



--- 395

ALCALDIA DE PEREIRA

20 ABR 2012

DECRETO No. DE DE

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

**EL ALCALDE DE PEREIRA**

En uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas por los artículos 311 y 315 numeral 1, de la Constitución Política Colombiana, los artículos 19, 27 y concordantes de la Ley 388 de 1997, los Decretos 2181 de 2006 y 4300 de 2007, y el Plan de Ordenamiento Municipal (POT) adoptado mediante los Acuerdos Municipales 018 del 2000 y 023 de 2006, y

**CONSIDERANDO**

Que dentro de los objetivos del Ordenamiento del Territorio Municipal se encuentra el diseño y adopción de los instrumentos y procedimientos de gestión que permitan ejecutar actuaciones urbanas integrales y articular las actuaciones sectoriales que afectan la estructura del territorio municipal (Ley 388 de 1997, art. 6). Siendo los planes parciales uno de los instrumentos de gestión mediante los cuales se complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana.

Que en desarrollo de la normativa nacional el POT, en su título X, define los planes parciales como "(...) los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento territorial, para el suelo de expansión urbana, para las áreas localizadas en suelo urbano que por cualquier circunstancia no han sido aún urbanizadas en su totalidad, para el suelo urbano sometido al tratamiento de redesarrollo o renovación o de mejoramiento integral o aquellos que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales. Los planes parciales son los instrumentos que articulan de manera específica los objetivos de ordenamiento territorial con los de gestión del suelo concretando las condiciones técnicas, jurídicas, económico - financieras y de diseño urbanístico que permiten la generación de los soportes necesarios para nuevos usos urbanos o para la transformación de los espacios urbanos previamente existentes, tanto a nivel local como zonal o municipal asegurando condiciones de habitabilidad y de protección del Sistema Ambiental Municipal, de conformidad con las previsiones y políticas del Plan de Ordenamiento Territorial".

Que conforme a lo anterior, los planes parciales deberán formularse para todos los suelos de expansión urbana y para los suelos ubicados dentro del perímetro urbano a los cuales el POT les haya impuesto esta condición para su desarrollo.

*Refer*



--- 395

ALCALDIA DE PEREIRA

20 ABR 2012

DECRETO No. DE DE

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

Que según el artículo 32 de la ley 388 de 1997 el suelo de expansión urbana *"está constituido por la porción del territorio destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del plan de ordenamiento, según lo determinen los programas de ejecución"*.

Que el Acuerdo 23 de 2006, en su artículo 15, localiza y zonifica el suelo de expansión urbana del Municipio, ubicando el área de GALICIA ALTA en la ZONA DE EXPANSIÓN TRES, por lo cual su incorporación al perímetro urbano solo procede mediante plan parcial, en complement@, el artículo 341 del Acuerdo 23 de 2006, establece que la zona Galicia estará sujeta al tratamiento de desarrollo.

Que el Plan Parcial de Expansión Urbana GALICIA ALTA se plantea como un proceso de planificación de iniciativa privada que busca planificar el territorio para el desarrollo de vivienda, incluyendo la vivienda de interés social, áreas de equipamientos colectivos, usos comerciales y de servicios en los niveles barrial y zonal. En tal sentido el desarrollo del presente plan parcial es pertinente para el Municipio en el propósito de disminuir el déficit de vivienda de la ciudad.

Que en desarrollo de la Ley 388 de 1997, los Decretos 2181 de 2006 y 4300 de 2007, establecen el procedimiento que se debe tener en cuenta para la aprobación de los planes parciales, organizado en las siguientes fases: 1) formulación y revisión, 2) concertación y consulta, y 3) adopción mediante Decreto Municipal.

Que la fase de formulación del presente plan parcial, se inicia con el tramite que culminó con la expedición de la Resolución No. 2733 del 31 de mayo de 2011, mediante la cual La Secretaria Planeación Municipal define las **determinantes** para la formulación del Plan Parcial de Expansión Urbana denominado GALICIA ALTA; en esta se fijaron las directrices urbanísticas y ambientales para su formulación.

Que una vez formulado el proyecto de plan parcial por el promotor, se lleva a cabo un proceso de información pública conforme a los criterios legales de publicidad, en el mismo no se presentaron objeciones. La fase de revisión culmina con la expedición de la Resolución No 5501 del 14 de diciembre de 2011, mediante la cual la Secretaria de Planeación otorga viabilidad técnica al proyecto de plan parcial, entre otras cosas, se define que para la localización del área se tendrá en cuenta el Plano 25B del Acuerdo 023 de 2006, que identificó la zona como **ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL (USO DEL SUELO RESIDENCIAL)**.

*Culera*



15 - - - 395

ALCALDIA DE PEREIRA

20 ABR 2012

DECRETO No. DE DE

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

Que la fase de concertación y consulta, se agota con la expedición del acta No 031 de marzo 28 de 2012, mediante la cual la CARDER concerta el componente ambiental de la formulación del Plan Parcial.

Que en razón del desarrollo apropiado de las instancias de validación contempladas en las normas legales, por cumplir con los requisitos de ley y por considerarse conveniente para el Municipio de Pereira, el Alcalde Municipal encuentra oportuno adoptar el plan parcial de expansión urbana Galicia Alta en el Municipio de Pereira y

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

**DECRETA**

**TÍTULO I**

**ADOPCIÓN, DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN, CUADRO DE AREAS**

**CAPÍTULO I**

**ADOPCIÓN Y DELIMITACIÓN DEL AREA DE PLANIFICACIÓN**

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

PLANO No.	CONTENIDO
1	Localización
2	Información catastral
3	Delimitación
4	Topografía
5	Preexistencia
6	Localización de los sistemas generales proyectados y
7	Proyecto de delimitación de la unidad de gestión
8	Mapa de pendientes
9	Mapa hipsométrico

*Ciferu*



395

ALCALDIA DE PEREIRA

20 ABR 2012

DECRETO No. DE DE

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

10	Unidades superficiales y procesos erosivos
11	Unidades geomorfológicas
12	Clasificación agrológica de los suelos
13	Red hidrológica y mancha de inundación del río
14 -A	Mapa hidrogeológico.
14 - B	Zona de vulnerabilidad del acuífero
15	Uso actual del suelo y coberturas vegetales
16	Suelos de Protección
17	Zonificación ambiental
18	Aptitud del suelo para uso urbano
19	Obras ambientales
20	Movimientos de tierra (cortes y llenos)
20 <sup>a</sup>	Perfil y secciones llenos 16
20B	Perfil y secciones llenos 5
21	Red de Acueducto
22	Red de Aguas residuales
23	Planta de tratamiento -PTAR-
24	Red de Aguas Lluvias
25	Red de media Tensión
26	Sistema Vial
26 <sup>a</sup>	Planta perfil Avenida Las Américas
26B	Secciones transversales Avenida Las Américas
26C	Secciones transversales Avenida Las Américas
26D	Planta perfil vía V-23
26E	Secciones transversales vía V-23
26F	Secciones transversales vía V-23
27	Espacio público y equipamiento colectivo
28	Suelo destinado a VIS
29	Usos y aprovechamientos
30	Planteamiento urbanístico
31	Asignación de cargas urbanísticas
32	Etapas de desarrollo previstas
33	Delimitación de las zonas o subzonas beneficiarias de las acciones urbanísticas que permitan determinar el efecto de plusvalía

**Artículo 2. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN.** -El Plan Parcial de Expansión urbana Galicia Alta se delimita por medio de los siguientes puntos de coordenadas, con origen en el punto Terraza:

*Carla*



--- 395

ALCALDIA DE PEREIRA

20 ABR 2012

DECRETO No. DE DE

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

PUNTO	NORTE	ESTE
1	23683,57	42515,53
2	23365,59	42514,58
3	23348,56	42510,70
4	23287,52	42511,57
5	23234,47	42513,18
6	23219,47	42512,97
7	23213,03	42502,60
8	23217,43	42467,97
9	23235,26	42423,34
10	23236,16	42412,11
11	23222,53	42409,56
12	23221,98	42389,66
13	23208,30	42377,84
14	23183,28	42363,65
15	23174,36	42353,23
16	23162,10	42350,83
17	23130,23	42325,54
18	23122,08	42290,22
19	23129,22	42271,99
20	23102,27	42249,93
21	23098,97	42220,57
22	23078,64	42185,03
23	22723,52	42312,10
24	22715,99	42283,58
25	22715,62	42263,75
26	22756,25	42179,66
27	22784,10	42133,05
28	22777,32	42116,58
29	22787,15	42096,70
30	22770,38	42066,23
31	22739,37	42098,73
32	22688,32	42077,48
33	22629,53	42052,00

*Asent*



- - - 395

ALCALDIA DE PEREIRA

20 ABR 2012

DECRETO No. DE DE

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

34	22586,82	42028,19
35	22627,08	42004,35
36	22650,84	41995,51
37	22658,53	42035,63
38	22686,39	42067,59
39	22746,13	42085,67
40	22766,96	42033,04
41	22755,91	42001,80
42	22767,91	41998,96
43	22760,66	41917,93
44	22729,03	41857,46
45	22689,08	41843,54
46	22644,94	41843,81
47	22719,69	41760,79
48	22644,54	41700,60
49	22664,49	41647,09
50	22719,94	41672,82
51	22744,88	41674,63
52	22746,52	41648,24
53	22723,27	41580,11
54	22705,91	41576,21
55	22665,97	41589,10
56	22631,31	41515,83
57	22613,18	41428,92
58	22520,09	41394,85
59	22503,03	41406,87
60	22478,77	41454,02
61	22418,38	41448,35
62	22726,92	41200,72
63	22772,12	41190,25
64	22807,26	41138,10
65	22865,71	41093,66
66	22954,57	41056,87
67	22981,17	41058,47
68	23005,18	41068,94

*Arled*



20 ABR 2012

DECRETO No. DE DE

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

69	23097,56	41314,28
70	23174,79	41518,56
71	23227,74	41658,86
72	23282,23	42124,74
73	23557,72	42086,47
74	23803,50	42053,36
75	23859,53	42048,79
76	23845,88	42103,06
77	23890,10	42142,49
78	23957,94	42185,03
79	23955,40	42208,70
80	23962,49	42212,05
81	23919,16	42340,01
82	23910,69	42342,70
83	23837,23	42326,67
84	23777,62	42331,80
85	23761,88	42330,58
86	23725,16	42326,71
87	23690,77	42321,95
88	23688,39	42323,08

**Parágrafo 1.** -El área de planificación del plan parcial cuenta con un área de **851.073,98 m2 (85,11 Ha)** y sus límites están comprendidos así: **Al Norte:** Con la vía que conduce al Colegio General Rafael Reyes, el asentamiento de Galicia y con los predios vecinos identificados con fichas catastrales No. 00-02-0004-0102-000, 00-02-0004-0103-000, 00-02-0004-0104-000, 00-02-0004-0203-000, 00-02-0004-0015-000 y 00-02-0004-0108-000. **Al Sur:** Con el Rio Consota y los predios vecinos identificados con fichas catastrales No. 00-02-0004-0008-000 y 00-02-0004-0172-00. **Al Oriente:** los predios vecinos identificados con las fichas catastrales No. 00-02-0004-0019-000, 00-02-0004-0053-000, 00-02-0004-0052-000, 00-02-0004-0187-000, 00-02-0008-0104-000, 00-02-0004-0080-000, 00-02-0004-0079-000, 00-02-0004-0110-000, 00-02-0004-0122-000, 00-02-0004-0097-000, y 00-02-0004-0150-000. **Al Occidente:** Con los predios vecinos identificados con las fichas catastrales No. 00-02-0004-0058-000, 00-02-0004-0005-000, 00-02-0004-0006-000, 00-02-0004-0177-000, 00-02-0008-0102-000, 00-02-0004-0172-000, 00-02-0004-0010-000, 00-02-0004-0011-000 y 00-02-0004-0008-000.

