

GACETA EXTRAORDINARIA

Edición No 103

DICIEMBRE 01 de 2023

Junta Metropolitana

CARLOS ALBERTO MAYA LOPEZ
MUNICIPIO DE PEREIRA

JORGE DIEGO RAMOS CASTAÑO
ALCALDE DE DOSQUEBRADAS

JOSE VILLADA MARIN
ALCALDE DE LA VIRGINIA

JOSE MARIA PINEDA
REPRESENTANTE MUNICIPIO DE DOSQUEBRADAS Y LA
VIRGINIA

JAVIER CASTAÑO MEJIA
REPRESENTANTE CONCEJO DE PEREIRA

EDUARDO ARIAS PINEDA
REPRESENTANTE DE LAS ONG AMBIENTALES

DANIEL PALACIOS
VICEMINISTRO DE RELACIONES POLITICAS

NICOLAS ALBEIRO BETANCURTH VILLA
DIRECTOR

CONTENIDO

DECRETOS MUNICIPALES

DECRETO No 1102 DE NOVIEMBRE 25 DE 2023 “POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANO -LA CASCADA- ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO NO. 270 DE 2006, MODIFICADO POR LOS DECRETOS NO. 247 DE 2015 Y 1044 DE 2020 Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”

DECRETO No 1103 DE NOVIEMBRE 25 DE 2023 “POR EL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA ¿JARDINES DE MORAVIA, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO 252 DEL 21 DE MARZO DE 2017 Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”



DECRETO No. 001102 DE 25 NOVIEMBRE 2023

Version: 01

Fecha de Vigencia: noviembre 14 de 2017

POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANO -LA CASCADA- ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO NO. 270 DE 2006, MODIFICADO POR LOS DECRETOS NO. 247 DE 2015 Y 1044 DE 2020 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 de Colombia, los artículos 19, 27 de la Ley 388 de 1997, artículo 27 que a su vez fue modificado por el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021, el Decreto Nacional Compilatorio del sector Vivienda, Ciudad y Territorio 1077 de 2015, en sus artículos 2.2.4.1.1 y siguientes, el Decreto Nacional 019 de 2012 y el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) adoptado mediante los Acuerdos Municipales 018 del 2000 y 023 de 2006, y

CONSIDERANDO:

Que el Plan Parcial de expansión y desarrollo urbano LA CASCADA, fue adoptado por la Administración Municipal mediante el Decreto No. 570 de 2006, modificado posteriormente con los Decretos No. 247 de 2015 y 1044 de 2020, el cual se orienta el desarrollo del área de planificación del Plan Parcial a consolidar el sector teniendo como uso principal el residencial con usos complementarios de comercio y servicios, respetando y protegiendo las áreas naturales o de importancia ambiental, buscando y facilitando el desarrollo inmobiliario, cuya planificación y ejecución se planteó a través de una única unidad de gestión. Este plan parcial se localiza en el inicio de la zona de expansión urbana Occidental del Municipio de Pereira, sobre la Glorieta EL Pollo-La Romelia y la Doble Calzada Pereira Cerritos.

Que la modificación a la formulación del Plan Parcial de expansión y desarrollo urbano La Cascada, se efectúa conforme a las normas que le dieron origen adoptadas mediante el Decreto 570 de 2006 y sus modificaciones, siendo en esencia los Acuerdos Municipales No. 018 de 2000 y 23 de 2006; para lo cual el parágrafo del Artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, indica que: “(...) el ajuste de planes parciales, en caso de requerirse, se efectuará teniendo en cuenta únicamente las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan”.

Que por medio de solicitud radicada 24211 del 13 de agosto de 2023 el señor Hernán José Socarrás Carrascal, representante Legal de la empresa Linares Construcciones S.A.S, identificada con Nit. 900.087.656-1 en su calidad de propietario de suelo, propuso modificación del Plan Parcial La Cascada adjuntando el Documento Técnico de soporte, y documentos anexos que la soportan.

Esta modificación busca ajustar el cronograma de ejecución y vigencia del plan parcial a los tiempos de ejecución de los proyectos inmobiliarios, buscando que haya coherencia entre el tiempo de ejecución real del proyecto y la vigencia del plan parcial, teniendo en cuenta los cambios en la dinámica del sector inmobiliario afectado por la pandemia del año



ALGUEVARA : 02460258115001-3201488-007034401
GPERDOMO : 02460258110433-3201488-007033909
JJTORRES : 02460242115135-3201488-006976498
PGIRALDOR : 02460249091221-3201488-006998250

Página 1 de 5



DECRETO No. 001102 DE 25 NOVIEMBRE 2023

Version: 01

Fecha de Vigencia: noviembre 14 de 2017

POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANO -LA CASCADA- ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO NO. 270 DE 2006, MODIFICADO POR LOS DECRETOS NO. 247 DE 2015 Y 1044 DE 2020 Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS

2020 y los cambios en las políticas de vivienda presentadas en la implementación del nuevo plan nacional de desarrollo "Colombia Potencia mundial de vida 2022-2026" que afectó de manera directa el mantenimiento de los subsidios para la vivienda VIS "mi casa ya" y no VIS "Frech No VIS" el desarrollo de la UG 1 del plan parcial Cascada se ha visto afectado en términos de tiempo de desarrollo, por lo que se requiere extender los tiempos de ejecución y en esa misma medida mantener la vigencia del plan parcial, ya que con base en la experiencia de tantos años de la constructora desarrollando proyectos mediante la ejecución de planes parciales, se tiene claridad de la necesidad de que el instrumento de planificación mantenga su vigencia casi que de manera paralela al desarrollo del proyecto, para efectos de entregas de áreas de cesión, pago de obligaciones urbanísticas y plusvalía y cargas generales, entre otros, ampliamente soportado en el documento técnico de soporte el cual hace parte integral del presente Decreto.

Acorde a lo anterior, no serán modificados los otros componentes del plan parcial.

