

**DECRETO NUMERO 717 NOVIEMBRE 26 DE 2007**

**“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA UNIDAD DE PLANIFICACIÓN  
NUMERO TRES (U.P.3)”**

**EL ALCALDE MUNICIPAL DE PEREIRA**, en uso de sus atribuciones constitucionales y legales, en especial de las conferidas por la Constitución Nacional, las leyes 136 de 1994 y 388 de 1.997, y los Acuerdos municipales numero 18 de 2000 y 023 de 2006, y

**CONSIDERANDO**

Que el artículo 40 del Acuerdo 23 de 2006, sobre objetivos de las Unidades de Planificación, señala los siguiente:

*“(…) ARTÍCULO 40.- Modifícase el artículo 52 del Acuerdo 18 del 19 de mayo de 2000, el cual quedará de la siguiente manera:*

*ARTÍCULO 52.- OBJETIVOS: La definición de las Unidades de Planificación (UP) busca que los diferentes proyectos y programas tengan un referente que los integre, articule y les dé sentido urbano o rural, más allá de su objetivo sectorial y su enfoque particular. Las UP contienen los proyectos a partir de los cuales cada Zona de Planificación (ZP) alcanzará los objetivos de ordenamiento propuestos por este Plan, así:*

- a. Orientando las acciones concertadas del sector público y privado en la racionalización de la inversión, con base en la identificación de las deficiencias de cada una de las Zonas de Planificación y sus prioridades de desarrollo.*
- b. Facilitando la participación de los ciudadanos, y fortaleciendo su sentido de pertenencia y la coexistencia de todos los habitantes en un territorio común.*
- c. Articulando adecuadamente el desarrollo y ordenación territorial entre el suelo urbano y rural, haciendo de éste último un territorio productivo y competitivo en el ámbito municipal y regional.*
- d. Estableciendo las bases para la aplicación de los mecanismos de gestión y financiación y de distribución equitativa de cargas y beneficios.*

Que, por su parte, el artículo 41 idem, sobre el concepto de la planificación intermedia, consagra lo siguiente

*- ARTÍCULO 41.- CONCEPTO DE LA PLANIFICACIÓN INTERMEDIA: La Planificación Intermedia (PI) es un proceso mediante el cual se articulan los tejidos urbano, urbano-rural y rural, reconocidos por el POT.*

*Tiene como objeto realizar una planificación y asignación de derechos y obligaciones urbanísticas particulares para cada porción de territorio, que permite ajustar los sistemas estructurantes, a las demandas y necesidades de la población asentada en la respectiva Unidad de Planificación; para ello se reconocen las particularidades del territorio y se estructura a partir del reconocimiento de las zonas morfológicas homogéneas. Se busca entender el territorio en detalle, no solo desde lo físico territorial, sino desde sus dimensiones económicas, sociales y culturales, orientando la inversión pública y regulando la privada; planificando y normatizando las*

DECRETO NUMERO 717 NOVIEMBRE 26 DE 2007

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA UNIDAD DE PLANIFICACIÓN  
NUMERO TRES (U.P.3)”

*intervenciones físicas en la ciudad de acuerdo con el modelo de ocupación del territorio y las políticas definidas en el Plan de Ordenamiento Territorial Municipal.*

Que como objeto y fases de las Unidades de Planificación, el artículo 42 idem, destaca lo siguiente:

**- ARTÍCULO 42.- OBJETO Y FASES DE LA UP:** *Planificar sectorialmente los diferentes atributos y sistemas del territorio, en escalas distintas al nivel primario, y asignar el régimen de derechos (usos e intensidad de usos) y obligaciones urbanísticas en forma detallada a cada una de las Unidades de Planificación Urbanas y Rurales.*

*Las fases de la planificación intermedia son las siguientes:*

1. *Delimitación de Unidades de Planificación*
2. *Fase diagnóstica*
3. *Fase Formulación*
4. *Fase de Aprobación*
5. *Fase de Ajuste.*

**PARÁGRAFO 1.** *Dentro de las fases enunciadas se debe garantizar la participación ciudadana efectiva como insumo para todo el proceso.*

**PARAGRAFO 2.** *Los instrumentos de planificación intermedia, en especial las unidades de planificación, sustituirán en sus contenidos, desde luego en la escala distinta del nivel estructural definido por el Plan de Ordenamiento Territorial, todas las reglamentaciones adoptadas en actos administrativos de igual o inferior jerarquía.*

Que el artículo 43 idem, sobre contenido de la formulación de las unidades de planificación, contiene lo siguiente:

**- ARTÍCULO 43.- CONTENIDO DE LA FORMULACIÓN DE LAS UP:** *La formulación de las Unidades de Planificación debe incluir, como mínimo, los siguientes productos:*

1. *Establecimiento de Objetivos, Políticas y estrategias*
2. *Precisión de los sistemas estructurantes del territorio en las escalas distintas al nivel primario y de los estándares de calidad de vida y habitabilidad*
3. *Propuesta Normativa que contemplará como mínimo:*
  - *La asignación de los Tratamientos.*
  - *La Zonificación y la Asignación de Los Usos Del Suelo de acuerdo con el Estatuto de Usos del Suelo.*
  - *Definición normativa de aprovechamientos urbanísticos.*

**DECRETO NUMERO 717 NOVIEMBRE 26 DE 2007**

**“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA UNIDAD DE PLANIFICACIÓN  
NUMERO TRES (U.P.3)”**

4. *Determinación de los proyectos y su cronograma.*
5. *Los instrumentos de gestión del suelo y de financiación que se utilizarán en la Unidad de Planificación.*
6. *Cartografía de soporte.*

Que el artículo 44 idem, sobre procedimiento de las unidades de planificación, consagra lo siguiente:

- *ARTÍCULO 44.- PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN DE LAS UNIDADES DE PLANIFICACIÓN: La adopción y ajuste de las unidades de planificación se hará por medio de acuerdo municipal para cada una de ellas, siempre y cuando se hayan surtido los trámites de concertación interinstitucional y consulta ciudadana, de acuerdo con el siguiente procedimiento:*

- 1.El proyecto de acuerdo respectivo será sometido a consideración del Comité Técnico Interinstitucional y al Consejo Municipal de Planeación, los cuales contarán con un término simultáneo de quince (15) días calendario para expresar observaciones y recomendaciones. Al Comité Técnico Interinstitucional se convocará a la autoridad ambiental.*
- 2. Durante los cinco (5) días hábiles siguientes a la radicación del proyecto ante las instancias relacionadas en el numeral 1, deberá radicarse ante el Concejo Municipal y en forma completa para que se dé inicio al trámite de adopción*
- 3. Durante el período señalado en el numeral 1 y en forma simultánea, la Secretaría de Planeación Municipal solicitará opiniones a los gremios económicos y agremiaciones profesionales.*
- 4. Presentadas en oportunidad las observaciones, recomendaciones y opiniones ante las instancias de validación y participación citadas, la Secretaría de Planeación deberá evaluarlas en un término no mayor a dos (2) días hábiles y, durante este preciso término, enviarlas al Concejo Municipal para sumarlas al debate.*
- 5. Una vez radicada ante el concejo municipal la evaluación de las observaciones, recomendaciones y opiniones por parte de la Secretaría de Planeación Municipal, el Concejo Municipal contará con un término máximo de cinco (5) días calendario para adoptar el acuerdo respectivo.*
- 6. Transcurrido el término que tiene el Concejo Municipal para adoptar la unidad de planificación sin que sea expedido el Acuerdo Municipal respectivo, el Alcalde Municipal podrá adoptarla por decreto.*

*PARAGRAFO: El anterior procedimiento sustituye, modifica, adiciona o deroga aquellos artículos del acuerdo 18 de 2000 que hagan referencia explícita a unidades de planificación y a los procedimientos y competencias para su adopción.*

Que adelantado el procedimiento pretranscrito, no se adoptó decisión alguna por parte del honorable Concejo Municipal con relación al proyecto de acuerdo por medio del cual se adopta la Unidad de Planificación número tres (3), por lo que se

**DECRETO NUMERO 717 NOVIEMBRE 26 DE 2007**

**“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA UNIDAD DE PLANIFICACIÓN  
NUMERO TRES (U.P.3)”**

hace imperativo, en cumplimiento del mismo procedimiento, expedir un decreto que la adopte, desde luego conteniendo los ajustes y modificaciones derivadas del proceso de concertación interinstitucional y consulta ciudadana.

Que son muchas las decisiones territoriales que están, desde el marco de los acuerdos 18 de 2000 y 23 de 2006 (POT), dependiendo de las unidades de planificación, por lo que se hace necesario concretar este instrumento de planificación intermedia a través del acto administrativo que otorgue legalidad a sus determinaciones sobre el territorio sectorial.

Que el Plan de Ordenamiento Territorial ha surgido como respuesta a las necesidades urbanísticas en el territorio global; sin embargo las necesidades o problemáticas de todos los sectores, son muy diferentes entre sí, puesto que las características físicas, sociales y económicas no permite generalizar una normatividad; es por esto que la planificación de escala intermedia equilibra la normativa entre el contexto de la ciudad y la particularidad zonal.

Que el diagnóstico del territorio ofrece un conocimiento de los problemas y, a la vez, de las oportunidades de actuación, cuyo solo enunciado configura un panorama de razones para la actuación a nivel local. Resulta, efectivamente, que se han manifestado cuestiones relevantes y abordables, que pueden dotar de eficiencia a la organización territorial del sistema urbano de las unidades de Planificación con el fin de brindarle a estos territorios una calidad de vida acorde con las dinámicas que se están proyectando.

Que las Unidades de Planificación Intermedia en su fase de formulación deben permitirle a la ciudad, entender claramente las propuestas que se plantean, generando una secuencia esquemática y teórica de los hechos físicos preexistentes, las carencias urbanas, y por tanto, las razones de cambio, además de comprender el territorio de una manera más detallada, situando los conflictos locales que no se pueden resolver desde el Plan de Ordenamiento territorial -PORTE-, para luego plantear mecanismos de gestión que le permitan desarrollar y financiar los proyectos de mediana escala desde la misma UP.

Que, además, es imperativo garantizar que las decisiones de desarrollo físico territorial no sólo respeten los principios de prevalencia del interés general sobre el particular, función social y ecológica de la propiedad y distribución equitativa de cargas y beneficios, sino que, además, apropien e implementen adecuada y eficazmente los diversos instrumentos de gestión y financiación del suelo otorgados por la ley.

Que la escala de planificación entregada por el Plan de Ordenamiento Territorial debe considerar elementos en los sistemas estructurantes pero de orden primario y permitir que, como en la actualidad, sean otros instrumentos como las unidades

**DECRETO NUMERO 717 NOVIEMBRE 26 DE 2007**

**“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA UNIDAD DE PLANIFICACIÓN  
NUMERO TRES (U.P.3)”**

de planificación las que definan propósitos de utilidad pública y orienten el ejercicio del derecho de propiedad con agudeza, precisión y equilibrio.