*entend*



14-395 20 ABR 2012

DECRETO No. DE DE

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA GALICIA ALTA Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”

**Parágrafo 2.** –La delimitación se encuentra consignada en el Plano No. 3 “Delimitación” el cual hace parte integral de este decreto.

**Artículo 3. PREDIOS.** – Hacen parte de este plan parcial todos los predios que se encuentran dentro de los límites del área de planificación, además de los que se originen a partir de ellos por subdivisión o englobe. La Identificación predial se encuentra consignada en el Plano No. 2 “Información Catastral y Topográfica”, el cual hace parte integral de este decreto.

FICHA	MATRICULA INMOBILIARIA	DIRECCION	AREA EN SUELO DE EXPANSION	AREA SUELO SUBURBANO
000200040007000	290-185523	LOTE No 4 REMANENTE HACIENDA CUBA	283.826,98	0
000200040014000	290-10228	LOTE No.4 EL PLAYON	248.461,00	153.039,00
000200040016000	290-10229	LOTE No. 5 LA LAGUNA	318.786,00	102.964,00
<b>TOTAL</b>			<b>851.073,98</b>	<b>256.003,00</b>

**Parágrafo.** El área que se refleja a partir de la información IGAC, debe ser ajustada mediante el levantamiento topográfico puntual que precise el área objeto de planificación y llevarse a cabo la correspondiente subdivisión de los predios para independizar jurídicamente el suelo de expansión objeto de planificación.

**Artículo 4. PREEXISTENCIAS.** Se identifica como preexistencia el siguiente predio consignado en el Plano N°.5 “Preexistencias”, el cual hace parte integral del presente decreto.

FICHA	MATRICULA INMOBILIARIA	DIRECCION	AREA
000200040007000	290-185523	LOTE No 4 CASA ANTIGUA HACIENDA REMANENTE	11.365,60

*calderon*





--- 395

ALCALDIA DE PEREIRA

20 ABR 2012

DECRETO No. DE DE

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

El cual se delimita con las siguientes coordenadas:

PTO	NORTE	ESTE
89	23.927,29	42.282,34
90	23.920,86	42.278,99
91	23.907,81	42.267,39
92	23.895,70	42.260,79
93	23.867,01	42.243,67
94	23.851,20	42.236,00
95	23.838,80	42.229,43
96	23.835,41	42.218,52
97	23.847,23	42.199,09
98	23.849,22	42.194,86
99	23.852,55	42.186,77
100	23.864,50	42.169,39
101	23.864,60	42.159,86
102	23.880,79	42.145,94
77	23.890,10	42.142,49
103	23.890,10	42.142,49
104	23.916,97	42.156,53
105	23.925,33	42.163,73
106	23.935,25	42.168,56
78	23.957,94	42.185,03
107	23.960,27	42.194,49
108	23.957,04	42.199,76
79	23.955,40	42.208,70
80	23.962,49	42.212,05
109	23.951,91	42.236,67
110	23.936,92	42.281,37

**Parágrafo 1.** Este inmueble para el ejercicio de reparto de cargas, será considerado como preexistencia, circunstancia por la cual será descontado del cálculo del área útil del Plan Parcial y no estará sujeto a participar en el reparto de cargas y beneficios, ni podrán realizar nuevos aprovechamientos a los existentes al momento de ser adoptado el presente plan parcial.

*culan*



20 ABR 2012

DECRETO No. DE DE

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

En caso de que se propongan en este predio nuevos aprovechamientos urbanísticos, será indispensable agotar el trámite de modificación del Plan Parcial definido por los Decretos Nacionales 2181 de 2006 y 4300 de 2007 o la norma que los modifique, adicione o sustituya, antes de llevar a cabo cualquier tipo de licenciamiento urbanístico.

**CAPÍTULO II  
CUADRO DE ÁREAS**

**Artículo 5. DEFINICIÓN DE ÁREAS DENTRO DEL PLAN PARCIAL.** Se adopta el cálculo de porcentajes de áreas (bruta, neta urbanizable y útil) del Plan Parcial que se refleja el siguiente cuadro de áreas.

DESCRIPCIÓN	%	ÁREAS EXISTENTES	OBSERVACIONES
<b>1 ÁREA BRUTA</b>	<b>100,00%</b>	<b>561.073,39</b>	<b>ÁREA CATASTRAL</b>
<b>2 AFECTACIONES</b>	<b>54,97%</b>	<b>307.056,34</b>	
<b>2.1 PREEXISTENCIAS</b>		<b>10.806,39</b>	<b>M2</b>
Hacienda Galicia		10.806,39	M2 SEGÚN PLANIMETRIA
<b>2.2 SUELOS DE PROTECCIÓN</b>		<b>315.065,74</b>	<b>M2</b>
Rio Consota		139.141,19	M2 SEGÚN PLANIMETRIA
Zonas de protección drenajes permanentes		100.902,20	M2 SEGÚN PLANIMETRIA, SE EXCLUYEN ÁREAS DE PROTECCION VINCULADAS A ESPACIO PÚBLICO O VIAS
Guadales		38.011,98	M2 NO SE INCLUYE ÁREA DE GUADUAL INMERSA EN LA PREEXISTENCIA (6085,6219 M2) NI ÁREAS DENTRO DE SUELOS DE PROTECCION DE DRENAJES
Humedales		37.010,37	M2 INLCUYE ZONA DE PROTECCIÓN DEL HUMEDAL Y EL ÁREA DEL MISMO, NO SE INCLUYE EL ÁREA DE PROTECCIÓN DEL HUMEDAL QUE SE ENCUENTRA DENTRO DEL SUELO DE PROTECCIÓN DEL RÍO CONSOTA PARA EFECTOS DE NO CONTABILIZAR DOS VECES LAS MISMAS ÁREAS.

*Andrés*



20 ABR 2012

DECRETO No. DE DE

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

	Suelos con Pendientes mayores al 60%		0,00	M2	ESTAN INCLUIDAS EN LAS AREAS FORESTALES PROTECTORAS
	Zonas de protección pozos existentes		0,00	M2	SEGÚN PLANIMETRIA
	Zonas de protección aljibes existentes		0,00	M2	SEGÚN PLANIMETRIA
<b>2.3</b>	<b>PLAN VIAL PRINCIPAL</b>		<b>60.334,90</b>	<b>M2</b>	
	Avenida de las Américas (V3)		29.141,83	M2	NO SE INCLUYE EN ESTA AREA EL ANTEJARDIN.
	Avenida Malabar (V11)		1.663,89	M2	NO SE INCLUYE EN ESTA AREA EL ANTEJARDIN.
	Avenida Villa Diego (V21)		274,68	M2	NO SE INCLUYE EN ESTA AREA EL ANTEJARDIN.
	V23		29.254,50	M2	NO SE INCLUYE EN ESTA AREA EL ANTEJARDIN.
<b>2.4</b>	<b>REDES PRIMARIAS SERVICIOS PÚBLICOS</b>		<b>11.706,51</b>	<b>M2</b>	
	Planta Tratamiento		11706,51	M2	SEGÚN PLANIMETRIA
<b>2.5</b>	<b>CESIONES ZONALES</b>		<b>69.112,71</b>	<b>M2</b>	
	Espacio público		37.516,98	M2	SEGÚN PLANIMETRIA
	Equipamiento Colectivo		31.595,73	M2	SEGÚN PLANIMETRIA
<b>3</b>	<b>ÁREA NETA URBANIZABLE</b>	<b>49,13%</b>	<b>304.047,74</b>	<b>M2</b>	PARA CALCULO ESPECIFICIDAD
<b>4</b>	<b>VÍAS LOCALES</b>		<b>114.244,32</b>	<b>M2</b>	SE ASUME UN 30% PARA ESTE TIPO DE AREAS DEL ANU YA QUE SE INCLUYEN AREAS DE PARQUEaderos Y VÍAS INTERNAS DEL PROYECTO
<b>5</b>	<b>ÁREA ÚTIL A DESARROLLAR</b>	<b>91,05%</b>	<b>518.292,06</b>	<b>M2</b>	

**Parágrafo.** Las áreas aquí señaladas podrán ser objeto de ajuste o variación en la respectiva licencias de urbanismo, cumpliendo en todo caso con los porcentajes obligatorios de aporte a cargas generales y locales, con la destinación de suelo para VIS/VIP señalados en el presente acto administrativo.

**TÍTULO II  
SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL PLAN PARCIAL**

**CAPÍTULO I  
SISTEMA AMBIENTAL**

*Culmen*



395

ALCALDIA DE PEREIRA

20 ABR 2012

DECRETO No. DE DE

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

**Artículo 6. ZONIFICACIÓN AMBIENTAL.** La zonificación ambiental del Plan Parcial Galicia Alta, se identifica en el Plano. No.17 "Zonificación ambiental, que hace parte integral del presente Decreto.

**Artículo 7. APTITUD FISICA DE LA TIERRA.** La aptitud física de la tierra para la zona donde se localiza el plan parcial se clasifica en tres categorías básicamente: alta, media y protección hídrica, de conformidad con el Plano 07 A "Aptitud Física de la Tierra" adoptado por el Acuerdo 018 de 2000 "Plan de Ordenamiento Territorial"

**Artículo 8. ZONIFICACIÓN SÍSMICA.** El Plan Parcial se encuentra localizado en la Zona 3D Villa Olimpica Galicia y 5B, conformado por un relieve semiplano con laderas suaves a moderadas hacia el Rio Consota de conformidad con el Plano 14C "zonificación sísmica" adoptado por el Acuerdo 018 de 2000 "Plan de Ordenamiento Territorial.

**Artículo 9. PRESERVACIÓN DEL PAISAJE.** -Todos los proyectos urbanísticos deberán valorar las condiciones naturales del paisaje, entendido éste como la combinación de las características geomorfológicas de los terrenos, la presencia de corrientes hídricas y la vegetación existente. Ver Plano No. 11 "Unidades Geomorfológicas" el cual hace parte integral del presente documento.

**Artículo 10. MORFOMETRÍA E HIPSOMETRÍA.** Para el área del Plan Parcial la topografía dominante es de colinas redondeadas y alargadas en sentido noreste – suroeste, con cimas relativamente planas y laderas cortas de bajas a moderadas pendientes, puntualmente en las laderas de los drenajes se presentan pendientes fuertes (mayores al 60%) y contiguo al rio Consota se presenta una planicie asociada a depósitos aluviales del rio, lo cual se refleja en el plano No. 8 "Mapa de Pendientes".

**Artículo 11. GEOLOGIA Y GEOMORFOLOGIA.** Las formaciones geológicas superficiales de la zona del Plan Parcial, se determinaron mediante tres Unidades geomorfológicas que se identifican en el Plano No. 11 "Unidades Geomorfológicas" que hacen parte integral del presente Decreto.