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

Que el artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto Nacional 1077 de 2015, establece una etapa de información pública, citación a propietarios y vecinos para que conozcan la propuesta de plan parcial y expresen sus recomendaciones y observaciones, citación que se efectuó, así:

- Mediante oficio No. 47276 del día del 23 de agosto de 2023, la Secretaría de Planeación Municipal solicitó a la oficina de Comunicaciones del municipio, la publicación en la página Web, difusión en radio y en medio masivo de comunicación, para realizar la citación a propietarios y vecinos colindantes y terceros no determinados del plan parcial de expansión urbana LA CASCADA.
- Mediante el oficio No. 46376 del 23 de agosto de 2023, se hace notificación a propietarios y vecinos de la propuesta de modificación del Plan Parcial LA CASCADA.
- Mediante oficio No. 46353 del día del 23 de agosto de 2023, la Subsecretaría de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano hace Aviso de Publicación donde se informa y notifica a los propietarios y vecinos de la modificación del Plan Parcial LA CASCADA; informando que las observaciones en el caso de presentarse se pueden enviar al correo planeacionmunicipal@pereira.gov.co cuya respuesta a las mismas y recomendaciones que se llegaren a radicar, se realizará en el acto que resuelva sobre la viabilidad de la propuesta del plan parcial.
- Mediante oficio No. 46357 del día del 23 de agosto de 2023, la Secretaria de Planeación del Municipio de Pereira, hace Aviso a Propietarios y vecinos colindantes del Plan Parcial, el



ALGUEVARA : 02460258115001-3201488-007034401
GPERDOMO : 02460258110433-3201488-007033909
JJTORRES : 02460242115135-3201488-006976498
PGIRALDOR : 02460249091221-3201488-006998250

Página 2 de 5



DECRETO No. 001102 DE 25 NOVIEMBRE 2023

Version: 01

Fecha de Vigencia: noviembre 14 de 2017

POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANO -LA CASCADA- ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO NO. 270 DE 2006, MODIFICADO POR LOS DECRETOS NO. 247 DE 2015 Y 1044 DE 2020 Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS

cual se fijó por el término de 10 días hábiles en la Secretaría de Planeación Municipal, a partir del día 24 de agosto de 2023, a las 8:00 am y se desfijó el día 07 de septiembre de 2023 a las 6:00 pm; informando que se acerquen a la oficina de la Secretaría de Planeación, ubicada en el 6 piso del Palacio Municipal, en la Carrera 7 No. 18-55, conozcan la propuesta y expresen recomendaciones y observaciones.

- Mediante oficio No. 55787 del día 02 de octubre de 2023, la oficina de comunicaciones del Municipio de Pereira informó de la publicación en la página web institucional del aviso para citación de propietarios y/o vecinos de la propuesta de modificación del plan parcial de la siguiente manera: “.... La publicación del banner se realizó el día 25 de agosto de agosto y tuvo una duración de 10 días. El mensaje institucional fue emitido en la emisora Pereira Al Aire del 25 de agosto al 02 de septiembre de 2023, emisora de interés público de la Alcaldía de Pereira.”

Que, una vez surtido este trámite, no se recibieron observaciones a la propuesta de modificación del Plan Parcial LA CASCADA, en la Secretaría de Planeación Municipal.

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

Que el artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015, dispone que durante el término de la revisión se podrá requerir a los solicitantes por una sola vez, para que lleven a cabo las actualizaciones, correcciones o aclaraciones que deban realizar al proyecto y/o aporten la información técnica adicional que sea necesaria para expedir el concepto sobre su viabilidad, acto que no fue necesario, dado que el despacho no tuvo observación alguna frente a la radicación de modificación al plan parcial.

Que mediante la Resolución No. 8668 del tres (03) de Octubre de 2023, la Secretaria de Planeación Municipal de Pereira, otorga viabilidad para la modificación del Plan Parcial.

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 la modificación al Plan Parcial de expansión y desarrollo urbano “LA CASCADA” en el Municipio de Pereira.

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



ALGUEVARA : 02460258115001-3201488-007034401
GPERDOMO : 02460258110433-3201488-007033909
JJTORRES : 02460242115135-3201488-006976498
PGIRALDOR : 02460249091221-3201488-006998250

Página 3 de 5

DECRETO No. 001102 DE 25 NOVIEMBRE 2023

Version: 01

Fecha de Vigencia: noviembre 14 de 2017

POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANO -LA CASCADA- ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO NO. 270 DE 2006, MODIFICADO POR LOS DECRETOS NO. 247 DE 2015 Y 1044 DE 2020 Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS

DECRETA

ARTICULO 1: ADOPCIÓN. –Adóptese la modificación del Plan Parcial de expansión y desarrollo urbano LA CASCADA que se allega con el respectivo Documento Técnico de Soporte.

ARTÍCULO 2: Modifíquese el artículo 37° del Decreto 570 de 2006, modificado por el artículo 47 del Decreto 1044 de 2020, cuyo nuevo texto es el siguiente:

Artículo 37. CRONOGRAMA DE EJECUCIÓN. El cronograma de ejecución del Plan Parcial de expansión y desarrollo urbano LA CASCADA será hasta el año 2034.

	ADICIÓN EN TIEMPO DE VIGENCIA
UG 1	2024-2034

Parágrafo: Este cronograma es de carácter indicativo y dependerá de las condiciones del mercado el desarrollo del proyecto.

ARTÍCULO 3: Modifíquese el artículo 48° del Decreto 1044 de 2020, cuyo nuevo texto es el siguiente:

Artículo 48. LISTADO DE PLANOS. Mediante el presente Decreto se modifica el plano No. 18 denominado “Etapas de desarrollo”, los demás planos que hacen parte integral del Plan Parcial continúan vigentes.

ARTÍCULO 4: VIGENCIA Y DEROGATORIAS DEL PLAN PARCIAL- El Plan Parcial entrará en vigor desde la fecha de publicación y su vigencia será hasta el año 2034, hasta tanto no sea modificado por un plan urbanístico de igual o superior rango, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales.

