

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN No 000137 de mayo 27 del 2024 MODIFICACIÓN URBANISMO POR ETAPAS

RADICACIÓN No. 66001-1-2240123
ESTRATO 6
SOLITUD OBRA NUEVA

EL CURADOR URBANO PRIMERO DE LA CIUDAD DE PEREIRA, ARQ. ORLANDO BEDOYA GIRALDO, EN USO DE LAS FACULTADES CONFERIDAS POR LA LEY 388 DE 1997, EL DECRETO 4397 DE 2006, EL DECRETO 1469 DE 2010, EL DECRETO 1077 DE 2015, POR EL DECRETO 407 DE 2013, Y EL DECRETO 702 DE SEPTIEMBRE 17 DE 2021 Y,

CONSIDERANDO

- A. Que el 27 de diciembre de 2013, el Curador Urbano Segundo (Arq. Dario Londoño Salazar), expidió la Resolución N° 001430 para el Planteamiento Urbanístico General (PUG) de La Unidad de Gestión uno (1) del Plan Parcial La Paz, (Decreto 660 de noviembre 02 de 2007, modificado con el Decreto 337 de marzo 28 de 2012).
- B. Que el 9 de abril de 2018, se expidió la Resolución No. 000050 para la modificación de la Resolución N° 001430 del 27 de diciembre de 2013 expedida por el Curador Urbano Segundo (Arq. Dario Londoño Salazar).
- C. Que el 27 de abril de 2022, el curador urbano 1 de Pereira, Arq. Orlando Bedoya Giraldo, expidió la Resolución N° 000106 para la modificación de la Resolución N° 001430 del 27 de diciembre de 2013 expedida por el Curador Urbano Segundo (Arq. Dario Londoño Salazar).
- D. Que mediante radicación en legal y debida forma N° **66001-1-2240123** del Marzo 01 del 2024, al señor **ASUL S.A.S**, identificado(a) con cédula de ciudadanía **N° 816001249**, solicitó en calidad de propietario del predios identificado con Matrícula Inmobiliaria **No. 290-147744**, la modificación de la Resolución N° 001430 para el Planteamiento Urbanístico General (PUG) de la Unidad de Gestión uno (1) del Plan Parcial La Paz, (Decreto 660 de noviembre 02 de 2007, modificado con el Decreto 337 de marzo 28 de 2012), para el proyecto denominado **"MODIFICACIÓN A PUG LA PAZ"**, así:

ÁREAS DE OCUPACIÓN A MODIFICAR	
ETAPA	ÁREA (m ²)
ETAPA 2 (Mukava del bosque)	32,961.40
ETAPA 4	75.00
ETAPA 5	400.00
TOTAL	33,436.40

- E. Que los documentos cumplen con las normas establecidas en el Decreto 677 de 2020 – Plan Parcial La Paz y con lo establecido en el artículo 2.2.6.12.4.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

RESUELVE

Artículo 1°

Modificar el Artículo 1 de la Resolución N° 001430 para el Planteamiento Urbanístico General (PUG) de la Unidad de Gestión uno (1) del Plan Parcial La Paz, de diciembre 27 de 2013, expedida por el Curador Urbano Segundo (Arq. Darío Londoño Salazar) y modificada mediante la Resolución No. 000050 de abril 9 de 2018 y la Resolución N° 000106 de 2022, para los predios ubicados en el LOTE 4 VEREDA BELMONTE LA PAZ, LOTE ETAPA 4 Y LOTE ETAPA 5, identificados con matrículas Inmobiliarias **290-147744, 290-203324 y 290-203329** y con ficha catastral M.E No. **0002000000050115000000000**, quedando de la siguiente manera:
Centro Comercial Alcides Arévalo Local 305 Tel 3354513-3359704



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN No 000137 de mayo 27 del 2024 MODIFICACIÓN URBANISMO POR ETAPAS