Que conforme a las consideraciones anteriores, el Alcalde del Municipio, habilitado como está por las normas jurídicas vigentes,

**DECRETA**

**ARTICULO 1.- ADOPTASE** la **UNIDAD DE PLANIFICACIÓN NUMERO TRES (U.P.3)** como instrumento de planificación intermedia para el sector comprendido entre los Barrios San José, San José Sur, Rosales, La Julia, Popular Modelo, La Aurora, La Enseñanza, Los Cámbulos, Los Alpes, Pinares de San Martín, La Julita, los Ángeles, Ciudad Jardín, los Álamos, el Bosque, Travesuras-La Churria y Mejía Robledo, según la delimitación definida en el artículo siguiente, la cual habrá de regirse por las normas urbanísticas que en los artículos siguientes se determinan.

**ARTÍCULO 2.- DELIMITACION:** Esta delimitación se encuentra expresada gráficamente en el plano No. 1, el cual corresponde a la delimitación de la UP3, que establece los puntos de localización con sus respectivas coordenadas.

Partiendo desde el acceso a la Avenida Circunvalar con el punto 1 y coordenadas 23668.12 N y 53591,87 E. se prosigue por la Avenida del Ferrocarril hasta encontrarse con la Carrera 12 bis punto 3 con coordenadas 23777.59N y 54007.66E, se sigue hacia el oriente sobre dicha vía (12bis), hasta llegar a la Calle 11, punto 4 con coordenadas 23756.63N y 54169.94E, desde este punto se continúa por la carrera 12bis o 12ª hasta encontrarse con la Calle 4, punto 6 con coordenadas 23570.70N y 54808.53E sobre la cual se continúa hacia el norte hasta la Carrera 11, punto 7 con coordenadas 23774.53N y 54832.15E, por esta se sigue hacia el oriente hasta la Avenida Santander punto 8 con coordenadas 23777.27N y 55231.59E; sobre la que igualmente se continúa por el borde del talud entre el colegio Gimnasio Risaralda y la Avenida Santander, puntos 9, 10 y 11 con coordenadas 23673.75 N – 55346.93 E, 23579.36N – 55364.66E y 23455.07N – 55784.27E hasta encontrar el límite del perímetro urbano punto 12 con coordenadas 23455.00N-55349.996E, en el costado oriental. Partiendo desde este punto se sigue en sentido sur-occidente pasando por los puntos 13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30 Y 31, los cuales son definidos con sus respectivas coordenadas en plano de delimitación de la Unidad de Planificación 3. Este último punto es interceptado por la vía a Armenia con coordenadas 21666.67N-52277.40E, siguiendo en sentido norte hasta encontrar el límite occidental de la urbanización la Arboleda punto 32 con coordenadas 22066.85N-53291.69E, sobre el cual se continúa hacia el norte pasando por los límites del barrio San Luís, puntos 33,34,35,36,37 y 38, hasta la intersección de

**DECRETO NUMERO 717 NOVIEMBRE 26 DE 2007**

**“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA UNIDAD DE PLANIFICACIÓN  
NUMERO TRES (U.P.3)”**

la Calle 14 con Carrera 29 y Calle 17, punto 39 con coordenadas 22103.70N-53712.46E; desde aquí, continuando hacia el nor-occidente por la Calle 17 a través del Barrio Ciudad Jardín y pasando tangencial al Terminal puntos 40 y 41 con coordenadas 22755.09N-53506.05E, continuando en sentido norte por la calle 17, hasta llegar al punto de partida.

**TITULO I  
POLITICA – OBJETIVOS - ESTRATEGIAS**

**ARTÍCULO 3.- POLITICA GENERAL UP3**

Potenciar la UP3 como una centralidad que ofrece servicios especializados, junto con la consolidación de un nodo de desarrollo educativo metropolitano como complemento a las actividades generadas por el centro tradicional, sin desconocer la fuerte presencia residencial de estratos 5 y 6, articulado con un sistema vial que garantice el desarrollo continuo de este territorio, en armonía con la gran estructura ambiental que predomina en la UP.

**ARTÍCULO 4.- OBJETIVOS**

Los objetivos y estrategias están relacionados e integrados con los lineamientos generales del Plan de Ordenamiento Territorial, aplicados en la Unidad de Planificación 3.

**1. Objetivo en cuanto a su función Ambiental**

Potenciar el valor ambiental de la UP, reconociéndose como “Valor Ecosistémico” de la ciudad, por medio de la consolidación de sus suelos de protección, generando un desarrollo sostenible en toda la unidad de planificación, para así mejorar la calidad de vida urbana.

**2. Objetivo en cuanto su función de Servicios Públicos.**

Garantizar la cobertura, calidad y continuidad necesaria en todos los servicios públicos de la UP3, con el fin de asegurar su progresivo desarrollo tanto en lo físico como en lo social

**3. Objetivo en cuanto a su función de Movilidad.**

Conformar una malla vial a nivel municipal, sectorial y local, Garantizando la continuidad y la conectividad vehicular tanto para la zona Oriental de la ciudad como para la UP3, integrando a la estructura diferentes sistemas alternativos de transporte.

**DECRETO NUMERO 717 NOVIEMBRE 26 DE 2007**

**“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA UNIDAD DE PLANIFICACIÓN  
NUMERO TRES (U.P.3)”**

**4. Objetivo en cuanto a su función de Centralidad.**

Consolidar las dos centralidades de la UP a través de la determinación de usos principales y compatibles y la solución de sus conflictos de movilidad, y dotar de equipamientos colectivos a los sectores de estratos más bajos de la unidad de planificación que presenta mayores carencias de equipamientos de cobertura local como lo son los barrios Ciudad Jardín, La Churria Travesuras, Mejía Robledo, Popular Modelo y el Bosque.

**5. Objetivo en cuanto a su función de espacios públicos.**

Mejorar la calidad y cantidad del espacio público en la UP3, complementado por redes de movilidad y de equipamientos colectivos y una integración de áreas efectivas de suelos de protección a todo el sistema.

**6. Objetivo en cuanto a su función residencial**

Conservar la vocación residencial en la UP3, estimulando el desarrollo de los vacíos urbanos que aún falta por consolidar, complementado con una buena dotación urbana y con actividades comerciales y de servicios especializados como parte de su sostenibilidad económica.

**ARTÍCULO 5.- ESTRATEGIAS**

**1. Función Ambiental**

- Ajustar los suelos de protección de la UP3 con respecto a los propuestos por el acuerdo 23 de 2006, liberando e incluyendo predios que antes se determinaba.
- Incluir nuevas zonas de protección vecinas al Jardín Botánico de la UTP, como elementos importantes dentro el componente ambiental.
- Identificar los predios localizados en zonas de riesgo no mitigable proyectando su reubicación y proyectos posteriores.
- Mitigación del riesgo sísmico, hidrológico y geotécnico
- Mejorar las condiciones ambientales de las zonas afectadas por los diferentes componentes de contaminación.
- Potenciar los corredores La Arenosa y La Dulcera como conectores ambientales desde el Cerro Mirador y Canceles hacia el resto de la ciudad.
- Garantizar la calidad, cantidad y continuidad del recurso hídrico.
- Reforestación de algunos tramos de los corredores ambientales de la UP.
- Buscar la articulación, conectividad e integración de todos los suelos de protección identificados en la UP con los suelos de protección “para la recuperación y defensa del paisaje y el patrimonio cultural”, identificados en el entorno inmediato tales como Cerro Canceles-Mirador y Salado del Consota; y los demás elementos del espacio público de la zona y la Ciudad.
- Proponer políticas y programas para la recuperación del entorno físico por la disposición de escombros y basuras en la UP.

## DECRETO NUMERO 717 NOVIEMBRE 26 DE 2007

### “POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA UNIDAD DE PLANIFICACIÓN NUMERO TRES (U.P.3)”

- Reconocer el patrimonio cultural del eje de la circunvalar como importantes elementos artificiales del componente ambiental.

#### 2. Función Servicios Públicos

- Identificar y cuantificar los proyectos de infraestructura necesarios para aumentar la cobertura de los nuevos desarrollos de la UP.
- Terminar el saneamiento hídrico de los tramos faltantes de las quebradas la arenosa y la dulcera, para así completar el 100%.
- Garantizar las condiciones técnicas de expansión de redes eléctricas para la UP.
- Brindar el cubrimiento que necesita en cuanto a todos los componentes de servicios públicos dentro de la UP.

#### 3. Función de Movilidad

- Lograr la integración de la UP3 con la zona oriental y con el resto de la ciudad.
- Consolidar 3 subsistemas viales complementarios a nivel municipal, sectorial y local.
- Conformar una red vial secundaria de apoyo a la red principal.
- Fortalecer una red vial eficiente por medio de la consolidación del “anillo vehicular UP3”, compuesto por la calle 14, Avenida Circunvalar y Avenida Juan B. Gutiérrez.
- Propiciar la construcción de vías alternas periféricas de la UP3 con el fin de mejorar los vínculos de este territorio con otras zonas rurales del municipio que se encuentran en su entorno inmediato.
- Garantizar los desplazamientos de la población residente y flotante, por medio de ejes vehiculares continuos.
- Mejoramiento de las intersecciones viales, optimizando el funcionamiento en cuanto a sentidos y cruces.
- Ajustar las vías y perfiles planteados por el POT, así mismo establecer cambios en la lógica funcional de la malla vial logrando el doble propósito de absorber la cantidad de vehículos que cruzan por la Unidad de Planificación para acceder a las zonas como el nodo de desarrollo y la centralidad lineal de la UP3.
- Consolidar la malla local de la UP3 como alternativa para una eficiencia vehicular en el interior del territorio.
- Establecer una malla vial jerarquizada y definir una clasificación tipológica en correspondencia con los modos de transporte y la red de espacios públicos peatonales y sistemas alternativos.
- Permitir la localización de usos del suelo compatibles con el desarrollo de los corredores de transporte.
- Generar una comunicación de las rutas complementarias con el corredor

## DECRETO NUMERO 717 NOVIEMBRE 26 DE 2007

### “POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA UNIDAD DE PLANIFICACIÓN NUMERO TRES (U.P.3)”

principal del sistema de transporte masivo.

- Generación de estímulos para zonas de parqueo en altura sobre las carreras 13 y 14 y en los Nodos municipales de San José, Alpes y Rebeca.

#### 4. Función Centralidad y Equipamientos

- Delimitación precisa de las áreas consideradas como centralidad comercial y de servicios y centralidad educativa, con el fin de permitir únicamente usos especializados sobre estos sectores.
- Vinculación de los equipamientos educativos UTP, Técnico Superior, La Julita, Las Franciscanas, entre otros, para conformar la centralidad educativa metropolitana.
- Propiciar una zona de influencia a la centralidad educativa, con el fin de localizar usos complementarios y compatibles a este sector.
- Disminuir el desplazamiento de la población, optimizando el sistema de centralidades.
- Generar alrededor de las centralidades espacios públicos de convocatoria logrando su conformación.
- Articular otros proyectos urbanos como Ciudad Victoria, Plan Parcial san José y la el centro tradicional como todo un recorrido urbano de comercio y servicios.
- Resaltar los nodos o los sitios de congregación urbana por medio de actividades culturales que ayuden a extender la dinámica de ciudad.
- Mejoramiento de la accesibilidad y conectividad hacia las centralidades comercial y de servicios y la educativa con circuitos viales internos y externos desde y hacia la UP3.
- Consolidación de transportes alternativos hacia estas dos centralidades con el fin de incentivar los desplazamientos hacia este sector.