PUBLÍQUESE, COMUNIQUESE Y CÚMPLASE



DECRETO No. 001102 DE 25 NOVIEMBRE 2023

Version: 01

Fecha de Vigencia: noviembre 14 de 2017

POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANO -LA CASCADA- ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO NO. 270 DE 2006, MODIFICADO POR LOS DECRETOS NO. 247 DE 2015 Y 1044 DE 2020 Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS

CARLOS ALBERTO MAYA LOPEZ
Alcalde De Pereira
02460274075403-3201488-007104067

CLAUDIA ANDREA GARCIA MARIN
Secretaria Juridica (E)
02460258143516-3201488-007035549

GERARDO ANTONIO BUCHELLI LOZANO
Secretario De Planeacion
02460249092138-3201488-006998279

MONICA MARCELA TOBON ZAPATA
Subsecretaria De Ordenamiento Territorial Y Desarrollo Urbano
02460242143834-3201488-006977888

Elaboró: Redactor: Paola Belissa Giraldo Rios / CONTRATISTA

Revisó: Gloria Lizeth Perdomo Ospina / CONTRATISTA



ALGUEVARA : 02460258115001-3201488-007034401
GPERDOMO : 02460258110433-3201488-007033909
JJTORRES : 02460242115135-3201488-006976498
PGIRALDOR : 02460249091221-3201488-006998250

Página 5 de 5



DECRETO No. 001103 DE 25 NOVIEMBRE 2023

Version: 01

Fecha de Vigencia: noviembre 14 de 2017

POR EL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA ¿JARDINES DE MORAVIA¿, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO 252 DEL 21 DE MARZO DE 2017 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 de Colombia, los artículos 19, 27 de la Ley 388 de 1997, artículo 27 que a su vez fue modificado por el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021, el Decreto Nacional Compilatorio del sector Vivienda, Ciudad y Territorio 1077 de 2015, en sus artículos 2.2.4.1.1 y siguientes, el Decreto Nacional 019 de 2012 y el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) adoptado mediante los Acuerdos Municipales 018 del 2000 y 023 de 2006, y

CONSIDERANDO:

Que el artículo 19 de la Ley 388 de 1997 define los planes parciales como "los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales (...)".

Que el parágrafo 4 del artículo 27 de la ley 388 de 1997, modificado por el Decreto Ley 019 de 2012 y compilado en el Decreto 1077 de 2015, dispone que "El ajuste de planes parciales, en caso de requerirse, se efectuará teniendo en cuenta únicamente las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan".

Que, para el ajuste de planes parciales, se efectuará teniendo en cuenta únicamente las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan. La solicitud de determinantes únicamente se podrá circunscribir a los aspectos sobre los cuales se solicite de manera expresa y escrita la modificación, y se sustentarán en la misma reglamentación con que fue aprobado el plan parcial, salvo que los interesados manifiesten lo contrario. (Parágrafo del Artículo 2.2.4.1.3.1 Decreto 1077 de 2015)

Que los planes parciales como instrumentos de planificación del territorio pueden estar sujetos a ajustes y modificaciones, para lo cual deberán ceñirse al mismo procedimiento establecido para su formulación de conformidad con lo establecido en el parágrafo único el artículo 2.2.4.1.3.1 del decreto 1077 de 2015.

Que el Plan Parcial JARDINES DE MORAVIA, surge por iniciativa privada y la propuesta de Modificación del mismo es solicitada por el propietario del predio identificado con la matrícula inmobiliaria N° 290-194953 perteneciente a la Unidad de Actuación N° 6.

Que la presente propuesta de modificación se realiza con el objetivo de permitir el



ALGUEVARA : 02460265081114-3232763-007057448
GPERDOMO : 02460264153705-3232763-007054927
JJTORRES : 02460258115449-3232763-007034479
LJOJOA : 02460258114712-3232763-007034392
LMHERRERA : 02460258114523-3232763-007034368
PGIRALDOR : 02460258135508-3232763-007035179
PRAMIREZR : 02460258114334-3232763-007034361

Página 1 de 16

POR EL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA ¿JARDINES DE MORAVIA¿, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO 252 DEL 21 DE MARZO DE 2017 Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS

desarrollo de actividades de servicios en la Unidad de Actuación N° 6, sobre el frente de la Vía propuesta como V-32; que actualmente se encuentran permitidas únicamente sobre el frente de la Vía Alcalá. Con esta modificación se pretende permitir en el sector mencionado, los Servicios de Escala Sectorial o Urbana destinados a la oferta de servicios de uso especializado que se presentan de manera individual o agrupada; estos establecimientos pueden estar asociados a la vivienda, lo cual no genera incompatibilidad de usos o impactos diferentes a los aprobados inicialmente. Para lo anterior, se modifica la Ficha Normativa que determina las Normas Urbanísticas y Definición de Usos del Suelo de las Unidades de Actuación 4, 5, 6, 7 y 8. Adicionalmente, se actualiza la información relacionada con los propietarios de los predios que conforman el plan parcial.

Que se conservan los aprovechamientos urbanísticos máximos establecidos para cada Unidad de Actuación, y no se modifican los componentes: ambiental, de vías y movilidad, de servicios públicos y económico, ni la cartografía.

Acorde a lo anterior, no serán modificados los otros componentes del plan parcial.