RADICACIÓN No. 66001-1-2240123
ESTRATO 6
SOLITUD OBRA NUEVA

ETAPA	ÁREA ÚTIL SIN VIAS LOCALES	ÁREA ÚTIL VIAS LOCALES	ÁREA ÚTIL ETAPAS	ÁREA NETA URBANIZABLE ETAPAS	SERVICIOS PÚBLICOS ETAPAS	ZONA DE PROTECCIÓN EN ETAPAS	ÁREA BRUTA ETAPAS	CESIONES por subdividir	ZONA DE PROTECCIÓN FUERA DE ETAPAS	ÁREA BRUTA PARCIAL	CESIÓN EP subdividida	TOTAL CESIONES	TOTAL ZONAS DE PROTECCIÓN	MALLA VIAL	ÁREA BRUTA TOTAL PLAN PARCIAL
ETAPA 1	9,184.94	10,921.60	20,106.54	20,106.54	0.00	0.00	20,106.54	0.00	0.00	20,106.54	0.00	0.00	0.00		
ETAPA 2	17,940.38	15,021.02	32,961.40	32,961.40	0.00	29,557.67	62,519.07	0.00	0.00	62,519.07	0.00	0.00	29,557.67		
ETAPA 3	15,811.77	18,809.34	34,621.11	34,621.11	0.00	9,546.08	44,167.19	5,417.00	6,349.13	55,933.32	0.00	5,417.00	15,895.21	47,441.30	260,240.00
ETAPA 4	11,695.39	21,295.43	32,990.82	32,990.82	0.00	2,801.87	35,792.69	7,419.77	0.00	43,212.46	1,101.23	8,521.00	2,801.87		
ETAPA 5	9,661.01	17,684.09	27,345.10	27,345.10	348.44	1,031.51	28,725.05	2,255.00	0.00	30,980.05	0.00	2,255.00	1,031.51		
TOTAL	64,293.49	82,677.51	148,024.97	148,024.97	348.44	42,937.13	191,310.54	15,091.77	6,349.13	212,751.44	1,101.23	16,193.00	49,286.26	47,441.30	260,240.00

CUADRO DE VIVIENDAS	
ETAPA	Número de viviendas
1 (Mukava del viento)	144
2 (Mukava del Bosque)	85
3 (Mukava del Valle)	112
4	266
5	233
TOTAL	840

CUADRO GENERAL DE ÁREAS	
DESCRIPCIÓN	ÁREA m ²
ÁREA BRUTA	260,240.00
ÁREA DE RESERVA AMBIENTAL	49,286.26
Etapa 2	29,557.67
Etapa 3 + Zonas de protección áreas de cesión	15,895.21
Etapa 4	2,801.87
Etapa 5	1,031.51
MALLA VIAL	47,441.30
Lote 5 (Vía paralela sur y Vía nuevo Oasis)	36,464.68
Lote 6 (Calzada sur Doble calzada Pereira Cerritos)	10,976.62
SERVICIOS PÚBLICOS	348.44
Servidumbre túnel Trasvase	348.44
ÁREA NETA URBANIZABLE	163,164.00
Vías locales	82,677.51
Áreas de cesión	16,193.00
Cesiones para Espacio Público (EP1 + EP2+EP3)	7,495.00
Cesiones para Equipamiento Colectivo (EC1+EC2+EC3+EC4)	8,698.00
ÁREA ÚTIL	64,293.49
Etapa 1 (Mukava del Viento)	9,184.94
Etapa 2 (Mukava del Bosque)	17,940.38
Etapa 3 (Mukava del Valle)	15,811.77
Etapa 4	11,695.39
Etapa 5	9,661.01



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN No 000137 de mayo 27 del 2024 MODIFICACIÓN URBANISMO POR ETAPAS

RADICACIÓN No. 66001-1-2240123
ESTRATO 6
SOLITUD OBRA NUEVA

CUADRO GENERAL DE PARQUEADEROS			
ETAPA 1			
Número de viviendas: 144			
	Liquidación	Parqueaderos exigidos	Parqueaderos entregados
Parqueaderos para residentes	1 x Viv.	144	261 (208 en sótanos)
Parqueaderos para visitantes	1 cada 5 Viv.	28.8	29