#### 5. Función de Espacios Públicos.

- Buscar la integración de todos los elementos naturales del Espacio Público de la Up con los de su entorno inmediato y con los elementos construidos, principalmente los que hacen parte de la Quebrada La Arenosa y parte de La Dulcera.
- Incrementar con estos parques el porcentaje de espacio público por habitante.
- Integrar los predios del municipio de Pereira al sistema de espacios públicos.
- Priorizar las nuevas zonas de espacios públicos, como áreas receptoras de las nuevas cesiones por parte de los urbanizadores.
- Potenciar el Bulevar de la Circunvalar como elemento de integración del centro tradicional con la UP3.

## DECRETO NUMERO 717 NOVIEMBRE 26 DE 2007

### “POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA UNIDAD DE PLANIFICACIÓN NUMERO TRES (U.P.3)”

- Propiciar el concepto del “estar” como una actividad complementaria al recorrido y al paso por el Bulevar.
- Resaltar los nodos o los sitios de congregación urbana por medio de actividades culturales que ayuden a extender la dinámica de la UP3.

#### 6. Función Residencial

- Obtener una densidad poblacional promedio, para la cobertura del sistema urbano (equipamientos, vías, espacio público y servicios públicos).
- Localizar los mayores aprovechamientos urbanísticos para vivienda en las zonas de los ejes estructurantes importantes de la UP3, correspondiendo a la vocación que ha venido presentando y que aún lo presenta.
- Implementar los índices de construcción en la UP3, con el fin de flexibilizar el aprovechamiento urbanístico.
- Construir nuevos espacios públicos que mejore la calidad de vida de la UP, consolidándose estratégicamente sobre aquellas zonas residenciales.
- Continuar la dinámica de la construcción en zonas de desarrollo como la Julita sin irrumpir con la gran oferta ambiental que se presenta en este sector.
- Generar incentivos urbanísticos en los cuales se continúe promoviendo el desarrollo de proyectos inmobiliarios.

## TITULO II

### SISTEMAS ESTRUCTURANTES

**ARTICULO 6.-** Las propuestas de la Unidad de Planificación 3, están encaminadas al mejoramiento del entorno urbano por medio de proyectos resultantes de los conflictos encontrados; para así construir un sistema urbano coherente y factible en todos sus aspectos, encaminados con el Rol y los objetivos que se quiere para este territorio.

#### CAPITULO I SISTEMA AMBIENTAL

#### ARTÍCULO 7.- CONFORMACIÓN

El sistema ambiental de la Unidad de Planificación 3 esta conformado por las zonas de protección correspondientes a los suelos con pendientes superiores al

**DECRETO NUMERO 717 NOVIEMBRE 26 DE 2007**

**“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA UNIDAD DE PLANIFICACIÓN  
NUMERO TRES (U.P.3)”**

60% con evidencias de inestabilidad y presencia de cobertura vegetal natural, las cuales fueron ajustadas por el presente decreto con respecto a lo definido en el Acuerdo 23 de 2006, conforme a su artículo 18 (ver plano No 2 Suelos de Protección). Lo anterior no excluye lo reglamentado en el artículo 183 del Acuerdo 23 de 2006.

Igualmente están dentro de este ajuste, los retiros del antiguo colector de la quebrada Egoyá, correspondientes a una franja de retiro de cinco metros (5m) contados a cada lado del eje de la antigua canalización de la quebrada para un total de diez metros (10m).

**ARTÍCULO 8.-** El área de retiro del antiguo colector de diez metros (10m) se clasifica como franja de operación y mantenimiento requeridas para la protección de la infraestructura del colector de la Quebrada Egoyá y de la canalización de la Quebrada la Dulcera en el sector de la Julita, no podrá ser usada para la construcción de edificaciones que requieran cimentación e intervenciones que puedan afectar la estructura del antiguo colector. Solo se podrán desarrollar sobre el área que corresponda a esta franja parqueaderos en superficie, áreas verdes privadas y espacios públicos.

**ARTÍCULO 9.-** Para el caso de las edificaciones existentes sobre la franja de diez metros (10m), que deseen realizar cualquier tipo de actuación urbanística, deberán acogerse a los requisitos establecidos a través del presente decreto y las condiciones especiales del sector normativo al que corresponda.

**ARTÍCULO 10.-** A todos los proyectos que se ubiquen sobre la franja de diez metros (10m) establecida como franja de operación y mantenimiento requeridas para la protección de la infraestructura del colector de la Quebrada Egoyá, se les exigirá la intervención de clausura de dicho colector de acuerdo a los establecido dentro del “Acta de Conciliación de aspectos técnicos referentes a la definición de las franjas de protección del colector de la Quebrada Egoyá y de la canalización de la quebrada La Dulcera en el sector de la Julita” en el aparte 1. “Lineamientos para las Intervenciones Urbanísticas en la Zona de Influencia del Colector de la Quebrada Egoyá”, documento que hace parte del presente decreto.

**ARTÍCULO 11.-** Se establece una franja de investigación de 60 m comprendida por 30 m a cada lado del eje del trazado de la antigua quebrada Egoyá, según plano No.9 “Definición de franja de operación y mantenimiento y de investigación Egoyá”. Cualquier nuevo proyecto o intervención urbanística, ubicado dentro de esta franja de 60 m debe establecer con precisión la localización exacta del antiguo colector Egoyá.

**ARTÍCULO 12.-** Los predios que se encuentren total o parcialmente dentro de esta franja de 60m, que pretendan realizar un nuevo proyecto o alguna actuación urbanística, deberán solicitar ante la empresa Aguas y Aguas de Pereira un

DECRETO NUMERO 717 NOVIEMBRE 26 DE 2007

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA UNIDAD DE PLANIFICACIÓN  
NUMERO TRES (U.P.3)”

certificado de localización del antiguo colector Egoyá con relación a la localización del predio del proyecto.

**ARTÍCULO 13.-** Para la **canalización de la Quebrada la Dulcera** se aplican todos los requerimientos normativos y técnicos propuestos, enunciado en los lineamientos para las Intervenciones Urbanísticas en la Zona de Influencia del Colector de la Dulcera, definidos en el “Acta de Conciliación de aspectos técnicos referentes a la definición de las franjas de protección del colector de la Quebrada Egoyá y de la canalización de la quebrada La Dulcera en el sector de la Julita”.

**ARTÍCULO 14.-** Los suelos de **amenaza y riesgo**, y en general todos los suelos de la UP3, deben cumplir las normas dictaminadas en el Decreto de Microzonificación del Municipio de Pereira y el Plan de Ordenamiento.

Hacen parte también de las **zonas de riesgo**, algunos sectores de la Churria y la Enseñanza (ver plano No. 2.1 Zonas de Riesgo y Documento “Evaluación de las condiciones de amenaza, vulnerabilidad física y riesgo de las viviendas localizadas en los sectores “La Enseñanza” y Travesuras-La Churria”).

**DECRETO NUMERO 717 NOVIEMBRE 26 DE 2007**

**“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA UNIDAD DE PLANIFICACIÓN  
NUMERO TRES (U.P.3)”**

**ARTÍCULO 15.- PROGRAMAS Y PROYECTOS**

PROGRAMA	PROYECTOS	TEMPORALIDAD	ENTIDAD RESPONSABLE	FINANCIACION
Reducción de contaminación atmosférica (visual, emisiones y ruido)	Evaluación de contaminación por factores y por puntos focales de origen: • Visual • Ruido Emisiones atmosféricas	Corto Plazo	CARDER – Instituto Municipal de Salud	La Financiación de los proyectos se resuelve con los recursos dispuestos en los presupuestos de las entidades responsables y en las estrategias de Gestión del suelo que serán incorporadas bajo esquemas como Plusvalías generadas en la Unidad de Planificación 3, Valorización, por recursos provenientes del Fondo de Áreas de Cesión de Espacio Público, por Canje de predios homogéneos de origen fiscal, por utilización de predios de propiedad del municipio adecuándolos a los usos planteados.
	Formulación e implementación de plan de reducción de contaminación atmosférica	Corto Plazo	Alcaldía de Pereira – CARDER – Instituto Municipal de Tránsito y Transporte	
	Seguimiento y evaluación a plan de reducción de contaminación atmosférica	Corto Plazo	CARDER – Instituto Municipal de salud	
Reducción de contaminación hídrica (La Dulcera y La Arenosa)	Evaluación de contaminación hídrica	Corto Plazo	CARDER – Aguas y Aguas de Pereira	
	Formulación e implementación de plan de reducción de contaminación hídrica Evaluación de contaminación hídrica	Corto Plazo	CARDER – Aguas y Aguas de Pereira	
	Seguimiento y evaluación a plan de reducción de contaminación hídrica	Corto Plazo	CARDER – Aguas y Aguas de Pereira	
	Recuperación recursos hídricos de la Unidad mediante mejoramiento de zonas de protección	Mediano y Laro Plazo	CARDER	
<i>Implementación de acciones normativas para gestión del riesgo</i>	<b>Reubicación de las viviendas en riesgo</b>	Mediano y Largo Plazo	OMPAD	

Se conciben 3 programas prioritarios, por medio de los cuales se contribuye a la solución de los principales conflictos ambientales identificados en esta unidad de planificación; igualmente en el momento de ejecutarse cualquier tipo de proyecto, la entidad correspondiente deberá precisar las áreas y presupuestos, con el fin de que se consolide de la mejor manera el sistema.

**ARTICULO 16.-** Todos los proyectos de urbanización y construcción deben demarcar con exactitud los suelos de protección correspondientes a las áreas forestales protectoras de las corrientes hídricas permanentes y a los suelos expuestos a amenaza por inundación y deslizamiento. La demarcación estará a cargo del responsable del proyecto y se realizará sobre un levantamiento topográfico detallado y a escala adecuada, con base en los mapas generales y los criterios técnicos contenidos en el presente decreto y su respectivo documento técnico. La demarcación de las áreas en mención será avalada por la entidad ambiental competente.

## DECRETO NUMERO 717 NOVIEMBRE 26 DE 2007

### “POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA UNIDAD DE PLANIFICACIÓN NUMERO TRES (U.P.3)”

**PARÁGRAFO.** Los suelos de protección ambiental que se recibirán como áreas de cesión dentro del Sistema de Espacio Público y Equipamiento Colectivo, deberán ser delimitados por una vía perimetral de uso público de amortiguación ambiental y mitigación de riesgos, con una sección mínima peatonal de 2.50 metros y, en el caso de ser vehicular, será la sección de vía local.

**ARTÍCULO 17.-** Los usos permitidos en los suelos de protección ambiental de la UP3, se establecerán de acuerdo a la Resolución 1245 de 1998 y 314 de 2007 de la CARDER, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya y el presente decreto.

Ver plano No. 2 Suelos de Protección

Ver plano No. 2.1 Zonas de Riesgo

Ver documento No. 1 Acta de Conciliación de aspectos técnicos referentes a la definición de las franjas de protección del colector de la Quebrada Egoyá y de la canalización de la quebrada La Dulcera en el sector de la Julita.