**Artículo 12. PROCESOS EROSIVOS Y FENOMENOS DE REMOCIÓN EN MASA.** El área del plan parcial, no presenta procesos de erosión severa, ni fenómenos de remoción en masa o movimientos de masa activos o recientes que puedan comprometer la estabilidad actual de los terrenos. Igualmente de manera

*C. P. P.*



2<sup>da</sup> ABR 2012

DECRETO No. DE DE

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA GALICIA ALTA Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”

puntual se presentan socavación de orillas en el rio Consota. Ver plano No. 10 “Unidades superficiales y procesos erosivos”.

**Parágrafo.** En el área del Plan Parcial sólo se presenta susceptibilidad a fenómenos de remoción en masa en las laderas, por lo cual no se considera que exista amenaza geológica.

**Artículo 13. CLASIFICACION AGROLOGICA DE LOS SUELOS.** El área del Plan Parcial corresponde a Clase agrológica IV del IGAC, definida como un territorio apto para el desarrollo agrícola y silvo pastoril, pero además sin restricción para incorporarlo al desarrollo urbano, tal como se identifica en el plano No. 12. “Clasificación agrológica de los suelos” que hace parte integral del presente Decreto.

**Artículo 14. SISTEMA HIDRICO.** El Sistema hídrico del Plan Parcial hace parte del sistema hídrico del Rio Consota, cuya franja de inundación fue definida en el estudio “Modelamiento Hidráulico tramo urbano Caracol La Curva – Galicia identificado en el Plano No. 13 “Red hidrológica y mancha de inundación del río Consota” que hace parte integral del presente Decreto.

La red de drenajes en el área de estudio es subdendrítica con una relativamente alta densidad; los drenajes son cortos, de bajo a medio gradiente, no muy profundo, con caudales muy bajos y muchos intermitentes. Se identifican cuatro drenajes de aguas permanente de primer orden con valle en forma de “V” poco profundo ( menor a 15 m) con caudales mínimos, los cuales por no tener nombres conocidos, los identificaremos como drenaje No 1, No 2, No 3 y No 4, numerados en sentido E-W. Adicionalmente, en el sector NW existe un drenaje de segundo orden con valle en forma de “U” o “V colinado” un poco más amplio, dado que maneja caudales mayores. Este drenaje lo identificaremos como el No 5. Ver plano anexo No 13. “Red hidrológica y mancha de inundación del rio Consota”.

**Artículo 15. HUMEDAL.** En la zona Sur del Plan Parcial se identifican dos humedales estilo pantano, estos ecosistemas se clasifican como suelos de protección de la fauna y la biodiversidad, para los cuales se define una zona de protección de 15 metros en todos sus bordes. El Humedal es alimentado esencialmente por los drenajes No 1 y No 2. Ver plano No 13. “Red hidrológica y mancha de inundación del rio Consota”. Estos humedales a la fecha no se encuentran priorizados por la CARDER, sin embargo para garantizar el ordenamiento y gestión ambiental de ellos se analiza el sistema de manera integral, pese a que supera los límites del Plan Parcial. La caracterización

*C. Delgado*



20 ABR 2012

DECRETO No. DE DE

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

detallada se presenta en el anexo denominado "Caracterización y Manejo del Humedal del Plan Parcial Galicia Alta".

**Parágrafo 1.** Corresponderá al Plan Parcial como carga general, la realización del Acuerdo de Manejo Ambiental que garantice su manejo y conservación, acorde con lo estipulado en la resolución 196 del 2006 "Por la cual se adopta la guía técnica para la formulación de planes de manejo para humedales en Colombia" o aquella normas que la modifique o sustituya y por las determinantes específicas que defina la Corporación Autónoma Regional de Risaralda CARDER.

**Parágrafo 2.** La ejecución y desarrollo del plan parcial queda supeditada a que se formule por parte de los gestores del Plan parcial el Acuerdo de Manejo del Sistema de Humedales presente en el área del Plan parcial, y se apruebe con posterioridad por parte de la CARDER.

**Artículo 16. AGUAS SUBTERRANEAS.** Según el mapa hidrogeológico del Plan de Manejo Integrado de Aguas Subterráneas de Pereira y Dosquebradas, el área de estudio corresponde a una zona de productividad baja, por lo que no existen restricciones para el desarrollo de viviendas o comercio que pretenda desarrollar el Plan Parcial, identificado en el Plano No. 14 - A "Mapa hidrogeológico" que hace parte integral del presente Decreto.

En cuanto a la sensibilidad o vulnerabilidad del acuífero a sufrir contaminación, determinada por las características naturales de los estratos geológicos que están por encima del mismo (espesor, permeabilidad, etc.) el área de estudio se localiza en una zona clasificada como moderada y baja, de acuerdo al estudio antes referido Ver plano No. 14 - B "Zona de Vulnerabilidad del acuífero".

**Artículo 17. USOS DEL SUELO Y COBERTURAS VEGETALES.** En el área del Plan Parcial, la presencia de coberturas vegetales relevantes se reduce a tramos de las franjas de protección de las corrientes hídricas principales ocupadas por guaduales, los cuales se mezclan con cultivos limpios y pastos para ganadería, que en algunos casos se extienden hasta la orilla del río, los cuales se identifican en el Plano No. 18 "Aptitud del suelo para uso urbano" que hace parte integral del presente Decreto. Estas coberturas, serán conservadas a lo máximo, pequeñas áreas podrán ser intervenidas con la previa autorización del Autoridad Ambiental.

**Parágrafo 1.** La zona del plan parcial y en su área de influencia directa, no hay consolidados corredores ambientales, hay una fragmentación y desintegración total de todos los elementos ambientales existentes, por ejemplo: la mayoría de

*Carder*



20 ABR 2012

DECRETO No. DE DE

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

los drenajes, incluido el rio Consota, no cuentan con cobertura vegetal boscosa en sus franjas forestales protectoras y en los que existe no es continua, por lo cual no se reconoce la presencia de corredores ambientales.

**Parágrafo 2.** La compensación de la cobertura que vaya a ser erradicada debe hacerse con especies propias del ecosistema a intervenir y debe ser planteada en la misma zona del plan parcial para fortalecer la consolidación de los corredores ambientales en las franjas forestales protectoras de los drenajes existentes en dicha área.

**Artículo 18. AMENAZA GEOLÓGICA O GEOTÉCNICA.** En el área del Plan Parcial No se presenta susceptibilidad a fenómenos de remoción en masa en las laderas, además las áreas o laderas de pendiente fuerte mayores al 60%, se presenta puntualmente y en laderas cortas por lo cual no se considera que existe amenaza geológica.

**Artículo 19. AMENAZA HÍDRICA.** De acuerdo al modelamiento hidráulico realizado por la CARDER en el área del Plan Parcial es susceptible de inundación la terraza baja o llanura aluvial contigua al cauce del rio, tal como se describió anteriormente. En los drenajes menores, no existe probabilidad de inundaciones, por fuera de los fondos de los valles, los cuales hacen parte de los suelos de protección. Por consiguiente la amenaza está definida únicamente sobre la llanura de inundación.

**Artículo 20. AMENAZA SISMICA.** Se considera la amenaza sísmica, ya que esta ha sido clasificada como alta para la región. Para atender esta amenaza se debe tener en cuenta las recomendaciones de la microzonificación sísmica de Pereira (Zona 3D. Villa Olímpica – Galicia), pese a que en la actualidad no es vigente por la adopción del Decreto 926 de 2010, sin embargo permite orientar las recomendaciones técnicas a implementar mientras se desarrolla por parte de la administración Municipal la reglamentación transitoria, complementada con los requerimientos y exigencias de la norma sismo-resistente del 2010, no obstante en la actualidad el área del Plan Parcial no presenta riesgo por cuanto no existe ninguna infraestructura construida.

**Artículo 21. SUELOS DE PROTECCIÓN.** Los suelos de protección del Plan Parcial se encuentra identificados en el Plano No. 16 "Suelos de protección" tal como se describen a continuación:

*Cuband*



--- 395

ALCALDIA DE PEREIRA

20 ABR 2012

DECRETO No. DE DE

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA GALICIA ALTA Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”

- **Franjas de protección de corrientes hídricas o franja forestales protectora.** El Acuerdo 028 de 2011, define para drenajes en forma de V colinados o cauces en relieves con colinas de baja altura, retiros o franjas de protección, de 15 m medidos a partir de la línea de cauce, siendo esta categoría la que corresponde a los drenajes No 1, No 2, No 3 y No 4 del Plan Parcial. Para el drenaje No 5 (Quebrada La Morenita) con cauce en “U” o “V colinado”, pese a que por la característica del drenaje, podría haberse demarcado un retiro de 15 m a cada lado, se demarcó de 30 m a cada lado, solo para proteger una área mayor del guadual asociado.

Para el rio Consota la franja forestal protectora por ser un cauce de valle aluvial es igual a la mancha de inundación para un TR=100 años, la cual fue definida por la CARDER en el estudio “Modelamiento Hidráulico tramo urbano Caracol La Curva – Galicia.

- **Suelos con pendientes superiores al 60 % (Artículo 139 Acuerdo 18 de 2000).** El Plan de Ordenamiento define como áreas forestales protectoras los suelos con pendientes superiores al 60%; estas zonas deben ser conservadas permanentemente con bosques naturales o plantados, con el fin principal de proteger el recurso forestal y los recursos naturales renovables asociados a él. En el Plan Parcial están al interior de las franjas forestales protectoras descritas en el párrafo anterior y se presentan solo puntualmente. El Plan Parcial localiza las áreas con pendiente en el Plano No. 8 “Mapa de pendientes” que hace parte integral del presente Decreto.
- **Zona de Guadales.** Se determina las áreas de guadales asociados a franjas forestales como suelos de protección para la protección de la biodiversidad.  
El área de la parte periférica de los guadales (que se encuentra por fuera de las franjas forestales) NO se clasificó como suelos de protección; para permitir (si se requiere) un aprovechamiento puntual o parcial durante los desarrollos específicos, condicionado a obtener el permiso de aprovechamiento forestal y aprobación de un Plan de Compensación en las franjas forestales protectoras, con el objetivo de consolidar corredores ambientales y biológicos reales.
- **Humedales:** La normatividad ambiental determina estos ecosistemas como suelos de protección de la fauna y la biodiversidad y para su protección se define una franja de protección de 15 m a partir de la orilla.

*Coford.*





20 ABR 2012

DECRETO No. DE DE

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA GALICIA ALTA Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”

**Artículo 22. ZONIFICACIÓN AMBIENTAL Y APTITUD PARA EL SUELO URBANO.** La aptitud para el uso urbano del Plan Parcial, se encuentra identificado en el Plano No. 17 Y 18 “Zonificación ambiental” y “Aptitud del suelo para uso urbano” que hace parte integral del presente Decreto.

Los drenajes de primer orden de carácter intermitente podrán ser aprovechados respetando las restricciones establecidas en el artículo octavo del Acuerdo 028 de 2011 de la CARDER,

Las áreas periféricas del relicto de guadua de la Q. La Morenita y del Bosque secundario con guadua del Drenaje No 2) se clasifican de Aptitud Baja, sin generar una restricción del aprovechamiento parcial o total del suelo que en caso de darse, debe obtener el permiso de aprovechamiento forestal y aprobación de un Plan de Compensación en las franjas forestales protectoras que hoy en día no tienen cobertura relevante, con el objetivo de consolidar corredores ambientales y biológicos reales, permitiendo así el aprovechamiento que genera la afectación de fragmentos perimetrales de los bosques de guadua por la compensación en la consolidación de corredores ambientales en las franjas forestales protectoras.