ETAPA 2			
Número de viviendas: 85			
		Parqueaderos exigidos	Parqueaderos entregados
Parqueaderos para residentes	1 x Viv.	85	190
Parqueaderos para visitantes	1 cada 5 Viv.	17	17

* Los parqueaderos para residentes incluyen 2 x vivienda (170) + 20 parqueaderos exteriores

ETAPA 3			
Número de viviendas: 112			
		Parqueaderos exigidos	Parqueaderos entregados
Parqueaderos para residentes	1 x Viv.	112	336
Parqueaderos para visitantes	1 cada 5 Viv.	22.4	22

ETAPA 4			
Número de viviendas: 266			
		Parqueaderos exigidos	Parqueaderos entregados
Parqueaderos para residentes	1 x Viv.	266	266 (177 en sótanos)
Parqueaderos para visitantes	1 cada 5 Viv.	53.2	53

ETAPA 5			
Número de viviendas: 233			
		Parqueaderos exigidos	Parqueaderos entregados
Parqueaderos para residentes	1 x Viv.	233	233 (48 en sótanos)
Parqueaderos para visitantes	1 cada 5 Viv.	46.6	47

CUADRO GENERAL DE ÁREAS DE URBANISMO ETAPA 1 (Mukava del Viento)			
DESCRIPCIÓN			M ²
ÁREA BRUTA			20,106.54
ÁREA NETA URBANIZABLE			20,106.54
ÁREA ÚTIL			20,106.54
CUADRO GENERAL DE ÁREAS DE OCUPACIÓN ETAPA 1 (Mukava del Viento)			
ÁREAS PRIVADAS	M ²	ÁREAS COMUNES	M ²
Torre 1 (48 aptos)	585.38	Portería	222.80
Torre 2 (36 aptos)	651.18	Zona social A (Salón y gimnasio)	264.04



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN No 000137 de mayo 27 del 2024 MODIFICACIÓN URBANISMO POR ETAPAS

RADICACIÓN No. 66001-1-2240123
 ESTRATO 6
 SOLITUD OBRA NUEVA

Torre 3 (60 aptos)	806.02	Zona social B (Piscinas, admon y sala ejecutiva)	613.04
53 parqueaderos residentes	626.17	29 parqueaderos visitantes	357.40
		8 parqueaderos de motos	18.24
		Vías, andenes y zonas verdes	15,962.27
Subtotal	2,668.75	Subtotal	17,437.79
TOTAL			20,106.54

CUADRO GENERAL DE ÁREAS DE URBANISMO ETAPA 2 (Mukava del Bosque)			
DESCRIPCIÓN			M ²
ÁREA BRUTA			62,519.07
Zona de protección			29,557.67
ÁREA NETA URBANIZABLE			32,961.40
ÁREA ÚTIL			32,961.40
CUADRO GENERAL DE ÁREAS DE OCUPACIÓN ETAPA 2			
ÁREAS PRIVADAS	M ²	ÁREAS COMUNES	M ²
78 Lotes 16,10m x 9,00m = 144,90m ²	11,302.20	Portería/Cuarto de basuras/admon	240.92
07 Lotes 16,10m x 9,25m = 148,93m ²	1,042.51	Zona social y deportiva	1,335.44
		17 parqueaderos para visitantes	212.50
		Vías, andenes y zonas verdes	18,577.83
20 Parqueaderos Residentes Ext.	250.00		
		Zona de protección	29,557.67
Subtotal	12,594.71	Subtotal	49,924.36
TOTAL (Área útil + zona de protección)			62,519.07