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

Que el artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto Nacional 1077 de 2015, establece una etapa de información pública, citación a propietarios y vecinos para que conozcan la propuesta de plan parcial y expresen sus recomendaciones y observaciones, citación que se efectuó, así:

- Mediante oficio No. 52407 del veintiuno (21) de septiembre de 2023, la Secretaría de Planeación envía notificación a los predios de los propietarios y vecinos del plan parcial.
- Mediante oficio No. 52129 del día 19 de septiembre de 2023, la Subsecretaría de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano fija Aviso de Publicación donde se informa y notifica a los propietarios y vecinos de la modificación del Plan Parcial JARDINES DE MORAVIA; informando que las observaciones y /o recomendaciones en el caso de presentarse se pueden enviar al correo planeacionmunicipal@pereira.gov.co, y cuya respuesta a las mismas se realizará en el acto que resuelva sobre la viabilidad de la propuesta del plan parcial.
- La Secretaría de Planeación Municipal solicitó a la oficina de Comunicaciones del municipio, la publicación en la página Web, mediante oficio No. 54241 difusión en radio y en medio masivo de comunicación, para realizar la citación a propietarios y vecinos colindantes y terceros no determinados del plan parcial de expansión urbana JARDINES DE MORAVIA.
- Mediante oficio No. 52130 del día 19 de septiembre de 2023, la Secretaría de Planeación del Municipio de Pereira, fijó por el término de 10 días hábiles en la cartelera de acceso a la

POR EL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA ¿JARDINES DE MORAVIA¿, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO 252 DEL 21 DE MARZO DE 2017 Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS

Secretaría de Planeación Municipal, a partir del día 19 de septiembre de 2023, a las 8:00 am aviso de notificación y se desfijó el día 02 de octubre de 2023 a las 4:00 pm; informando que se acerquen a la oficina de la Secretaría de Planeación, ubicada en el 6 piso del Palacio Municipal, en la Carrera 7 No. 18-55, conozcan la propuesta y expresen recomendaciones y observaciones.

- Mediante oficio No. 59190 del día 17 de octubre de 2023, la oficina de comunicaciones del Municipio de Pereira informó de la publicación en la página web institucional del aviso para citación de propietarios y/o vecinos de la propuesta de modificación del plan parcial de la siguiente manera: "...fue publicado por medio de la emisora cultural en dos ocasiones y en la página web de la Alcaldía por 10 días, la citación (...)"

Que, una vez surtido este trámite, no se recibieron observaciones a la propuesta de modificación del Plan Parcial JARDINES DE MORAVIA, en la Secretaría de Planeación Municipal.

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

Que, el equipo técnico de la Secretaría de Planeación Municipal encargado de la revisión de la propuesta de modificación después de analizar la documentación aportada; y sobre todo después de analizar la MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA PROPUESTA, aportada por el promotor dentro del documento técnico de soporte, se emitió concepto de observaciones mediante oficio No.56537 del diez (10) de Octubre de 2023, de la siguiente manera:

- **"OBSERVACIONES GENERALES Y URBANAS.** o se indica que los usos de tipo C4, S4, E4, no están asociados a la vivienda y se ubican en zonas especializadas que pueden dar respuesta a la mayor demanda de movilidad, y a mayores requerimientos de área, dado que estas actividades presentan mayores niveles de impacto urbanístico y ambiental, por consiguiente se solicita evaluar la zonificación de uso actual "ÁREA DE ACTIVIDAD PRINCIPAL RESIDENCIAL, CON USOS COMPLEMENTARIOS Y COMPATIBLES DE COMERCIO Y SERVICIOS." para extender estos usos a toda la UAU."
- **"OBSERVACIONES COMPONENTE ECONÓMICO Y FINANCIERO.** Una vez revisado el Documento Soporte de modificación, así como el Documento técnico Soporte Vigente, es de comentar que dicho Plan Parcial utilizó como sistema de reparto de cargas el método Comercial (Ventas de producto) .En este sentido dicha modificación no contempla variación de Beneficios ,ni variación de Cargas, conservando el reparto de Cargas y Beneficios inicialmente aprobado, por lo tanto presenta viabilidad desde el punto de vista Financiero de acuerdo a la información presentada a la fecha, esto en el entendido que no sufra modificaciones por cualquier otro requerimiento que pueda afectar el equilibrio de cargas y beneficios."



DECRETO No. 001103 DE 25 NOVIEMBRE 2023

Version: 01

Fecha de Vigencia: noviembre 14 de 2017

POR EL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA ¿JARDINES DE MORAVIA¿, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO 252 DEL 21 DE MARZO DE 2017 Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS

Que, posteriormente el once (11) de Octubre del corriente, mediante oficio No.29867, el promotor radicó respuesta las observaciones emitidas por este despacho, quedando ambas subsanadas y por lo tanto, cumpliendo con la normativa urbanística aplicable.

Que mediante la Resolución No. 9118 del diecisiete (17) de Octubre de 2023, la Secretaria de Planeación Municipal de Pereira, otorga viabilidad para la modificación del Plan Parcial.

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 la modificación al Plan Parcial de expansión y desarrollo urbano “JARDINES DE MORAVIA” en el Municipio de Pereira.

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

DECRETA

ARTICULO 1. ADOPCIÓN. –Adóptese la Modificación del Plan Parcial de Expansión Urbana “JARDINES DE MORAVIA” como instrumento de planificación que desarrolla y complementa el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Pereira, el Documento Técnico de Soporte hace parte integral del presente documento.

ARTICULO 2. Modifíquese el 3 del Decreto Municipal 252 del 21 de marzo de 2017, el cual quedará de la siguiente forma:

Artículo 3. CONFORMACIÓN PREDIAL. 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. 3 “Topografía, conformación predial y delimitación” el cual hace parte integral de este decreto.

FICHA CATASTRAL	MATRICULA INMOB.	PROPIETARIO	DIRECCIÓN	AREA PREDIO	AREA EN PP	OBS.
(P01) 00-03-0001- 0211-000	290-114621	Otoniel de Jesús Castaño Salazar	(Nazaret) LOTE 1	2.100,00	2.100,00	Según Certificado de tradición



ALGUEVARA : 02460265081114-3232763-007057448
GPERDOMO : 02460264153705-3232763-007054927
JJTORRES : 02460258115449-3232763-007034479
LJOJOA : 02460258114712-3232763-007034392
LMHERRERA : 02460258114523-3232763-007034368
PGIRALDOR : 02460258135508-3232763-007035179
PRAMIREZR : 02460258114334-3232763-007034361

Página 4 de 16



DECRETO No. 001103 DE 25 NOVIEMBRE 2023

Version: 01

Fecha de Vigencia: noviembre 14 de 2017

POR EL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA ¿JARDINES DE MORAVIA¿, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO 252 DEL 21 DE MARZO DE 2017 Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS

(P02)		José Manuel		1.050,00	711,46	
00-03-0001-0212-000	290-114622	Arias, Paola Andrea Ramírez, Jhon Faver González, Norfindia González, Teresita de Jesús Cardona, José Omar Ramírez, Cristian Alejandro Arias, Juan Daniel Arias, Víctor Antonio Arias, Milciades Ramírez, Maria Nelsy Giraldo	(Nazaret) LOTE 2			Según Certificado de tradición
(P03)	290-71090	Municipio de Pereira	Nazareth- ESCUELA SAN JOAQUIN	10.940,00	10.940,00	Segun Escritura 501 de 1995, Notaria Tercera Pereira
(P04)	290-146657	Rosalía Correa Henao	Sector Paraje Los Planes, LOTE 1	51.082,00	51.082,00	Según IGAC
(P05)	290-4000	Alba Lucia Rivera, Ana María Rivera, Efraín Alberto Rivera, Martha Cecilia Rivera, Adriana María Amariles, Juan Sebastián Mesa	LA BODEGA	10.424,89	10.424,89	Área Según Escritura 793 del 12-09- 2017
(P06)	290-205749	Luis Alberto Rivera, Efraín Rivera, Víctor Manuel Rivera, Adriana María Amariles, Juan Sebastián Mesa	EL MOTOR NORTE	22.773,07	22.773,07	Según Certificado de tradición
SIN INFORMACION						
(P07)	290-194953	Jhony Alexander Castaño	Sector Paraje Los Planes, LOTE A	6.000,00	6.000,00	Según Certificado de tradición
SIN INFORMACION						
(P08)	290-194954	Rosalía Correa Henao	Sector Paraje	13.000,00	13.000,00	Según



ALGUEVARA : 02460265081114-3232763-007057448
 GPERDOMO : 02460264153705-3232763-007054927
 JJTORRES : 02460258115449-3232763-007034479
 LJOJOA : 02460258114712-3232763-007034392
 LMHERRERA : 02460258114523-3232763-007034368
 PGIRALDOR : 02460258135508-3232763-007035179
 PRAMIREZR : 02460258114334-3232763-007034361



DECRETO No. 001103 DE 25 NOVIEMBRE 2023

Version: 01

Fecha de Vigencia: noviembre 14 de 2017

POR EL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA
¿JARDINES DE MORAVIA¿, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO 252 DEL 21 DE
MARZO DE 2017 Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS

SIN INFORMACION			Los Planes, LOTE B			Certificado de tradición
(P09)	290-204622	José Alejandro Calvo, Henry Rincón, Sociedad Comercial SOBIAM SAS, Sociedad ESICO SA, Jorge Eliécer Sabas	EL JAZMIN	131.324,98	81.472,98	Según Certificado de tradición
SIN INFORMACION						
(P10)		Héctor Manuel Trejos, Instituto Nacional de Concesiones INCO, Beatriz Elena Trejos, Esther Julia Duque.		10.000,00	10.000,00	Según Certificado de tradición
00-04-0002-0053-000	290-921		EL CABUYAL			
(P11)	290-70404	Alejandro Gutiérrez, Guillermo Villegas.	EL ENGAÑO	765,00	765,00	Segun Escritura 317 de 2012, Notaria Septima de Pereira
00-04-0002-0054-000						
(P12)		Javier Hincapié Castaño	LA PONDEROSA	12.800,00	12.800,00	Según Certificado de tradición
00-04-0002-0055-000	290-18535					
(P13)	290-40021	Francisco Antonio Loaiza, Liliana Loaiza Martínez, Orfa Nelly Loaiza Martínez.	LA TRINIDAD	2.086,00	2.086,00	Según IGAC
00-04-0002-0056-000						
TOTAL ÁREA BRUTA PLAN PARCIAL				224.155,40		

Parágrafo 1. En caso tal de que se realice un levantamiento topográfico que arroje áreas diferentes a las aquí expresadas se deberá realizar el trámite de actualización pertinente ante la autoridad competente y modificar el plan parcial de conformidad con la legislación aplicable vigente.

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

Parágrafo 3. Las áreas prediales que son tomadas en cuenta para delimitación y demás procedimientos del plan parcial son las reconocidas legalmente tal como se aclara en la Columna de Observaciones de la tabla anterior.



ALGUEVARA : 02460265081114-3232763-007057448
GPERDOMO : 02460264153705-3232763-007054927
JJTORRES : 02460258115449-3232763-007034479
LJOJOA : 02460258114712-3232763-007034392
LMHERRERA : 02460258114523-3232763-007034368
PGIRALDOR : 02460258135508-3232763-007035179
PRAMIREZR : 02460258114334-3232763-007034361



DECRETO No. 001103 DE 25 NOVIEMBRE 2023

Version: 01

Fecha de Vigencia: noviembre 14 de 2017

POR EL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA ¿JARDINES DE MORAVIA¿, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO 252 DEL 21 DE MARZO DE 2017 Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS

ARTICULO 3. Modifíquese el 58 del Decreto Municipal 252 del 21 de marzo de 2017, el cual quedará de la siguiente forma:

Artículo 58. USOS DEL SUELO. Los usos de suelo permitidos en el Plan Parcial JARDINES DE MORAVIA, 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:

NORMAS URBANISTICAS Y DEFINICION DE USOS DEL SUELO PLAN PARCIAL JARDINES DE MORAVIA											
UNIDADES DE ACTUACION URBANISTICA 1 Y 2											
USOS	INTENSI DAD	IO	I C	ALT URA	Lote Unidad		VOLADIZO	Retiros /Aislamientos			ESTACIONA MIENTOS
					ARE A MÍNIMA LOTE	FRENTE MÍNIMO LOTE		RETI RO FRONTAL	RETI RO LATERAL	RETI RO POSTERIOR	
USOS PRINCIPALES											
R1 (UNIFAMILIAR)	Libre	Libre cumpliendo con norma de patios	2	2 pisos + altillo	60 M2 EN UAU 1, 55 M2 EN UAU 2	5 M EN UAU 1, 5 M EN UAU 2	1,5 M	Según hilos y Niveles (retiros viales)	No se exige n	3 mts a lindero	1 por cada 3 viviendas
USOS COMPLEMENTARIOS											
C1	Solo como uso	Libre	1	1	15	3 M	No	Según hilos y	No se exige	3 mts a	Según Estatuto de



