 de septiembre de 2017 y la Resolución No. 1688 del 26 de septiembre de 2017 por medio del cual se concertó el componente ambiental del Plan Parcial "VILLA HERMOSA", documentos que hacen parte integral al presente decreto.

Artículo 6. El SISTEMA AMBIENTAL DEL PLAN PARCIAL VILLA HERMOSA. comprende el conjunto de elementos o componentes ambientales, ecosistemas de importancia ambiental y los recursos naturales renovables que garantizan su desarrollo equilibrado y sostenible. Está constituido esencialmente por los suelos de protección que comprenden las zonas de retro o áreas forestales protectoras de drenajes permanentes y los suelos de alta pendiente, que por sus características de protección o amenaza, tienen restringida la posibilidad de urbanizarse y cumplirán con la función de articular los diferentes elementos del espacio público.

Artículo 7. CRITERIOS AMBIENTALES PARA EL DISEÑO URBANO. Se definen los siguientes criterios de diseño, desde el componente ambiental:

- Consolidar corredores naturales conformados por los suelos de protección de la corriente hídrica y altas pendientes.
- Conservar los elementos y componentes de gran valor paisajístico.
- Minimizar en la medida de lo posible, los movimientos de tierra.
- Privilegiar la ocupación de los suelos con aptitud media a alta.
- Omitir, en lo posible, cruces viales sobre cauces y drenajes permanentes.



ALCALDÍA DE PEREIRA

DECRETO No. 748
DE 10 NOV 2017

Versión: 3
Fecha: 06-16
Página: 9 de 65

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

Artículo 8. ÁREAS DE INTERÉS AMBIENTAL PARA EL PLAN PARCIAL VILLA HERMOSA. Los elementos ambientales que requieren algún tipo de cuidado y consideración para su protección, recuperación, restauración o compensación corresponden a las corrientes hídricas permanentes que discurren sobre el terreno del plan parcial.

En este sentido, los suelos de protección definidos por las franjas de protección del recurso hídrico de drenajes permanentes, deberán enriquecerse mediante procesos de reforestación, con el fin de recuperar las coberturas vegetales protectoras, tal como se propone en las obras ambientales.

Artículo 9. GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA. El Plan Parcial Villa Hermosa está localizado geológicamente en el sector correspondiente a depósitos no consolidados, cenizas volcánicas, flujo de lodo y depósitos de piedemonte (TQg), el cual conforma el Abanico Volcánico Detrítico o Formación Pereira, en su estratotipo, está conformada por dos secuencias, la superior de cenizas volcánicas que pueden alcanzar espesores mayores a 35m y la inferior por depósitos fluviales y glacio-volcánico.

Esta formación consiste en cantos en una matriz de arcilla y arena, la cual se ha generado por procesos Vulcano - detríticos durante el Plioceno y el Pleistoceno, está constituido por depósitos no consolidados, cenizas volcánicas, flujos de lodo y depósitos de piedemonte y en términos generales, estos materiales presentan una muy buena cimentación y rigidez. En el caso particular del área de estudio, buena parte de los terrenos, cuentan con una capa de cenizas volcánicas de espesores variables.

Artículo 10. CLASIFICACIÓN MORFOLOGICA Y MORFOMETRÍA (PENDIENTES). La zona del plan parcial es predominantemente plana, presentando declinaciones en sentido Norte - Sur principalmente en la parte Nor Occidental. Teniendo en cuenta lo anterior, se establecieron los siguientes rangos para las pendientes encontradas en el área de estudio:

Item	Rango Pendientes
A	0 - 25%
B	25 - 40%
C	40 - 60%
D	> 60%

Artículo 11. PROCESOS EROSIVOS Y FENÓMENOS DE REMOCIÓN EN MASA. En el área del Plan Parcial de expansión urbana Villa Hermosa no se observan procesos erosivos, ni fenómenos de remoción en masa activos, sin embargo es susceptible a fenómenos de remoción en masa en las laderas por sus pendientes mayores a 60%, tal como se puede observar en el plano No. 9A de Amenazas Naturales y en el Plano No. 9 de Pendientes, en algunos sectores se evidencian procesos de erosión superficial, asociados a la ganadería, fincas de recreo y agricultura que no representan amenaza.

9



 ALCALDÍA DE PEREIRA	DECRETO No. 748 DE 10 NOV 2017	Versión: 3 Fecha: 05-10 Página: 11 de 65
--	--	--

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA "VILLA HERMOSA" Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS"

Artículo 16. DEMARCACIÓN DE LAS ZONAS DE PROTECCIÓN DE LOS CAUCES DRENAJES PERMANENTES: Para la determinación de los Suelos de Protección del Plan Parcial de expansión urbana VILLA HERMOSA se tuvo en cuenta la clasificación de los suelos de protección establecida en el Acuerdo 028 de 17 de Junio de 2011, modificado por el Acuerdo CORDER N° 020 de Noviembre de 2013, en lo correspondiente a las zonas forestales protectoras de corrientes hídricas.

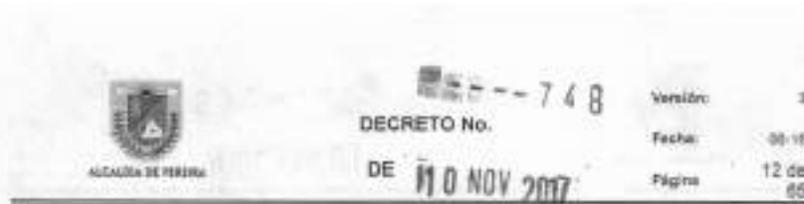
Artículo 17. USO PERMITIDOS EN LAS ÁREAS DE RETIRO (ZONAS DE PROTECCIÓN)

- Cobertura vegetal protectora.
- En el límite de la zona de retiro se permitirá el establecimiento de especies ornamentales, siempre que no implique la erradicación de cobertura pre-existente.
- Redes de servicios públicos domiciliarios a partir del cambio de pendiente garantizando su estabilidad, salvo cuando topográficamente no sea posible localizarlas por fuera del cambio de pendiente. No incluye los sistemas de tratamiento.
- Obras de control de erosión. Estas obras no deben impedir la continuidad de la zona de retiro; una vez implementada la solución se deberá generar una restitución morfológica y de cobertura vegetal del área, garantizando la franja de retiro demarcada.
- En la franja correspondiente a un tercio de la altura de la ladera, adicionalmente se permitirá:
 - Recreación pasiva con infraestructuras tales como miradores paisajísticos, observatorios de fauna y flora, senderos peatonales y mobiliario propios de actividades contemplativas. El total de la infraestructura para la recreación pasiva no podrá ocupar un área superior al 10% de la franja y deberá construirse sin superficies de pisos duros, salvo superficies en madera o piedra de mano acomodada. Se deberá garantizar la accesibilidad de la población y su articulación con el sistema de Espacio Público. Los miradores paisajísticos, observatorios de fauna y flora deben ser construidos con áreas menores a 7 m², distancias mínimas de 15 m entre ellos.
 - Vías contempladas en los planes viales municipales, departamentales o nacionales. Estas intervenciones deberán garantizar la estabilidad de la ladera con las respectivas obras.

Artículo 18. ANÁLISIS DEL COMPONENTE BIÓTICO Y FAUNA. Reconocimiento de coberturas vegetales (bosques naturales, incluidos de guadua y especies afines, rastrojo algo y bosques plantados protectores) identificando tipo de especies encontradas, áreas de cada una de las coberturas y existencia de zonas con fauna y/o flora con algún grado de amenaza. En caso de definirse sólo especies vegetales el plano puede integrarse al mapa de uso y cobertura.

11





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

Flora

Los árboles de mayor abundancia se encuentran en los guaduales y manchas homogéneas e individuos aislados en los potreros, que corresponden a: yarumo (*Cecropia angustifolia* Trecul), Quiebrabarrigo (*Trichanthera gigantea*). El área del Plan Parcial se observa una gran cobertura con cultivos de café. No se reconocen dentro del área de estudio, la existencia de especies epífitas identificadas dentro de la resolución nacional 192 de 2014 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible.

A partir de la validación de campo se identificaron tres (3) tipos de cobertura vegetal, los cuales quedaron definidos como: Pastos, Guadua y Bosque.

Pastos.

En la actualidad, en el predio se realizan actividades de pastoreo de ganado vacuno. La mayor parte de la cobertura de pastos se encuentra representada por pasto estrella (*Cynodondactylon*) principalmente, acompañado por árboles aislados como el Yarumo, entre otros.

En el área que se encuentran pastos en el plan parcial corresponde al 50% del área total del Plan Parcial.

Guaduales.

Están situados en sectores puntuales del predio y asociados a vegetación arbórea y a pequeños pastizales. Dentro de los guaduales existen especies arbóreas diseminadas, algunas de ellas sobrepasan la estructura del dosel del guadual y se encuentran en buen estado fitosanitario.

El área total del guadual en el área del plan parcial corresponde a 5,70% del área total del Plan Parcial.

Vegetación al interior de los guaduales

La vegetación secundaria en varias etapas de crecimiento que se encuentra dentro de los guaduales está conformada por especies arbustivas y leñosas, dicha vegetación está dominada por Cordoncillo (*Piper* sp.) entremezcladas con Heliconias (*Heliconia* sp.), Congo (*Calathea acrotailifera*), Biao (*Calathea* sp.), Chorotico (*Clerodendron birtense*), Cañagria (*Monochaetum lineatum*), variedades de Colocosa sp., y platanillas (*Musa velutina*) entre otras, quiebrabarrigos, anillos y yarumos de tipo arbóreo.

Bosque

Está constituido mayoritariamente por la presencia de individuos de la especie tales como: yarumos, quiebrabarrigo, etc, asociados al área de guaduales y/o presentes en los potreros en forma aislada

En caso tal de que alguna de las Unidades de Actuación Urbanística requieran la intervención de estos individuos, deberán tramitar ante CARDER todos los trámites y permisos requeridos, previo al licenciamiento, de conformidad a lo establecido en el Acuerdo 017 de 5 de Diciembre de 2012 "Por medio del cual se declara la veda de especies vegetales en el Departamento de Risaralda y se dictan otras disposiciones", donde se identifica que la especie Samán NO es una especie vedada en el Departamento de Risaralda.

El reconocimiento de coberturas vegetales correspondientes al componente biótico, se incorporó al Mapa de Uso y Cobertura del Suelo.



DECRETO No. 748
DE 10 NOV 2017

Versión:	3
Fecha:	06-10
Página:	13 de 85

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

Fauna

Dado el uso actual que presenta el suelo de la zona de estudio, no existe presencia de especies de fauna silvestre representativas, además por estar ubicada cerca de vías importantes para la conectividad de esta zona rural con la urbana del municipio, el corredor ecológico se ve seriamente perturbado para el intercambio faunístico entre zonas de riqueza biológica de la región. De lo anterior se deriva que las especies animales que se puedan observar en el área correspondan principalmente a especies comunes que habiten zonas urbanas o rurales del municipio.

Artículo 19. ANÁLISIS DE LAS AMENAZAS NATURALES (HIDROLÓGICAS Y GEOTÉCNICAS) Y ANTRÓPICAS

- **Amenazas por deslizamientos:** El área del plan parcial es susceptible a fenómenos de remoción en masa en las laderas por sus pendientes mayores a 60%, tal como se puede observar en el Plano No. 6A de Amenazas Naturales y en el Plano No. 9 de Pendientes. Sin embargo, en la zona de estudio no se observan desprendimientos de taludes o fenómenos de remoción en masa activos o recientes, en algunos sectores se evidencian procesos de erosión superficial, asociados a los cultivos de café que no representan amenaza.

Además, no se presentan procesos o fenómenos externos que generen una inestabilidad de la zona del Plan Parcial.

Se puede considerar que la susceptibilidad de los terrenos a la ocurrencia de deslizamientos es relativamente baja.

Los terrenos han sido estables a lo largo de su historia geológica; es decir, presentan una buena estabilidad natural. Alguna posibilidad de generación de deslizamiento se encuentra en terrenos de alta pendiente y estaría relacionada con la modificación antrópica de las condiciones del terreno o a la ocurrencia de eventos extraordinarios.

- **Amenazas por inundaciones:** En la zona a pesar de contar con tres drenajes permanentes en su territorio no presenta evidencias de inundaciones, dado que el caudal está en niveles mínimos, incluso en épocas invernales, sin embargo, se debe tener presente la importancia de mantener el área de protección que dicta la norma para evitar potenciales eventos de amenaza que puedan impactar de forma negativa el proyecto. Por ende la amenaza por inundaciones es BAJA.

- **Amenaza sísmica:** El municipio de Pereira se encuentra enclavado en una región de ALTA dinámica sísmica, muestra de ello son las diversas fallas geológicas que la atraviesan.

En el Proyecto para la Mitigación del Riesgo Sísmico de Pereira, Doquebradas y Santa Rosa de Cabal adelantado por la CARDER (2000), se identificaron 4 fallas activas en el municipio: la de San Jerónimo, Santa Rosa, Río Otún y Consoá.

Handwritten signature



ALCALDIA DE PEREIRA

DECRETO No. 748
DE 10 NOV 2017

Verión: 3
Fecha: 09-10
Página: 15 de 65

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA "VILLA HERMOSA" Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS"

- **Impacto en el corte, desmonte y remoción de la cubierta vegetal:**
Durante la etapa de construcción de infraestructura, las actividades de desmonte de cobertura vegetal se limitan a la intervención de áreas con cobertura de pastos únicamente.
- **Remoción y depósito de material de corte:** El material removido durante la etapa de desmonte será utilizado principalmente para la nivelación del terreno, adecuación morfológica y además para los llenos requeridos.

Se tendrá en cuenta las disposiciones de la Resolución 541 de 1994 expedida por el Ministerio del Medio Ambiente, por medio de la cual se regula el cargue, descargue, transporte, almacenamiento y disposición final de escombros, materiales, elementos, concretos y agregados sueltos de construcción, de demolición y capa orgánica de suelo, subsuelo de excavación.

- **Impacto sobre el sistema hídrico:** No se prevé impactos importantes sobre el sistema hídrico en el plan parcial debido a que existen tres cauces que serán conservados en su totalidad incluyendo su área forestal protectora. En general, durante los movimientos de tierra es necesario cuidar que no haya desprendimiento de material que pueda llegar hasta el cauce existente en el Plan Parcial causando un aporte de sedimentos importante, para evitar esto es necesario que antes de empezar con el movimiento de tierras bien sea para la intervención de los cauces intermitentes o en el proceso de cortes y llenos, se adecúen trinchos temporales a media ladera para la retención de sedimentos, los cuales a su vez permitirán garantizar una mayor estabilidad del terreno durante las obras.
- **Impacto por desestabilización del terreno:** Debe señalarse que la zona no ha presentado signos visibles de desestabilización y que no presenta susceptibilidad a este fenómeno.
- **Impacto por erosión:** La apertura de superficies de trabajo, como campamentos de obra, vías provisionales, patios de descarga y depósitos de materiales genera impactos de regular intensidad ambiental y podría constituir un importante promotor de erosión. Para efecto de minimizarlos será imperativo construir pequeños diques de interceptación de aguas y bermas para conducir el agua hacia aquellos.
- **Impacto por disposición de desechos:** El proyecto generará impactos sobre el medio en cuanto a la disposición final de residuos líquidos y sólidos. El manejo adecuado de estos permitirá mantener un ambiente saludable dentro del área de trabajo y evitar al máximo la contaminación del entorno. Los eventos identificables y su manejo se describen a continuación:
 - o **Desechos de lubricantes y combustibles:** las actividades de llenado de combustibles, cambio de aceites y lavado de equipos utilizados en la obra, tales como moto niveladoras, retroexcavadoras, cargadores, compactadores, etc, deberán ser realizadas en una sola zona del lote, demarcada específicamente para ese fin, con el objeto

15





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

de facilitar la recolección de desechos en contenedores especiales para su posterior transporte fuera del área de trabajo, de acuerdo con la reglamentación ambiental a proveedores del servicio previamente autorizados.

- o **Desechos orgánicos:** Los desechos orgánicos del personal que trabaja en el área no deben afectar las condiciones del entorno. El proyecto debe contemplar la utilización de baterías de baño portátiles en proporción de una batería por cada 15 trabajadores durante la ejecución de las obras.
- o **Otros desechos:** Los desechos de madera provenientes de las obras de formaletería serán acumulados y dispuestos separadamente de aquellos originados en demoliciones, movimientos de tierra y otros, de tal manera que puedan ser reutilizados o dispuestos en un sitio adecuado. De igual manera, se sugiere la utilización de formaletería metálica, en la medida de lo posible.

Impactos generales de proximidad

En razón del uso actual del área del plan parcial, no se prevén impactos de proximidad significativos, excepto la afectación temporal por ruido a raíz del funcionamiento de maquinaria y equipos pesados durante la ejecución de las obras.

Impactos identificables por la ocupación definitiva del territorio.

El mayor impacto se origina con motivo de la ocupación efectiva del espacio destinado para el proyecto y los efectos colaterales que se desprenden de ese uso. Los impactos identificables tienen que ver con la introducción de actividades hasta entonces ajenas al entorno y con la forma de hacerlo, es decir, las conductas que adopten las personas para desarrollar las actividades previstas.

Para la evaluación de los impactos ambientales previsible es necesario proyectar los aspectos particulares de funcionamiento que incorporará el proyecto, tengan o no posibilidad de causar impacto ambiental.

- **Impacto sobre el suelo:** Con respecto al suelo, se generará un cambio sustancial en cuanto a su uso, debido a la construcción de las diferentes estructuras, equipamientos e infraestructuras asociadas.
- **Impacto sobre el régimen de drenaje:** El proyecto en su funcionamiento no generará impactos significativos sobre el régimen de drenaje, ya el cauce natural existente de carácter permanente será conservado. No obstante lo anterior, se generará recolección de aguas lluvias que obviamente no podrán ser filtradas por el terreno sino que tienen que ser conducidas a través de drenajes artificiales hacia las redes o hacia el cauce presente en el área. Por esta razón se deben considerar redes separadas de alcantarillado pluvial y sanitario, recolección de las aguas lluvias de los techos y cubiertas a través de canales y bajantes y provisión de bermas y sardineles en las vías.
- **Impacto sobre la vegetación:** Con respecto a la vegetación, sólo se realizará erradicación de los pastos presentes en las áreas con mayor

 ALCALDÍA DE PEREIRA	DECRETO No. 748 DE 10 NOV 2017	Versión: 3 Fecha: 08-18 Página: 17 de 66
--	-----------------------------------	--

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA "VILLA HERMOSA" Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS"

potencial urbanístico, considerando además que la mayor parte del área de estudio está cubierta por pastos y prados.