CUADRO GENERAL DE ÁREAS DE URBANISMO ETAPA 3 (Mukava del Valle)			
DESCRIPCIÓN			M ²
ÁREA BRUTA			44,167.19
Zona de protección			9,546.08
ÁREA NETA URBANIZABLE			34,621.11
ÁREA ÚTIL			34,621.11
CUADRO GENERAL DE ÁREAS DE OCUPACIÓN ETAPA 3 (Mukava del valle)			
ÁREAS PRIVADAS	m ²	ÁREAS COMUNES	M ²
112 lotes de vivienda	17,528.81	Portería/Cuarto de basuras/admon	231.02
		Zona social	3,435.71
		22 parqueaderos para visitantes	269.50
		Vías, andenes, plazoletas y zonas verdes	13,156.07
		Zona de protección	9,546.08
Subtotal	17,528.81	Subtotal	26,638.38
TOTAL (Área útil + zona de protección)			44,167.19



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN No 000137 de mayo 27 del 2024 MODIFICACIÓN URBANISMO POR ETAPAS

RADICACIÓN No. 66001-1-2240123
ESTRATO 6
SOLITUD OBRA NUEVA

CUADRO GENERAL DE ÁREAS DE URBANISMO ETAPA 4			
DESCRIPCIÓN			M ²
ÁREA BRUTA			35,792.69
Zonas de protección			2,801.87
ÁREA NETA URBANIZABLE			32,990.82
ÁREA ÚTIL			32,990.82
CUADRO GENERAL DE ÁREAS DE OCUPACIÓN ETAPA 4			
ÁREAS PRIVADAS	M ²	ÁREAS COMUNES	M ²
Torre 1 (133 aptos)	1,043.20	Portería/Cuarto de basuras/admon	112.83
Torre 2 (133 aptos)	1,043.20	Zona social y deportiva	4,047.36
Locales Comerciales	5,588.00	Circulaciones generales	4,599.00
		89 parqueaderos de uso exclusivo	1,112.50
		53 parqueaderos para visitantes	662.50
		Vías, andenes, plazoletas y zonas verdes	14,782.23
		Zonas de protección	2,801.87
Subtotal	7,674.40	Subtotal	28,118.29
TOTAL (Área útil + zona de protección)			35,792.69

CUADRO GENERAL DE ÁREAS DE URBANISMO ETAPA 5 (Lote de reserva 1)			
DESCRIPCIÓN			M ²
ÁREA BRUTA			28,725.05
Zona de protección			1,031.51
Servidumbre túnel			348.44
ÁREA NETA URBANIZABLE			27,345.10
ÁREA ÚTIL			27,345.10
CUADRO GENERAL DE ÁREAS DE OCUPACIÓN ETAPA 5			
ÁREAS PRIVADAS	M ²	ÁREAS COMUNES	M ²
Torre 1 (78 aptos)	609.20	Portería/Cuarto de basuras/admon	223.47
Torre 2 (78 aptos)	609.20	Zona social y deportiva	2,243.36
Torre 3 (77 aptos)	609.20	47 parqueaderos para visitantes	587.50
Locales comerciales doble calzada	300.00	Vías, andenes y zonas verdes	20,199.11
		Zona de protección	1,031.51
185 Parqueaderos Residentes Ext.	2,312.50		
Subtotal	4,440.10	Subtotal	24,284.95
TOTAL (Área útil + zona de protección)			28,725.05



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN No 000137 de mayo 27 del 2024 MODIFICACIÓN URBANISMO POR ETAPAS

RADICACIÓN No. 66001-1-2240123
ESTRATO 6
SOLITUD OBRA NUEVA

Artículo 2° Que los demás artículos de la Resolución N° 001430 para el Planteamiento Urbanístico General (PUG) de la Unidad de Gestión uno (1) del Plan Parcial La Paz, de diciembre 23 de 2013, expedida por el Curador Urbano Segundo (Arq. Dario Londoño Salazar) y modificada mediante la Resolución No. 000050 de abril 9 de 2018, permanecen igual.

Artículo 3° Contra la presente Resolución proceden los recursos de la vía gubernativa dentro de los términos señalados por el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso -Administrativo y en concordancia con el artículo 2.2.6.12.3.9 del Decreto 1077 de 2015.

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dada en Pereira en mayo 27 del 2024


ORLANDO BEDOYA GIRALDO
Curador Urbano 1