ALGUEVARA : 02460265081114-3232763-007057448
GPERDOMO : 02460264153705-3232763-007054927
JJTORRES : 02460258115449-3232763-007034479
LJOJOA : 02460258114712-3232763-007034392
LMHERRERA : 02460258114523-3232763-007034368
PGIRALDOR : 02460258135508-3232763-007035179
PRAMIREZR : 02460258114334-3232763-007034361



DECRETO No. 001103 DE 25 NOVIEMBRE 2023

Version: 01										
Fecha de Vigencia: noviembre 14 de 2017										
POR EL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA ¿JARDINES DE MORAVIA¿, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO 252 DEL 21 DE MARZO DE 2017 Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS										
S1	complem entario de la vivienda en primer piso		piso	M2		aplica	Nivele s (retiro s viales)	n	lindero	Usos del Suelo
USOS COMPATIBLES										
NO APLICA										
CONDICIONES GENERALES										
Los usos que no son mencionados en la presente ficha normativa se deberán considerar como prohibidos										
No se podran licenciar aprovechamientos mayores a los establecidos en el presente plan parcial por cada unidad de actuación, en caso de requerir dicho aumento deberá tramitarse la modificacion del plan parcial de conformidad con la legislación vigente.										
Aplicar la NSR 10.										
En caso de cerramiento, el antejardin debера quedar por fuera del mismo, y en caso de vivienda agrupada con cerramiento en fachada en malla, reja, muro o similar deberá garantizar un retiro frontal adicional de 2 M. Dicho cerramiento podrá tener una altura maxima de 2 M y garantizar una transparencia minima del 50%.										

NORMAS URBANISTICAS Y DEFINICION DE USOS DEL SUELO PLAN PARCIAL JARDINES DE MORAVIA										
UNIDAD DE ACTUACION URBANISTICA 3										
us OS	INTENSI DAD	IO	I C	ALTUR A	Lote Unidad ARE A MÍN MA LOT E	FRE NTE MÍN MO LOT E	VOLA DIZO	RETIR O FRON TAL	RETIR O LATE RAL	ESTACIONAM IENTOS
USOS PRINCIPALES										
E2 E3 E4	Libre. Solo se permiten equipami entos	Libre cumpli endo con norma	3	Según plantea miento	1000 M2	10 M	1,5 M	Según hilos y Nivele s (retiro	3 M	Según norma NTC
Según Estatuto de Usos del Suelo										



ALCALDIA DE PEREIRA

ALGUEVARA : 02460265081114-3232763-007057448
GPERDOMO : 02460264153705-3232763-007054927
JJTORRES : 02460258115449-3232763-007034479
LJOJOA : 02460258114712-3232763-007034392
LMHERRERA : 02460258114523-3232763-007034368
PGIRALDOR : 02460258135508-3232763-007035179
PRAMIREZR : 02460258114334-3232763-007034361

Página 8 de 16



DECRETO No. 001103 DE 25 NOVIEMBRE 2023

Version: 01

Fecha de Vigencia: noviembre 14 de 2017

POR EL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA ¿JARDINES DE MORAVIA¿, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO 252 DEL 21 DE MARZO DE 2017 Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS

educativo de s s, patios viales) culturales, recreativo s.									
USOS COMPLEMENTARIOS									
E1	En sectores definidos por el planteamiento urbanístico	0,75	1,5	2 pisos	100 M2	6 M	0,9 M	Según hilos y Niveles (retiros viales)	Según Estatuto de Usos del Suelo
	C1 Solo como uso complementario a la actividad principal	0,2	0,2	1 piso	100 M2	3 M	No aplica	No se exigen	3 x 2
	S1								
USOS COMPATIBLES									
C2	Solo sobre el frente a la via Alcalá	0,75	1	1 piso	45 M2	4,5 M	No aplica	Según hilos y Niveles (retiros viales)	Según Estatuto de Usos del Suelo
S2								No se exigen	3 x 2

CONDICIONES GENERALES

Los usos que no son mencionados en la presente ficha normativa se deberán considerar como prohibidos

No se podran licenciar aprovechamientos mayores a los establecidos en el presente plan parcial por cada unidad de actuación, en caso de requerir dicho aumento deberá tramitarse la modificacion del plan parcial de conformidad con la legislación vigente.

Aplicar la NSR 10.

En caso de cerramiento, el antejardin debера quedar por fuera del mismo, y en caso de vivienda agrupada con cerramiento en fachada en malla, reja, muro o similar deberá garantizar un retiro frontal adicional de 2 M. Dicho cerramiento podrá tener una altura maxima de 2 M y garantizar una transparencia minima del 50%.



ALGUEVARA : 02460265081114-3232763-007057448
GPERDOMO : 02460264153705-3232763-007054927
JJTORRES : 02460258115449-3232763-007034479
LJOJOA : 02460258114712-3232763-007034392
LMHERRERA : 02460258114523-3232763-007034368
PGIRALDOR : 02460258135508-3232763-007035179
PRAMIREZR : 02460258114334-3232763-007034361



DECRETO No. 001103 DE 25 NOVIEMBRE 2023

Version: 01

Fecha de Vigencia: noviembre 14 de 2017

POR EL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA ¿JARDINES DE MORAVIA¿, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO 252 DEL 21 DE MARZO DE 2017 Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS

NORMAS URBANISTICAS Y DEFINICION DE USOS DEL SUELO PLAN PARCIAL JARDINES DE MORAVIA												
UNIDADES DE ACTUACION URBANISTICA 4, 5, 6, 7 Y 8												
USOS	INTENSIDAD	IO	Lote Unidad				Retiros /Aislamientos			ESTACIONAMIENTOS		
			I ALT C URA	AREA MÍNIMA LOTE	FRENTE MÍNIMO LOTE	VOLADIZO	RETIRO FRONTAL	RETIRO LATERAL	RETIRO POSTERIOR			
USOS PRINCIPALES												
R1 (UNIFAMILIAR Y BIFAMILIAR)	Libre		Libre cumpliendo con norma de patios	3	3	45 M2 unifamiliar, 70 M2 bifamiliar	4,5 M unifamiliar, 7 M bifamiliar	1,5 M	Según hilos y Niveles (retiros viales)	No se exige retiro	3 x 2	1 por cada vivienda y 1 por cada 5 viviendas para visitantes
R1 Y R3 (MULTIFAMILIAR)	Libre	0,8	12 pisos (15 pisos solo en Unidad 7)	4	4	240 M2	15 M	1,5 M	Según hilos y Niveles (retiros viales)	No se exige retiro	3 x 2	1 por cada vivienda y 1 por cada 5 viviendas para visitantes
USOS COMPLEMENTARIOS												
C1	Solo como uso complementario de la vivienda	0,5				12 M2	3 M		Según hilos y Niveles (retiros viales)	No se exige retiro		
C2						30 M2	5 M					
S1						12 M2	3 M	No aplica				
S2						30 M2	5 M					



ALGUEVARA : 02460265081114-3232763-007057448
GPERDOMO : 02460264153705-3232763-007054927
JJTORRES : 02460258115449-3232763-007034479
LJOJOA : 02460258114712-3232763-007034392
LMHERRERA : 02460258114523-3232763-007034368
PGIRALDOR : 02460258135508-3232763-007035179
PRAMIREZR : 02460258114334-3232763-007034361



DECRETO No. 001103 DE 25 NOVIEMBRE 2023

Version: 01

Fecha de Vigencia: noviembre 14 de 2017

POR EL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA ¿JARDINES DE MORAVIA¿, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO 252 DEL 21 DE MARZO DE 2017 Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS

	en primer piso					viales)	
USOS COMPATIBLES							
E1	En sectores definidos por el planteamiento urbanístico. Solo se permiten equipamientos recreativos y de seguridad	100 M2	6 M	0,9 M			
E2	Solo sobre el frente a la vía Alcalá	240 M2	6 M	1,5 M	No se exige n	3 x 2	
C3	Solo sobre el frente a la vía Alcalá y a la Vía propuesta como V32	300 M2	10 M		Según hilos y Niveles (retiros viales)		Según Estatuto de Usos del Suelo
S3		1600 M2	20 M			2 M 2 M	
ALOJAMIENTO TIPO A	Solo sobre el frente a la vía Alcalá	240 M2	15 M	1,5 M			
SERVICIOS BANCARIOS Y		200 M2	8 M	No aplica	No se exige n	3 M	



ALGUEVARA : 02460265081114-3232763-007057448
GPERDOMO : 02460264153705-3232763-007054927
JJTORRES : 02460258115449-3232763-007034479
LJOJOA : 02460258114712-3232763-007034392
LMHERRERA : 02460258114523-3232763-007034368
PGIRALDOR : 02460258135508-3232763-007035179
PRAMIREZR : 02460258114334-3232763-007034361



DECRETO No. 001103 DE 25 NOVIEMBRE 2023

Version: 01

Fecha de Vigencia: noviembre 14 de 2017

POR EL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA ¿JARDINES DE MORAVIA¿, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO 252 DEL 21 DE MARZO DE 2017 Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS

RELIGIOS OS

E3	0,7	2 , 1	3 pisos	400 M2	10 M	1,5 M	
C4	0,7	1 , 4	2 pisos	300 M2	10 M	1,5 M	
S4				1600 M2	20 M		3 M
E4	0,7	2 , 1	3 pisos	400 M2	10 M	1,5 M	
ES 1 (COMERCIO AL POR MAYOR)	0,7	0 , 7	1 piso	500 M2	10 M	No se aplica	No se exige n
ES 5 (BODEGAS)				500 M2	10 M		No se exige

CONDICIONES GENERALES

Los usos que no son mencionados en la presente ficha normativa se deberán considerar como prohibidos

No se podran licenciar aprovechamientos mayores a los establecidos en el presente plan parcial por cada unidad de actuación, en caso de requerir dicho aumento deberá tramitarse la modificacion del plan parcial de conformidad con la legislación vigente.

Aplicar la NSR 10.

En caso de cerramiento, el antejardin debera quedar por fuera del mismo, y en caso de vivienda agrupada con cerramiento en fachada en malla, reja, muro o similar deberá garantizar un retiro frontal adicional de 2 M. Dicho cerramiento podrá tener una altura maxima de 2 M y garantizar una transparencia minima del 50%.

NORMAS URBANISTICAS Y DEFINICION DE USOS DEL SUELO PLAN PARCIAL JARDINES DE MORAVIA							
EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS (CESIONES URBANISTICAS)							
SUBGRUPO	INTENSIDAD	Índice	ALTURA	Lote Unidad	VOLADIZO	Retiros /Aislamientos	ESTACIONAMIENTOS
				ARE FRE		RETIR RETIR RETIRO	



ALGUEVARA : 02460265081114-3232763-007057448
GPERDOMO : 02460264153705-3232763-007054927
JJTORRES : 02460258115449-3232763-007034479
LJOJOA : 02460258114712-3232763-007034392
LMHERRERA : 02460258114523-3232763-007034368
PGIRALDOR : 02460258135508-3232763-007035179
PRAMIREZR : 02460258114334-3232763-007034361



DECRETO No. 001103 DE 25 NOVIEMBRE 2023

Version: 01

Fecha de Vigencia: noviembre 14 de 2017

POR EL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA ¿JARDINES DE MORAVIA¿, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO 252 DEL 21 DE MARZO DE 2017 Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS

				A MÍNIMA LOTE E	NTE MÍNIMO LOTE		O FRONTAL	O LATERAL	POSTERIOR	
USO PRINCIPAL										

E1 - E2 - E3	En sectores definidos por el planteamiento urbanístico	0, 2, 3 9 7 pisos	240 M2	6 M	1,5 a una altura mínima de 2,3 m respecto al punto más desfavorable	Según secciones viales	No se exigen	3 m a todo el ancho del predio	Según estatuto de usos del suelo
-----------------	---	----------------------	-----------	-----	--	------------------------------	-----------------	--	--