Ver documento No. 2 Evaluación de las condiciones de vulnerabilidad y riesgo

## CAPITULO II SISTEMA DE ESPACIOS PUBLICOS

### ARTÍCULO 18.- CONFORMACIÓN:

Los componentes de la propuesta de espacios públicos de la UP, están conformados por los elementos existentes ( 6 parques, 2 plazoletas, 1 escenario deportivo y las zonas verdes existentes) y el sistema de parques propuesto, el cual está estructurado por el sistema de movilidad peatonal, alternativo (ciclo rutas) y el sistema de movilidad vehicular; los cuales logran integrar los parques existentes y propuestos a los demás sistemas estructurantes de la UP, en particular al sistema de Centralidades, al Nodo Educativo caracterizado por la Universidad Tecnológica, al eje Bulevar de la Avenida Circunvalar.

Adicionalmente, se busca regular la zona identificada como Centralidad Comercial y de Servicios, actividades que podrán desarrollarse hasta la sección de antejardines, previa definición de las condiciones para el aprovechamiento económico del espacio publico establecidas por las entidades municipales a cuyo cargo esté la administración y manejo del espacio público.

Se integran además, a la oferta ambiental presente en la Unidad de Planificación, consolidada por los suelos de protección, el Jardín Botánico UTP, la zona de protección de la Quebrada la Dulcera y espacios públicos efectivos. Tal es el caso, de los parques del barrio la Churria Travesuras y la zona de Protección de la quebrada La Arenosa.

**DECRETO NUMERO 717 NOVIEMBRE 26 DE 2007**

**“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA UNIDAD DE PLANIFICACIÓN NUMERO TRES (U.P.3)”**

Ver plano No 3 Espacios Públicos

**ARTÍCULO 19.- PROGRAMAS Y PROYECTOS**

Se conciben 2 programas prioritarios con 8 proyectos importantes, por medio de los cuales se contribuye a aumentar las áreas de espacios públicos, identificados en esta unidad de planificación; igualmente en el momento de ejecutarse cualquier tipo de proyecto, la entidad correspondiente deberá precisar las áreas y presupuestos, con el fin de que se consolide de la mejor manera el sistema.

PROGRAMA	PROYECTOS	AREA	TEMPORALIDAD (CP/MP/LP)	ENTIDAD RESPONSABLE	FINANCIACION
CONSOLIDACION DEL SISTEMA DE ESPACIOS PUBLICOS PROPUESTOS PARA LA UNIDAD DE PLANIFICACION 3.	Diseño y construcción del parque Central “Nodo Monos” Avenida Circunvalar.	1,534 M2	Mediano Plazo	SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA	La Financiación de los proyectos se resuelven en las estrategias de Gestión del suelo que serán incorporadas bajo esquemas como Plusvalías generadas en la Unidad de Planificación 3 –por mayor edificabilidad o por cambios de usos mas rentables -, Valorización, por recursos provenientes del Fondo de Áreas de Cesión de Espacio Público, por Canje de predios homogéneos de origen fiscal, por utilización de predios de propiedad del municipio adecuándolos a los usos planteados.
	Consolidación Parque la Enseñanza	5,590 M2	Corto Plazo	SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA	
	Diseño y construcción del parque Lineal La Arenosa	22,934 M2	Mediano Plazo	SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA	
	Consolidación Parque Ciudad Jardín*	9,218 M2	Corto Plazo	SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA	
	Diseño y Construcción parque La Churria	11,295 M2	Mediano Plazo	SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA	
DOTACION ESPACIOS PUBLICOS EXISTENTES UP3.	Dotación del Parque Popular Modelo.	337,2 M2	Mediano Plazo	SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA	
	Dotación del Parque Travesuras	600,00 M2	Mediano Plazo	SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA	
	Dotación de la zona verde Barrio Álamos.	468,2 M2	Mediano Plazo	SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA	

TIPO ESPACIO PUBLICO	USO	AREA EXISTENTE	AREA PROYECTADA	TOTAL AREA
PARQUES	ACTIVO	6.037.6 m2	N.A.	<b>6.037.6 m2</b>
	PASIVO	5.915.7 m2	3.454 m2	<b>9.369.7 m2</b>
	MIXTO		44.446 m2	<b>44.446 m2</b>
ZONAS VERDES		3.971.8 m2	N.A.	<b>3.971.8 m2</b>
<b>TOTAL</b>		<b>15.925.03 m2</b>	<b>47.900 m2</b>	<b>63.825.1 m2</b>

## DECRETO NUMERO 717 NOVIEMBRE 26 DE 2007

### “POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA UNIDAD DE PLANIFICACIÓN NUMERO TRES (U.P.3)”

\*Una vez publicado el presente decreto deberán desarrollarse las actividades correspondientes para el cambio de este predio de bien fiscal a bien de uso público.

**Parágrafo 1:** La propuesta para el Parque del Barrio el Bosque según el análisis de la Unidad de Planificación 3 consiste en el desarrollo de un equipamiento recreativo, una caseta comunal, senderos peatonales, juegos infantiles espacios que se desarrollaran a todo lo largo del borde de las unidades residenciales existentes el debe tener un área no menor a los 1500 m2.

**Parágrafo 2:** Se define como elemento protagónico para la articulación del sistema de espacios públicos el andén, el cual debe tener las siguientes características, para efectos del funcionamiento y optimización del sistema general propuesto.

- El sistema de andenes es para uso exclusivo del peatón.
- La consolidación del sistema de andenes debe ser continuo, responder a las características definidas por el Plan maestro de espacios públicos en su cartilla de amoblamiento urbano, así como las leyes nacionales que reglamentan la movilidad para discapacitados.
- Debe limitarse totalmente la utilización del sistema de andenes para el parqueo de vehículos.
- Los cruces del sistema de ciclo ruta de la UP3, en las diferentes calles y Avenidas incluyendo el Bulevar de la Avenida Circunvalar deben tener un tratamiento tal que se privilegie la circulación peatonal con elementos indicados en la cartilla de amoblamiento urbano.
- Los nuevos desarrollos arquitectónicos que tengan frente sobre espacios públicos deberán abrir fachada sobre los parques propuestos y existentes en la UP3.

### ARTÍCULO 20.- AREAS DE CESION.

Para el desarrollo del sistema de Espacios Públicos de la Unidad de Planificación 3, los nuevos desarrollos o quien pretenda realizar alguna actuación urbanística, deberán hacer el pago de la cesión en dinero al fondo de áreas de cesión del Municipio, con una priorización de inversión en el siguiente orden:

1. Se establece como prioritario el desarrollo del **Parque Ciudad Jardín** y los equipamientos propuestos por el sistema de Equipamientos Colectivos.
2. El Segundo espacio a desarrollarse es el **Parque La Enseñanza**, por su estratégica localización y el papel que juega con respecto a la articulación con el entorno y el impacto que causa en el momento de ser desarrollado ya que en la zona inmediata no existe un espacio público que cuente con recreación activa.

DECRETO NUMERO 717 NOVIEMBRE 26 DE 2007

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA UNIDAD DE PLANIFICACIÓN  
NUMERO TRES (U.P.3)”

3. La tercera prioridad del sistema de espacios públicos es el desarrollo del **Parque Lineal La Arenosa** para lograr configurar un espacio que permita la recuperación de la franja verde existente y la articulación de dos barrios como son Pinares de San Martín y Alpes a través de este espacio público y el sistema de ciclo ruta propuesta.
4. **El Parque Central** del Nodo del Barrio Alpes es el cuarto espacio público a desarrollarse, por su grado de importancia y reconocimiento en la zona del Bulevar de la Avenida Circunvalar.

NIVEL DE PRIORIDAD.	NOMBRE DEL ESPACIO PÚBLICO
1	Parque Ciudad Jardín
2	Parque La Enseñanza
3	Parque Lineal La Arenosa
4	El Parque Central

Los proyectos pueden ser igualmente ejecutados con otro tipo de instrumento de gestión y/o financiación, a parte de la entrega de áreas de cesión.

**CAPITULO III  
SISTEMA DE MOVILIDAD**

**ARTICULO 21.- CONFORMACIÓN:**

Dentro de la Unidad de Planificación 3, la conformación del sistema esta dada por las Vías Arterias Principales como la **Calle 17** y la **Avenida del Ferrocarril**, vías reconocidas especialmente por la facilidades de conexión que permite con otras Unidades de Planificación y con municipios aledaños a Pereira. De igual forma hacen parte de este sistema, las vías arterias secundarias tales como la **Avenida Circunvalar, La Calle 14, La Avenida Ricaurte, La Calle 11, La Avenida Juan B. Gutiérrez, La Calle 2 Este y La Via a Mundo Nuevo**; conectores importantes que tienen que ver con la parte de movilidad vehicular y peatonal dentro de la Unidad de Planificación. Dentro de las vías colectoras, existen actualmente un porcentaje considerable, caracterizadas por carreras y calles que permiten la conexión desde sectores residenciales hacia otras vías alternas; las demás vías dentro de la Unidad de Planificación se catalogan como locales, ya que permiten la comunicación entre los mismos barrios residenciales.

Ver Plano No 4. Jerarquía Vial

Igualmente pertenecen a la conformación de este sistema tres elementos importantes que complementan la Movilidad de la UP3, las cuales son:

**DECRETO NUMERO 717 NOVIEMBRE 26 DE 2007**

**“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA UNIDAD DE PLANIFICACIÓN  
NUMERO TRES (U.P.3)”**

1. Estructura Vehicular
2. Estructura Peatonal
3. Estructura Transporte Alternativo

**ARTÍCULO 22.-REGULACIÓN DE SECCIONES VIALES.**

Las secciones viales definidas para la Unidad de Planificación 3, serán las establecidas en el Cuadro No. 1 Norma Vial y el plano No. 4.1 Norma Vial.

**ARTÍCULO 23.- PROGRAMAS Y PROYECTOS**

Se concibe 1 programa prioritario, junto con 13 proyectos por medio de los cuales se contribuye a mejorar la conectividad en esta unidad de planificación; igualmente en el momento de ejecutarse cualquier tipo de proyecto, la entidad correspondiente deberá precisar las áreas y presupuestos, con el fin de que se consolide de la mejor manera el sistema.

