

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN No 000126

URBANISMO POR ETAPAS

Octubre 09 del 2023

RADICACION No. 66001-1-2230316
ESTRATO No 6

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 1052 DE 1998, EL DECRETO 1600 DE 2005, EL DECRETO 564 DE 2006, EL DECRETO 4397 DE 2006, EL DECRETO 1469 DE 2010, EL DECRETO 1077 DE 2015, POR EL DECRETO 338 DE 2022 Y EL DECRETO 702 DE SEPTIEMBRE 17 DE 2021 Y,

CONSIDERANDO

- A. Que el MUNICIPIO DE PEREIRA, identificado(a) con Nit. N° 891480030-2, representado legalmente por el señor(a) CARLOS ALBERTO MAYA LOPEZ, identificado(a) con cédula de ciudadanía N° 10011122, solicitó Resolución de Urbanismo por Etapas para el Planteamiento Urbanístico General de la U.A.U 06 centro 1 del Plan Parcial Parque Temático de Flora y Fauna.
- B. Que los documentos cumplen con las normas establecidas en el Plan Parcial Parque Temático de Flora y Fauna (U.A.U 06 CENTRO 1) – Decreto 338 de 2022 y con lo establecido en el artículo 2.2.6.12.4.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015

RESUELVE

Artículo 1º Conceder Resolución No. 000126 al Planteamiento Urbanístico General de la U.A.U 06 centro 1 del Plan Parcial Parque Temático de Flora y Fauna, ubicado en los predios identificados con matrículas inmobiliaria No 290-139120, 290-236722 y 290-236725, propiedad de MUNICIPIO DE PEREIRA, el cual constará de las siguientes etapas:

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO					
Unidad de Actuación Urbanística 6 - centro 1					
	U.A.U. N° 6 PP	U.A.U. N° 6 - etapa 1	U.A.U. N° 6 - etapa 2	U.A.U. N° 6 - etapa 3	U.A.U. N° 6 - etapa 4
ÁREA (m2)	119.294,67	7.300,83	35.538,00	30.086,64	46.369,20
% PARTICIPACIÓN	100%	6%	30%	25%	39%
USO					
comercio y servicios (m2)	25.000	0	13.538,36	11.461,64	0
equipamientos (m2)	40.000	6.849,35	-	-	33.150,65
vivienda vip (m2)	-	-	-	-	-
vivienda vip (Nº)	-	-	-	-	-
vivienda vis (m2)	24.960	0	13.517	11.443	0
vivienda vis (Nº)	384	0	208	176	0
vivienda R1 (m2)	-	-	-	-	-
vivienda R1 (Nº)	-	-	-	-	-
viviendas (und)	384	0	208	176	0
habitantes/UAU	1.371	0	742	629	0

Centro Comercial Alcides Arévalo Local 305 Tel. 606 3354513 – 606 3359704



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN No 000126

URBANISMO POR ETAPAS

Octubre 09 del 2023

RADICACION No. 66001-1-2230316
ESTRATO No 6

PUNTOS POR USO METROS CUADRADOS CONSTRUIBLES					
	U.A.U. N° 6 PP	U.A.U. N° 6 - etapa 1	U.A.U. N° 6 - etapa 2	U.A.U. N° 6 - etapa 3	U.A.U. N° 6 - etapa 4
ÁREA (m2)	119.294,67	7.300,83	35.538,00	30.086,64	46.369,20
comercio y servicios	90.500	0	49.009	41.491	0
equipamientos	115.600	19.795	-	-	95.805
vivienda vip	-	-	-	-	-
vivienda vip (N°)	-	-	-	-	-
vivienda vis	24.960	0	13.517	11.443	0
vivienda vis (N°)	384	0	208	176	0
vivienda R1	-	-	-	-	-
vivienda R1 (N°)	-	-	-	-	-
TOTAL PUNTOS	-	19.795	62.526	52.934	95.805
% PARTICIPACIÓN EN CARGAS	100%	9%	27%	23%	41%
TOTAL CARGAS GENERALES (\$)	\$ 7.103.636.594	\$ 608.559.671	\$ 1.922.266.374	\$ 1.627.399.865	\$ 2.945.410.684
SISTEMA DE BOMBEO (\$) - VIVIENDA	\$ 529.937.664	\$ -	\$ 286.979.475	\$ 242.958.189	\$ -
SISTEMA DE BOMBEO (\$) - OTROS USOS	\$ 275.046.787	\$ 26.416.531	\$ 65.403.835	\$ 55.371.198	\$ 127.855.224
TOTAL SISTEMA DE BOMBEO (\$)	\$ 804.984.451	\$ 26.416.531	\$ 352.383.309	\$ 298.329.387	\$ 127.855.224