USO COMPLEMENTARIO										
--------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

C1 S1	2 por equipamiento	0, 0, 1 1 1 piso	6 M2	2 M	N/A	No se exigen	No se exigen	No se exigen	Según estatuto de usos del suelo
----------	-----------------------	---------------------	------	-----	-----	-----------------	-----------------	-----------------	--

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

NORMAS URBANISTICAS Y DEFINICION DE USOS DEL SUELO PLAN PARCIAL JARDINES DE MORAVIA

ESPACIO PÚBLICO (CESIONES URBANISTICAS)

SUBGRUPO	INTENSIDAD	Índice	ALTURA	Lote Unidad			Retiros /Aislamientos			ESTACIONAMIENTOS
				ÁREA MÍNIMA LOTE E	FRENTE MÍNIMO LOTE	VOLADIZO	RETIRO FRONTAL	RETIRO LATERAL	RETIRO POSTERIOR	



ALGUEVARA : 02460265081114-3232763-007057448
GPERDOMO : 02460264153705-3232763-007054927
JJTORRES : 02460258115449-3232763-007034479
LJOJOA : 02460258114712-3232763-007034392
LMHERRERA : 02460258114523-3232763-007034368
PGIRALDOR : 02460258135508-3232763-007035179
PRAMIREZR : 02460258114334-3232763-007034361



DECRETO No. 001103 DE 25 NOVIEMBRE 2023

Version: 01

Fecha de Vigencia: noviembre 14 de 2017

POR EL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA ¿JARDINES DE MORAVIA¿, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO 252 DEL 21 DE MARZO DE 2017 Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS

USO PRINCIPAL											
En sectores definidos por el planteamiento urbanístico, únicamente se permiten de tipo Recreativo											
E1 - E2 - E3	urbanístico, únicamente se permiten de tipo Recreativo	N/A	N/A	N/A	120 M2	6 M	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
USO COMPLEMENTARIO											
C1	1 por área de cesión	0, 1	0, 1	1 piso	6 M2	2 M	N/A	No se exigen	No se exigen	No se exigen	Según estatuto de usos del suelo
S1											

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

ARTICULO 4. VIGENCIA Y DEROGATORIAS DEL PLAN PARCIAL- El presente Decreto entrará en vigor a partir de su publicación en Gaceta Metropolitana y deroga las disposiciones que le sean contrarias. Las demás disposiciones contenidas en el Decreto 252 del 21 de marzo de 2017 no modificadas en el presente acto continúan vigentes.

PUBLÍQUESE, COMUNIQUESE Y CÚMPLASE



ALGUEVARA : 02460265081114-3232763-007057448
GPERDOMO : 02460264153705-3232763-007054927
JJTORRES : 02460258115449-3232763-007034479
LJOJOA : 02460258114712-3232763-007034392
LMHERRERA : 02460258114523-3232763-007034368
PGIRALDOR : 02460258135508-3232763-007035179
PRAMIREZR : 02460258114334-3232763-007034361



DECRETO No. 001103 DE 25 NOVIEMBRE 2023

Version: 01

Fecha de Vigencia: noviembre 14 de 2017

**POR EL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA
¿JARDINES DE MORAVIA¿, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO 252 DEL 21 DE
MARZO DE 2017 Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS**

CARLOS ALBERTO MAYA LOPEZ
Alcalde De Pereira
02460274075527-3232763-007104079

CLAUDIA ANDREA GARCIA MARIN
Secretaría Jurídica (E)
02460265124131-3232763-007060087

GERARDO ANTONIO BUCHELLI LOZANO
Secretario De Planeacion
02460258165202-3232763-007037263

GERARDO ANTONIO BUCHELLI LOZANO
Secretario De Planeacion
02460258165217-3232763-007037265



ALGUEVARA : 02460265081114-3232763-007057448
GPERDOMO : 02460264153705-3232763-007054927
JJTORRES : 02460258115449-3232763-007034479
LJOJOA : 02460258114712-3232763-007034392
LMHERRERA : 02460258114523-3232763-007034368
PGIRALDOR : 02460258135508-3232763-007035179
PRAMIREZR : 02460258114334-3232763-007034361



DECRETO No. 001103 DE 25 NOVIEMBRE 2023

Version: 01

Fecha de Vigencia: noviembre 14 de 2017

**POR EL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA
¿JARDINES DE MORAVIA¿, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO 252 DEL 21 DE
MARZO DE 2017 Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS**

MONICA MARCELA TOBON ZAPATA
Subsecretaria De Ordenamiento Territorial Y Desarrollo Urbano
02460258121824-3232763-007034637

Elaboró: Redactor: Paola Belissa Giraldo Rios / CONTRATISTA

Revisó: Gloria Lizeth Perdomo Ospina / CONTRATISTA



ALGUEVARA : 02460265081114-3232763-007057448
GPERDOMO : 02460264153705-3232763-007054927
JJTORRES : 02460258115449-3232763-007034479
LJOJOA : 02460258114712-3232763-007034392
LMHERRERA : 02460258114523-3232763-007034368
PGIRALDOR : 02460258135508-3232763-007035179
PRAMIREZR : 02460258114334-3232763-007034361

Página 16 de 16

LA PROFESIONAL ESPECIALIZADA COORDINADORA GESTION ADMINISTRATIVA

DEL AREA METROPOLITANA CENTRO OCCIDENTE

CERTIFICA QUE:

La Gaceta Metropolitana Extraordinaria en Número 103, fue revisada, se verificaron los actos administrativos municipales recibidos, los cuales se encuentran con todas las firmas reuniendo los requisitos necesarios para su respectiva publicación.

Para constancia, se firma al primer (1er) día del mes de diciembre de dos mil veintitrés (2023).

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

DIANA CAROLINA VELEZ GIL