**Artículo 23. ASPECTO ARQUEOLOGICOS.** El plan Parcial se localiza en una zona de bajo potencial arqueológico y en caso de hallazgo deberá tenerse en cuenta lo especificado en la Ley General de Cultura 1185 de 2008.

**Artículo 24. NORMAS GENERALES PARA LA ZONA DEL PLAN PARCIAL**

- Se deberá asumir y respetar la aptitud del suelo para uso urbano presentada en el Plano No. 18 “Aptitud del suelo para uso urbano”, en especial la no ocupación de los suelos de protección y las zonas de restricción por llenos según el Acuerdo 028 de 2011 –CARDER-
- Las franjas de protección hídrica y ambiental de las quebradas de primer orden con retiros de 15 m a cada lado, la de segundo orden de 30 m y la mancha de inundación del río Consota a un Tr= 100 años, las aéreas con pendiente > al 60% y los guaduales de las corrientes hídricas, demarcados en el Plano No. 16 “Suelos de protección” se adoptarán como áreas de protección ambiental del Plan Parcial.
- Consolidar forestalmente las franjas de protección de los drenajes permanentes, a partir de una restauración ecológica, para lograr generar corredores ambientales que garanticen la conectividad biológica y la generación de un “Nodo Ambiental” en el sector del sistema de humedales

*Culery*



20 ABR 2012

DECRETO No. DE DE

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA GALICIA ALTA Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”

- Establecer para las zonas de protección como uso principal: El bosque protector a partir tratamientos de conservación de bosques naturales y restauración de bosques plantados, y como usos complementarios: redes de servicios domiciliarios, obras de estabilización y la recreación pasiva a partir de senderos ecológicos peatonales perimetrales.
- Asumir e incorporar en todo tipo de desarrollo constructivo que se vaya a dar en la unidad de gestión, la adopción y respeto de las zonas de protección y conservación ambiental definidas anteriormente y los usos establecidos.
- Tramitar antes de iniciar el desarrollo de cada unidad de actuación o proyecto, ante la autoridad ambiental, es decir ante la CARDER, los permisos, concesiones y autorizaciones ambientales respectivas, entre ellos:
  - Ocupación de cauce.
  - Erradicación de coberturas vegetales.
  - Movimiento y disposición final de tierras.
  - Legalización de franjas de protección.
- Todos los desarrollos urbanísticos y construcciones antes de comenzar obras deberán tener definido y aprobado la disponibilidad de acueducto y el manejo de aguas residuales y lluvias de acuerdo al planteamiento especificado en el capítulo de servicios públicos de este documento.
- Teniendo en cuenta la zonificación sísmica del país, la zona del plan parcial se encuentra localizada en una zona de amenaza sísmica alta y dentro de la microzonificación sísmica de Pereira en la Zona 3D (Villa Olímpica – Galicia), por tanto se debe tener en cuenta para el desarrollo de infraestructura todas las recomendaciones de las normas técnicas contenidas en el reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 y para efectos locales los lineamientos determinados en la microzonificación establecida para dicha zona.

**Artículo 25. OBRAS Y ACCIONES ESPECÍFICAS.** Las obras y acciones específicas por cada componente ambiental se localizan en el plano No. 19 “Obras ambientales”. La especificación detallada de cada una de las acciones se encuentra en el documentos técnico de soporte (DTS) numeral 6.1.11 y 6.1.12.

**Artículo 26. COSTOS AMBIENTALES.** Los costos de las obras y acciones ambientales se reducen a los programas de reforestación y/o restauración forestal,

*C. Del*



20 ABR 2012

DECRETO No. DE DE

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

a las acciones y manejo ambiental del humedal y la formulación e implementación del Acuerdo de Manejo del sistema de humedales; dado que lo que tiene que ver con filtros y entregas adecuadas en la adecuación de llenos se consideran como parte de los costos del movimiento de tierras, las entregas con cabezal y enrocado de fondo de las aguas lluvias están incluidos en los costos del alcantarillado pluvial y las acciones atmosféricas y de arqueología se consideran costos específicos de cada proyecto. Estas ultimas no se cuantifican pero son de obligatorio cumplimiento.

Los costos promedios de reforestación o mejor restauración son de \$4.000.000 por hectárea; por lo tanto el costo para 10 ha es de (\$40.000.000). Estos costos incluyen establecimientos y mantenimiento por dos años.

Para la implementación de las Acciones y Manejo Ambiental inicial del humedal se definió un monto general de \$ 14.000.000.

Para la formulación e implementación del Acuerdo de Manejo se determino un valor de \$ 24.000.000 aproximadamente.

En conclusión el total asciende a \$78.000.000 de pesos, los cuales se consideraron como carga general del plan parcial y son responsabilidad del gestor del desarrollo del plan.

## CAPÍTULO II MOVIMIENTOS DE TIERRA

**Artículo 27. MOVIMIENTO DE TIERRAS:** El Movimiento de Tierras del Plan Parcial se determina de la siguiente manera:

### 1. MOVIMIENTO DE TIERRA POR URBANISMO GENERAL

El planteamiento vial para el Plan Parcial GALICIA ALTA está conformado por dos vías principales una contemplada en la propuesta del POT, Avenida Las Américas y otra propuesta (V23) como movilidad para el desarrollo del proyecto urbanístico, en el siguiente cuadro se resume el consolidado para los volúmenes de movimiento de tierras tanto en cortes como en llenos

*copied*



--- 395

ALCALDIA DE PEREIRA

2º ABR 2012

DECRETO No. DE DE

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

Sector	Corte m3	llenos m3
Urbanismo general	573.272	591.420
TOTALES	573.272	591.420

De lo anterior se deduce que el movimiento de tierras esta compensado. El Plan Parcial es autosuficiente para resolver el tema de la disposición de sobrantes productos de las labores de excavación.

Para el cálculo de los volúmenes del movimiento de tierras se consideraron los factores por expansión al realizar el proceso de corte y de reducción por compactación al construir los llenos.

El planteamiento del movimiento de tierras para el proyecto está ligado completamente a la propuesta de aprovechamientos del Plan Parcial presentada en la formulación, el mismo es un estimado el cual al momento de solicitarse el respectivo permiso o licencia se definirá con mayor precisión.

**Parágrafo 1.** En el plano No 20 "Movimiento de tierras (Cortes y Llenos)", se presentan el planteamiento de los sitios de disposición final, diseñados de tal forma que afecten los guaduales y suelos de protección lo menos posible. Los llenos No 1, 2, 3, 5, 7, 8, 9, 13, 14 y 15 son requeridos para conformar la rasante de la Avenida de Las Américas, planteada desde el componente general del POT. Los llenos No 3, 10, 11 y 13 se requieren para la nueva vía V23 descrita anteriormente como integradora de gran parte de la pieza del plan parcial. Todos ellos requieren tramitar el permiso de Ocupación de Cauce en el momento de la construcción y de ser requerido el permiso de aprovechamiento forestal o erradicación de coberturas vegetales con el respectivo plan de Compensación, que como se describió en el capítulo del sistema ambiental.

**Parágrafo 2.** Los costos de movimiento de tierras por urbanismo se consideran carga local, por lo cual no se contemplan dentro de las cargas generales del presente Plan Parcial.

**2. MOVIMIENTO POR VIAS.** El planteamiento vial para el Plan Parcial GALICIA ALTA está conformado por dos vías principales una contemplada en la propuesta del POT, Avenida Las Américas y otra propuesta como movilidad para el desarrollo del proyecto urbanístico, en el siguiente cuadro se resume el consolidado para los volúmenes de movimiento de tierras tanto en cortes como en llenos, De acuerdo al diseño geométrico de vías identificado en el Plano No. 26

*C. P. J. J.*



20 ABR 2012

DECRETO No. DE DE

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

"sistema Vial" y el plano No. 20 "Movimiento de Tierras, se ilustra el movimiento de tierra en vías generales, así:

Sector	Corte (m <sup>3</sup> )	Llenos (m <sup>3</sup> )
Av. Las Américas tramo K0+000 al K0+400	20.888,93	34.279,10
Av. Las Américas tramo K1+210 al K1+480	9.825,87	30.968,95
Vía transversal V23	28.297,89	115.530,79
<b>TOTALES</b>	<b>59.012,69</b>	<b>180.778,84</b>

**Parágrafo 1.** El Plan Parcial es autosuficiente para resolver el tema de la disposición de sobrantes productos de las labores de excavación.

**Parágrafo 2.** Los valores del movimiento de tierras por vías están contemplados en el volumen total mencionado para el urbanismo.

**Parágrafo 3.** Los costos de movimiento de tierras por trazados viales están inmersos en los presupuestos de las mismas.

**Artículo 28. PROCEDIMIENTO CONSTRUCTIVO PARA EL MOVIMIENTO DE TIERRA.** El procedimiento constructivo para el movimiento de tierra se encuentra identificado en el Documento Técnico de Soporte. Los usos posteriores a las zonas de lleno se realizarán de conformidad con lo establecido en el Acuerdo 028 de 2011.

### CAPÍTULO III SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS

**Artículo 29. DIMENSIONAMIENTO.** Los planteamientos, cálculos y especificaciones del sistema de servicios públicos contenidos en el documento técnico de soporte adoptó la normativa vigente del RAS y estarán sujetos a ajustes en el momento en que se hagan los diseños urbanos puntuales y, posteriormente, cuando se construyan.

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

*apud*



ALCALDIA DE PEREIRA

20 ABR 2012

DECRETO No. DE DE

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

**Parágrafo.** Para las redes internas y/o de cargas locales finales se deberán realizar los diseños definitivos y las simulaciones detalladas en el momento de la disponibilidad de servicio ante el operador al momento de ejecutar el proyecto, conforme a los usos permitidos para el plan parcial.

### SUB-CAPÍTULO I SUBSISTEMA DE ACUEDUCTO

**Artículo 30. RED DE ACUEDUCTO.** La disponibilidad del servicio público de Acueducto para el área de planificación del plan parcial, está garantizada por la empresa de Acueducto y Alcantarillado de Pereira S.A. ESP, de conformidad con lo establecido en el oficio 0600-5767 de 2011.

### SUB-CAPÍTULO II SUBSISTEMA DE ALCANTARILLADO

**Artículo 31. RED DE ALCANTARILLADO.** La disponibilidad del servicio público de Alcantarillado para el área de planificación del plan parcial, está garantizada por la empresa de Acueducto y Alcantarillado de Pereira S.A. ESP, de conformidad con lo establecido en el oficio 0600-5767 de 2011.

**Artículo 32. VIABILIDAD DE ALCANTARILLADO.** De acuerdo a la viabilidad de prestar el servicio de alcantarillado en el sector conforme a lo expresado por el operador Aguas y Aguas, las soluciones de tratamiento de aguas residuales se encuentran acordes con el planteamiento definido por la empresa. El área para la planta de tratamiento deberá ser cedida en forma gratuita a favor del Municipio de Pereira, los diseños y parámetros para la instalación del servicio de alcantarillado se encuentra descrito en el DTS.