CUADRO DE ÁREAS PREDIAL						
FICHA CATASTRAL	ID/FC	MATRICULA INMOB.	PROPIETARIO	ÁREA PREDIO	% EN UNIDAD	ÁREA EN UNIDAD
00-02-0004-	184	290-139120	MUNICIPIO DE PEREIRA	90651.00	90.4%	
00-02-0004-	1050	290-236722	MUNICIPIO DE PEREIRA	5650.00	100%	
00-02-0004-	1053	290-236725	MUNICIPIO DE PEREIRA	29888.00	100%	
00-02-0004-	VP			15062.25	11.7%	
ÁREA BRUTA UNIDAD DE ACTUACIÓN 6 – CENTRO UNO						119294.67

PLANTEAMIENTO ESTIMADO DE PARQUEADEROS					
ITEM	AUTOS	P.M.R	MOTOS	CARGA	AMBULANCIA
ETAPA UNO	17	2	0	0	1
ETAPA DOS	114	7	0	3	2
ETAPA TRES	107	7	0	0	0
ETAPA CUATRO	21	3	0	0	0
Total	259	19	0	3	3

ÁREAS ETAPA N° 1		
ITEM	ÁREA (M2)	%
Área Bruta	7300.83	100.00
Suelo de Protección	0	0

Centro Comercial Alcides Arévalo Local 305 Tel 606 3354513 – 606 3359704



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN No 000126

URBANISMO POR ETAPAS

Octubre 09 del 2023

RADICACION No. 66001-1-2230316
ESTRATO No 6

Sistema vial	609.82	8.35
Área Neta Urbanizable	6691.01	91.64
Cesiones	133.83	1.83
Vías Locales	0	
Área Útil	6557.18	89.81

ÁREAS ETAPA N° 2		
ITEM	ÁREA (M2)	%
Área Bruta	35538	100.00
Suelo de Protección	18543.63	52.17
Sistema vial	5650	15.89

ÁREAS ETAPA N° 3		
ITEM	ÁREA (M2)	%
Área Bruta	30086.64	100.00
Suelo de Protección	5979.46	19.87
Sistema vial	11037.52	36.68
Área Neta Urbanizable	13069.66	43.44
Cesiones	3960.35	13.16
Vías Locales	1938.27	6.44
Área Útil	7171.04	23.83

ÁREAS ETAPA N° 4		
ITEM	ÁREA (M2)	%
Área Bruta	46369.20	100.00
Suelo de Protección	13871.94	29.91
Sistema vial	8223.16	17.73
Área Neta Urbanizable	24274.10	52.34
Cesiones	17643.87	38.05
Vías Locales	3876.54	8.36
Área Útil	2619.85	5.93

AREA ETAPA 1 (ZONA EQUIPAMIENTO)	7300,83
ÁREA BRUTA	7300,83
SUELO DE PROTECCIÓN	0
SISTEMA VIAL	609,82
ÁREA NETA URBANIZABLE	6691,01
CESIONES	133,83
VÍAS LOCALES	0

Centro Comercial Alcides Arévalo Local 305 Tel. 606 3354513 – 606 3359704



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN No 000126

URBANISMO POR ETAPAS

Octubre 09 del 2023

RADICACION No. 66001-1-2230316
ESTRATO No 6

ÁREA ÚTIL	6557,18
DESARROLLO DE ÁREA UTIL	6557,18
ÁREA DE EQUIPAMIENTO	1734,13
ÁREA DE PARQUEADEROS	203,73
NÚMERO DE PARQUEADEROS	17,34
ÁREA ZONA VERDES Y CIRCULACIONES	4602
TOTAL ÁREA DESARROLLO	6557,18