**DECRETO NUMERO 717 NOVIEMBRE 26 DE 2007**

**“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA UNIDAD DE PLANIFICACIÓN NUMERO TRES (U.P.3)”**

PROGRAMAS	PROYECTOS	AREA Y/O LONGITUD	TEMPORALIDAD (CP/MP/LP)	ENTIDAD RESPONSABLE	FINANCIACIÓN
CONSOLIDACION DE UNA ESTRUCTURA DE MOVILIDAD EFICIENTE PARA LA UP3	* Conexión Norte - sur atraves de la Avenidad Juan B. Gutiérrez y la Calle 11 y conformación de la sección.	Long: 200 ml	Mediano Plazo	Secretaria de Infraestructura	La Financiación de los proyectos se resuelven en las estrategias de Gestión del suelo que serán incorporadas bajo esquemas como Plusvalías generadas en la Unidad de Planificación 3 –por mayor edificabilidad o por cambios de usos mas rentables -, Valorización, por recursos provenientes del Fondo de Áreas de Cesión de Espacio Público, por Canje de predios homogéneos de origen fiscal, por utilización de predios de propiedad del municipio adecuándolos a los usos planteados.
	* Intersección Vial en el sector de la universidad Tecnologica	Area: 706 m2	Mediano Plazo	Secretaria de Infraestructura	
	* Conexión del sector de Los Alpes con Pinares, sobre la Calle 11 con Carrera 15 Bis	Long: 35 ml	Largo Plazo	Secretaria de Infraestructura	
	* Intersección de la Avenida Circunvalar con la Calle 14, en el sector de Invico.	Area: 1963 m2	Mediano Plazo	Secretaria de Infraestructura	
	* Intersección Circunvalar con Avenida Juan B. Gutiérrez	Area: 145 m2	Largo Plazo	Secretaria de Infraestructura	
	* Intersección Avenida Juan B. Gutiérrez con Avenida Ricaurte	1a Etapa	Mediano Plazo	Instituto Municipal de Transito y Transportes	
	* Intersección La Rebeca	Area: 125 m2	Mediano Plazo	Secretaria de Infraestructura	
	* Intersección Calle 11 con Avenida Ricaurte		Largo Plazo	Instituto Municipal de Transito y Transportes	
	* Intersección de la Carrera 25 con Calle 14.		Mediano Plazo	Instituto Municipal de Transito y Transportes	
	* Empalme de la vía del Parque de Pinares	Long: 25 ml	Mediano Plazo	Secretaria de Infraestructura	
	* Construcción Carrera 16 entre Calle 6 y 8 Club del Comercio	Long: 196 ml	Mediano plazo	Secretaria de Infraestructura	
	* Remate de la vía que termina en el Colegio La Julita y Acceso posterior U.T.P.	Area: 105 m2	Mediano Plazo	Secretaria de Infraestructura	
	* Propuesta de la construcción de semicalzadas faltantes por desarrollo	Long: 500 ml	Mediano Plazo	Secretaria de Infraestructura	
	* Acceso Peatonal Calle 12 Bis Pinares - Los Alpes	Long: 50 ml	Mediano Plazo	Secretaria de Infraestructura	
	* Acceso peatonal B/ Travesuras con Calle 14	Long: 22 ml	Mediano Plazo	Secretaria de Infraestructura	

**CAPITULO IV  
SISTEMA DE SERVICIOS PUBLICOS**

**ARTICULO 24.- CONFORMACIÓN:**

El sistema de servicios públicos domiciliarios de la Unidad de planificación está conformado por el conjunto de servicios de acueducto, alcantarillado, aseo, energía eléctrica, telecomunicaciones y gas domiciliario.

La infraestructura básica para cada uno de los servicios está constituida, así:

- Para el servicio de acueducto por las redes de distribución principales, diámetro igual o mayor a 4” y menores, diámetro menor de 4”, incluido el

**DECRETO NUMERO 717 NOVIEMBRE 26 DE 2007**

**“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA UNIDAD DE PLANIFICACIÓN  
NUMERO TRES (U.P.3)”**

sistema de hidrantes de protección contra incendios. Esta infraestructura está organizada por sectores hidráulicos de operación independiente.

- Para el servicio de alcantarillado por el sistema de colectores de aguas lluvias y/o residuales, clasificados en principales, los que tienen un diámetro igual o mayor a 12” y menores los de diámetro menor de 12”. Este servicio también lo componen el sistema de interceptores de aguas residuales generadas en la Unidad, así su localización, generalmente generada por las márgenes de ríos y quebradas, no corresponda con el área de la Unidad. Esta infraestructura está organizada por sistemas y subsistemas sanitarios de acuerdo con la fuente receptora de aguas residuales protegida: Sistema Otún – Subsistema Egoyá, tramo calle 5 a calle 16, Subsistema Arenosa, tramo calle 5 a calle 17, Subsistema Dulcera y sistema Consota.
- Para el servicio de energía, por las redes primarias de los circuitos y sus correspondientes redes secundarias de distribución, los circuitos que sirven a esta Unidad son: 1 de Ventorrillo, 5 de Ventorrillo 6 de Ventorrillo y la línea industrial Melía – LA 14.
- Para el servicio de telecomunicaciones, por las redes telefónicas de la telefonía fija incluidos los armarios telefónicos, y la red de datos y servicios especiales (Fibra óptica).
- El servicio de gas domiciliario por la red troncal de distribución zonal, en acero 4” y por la red de distribución secundaria en polietileno de ¾” y 1”.
- El servicio de aseo esta conformado por las rutas de recolección de residuos sólidos y por las rutas de barrido de las calles de la Unidad.

**ARTICULO 25. PROGRAMAS Y PROYECTOS**

Cada uno de los servicios tiene definido un Plan Maestro para su mejoramiento, optimización y expansión, dentro de los cuales, los principales proyectos identificados para el desarrollo de esta Unidad son:

PROGRAMA	PROYECTOS	TEMPORALIDAD (CP/MP/LP)	ENTIDAD RESPONSABLE	FINANCIACION
ACUEDUCTO	Renovación de Redes, periodo 2007-2013.	Mediano Plazo	AGUAS Y AGUAS	La Financiación de los proyectos se resuelven en las

**DECRETO NUMERO 717 NOVIEMBRE 26 DE 2007**

**“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA UNIDAD DE PLANIFICACIÓN NUMERO TRES (U.P.3)”**

	Sectorización hidráulica de redes 2008 -2009	Corto Plazo	AGUAS Y AGUAS	estrategias de Gestión del suelo que serán incorporadas bajo esquemas como Plusvalías generadas en la Unidad de Planificación 3 –por mayor edificabilidad o por cambios de usos mas rentables - , Valorización, por recursos provenientes del Fondo de Áreas de Cesión de Espacio Público, por Canje de predios homogéneos de origen fiscal, por utilización de predios de propiedad del municipio adecuándolos a los usos planteados.
	Construcción anillo de distribución red principal la Julita.	Largo y Mediano Plazo	AGUAS Y AGUAS URBANIZADORES	
	Línea de suministro al circuito Universidad desde planta Villa Santana	Largo y Mediano Plazo	AGUAS Y AGUAS	
	Renovación de Redes, period 2007-2013.	Mediano Plazo	AGUAS Y AGUAS	
ALCANTARILLADO	Renovación y optimización canalización quebrada la dulcera sector la julita	Largo y Mediano Plazo	AGUAS Y AGUAS URBANIZADORES	
	Renovación y optimización tramo inicial colector egoyá (calle 8 a calle 16)	Largo y Mediano Plazo	AGUAS Y AGUAS	
	Refuerzo estructural de la canalización de las quebradas Arenosa y Dulcera en los cruces con las calles 14 y 17.	Mediano Plazo	INFRAESTRUCTURA	
ENERGIA	Renovación y optimización de redes de distribución	Largo y Mediano Plazo	EMPRESA DE ENERGIA	

**CAPITULO V  
SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS Y CENTRALIDADES.**

**ARTICULO 26.- CONFORMACIÓN:**

El Sistema de Equipamientos Colectivos de la Unidad de Planificación 3 está constituido por la Centralidad Comercial y de Servicios Av. Circunvalar con sus respectivos nodos, La Centralidad Educativa Metropolitana y los demás equipamientos colectivos, articulado al sistema de movilidad vehicular, peatonal y de transporte alternativo (ciclo ruta), respaldado e integrado al Sistema de Espacio Público de la unidad.

El sistema propuesto está basado en la conexión de los equipamientos existentes a través de la creación de un bulevar sobre el eje de la Avenida Circunvalar, el mejoramiento de conflictos vehiculares y peatonales a lo largo de la calle 14, 17 y

**DECRETO NUMERO 717 NOVIEMBRE 26 DE 2007**

**“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA UNIDAD DE PLANIFICACIÓN NUMERO TRES (U.P.3)”**

Av. Juan B. Gutiérrez como principales ejes de conexión entre la centralidad municipal y la centralidad educativa, la generación de un nodo de equipamientos en el Mejía Robledo mejorando y potenciando los existentes, la rehabilitación y ampliación de equipamientos de nivel local, la creación de espacios públicos y equipamientos recreativos en los sectores más vulnerables y la consolidación de una Centralidad Educativa Metropolitana como un sector especializado en equipamientos de carácter educativo reforzándolo con la habilitación de usos complementarios al mismo.

**ARTÍCULO 27.- PROGRAMAS Y PROYECTOS**

Se concibe 1 programa prioritario con 10 proyectos, por medio de los cuales se contribuye a mejorar la infraestructura existente de esta unidad de planificación; igualmente en el momento de ejecutarse cualquier tipo de proyecto, la entidad correspondiente deberá precisar las áreas y presupuestos, con el fin de que se consolide de la mejor manera el sistema.

PROGRAMA	PROYECTO	AREA	TEMPORALIDAD	ENTIDAD RESPONSABLE	FINANCIACION
<b>CONSOLIDACION DEL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS DE LA UNIDAD DE PLANIFICACION 3</b>	Diseño y construcción de Equipamiento Recreativo en el Barrio Popular modelo Parque La Enseñanza.	1.100 m <sup>2</sup>	Corto Plazo	Secretaría de Infraestructura. INDER.	La Financiación de los proyectos se resuelven en las estrategias de Gestión del suelo que serán incorporadas bajo esquemas como Plusvalías generadas en la Unidad de Planificación 3 –por mayor edificabilidad o por cambios de usos mas rentables –, Valorización, por recursos provenientes del Fondo de Áreas de Cesión de Espacio Público, por Canje de predios homogéneos de origen fiscal, por utilización de predios de propiedad del municipio adecuándolos a los usos planteados.
	Ampliación del Centro Educativo Remigio Antonio Cañarte.	2.702 m <sup>2</sup>	Largo Plazo	Secretaría de Educación e Infraestructura.	
	Ampliación del Centro de Asistencia Social.			Secretaría de Desarrollo Social	
	Diseño y construcción de Equipamiento Recreativo en el Barrio La Churria – Travesuras.	330 m <sup>2</sup>	Corto Plazo	Secretaría de Infraestructura. INDER.	
	Mejoramiento de la Caseta Comunal del barrio La Churria – Travesuras.	100 m <sup>2</sup>	Corto Plazo	Secretaría de Desarrollo Social JALS. Secretaría de Infraestructura.	
	Diseño y construcción del Centro Comunal del barrio Ciudad Jardín.	252 m <sup>2</sup>	Mediano Plazo	Secretaría de Desarrollo Social JALS. Secretaría de Infraestructura.	
	Construcción de Equipamiento Recreativo del barrio Ciudad Jardín.	1.104 m <sup>2</sup>	Mediano Plazo	Secretaría de Infraestructura. INDER.	
	Construcción de equipamiento de seguridad en el barrio Ciudad Jardín.	60 m <sup>2</sup>	Mediano Plazo	Secretaría de Gobierno.	
	Construcción de Equipamiento cultural (caseta comunal) para el barrio el Bosque.	150 m <sup>2</sup>	Corto Plazo	Desarrollo Social JALS. Secretaría de Infraestructura.	
	Construcción de Equipamiento Recreativo para el barrio el Bosque.	330 m <sup>2</sup>	Corto Plazo	Secretaría de Infraestructura. INDER.	