**Parágrafo.** En ningún caso el vertimiento de las aguas residuales puede hacerse directamente al río Consota.

**Artículo 33. CONSIDERACIONES Y PARÁMETROS DE CONSTRUCCIÓN.** Se debe garantizar por parte de la Unidad de Gestión al momento del licenciamiento la construcción de la infraestructura para el sistema de alcantarillado y la planta de tratamiento.

**Parágrafo.** En el momento específico de tramitar la aprobación del diseño detallado del sistema de tratamiento y el permiso de vertimiento, para la

*Calend.*



20 ABR 2012

DECRETO No. DE DE

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

construcción, se debe cumplir con los objetivos de calidad establecida por medio de la Resolución 252 del 2007 para el cuerpo receptor del Rio Consota; y adicionalmente se cumplirá con la normatividad ambiental vigente y con los requerimientos constructivos exigidos por Aguas y Aguas para la operación del sistema y cuando se solicite la aprobación para la construcción del sistema de vertimiento.

**Artículo 34. NORMAS GENERALES DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN.** Las redes de alcantarillado del plan parcial se ejecutarán de acuerdo con los diseños establecidos en el documento técnico de soporte y deberán tener en cuenta las condiciones topográficas del sector para la prestación satisfactoria del servicio.

**Artículo 35. CONDICIONES EMPRESA PRESTADORA DEL SERVICIO.** Según lo acordado mediante el oficio 0600-5767 de 2011 por medio del cual se le dio la viabilidad al Plan Parcial, las condiciones de la empresa de Acueducto y alcantarillado de Pereira S.A E.S.P, son las siguientes:

Servicio de Alcantarillado. "El dimensionamiento de la infraestructura de alcantarillado sanitario y pluvial cumple con las normas de diseño de la empresa. En relación al dimensionamiento del sistema de tratamiento de aguas residuales, este cumple con los requerimientos exigidos. Con la presentación de los diseños definitivos de la planta de tratamiento de aguas residuales se debe garantizar el cumplimiento de las exigencias definitivas por la normatividad ambiental para la zona.

Teniendo en cuenta que la empresa de Acueducto y Alcantarillado proyecto en el largo plazo la construcción de su sistema de bombeo al portal de entrada del túnel Consota – Otún, en los diseños definitivos se deberán incluir las obras que faciliten la conexión al sistema de bombeo y desconexión del sistema de tratamiento. En los diseños definitivos del sistema de tratamiento se deberá incluir la construcción de una oficina para el operador de la planta de tratamiento y el acceso vial".

La propiedad del predio donde se construirá el sistema de tratamiento, es claro que la propiedad de este se debe transferir al Municipio.

En relación a las fuentes hídricas a las cuales se están vertiendo las aguas de escorrentía se deberá incluir en los diseños definitivos estructurantes en los cuales de dichas fuentes que mitiguen el efecto de cambio de uso del suelo, tanto del Plan Parcial como de las áreas atrás.

*Atent*



ALCALDIA DE PEREIRA

20 ABR 2012

DECRETO No. DE DE

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

**Artículo 36. LOCALIZACIÓN PLANTA DE TRATAMIENTO**— la PTAR (Planta de tratamiento de aguas residuales) se localiza según Plano No. 23 "Planta de Tratamiento" que hace parte integral del presente documento.

**Artículo 37. LEGALIZACIÓN DE SERVIDUMBRES O PERMISOS** —con la solicitud de disponibilidad de servicios para cada una de las etapas del proyecto se deberá adjuntar las servidumbres y/o permisos, que se requieran debidamente legalizados. Posterior a la expedición de la disponibilidad de servicios se debe presentar para cada una de la etapas del proyecto planos y memorias de diseño detallados ante la empresa de Acueducto y Alcantarillado de Pereira S.A.E.S.P.

**Artículo 38. ALCANTARILLADO PLUVIAL.** — Según el oficio Número 0600-5767 de 2011 se le dio la viabilidad al Plan Parcial para el sistema de Alcantarillado Pluvial.

**Artículo 39. CONDICIONES EMPRESA PRESTADORA DEL SERVICIO** - Para la ejecución y solicitud de servicios públicos de cada una de las etapas del proyecto, se hace necesaria la presentación ante la empresa de Acueducto y Alcantarillado de Pereira del certificado de delineación urbana y el Decreto de aprobación del Plan Parcial, mediante el oficio Número 0600-5767 de 2011 por medio del cual se le dio la viabilidad al Plan Parcial la empresa prestadora, concluye los siguiente:

El Plan Parcial debe incluir las siguientes obras:

1. Red en diámetro 150 mm desde la doble calzada y teniendo en cuenta que la empresa requiere 250 mm, el diferencial en costos será asumido por la empresa de Aguas.
2. Redes Locales de Acueducto.
3. Redes Locales de alcantarillado de Aguas Residuales
4. Redes Locales de alcantarillado de Aguas Lluvias.
5. Estructura de mitigación en el cauce de las fuentes hídricas donde vierta aguas lluvias.
6. Sistema de tratamiento de Aguas Residuales cumpliendo la normatividad vigente.
7. Entregar al Municipio el área para el sistema de tratamiento (11.707 m2)

**Artículo 40. DESAGÜES:** Se debe garantizar que tras el proceso de urbanización, los cauces permanentes continúen prestando su función, previa garantía de mantenimiento y limpieza de los mismos.

*Artículo*





20 ABR 2012

DECRETO No. DE DE

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

**Artículo 41. NORMAS GENERALES DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN PARA EL ALCANTRILLADO PLUVIAL.** Las Redes de alcantarillado del plan parcial se ejecutarán de acuerdo con los diseños establecidos en el documento técnico de soporte, identificados en el Plano No. 24 "Red de Aguas Lluvias", deberán tener en cuenta las condiciones topográficas del sector para la prestación satisfactoria del servicio.

El diseño de las entregas de aguas lluvias, no debe afectar el caudal de aguas lluvias que se aporta a los humedales. En ese sentido y de manera específica el Plan Parcial debe proponer entregas a los drenajes que surten el humedal y al humedal directamente en los mismos sitios donde en la actualidad llegan éstas aguas de manera natural e involucrando el área aferente a las pequeñas cuencas modificadas con los llenos, de conformidad con lo establecido en el Plano No 24 Red de Aguas Lluvias.

### SUB-CAPÍTULO III SUBSISTEMA DE ENERGÍA ELÉCTRICA

**Artículo 42. SUBSISTEMA DE ENERGÍA ELÉCTRICA.** - El sistema de energía eléctrica del plan parcial tendrá como punto de conexión el circuito 1 de Cuba, que está por la vía principal que va a Cerritos, tal como se identifica en el Plano No. 25 "Red de media Tensión" que hace parte integral del presente Decreto.

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

**Artículo 43. SUELO PARA LOCALIZACIÓN DE INFRAESTRUCTURA.** -La Unidad de Gestión que desarrollen y concreten las determinaciones del presente Plan deberán prever los suelos necesarios para la localización de las Subestaciones Eléctricas que se requieran de conformidad con los cálculos de población y usos. El suelo necesario para la ubicación de estas infraestructuras deberá ser adquirido por la empresa prestadora de servicios correspondiente.

**Artículo 44. NORMAS GENERALES DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN.** -Las redes de energía eléctrica y de alumbrado público del Plan Parcial se ejecutarán de acuerdo con los diseños establecidos por la Empresa de Energía de Pereira, determinados en el Documento Técnico de Soporte y Plano NO. 25 "Red de media tensión", que hace parte integral del presente documento. .

*cedent*



20 ABR 2012

DECRETO No. DE DE

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

**Artículo 45.** Con respecto al alumbrado público se deberá garantizar:—La extensión ordenada de la red de distribución a todo el suelo del presente Plan, en coordinación con las demás obras y proyectos previstos en él.

**SUB-SISTEMA IV  
TELECOMUNICACIONES**

**Artículo 46.** El Plan Parcial cuenta con la viabilidad técnica para atender por parte de los operadores del servicio la disponibilidad de pares telefónicos y servicios como TV, Internet, Voz y datos.

**Parágrafo.** El sistema de comunicaciones deberá ser coordinado con la construcción de vías y canalizaciones las cuales se deben programar de manera coordinada con el constructor para evitar sobrecostos en la canalización de las redes de comunicaciones antes de pavimentar cualquier tramo de la vía.

**CAPÍTULO IV  
SISTEMA DE MOVILIDAD**

**Artículo 47. SISTEMA DE MOVILIDAD.** —El sistema de movilidad urbana está relacionado con la integración del territorio tiene como fin atender los requerimientos de movilidad de pasajeros y de carga, y conectar el Plan Parcial con el resto de la ciudad, con la red de ciudades de la región y con el resto del país el plan parcial propende por la articulación de todos los componentes que conforman el mismo y su estructura vial principal.

**Artículo 48. CONFORMACIÓN.** El sistema vial del plan parcial, está conformado por las siguientes vías cuyas características están explicadas en detalle en el documento técnico se identifica en el Plano No. 26 "Sistema Vial", así:

TIPO DE SECCION VIAL	IZQUIERDA							DERECHA							TOTAL DE LA SECCION		
	ANTEJARDIN O RETIRO	ZONA VERDE 2	CARRIL DE ACELERACION	ANDEN - CICLORUTA	ZONA AMOBLAMIENTO	BERMA Y CUNETA	SEMICALZADA	CARRIL SITM	SEPARADOR CENTRAL	CARRIL SITM	SEMICALZADA	BERMA Y CUNETA	ZONA AMOBLAMIENTO	ANDEN - CICLORUTA		CARRIL DE ACELERACION	ZONA VERDE 2

*Adapt*



20 ABR 2012

DECRETO No. DE DE

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA GALICIA ALTA Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”

Avenida de las Américas V3	5,00			2,00	1,50		6,80	3,70	3,00	3,70	6,80		1,50	2,00		5,00	41,00
V23	5,00			1,50	1,50		5,25				5,25		1,50	1,50		5,00	26,50

**Parágrafo 1.** La sección total de la Vía V23 deberá cederse gratuitamente a favor del Municipio de Pereira y construirse como Carga General del Plan Parcial, la Vía V3 (Avenida de las Américas) solo cederá en forma gratuita y construirá como carga general la siguiente sección:

- Antejardín: 5.0 mts
- Anden: 2 mts
- Zona de amoblamiento: 1.5 mts
- Semicalzada: 6.8 mts

**Parágrafo 2.** La vía denominada Villa Diego y la Avenida Malabar tocan de manera tangencial el área de planificación, por lo tanto el Plan Parcial cederá gratuitamente las fajas de terreno sobre las cuales tienen afectación estos trazados viales. Para la vía denominada Villa Diego una faja de 274,68 m2 y para la Avenida Malabar una faja de 1.663,89 m2, los cuales se identifican en el Plano No. 26 “Sistema Vial”.

**Artículo 49.** Los criterios que se deben tener en cuenta para el sistema vial y de transporte, son:

- Permitir la continuidad y libre acceso al espacio público definido en el POT vigente y en el presente Plan parcial.
- Se debe garantizar la conectividad del sistema de movilidad, con el sistema de espacios públicos, equipamientos colectivos del plan parcial, y así mismo articularlos al sistema vial principal del Municipio.
- El sistema vial local debe permitir el acceso directo a las zonas verdes y comunales del plan parcial.
- Debe consolidar el sistema peatonal para conformar una red de movilidad que pueda garantizar la Integración del área de intervención al sistema de transporte masivo.
- Dentro del plan parcial, se deben localizar zonas para parqueaderos en los puntos de mayor demanda y fijar las condiciones necesarias, con el propósito de racionalizar el uso del espacio público y optimizar el sistema vial y de transporte.