- **Impacto sobre el aire:** El poco impacto sobre el aire será el que ocurriese de manera temporal por efecto de afectación en la etapa de construcción, debido a la operación de maquinaria. La afectación por la circulación de vehículos automotores, se presume no superará los niveles de calidad aceptables, pues el flujo vehicular será inferior al de los sectores de mayor emisión de gases contaminantes en la ciudad los cuales aún están dentro de los rangos admisibles.

Impacto en la disposición de desechos.

La ocupación del territorio dará origen a desechos de diferentes tipos, lo cual puede representar alteraciones al medio ambiente del sector donde se ubica. Su impacto y mitigación se describen a continuación:

- **Aguas servidas y aguas de lavado:** El proyecto generará aguas de desecho con materias grasas y sólidos en suspensión, las cuales requieren un manejo especializado para evitar la afectación de las redes de alcantarillado. Las aguas servidas provenientes de espacios específicos como de restaurantes, en el caso que se consolide un uso como este, deberán ser dirigidas a la red previo paso por trampas de grasas y cajas de inspección provistas de tanques de sedimentación.

Desechos orgánicos: Durante la etapa de ocupación del área, se prevé que las redes de aguas servidas estarán separadas de las de aguas lluvias y conectadas al sistema de alcantarillado sanitario.

Artículo 21. SUELOS DE PROTECCIÓN DEL RECURSO HÍDRICO

Se demarcan los suelos de protección correspondientes a los tres drenajes permanentes encontrados en el Plan Parcial, definiéndose como área forestal protectora de las corrientes hídricas permanentes con un relieve quebrado. Los cauces permanentes existentes corresponde a cauces en forma de "V" Tipo 1 con características de estabilidad y con predominio de erosión, este tipo de cauces se definió sobre el mapa del levantamiento topográfico detallado del área del plan parcial y según los resultados del estudio ambiental realizados en el territorio objeto de estudio.

Se presenta principalmente en cuencas altas en las cuales se observa el predominio de la erosión sobre la sedimentación, profundización de los valles y formación de laderas con pendientes superiores al 60%.

Los usos permitidos para estas zonas se encuentran contemplados en el Acuerdo CARDER 028 de 2011 y son de obligatorio cumplimiento.

Los criterios para la demarcación de los suelos de protección del recurso hídrico son:

Para el drenaje permanente N° 1: Se tendrá en cuenta para la demarcación de los suelos de protección, el cauce en forma de "V" tipo 1. Este drenaje que cruza los límites del Plan Parcial, tiene un sentido Oriente - Occidente. Se caracteriza por presentar niveles que no sobre pasan los 30 metros de altura entre el lecho de

17





ALCALDÍA DE PEREIRA

748

DECRETO No.

DE

10 NOV 2017

Versión: 3

Fecha: 08-18

Página: 18 de 65

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA
"VILLA HERMOSA" Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS"**

cauce y el máximo nivel de la ladera, con pendiente mayores al 60%. En tal sentido, se deberá respetar 30 metros margen derecha medidos a partir de la línea del cauce como zona forestal protectora y como suelos de protección por pendientes mayores a 60%.

Para el drenaje permanente N° 2: Se tendrá en cuenta para la demarcación de los suelos de protección, el cauce en forma de "V" tipo 1. Este drenaje esta al interior del Plan Parcial, tiene un sentido de Oriente-Occidente y limita con el Drenaje Permanente N° 3 que también es objeto de demarcación. El drenaje permanente N°2 se caracteriza por presentar niveles que no sobrepasan los 30 metros de altura entre el lecho de cauce y el máximo nivel de la ladera, con pendiente mayores al 60%. En tal sentido, se deberá respetar 30 metros márgenes izquierda y derecha medidos a partir de la línea del cauce, ubicado en la parte oriental del plan parcial y en la franja Ubicada en la parte norte del Plan Parcial como zona forestal protectora y como suelos de protección por pendientes mayores a 60%.

Para el drenaje permanente N° 3: Se tendrá en cuenta para la demarcación de los suelos de protección el cauce en forma de "V" tipo 1. Este drenaje tiene un sentido Oriente - Occidente y se caracteriza por presentar niveles que no sobrepasan los 30 metros de altura entre el lecho de cauce y el máximo nivel de la ladera, con pendientes mayores al 60%.

En el primero tramo ubicado al interior del plan parcial en la parte oriental se realizará una demarcación de los suelos de protección de 30 metros en la margen derecha e izquierda a partir de la línea del cauce como zona forestal protectora. El segundo tramo ubicado en el lindero del plan parcial en la parte norte y nororiental se realizará la demarcación de los suelos de protección de 30 metros en la margen izquierda a partir de la línea del cauce hasta la salida del mismo de los límites del plan parcial.

Artículo 22. IDENTIFICACIÓN DE DRENAJES INTERMITENTES: Para la intervención de los drenajes intermitentes se tendrá en cuenta los siguientes criterios intervención, tal como lo exige el Artículo Séptimo del Acuerdo N° 028 del 2011 de CARDER:

Drenaje Intermitente 1, localizado hacia el sector SurOccidental del predio Villa Hermosa, discurre en el sentido Norte - Sur.

Drenaje Intermitente 2, localizado hacia el sector SurOriental del Plan Parcial Villa Hermosa discurre en el sentido Sur-Norte.

Parágrafo: Los drenajes intermitentes del Plan Parcial se encuentran representados en el plano No. 10 "Sistema Hidrico".

Artículo 23. INTERVENCIÓN EN DRENAJES INTERMITENTES: Para la intervención de los drenajes intermitentes se tendrá en cuenta los siguientes criterios intervención, tal como lo exige el Artículo Séptimo del Acuerdo N° 028 del 2011:


ALCALDIA DE PEREIRA

DECRETO No. 748
DE 10 NOV 2017

Versión: 3
Fecha: 06-16
Página: 19 de 85

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

Llenos

- No se admitirán llenos en la zona de retiro de los cauces permanentes.
- los Cauces intermitentes podrán ser ocupados con llenos, previo permiso de la Carder. La Solicitud del permiso, se acompañará del diseño de las obras para la adecuación previa del sitio y para el manejo de las aguas superficiales, subsuperficiales y de infiltración, así como de la descripción del método que utilizará para la compactación y confinamiento del material.
- Se admitirán llenos a media ladera en pendientes que no superen el 40%, siempre y cuando sean confinados, para garantizar su estabilidad bajo condiciones de saturación y durante eventos sísmicos.
- No se permitirán llenos en los cauces intermitentes que alimenten humedales priorizados por Carder, de conformidad con lo dispuesto en el la Resolución N° 0157 de 2004, modificada por la Resolución N° 1128 de 2008, del Ministerio de Ambiente, Vivienda, y Desarrollo Territorial.

Uso de las Áreas de Lleno, el uso posterior de las áreas de lleno, se condicionara de la siguiente forma:

- En los llenos sobre los cauces, se conservará una faja equivalente al doble de la máxima profundidad de lleno, en la cual se permitirán usos asociados a recreación pasiva o activa con restricciones, con un porcentaje de ocupación del 50% del área del lleno, el paso de redes viales o de servicios públicos, y zonas verdes. En el área restante, la construcción de edificaciones se sujetará a la capacidad portante del lleno, según los resultados del estudio de suelos
- Las anteriores intervenciones se sujetarán al cumplimiento de las normas técnicas contenidas en el reglamento de construcción Sismo Resistente NSR- 10, adoptado por decreto No 826 de 2010, modificado por el decreto No 092 de 17/01/2011 y las normas que lo sustituyan o modifiquen.
- Los llenos realizados con suelo orgánico o con materiales no seleccionados, solo podrán destinarse a zonas verdes
- En los llenos a media ladera, no podrán construirse edificaciones ni ubicar redes vitales.

Artículo 24. DRENAJES INTERMITENTES. Para la adecuación morfológica del área del Plan Parcial de expansión urbana Villa Hermosa se requiere la intervención solamente para el drenaje intermitente No. 1 identificado en este documento. El drenaje intermitente N° 2 tiene una pendiente superior al 60% razón por la cual no se realizará ningún tipo de intervención, este drenaje está catalogado como suelo de protección por pendiente y recurso hídrico y está localizado hacia el sector SurOriental del Plan Parcial Villa Hermosa.

Para la intervención de los drenajes intermitentes se pretende realizar obras que permitan garantizar la oferta hídrica aguas abajo, por tal motivo se propone la construcción de filtro estilo francés de 60*60 cm cubierto en geo-taxil 1.600 N.T en el fondo del drenaje y espigas de 40*40 cm; el primero con tubería perforada de 4 pulgadas al interior. La entrega del filtro se realizará al final del drenaje natural mediante cabezote y aletas en concreto reforzado con enrocado de fondo para no generar erosión al cauce. Antes de disponer material, el sitio será descapotado

19





ALCALDÍA DE PEREIRA

DECRETO No. 748
DE 10 NOV 2017

Versión:	3
Fecha:	08-10
Página:	20 de 65

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

inicialmente y la superficie resultante será escalonada para generar rugosidad y evitar la conformación de planos de discontinuidad hidrogeológica. La ejecución del lleno se realizará en capas de 0.30 m con los limos derivados de cenizas, sin materia orgánica, con una adecuada compactación. Durante el proceso se protegerá permanentemente de la afectación de aguas lluvias.

El sitio garantiza confinamiento lateral por las laderas del drenaje y se rematará frontalmente con un terraplén con relación 2H: 1V con bermas de un metro de ancho y terrazas cada cinco metros de altura para acondicionar zanjas para el manejo de aguas lluvias. Trinchos en guadua y guadua con espaldón protegido con costal de fibra.

Parágrafo: Los costos de las obras asociadas a la adecuación morfológica de los drenajes intermitentes es considerado una carga local, ya que no representan beneficio general para todas las unidades, razón por lo cual no serán llevados a cargas generales del plan parcial.

Artículo 25. MANEJO DE GUADUALES. El plan parcial Villa Hermosa tiene cobertura vegetal boscosa tipo guadua a lo largo de las zonas de protección de los drenajes permanentes 1, 2 y 3, por ende asociados a corrientes hídricas, los cuales serán conservados según los siguientes criterios:

- Las medidas de manejo que se generen para los guaduales que se encuentran al interior del plan parcial son de obligatorio cumplimiento y están enmarcadas en la Resolución CARDER 944 del 2008 y la norma que la adicione, modifique o sustituya.
- Los guaduales presentes en estas áreas se conservarán y harán parte integral del desarrollo urbanístico del plan parcial, tomando las medidas necesarias en todas las fases de desarrollo del proyecto con el fin de no afectar su estructura y funcionalidad.
- Los guaduales se conservarán mediante el aislamiento de los mismos de actividades adyacentes que puedan afectarlo y que se desarrollen dentro de la ejecución del Plan Parcial y su modelo urbanístico.
- Se diseñará un sistema de mantenimiento de los guaduales con el fin de mantener su integridad y funcionamiento.
- Las acciones ambientales para la protección y conservación de los guaduales que se generen a partir de la formulación del instrumento de planificación pertinente, serán llevadas a cabo por los diferentes involucrados según las responsabilidades que se deriven del mismo, y que se darán de manera concertada.

En otras zonas del plan parcial fueron identificadas dos áreas con relictos de guadua, las cuales serán erradicadas según la siguiente propuesta de aprovechamiento con base en la resolución CARDER 944 de 2008:


ALCALDIA DE HERRERA

748
Versión: 3
Fecha: 09-18
Página: 21 de 05

DECRETO No. 748
DE 10 NOV 2017

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

- El aprovechamiento que se pretende realizar en estos relictos está clasificado como UNICO debido a que la erradicación y aprovechamiento se da con el fin de adecuar terrenos para urbanizar y se realizará el respectivo plan de compensación forestal.
- Para este aprovechamiento, el momento de iniciar el trámite de licencia urbanística para el desarrollo de las unidades que poseen los relictos se solicitará el permiso respectivo de erradicación y aprovechamiento ante la autoridad ambiental CARDER, el cual por ser UNICA vez, se basará en la justificación de la erradicación por motivos urbanísticos.
- Para obtener dicho permiso se presentara el plan de manejo y aprovechamiento forestal.
- Este plan de manejo y compensación no se incluye en las cargas generales, por ser carga local de las respectivas unidades.

Parágrafo: Se debe realizar el trámite pertinente de demarcación de áreas forestales protectoras y demás permisos ambientales que lo requieran, una vez se vaya a desarrollar cada unidad de actuación urbanística.

Artículo 26. ALTAS PENDIENTES. Se reconocen en el área perteneciente al Plan Parcial área que se encuentran bajo pendientes mayores al 80%, las cuales no pueden ser desarrolladas urbanísticamente y se consideran suelos de protección.

Los usos para esta zona son:

Usos Permitidos:

- Cobertura vegetal protectora.
- Conservación

Uso Compatible

- Investigación, educación ambiental

Obras de control de la erosión, las cuales una vez estas sean implementadas se deberá generar una restitución morfológica y de cobertura vegetal del área.

De acuerdo con lo anterior, la propuesta urbanística del Plan Parcial reconoce estas áreas y plantea para las mismas la consolidación de vegetación protectora con el objeto de conservar el cauce, el manejo de los taludes en las zonas de amenaza alta por fenómenos de remoción en masa, al igual que propender por el embellecimiento paisajístico a través de la siembra de especies ornamentales de estratos diferenciados.

Parágrafo: Se debe realizar el trámite pertinente de demarcación de áreas forestales protectoras una vez se vaya a desarrollar cada unidad de actuación urbanística.

21





ALCALDÍA DE PEREIRA

DECRETO No. 748

DE 110 NOV 2017

Versión: 3
Fecha: 06-16
Página: 22 de 55

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

Artículo 27. ZONIFICACIÓN AMBIENTAL Y APTITUD PARA EL SUELO URBANO. Se establecieron las siguientes categorías:

- **Zonas de Aptitud Alta:** Urbanizable con pequeñas restricciones, en las cuales no hay mayores limitaciones para el desarrollo urbano corresponde a las cimas planas sin problemas de estabilidad. Solo requiere de descapote, nivelación del terreno y manejo adecuado de la cimentación.
- **Zona de Aptitud Moderada.** Urbanizable con restricciones. Corresponden a zonas de pendiente moderada que requieren adecuación morfológica del terreno, con moderados movimientos de tierra, y a los drenajes intermitentes que pueden ser llenados con material de corte, que se encuentre por fuera de las restricciones del 2H establecido en el Acuerdo 028 DE 2011 de la CARDER. Requieren acondicionamiento mediante obras de confinamiento, estabilización y manejo de aguas sub-superficiales y solo podrán ser aprovechadas bajo los requisitos establecidos en dicho Acuerdo de la CARDER. Sobre el drenaje intermitente 2 no se plantean zonas de lleno, sin embargo por las pendientes del terreno es considerada como aptitud moderada.
- **Zona de Aptitud Baja** Con escasa posibilidad de urbanizar. Corresponde a laderas de alta pendiente y los drenajes de primer orden de carácter permanente y direcciones topográficas existentes al interior del área, que puedan ser llenadas con material de corte, previa acondicionamiento mediante obras ambientales (descapote, manejo de aguas superficiales y subsuperficiales, confinamiento, estabilización). También 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 permitan sino los usos planteados en dichos actos administrativos.

Dichas zonas podrán ser aprovechadas respetando las restricciones establecidas en el Artículo Octavo del Acuerdo CARDER 028 de 2011, modificado por el Acuerdo N° 020 de 2013 que establece:

- En los llenos sobre cauces, se conservará libre de edificaciones una faja equivalente al doble de la máxima profundidad del lleno, en la cual se permitirán usos asociados a recreación pasiva o activa con restricciones, con un porcentaje de ocupación del 50% del área del lleno, el paso de redes viales o de servicios públicos, y zonas verdes. En el área restante, la construcción de edificaciones se sujetará a la capacidad portante del lleno, según los resultados del estudio de suelos. Las anteriores intervenciones se sujetarán al cumplimiento de las normas técnicas contenidas en el reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10, adoptado por el Decreto 526 de 2010, modificado por el Decreto 092 del 17 de enero de 2011 y las normas que lo sustituyan o modifiquen.
- Los llenos realizados con suelo orgánico o con materiales no seleccionados, sólo podrán destinarse a zonas verdes.

 ALCALDÍA DE PEREIRA	DECRETO No. 748 DE 10 NOV 2017	Versión: 3 Fecha: 08-16 Página: 23 de 65
--	--	--

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

- En los llenos a media ladera no podrán construirse edificaciones ni ubicar redes vitales.

Zona sin Aptitud y 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.

- Suelos de Protección del Recurso Hídrico: Acuerdo CARDER N°028 de 2011, modificado por el Acuerdo CARDER N°020 de 2013). Corresponden a la franja de delimitación y de protección de los drenajes permanentes; se encuentran 3 drenajes que se van conservar así: El drenaje permanente No.1 que presenta cauce en forma de "V" tipo 1 tendrá una zona de protección de 30 metros a partir de la línea del cauce en la margen derecha. El drenaje permanente No.2 que también presenta forma de cauce en "V" tipo 1, tendrá una zona de protección de 30 metros en los márgenes izquierda y derecha medidas a partir de la línea del cauce. El drenaje permanente No. 3 que presenta cauce en forma de "V" tipo 1 será protegido en el tramo 1 ubicado en la parte oriental del plan parcial en sus márgenes izquierda y derecha a partir de la línea del cauce y en su tramo 2 ubicado en la zona norte y nor oriental será protegida su margen izquierda a partir de la línea del cauce y hasta los límites del plan parcial.
- Suelos con pendientes superiores al 60% (Artículo 139 Acuerdo 18 de 2000). En las zonas de lleno, en las cuales se debe respetar el 2H son catalogadas como zonas de aptitud baja con restricciones. En el área de estudio se observa que el drenaje Intermitente N° 2 proyecta pendientes mayores a 60% por lo tanto será objeto de protección.
- Suelos de Protección 2H (ARTÍCULO OCTAVO: Uso de las Áreas de Lleno. Acuerdo CARDER N°028 de 2011, modificado por el Acuerdo CARDER N°020 de 2013)- El uso posterior de las áreas de lleno, se condicionará de la siguiente forma: En los llenos sobre cauces, se conservará libre de intervención una faja equivalente al doble de la máxima profundidad de lleno, en la cual solo se permitirán actividades propias de recreación pasiva y paso de redes vitales o de servicios públicos. En el área restante, la construcción de edificaciones se sujetará a la capacidad portante del lleno, según los resultados del estudio de suelos.