**DECRETO NUMERO 717 NOVIEMBRE 26 DE 2007**

**“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA UNIDAD DE PLANIFICACIÓN  
NUMERO TRES (U.P.3)”**

**PARÁGRAFO 1:** Debido a que la centralidad ya está consolidada con equipamientos de carácter metropolitano y que presenta conflictos por la ocupación de vías para cargue y descargue de estudiantes, se hace necesario que en el momento de realizar cualquier actuación urbanística se solucione la problemática de parqueaderos al interior del predio, así como la localización de bahías para cargue y descargue de estudiantes. Para la ejecución de nuevas construcciones para equipamientos colectivos de nivel municipal y metropolitano, deberán realizar los respectivos planes de implantación como instrumento de planificación, con el fin de mitigar los impactos urbanísticos y ambientales negativos propios de este tipo de equipamientos.

**PARÁGRAFO 2:** Los equipamientos educativos que se localicen en la unidad de planificación deberán cumplir con las áreas y condiciones de funcionamiento requeridas por la NTC 4995 o la norma que adicione, modifique o sustituya y la demás normatividad que aplique, para el desarrollo de sus actividades.

Ver plano No 5 Equipamientos y Centralidades

**TITULO III  
ZONIFICACION DE USOS DEL SUELO, TRATAMIENTOS URBANISTICOS Y  
NORMAS GENERALES**

**CAPITULO I  
ZONIFICACION DE USOS DEL SUELO**

**ARTÍCULO 28.-** Se establecen para la unidad de planificación numero tres (3) las siguientes once (11) zonas de asignación para los usos del suelo, conforme así:

1. Centralidad de comercio y servicios
2. Centralidad educativa
3. Zona Comercial y de servicios
4. Zona eje estructurante primario
5. Zona eje estructurante secundario
6. Zona residencial mixta
7. Zona Residencial Neta
8. Zona de equipamientos
9. Zona de equipamientos recreativos
10. Zona de preservación ambiental estricta
11. Zona de preservación ambiental

Ver Plano No. 6 Zonificación de Usos Del Suelo

**DECRETO NUMERO 717 NOVIEMBRE 26 DE 2007**

**“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA UNIDAD DE PLANIFICACIÓN  
NUMERO TRES (U.P.3)”**

**CAPITULO II  
TRATAMIENTOS URBANISTICOS**

**ARTICULO 29.-** Se definen para la UP3 los siguientes tratamientos urbanísticos conforme así:

- Zona de Consolidación CON Cambio de Patrón. IC 5 y IC 4
- Zona de Consolidación SIN Cambio de Patrón.
- Zona de Conservación Ambiental
- Conservación Arquitectónica
- Zona de Renovación Urbana

Ver plano No. 7 Tratamientos Urbanísticos

**CAPITULO III  
NORMAS GENERALES**

**ARTICULO 30.-** Los metros cuadrados de suelo a ceder en cualquier proyecto, se pagarán en dinero a excepción de los predios localizados sobre los corredores ambientales definidos en el sistema ambiental, donde solo podrán entregar el 50% sobre estos suelos de protección y el resto se pagara en dinero.

**ARTICULO 31.-** Mediante el Plan Maestro de equipamientos y espacio publico, adicionalmente a lo definido en el presente decreto, se definirá la política general y directrices de localización de los equipamientos en aspectos como coberturas, accesibilidad, entre otros.

**ARTICULO 32.-** Las intersecciones viales estarán regidas por los diseños fase 1 propuesto por la UP3 (Ver Documento No. 3 Intersecciones Viales) y será la Secretaria de Infraestructura la encargada de suministrar los hilos y niveles para confirmar los paramentos de los futuros desarrollos; que adicionalmente deberán cumplir con la norma de andenes propuesta por la UP.

- Nombre de intersecciones propuestas
- Carrera 13 con Calle 14 – Sector Invico
- Carrera 30 con Calle 17 – Sector del Tobogán
- Avenida Circunvalar con Carrera 12 bis – Sector la Rebeca Avenida Juan B Gutiérrez con Avenida Circunvalar (mejoramiento y adecuación de características geométricas)
- Carrera 13 con Calle 3 – Parque La Rebeca.

**DECRETO NUMERO 717 NOVIEMBRE 26 DE 2007**

**“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA UNIDAD DE PLANIFICACIÓN  
NUMERO TRES (U.P.3)”**

**ARTICULO 33.-** Los tratamientos de consolidación con cambio de patrón con índices de construcción 4 y 5, podrán tener un aprovechamiento adicional conforme a lo establecido en el literal E del artículo 49 del presente decreto.

**ARTICULO 34.-** Las edificaciones que estén consideradas como patrimonio arquitectónico en la UP3 y sus áreas de influencia, estarán definidas sus características normativas por medio del acuerdo 18 de 2000, Acuerdo 23 de 2006, el Decreto 625 de 2007 “Por medio del cual se adopta el inventario de bienes patrimoniales de conservación arquitectónica, histórica y cultural y se dictan otras disposiciones” y demás reglamentarios.

**ARTICULO 35.-** Los predios que estén por debajo a los 400m<sup>2</sup> de área bruta de lote y/o frente inferior a 15 metros, conforme a acreditación legal mediante escritura pública, y que estén entre dos edificaciones consolidadas, las cuales sean superiores a tres pisos, a partir de la rasante de la vía, se le permitirá su desarrollo con el índice de construcción asignado.

**ARTICULO 36.-** Para las viviendas unifamiliares y bifamiliares se aplicará la norma de alturas, las cuales no podrán ser superiores a 2 pisos más altillo.

**ARTICULO 37.-** Los predios que estén por encima de los 1000M<sup>2</sup> de lote, aplicaran el 50% de índice de ocupación.

**ARTÍCULO 38.-** El área destinada para parqueaderos no se contabiliza dentro del índice de construcción permitido, siempre y cuando estos se realicen en sótano, es decir, por debajo del nivel más bajo del lote. Sin embargo, los predios que construyan por encima del 20% del total de metros cuadrados permitidos, haciendo uso del mecanismo de Aprovechamiento Urbanístico Adicional, podrán ubicar los parqueaderos en primer piso, sin que reste a los metros cuadrados autorizados por el índice de construcción.

**ARTICULO 39.-** Con el propósito de dotar el sector con parqueaderos públicos en la Zona de Centralidad Comercial y de Servicios, la Centralidad Educativa y el sector normativo 3D (exceptuando el sector de ciudad jardín), a todo predio localizado dentro de estas áreas y destine su uso al servicio de parqueaderos públicos, con un mínimo de 25 unidades de estacionamiento, se exonera en un 100% de la participación del impuesto predial unificado y del impuesto de construcción del Municipio, por un término de 5 años.

Adicionalmente, los predios pondrán realizar en primer piso, otros usos de los permitidos para el la Zona de Centralidad Comercial y de Servicios y la Centralidad Educativa, cuando el uso principal sea el de parqueadero público y

## DECRETO NUMERO 717 NOVIEMBRE 26 DE 2007

### “POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA UNIDAD DE PLANIFICACIÓN NUMERO TRES (U.P.3)”

oferte un mínimo de 50 unidades de estacionamiento, adicionales a los exigidos para el uso, para obtener la exoneración de un 100% de la participación del impuesto predial unificado y del impuesto de construcción del Municipio, por un término de 5 años.

**ARTICULO 40.-** Los usos establecidos consolidados no permitidos por la presente norma pueden incorporar los predios colindantes para cumplir con los requerimientos del Plan de Regularización, únicamente para mitigar los impactos.

**ARTICULO 41.-** En los casos en que se presente un desarrollo cuya edificación colindante sea de 3 pisos o más y su cara lateral (culata), se encuentre completamente cerrada, podrá adosarse a dicha edificación sin generar el respectivo retiro.

**ARTICULO 42.-** Las cesiones para espacio público deberán ser compensadas en dinero, cuyo destino será la adquisición de inmuebles identificados como espacios públicos propuestos de acuerdo al plano No. 3 de Espacios Públicos y conforme a la priorización prevista en el Artículo 13 del presente decreto.

**ARTICULO 43.-** Las edificaciones mayores a 4 pisos y que sean anteriores al año 1986, serán reconocidas con sus condiciones urbanísticas y arquitectónicas, exceptuando la norma de usos, respecto de la cual se hará una revisión independiente en cuanto a la conformidad del mismo verificando su legalidad al momento de su apertura.

## TITULO IV SECTORES NORMATIVOS Y FICHAS NORMATIVAS

**ARTICULO 44.-** Mediante el cruce de dos variables como las zonas de asignación de uso y los tratamientos urbanísticos de la UP3, resultan veinte y uno (21) sectores normativos que se determinan a continuación, conforme así:

- 3A
- 3B
- 3C
- 3D
- 3E
- 3F
- 3G
- 3H
- 3I
- 3J

**DECRETO NUMERO 717 NOVIEMBRE 26 DE 2007**

**“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA UNIDAD DE PLANIFICACIÓN  
NUMERO TRES (U.P.3)”**

- 3K
- 3L
- 3M
- 3N
- 3O
- 3P
- 3Q
- 3R
- 3S
- 3T
- 3U
- 3V

Ver plano No. 8 Sectores Normativos

**ARTÍCULO 45.- FICHAS NORMATIVAS**

Las fichas normativas de la UP3 señalan las condiciones generales en cuanto a la norma urbanística, usos del suelo permitidos y condiciones de edificabilidad, las cuales hacen parte integral del presente decreto.

**TITULO V  
INSTRUMENTOS DE GESTION Y FINANCIACION**

**ARTICULO 46.-** Para el territorio de la UP3, se acogen indicativamente los siguientes instrumentos de gestión y financiación del suelo, dispuestos por la ley 388 de 1997, decretos reglamentarios y el plan de ordenamiento territorial.

1. La expropiación por vía judicial o por vía administrativa, que debe estar precedida de una etapa de enajenación voluntaria
2. La gestión asociada por medio de reajustes de tierras, integraciones inmobiliarias y cooperación entre partícipes, con base en los planes parciales y las unidades de actuación urbanística.
3. La declaratoria de desarrollo prioritario, sujeta a venta forzosa en pública subasta.
4. Los bancos de tierra o inmobiliarios, apoyados en el derecho de preferencia.
5. La participación en plusvalías derivadas de la acción urbanística del estado
6. Los certificados de derecho adicionales de construcción y desarrollo, establecidos como una forma alternativa de hacer efectiva dicha participación y como un mecanismo de apoyo a las técnicas de distribución equitativa de cargas y beneficios.

**DECRETO NUMERO 717 NOVIEMBRE 26 DE 2007**

**“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA UNIDAD DE PLANIFICACIÓN  
NUMERO TRES (U.P.3)”**

7. Los fondos de compensación. (Áreas de cesión y parqueaderos)
8. La contribución de valorización. (Por derrame general o zonal)
9. El cobro de una tarifa superior de impuesto predial unificado para los lotes urbanizados no edificados, hasta el 3.3% del avalúo catastral o avalúo del inmueble y la imposibilidad de utilizar el beneficio de no pagar cada año mas el doble del impuesto pagado el año anterior.
10. Los estímulos tributario, urbanísticos o los mecanismos de compensación (atendiendo a la distribución equitativa de cargas y beneficios) para los propietarios de inmuebles declarados de conservación ambiental, arquitectónico, histórico o cultural y/o para aquellas zonas identificadas para la ubicación de una mayor oferta de parqueaderos en edificación.