**Artículo 50. PARQUEADEROS** Se deberá dar cumplimiento a la norma para parqueaderos que se defina para cada zona de asignación de usos del suelo

*Arleán*



2018R 2012

DECRETO No. DE DE

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

determinada en el estatuto de usos y conforme a la disposiciones contenidas en el presente Decreto, dando cumplimiento a los siguientes requerimientos:

- No pueden localizarse sobre las secciones viales (sistema vial primario y secundario) sino que deben manejar a través de retiros adicionales dejando libre funcionamiento de la malla vial, dichas secciones viales deberán conservar la continuidad de los elementos que la constituyen.
- En las zonas donde se plantee la construcción de multifamiliares se podrán solucionar los parqueaderos en sótanos, sub-sótanos o al aire libre (cubiertos o descubiertos).

**CAPÍTULO V  
SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO**

**Artículo 51. OBJETIVO GENERAL Y ESTRATEGIAS.** El objetivo general del sistema de espacio público es localizar estratégicamente las áreas para el espacio público, que articulen la propuesta urbana, generen nodos para el esparcimiento de la población residente y vecina y se integren y complementen con las riquezas ambientales de la zona. Las estrategias para este sistema serán las contempladas en el capítulo 6.5 sistema de espacio público del DTS.

**Artículo 52. CALCULO DE ESPACIOS PÚBLICOS** El Plan Parcial de Expansión Urbana GALICIA ALTA da cumplimiento a las directrices establecidas por el Plan de Ordenamiento Territorial a través de la aplicación de los estándares mínimos de calidad de vida, para el caso de los usos diferentes a la vivienda (comercio y servicios) se liquida un 8% del área construida proyectada y para el caso de las viviendas se trabajó con el indicador de 4.2 m2 por habitante, teniendo como base para el cálculo una población proyectada de 7319 habitantes.

Con base en lo anterior el área de cesión para espacio público es la siguiente:

ESPACIO PÚBLICO			
Uso	No. Habitantes	IMH POT	Total Cesión
Residencial	7319	4,2	30.737,70
Uso	Área Construida	IMH POT	Total Cesión
Comercial y Servicios	10.517,00	0,08	841,36

*Alcalde*



20 ABR 2012

DECRETO No. DE DE

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

Total	31.579,06
-------	-----------

**Artículo 53. LOCALIZACION DE ESPACIO PÚBLICO.** El área para espacio público se encuentra localizada en los siguientes polígonos y en Plano No. 27 "Espacio Público y Equipamiento" que hace parte integral del presente documento técnico:

Localización área de cesión Espacio Público		
Identificación	UG	Áreas definidas
Espacio Público No. 1	1	1.974
Espacio Público No. 2	1	7.986
Espacio Público No. 3	1	1.459
Espacio Público No. 4	1	2.126
Espacio Público No. 5	1	1.801
Espacio Público No. 6 -Alameda-	1	11.211
Espacio Público No. 7 -Alameda-	1	5.797
Espacio Público No. 8 -entre cesión equipamiento-	1	5.164
<b>TOTAL</b>		<b>37.517</b>

**Artículo 54. CONSIDERACIONES PARA EL SISTEMA DE ESPACIOS PÚBLICOS.** Para consolidar el sistema de espacios públicos propuesto para el plan parcial, se establecen las siguientes consideraciones:

Las áreas de cesión para espacio público podrán ser relocalizadas o redelimitadas dentro de la unidad de gestión urbanística, cumpliendo con los requisitos de área establecidos en este documento para las cesiones por espacio público, con el fin de que esta área sea integrada a la propuesta urbanística, siempre y cuando cumpla con los parámetros de localización establecidos por el Decreto Nacional 1469 de 2010, el Acuerdo 23 de 2006 (POT) o las normas que los modifiquen, sustituyan o adicionen y que sean concordantes con estas, cumpliendo con los siguientes requerimientos:

- Los aislamientos laterales, paramentos y retrocesos de las edificaciones, no podrá ser compensados en dinero, ni canjeados por otros inmuebles.
- En todo caso por lo menos el 50% de las zonas de cesión con destino a parques, zonas verdes o equipamientos se distribuirán espacialmente en un sólo globo de terreno y cumplirán con las siguientes características: 1. Garantizar el acceso a las cesiones públicas para parques y equipamientos desde una vía pública vehicular. 2.

*Culard*



395

ALCALDIA DE PEREIRA

20 ABR 2012

DECRETO No. DE DE

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

Proyectar las zonas de cesión en forma continua hacia el espacio público sin Interrupción por áreas privadas. 3. No localizar las cesiones en predios inundables, ni en zonas de alto riesgo.

**Parágrafo 1.** En caso de variar el número de habitantes del plan parcial que determina la liquidación de las áreas de cesión, se deberá realizar el trámite de modificación establecido en el Decreto 2181 de 2007, o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

**CAPÍTULO VI  
SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS**

**Artículo 55. OBJETIVO GENERAL** El objetivo general del sistema de equipamientos colectivos es destinar áreas que permitan proveer a los ciudadanos de servicios que satisfagan las necesidades colectivas.

**Artículo 56. ESTRATEGIAS PARA EL SISTEMA EQUIPAMIENTO.** Se manejan como estrategias para el sistema de equipamientos colectivos las siguientes:

- Fortalecer los equipamientos colectivos como nodo de encuentro ciudadano.
- Articular el sistema de equipamientos colectivos con el planteamiento urbanístico.
- Vincular el sistema de equipamientos colectivos al plan vial del plan parcial, garantizando así la fácil accesibilidad tanto peatonal como vehicular.

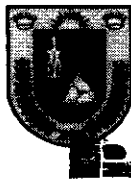
**Artículo 57. CALCULO DE ÁREAS DE CESIÓN DESTINADAS AL EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS.** La liquidación de las áreas de cesión para el equipamientos colectivos se dio con el indicador de 4.0 m2 por habitante, teniendo como base para el cálculo una población proyectada de 7319 habitantes.

El área de cesión para equipamiento colectivo es la siguiente:

Cálculo Equipamiento Colectivo			
Tipo de área de cesión:	No. Habitantes	IMH POT	Total Cesión
Equipamiento colectivo	7.319	4,00 m2	29.274,00
<b>TOTAL</b>			<b>29.274,00</b>

**Artículo 58. LOCALIZACION DEL EQUIPAMIENTO COLECTIVO.** El área para el equipamiento colectivo se encuentra localizada en los siguientes polígonos y en Plano

*Adjunto*



395

ALCALDIA DE PEREIRA

20 ABR 2012

DECRETO No. DE DE

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA GALICIA ALTA Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”

No. 27 “Espacio Público y Equipamiento” que hace parte integral del presente documento técnico:

EQUIPAMIENTO COLECTIVO	AREA	LOCALIZACION
EC 1	5.034,07	UG 1
EC 2	6.240,24	UG 1
EC 3	10.430,43	UG 1
EC 4	9890,99	UG 1
<b>TOTAL</b>	<b>31.595,73</b>	

**Artículo 59. CONSIDERACIONES PARA EL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS.** Para consolidar el sistema de Equipamientos públicos propuesto para el plan parcial, se establecen las siguientes consideraciones:

La localización de las áreas de cesión para equipamiento colectivo podrá ser relocalizada o redelimitada dentro de la unidad de gestión urbanística, cumpliendo con el área establecida en este documento, para que continúe integrada a la propuesta urbanística, siempre y cuando cumpla con los parámetros de localización establecidos por el Decreto 1469 de 2010, el Acuerdo 23 de 2006 (POT) o las normas que los modifiquen, sustituyan o adicionen, entre ellos con los siguientes requerimientos:

En todo caso por lo menos el 50% de las zonas de cesión con equipamientos se distribuirán espacialmente en un sólo globo de terreno y cumplirán con las siguientes características: 1. Garantizar el acceso a las cesiones públicas para parques y equipamientos desde una vía pública vehicular. 2. No localizar las cesiones en predios inundables, ni en zonas de alto riesgo. 3. No pueden localizarse en zonas de protección

**Artículo 60. INDICE MINIMO DE HABITABILIDAD PARA COMERCIO.** A partir del indicador de 0.70 m2 por habitante y tomando como base por un área de 5.123 m2 para uso comercial, se calcula el área de equipamientos colectivos del Plan Parcial, así:

IMH COMERCIO		
NO. HABITANTES	M2/HAB.	TOTAL CESION
7.319	0,7	5.123
<b>TOTAL</b>		<b>5.123</b>

**CAPÍTULO VII  
COMPONENTE DE VIVIENDA**

*Calder.*



395

ALCALDIA DE PEREIRA

20 ABR 2012

DECRETO No. DE DE

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

**Artículo 61. FIJACIÓN Y LOCALIZACIÓN PORCENTAJE OBLIGATORIO DE VIS O VIP.** De acuerdo a las disposiciones del Decreto Nacional 4259 de 2007, EL Plan Parcial de Expansión Urbana GALICIA ALTA deberá destinar un área de 67.208,35 m2 para **Vivienda de Interés Social (VIS)** la cual equivale al 25% del área útil del Plan Parcial.

El área requerida para el desarrollo de VIS se encuentra distribuida de la siguiente forma:

LOCALIZACIÓN VIS	
SECTOR 1	14.417
SECTOR 2	30.716
SECTOR 3	63.181
<b>TOTAL</b>	<b>108.313</b>

**Parágrafo 1.** No obstante lo anterior, el presente Plan Parcial podrá cumplir con el porcentaje obligatorio de área para vivienda de interés social de que tratan los artículos 5 y 7 del Decreto 4259 de 2007.

**Parágrafo 2.** Para efectos de acreditar el cumplimiento de la obligación de entrega otro proyecto de que trata el decreto 4259 de 2007, se deberá presentar como requisito para la expedición de la licencia de urbanización ante el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente, la licencia o licencias de urbanización correspondientes al suelo destinado para VIS o VIP en otros proyectos, cuyo titular sea la misma persona sobre quien recae la obligación de acreditar el cumplimiento de los porcentajes de suelo destinados a VIP o VIS.

**TÍTULO III**

**PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE GESTION URBANÍSTICA**

**Artículo 62. DEFINICIÓN DE LA UNIDAD DE GESTION URBANÍSTICA.** El área de planificación del presente plan parcial está conformada por una única Unidad de Gestión Urbanística la cual se desarrollará por medio de etapas que se definirán en el momento del licenciamiento.