Se deberá tener en cuenta el plano de cortes y llenos del Plan Parcial Villa Hermosa, ya que se establecen cinco zonas de cortes y llenos para las cuales se deberán respetar los usos mencionados.

- Suelos de Protección Bosque y Guadua – Determinantes Ambientales Específicas Oficio 002055 del 25 de Febrero de 2014, mediante el cual se expiden Determinantes Ambientales para la eventual formulación del Plan Parcial de Expansión urbana "Villa Hermosa" que establece: En el predio Villa Hermosa debe identificarse la existencia de tres drenajes Permanentes que los denominaremos Drenaje Permanente 1, 2 y 3. Los drenajes permanentes 2 y 3 tienen asociado en todo su tramo una

23

[Firma]

 ALCALDÍA DE PEREIRA	DECRETO No. 748	Versión: 3
	DE 11 0 NOV 2017	Fecha: 06-10
		Página: 24 de 85

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

cobertura vegetal natural con especies de guadua que debe ser conservada como suelo de protección.

La aptitud del suelo y zonificación ambiental del Plan Parcial VILLA HERMOSA se identifican en el Planos No.13 "Aptitud del Suelo" y 14 "Zonificación Ambiental" los cuales cual hacen parte integral del presente Decreto.

Artículo 28. VOLÚMENES APROXIMADOS DE MATERIAL SOBRANTE QUE SE GENERARÁN POR MOVIMIENTOS DE TIERRA Y/O ESCOMBROS Y LOS SITIOS PLANIFICADOS PARA SU DISPOSICIÓN. La simulación realizada para el plan parcial Villa Hermosa propone cortes por 230.558 m³ y llenos por 79.647 m³ con un valor sobrante de 150.909 m³ los cuales serán enviados a un sitio autorizado para disposición de materia sobrante, descapote y excavación, tal como se indica a continuación y en los planos No. 8^a, 8B y 8C "Movimiento de Tierras".

Parágrafo: Con base en el plano No. 8A, se puede evidenciar que hay un sobrante de 150.909 m³, los cuales deberán ser dispuestos en un lugar autorizado para tal fin para lo cual se anexa el certificado de disponibilidad de La Bonita, sin embargo los movimientos de tierra serán definidos por cada unidad en el momento de solicitar licencia urbanística. Estos movimientos de tierra no se constituyen como una carga general y no hacen parte del reparto de cargas y beneficios.

Artículo 29. ASPECTOS ARQUEOLÓGICOS. En la zona correspondiente al Plan Parcial Villa Hermosa, no se presentan evidencias que determinan esta como sitio de Interés Arqueológico.

En caso de ser hallado algún tipo de patrimonio arqueológico su intervención se deberá realizar respetando los lineamientos de lo establecido por la ley 1165 de 2008.

Teniendo en cuenta lo anterior, la acción mínima que deben emprenderse para la protección de este recurso cultural, debe ser encaminada a que "Todo proyecto que requiera movimientos de tierras debe ser avisado y supervisado para velar por el cumplimiento de ley en cuanto a patrimonio arqueológico, a través del Plan de Manejo Arqueológico, formulado antes de dar inicio a las obras y el cual debe verificarse".

Artículo 30. COSTOS AMBIENTALES. Los costos ambientales y acciones ambientales son los siguientes:



ALCALDÍA DE PEREIRA

748
DECRETO No. 748
DE 110 NOV 2017

Versión: 3
Fecha: 06-18
Página: 25 de 66

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

PRESUPUESTO OBRAS AMBIENTALES - (CARGA GENERAL)					
ITEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VA. UNIT.	VA. PARCIAL
OBRAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL					
L.1	REPOSICIÓN CON VISITACIÓN PROTECTORA (Áreas Forestales Protegidas de Concretos Míticos)				
L.1.1	ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO 1xR0	ha	4,00	3.380.244,40	13.504.346,38
L.1.2	MANTENIMIENTO 2xR0	ha	4,00	1.681.311,80	7.525.247,70
L.1.3	MANTENIMIENTO 3xR0	ha	4,00	1.222.809,00	6.207.837,18
L.1.4	CONTRATAMIENTO	m	2380	6.210,00	7.848.330,00
TOTAL OBRAS AMBIENTALES					37.985.861
INCREMENTO IPC 2015-2016 (6,77%)					25.946.083

Parágrafo: El anterior presupuesto elaborado con los precios unitarios del municipio de Pereira de Abril de 2015 e indexados por el IPC 2015-2016, con valor porcentual del 6.77%.

CAPÍTULO II
SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS

Artículo 31. DIMENSIONAMIENTO. Los planteamientos, cálculos y especificaciones del sistema de servicios públicos contenidos en el documento técnico de soporte adoptó la normativa vigente del RAS y estarán sujetos a ajustes en el momento en que se hagan los diseños urbanos puntuales y, posteriormente, cuando se construyan.

En cuanto al Alcantarillado, se deberá tener en cuenta los lineamientos y disposiciones establecidas en el Decreto 3930 de 2010 del MAVDT y demás legislación vigente.

Parágrafo 1. 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 2. Para solicitar la viabilidad y disponibilidad inmediata de servicios públicos de acueducto y alcantarillado se deberá presentar los diseños con detalles definitivos de la infraestructura dimensionada en esta fase para cada una de las unidades de actuación, garantizándose la integridad del plan parcial.

25





ALCALDÍA DE PEREIRA

748
Decreto No. 748
DE 10 NOV 2017
Versión: 3
Fecha: 08-10
Página: 26 de 65

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

SUB-CAPÍTULO I

SUBSISTEMA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO

ARTÍCULO 32. RED DE ACUEDUCTO. La aprobación de los dimensionamientos o viabilidad del servicio público de Acueducto está garantizada por la empresa Aguas y Aguas de Pereira, para satisfacer la demanda requerida del servicio, de conformidad con lo establecido en el oficio N° 1401,00-6475 del 23 de diciembre de 2015.

Parágrafo. 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 No. 15 "Sistema de Acueducto".

Artículo 33. RED DE ALCANTARILLADO DE AGUAS RESIDUALES. El sistema de alcantarillado para el área del Plan Parcial VILLA HERMOSA, está garantizado por la empresa Aguas y Aguas de Pereira, de conformidad con lo establecido en el oficio N° 1401,00-6475 del 23 de Diciembre de 2015, las cual se deberá sujetar en su integridad.

Parágrafo 1. Los planteamientos, cálculos y especificaciones del sistema de servicios público de Alcantarillado, 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 No. 16 "Sistema Alcantarillado Residual".

Parágrafo 2. Por parte de la empresa Aguas y Aguas de Pereira de conformidad con la viabilidad expedida por ellos en su oficio 1401,00-6475 del 23 de Diciembre de 2015, se determinó que el colector al cual deben empalmar los planes parciales Jardines de Moravia, Santa Helena y Vila Hermosa, su construcción y financiación debe ser compromiso de dichos planes parciales, la cuota parte debe ser proporcional a las cargas contaminantes aportantes por cada uno de los planes parciales para lo que le corresponde al Plan Parcial Vila Hermosa será de acuerdo a la necesidad técnica de construir los colectores de Salamanca y San Marcos referidos y presupuestados por la empresa Aguas y Aguas de Pereira para el servicio de alcantarillado residual, que debe integrar en su punto final al colector de aguas residuales que transporta las aguas hasta el sistema Gonzalo Vallejo o sistema de drenajes San Marcos-Aicallá (integración con los planes Parciales Santa Helena y Jardines de Moravia); se limita a presupuestar el tramo de Alcantarillado del costado Norte, necesario para descargar a la cámara MH-1 del colector San Marcos, las unidades 4, 5, 6 y 8 y asumir las cargas generales por inversiones obligatorias que define en el certificado de "Viabilidad" Aguas y Aguas por la cuota parte que le corresponde asumir como carga de alcantarillado residual para la participación en la construcción de los 2 colectores referidos.

De esta manera las cargas generales por el tramo de colector SALAMANCA, el cual su construcción y financiación es un compromiso entre varios planes

 ALCALDÍA DE PEREIRA	DECRETO No. - 7 4 8 DE 10 NOV 2017	Versión: 3 Fecha: 06-18 Página: 27 de 65
--	--	--

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

parciales del sector, la cuota parte distribuida por la empresa de aguas y aguas es de \$434.940.111,58 (según la viabilidad emitida por la Empresa Aguas y Aguas) los cuales utilizando los precios unitarios vigentes del año 2015 (año de emisión de la viabilidad) e indexados por el IPC 2015-2016, con valor porcentual del 6,77% (toda vez que a la fecha de presentación de este plan parcial ante planeación para su revisión inicial la secretaria de infraestructura no había presentado los precios del municipio 2016) dicho valor a asumir por el plan parcial como carga general es de \$ 464.385.556,51.

Las cargas generales por el tramo de colector SAN MARCOS son \$ 14.314.796,7 (según la viabilidad emitida por la Empresa Aguas y Aguas) utilizando los precios unitarios vigentes del año 2015 e indexados por el IPC 2015-2016, con valor porcentual del 6,77% (toda vez que a la fecha de presentación de este plan parcial ante planeación para su revisión inicial la secretaria de infraestructura no había presentado los precios del municipio 2016) dicho valor a asumir por el plan parcial como carga general es de \$ 15.263.908,44.

Parágrafo 3. Debido a que no se permiten vertimientos de aguas residuales a los drenajes naturales, será el primer Plan Parcial y/o Unidad de Actuación Urbanística y/o Unidad de Gestión quien debe ejecutar la construcción de las obras hasta el Pozo de alcantarillado aledaño a la urbanización Salamanca y quien deberá en acuerdo con la Secretaría de Planeación Municipal, definir los mecanismos para la recuperación de los recursos correspondientes a las Cargas de las otras Unidades de Actuación Urbanísticas y/o Planes Parciales.

Artículo 34. CONSIDERACIONES Y PARÁMETROS DE CONSTRUCCIÓN. De conformidad a la propuesta vial general, la civilización y la conformación topográfica del plan parcial, y la factibilidad de acceder a las unidades de actuación, se esquematizó la localización de tramos de redes generales básicas con cámaras de inspección a manera de puntos obligados de entrega de los colectores internos de cada desarrollo de las 3 unidades de actuación para los sistemas de alcantarillado, ubicada en sitios con las cotas más baja de cada unidad, con fácil integración en su punto final al colector de aguas residuales que transporta las aguas hasta el sistema Gonzalo Vallejo o sistema de drenaje San Marcos-Alcaldía (integración con los planes Parciales Santa Helena y Jardines de Moravia) y cerca de la zona de protección de la fuente permanente para la entrega del efluente.

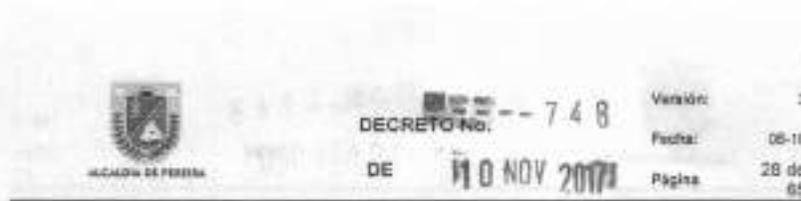
Con base en el caudal del número de viviendas y los usos del suelo definidos para las unidades de actuación del plan parcial, se distribuyó ponderadamente cada uno de los caudales definidos en cada cámara para generar un colector general de entrega al sistema general de alcantarillado.

Artículo 35. RED DE ALCANTARILLADO PLUVIAL. - Según el oficio N° 1401,00-6475 del 23 de Diciembre de 2015 se le dio la viabilidad al Plan Parcial para el sistema de Alcantarillado Pluvial.

Parágrafo. 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 No. 17 "Sistema Alcantarillado Aguas Lluvias".

27





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

Artículo 36. LEGALIZACIÓN DE SERVIDUMBRES O PERMISOS –con la solicitud de disponibilidad de servicios para cada una de las Unidades de actuación y/o etapas del proyecto se deberá adjuntar las servidumbres y/o permisos, que se requieran debidamente legalizados. Posterior a la expedición de la disponibilidad de servicios se debe presentar para cada una de las Unidades de actuación y/o etapas del proyecto planos y memorias de diseño detallados ante la empresa de Acueducto y Alcantarillado de Pereira S.A.E.S.P.

Artículo 37. VIABILIDAD PARA LA PRESTACIÓN EFECTIVA DE LOS SERVICIOS DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO. La localización del plan parcial en zona de expansión Sur y acorde con la inexistencia de la infraestructura del sistema de alcantarillado municipal, hace que la empresa Aguas y Aguas de Pereira haya definido la conexión de este sistema con la construcción de dos colectores para cada uno de los costados de la Vía variante Sur (Autopista del Café), Colector Salamanca y Colector San Marcos.

El plan parcial Villa Hermosa posee viabilidad técnica emitida por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Pereira ESP para la prestación de los servicios públicos de acueducto y alcantarillados, identificada con el No. 1401,00-6475 del 23 de diciembre de 2015, la cual hace parte integral del presente acto Administrativo.

Las obligaciones de construcción y financiación por parte del responsable del plan parcial exigidas en la viabilidad técnica son:

- Compromiso de ejecución de la red de acueducto en diámetro 8" desde el costado norte de la vía a Altigracia hasta los predios de los planes parciales Villa Hermosa y Santa Helena.
- Construcción de una estación reguladora de presión posterior a la conexión de la acueducto en PVC de 10". Para la construcción de esta estación se deberán verificar las presiones de la red por parte del Plan Parcial, para con estas establecer los elementos que garanticen el óptimo funcionamiento de la misma.
- Redes de acueducto en diámetros 3 y 8" por vías públicas para las Unidades de Actuación o Gestión Urbanísticas.
- Compromiso de construcción del colector de aguas residuales hasta el pozo de coordenada Magna Sirgas X:1.147.559,431 e Y:1.021.819,558 y cota de batea 1.274,14 msnm (Zona de drenajes costado occidental variante Cordina).
- Compromiso de construcción de del colector de aguas residuales hasta el pozo de coordenadas Magna Sirgas X:1.148.881,266 e Y:1.021.208,921 y cota de batea 1.291,83 msnm (Zona de drenajes costado oriental variante Cordina).
- Redes de alcantarillado de aguas lluvias por vías o espacio público en diámetro mínimo interior 250 mm.




 DECRETO No. 748
 DE 10 NOV 2017

Versión: 3
 Fecha: 05-10
 Página: 29 de 65

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA "VILLA HERMOSA" Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS"

- Estructura de disipación de energía en los cauces de las fuentes hídricas, en una longitud de cincuenta (50) metros aguas debajo de las entregas de las redes de alcantarillado pluvial.
- Estructuras retenedoras de gruesos a la entrada de las canalizaciones de los cauces permanentes o intermitentes.

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, donde se verificará que las obras que garantizan la prestación de los servicios de acueducto y alcantarillado tengan un responsable en las unidades de actuación urbanística.

Artículo 38. NORMAS GENERALES DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN. 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.

Se debe tener en cuenta para el sistema de alcantarillado de aguas residuales las disposiciones vigentes del decreto 1504 de 1984, los lineamientos y disposiciones establecidas en el Decreto 3030 de 2010 del Ministerio de Ambiente Vivienda y Desarrollo Territorial relacionado con el tema de vertimientos.

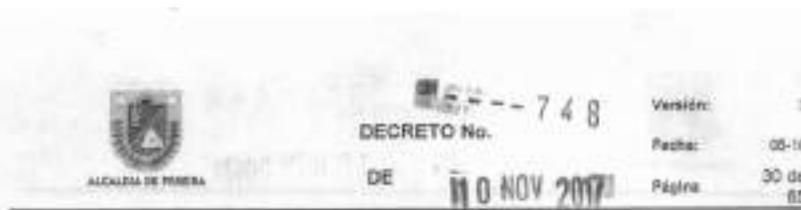
Artículo 39. DESAGÜES: Se debe garantizar que tras el proceso de urbanización, los cauces permanentes continúen prestando su función, previa garantía de mantenimiento y limpieza de los mismos.

ARTÍCULO 40. COSTOS DE LOS SISTEMAS DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADOS SANITARIO Y PLUVIAL. El costo total de las obras por concepto de los sistemas de acueducto y alcantarillado sanitario y pluvial se encuentran reflejados en los presupuestos allegados en el documento técnico de soporte el cual hace parte integral del presente decreto.

COLECTOR SAN MARCOS	\$	15.283.908,44
COLECTOR SALAMANCA	\$	484.385.556,51
ACUEDUCTO	\$	208.455.993,88
ALCANT. AGUAS RESIDUALES	\$	40.678.443,90
ALCANT. AGUAS LLUVIAS	\$	278.788.628,11

Parágrafo 1: Al momento de hacer cumplimiento la ejecución o compensación de las cargas, se deberá hacer la respectiva indexación para traer los precios a valor presente.

Parágrafo 2: Los valores de los colectores Salamanca y San Marcos son los exigidos por la empresa prestadora del servicio de acueducto y alcantarillado en el



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

documento de viabilidad técnica del plan parcial (oficio No. 1401-8475 de diciembre 23 de 2015).

SUB-CAPÍTULO III

SUBSISTEMA DE ENERGÍA ELÉCTRICA

Artículo 41. SUBSISTEMA DE ENERGÍA ELÉCTRICA. – De conformidad con el oficio de la Empresa de Energía de Pereira No. 71 4021 de diciembre 18 de 2015, 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 VILLA HERMOSA.