Cada uno de estos instrumentos contribuye a la financiación total de los proyectos establecidos dentro de la unidad de planificación, como un fondo total el cual según las prioridades de ejecución de obras el fondo ira cubriendo estas necesidades. Las obras no cubiertas por estos fondos por su desfinanciación o por la temporalidad de las mismas, serán cubiertas por los recursos asignados a cada secretaria y/o Junta de Acción Comunal priorizando dentro de los mecanismos de presupuesto participativo de cada JAC (Junta de Acción Comunal) o el direccionamiento en los proyectos a desarrollar por las Secretarias o institutos descentralizados que intervengan dentro de sus competencias (Infraestructura, parques y arborización, Secretaria de Salud, Secretaria de Educación, Secretaria de Transito y Transportes, etc.)

**ARTICULO 47.- CARGAS URBANÍSTICAS EN LA UNIDAD DE PLANIFICACION 3.**

Con el propósito de reducir las inequidades propias del desarrollo y financiar los costos del desarrollo urbano con cargo a sus beneficiarios, constituye carga urbanística en la Unidad de Planificación tres (UP3):

- A. Obras de construcción y adecuación del Sistema de Espacios Públicos identificados en cuadro A.
- B. Suelo para localizar el Sistema de Equipamientos Colectivos identificados en el cuadro B.
- C. Obras de adecuación para la malla vial arterial, intermedia y local, e intersecciones requeridas identificadas en el cuadro C.

DECRETO NUMERO 717 NOVIEMBRE 26 DE 2007

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA UNIDAD DE PLANIFICACIÓN NUMERO TRES (U.P.3)”

SISTEMA DE ESPACIOS PUBLICOS: (cuadro A)

PROGRAMA	PROYECTOS	AREA	TEMPORALIDAD (CP/MP/LP)	ENTIDAD RESPONSABLE	FINANCIACION	COSTO (MILES \$) APROX.
CONSOLIDACION DEL SISTEMA DE ESPACIOS PUBLICOS PROPUESTOS PARA LA UNIDAD DE PLANIFICACION 3.	Diseño y construcción del parque Central “Nodo Monos” Avenida Circunvalar.	1,534 M2	Mediano Plazo	SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA	La Financiación de los proyectos se resuelven en las estrategias de Gestión del suelo que serán incorporadas bajo esquemas como Plusvalías generadas en la Unidad de Planificación 3 –por mayor edificabilidad o por cambios de usos mas rentables -, Valorización, por recursos provenientes del Fondo de Áreas de Cesión de Espacio Público, por Canje de predios homogéneos de origen fiscal, por utilización de predios de propiedad del municipio adecuándolos a los usos planteados.	\$ 2.022.118.100
	Consolidación Parque la Enseñanza	5,590 M2	Corto Plazo	SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA		\$2.515.500.000
	Diseño y construcción del parque Lineal La Arenosa	22,934 M2	Mediano Plazo	SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA		\$ 2.239.845.000
	Consolidación Parque Ciudad Jardín	9,218 M2	Corto Plazo	SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA		\$ 1.060.150.000
	Diseño y Construcción parque La Churria	11,295 M2	Mediano Plazo	SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA		\$ 903.600.000
DOTACION ESPACIOS PUBLICOS EXISTENTES UP3.	Dotación del Parque Popular Modelo.	337,2 M2	Mediano Plazo	SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA	\$ 23.604.000	
	Dotación del Parque Travesuras	600,00 M2	Mediano Plazo	SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA	\$ 42.000.000	
	Dotación de la zona verde Barrio Álamos.	468,2 M2	Mediano Plazo	SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA	\$ 32.774.000	

**DECRETO NUMERO 717 NOVIEMBRE 26 DE 2007**

**“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA UNIDAD DE PLANIFICACIÓN NUMERO TRES (U.P.3)”**

**SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS: (Cuadro B)**

PROGRAMA	PROYECTOS	AREA	TEMPORALIDAD (CP/MP/LP)	ENTIDAD RESPONSABLE	FINANCIACION	COSTO (pesos) APROX.
CONSOLIDACION DEL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS DE LA UNIDAD DE PLANIFICACION N 3	Diseño y construcción de Equipamiento Recreativo en el Barrio Popular modelo Parque La Enseñanza.	1.100 m2	Corto Plazo	Secretaría de Infraestructura. INDER.	La Financiación de los proyectos se resuelven en las estrategias de Gestión del suelo que serán incorporadas bajo esquemas como Plusvalías generadas en la Unidad de Planificación 3 –por mayor edificabilidad o por cambios de usos mas rentables -, Valorización, por recursos provenientes del Fondo de Áreas de Cesión de Espacio Público, por Canje de predios homogéneos de origen fiscal, por utilización de predios de propiedad del municipio adecuándolos a los usos planteados.	506.000.000
	Ampliación del Centro Educativo Remigio Antonio Cañarte.	2.702 m2	Largo Plazo	Secretaría de Educación e		1.190.788.200
	Ampliación del Centro de Asistencia Social.			Secretaría de Desarrollo Social		
	Diseño y construcción de Equipamiento Recreativo en el Barrio La Churria – Travesuras.	330 m2	Corto Plazo	Secretaría de Infraestructura. INDER.		66.000.000
	Mejoramiento de la Caseta Comunal del barrio La Churria – Travesuras.	100 m2	Corto Plazo	Secretaría de Desarrollo Social JALS. Secretaría de Infraestructura.		34.000.000
	Diseño y construcción del Centro Comunal del barrio Ciudad Jardín.	252 m2	Mediano Plazo	Secretaría de Desarrollo Social JALS. Secretaría de Infraestructura.		143.640.000
	Construcción de Equipamiento Recreativo del barrio Ciudad Jardín.	1.104 m2	Mediano Plazo	Secretaría de Infraestructura. INDER.		331.200.000
	Construcción de equipamiento de seguridad en el barrio Ciudad Jardín.	60 m2	Mediano Plazo	Secretaría de Gobierno.		40.200.000
	Construcción de Equipamiento cultural (caseta comunal) para el barrio el Bosque.	150 m2	Corto Plazo	Desarrollo Social JALS. Secretaría de Infraestructura.		76.500.000
	Construcción de Equipamiento Recreativo para el barrio el Bosque.	330 m2	Corto Plazo	Secretaría de Infraestructura. INDER.		46.200.000

DECRETO NUMERO 717 NOVIEMBRE 26 DE 2007

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA UNIDAD DE PLANIFICACIÓN NUMERO TRES (U.P.3)”

SISTEMA DE VIAS: (Cuadro C)

PROGRAMAS	PROYECTOS	LOCALIZACIÓN	AREA Y/O LONGITUD	TEMPORALIDAD (CP/MP/LP)	ENTIDAD RESPONSABLE	FINANCIACION	COSTO APROX. \$
	* Conexión Norte - sur atraves de la Avenida Juan B. Gutiérrez y la Calle 11 y conformación de la sección.	Avenida Juan B. Gutierrez - Calle 11	Long: 200 ml	Mediano Plazo	Secretaria de Infraestructura	Valorización	\$ 2,220,908,818.66
	* Intersección Vial en el sector de la universidad Tecnologica	Calle 14 - Carrera 30 - Calle 17	Area: 706 m2	Mediano Plazo	Secretaria de Infraestructura	Valorización	\$ 3,682,827,250.00
	* Conexión del sector de Los Alpes con Pinares, sobre la Calle 11 con Carrera 15 Bis	Cra. 15 - Calle 11	Long: 35 ml	Largo Plazo	Secretaria de Infraestructura	Valorización	\$ 74,940,831.00
PRIORIDAD DE	* Intersección de la Avenida Circunvalar con la Calle 14, en el sector de Invico.	Calle 14 - Cra. 13	Area: 1963 m2	Mediano Plazo	Secretaria de Infraestructura	Valorización	\$ 4,344,747,600.00
	* Intersección Circunvalar con Avenida Juan B. Gutiérrez	Av. Circunvalar - Avenida Juan B.	Area: 145 m2	Largo Plazo	Secretaria de Infraestructura	Valorización	\$ 157,647,739.00
	* Intersección Avenida Juan B. Gutiérrez con Avenida Ricaurte	Cra. 17 - Avenida Juan B.	1a Etapa	Mediano Plazo	Instituto Municipal de Transito y Transportes	Recursos Propios	\$ 45,000,000.00
	* Intersección La Rebeca	Avenida Circunvalar - Calle 3 y 4	Area: 125 m2	Mediano Plazo	Secretaria de Infraestructura	Recursos Propios	\$ 144,182,156.00

**DECRETO NUMERO 717 NOVIEMBRE 26 DE 2007**

**“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA UNIDAD DE PLANIFICACIÓN NUMERO TRES (U.P.3)”**

NECESIDADES	* Intersección Calle 11 con Avenida Ricaurte	Calle 11 - Avenida Ricaurte		Largo Plazo	Instituto Municipal de Transito y Transportes	Recursos Propios	\$ 36,000,000.00
VIALES	* Intersección de la Carrera 25 con Calle 14.	Calle 14 - Cra. 25		Mediano Plazo	Instituto Municipal de Transito y Transportes	Recursos Propios	\$ 30,000,000.00
	* Empalme de la vía del Parque de Pinares	Cra. 16 Bis – Calle 10	Long: 25 ml	Mediano Plazo	Secretaria de Infraestructura	Recursos Propios	\$ 65,000,000.00
	* Construcción Carrera 16 entre Calle 6 y 8 Club del Comercio	Carrera 16 entre Calles 6 y 8	Long: 196 ml	Mediano plazo	Secretaria de Infraestructura	compensación	\$ 825,130,425.00
	* Remate de la vía que termina en el Colegio La Julita y Acceso posterior U.T.P.	Calle 9 - Cra. 24	Area: 105 m2	Mediano Plazo	Secretaria de Infraestructura	Recursos Propios	\$ 86,000,000.00
	* Propuesta de la construcción de semicalzadas faltantes por desarrollar	Unidad de Planificación 3 en General	Long: 500 ml	Mediano Plazo	Secretaría de Infraestructura	Recursos Propios	\$ 1,787,500,000.00
	* Acceso Peatonal Calle 12 Bis Pinares - Los Alpes	Cra. 16 - Calle 12 Bis	Long: 50 ml	Mediano Plazo	Secretaría de Infraestructura	Recursos Propios	\$ 43,000,000.00
	* Acceso peatonal B/ Travesuras con Calle 14	B/ Travesuras - Calle 14	Long: 22 ml	Mediano Plazo	Secretaria de Infraestructura	Recursos Propios	\$ 25,000,000.00
							\$ 13,567,884,819.66

DECRETO NUMERO 717 NOVIEMBRE 26 DE 2007

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA UNIDAD DE PLANIFICACIÓN  
NUMERO TRES (U.P.3)”

CONSOLIDADO DE PROYECTO

<b>PROYECTOS</b>	
ESPACIO PUBLICO A ESPACIO PUBLICO B	Cuadro A
<b>Sub Total Inversión</b>	<b>8,839,591,100.00</b>
EQUIPAMIENTO C EQUIPAMIENTO D	Cuadro B
<b>Sub Total Inversión</b>	<b>2,434,528,200.00</b>
VIA COLECTORA C VIA COLECTORA D GLORIETA E PUENTE F	Cuadro C
<b>Sub Total Inversión</b>	<b>13,567,884,819.66</b>
<b>TOTAL INVERSIONES</b>	<b>24,842,004,119.66</b>

**ARTICULO 48.- MECANISMOS DE REPARTO E INSTRUMENTO DE GESTIÓN**

De conformidad con la política y estrategias adoptadas para el ordenamiento territorial en la Unidad de Planificación 3, constituyen mecanismos de gestión de suelo asociados a la conformación de sistemas generales, entre otros, entre los cuales se destacan:

- Con el propósito de consolidar el subsistema vial, de la malla vial intermedia, articulando adecuadamente la zona al sistema general de movilidad de la ciudad, se aplicará el siguiente mecanismo e instrumento de gestión:

Para la consolidación de la malla vial arterial y local, en sectores en los que no sea posible obtenerla mediante cesiones, se recurrirá a la valorización por beneficio local u otro mecanismo que se reglamente en el marco del sistema de gestión integrada para la distribución equitativa de cargas y beneficios previsto por el POT.