**Artículo 63. LOCALIZACIÓN** La Unidad de gestión Urbanística No. 1, está comprendida por las siguientes coordenadas:

PTO	NORTE	ESTE
1	23.683,57	42.515,53
2	23.365,59	42.514,58
3	23.348,56	42.510,70

*Actual*



REPUBLICA DE COLOMBIA



12. -- 395

ALCALDIA DE PEREIRA

20 ABR 2012

DECRETO No. DE DE

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

4	23.287,52	42.511,57
5	23.234,47	42.513,18
6	23.219,47	42.512,97
7	23.213,03	42.502,60
8	23.217,43	42.467,97
9	23.235,26	42.423,34
10	23.236,16	42.412,11
11	23.222,53	42.409,56
12	23.221,98	42.389,66
13	23.208,30	42.377,84
14	23.183,28	42.363,65
15	23.174,36	42.353,23
16	23.162,10	42.350,83
17	23.130,23	42.325,54
18	23.122,08	42.290,22
19	23.129,22	42.271,99
20	23.102,27	42.249,93
21	23.098,97	42.220,57
22	23.078,64	42.185,03
23	22.723,52	42.312,10
24	22.715,99	42.283,58
25	22.715,62	42.263,75
26	22.756,25	42.179,66
27	22.784,10	42.133,05
28	22.777,32	42.116,58
29	22.787,15	42.096,70
30	22.770,38	42.066,23
31	22.739,37	42.098,73
32	22.688,32	42.077,48
33	22.629,53	42.052,00
34	22.586,82	42.028,19
35	22.627,08	42.004,35
36	22.650,84	41.995,51
37	22.658,53	42.035,63
38	22.686,39	42.067,59

*Carta*

REPUBLICA DE COLOMBIA



395

ALCALDIA DE PEREIRA

20 ABR 2012

DECRETO No. DE DE

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA GALICIA ALTA Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”

39	22.746,13	42.085,67
40	22.766,96	42.033,04
41	22.755,91	42.001,80
42	22.767,91	41.998,96
43	22.760,66	41.917,93
44	22.729,03	41.857,46
45	22.689,08	41.843,54
46	22.644,94	41.843,81
47	22.719,69	41.760,79
48	22.644,54	41.700,60
49	22.664,49	41.647,09
50	22.719,94	41.672,82
51	22.744,88	41.674,63
52	22.746,52	41.648,24
53	22.723,27	41.580,11
54	22.705,91	41.576,21
55	22.665,97	41.589,10
56	22.631,31	41.515,83
57	22.613,18	41.428,92
58	22.520,09	41.394,85
59	22.503,03	41.406,87
60	22.478,77	41.454,02
61	22.418,38	41.448,35
62	22.726,92	41.200,72
63	22.772,12	41.190,25
64	22.807,26	41.138,10
65	22.865,71	41.093,66
66	22.954,57	41.056,87
67	22.981,17	41.058,47
68	23.005,18	41.068,94
69	23.097,56	41.314,28
70	23.174,79	41.518,56
71	23.227,74	41.658,86
72	23.282,23	42.124,74
73	23.557,72	42.086,47

*Cedat*



--- 395

ALCALDIA DE PEREIRA

20 ABR 2012

DECRETO No. DE DE

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA GALICIA ALTA Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”

74	23.803,50	42.053,36
75	23.859,53	42.048,79
76	23.845,88	42.103,06
77	23.890,10	42.142,49
102	23.880,79	42.145,94
101	23.864,60	42.159,86
100	23.864,50	42.169,39
99	23.852,55	42.186,77
98	23.849,22	42.194,86
97	23.847,23	42.199,09
96	23.835,41	42.218,52
95	23.838,80	42.229,43
94	23.851,20	42.236,00
93	23.867,01	42.243,67
92	23.895,70	42.260,79
91	23.907,81	42.267,39
90	23.920,86	42.278,99
89	23.927,29	42.282,34

**Artículo 64. CONFORMACIÓN DE PREDIOS.** Los Predios que conforman la unidad de gestión No 1, participan dentro de la misma de la siguiente

FICHA	MATRICULA INMOBILIARIA	PROPIETARIO	DIRECCION	AREA CATASTRAL VINCULADA AL PLAN PARCIAL	AREA DENTRO UG	% PARTICIPACION PREDIO	% PART. PREDIO EN LA UAU
000200040007000	290-185523	PATRIMONIO AUTONOMO ASUL PLAN PARCIAL GALICIA PEREIRA	LOTE No 4 REMANENTE	283.826,98	272.461,38	96%	32%

*Atch*



ALCALDIA DE PEREIRA

20 ABR 2012

DECRETO No. DE DE

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

000200040014000	290-10228	PATRIMONIO AUTONOMO ASUL PLAN PARCIAL GALICIA	LOTE No.4 EL PLAYON	248.461,00	248.461,00	100%	30%
000200040016000	290-10229	PATRIMONIO AUTONOMO ASUL PLAN PARCIAL GALICIA PEREIRA	LOTE No.5 LA LAGUNA	318.786,00	318.786,00	100%	38%
<b>TOTALES</b>				<b>851.073,98</b>	<b>839.708,38</b>		<b>100%</b>

**Artículo 65. CONFORMACIÓN DE ÁREAS.** La Unidad de Gestión se encuentra conformada por las siguientes áreas de cesión:

DESCRIPCIÓN	%	ÁREAS EXISTENTES	OBSERVACIONES
<b>1 ÁREA BRUTA</b>	<b>100,00%</b>	<b>940.297,28 M2</b>	<b>ÁREA CATASTRAL</b>
<b>2 AFECTACIONES</b>	<b>88,21%</b>	<b>485.219,25 M2</b>	
<b>2,1 PREEXISTENCIAS</b>		<b>0,00 M2</b>	
Hacienda Galicia		0,00 M2	SEGÚN PLANIMETRÍA
<b>2,2 SUELOS DE PROTECCIÓN</b>		<b>315.065,74 M2</b>	
Rio Consota		139.141,19 M2	SEGÚN PLANIMETRÍA
Zonas de protección drenajes permanentes		100.902,20 M2	SEGÚN PLANIMETRÍA
Guadales		38.011,98 M2	NO SE INCLUYE ÁREA DE GUADUAL INMERSA EN LA PREEXISTENCIA (6011,28 M2), NI EN SUELOS DE PROTECCIÓN PARA CONTABILIZAR DOS VEZ LA MISMA ÁREA
Humedales		37.010,37 M2	INCLUYE ZONA DE PROTECCIÓN DEL HUMEDAL Y EL ÁREA DEL MISMO

*Arleth*



ALCALDIA DE PEREIRA

20 ABR 2012

DECRETO No. DE DE

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

	Suelos con Pendientes mayores al 60%		0,00	M2	ESTÁN INCLUIDAS EN LAS ÁREAS FORESTALES PROTECTORAS
	Zonas de protección pozos existentes		0,00	M2	SEGÚN PLANIMETRÍA
	Zonas de protección aljibes existentes		0,00	M2	SEGÚN PLANIMETRÍA
<b>2,3</b>	<b>PLAN VIAL PRINCIPAL</b>		<b>60.334,90</b>	<b>M2</b>	
	Avenida de las Américas (V3)		29.141,83	M2	NO SE INCLUYE EN ESTA ÁREA EL ANTE JARDÍN
	Avenida Malabar (V11)		1.663,89	M2	NO SE INCLUYE EN ESTA ÁREA EL ANTE JARDÍN
	Avenida Villa Diego (V21)		274,68	M2	NO SE INCLUYE EN ESTA ÁREA EL ANTE JARDÍN
	V23		29.254,50	M2	NO SE INCLUYE EN ESTA ÁREA EL ANTE JARDÍN
<b>2,4</b>	<b>REDES PRIMARIAS SERVICIOS PÚBLICOS</b>		<b>11.706,51</b>	<b>M2</b>	
	Planta Tratamiento		11706,51	M2	SEGÚN PLANIMETRÍA
<b>2,5</b>	<b>CESIONES ZONALES</b>		<b>69.112,71</b>	<b>M2</b>	
	Espacio público		37.516,98	M2	SEGÚN PLANIMETRÍA
	Equipamiento Colectivo		31.595,73	M2	SEGÚN PLANIMETRÍA
<b>3</b>	<b>ÁREA NETA URBANIZABLE</b>	<b>45,71%</b>	<b>364.547,74</b>	<b>M2</b>	<b>PARA CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD</b>
<b>4</b>	<b>VÍAS LOCALES</b>		<b>118.214,32</b>	<b>M2</b>	<b>SE ASUME UN 50% PARA ESTE TIPO DE VÍAS DEL ANU YA QUE SE INCLUYEN ÁREAS DE PARQUEADEROS Y VÍAS INTERIORS DEL PROYECTO</b>
<b>5</b>	<b>ÁREA ÚTIL A DESARROLLAR</b>	<b>31,29%</b>	<b>255.533,42</b>	<b>M2</b>	

**TÍTULO IV  
DETERMINACIONES SOBRE USOS DEL SUELO Y APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO, PREEXISTENCIAS**

**CAPITULO I  
DETERMINANTES SOBRE USOS DEL SUELO**

*clend*



20 ABR 2012

DECRETO No. DE DE

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

**Artículo 66. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS DEL SUELO.** – Los usos de suelo en el plan parcial deberán cumplir con las condiciones generales establecidas por el Decreto Municipal 449 de Julio de 2007 y su Decreto Modificadorio 1425 de 2010, y se encuentran ilustrados en el plano No. 29 "Usos y Aprovechamientos" que hace parte integral del presente plan.

**Artículo 67. USOS EN EL PLAN PARCIAL GALICIA ALTA-** Basados en los criterios establecidos en el artículo 303 del Acuerdo 23 de 2006, se establecen las zonas de asignación de usos del suelo para el Plan Parcial, cuya definición se encuentra contenida en el Documento Técnico de Soporte y se establecen para la zona de planificación, así:

**1. USO RESIDENCIAL: SUBGRUPOS PERMITIDOS:**

- VIVIENDA (R1)
- VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (R2) VIVIENDA DE INTERES SOCIAL – VIS-

LAS TIPOLOGÍAS DE VIVIENDA PERMITIDAS SON:

- VIVIENDA UNIFAMILIAR
- VIVIENDA MULTIFAMILIAR.

**2. USO COMERCIAL. SUBGRUPOS PERMITIDOS:**

- PEQUEÑO COMERCIO DOTACIONAL DE USO DIARIO (C.1).
- COMERCIO DE USO FRECUENTE. UNITARIO O AGRUPADO (C.2).
- COMERCIO MEDIANO. UNITARIO O AGRUPADO (C.3).
- GRANDES SUPERFICIES COMERCIALES (C.5)

**3. USO DE SERVICIOS. SUBGRUPOS PERMITIDOS**

- SERVICIOS DE USO COTIDIANO DE BAJO IMPACTO (S.1).
- SERVICIOS DE USO OCASIONAL - UNITARIOS O AGRUPADOS - (S.2).
- SERVICIOS DE USO OCASIONAL. UNITARIOS O AGRUPADOS. (S.3)

USOS DE ALTO IMPACTO DEL GRUPO SERVICIOS

- SERVICIOS RELIGIOSOS
- SERVICIOS BANCARIOS.

**4. USO DE EQUIPAMIENTOS.** Tipos de equipamientos permitidos:

- DE TIPO RECREATIVO
- DE TIPO EDUCATIVO..
- DE TIPO CULTURAL.

*Alcal.*



DECRETO No. DE DE

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

- DE SALUD.
- DE SEGURIDAD.

**SUBGRUPOS PERMITIDOS:**

- DE ESCALA DE VECINDARIO Y DE BARRIO (E .1).
- DE ESCALA COMUNAL O SECTOR (E.2).