Parágrafo 1. El sistema de energía eléctrica del plan parcial tendrá como punto de conexión el circuito No.8 de la Subestación de Cuba, pero también se cuenta con disponibilidad en el sector del No. 9 de la misma subestación como respaldo, tal como se identifica en el Plano No. 18 "Sistema de Energía" que hace parte integral del presente Decreto.

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

Artículo 42. NORMAS GENERALES DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN. –Las redes de energía eléctrica y de alumbrado público del Plan Parcial se ejecutarán de acuerdo con los diseños establecidos por la Empresa de Energía de Pereira, determinados en el Documento Técnico de Soporte y Plano No. 18 "Sistema de Energía", que hace parte integral del presente documento.

Artículo 43. Con respecto al alumbrado público se sujetará a lo contemplado en la Ley 97 de 1913 y el Acuerdo Municipal No. 041 de 2012 y las demás normas que los modifiquen.

Artículo 44. La construcción del sistema de alumbrado para el plan parcial deberán ser asumido con cargo a éste.

ARTÍCULO 45. COSTOS DEL SISTEMA DE ENERGÍA ELECTRICA. El costo total de las obras por concepto del sistema de energía eléctrica conforme a los presupuestos allegados en el documento técnico de soporte es el siguiente es de \$30,402.031,46.

Parágrafo. Al momento de hacer cumplimiento la ejecución o compensación de las cargas, se deberá hacer la respectiva indexación para traer los precios a valor presente.

 ALCALDIA DE PEREIRA	EE--748	Versión: 3
DECRETO No.		Fecha: 09-10
DE 110 NOV 2017		Página: 31 de 85

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA
"VILLA HERMOSA" Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS"**

**SUB-SISTEMA II
TELECOMUNICACIONES**

ARTÍCULO 46. El Plan Parcial cuenta con la disponibilidad por parte de la empresa de telecomunicaciones de Pereira S.A. -UNE-, para atender la prestación del servicio de comunicaciones en el área del Plan Parcial, como consta en la factibilidad emitida por la Empresa identificada con el No. 132017543 del 23 de enero 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.

**SUB-SISTEMA III
GAS DOMICILIARIO**

ARTÍCULO 47. El Plan Parcial cuenta con la factibilidad para la prestación del servicio de Gas Domiciliario por parte de la empresa EFIGAS SA ESP en el área del Plan Parcial, conforme a lo indicado en el oficio 353688 de enero 10 de 2014.

**SUB-SISTEMA IV
ASEO**

ARTÍCULO 48. El Plan Parcial cuenta con la factibilidad por parte de la empresa ATESA DE OCCIDENTE SA E.S.P. para atender la prestación del servicio de aseo en el área del Plan Parcial, conforme a lo indicado en el oficio de fecha del 2 de enero de 2014.

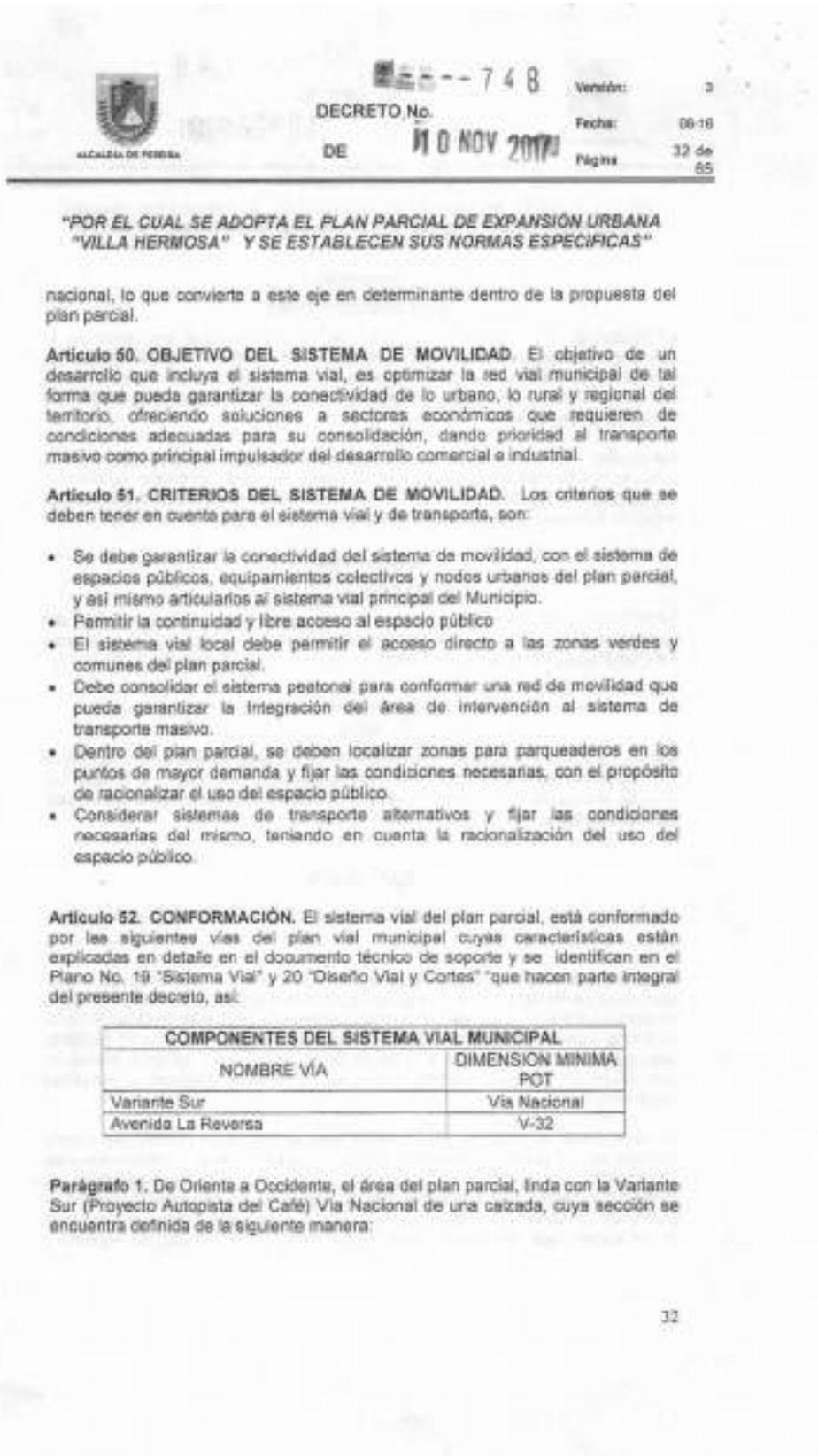
**CAPÍTULO III
SISTEMA DE MOVILIDAD**

Artículo 49. SISTEMA DE MOVILIDAD. El componente de movilidad para el plan parcial VILLA HERMOSA, está relacionada con la integración del territorio objeto de planificación con la red vial del Municipio contenida en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente, (Acuerdos 18 de 2000, modificado por el Acuerdo 23 de 2006) que reglamenta el cubrimiento a satisfacción de las necesidades de movilidad en sus diferentes modos: movilidad vehicular, movilidad peatonal y movilidad alternativa.

La zona donde se proyecta desarrollar el plan parcial VILLA HERMOSA, cuenta con una red vial primaria, definida en el Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 23 de 2006), el cual propone el cubrimiento y satisfacción de las necesidades de movilidad y plantea para el Sistema Vial de Pereira, la vía Nacional "Variante Sur" (Autopista del Café) como elemento fundamental del sistema vial y de transporte en el sector, que representa una mayor importancia estratégica regional y

31





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

nacional, lo que convierte a este eje en determinante dentro de la propuesta del plan parcial.

Artículo 50. 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 51. CRITERIOS DEL SISTEMA DE MOVILIDAD. Los criterios que se deben tener en cuenta para el sistema vial y de transporte, son:

- Se debe garantizar la conectividad del sistema de movilidad, con el sistema de espacios públicos, equipamientos colectivos y nodos urbanos del plan parcial, y así mismo articularlos al sistema vial principal del Municipio.
- Permitir la continuidad y libre acceso al espacio público
- El sistema vial local debe permitir el acceso directo a las zonas verdes y comunes 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.
- Considerar sistemas de transporte alternativos y fijar las condiciones necesarias del mismo, teniendo en cuenta la racionalización del uso del espacio público.

Artículo 52. CONFORMACIÓN. El sistema vial del plan parcial, está conformado por las siguientes vías del plan vial municipal cuyas características están explicadas en detalle en el documento técnico de soporte y se identifican en el Plano No. 19 "Sistema Vial" y 20 "Diseño Vial y Cortes" que hacen parte integral del presente decreto, así:

COMPONENTES DEL SISTEMA VIAL MUNICIPAL	
NOMBRE VÍA	DIMENSION MINIMA POT
Variante Sur	Vía Nacional
Avenida La Reversa	V-32

Parágrafo 1. De Oriente a Occidente, el área del plan parcial, linda con la Variante Sur (Proyecto Autopista del Café) Vía Nacional de una calzada, cuya sección se encuentra definida de la siguiente manera:



ALCALDIA DE PEREIRA

748

DECRETO No. 10 NOV 2017

Versión: 3

Fecha: 09-10

Página 33 de 65

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

TIPO DE SECCIÓN VIAL	"VIA VARIANTE SUR" - POT										TOTAL DE LA SECCION			
	IZQUIERDA					DERECHA								
	ANTELAMIENTO O RETIRO	ZONA NORDE 2	CALZADA DE SERVICIO O CARRIL DE ACCIONAMIENTO	ANCHO - CIRCUNLITA	ZONA AMPLIAMIENTO	BORDA Y CURVA	SEÑALIZACION	SEPARADOR CENTRAL	SEÑALIZACION	BORDA Y CURVA	ZONA NORDE 2	ANTELAMIENTO O RETIRO		
NACIONAL DE LINA CALZADA	7,50				1,00	1,99	3,69		3,68	3,99	1,00		7,50	30,00

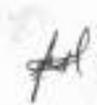
De acuerdo a la normatividad nacional, se considera que con la sección establecida desde el POT se garantiza la zona de reserva o exclusión establecida en el artículo 2° de la Ley 1228 de 2008 es de 60 metros para vías Nacionales de primer orden, en caso tal de no hacerlo cada unidad de actuación deberá reservar el área establecida en dicha ley o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Para esta propuesta del plan parcial Villa Hermosa, cede la faja de 30 metros correspondiente de 15 metros a ambos lados de la actual vía construida.

Parágrafo 2. De norte a sur el área del Plan Parcial Villa Hermosa linda con la vía la Reversa, cuya sección se encuentra definida de la siguiente manera:

TIPO DE SECCION VIAL	VIA VARIANTE SUR										TOTAL DE LA SECCION			
	IZQUIERDA					DERECHA								
	ANTELAMIENTO O RETIRO	ZONA NORDE 2	CALZADA DE SERVICIO O CARRIL DE ACCIONAMIENTO	ANCHO - CIRCUNLITA	ZONA AMPLIAMIENTO	BORDA Y CURVA	SEÑALIZACION	SEPARADOR CENTRAL	SEÑALIZACION	BORDA Y CURVA	ZONA NORDE 2	ANTELAMIENTO O RETIRO		
V32	3,00				1,50	1,90	3,90		3,90	1,50	1,50		3,00	19,00

Para esta vía V-32, se propone considerar 339 metros de la Vía La Reversa, que se calculó en \$ 527.684.366,13 elaborado con base de precios unitarios del Municipio de Pereira para el año 2015 e indexados por el IPC 2015-2016, con valor porcentual del 8.77% (toda vez que a la fecha la secretaria de infraestructura no había presentado los precios del municipio 2016) Siendo \$ 563.408.697.72 para el municipio de Pereira





ALCALDIA DE PEREIRA

DECRETO No. 748
DE 10 NOV 2017

Versión: 3
Fecha: 06-10
Página: 34 de 55

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

Las características de la sección vial V-32 son:
Longitud = 339 m.
La sección de la vía está distribuida así:
Retiros por antejardines: 3.00 m a cada lado
Andenes: 1.50 m a cada lado
Zona de amueblamiento: 1.50 m a cada lado
Semicalzada: 3.50 m a cada lado

ARTÍCULO 53. SISTEMA VIAL LOCAL. Las vías locales están conformadas por las vías internas del planteamiento urbanístico en caso de corresponder a vías en límites de zonas de protección no se considerará la franja correspondiente a la zona verde en el lado de la zona de protección.

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

ARTÍCULO 54. SUBSISTEMA DE TRANSPORTE MASIVO. Los estudios de tránsito y transporte adelantados en el Área Metropolitana de Centro Occidente definirá la progresividad de la implantación de rutas alimentadoras del sistema de transporte masivo del Municipio de Pereira. Está garantizado el transporte en todo sentido, permitiendo la adecuada utilización de éstas por parte del equipo vehicular para transporte, particular, público y masivo de pasajeros.

ARTÍCULO 55. MOVILIDAD PEATONAL. La movilidad peatonal para la atención de los peatones que circularán en las diferentes zonas y áreas del Plan Parcial, se debe garantizar a través de los andenes definidos por su desarrollo urbanístico permitido y las secciones viales del sistema interno, su ancho mínimo será de 1,50 metros, lo cual permite buena capacidad y serán complementados con la propuesta de espacios públicos definida para el proyecto mediante el diseño interno y corredores peatonales.

Se garantiza la movilidad a través de los andenes planteados para la sección vial definida en el sistema primario, dando pleno cumplimiento a la Ley 381 de 1997 con relación a la accesibilidad para personas con movilidad reducida.

Por las características del uso permitido, las condiciones topográficas propias del área y la presencia de un drenaje permanente a cada costado oriental y occidental del área de intervención, en su proyección interna se podrá contemplar la opción de diseñar corredores y senderos peatonales, con adecuadas condiciones ecológicas y ambientales.

ARTÍCULO 56. MOVILIDAD ALTERNATIVA. El plan parcial deberá cumplir con los requerimientos de la movilidad alternativa establecida por la ley y las disposiciones del Municipio de Pereira frente al tema; considerando que dado el área del plan parcial no se garantizan trayectos continuos o de gran recorrido, por lo cual disminuye las posibilidades de crear un sistema vial alternativo como medio de transporte para el sector del plan parcial.





DECRETO No. 748
DE 10 NOV 2017
Versión: 3
Fecha: 06-16
Página: 38 de 66

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

CÓDIGO	USOS	TOTAL ÁREAS	ESPACIO PÚBLICO	EN ESPACIO PÚBLICO	ESPACIO PÚBLICO
1001	USO RESIDENCIAL	40	143	88,78	800
	COMERCIO Y SERVICIOS			-	
1002	USO RESIDENCIAL	100	257	1.489,40	1.600
	COMERCIO Y SERVICIOS			110,60	
1003	USO RESIDENCIAL	80	286	1.096,00	1.240
	COMERCIO Y SERVICIOS			184,00	
1004	USO RESIDENCIAL	70	250	1.040,00	1.210
	COMERCIO Y SERVICIOS			170,00	
1005	USO RESIDENCIAL	45	161	470,70	675
	COMERCIO Y SERVICIOS			-	
1006	USO RESIDENCIAL	70	250	1.040,00	1.650
	COMERCIO Y SERVICIOS			-	
1007	USO RESIDENCIAL	290	893	1.748,00	4.225
	COMERCIO Y SERVICIOS			148,00	
1008	USO RESIDENCIAL	40	143	88,78	840
	COMERCIO Y SERVICIOS			149,22	
TOTAL		600	1.991	10.943	20.960

Artículo 59. LOCALIZACIÓN Y PONDERACIÓN DE LAS ÁREAS DE ESPACIO PÚBLICO. El área para espacio público se encuentra localizada como lo muestra el siguiente cuadro y en Plano No. 21 "Cesiones Urbanísticas" que hace parte integral del presente documento técnico:

UNIDADES	ESPECIFICACIONES	1) Dependencia menor al 20%	2) Dependencia entre el 20% y el 40%	3) (Relaciones mayores al 40%)	Total
UAU 1	888,78	600,00	0,00	0,00	600,00
UAU 2	1.809,40	1.061,00	121,50	0,00	1.182,50
UAU 3	1.247,50	873,27	380,10	0,00	1.253,37
UAU 4	1.208,00	1.008,00	211,51	0,00	1.219,51
UAU 5	674,73	682,50	0,00	0,00	682,50
UAU 6	1.048,00	1.088,00	0,00	0,00	1.088,00
UAU 7	4.225,00	2.338,00	1.240,70	0,00	3.578,70
UAU 8	808,78	0,00	1.347,42	1.270,63	2.618,05
TOTALES	11.530,20	8.707,48	2.669,21	1.270,63	11.647,32

Parágrafo 1: La localización de las áreas de cesión para espacio público podrá ser relocalizada o redelimitada dentro de la misma unidad de Actuación urbanística, cumpliendo con el área establecida en este documento para las cesiones por espacio público, con el fin de que esta área sea integrada a la propuesta urbanística, siempre y cuando cumpla con los parámetros de localización establecidos por el Decreto único 1077 de 2015, el Acuerdo 23 de 2008, que modificó el Acuerdo 18 de 2000 (POT) o las normas que los modifiquen, sustituyan o adicionen y que sean concordantes con estas.



748
DECRETO No.
DE 10 NOV 2017

Versión: 3
Fecha: 06-10
Página: 37 de 85

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

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

**CAPÍTULO IV
SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS**

Artículo 60. CALCULO DE ÁREAS DE CESIÓN DESTINADAS AL EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS. La liquidación de las áreas de cesión para el equipamientos colectivos se calculó con el indicador de 4.0 m2 por habitante.