AREA ETAPA 2 (ZONA COMERCIO - VIVIENDA)	35538
ÁREA BRUTA	35538
SUELO DE PROTECCIÓN	18543,63
SISTEMA VIAL	5650
ÁREA NETA URBANIZABLE	11344,37
CESIONES	1740,97
VÍAS LOCALES	1938,27
ÁREA ÚTIL	7665,13
DESARROLLO DE ÁREA UTIL	7665,13
ÁREA DE VIVIENDA VIS (UNIFAMILIAR)	2364,02
NÚMERO DE VIVIENDAS VIS	44
NÚMERO DE PARQUEADEROS VIVIENDA VIS	44
ÁREA DE PARQUEADEROS VIVIENDA VIS	514,39
ÁREA TOTAL DE COMPENSACIÓN VIVIENDA VIS	2878,41
ÁREA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR	3537,23
NÚMERO DE VIVIENDAS	65,5
NÚMERO DE PARQUEADEROS VIVIENDA	65,5
ÁREA DE PARQUEADEROS VIVIENDA	769,68
ÁREA TOTAL VIVIENDA	4306,91
ÁREA DE COMERCIO	414,82
NÚMERO DE PARQUEADEROS COMERCIO	5,53
ÁREA DE PARQUEADEROS COMERCIO	64,99
ÁREA TOTAL DE COMERCIO	479,81
TOTAL ÁREA DESARROLLO	7665,13

Centro Comercial Alcides Arévalo Local 305 Tel 606 3354513 – 606 3359704



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN No 000126

URBANISMO POR ETAPAS

Octubre 09 del 2023

RADICACION No. 66001-1-2230316
ESTRATO No 6

AREA ETAPA 3 (ZONA COMERCIO - VIVIENDA)	30086,64
ÁREA BRUTA	30086,64
SUELO DE PROTECCIÓN	5979,46
SISTEMA VIAL	11037,52
ÁREA NETA URBANIZABLE	13069,66
CESIONES	3960,35
VÍAS LOCALES	1938,27
ÁREA ÚTIL	7171,04
DESARROLLO DE ÁREA UTIL	7171,04
ÁREA DE VIVIENDA VIS (UNIFAMILIAR)	2364,02
NÚMERO DE VIVIENDAS VIS	44
NÚMERO DE PARQUEADEROS VIVIENDA VIS	44
ÁREA DE PARQUEADEROS VIVIENDA VIS	514,39
ÁREA TOTAL DE COMPENSACIÓN VIVIENDA VIS	2878,41
ÁREA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR	3131,44
NÚMERO DE VIVIENDAS	57,99
NÚMERO DE PARQUEADEROS VIVIENDA	57,99
ÁREA DE PARQUEADEROS VIVIENDA	681,38
ÁREA TOTAL VIVIENDA	3812,82
ÁREA DE COMERCIO	414,82
NÚMERO DE PARQUEADEROS COMERCIO	5,53
ÁREA DE PARQUEADEROS COMERCIO	64,99
ÁREA TOTAL DE COMERCIO	479,81
TOTAL ÁREA DESARROLLO	7171,04

AREA ETAPA 4 (ZONA EQUIPAMIENTO)	46369,2
ÁREA BRUTA	46369,2
SUELO DE PROTECCIÓN	13871,94
SISTEMA VIAL	8223,16
ÁREA NETA URBANIZABLE	24274,1
CESIONES	17643,87
VÍAS LOCALES	3876,54
ÁREA ÚTIL	2619,85

Centro Comercial Alcides Arévalo Local 305 Tel. 606 3354513 – 606 3359704



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN No 000126

URBANISMO POR ETAPAS

Octubre 09 del 2023

RADICACION No. 66001-1-2230316
ESTRATO No 6

DESARROLLO DE ÁREA UTIL	2619,85
ÁREA DE EQUIPAMIENTO	2100
ÁREA CIRCULACIONES	137
ÁREA ZONAS VERDES	136,1
NÚMERO DE PARQUEADEROS	21
ÁREA PARQUEADEROS	246,75
TOTAL ÁREA DESARROLLO	2619,85

- Artículo 2°** El proyecto urbanístico general y la reglamentación de la urbanización aprobada mantendrá su vigencia, y servirá de base para la expedición de las licencias de las demás etapas, siempre que la licencia para la nueva etapa se solicite como mínimo treinta (45) días hábiles antes del vencimiento de la licencia de la anterior etapa.
- Artículo 3°** No se deben adelantar obras sin la obtención de la licencia de urbanización que debe ser solicitada por cada etapa.
- Artículo 4°** Esta resolución no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble. (Artículo 2.2.6.1.2.3.3 del Decreto 1077 de 2015).
- Artículo 5°** 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 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto 1077 de 2015.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dada en Pereira en octubre 09 del 2023


ORLANDO BEDOYA GIRALDO
Curador Urbano 1