**DECRETO NUMERO 717 NOVIEMBRE 26 DE 2007**

**“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA UNIDAD DE PLANIFICACIÓN  
NUMERO TRES (U.P.3)”**

- Con el propósito de consolidar el sistema de equipamientos y de generar nuevo espacio público de la Unidad de Planificación 3, se aplicarán los siguientes instrumentos:

Planes Parciales: Cuando se adelanten planes parciales, se promoverán iniciativas de inversión para aprovechar las áreas generando espacio público y ubicación de posibles equipamientos.

Valorización por beneficio local u otro mecanismo que se reglamente en el marco del sistema de gestión integrada para la distribución equitativa de cargas y beneficios previsto por el POT.

Canje de Predios identificados como bienes fiscales del municipio previa valoración de los mismos y demostrada la conveniencia para realizar la permuta por lotes identificados para la localización del espacio público o de equipamientos.

- Podrá autorizarse la cancelación de compensaciones al requerimiento de parqueaderos en un instrumento que hará las veces de fondo de parqueaderos, bajo las condiciones en él definidas. Este mecanismo será aplicable únicamente para los usos establecidos legalmente antes del presente Acto.

**ARTÍCULO 49.- FUENTES DE INGRESOS APLICABLES A LA UTILIZACION  
DE LOS DIFERENTES INSTRUMENTOS DE FINANCIACION:**

**A. APLICACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA**

En toda el área comprendida por esta UP3, los predios, que en aplicación de las normas específicas establecidas por el presente decreto, se produzca en ellos un aprovechamiento mayor, serán objeto de participación en plusvalía, la cual será liquidada de conformidad con el Acuerdo 65 de 2004 y demás normas que regulan la materia.

Los curadores urbanos estarán supeditados ineludiblemente, previo al otorgamiento de licencias urbanísticas, a la determinación específica del efecto plusvalía, conforme al acuerdo 65 de 2004 y su decreto reglamentario, o las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan.

**B. APLICACIÓN DEL MECANISMO DE AREAS DE CESION**

Podrá aplicarse el mecanismo de compensación en dinero de áreas de cesión obligatoria gratuita, conforme a la ley y al Plan de Ordenamiento Territorial.

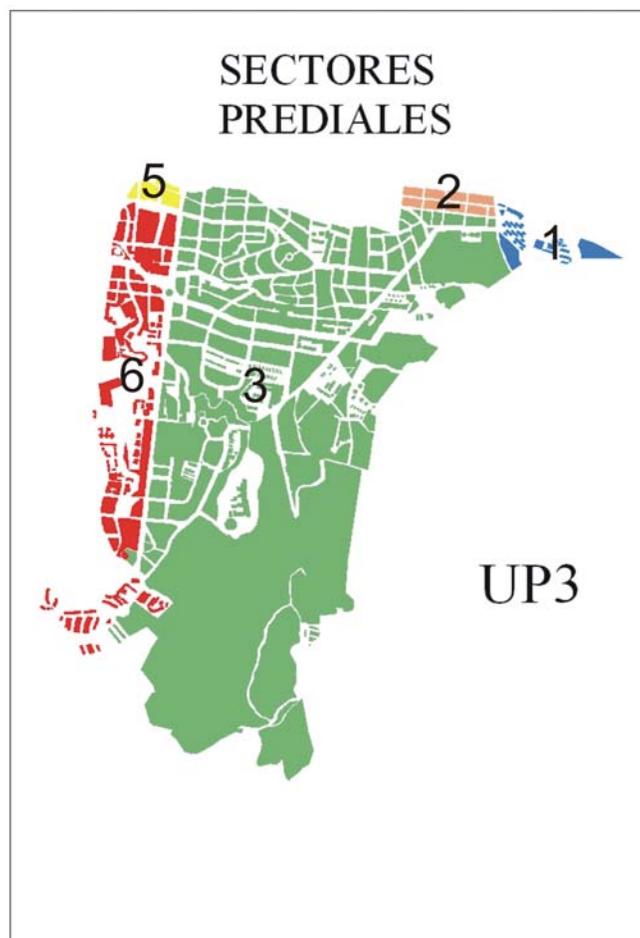
**DECRETO NUMERO 717 NOVIEMBRE 26 DE 2007**

**“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA UNIDAD DE PLANIFICACIÓN  
NUMERO TRES (U.P.3)”**

**C. APLICACIÓN DEL MECANISMO DE VALORIZACION**

De conformidad con lo dispuesto en los artículo 313 de la Constitución Nacional y la Ley 25 de 1.921, o la norma que la modifique, adicione o sustituya, se puede aplicar el instrumento de la valorización, previa autorización que para el efecto y de manera específica otorgue el Concejo Municipal, en la zona de influencia de la unidad de planificación, cuyo objetivo es financiar parcialmente obras necesarias

Los sectores prediales que, enunciativamente y entre otros, contribuirían con este mecanismo son los siguientes:



**D. APLICACIÓN DEL MECANISMO DE CANJE DE BIENES FISCALES:**

De conformidad con lo dispuesto por el estatuto Tributario del Municipio y lo dispuesto por la Ley, los bienes denominados como bienes Fiscales tienen una movilidad dentro del mercado inmobiliario sin restricción alguna; por lo tanto, se procedió a estimar el valor de los inmuebles de orden fiscal, mediante avalúos realizados dentro de la Up 3 para tenerlos dentro una opción a financiar proyectos importantes identificados en la Planificación intermedia.

**DECRETO NUMERO 717 NOVIEMBRE 26 DE 2007**

**“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA UNIDAD DE PLANIFICACIÓN  
NUMERO TRES (U.P.3)”**

**E. APLICACIÓN DEL MECANISMO DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO  
ADICIONAL (A.U.A)**

Puede aplicarse el mecanismo de Aprovechamiento urbanístico adicional, entendido como tal la superficie máxima construible por encima del índice de construcción definido para cada zona.

Para la UP3, los sectores definidos con el índice de construcción 4, tienen un aprovechamiento urbanístico adicional de 1 y las zonas con índice de construcción 5, su aprovechamiento urbanístico adicional es de 2, aprovechamientos que tendrán un valor en dinero definido a continuación.

Este mecanismo se aplica sin detrimento de la obligación de cesión adicional obligatoria gratuita conforme al estándar de espacio público y equipamientos.

La formula a aplicar para el efecto es la siguiente:

Precio de venta por m<sup>2</sup> útil construido = P  
Índice de Construcción = I.C.  
Relación Tierra vs. Ventas (alfa) =  $\alpha$   
Porcentaje vendible o área útil construida = K  
Valor del terreno por m<sup>2</sup> urbanizado = V

$$V = P * I.C. * \alpha * K$$

El valor asignado a cada una de las anteriores variables se realizara de la siguiente manera:

El precio de venta por m<sup>2</sup> útil construido (P) será certificado por el observatorio inmobiliario del municipio de Pereira en cada zona según la tipología y características del proyecto a realizar. O mediante publicación de oferta del proyecto al público.

El índice de construcción (I.C.) será el autorizado en cada zona según la norma establecida por el presente decreto.

Alfa o peso de la tierra frente a las ventas ( $\alpha$ : de acuerdo a lo establecido por la ley en este sentido es del orden del 10% al 15 %, el cual, para la UP3 es del 10%.

El porcentaje vendible o área útil construida (K) será el resultado de consultar la tabla que se construirá según el estrato socioeconómico de la siguiente manera:

DECRETO NUMERO 717 NOVIEMBRE 26 DE 2007

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA UNIDAD DE PLANIFICACIÓN  
NUMERO TRES (U.P.3)”

Estrato	K
1	0.92
2	0.92
3	0.90
4	0.85
5	0.80
6	0.78

El resultado “V” será multiplicado por el área bruta del lote y este valor se divide por el área construida resultante del índice básico. Este valor es el equivalente a pagar por cada metro cuadrado de aprovechamiento adicional.

**ARTÍCULO 50.-** Hacen parte integral del presente decreto:

1. los siguientes planos:

- Plano No. 1** Delimitación
- Plano No. 2** Suelos de Protección
- Plano No. 2.1** Zonas de Riesgo
- Plano No. 3** Espacios Públicos
- Plano No. 4** Jerarquía Vial
- Plano No. 4.1** Norma Vial
- Plano No. 5** Equipamientos y Centralidades
- Plano No. 6** Zonificación de Usos del Suelo
- Plano No. 7** Tratamientos Urbanísticos
- Plano No. 8** Sectores Normativos
- Plano No. 9** Definición de franja de operación y mantenimiento y de investigación Egoyá.
- Plano No.10** Definición franja de operación y mantenimiento La Dulcera.

2. Las fichas normativas

3. Los documentos relacionados a continuación:

**Documento No. 1** Acta de Conciliación de Aspectos Técnicos Referentes a la Definición de las Franjas de Protección del Colector de la Quebrada Egoya y de la Canalización de la Quebrada La Dulcera en el Sector la Julita.

**Documento No. 2** Evaluación de las condiciones de vulnerabilidad y riesgo.

**Documento No. 3** Intersecciones Viales

**Cuadro No. 1** Norma Vial

**DECRETO NUMERO 717 NOVIEMBRE 26 DE 2007**

**“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA UNIDAD DE PLANIFICACIÓN  
NUMERO TRES (U.P.3)”**

**ARTICULO 51.-** Las decisiones adoptadas en el presente decreto tienen soporte en las consideraciones y estimaciones determinadas en el documento técnico soporte.

**ARTICULO 52.-** El presente acto rige a partir de la fecha de su sanción y publicación y deroga todas las normas que le sean contrarias.

**PUBLIQUESE Y CUMPLASE**

Para constancia se expide hoy

**JUAN MANUEL ARANGO VELEZ**  
Alcalde

Revisó: Abogado Nelson Uribe Ramírez, Contratista  
Abogada Victoria Eugenia Giraldo, Contratista

**DECRETO NUMERO 717 NOVIEMBRE 26 DE 2007**

**“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA UNIDAD DE PLANIFICACIÓN  
NUMERO TRES (U.P.3)”**