El área de cesión para equipamiento colectivo es la siguiente:

SECTOR	USO	PROYECCIÓN DE HABITANTES	INDICADOR	ÁREA DE CESIÓN	ÁREA DE EQUIPAMIENTO
144.0	VIVIENDA	40	40	140	571
	VIVIENDA DE VE	1.000			
	COMERCIO Y SERVICIOS	1.000			
144.01	VIVIENDA	1.000	100	397	1.418
	VIVIENDA DE VE	4.000			
	COMERCIO Y SERVICIOS	1.000			
144.02	VIVIENDA	1.000	88	388	1.343
	VIVIENDA DE VE	3.000			
	COMERCIO Y SERVICIOS	800			
144.03	VIVIENDA	1.000	75	336	1.000
	VIVIENDA DE VE	4.000			
	COMERCIO Y SERVICIOS	1.000			
144.04	VIVIENDA	80	40	160	643
	VIVIENDA DE VE	1.000			
	COMERCIO Y SERVICIOS	1.000			
144.05	VIVIENDA	1.000	75	336	1.000
	VIVIENDA DE VE	4.000			
	COMERCIO Y SERVICIOS	1.000			
144.06	VIVIENDA	1.000	258	899	3.370
	VIVIENDA DE VE	11.000			
	COMERCIO Y SERVICIOS	4.000			
144.07	VIVIENDA	80	40	143	571
	VIVIENDA DE VE	1.000			
	COMERCIO Y SERVICIOS	1.000			
TOTAL		16.000	160	643	2.571

Artículo 61. LOCALIZACIÓN DEL EQUIPAMIENTO COLECTIVO. El área para el equipamiento colectivo se encuentra localizada como se establece en este artículo y en Plano No. 21 "Cesiones Urbanísticas" que hace parte integral del presente documento técnico.



748 Versión: 3
DECRETO No. Fecha: 06-16
DE 10 NOV 2017 Página: 38 de 65

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

UNIDADES	CESIÓN OBLIGATORIA	LOCALIZACIÓN ÁREA DE CESIÓN EQUIPAMIENTO		Total
		En pendientes menores al 25%	En pendientes entre el 25% y el 60%	
UAU 1	571,20	316,78	263,15	579,93
UAU 2	1.428,50	1.127,35	303,59	1.430,94
UAU 3	1.142,45	957,68	178,63	1.145,50
UAU 4	860,60	1.396,21	0,00	1.240,21
UAU 5	642,80	418,54	226,51	635,00
UAU 6	866,60	616,23	244,50	1.220,23
UAU 7	3.570,00	2.843,60	118,49	3.062,13
UAU 8	571,20	367,06	176,54	1.103,20
TOTALES	9.924,00	7.873,03	2.251,00	10.124,50

Parágrafo 1: La localización de las áreas de cesión para equipamiento colectivo podrá ser relocalizada o redelimitada dentro de la misma unidad de Actuación urbanística, cumpliendo con el área establecida en este documento para las cesiones por equipamiento, con el fin de que esta área sea integrada a la propuesta urbanística, siempre y cuando no se modifique el área útil establecida en este documento por cada unidad de actuación y con los parámetros de localización establecidos por el Decreto Nacional 1459 de 2010, el Acuerdo 23 de 2006 que modificó el Acuerdo 18 de 2000 (POT) o las normas que los modifican, sustituyan o adicione y que sean concordantes con estas.

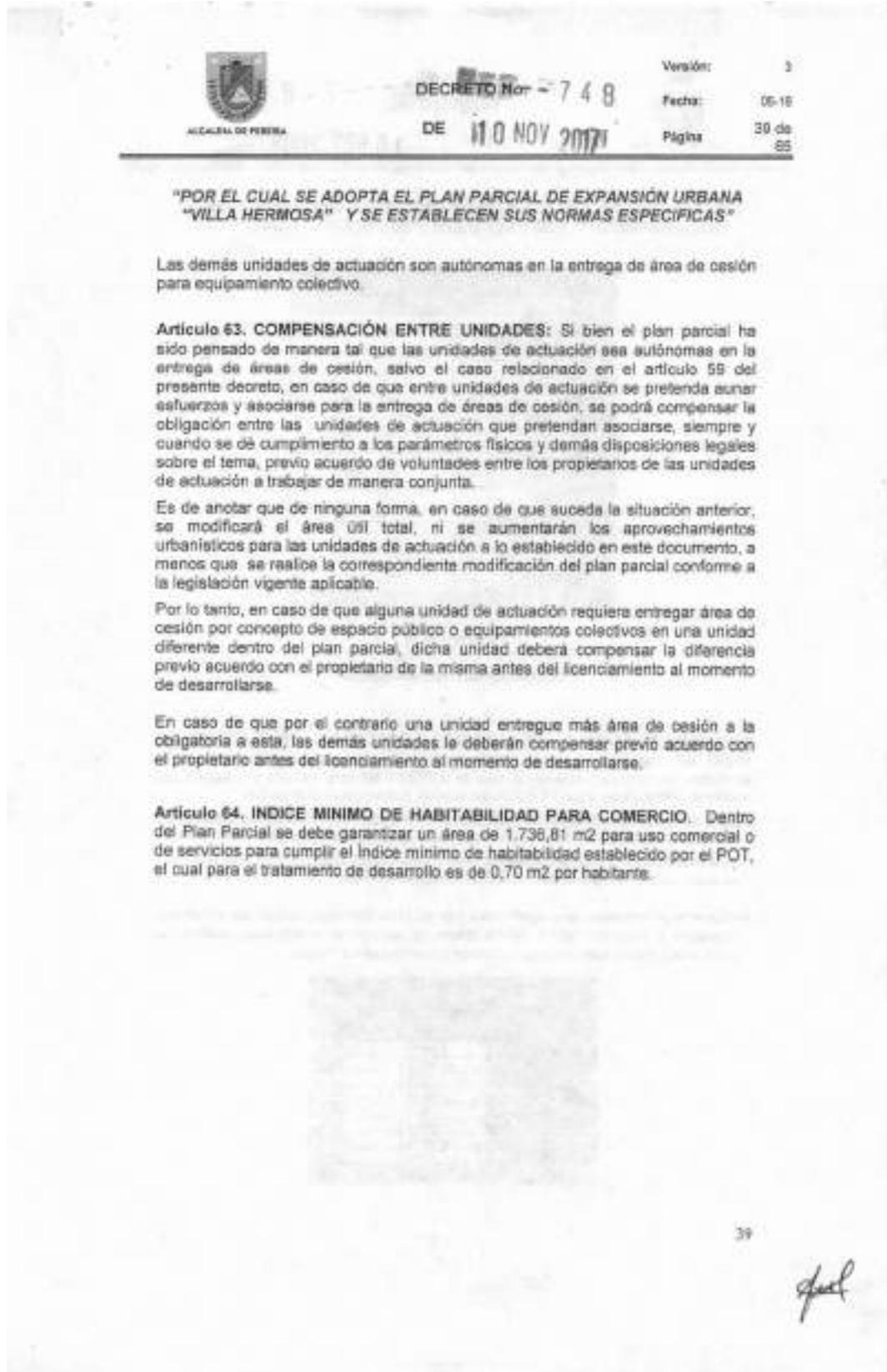
Parágrafo 2: En caso de variar el número de viviendas a lo establecido en el presente documento, con lo cual se determina la liquidación de las áreas de cesión, se deberá realizar el trámite establecido en el artículo 9º del Decreto 4300 de 2007 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, referente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

Artículo 62. COMPENSACIÓN DE ÁREAS DE CESIÓN.

ESPACIO PÚBLICO. La unidad de actuación No. 7 debe entregar como cesión obligatoria para espacio público colectivo un total de 4.228,50 m², y dado que solamente realiza entrega en suelo de 3.585,68 m², adeudando un área de 642,82 m² para el cumplimiento de la obligación, deberá compensar a la UAU 8 dicha área, que por demás son del mismo propietario, entonces se entiende la facilidad de dicha compensación.

Las demás unidades de actuación son autónomas en la entrega de área de cesión para espacio público.

EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS. La unidad de actuación No. 7 debe entregar como cesión obligatoria para equipamiento colectivo un total de 3.570,0 m², y dado que solamente realiza entrega en suelo de 3.062,13 m², adeudando un área de 507,87 m² para el cumplimiento de la obligación, deberá compensar a la UAU 8 dicha área, que por demás son del mismo propietario, entonces se entiende la facilidad de dicha compensación.





ALCALDÍA DE PEREIRA

DECRETO No. 748

DE 10 NOV 2017

Versión: 3

Fecha: 08-18

Página: 40 de 85

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA
"VILLA HERMOSA" Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS"**

UNIDAD	UBICACIÓN	VALOR PROMEDIO	PERMISO (M ² URBANO)	VALOR PROMEDIO
U1.1	CONDOMINIO VIS	40	148	189
U1.2	CONDOMINIO VIS	300	107	289
U1.3	CONDOMINIO VIS	80	186	209
U1.4	CONDOMINIO VIS	70	150	179
U1.5	CONDOMINIO VIS	45	161	112
U1.6	CONDOMINIO VIS	70	239	179
U1.7	CONDOMINIO VIS	188	889	811
U1.8	CONDOMINIO VIS	40	148	189
TOTAL		793	2828	3169

CAPÍTULO VI

COMPONENTE DE VIVIENDA

Artículo 65. FIJACIÓN Y LOCALIZACIÓN PORCENTAJE OBLIGATORIO DE VIS O VIP. Según lo dispuesto en el artículo 2.2.2.1.5.1.1 del Decreto único 1077 de 2015, en el Plan parcial deberá destinar un área de 9.282,51 m² para Vivienda de interés social prioritaria (VIP) área que equivale al 20% del área útil residencial del plan parcial.

Para el cumplimiento de la obligación establecida en el presente documento, el propietario y/o urbanizador de cada unidad de actuación podrá optar por una de las siguientes alternativas:

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

UNIDADES	ÁREA ÚTIL	INTERC. OBLIGATORIO DE VIS
U1.1	6.096,54	819,31
U1.2	9.991,14	1.998,27
U1.3	2.527,18	303,27
U1.4	5.863,44	972,49
U1.5	1.946,10	209,34
U1.6	4.985,18	807,35
U1.7	18.031,12	3.606,25
U1.8	701,04	140,21
TOTAL	49.122,35	8.787,52



748

DECRETO No. 10 NOV 2017

DE

Versión: 3

Fecha: 06-18

Página: 41 de 65

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

TÍTULO III

PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 66. DEFINICIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. Las unidades de Actuación Urbanística definidas para el Plan Parcial de Expansión Urbana VILLA HERMOSA son OCHO (8) las cuales se precisaron considerando la delimitación predial, e intenciones de desarrollo.

Artículo 67. UNIDAD DE ACTUACIÓN No. 1. La Unidad de Actuación Urbanística No. 1, está comprendida por las siguientes coordenadas:

UAU 1			UAU 1		
PTO	COORDENADAS				
124	X=1148875.873	Y=1021000.862	133	X=1148815.869	Y=1020931.319
125	X=1148867.518	Y=1020998.060	134	X=1148812.966	Y=1020914.858
126	X=1148859.900	Y=1020997.801	135	X=1148808.063	Y=1020897.411
127	X=1148854.589	Y=1020996.892	136	X=1148805.882	Y=1020891.476
128	X=1148850.913	Y=1020992.854	137	X=1148805.541	Y=1020889.178
129	X=1148839.968	Y=1020988.916	138	X=1148804.895	Y=1020889.553
130	X=1148830.879	Y=1020959.461	139	X=1148805.638	Y=1020890.102
131	X=1148821.482	Y=1020950.956	1	X=1148809.293	Y=1020891.884
132	X=1148817.983	Y=1020943.842	141	X=1148803.396	Y=1020907.151
			140	X=1148884.629	Y=1020944.636

Se encuentra conformada por el siguiente predio:

UIC	Tipo Objeto	Nombre Unidad Urbana	Titular	Área (m ²)	% Participación en el predio
UAU 1	160400000000	predio	DIRECCIÓN DE LA COMPAÑÍA DE PEREIRA SCSA S.A.S.	8.890,80	100%

Artículo 68. UNIDAD DE ACTUACIÓN No. 2. La Unidad de Actuación Urbanística No. 2, está comprendida por las siguientes coordenadas:

UAU 2			UAU 2		
PTO	COORDENADAS				
123	X=1148943.678	Y=1021005.006	6	X=1148956.099	Y=1020869.415
124	X=1148875.873	Y=1021000.862	8	X=1148953.785	Y=1020851.488
140	X=1148884.629	Y=1020944.636	7	X=1148981.898	Y=1020861.580
141	X=1148903.396	Y=1020907.151	8	X=1148991.916	Y=1020862.682
1	X=1148899.293	Y=1020891.884	9	X=1149003.684	Y=1020865.880
2	X=1148874.668	Y=1020876.927	10	X=1149018.734	Y=1020867.095
3	X=1148876.007	Y=1020881.223	145	X=1149013.171	Y=1020842.954
4	X=1148841.845	Y=1020849.603	144	X=1148988.305	Y=1020855.147
			143	X=1148949.292	Y=1020899.639
			142	X=1148946.888	Y=1021002.023

Se encuentra conformada por el siguiente predio:





ALCALDÍA DE PEREIRA

DECRETO N.º 748
DE 11 0 NOV 2017

Versión: 3
Fecha: 06-10
Página: 42 de 65

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

UAU	Nombre Urbana	Resolución	Proponente	Área m ² (U)	% Participación en UAU
UAU 2	XXXXXXXXXXXX	000-000	CARLOS ALBERTO RUIZ ARCELA	10.000,00	100%
Subtotal para predios (UAU)				10.000,00	100,00%

Artículo 69. UNIDAD DE ACTUACIÓN No. 3. La Unidad de actuación Urbanística No. 3, está comprendida por las siguientes coordenadas:

UAU 3			
PTO	COORDENADAS		
10	X=1149016,734 Y=1020967,096	16	X=1149186,985 Y=1020973,676
11	X=1149020,934 Y=1020642,161	17	X=1149205,964 Y=1020874,213
12	X=1149050,849 Y=1020947,780	18	X=1149218,934 Y=1020873,220
13	X=1149096,186 Y=1020862,146	149	X=1149216,486 Y=1020879,421
14	X=1149134,346 Y=1020957,433	148	X=1149267,386 Y=1020890,108
15	X=1149172,026 Y=1020973,096	147	X=1149137,226 Y=1020925,114
		146	X=1149020,036 Y=1020943,362
		145	X=1149013,171 Y=1020942,364

Se encuentra conformada por el siguiente predio:

UAU	Nombre Urbana	Resolución	Proponente	Área m ² (U)	% Participación en predio en UAU
UAU 3	XXXXXXXXXXXX	000-000	EL VINO DE LA GRAMA COPIERS	10.000,00	100%
Subtotal para predios (UAU)				10.000,00	100,00%

Artículo 70. UNIDAD DE ACTUACIÓN No. 4. La Unidad de actuación Urbanística No. 4, está comprendida por las siguientes coordenadas:

UAU 4	
PTO	COORDENADAS
150	X=1148966,236 Y=1021030,416
151	X=1149041,671 Y=1021036,467
152	X=1149131,677 Y=1021036,786
153	X=1149133,569 Y=1021022,619
154	X=1149123,500 Y=1020978,701
155	X=1149154,604 Y=1020969,380
156	X=1149140,588 Y=1020929,656
157	X=1149218,062 Y=1020967,437
158	X=1149238,944 Y=1021025,166
159	X=1149283,763 Y=1021130,414
160	X=1149055,963 Y=1021120,550
161	X=1149102,569 Y=1021104,670

Se encuentra conformada por los siguientes predios:

748

Versión: 3

Fecha: 05-15

Página: 43 de 65


DECRETO No.
DE 10 NOV 2017

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

U.A.	Fecha Calcular	Módulo Afectado (m ²)	Propietario	Area parcela m ² (U.A.)	% Afectación m ² (U.A.)
UAJ 4	02/02/12-03/02/12	290-2804	GERMAN ANTONIO RUJ ARCELA	298.00	76%
	02/02/12-03/02/12	290-2817-86	GERMAN ANTONIO RUJ ARCELA	224.07	76%
	02/02/12-03/02/12	290-2817-16	GERMAN ANTONIO RUJ ARCELA	186.37	76%
	02/02/12-03/02/12	290-2828	RS DESARROLLOS S.A	1779.74	76%
		290-2817	RS DESARROLLOS S.A	2017.36	76%
TOTAL AREA Afectada UAJ				15796.70	100%

Artículo 71. UNIDAD DE ACTUACIÓN No. 5. La Unidad de actuación Urbanística No. 5, está comprendida por las siguientes coordenadas:

UAJ 5			
PTO	COORDENADAS		
106	X=1149000.157 Y=1021142.372	106	X=1149156.104 Y=1021126.310
107	X=1148968.322 Y=1021121.783	83	X=1149182.086 Y=1021165.952
108	X=1148965.859 Y=1021112.277	84	X=1149179.775 Y=1021167.174
109	X=1148964.022 Y=1021107.677	85	X=1149171.089 Y=1021166.625
110	X=1149006.872 Y=1021101.696	86	X=1149163.334 Y=1021166.519
111	X=1149040.854 Y=1021096.451	87	X=1149157.070 Y=1021170.708
112	X=1149071.263 Y=1021091.820	105	X=1149153.348 Y=1021163.078
113	X=1149056.266 Y=1021087.100	104	X=1149136.586 Y=1021126.261
114	X=1149111.136 Y=1021077.640	103	X=1149136.041 Y=1021118.792
105	X=1149118.993 Y=1021079.030	102	X=1149128.791 Y=1021098.791
106	X=1149147.808 Y=1021078.055	101	X=1149102.889 Y=1021104.870
		100	X=1149056.983 Y=1021120.650
		101	X=1149033.763 Y=1021130.414

Se encuentra conformada por el siguiente predio:

U.A.	Fecha Calcular	Módulo Afectado (m ²)	Propietario	Area parcela m ² (U.A.)	% Afectación m ² (U.A.)
UAJ 5	02/02/12-03/02/12	290-2827 - 290-2828	ROCIBERTO SARTO MARIN, MARIA CONSUELO TABARES DE SARTO	6.9741	100%
TOTAL AREA Afectada UAJ				6.9741	100%

Artículo 72. UNIDAD DE ACTUACIÓN No. 6. La Unidad de actuación Urbanística No. 6, está comprendida por las siguientes coordenadas:

UAJ 6			
PTO	COORDENADAS		
88	X=1149154.604 Y=1021173.162	99	X=1149036.701 Y=1021181.179
89	X=1149150.892 Y=1021182.024	100	X=1149010.273 Y=1021173.815
90	X=1149143.410 Y=1021185.245	101	X=1149012.327 Y=1021170.880
91	X=1149137.764 Y=1021190.720	102	X=1149012.636 Y=1021167.803
92	X=1149125.861 Y=1021211.179	103	X=1149009.305 Y=1021164.136
93	X=1149119.429 Y=1021220.005	104	X=1149007.566 Y=1021158.064
94	X=1149115.785 Y=1021228.605	105	X=1149000.363 Y=1021147.360
95	X=1149105.264 Y=1021238.129	106	X=1149000.167 Y=1021142.372
96	X=1149094.670 Y=1021250.488	105	X=1149033.763 Y=1021130.414
97	X=1149082.127 Y=1021219.421	100	X=1149056.983 Y=1021120.650
98	X=1149053.482 Y=1021208.265	101	X=1149102.889 Y=1021104.870
		102	X=1149128.791 Y=1021098.791
		103	X=1149136.041 Y=1021118.792





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

184 X=1149136.585 Y=1021125.291 185 X=1149153.548 Y=1021183.078

Se encuentra conformada por los siguientes predios:

UAU	Fecha Catastral	Matrícula Inmueble	Propietario	Superficie Predio (m ²)	% Participación en UAU
UAU 6	08/10/97	08/10/97	IBELLY ESCOBAR DE HENAO	11.384 m ²	80%
	08/10/97	08/10/97	LUIS ALBERTO CASTAÑO SUFRAGO	891,18 m ²	4%
TOTAL: 12.275,58 m ²					

Artículo 73. UNIDAD DE ACTUACIÓN No. 7. La Unidad de actuación Urbanística No. 7, está comprendida por las siguientes coordenadas:

UAU 7			
PTO	COORDENADAS		
19	X=1149223.549 Y=1020676.535	43	X=1149416.593 Y=1020676.904
20	X=1149339.855 Y=1020871.869	44	X=1149406.288 Y=1020682.200
21	X=1149423.732 Y=1020814.935	45	X=1149396.404 Y=1020885.722
22	X=1149425.980 Y=1020783.688	46	X=1149387.344 Y=1020882.064
23	X=1149430.811 Y=1020896.894	47	X=1149382.854 Y=1020885.228
24	X=1149438.463 Y=1020895.917	48	X=1149382.053 Y=1020886.944
25	X=1149452.111 Y=1020891.836	49	X=1149378.288 Y=1020888.073
26	X=1149461.528 Y=1020876.970	50	X=1149372.802 Y=1020888.048
27	X=1149478.702 Y=1020883.171	51	X=1149371.850 Y=1020900.280
28	X=1149533.460 Y=1020880.138	52	X=1149372.188 Y=1020913.176
29	X=1149517.932 Y=1020732.556	53	X=1149358.196 Y=1020937.279
30	X=1149518.279 Y=1020763.448	54	X=1149367.402 Y=1020945.685
31	X=1149520.054 Y=1020766.835	55	X=1149368.751 Y=1020980.857
32	X=1149521.534 Y=1020778.893	56	X=1149372.236 Y=1020989.850
33	X=1149526.654 Y=1020821.894	57	X=1149376.780 Y=1020981.899
34	X=1149545.357 Y=1020863.304	58	X=1149376.493 Y=1020982.138
35	X=1149565.680 Y=1020898.661	59	X=1149369.476 Y=1021001.513
36	X=1149563.707 Y=1020897.742	60	X=1149367.424 Y=1021003.032
37	X=1149495.870 Y=1020884.546	174	X=1149238.844 Y=1021025.106
38	X=1149495.486 Y=1020883.016	182	X=1149131.677 Y=1021036.785
39	X=1149472.522 Y=1020889.619	183	X=1149133.569 Y=1021032.819
40	X=1149463.252 Y=1020885.855	184	X=1149123.920 Y=1020978.701
41	X=1149447.076 Y=1020885.036	185	X=1149154.804 Y=1020888.380
42	X=1149432.127 Y=1020870.169	186	X=1149140.088 Y=1020928.656
		187	X=1149216.062 Y=1020887.427

Se encuentra conformada por el siguiente predio:

UAU	Fecha Catastral	Matrícula Inmueble	Propietario	Superficie Predio (m ²)	% Participación en UAU
UAU 7	08/10/97	08/10/97	RODRIGO SUFRAGO SUFRAGO Y SUY SA	41.940 m ²	100%
TOTAL: 41.940 m ²					

Artículo 74. UNIDAD DE ACTUACIÓN No. 8. La Unidad de actuación Urbanística No. 8, está comprendida por las siguientes coordenadas:



DECRETO No. **748** Versión: 3
DE **10 NOV 2017** Fecha: 08-18
Página 45 de 65

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

PTO	COORDENADAS		
61	X=1149348.838 Y=1021016.793	75	X=1149294.088 Y=1021129.930
62	X=1149332.207 Y=1021035.073	76	X=1149236.990 Y=1021147.210
63	X=1149328.942 Y=1021049.099	77	X=1149225.648 Y=1021159.102
64	X=1149323.278 Y=1021060.760	78	X=1149219.313 Y=1021161.950
65	X=1149314.271 Y=1021065.202	79	X=1149211.485 Y=1021165.478
66	X=1149302.452 Y=1021067.310	80	X=1149199.171 Y=1021169.853
67	X=1149295.612 Y=1021070.391	81	X=1149191.528 Y=1021167.838
68	X=1149289.444 Y=1021075.132	82	X=1149182.911 Y=1021168.112
69	X=1149282.193 Y=1021079.864	83	X=1149182.095 Y=1021165.962
70	X=1149275.128 Y=1021087.112	166	X=1149166.104 Y=1021129.310
71	X=1149270.050 Y=1021093.580	167	X=1149147.505 Y=1021079.066
72	X=1149267.941 Y=1021100.200	168	X=1149143.767 Y=1021066.489
73	X=1149264.040 Y=1021111.838	170	X=1149136.083 Y=1021046.805
74	X=1149259.942 Y=1021119.927	171	X=1149164.843 Y=1021045.004
		172	X=1149199.299 Y=1021041.400
		173	X=1149110.274 Y=1021023.426

Se encuentra conformada por el siguiente predio:

UIC	Título Catastral	Municipio	Propietario	Área (m ²)	% Participación
04178	200400310000	PEREIRA	SOCIEDAD ULTIMALES RACE Y CA S EN CA	11.021.27	100%

TÍTULO IV

DETERMINACIONES SOBRE USOS DEL SUELO Y APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO MÁXIMO PERMITIDO

Artículo 75. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS DEL SUELO. – Los usos permitidos en el Plan Parcial de Expansión Urbana VILLA HERMOSA, deberán cumplir a cabalidad con las directrices, requerimientos, clasificación, establecidas en los Decretos Municipales 449 de 2007, 1426 de 2010 y 421 de 2011(Estatuto de suelos para el Municipio de Pereira).

Los usos de suelo permitidos en el Plan Parcial se encuentran graficados en el Plano No. 22 "Usos del Suelo" el cual hace parte integral del presente documento y se relacionan a continuación en las tablas de norma urbanística.

Artículo 76. USOS DEL SUELO Y NORMA URBANÍSTICA. Los usos de suelo permitidos en el Plan Parcial VILLA HERMOSA, así como las condiciones normativas para el desarrollo de cada uso se encuentran consignadas y sintetizadas en los siguientes cuadros resumen, los cuales hacen parte integral de este documento, así:

A. PARA ZONAS RESIDENCIALES.



DECRETO No. 748
DE 10 NOV 2017

Versión: 3
Fecha: 09-10
Página: 46 de 85

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

ZONA ASIGNACION DE USO RESIDENCIAL (UNO 1, 1, 4, 5, 7 y 8)													
SUBGRUPO	TIPOLOGÍA	INTENSIDAD	H1	H2	ALTURA	Lote Original		VOLADIZO	Retiros Mínimos			ESTACIONAMIENTO	CONDICIONES ESPECIALES
						ÁREA MINIMA LOTE	FRENTE MINIMO LOTE		RETIRO FRONTAL	RETIRO LATERAL	RETIRO POSTERIOR		
USO PRINCIPAL													
R1-R2	Unifamiliar	Libre	0,8	2,5	2 pisos + Anillo	54 M ²	3,5 M	1,5 a una altura mínima de 2,3 m respecto al punto más desfavorable	Según hitos y Nivelos (véase plano)	No se exigen	Paso individual 2 x 2 y agrupado o agrupado 2 x 3	1 por cada 3 Viviendas, y 1 por cada 10 Viviendas para visitantes	
	Multifamiliar	Libre	0,6	4	3 pisos	340 M ²	10 M	1,5 a una altura mínima de 2,3 m respecto al punto más desfavorable	Según hitos y Nivelos (véase plano)	4 metros entre bloques	7 metros entre bloques	1 por cada 3 Viviendas, y 1 por cada 10 Viviendas para visitantes	
USO COMPLEMENTARIO													



DECRETO No.
DE 10 NOV 2017

Versión: 3
Fecha: 06-16
Páginas: 47 de 65

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA "VILLA HERMOSA" Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS"

C1 C2 C3	N/A	para vivienda unifamiliar: 2 por manzana, en todo caso no podrá ocuparse más del 50% del área de la vivienda en primer piso siempre y cuando se respeten las condiciones de habitabilidad. Para vivienda multifamiliar: locales en primer piso.	0,75	0,75	1 piso	12 M2 para la actividad	3,5 M	No se exige	Según linderos y niveles (retiros vías)	No se exige	No se exige	No se exige
S1 S2 S3												
USO COMPATIBLE												
E1	N/A	1 por cada 10 manzanas	0,77	1,54	2 pisos	54 M2	4 M	1 una altura mínima de 2,3 m respecto al punto más desfavorable	Según linderos y niveles (retiros vías)	No se exigen	Parcela individual 3 x 4	1 por cada 50 mts ² construidos.
H	N/A	1 por cada 10 manzanas	0,77	0,77	1 piso	54 M2	4 M	1 una altura mínima de 2,3 m respecto al punto más desfavorable	Según linderos y niveles (retiros vías)	No se exigen	Parcela individual 3 x 4	No se exige

Handwritten signature



DECRETO No. 748

DE 10 NOV 2017

Versión: 3
Fecha: 05-16
Página: 48 de 65

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA "VILLA HERMOSA" Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS"

Servicios Bancarios	N/A	2 por sector normativo definido en el planeamiento del plan parcial	1	1	1 piso	150 M2	8 M	N/A	Según hitos y Niveles (entre vías)	No se exigen	No se exigen	Según estatuto de usos del suelo	Servicios Bancarios
Servicios Religiosos	N/A	2 por sector operativo definido en el planeamiento del plan parcial	1	1	1 piso	100 M2	6 M	N/A	Según hitos y Niveles (entre vías)	3 metros	No se exigen	Según estatuto de usos del suelo	Servicios Religiosos
Servicios de Alojamiento tipo A	N/A	1 por sector operativo definido en el planeamiento del plan parcial	0,4	5	5 pisos	240 M2	10 M	1 una altura mínima de 2,3 m respecto al punto más desfavorable	Según hitos y Niveles (entre vías)	No se exigen	Patio individual 3 x 4	Según estatuto de usos del suelo	Servicios de Alojamiento tipo A

Los usos que no son mencionados en la presente ficha normativa se deberán considerar como prohibidos.
No se podrá licenciar mas aprovechamientos a los establecidos en el plan parcial por cada unidad de edificación, en caso de aumentar los aprovechamientos a los establecidos se deberá tramitar la modificación del plan parcial de conformidad con la legislación vigente.

ZONA ASIGNACIÓN DE USO RESIDENCIAL (UJU 2)													
SUBGRUPO	TIPOLOGIA	INTENSIDAD	ID	IC	ALTURA	Lote (Lote)			Retiro (Estanque)			ESTACIONAMIENTOS	CONDICIONES ESPECIALES
						AREA MINIMA LOTE	FRENTE MINIMO LOTE	VOLADIZO	RETRO FRONTAL	RETRO LATERAL	RETRO POSTERIOR		



DECRETO No.

DE 11 0 NOV 2017

Versión: 3

Fecha: 06-16

Página 49 de 65

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA "VILLA HERMOSA" Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS"

USO PRINCIPAL												
R1-R2	Unifamiliar	Línea	0,8	2,5	2 pisos + Altillo	54 M2	3,5 M	1,5 a una altura mínima de 2,3 m respecto al punto más desfavorable	Según hilos y Niveles (retros visuales)	No se exigen	Patio individual 2 x 2 y agrupado o apaisado 2 x 3	1 por cada 3 Viviendas, y 1 por cada 10 Viviendas para visitantes
	Multifamiliar	Línea	0,8	4	8 pisos	240 M2	15 M	1,5 a una altura mínima de 2,3 m respecto al punto más desfavorable	Según hilos y Niveles (retros visuales)	6 metros entre bloques	7 metros entre bloques	1 por cada 3 Viviendas, y 1 por cada 10 Viviendas para visitantes
USO COMPLEMENTARIO												
C1 C2 C3	NA	NA	0,75	0,75	1 piso	12 M2 para la actividad	3,5 M	No se exige	Según hilos y Niveles (retros visuales)	No se exige	No se exige	No se exige
S1 S2 S3												
USO COMPATIBLE												
E1	NA	NA	0,77	1,54	2 pisos	54 M2	4 M	1 una altura mínima de 2,3 m respecto al punto más desfavorable	Según hilos y Niveles (retros visuales)	No se exigen	Patio individual 3 x 4	1 por cada 50 m ² construidos.



DECRETOS -- 748
DE 11 0 NOV 2017

Versión: 3
Fecha: 06-16
Página 50 de 65

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA "VILLA HERMOSA" Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS"

II	N/A		0,77	0,77	1 piso	54 M2	4 M	1 sala estar mínima de 2,3 m respecto al punto más desfavorable	Según hitos y Niveles (retros viales)	No se exigen	Patio individual 3 x 4	No se exige	
ES2	NA	NA	0,77	0,77	1 piso	Según legislación expedidos por el Ministerio de Minas y Energía o el que haga sus veces	Según legislación expedidos por el Ministerio de Minas y Energía o el que haga sus veces	No se exige	Según hitos y Niveles (retros viales)	3 metros a lindero	3 metros a lindero	Según estatuto de usos del suelo	Disposiciones legales Colombianas en la materia
Servicios Bancarios	N/A	2 por sector normativo definido en el planeamiento del plan parcial	1	1	1 piso	150 M2	8 M	N/A	Según hitos y Niveles (retros viales)	No se exigen	No se exigen	Según estatuto de usos del suelo	Servicios Bancarios



DECRETO No.
DE 110 NOV 2017

Versión: 3
Fecha: 05-16
Página: 51 de 65

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA "VILLA HERMOSA" Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS"

Servicios Religiosos	N/A	2 por sector normativo definido en el planeamiento del plan parcial	1	1	1 piso	100 M2	6 M	N/A	Según hileras y niveles (metros viales)	3 metros	No se exigen	Según estatuto de usos del suelo	Servicios Religiosos
Servicios de Alojamiento tipo A	N/A	1 por sector normativo definido en el planeamiento del plan parcial	0,4	5	5 pisos	240 M2	10 M	1 uno altura mínima de 2,3 m respecto al punto más desfavorable	Según hileras y niveles (metros viales)	No se exigen	Patio individual 3 x 4	Según estatuto de usos del suelo	Servicios de Alojamiento tipo A

Los usos que no son mencionados en la presente ficha normativa se deberán considerar como prohibidos.
No se podrá licenciar mas aprovechamientos a los establecidos en el plan parcial por cada unidad de aduación, en caso de aumentar los aprovechamientos a los establecidos se deberá tramitar la modificación del plan parcial de conformidad con la legislación vigente.



DECRETO No. -- 748
DE 11 0 NOV 2017

Versión: 3
Fecha: 08-18
Página: 52 de 65

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA "VILLA HERMOSA" Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS"

2. ZONA EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

ZONA ASIGNACIÓN DE USOS EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS (REGIÓN URBANÍSTICA)												
SUBGRUPO	TIPOLOGÍA	INTENSIDAD	ID	IC	ALTURA	Lote Unidad			Retiros (Alineamientos)			ESTACIONAMIENTOS
						AREA MINIMA LOTE	FRENTE MINIMO LOTE	VOLADIZO	RETIRO FRONTAL	RETIRO LATERAL	RETIRO POSTERIOR	
USO PRINCIPAL												
E1 - E2 - E3	N/A	En sectores definidos por el planteamiento urbanístico	0,9	2,7	3 pisos	240 M2	8 M	1,5 a una altura mínima de 2,3 m respecto al punto más desfavorable	Según secciones viales	No se exigen	3 m a todo el ancho del predio	Según estatuto de usos del suelo
USO COMPLEMENTARIO												
C1	N/A	2 por equipamiento	0,1	0,1	1 piso	6 M2 para la actividad	2 M para la actividad	N/A	No se exigen	No se exigen	No se exigen	Según estatuto de usos del suelo
St												

NOTA: los usos que no son mencionados en la presente ficha normativa se deberán considerar como prohibidos



ALCALDÍA DE PEREIRA

DECRETO No. 748

DE 10 NOV 2017

Versión: 3

Fecha: 26-18

Página: 53 de 85

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

3. ESPACIO PÚBLICO

ZONA ASIGNACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO (CACIONES URBANÍSTICAS)												
SUB-GRUPO	TIPOLOGÍA	EXTENSIDAD	C	ACTURA	Lote - Unidad		VOLUMEN	Redes / Alcantarados			ESTACIONAMIENTOS	
					AREA MIN. LOTE	FRENTE MIN. LOTE		RETORNO TOTAL	RETORNO LATERAL	RETORNO POSTERIOR		
USO PRINCIPAL												
E1 - E2 - E3 - E4	N/A	En secciones definidas por el plan maestro urbanístico	N/A	N/A	N/A	120 M ²	8 M	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
USO COMPLEMENTARIO												
C1	N/A	1 por área de cesión	0, 1	0, 1	1 piso	6 M ²	2 M	N/A	No se exigen	No se exigen	No se exigen	Según estatuto de usos del suelo
S1												

NOTA: los usos que no son mencionados en la presente ficha normativa se deberán considerar como prohibidos

Artículo 77. APROVECHAMIENTOS MÁXIMOS DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. Los aprovechamientos urbanísticos de las unidades de actuación urbanística se describen a continuación:

Categoría	Uso	RESOLUCIÓN PLANA CONVENCIONAL	CONVENCIÓN
VIA 1	COMERCIAL	100	80
	COMERCIO	100	
	COMERCIO Y SERVICIOS	100	
VIA 2	COMERCIAL	100	100
	COMERCIO	100	
	COMERCIO Y SERVICIOS	100	
VIA 3	COMERCIAL	100	80
	COMERCIO	100	
	COMERCIO Y SERVICIOS	100	
VIA 4	COMERCIAL	100	70
	COMERCIO	100	
	COMERCIO Y SERVICIOS	100	
VIA 5	COMERCIAL	50	45
	COMERCIO	100	
	COMERCIO Y SERVICIOS	100	
VIA 6	COMERCIAL	100	70
	COMERCIO	100	
	COMERCIO Y SERVICIOS	100	
VIA 7	COMERCIAL	100	100
	COMERCIO	100	
	COMERCIO Y SERVICIOS	100	
VIA 8	COMERCIAL	100	40
	COMERCIO	100	
	COMERCIO Y SERVICIOS	100	
TOTAL		1000	100



ALCALDIA DE PEREIRA

DECRETO No. -- 748

DE 11 0 NOV 2017

Versión: 3

Fecha: 06-16

Página 54 de 65

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

Parágrafo 1: Al momento del licenciamiento no se podrá otorgar más aprovechamiento al aquí establecido.

Parágrafo 2: En caso de requerir un mayor aprovechamiento al planteado por este Plan Parcial, deberá modificarse el mismo conforme a lo establecido por el artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Único 1077 de 2015, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

TITULO V

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

Artículo 78. 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 lo dispuestos para el ámbito del plan parcial de acuerdo a las necesidades del Municipio.

TITULO V

REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

Artículo 79. El reparto de cargas y beneficios que se propone para el presente plan parcial utiliza el método de puntos. Para el respectivo ejercicio las unidades de actuación urbanística tendrán una distribución que se hace según los porcentajes de participación que tiene cada unidad en aprovechamientos económicos y esta a su vez, proporcionalmente por concepto de cargas urbanísticas. Esta distribución garantiza el equilibrio del reparto en función al máximo aprovechamiento urbanístico de las unidades que conforman el Plan Parcial según la normatividad.

Así, en el siguiente cuadro se muestran las variables o componentes que constituyen la totalidad de las cargas urbanísticas:



DECRETO No. 748

DE

10 NOV 2017

Versión: 3
Fecha: 08-18
Página 55 de 65

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA "VILLA HERMOSA" Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS"

Nº.	ACTIVIDAD	CARGA GENERAL PROYECTADA
1	OBRAS AMBIENTALES, CARGAS EN TIERRA Y MOV. DE TIERRAS	\$ 38.646.063,25
SUBTOTAL AMBIENTAL		\$ 38.646.063,25
2	SISTEMA VUL.	\$ 263.426.587,73
3	COLECTOR SAN MARCOS	\$ 16.283.906,44
4	COLECTOR SALAMANCA	\$ 464.385.356,81
5	ACUEDUCTO	\$ 208.485.993,86
6	ALCANIT. AGUAS RESIDUALES	\$ 40.876.443,96
7	ALCANIT. AGUAS LLUVIAS	\$ 276.786.626,11
8	RED ELECTRICA	\$ 36.422.031,46
SUBTOTAL SERVICIOS PUBLICOS		\$ 1.277.224.965,73
9	CONSULTORIA	\$ 134.220.900,00
SUBTOTAL CONSULTORIA		\$ 134.220.900,00
TOTAL		\$ 2.756.338.535,24

Por el método de puntos, se asigna como punto de partida dando la calificación 1.00 al precio por metro cuadrado de apartamentos, para los otros tipos se calcula proporcionalmente el valor del punto.

ALTERNATIVAS DE PUNTO		
TIPO	PRECIO POR M ²	PUNTO
VIVIENDA VIS	\$ 1.593.936,21	0,79
VIVIENDA NO VIS	\$ 2.007.863,70	1
USOS COMERCIALES Y SERVICIOS	\$ 1.928.177,97	0,96

Para el análisis en cada una de las unidades de actuación basada en las potencialidades de edificabilidad área vendible, uso e intensidad, se calcula las cargas en una proporción equivalente de la siguiente manera:



DECRETO No. **748** Versión: 3
DE **10 NOV 2017** Fecha: 08-18
Página 56 de 65

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

Categoría	Subcategoría	Presupuesto Original (COP)	Presupuesto Ajustado (COP)	Valor Original	Valor Ajustado	%
0401	VIVIENDA	200	191	100%	95%	0%
	VIVIENDA DE ALTA	1.000	1.000	100%	100%	0%
	COMERCIO Y SERVICIOS	1	1	100%	100%	0%
0402	VIVIENDA	1.140	870	100%	76%	28%
	VIVIENDA DE ALTA	500	500	100%	100%	0%
	COMERCIO Y SERVICIOS	1.000	1.000	100%	100%	0%
0403	VIVIENDA	1.140	870	100%	76%	28%
	VIVIENDA DE ALTA	500	500	100%	100%	0%
	COMERCIO Y SERVICIOS	1.000	1.000	100%	100%	0%
0404	VIVIENDA	1.140	870	100%	76%	28%
	VIVIENDA DE ALTA	500	500	100%	100%	0%
	COMERCIO Y SERVICIOS	1.000	1.000	100%	100%	0%
0405	VIVIENDA	1.140	870	100%	76%	28%
	VIVIENDA DE ALTA	500	500	100%	100%	0%
	COMERCIO Y SERVICIOS	1.000	1.000	100%	100%	0%
0406	VIVIENDA	1.140	870	100%	76%	28%
	VIVIENDA DE ALTA	500	500	100%	100%	0%
	COMERCIO Y SERVICIOS	1.000	1.000	100%	100%	0%
0407	VIVIENDA	1.140	870	100%	76%	28%
	VIVIENDA DE ALTA	500	500	100%	100%	0%
	COMERCIO Y SERVICIOS	1.000	1.000	100%	100%	0%
0408	VIVIENDA	1.140	870	100%	76%	28%
	VIVIENDA DE ALTA	500	500	100%	100%	0%
	COMERCIO Y SERVICIOS	1.000	1.000	100%	100%	0%
TOTAL		10.000,00	7.500,00	100%	75%	25%

Los costos a distribuir se distribuyen en términos relativos de la siguiente manera:

Categoría	Subcategoría	Presupuesto Original (COP)	Presupuesto Ajustado (COP)	Valor Original	Valor Ajustado	%
0401	VIVIENDA	\$ 1.781.300,00	\$ 14.300.000,00	\$ 677.187,84	\$ 29.374.218,01	\$ 9.216.000,43
	VIVIENDA DE ALTA					
	COMERCIO Y SERVICIOS					
0402	VIVIENDA	\$ 5.091.000,00	\$ 42.408.000,00	\$ 2.338.625,00	\$ 67.957.629,00	\$ 16.506.186,87
	VIVIENDA DE ALTA					
	COMERCIO Y SERVICIOS					
0403	VIVIENDA	\$ 1.878.100,00	\$ 16.208.000,00	\$ 1.487.818,49	\$ 46.200.381,81	\$ 10.208.746,74
	VIVIENDA DE ALTA					
	COMERCIO Y SERVICIOS					
0404	VIVIENDA	\$ 1.878.100,00	\$ 16.208.000,00	\$ 1.487.818,49	\$ 46.200.381,81	\$ 10.208.746,74
	VIVIENDA DE ALTA					
	COMERCIO Y SERVICIOS					
0405	VIVIENDA	\$ 1.878.100,00	\$ 16.208.000,00	\$ 1.487.818,49	\$ 46.200.381,81	\$ 10.208.746,74
	VIVIENDA DE ALTA					
	COMERCIO Y SERVICIOS					
0406	VIVIENDA	\$ 1.878.100,00	\$ 16.208.000,00	\$ 1.487.818,49	\$ 46.200.381,81	\$ 10.208.746,74
	VIVIENDA DE ALTA					
	COMERCIO Y SERVICIOS					
0407	VIVIENDA	\$ 1.878.100,00	\$ 16.208.000,00	\$ 1.487.818,49	\$ 46.200.381,81	\$ 10.208.746,74
	VIVIENDA DE ALTA					
	COMERCIO Y SERVICIOS					
0408	VIVIENDA	\$ 1.878.100,00	\$ 16.208.000,00	\$ 1.487.818,49	\$ 46.200.381,81	\$ 10.208.746,74
	VIVIENDA DE ALTA					
	COMERCIO Y SERVICIOS					
TOTAL		\$ 10.000,00	\$ 7.500,00	\$ 10.000,00	\$ 40.374.218,01	\$ 36.800.000,00



ALCALDÍA DE PEREIRA

DECRETO No. 748

DE 10 NOV 2017

Versión: 3
Fecha: 05-10
Página: 57 de 65

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

UNIDAD	DESCRIPCIÓN	VALOR PRESUPUESTAL	VALOR DE LA UNIDAD	VALOR DE LA UNIDAD	VALOR DE LA UNIDAD	TOTAL
1141.1	CONSTRUCCIÓN DE CALLEJAS Y SERVICIOS	\$ 1.482.137,04	\$ 13.300.000,00	\$ 1.346.871,28	\$ 5.514.247,02	\$ 78.244.895,75
1141.7	CONSTRUCCIÓN DE CALLEJAS Y SERVICIOS	\$ 2.952.426,28	\$ 40.787.000,00	\$ 3.488.795,00	\$ 18.289.746,78	\$ 258.458.851,00
1141.4	CONSTRUCCIÓN DE CALLEJAS Y SERVICIOS	\$ 3.059.374,40	\$ 27.131.466,00	\$ 2.559.131,44	\$ 12.139.965,16	\$ 171.967.479,57
1141.9	CONSTRUCCIÓN DE CALLEJAS Y SERVICIOS	\$ 4.442.190,28	\$ 30.444.000,00	\$ 3.120.000,28	\$ 13.541.388,71	\$ 192.872.937,55
1141.0	CONSTRUCCIÓN DE CALLEJAS Y SERVICIOS	\$ 3.000.077,58	\$ 13.844.550,00	\$ 1.399.754,74	\$ 6.285.590,18	\$ 87.797.419,12
1141.6	CONSTRUCCIÓN DE CALLEJAS Y SERVICIOS	\$ 3.081.300,73	\$ 26.787.200,00	\$ 3.256.895,26	\$ 9.324.473,74	\$ 131.690.895,92
1141.5	CONSTRUCCIÓN DE CALLEJAS Y SERVICIOS	\$15.596.496,28	\$ 108.821.800,00	\$11.469.000,00	\$ 47.885.000,00	\$ 676.738.148,39
1141.8	CONSTRUCCIÓN DE CALLEJAS Y SERVICIOS	\$ 9.882.831,30	\$ 36.605.411,00	\$ 2.901.331,67	\$ 11.921.476,00	\$ 168.549.495,90
TOTAL		\$40.777.403,81	\$ 378.768.520,00	\$ 28.603.893,28	\$ 107.906.890,21	\$ 3.1765.301.231,41

Con los anteriores datos organizamos la participación relativa de la unidad de actuación y se hace el reparto de cargas en las que se tiene como resultado:

UNIDAD	PARTICIPACIÓN RELATIVA	TOTAL
1141.1	4%	\$ 78.244.895,75
1141.7	15%	\$ 258.458.851,00
1141.4	10%	\$ 171.967.479,57
1141.9	11%	\$ 192.872.937,55
1141.0	5%	\$ 87.797.419,12
1141.6	7%	\$ 131.690.895,92
1141.5	10%	\$ 676.738.148,39
1141.8	10%	\$ 168.549.495,90
TOTAL	100%	\$ 3.1765.301.231,41



ALCALDIA DE PEREIRA

748
Decreto No. 748
DE 110 NOV 2017
Versión: 3
Fecha: 05-10
Página: 58 de 65

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA
"VILLA HERMOSA" Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS"**

**TITULO VI
ESTRATEGIA DE GESTIÓN y FINANCIACIÓN**

Artículo 80. ESTRATEGIA DE GESTIÓN. La estrategia de gestión busca en un horizonte de tiempo adecuado el desarrollo de las 8 unidades de actuación, a la fecha de formulación de este plan parcial, las unidades de actuación No. 1, 2 y 7 son las que tienen más intenciones de desarrollo inmediato.

Es de anotar que todas las unidades de actuación poseen accesibilidad directa desde una vía pública, por ende los sistemas detonantes de definir el posible orden de desarrollo y ejecución de las unidades de actuación son para este plan parcial los servicios públicos, mas puntualmente el sistema de alcantarillado sanitario. Entonces, la estrategia de gestión que se presentará tratará de acoplar las intenciones de desarrollo con el orden lógico del mismo según los sistemas urbanos.

Desde el sistema de servicios públicos de Alcantarillado Residual, se tiene como obligación la ejecución de unos colectores para garantizar el servicio, por ende, con este criterio las unidades de actuación que podrían ser las primeras en desarrollarse son las UAU 2, 3 y 7, las cuales construirían el colector Salamanca, el orden de desarrollo óptimo es el mencionado anteriormente, ya que, por ejemplo con lo que ejecute la UAU 2, la UAU 3 tiene ya listo el punto de empalme y realiza su parte, con lo cual da pie para que otra unidad realice lo mismo y así se garantice la ejecución de todo el sistema de saneamiento para estas unidades. La UAU 1 y 4 podrían ejecutarse una vez se haya realizado la UAU 2.

De manera paralela se podría ir ejecutando el colector San Marcos, y para garantizar la obra se propone que el orden de desarrollo de las unidades que tienen injerencia directa con esta obra se inicie con la UAU 6 seguida de las UAU 5 y 8.

Como por intención de desarrollo se pretende ejecutar en el corto plazo la UAU 7, esta deberá asumir las obras necesarias para garantizar su conexión al Colector que define la Empresa, de manera que, lo más seguro es que deba asumir más cargas de las asignadas en este documento; por ende, para el caso de esta unidad, y cualquiera que pueda presentar la misma situación, deberá solicitar a la Secretaría de Planeación o la entidad que esta señale, que le asigne las cargas urbanísticas, no solo de las que por reparto le corresponden, sino del excedente a asumir para garantizar el desarrollo de los sistemas de servicios públicos que es el que define la forma de ejecución de las UAU. El valor de cargas asignado por la Entidad competente será asumido por la UAU interesada a sabiendas de que cuando se desarrollen las demás unidades éstas le compensarán el valor asumido como excedente, cada unidad de actuación deberá compensar la carga asignada en este documento a través del fondo de compensaciones que la Administración Municipal determine.



DECRETO No. 748
DE 10 NOV 2017

Versión: 3
Fecha: 08-10
Página: 58 de 66

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA "VILLA HERMOSA" Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS"

El objetivo fundamental del Plan recae, en la construcción de la infraestructura de servicios públicos de acueducto y alcantarillado pluvial y sanitario, las cesiones y construcción de la vía V-32 la reversa costado sur, y la construcción y desarrollo de las obras ambientales necesarias para mitigar los posibles impactos en el desarrollo del proyecto.

La entidad que ejecute las UAU, se concentrará primero que todo en la ejecución de las obras de urbanismo iniciando por la obras necesarias para dotar esta porción de tierra de los servicios públicos domiciliarios dando la viabilidad para residir en la zona, además de garantizar el trámite de todos los permisos ambientales necesarios para que se respeten y definan en detalle todos los suelos de protección, así mismo como deberá iniciar todo lo referente a la compensación ambiental y sus obras asociadas.

En lo referente al servicio de energía se tiene planteada la ejecución según las exigencias de la empresa de Energía donde se iniciará con la ejecución de diseño de Alta tensión, siguiendo con la ejecución del diseño de media tensión; ya en el proyecto urbanístico se plantea la ejecución de las obras para el alumbrado público, siguiendo los lineamientos exigidos por las entidades pertinentes. Se proyecta que en el mismo tiempo de la ejecución de las unidades, se realice la entrega efectiva de las áreas de cesión obligatoria.

ASIGNACIÓN DE EJECUCIÓN DE LAS CARGAS POR UAU

Cada carga urbanística fue distribuida en las UAU como se muestra en las siguientes tablas con el fin de asignar a cada UAU las obras de las cuales son responsables de acuerdo a la carga asignada en el reparto de cargas y beneficios; en caso de que una UAU pretenda asumir más obras (cargas) a las aquí asignadas deberá ser autorizada por la Entidad competente y posteriormente será compensada por las demás UAU en el fondo de compensación que se designe.

- **SOBRE SISTEMA VIAL:** las cargas generales contemplan el desarrollo de la Vía la reversa en una sección V-32, con cerca de 339 mt de vía, en el costado sur de la Autopista del café, así las cosas la vía la reversa tendrá los siguientes porcentajes de ejecución por unidad de actuación:

VIA LA REVERSA	MTS	%
UAU1	30	9%
UAU 2	35	10%
UAU3	75	22%
UAU4	85	25%
UAU 7	115	34%
TOTAL	330	100%



DECRETO No. 748
DE 10 NOV 2017

Versión: 3
Fecha: 05-18
Página: 60 de 65

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

- **SOBRE COLECTOR SALAMANCA:** las cargas generales contemplan la construcción de un colector hasta el sector de la ciudadela Salamanca con una longitud de 2372 mts, de los cuales al plan parcial Villa Hermosa le corresponden 371 mts aprox, en el cual vierten sus aguas las UAU 2, 3, 4 y 7, se propone que entre las mismas se garantice su desarrollo; este colector tendrá los siguientes porcentajes de ejecución por unidad de actuación:

COLECTOR SALAMANCA	MTS.	%
UAU 2	70	19%
UAU 3	18	4%
UAU 4	15	4%
UAU 7	270	73%
TOTAL	370	100%

- **SOBRE COLECTOR SAN MARCOS:** las cargas generales contemplan la construcción de un colector hasta el sector de San Marcos con una longitud de 868 mts, de los cuales al plan parcial Villa Hermosa le corresponden 18.39 mts aprox, las unidades de actuación que vierten sobre este colector son las 5, 6 y 8, se propone que entre las mismas se garantice su desarrollo; este colector tendrá los siguientes porcentajes de ejecución por unidad de actuación:

COLECTOR SAN MARCOS	MTS.	%
UAU 5	1,8	10%
UAU 6	1,8	10%
UAU 8	14,7	80%
TOTAL	18,3	100%

- **SOBRE SISTEMA DE ACUEDUCTO:** las cargas generales contemplan la construcción de redes de acueducto cercanas a los 1320 mts, dentro del área de planificación y su conexión con la vía a Atagracia, y su desarrollo estará dado en tres tramos, los cuales se partirán en sus unidades de actuación adyacentes, tramo 1. Contempla la conexión de la vía la reversa costado sur hasta la vía Condina y/o Sur sur con una longitud de 339 mts; esta red tendrá los siguientes porcentajes de ejecución por unidad de actuación:



ALCALDÍA DE PEREIRA

748
DECRETO No. 110 NOV 2017
 DE 116 2017
 Versión: 3
 Fecha: 05-18
 Página: 61 de 85

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

SISTEMA DE ACUEDUCTO	MTS	%
UAU 1	118,44	9%
UAU 2	118,44	9%
UAU 3	118,44	9%
UAU 4	118,44	9%
UAU 5	85,54	7%
UAU 6	58,70	5%
UAU 7	118,44	9%
UAU 8	539,56	41%
TOTAL	1.218	100%

- **SOBRE SISTEMA DE ALCANTARRILLADO SANITARIO:** las cargas generales contemplan la construcción de redes de alcantarillado sanitario cercanas a los 218 mts, dentro del área de planificación y su conexión con los colectores Salamanca y San Marcos; esta red tendrá los siguientes porcentajes de ejecución por unidad de actuación:

SISTEMA DE ALCANTARRILLADO SANITARIO	MTS	%
UAU 2	22	10%
UAU 6	43	20%
UAU 7	110	50%
UAU 8	43	20%
TOTAL	218	100%

- **SOBRE SISTEMA DE ALCANTARRILLADO LLUVIAS:** las cargas generales contemplan la construcción de redes de alcantarillado de aguas lluvias cercanas a los 360 mts, dentro del área de planificación y sus descoles a los vagones y suelos de protección estará dado por inversiones en cada unidad de actuación según su momento de desarrollo, esta red tendrá los siguientes porcentajes de ejecución por unidad de actuación:

SISTEMA DE ALCANTARRILLADO LLUVIAS	MTS	%
UAU 1	5,4	1,5%
UAU 2	9,2	2,6%
UAU 3	11,4	3,2%
UAU 4	14,0	3,9%
UAU 5	85,7	23,8%
UAU 6	118,7	33,3%
UAU 7	55,7	15,5%
UAU 8	57,8	16,1%
TOTAL	360	100%



DECRETO No. 748
DE 10 NOV 2017

Versión: 3
Fecha: 08-18
Página: 62 de 65

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

- **SOBRE SISTEMA DE ENERGÍA:** las cargas generales para este ítem son ajustadas a todo el área de intervención y cada unidad de actuación deberá en función del tipo de proyectos a ejecutar y sus condiciones de implantación desarrollar las conexiones eléctricas pertinentes desde el nodo de conexión, realizando inversiones sobre este tema, por lo cual se propone que todas las unidades de actuación participen de este tema en proporción a su área e incidencia dentro del plan parcial; se propone que las unidades de inicio primero tengan mayor participación sobre este proceso; este ítem tendrá los siguientes porcentajes de ejecución por unidad de actuación:

SISTEMA DE ENERGÍA	MTS 2	%
UAU 1	37,5	5,0%
UAU 2	125,0	20,0%
UAU 3	37,5	5,0%
UAU 4	37,5	5,0%
UAU 5	37,5	5,0%
UAU 6	37,5	5,0%
UAU 7	187,5	30,0%
UAU 8	125,0	20,0%
TOTAL	625,0	100

- **SOBRE OBRAS AMBIENTALES:** las cargas generales para este ítem son ajustadas a todo el área de intervención y cada unidad de actuación deberá en función del tipo de proyectos a ejecutar y sus condiciones de implantación ante suelos de protección y pendientes, realizar inversiones sobre este tema, por lo cual se propone que todas las unidades de actuación participen de este tema en proporción a su área e incidencia dentro del plan parcial; este ítem tendrá los siguientes porcentajes de ejecución por unidad de actuación:

OBRAS DE MEDIO AMBIENTE	MTS 2	%
UAU 1	6674,9	5,0%
UAU 2	13349,8	10,0%
UAU 3	0,0	0,0%
UAU 4	6674,9	5,0%
UAU 5	33374,7	25,0%
UAU 6	40049,4	30,0%
UAU 7	6674,9	5,0%
UAU 8	40049,4	30,0%
TOTAL	133498,6	100



DECRETO No. 748
DE 10 NOV 2017

Versión: 3
Fecha: 05-18
Página: 53 de 65

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

- **SOBRE COSTOS DE CONSULTORIA:** este ítem fue costeado por los propietarios de las unidades de actuación 2 y 7, en iguales proporciones.

A continuación presentamos el análisis de toda esta estructura de desarrollo de las cargas urbanísticas en función de las etapas de desarrollo y de las realidades de ejecución del plan parcial:

ACTIVIDAD	CARGA GENERAL	U211	U212	U213	U214
SUBTOTAL AMBIENTAL	\$ 884.081,25	\$ 1.892.303,19	\$ 3.884.008,39	\$ -	\$ 1.892.303,19
SUBTOTAL VÍAS	\$ 261.408.181,72	\$ 36.708.773,79	\$ 46.340.888,77	\$ 125.846.811,82	\$ 143.883.143,43
COLECTOR SAN MARCOS	\$ 11.202.000,44	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
COLECTOR SALAMANCA	\$ 484.389.886,81	\$ -	\$ 38.233.308,74	\$ 11.675.492,26	\$ 11.675.492,26
ACUEDUCTO	\$ 205.425.693,86	\$ 18.781.039,49	\$ 18.781.039,49	\$ 18.781.039,49	\$ 18.781.039,49
ALCANT. AGUAS RESIDUALES	\$ 403.194,30	\$ -	\$ 4.765.794,07	\$ -	\$ -
ALCANT. AGUAS LLUVIAS	\$ 276.708.825,11	\$ 4.868.287,45	\$ 7.800,01	\$ 6.731.094,47	\$ 10.801.392,26
RED ELÉCTRICA	\$ 30.402.031,46	\$ 1.824.121,69	\$ 6.380.438,78	\$ 1.824.121,69	\$ 1.824.121,69
SUBTOTAL CONSULTORIA	\$ 124.822.802,00	\$ -	\$ 12.783.817,88	\$ -	\$ -

ACTIVIDAD	U215	U216	U217	U218
SUBTOTAL AMBIENTAL	\$ 3.275.206,48	\$ 11.850.819,87	\$ 1.892.303,19	\$ 11.850.819,87
SUBTOTAL VÍAS	\$ -	\$ -	\$ 191.838.822,22	\$ -
COLECTOR SAN MARCOS	\$ -	\$ 1.699.260,84	\$ 1.528.290,84	\$ 12.827.129,78
COLECTOR SALAMANCA	\$ -	\$ -	\$ 329.921.498,25	\$ -
ACUEDUCTO	\$ 13.548.628,62	\$ 12.604.189,84	\$ 18.781.039,49	\$ 38.498.807,48
ALCANT. AGUAS RESIDUALES	\$ -	\$ 8.023.729,77	\$ 20.809.800,36	\$ 8.323.729,77
ALCANT. AGUAS LLUVIAS	\$ 48.209.198,14	\$ 32.739.624,82	\$ 65.121.259,81	\$ 44.737.489,72
RED ELÉCTRICA	\$ 2.894.127,48	\$ 1.424.121,89	\$ 6.720.404,64	\$ 8.289.409,29
SUBTOTAL CONSULTORIA	\$ -	\$ -	\$ 51.720.260,07	\$ -

Artículo 81. ESTRATEGIA DE FINANCIACIÓN. Las fuentes de financiación de plan parcial y por consiguiente de los proyectos que se plantean según su ejecución por etapas y las fuentes de financiación del proyecto son: 1) cuotas inicial de los posibles compradores financiadas entre 12 a 18 meses, buscando como se mencionó anteriormente el 70% de ventas y que representaría el punto de equilibrio para cada etapa, en ese sentido en recursos eso correspondería al 40% como cuota inicial del 60% total vendido, dejando claro que el 40% es la cuota inicial. Otra parte de la financiación especialmente las obras de urbanismos son con recursos propios de los propietarios de los lotes, como de los promotores urbanizadores y constructores, recursos que serán recuperados en el momento de escrituración de las unidades inmobiliarias, igualmente se utilizará el crédito constructor el cual se subrogará en el momento de escrituración de cada unidad.

**TÍTULO VII
PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA**

Artículo 82. PLUSVALÍA - Con el fin de determinar el efecto plusvalía, la Secretaría de Planeación iniciará los trámites y las gestiones indispensables que cumplan los presupuestos de ley con el fin de conseguir del Instituto Geográfico Agustín Codazzi o de



ALCALDÍA DE PEREIRA

DECRETO No. 748

DE

10 NOV 2017

Versión: 3

Fecha: 06-16

Página 64 de 66

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

peritos técnicos debidamente inscritos en las Lonjas e instituciones análogas, que establezcan el mayor valor por metro cuadrado de suelo en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias con características geoeconómicas homogéneas que se encuentran dentro del área de planificación y de influencia de este Plan Parcial, teniendo en cuenta lo establecido en capítulo IX de la Ley 388 de 1997, los Decretos Nacionales 1788 de 2004 y 1420 de 1998 y la Resolución 820 de 2008, el POT, el Acuerdo 65 de 2004 y los Decretos Municipales 224 y 229 de 2005 y aquellas normas que las desarrollen, modifiquen o sustituyan.

Artículo 83. LIQUIDACIÓN DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA. - Una vez en firme la resolución del cálculo del efecto de plusvalía por metro cuadrado de las zonas o subzonas beneficiarias conforme a lo establecido en artículo anterior, la Secretaría de Planeación procederá a liquidar el efecto de plusvalía para cada uno de los inmuebles objeto de la misma, conforme al artículo 81 de la Ley 388 de 1997.

**TITULO XI
DISPOSICIONES FINALES**

Artículo 84. CRONOGRAMA GENERAL DE EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL. La Ejecución del presente plan parcial se estima en Diez (10) años, en los cuales cualquier Unidad De Actuación Urbanística podría iniciar la ejecución.

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
UAU 1											
UAU 2											
UAU 3											
UAU 4											
UAU 5											
UAU 6											
UAU 7											
UAU 8											

Artículo 85. COMPLEMENTARIEDAD DE TRÁMITES. La adopción de este plan parcial no sustituye la obligación de obtener las respectivas licencias urbanísticas ante las curadurías urbanas o la CARDER, ni suple el trámite de radicación de documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, regulado en la Ley 66 de 1968, el artículo 185 del Decreto 019 de 2012, el Decreto 1077 de 2015 y la Ley 1796 de 2016 para tal propósito se deberá adelantar el trámite ante la Secretaría de Vivienda Social o quien haga sus veces.



DECRETO No. -- 748

DE 10 NOV 2017

Versión: 3
Fecha: 06-18
Página: 65 de 65

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

Artículo 86. VIGENCIA Y DEROGATORIAS DEL PLAN PARCIAL- El Plan Parcial entrará en vigor desde la fecha de publicación de su aprobación definitiva en Gaceta Metropolitana y su vigencia será hasta diciembre 31 del año 2027 de conformidad con el cronograma de ejecución planteado, mientras no sea modificado por un plan urbanístico de igual o superior rango, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE,

JUAN PABLO GALLO MAYA
Alcalde Municipal

CLAUDIA PATRICIA VELASQUEZ
Secretaria Planeación de Pereira

LILIANA GIRALDO GOMEZ
Secretaria Jurídica de Pereira

MICHAEL DE JESÚS RAVE TORRES
Subsecretario de Ordenamiento Territorial y
Desarrollo Urbano

JANETH HINCAPIÉ NOREÑA
Directora Operativa de Asuntos
Legales

Revisión Legal Secretaria Jurídica: Victoria E. Giraldo *VEGA*

Revisión Legal Secretaria de Planeación: Chrysthian Fernando Hernández Castaño *CFH*

Revisión Componente Urbano: Diana Milena Román Ramírez *DMR*

Revisión Componente Urbano: María Catalina Quintana Morales *CMQ*

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

Revisión Componente Económico: Ángela María Fatt Naranjo *AMFN*

Revisión Componente Ambiental: Alejandro Moreno Gallón *AMG*



767 22 NOV 2017

DECRETO No. _____ DE _____

ALCALDIA DE PEREIRA

Versión: 01 Fecha de Vigencia: Noviembre 14 de 2017

"Por medio del cual se hacen unas modificaciones en el Presupuesto de Ingresos y Gastos del Municipio de Pereira correspondiente a la presente vigencia fiscal del año 2017"

EL ALCALDE DE PEREIRA, en uso de sus atribuciones constitucionales y legales, en especial las conferidas en el artículo 25 del Acuerdo N° 39 de 2016, y

CONSIDERANDO

Que mediante DOCUMENTOS DE DISTRIBUCIÓN DE LOS RECURSOS DEL SGP-013-014-020 de 2017 se hicieron unos ajustes a los recursos del Sistema General de Participaciones correspondiente al sector de Educación.

Que al comparar las cifras del presupuesto con las de los DOCUMENTOS mencionados anteriormente se establecieron diferencias, tal como aparece en cuadro anexo, por lo que se hace necesario hacer los ajustes presupuestales correspondientes a los valores asignados para Prestación de Servicio Educativo con situación de fondos, Aportes Patronales sin situación de fondos y Aportes docentes sin situación de fondos, acorde con los documentos antes mencionados.

Que el Artículo 25 del Acuerdo 39 de 2016 establece: *"El Alcalde Municipal podrá incorporar al presupuesto del municipio los recursos del Sistema General de Participaciones cuando se requieran hacer adiciones o ajustes presupuestales conforme a la distribución comunicada por el Departamento Nacional de Planeación o documentos COMPES según sea el caso. Igualmente hará por Decreto las modificaciones que se requieran durante la vigencia incluido los traslados que fueren necesarios dentro del Plan de Inversiones de las entidades ejecutoras"*

El Alcalde Municipal enviará al Concejo Municipal copia de los actos administrativos mediante los cuales se hacen tales modificaciones"

Por lo anteriormente expuesto,

DECRETA

ARTÍCULO PRIMERO. Adicionar el Presupuesto de Ingresos en la suma de DIEZ MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y SIETE MILLONES OCHOCIENTOS DIECISIETE MIL CUARENTA PESOS (\$10.487.817.040), así:

CODIGO	REGLÓN RENTÍSTICO	VALOR (\$)	FONDO
1	INGRESOS CORRIENTES	\$10.487.817.040	
1.2	INGRESOS NO TRIBUTARIOS	\$10.487.817.040	
1.2.2	TRANSFERENCIAS	\$10.487.817.040	
1.2.2.1	NACIONALES	\$10.487.817.040	
1.2.2.1.1	SGP Sector Educación-Prestación Servicios CSDF	6.933.574.142	215
1.2.2.1.5	SGP Sector Educación-Aportes Patronales SSDF	3.554.242.898	219



Página 1 de 3



ALCALDIA DE PEREIRA

DECRETO No. 767 DE 22 NOV 2017

Versión: 01

Fecha de Vigencia: Noviembre 14 de 2017

"Por medio del cual se hacen unas modificaciones en el Presupuesto de Ingresos y Gastos del Municipio de Pereira correspondiente a la presente vigencia fiscal del año 2017"

ARTÍCULO SEGUNDO. Reducir el Presupuesto de Ingresos en la suma de CINCUENTA Y NUEVE MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS (\$59.658.298), así:

CODIGO	REGLÓN RENTÍSTICO	VALOR (\$)	FONDO
1	INGRESOS CORRIENTES	59.658.298	
1.2	INGRESOS NO TRIBUTARIOS	59.658.298	
1.2.2	TRANSFERENCIAS	59.658.298	
1.2.2.1	NACIONALES	59.658.298	
1.2.2.1.2	SGP Sector Educación-Prestación Servicios SSDF	59.658.298	278

ARTÍCULO TERCERO. Adicionar el Presupuesto de Gastos en la suma de DIEZ MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y SIETE MILLONES OCHOCIENTOS DIECISIETE MIL CUARENTA PESOS (\$10.487.817.040), así:

SECCION 10 – SECRETARIA DE EDUCACIÓN

CÓDIGO	SUBPROGRAMA	VALOR (\$)	PROYECTO	FONDO
3.1.8.12	Educación para Todos	6.933.574.142	1610007	215
		3.554.242.896	1610007	219

ARTÍCULO CUARTO. Reducir el Presupuesto de Gastos en la suma de CINCUENTA Y NUEVE MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS (\$59.658.298), así:

SECCION 10 – SECRETARIA DE EDUCACIÓN

CÓDIGO	SUBPROGRAMA	VALOR (\$)	PROYECTO	FONDO
3.1.8.12	Educación para Todos	59.658.298	1610007	278





DECRETO No. 767
DE

22 NOV 2017
Versión: 3
Fecha: 06-16
Página 3 de 3

"Por medio del cual se hacen unas modificaciones en el Presupuesto de Ingresos y Gastos del Municipio de Pereira correspondiente a la presente vigencia fiscal del año 2017"

ARTÍCULO QUINTO. El presente acto rige a partir de la fecha de su expedición

PUBLIQUESE Y CÚMPLASE

JUAN PABLO GALLO MAYA
Alcalde Municipal

LILIANA GIRALDO GÓMEZ
Secretaria Jurídica

CARLOS ALBERTO MAYA LÓPEZ
Secretario de Hacienda

RODRIGO GALLEGO GONZÁLEZ
Subsecretario de Asuntos Financieros

Revisión Legal: Vega
Proyectó y Elaboró: Arcadio Díaz O. / Confianza - Hacienda

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

CERTIFICA QUE:

La Gaceta Metropolitana Extraordinaria Número 95 del mes de Noviembre de 2017, fue revisada se tuvieron a la vista todos los documentos originales con sus respectivas firmas el cual reunió los requisitos necesarios para su publicación.

Para constancia, se firma a los veintiocho (28) días del mes de Noviembre de dos mil diecisiete (2017).



DIANA PAOLA OSPINA BARRERA
Coordinadora Administrativa

Elaboró JFSR