**CAPITULO II**

**USOS DEL SUELO Y NORMA URBANISTICA.**

**Artículo 68.** Los usos de suelo permitidos en el Plan Parcial Galicia Alta, así como las condiciones normativas para el desarrollo de cada uso se encuentran consignadas y sintetizadas en los siguientes cuadros resumen, los cuales hacen parte integral de este documento, así:

**A. PARA ZONAS RESIDENCIALES.**

NORMA RESIDENCIAL									
GRUPO	USOS PERMITIDOS	USOS COMPATIBLES				USOS PROHIBIDOS			
	R	C	S	E	I	C	S	E	I
SUBGRUPO	R1	C1	S1	E1	I1	C6			I2 I3 I4
NOMBRE O ACTIVIDAD	Vivienda. Unifamiliar, multifamiliar	Comercio diario	Servicios de uso cotidiano	De escala de vecindario o de barrio	Industria artesanal	Usos de alto impacto del grupo de comercio	Usos de alto impacto del grupo de servicios	Del tipo de transporte, gubernamental, de seguridad, de asistencia y protección social y de abastecimiento	Industria liviana, mediana y pesada.
INTENSIDAD	NA	2 x MZ	2 x MZ	1 X 5 MZ	1 x MZ	NA	NA	NA	NA

*Infancia*



20 ABR 2012

DECRETO No. DE DE

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

<b>CONDICIONES ESPECIALES</b>	<p>Para la vivienda unifamiliar el costado de mayor extensión de una manzana será de 250 m, deberán delimitarse por vías públicas peatonales o vehiculares, en todo caso al menos dos de estas vías serán vehiculares.</p>	<p>Se deben localizar de manera independiente de la vivienda, en sectores definidos para usos comerciales, y de servicios.</p>	<p>Se deben localizar de manera independiente de la vivienda, en sectores definidos para usos comerciales, y de servicios</p>	<p>Se deben localizar de manera independiente de la vivienda, en sectores definidos para este uso por el planteamiento urbanístico</p>	<p>Se deben localizar de manera independiente de la vivienda, en sectores definidos para usos comerciales, y de servicios</p>	NA	NA	NA	NA
	<p>Solamente los usos aquí definidos se permite en todo el predio, la vivienda multifamiliar se permite en orden continuo y discontinuo</p>	<p>En conjuntos cerrados se permiten desarrollo de estos usos al interior complementarios al uso principal. En multifamiliares se pueden desarrollar en plataforma comercial, y de servicios</p>	<p>En conjuntos cerrados se permiten desarrollo de estos usos al interior complementarios al uso principal. En multifamiliares se pueden desarrollar en plataforma comercial y de servicios</p>	<p>Se permiten de tipo educativo, recreativo, cultural, de salud.</p>					

*adad.*

**B. PARA ZONA RESIDENCIAL VIS**





DECRETO No. DE DE

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA GALICIA ALTA Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”

ZONA RESIDENCIAL VIS									
GRUPO	USOS PERMITIDOS	USOS COMPATIBLES				USOS PROHIBIDOS			
	R	C	S	E	I	C	S	E	I
SUBGRUPO	R2	C1	S1	E1	I1	C6	NA	NA	I2 I3 I4
NOMBRE O ACTIVIDAD	Vivienda. Unifamiliar, multifamiliar	Comercio diario	Servicios de uso cotidiano	De escala de vecindario o de barrio	Industria artesanal	Usos de alto impacto o del grupo de comercios	Usos de alto impacto o del grupo de servicios	Del tipo de transporte, gubernamental, de seguridad y de abastecimiento	Industrial liviana, mediana y pesada.
INTENSIDAD	NA	4 x MZ	2 x MZ	1 X MZ	1 X MZ	NA	NA	NA	NA
CONDICIONES ESPECIALES	Se permite en todo el predio, para la vivienda unifamiliar el costado de mayor extensión de una manzana será de 250 m, deberán delimitarse por vías públicas peatonales o vehiculares, en todo caso al menos dos de estas vías serán vehiculares	No podrán ocupar más del 12% del área de la vivienda. En multifamiliares se pueden desarrollar en plataforma comercial, y de servicios. En conjuntos cerrados se permiten desarrollo de estos usos al interior complementarios al uso principal.	No podrán ocupar más del 12% del área de la vivienda. En multifamiliares se pueden desarrollar en plataforma comercial, y de servicios. En conjuntos cerrados se permiten desarrollo de estos usos	Se permiten de tipo educativo, recreativo, cultural, de salud, de asistencia y protección social	Solamente los usos aquí definidos	NA	NA	NA	NA

*Culpa*



DECRETO No. DE DE

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

Solamente los usos aquí definidos. La vivienda multifamiliar se permite en orden continuo y discontinuo					No podrán ocupar más del 12% del área de la vivienda.				
---	--	--	--	--	---	--	--	--	--

3. ZONA COMERCIAL Y DE SERVICIOS

ZONA COMERCIAL Y DE SERVICIOS													
GRUPO	USOS PERMITIDOS				USOS COMPATIBLES				USOS PROHIBIDOS				
	C	S		E	C	S	E	I	C	S	E	I	
SUBGRUPO	C2 C3	S2 S3	USOS DE ALTO IMPACTO DEL GRUPO DE SERVICIOS		E2	C1 C5	S1	E1	I1	C4 C6	S4	I3 I4	
NOMBRE O ACTIVIDAD	Comercio frecuente; comercio mediano unitario o agrupado	Servicios de uso cotidiano; servicios de uso ocasional. Unitario o agrupado	Bancarios	Religiosos	De escala comunal o sector	Comercio diario; grandes superficies comerciales	Servicios de uso cotidiano	De escala de vecindario o de barrio	Industria artesanal	Comercio pesado; usos de alto impacto del grupo de comercio	Servicios de escala mediana. Unitarios o agrupados	Del tipo de transporte, de asistencia y seguridad social, gubernamental y de abastecimiento	Industria mediana; industria pesada
INTENSIDAD	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA

*Calder*



20 ABR 2012

DECRETO No. DE DE

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

<b>CONDICIONES ESPECIALES</b>	Solamente los usos aquí definidos. Se deben localizar en sectores definidos únicamente para usos comerciales, y de servicios	Solamente los usos aquí definidos. Se deben localizar en sectores definidos únicamente para usos comerciales, y de servicios	Solamente los usos aquí definidos; debe cumplir con requisitos del estatuto de usos del suelo	Se permiten de tipo educativo, recreativo, cultural, de salud, de seguridad.	Se deben localizar en sectores definidos para usos comerciales, y de servicios.	Se deben localizar en sectores definidos para usos comerciales, y de servicios.	Se deben localizar en sectores definidos para este uso por el planteamiento urbanístico. Se permite n de tipo educativo, recreativo, cultural, de seguridad, de salud.	Se deben localizar en sectores definidos para usos comerciales, y de servicios	NA	NA	NA	NA
-------------------------------	--	--	---	--	---	---	--	--	----	----	----	----

4. ESPACIO PÚBLICO

ESPACIO PÚBLICO						
GRUPO	USOS PERMITIDOS		USOS COMPATIBLES		USOS PROHIBIDOS	
	E		C	S	C	S
SUBGRUPO	E1	E2	C1 C2	S1 S2	C3 C4 C5 C6	S3 S4 S5
<b>NOMBRE O ACTIVIDAD</b>	De escala de vecindario o de barrio	De escala comunal o sector	Comercio diario y frecuente	Servicios de uso cotidiano	Comercio mediano unitario y agrupado, pesado, grandes superficies comerciales, usos de alto impacto del grupo de comercio	Servicios de uso ocasional. Unitario o agrupado, de escala mediana unitarios o agrupados, de gran escala
<b>INTENSIDAD</b>	NA	NA	NA	NA	NA	NA

*Adenda*



--- 395

ALCALDIA DE PEREIRA

20 ABR 2012

DECRETO No. DE DE

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA GALICIA ALTA Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”

<b>CONDICIONES ESPECIALES</b>	Se deben localizar en los sectores definidos por el planteamiento urbanístico como lugar de localización de las cesiones obligatorias. Solo se permiten de tipo recreativo, parques, plazas, plazoletas y zonas verdes.	Solamente los usos aquí definidos. Se deben localizar en los sectores definidos por el planteamiento urbanístico como lugar de localización de las cesiones obligatorias.	Solamente como uso complementario a la actividad principal	Solamente como uso complementario a la actividad principal	NA	NA
-------------------------------	---	---	--	--	----	----

**5. EQUIPAMIENTO COLECTIVO**

GRUPO	USOS PERMITIDOS		USOS COMPATIBLES		USOS PROHIBIDOS	
	E		C	S	C	S
SUBGRUPO	E1	E2	C1 C2	S1 S2	C	S
<b>NOMBRE O ACTIVIDAD</b>	De escala de vecindario o de barrio	De escala comunal o sector	Comercio diario y frecuente	Servicios de uso cotidiano	C3 C4 C5 C6	S3 S4 S5
<b>INTENSIDAD</b>	NA	NA	NA	NA	Comercio mediano unitario y agrupado, pesado, grandes superficies comerciales, usos de alto impacto del grupo de comercio	Servicios de uso ocasional. Unitario o agrupado, de escala mediana unitarios o agrupados, de gran escala
<b>CONDICIONES ESPECIALES</b>	Se deben localizar en los sectores definidos por el planteamiento urbanístico como lugar de localización de las cesiones obligatorias. Se	Solamente los usos aquí definidos. Se deben localizar en los sectores definidos por el planteamiento urbanístico como lugar de localización de	Solamente como uso complementario a la actividad principal	Solamente como uso complementario a la actividad principal	NA	NA

*Adapt*



20 ABR 2012

ALCALDIA DE PEREIRA

DECRETO No. DE DE

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

	permiten de tipo educativo, recreativo, cultural, de salud, de seguridad, de asistencia y seguridad social.	las cesiones obligatorias. E permiten de tipo educativo, recreativo, cultural, de salud, de seguridad, de asistencia y seguridad social.				
--	---	--	--	--	--	--

**Parágrafo 1.** La localización planimétrica de las zonas de asignación de usos definidas en el Plano No. 29 "Usos y Aprovechamientos" podrá ser modificada conforme al proyecto urbanístico puntual, sobre el área útil, en todo caso, no se podrán superar los aprovechamientos urbanísticos definidos en este documento, ni modificar la distribución de los mismos entre usos comerciales, de servicios y residencial. La relocalización se debe cumpliendo con las siguientes condiciones:

- Se conserven los usos asignados como principales y compatibles, el número de unidades y/o la cantidad de metros cuadrados construidos, autorizados y permitidos en la correspondiente unidad de gestión.
- Se conserve para cada uso, el área mínima del lote y la normatividad aplicable para su implementación, determinada en el presente Decreto.
- Se respeten los parámetros y áreas mínimas de entrega, correspondiente a espacio público y equipamiento colectivo que hace referencia el presente Decreto.
- La redelimitación y redistribución de los usos del suelo en la unidad de Gestión, en ningún caso autoriza mayor aprovechamiento del suelo en índices de construcción o de ocupación.

**Parágrafo 2.** En caso de incrementarse el número de unidades o los metros cuadrados autorizados en comercio y servicio, deberá tramitarse la respectiva modificación al Plan Parcial de conformidad con lo establecido en el Decreto 2181 de 2006, modificado por el Decreto 4300 de 2007.

**Artículo 69. NORMAS URBANÍSTICAS.** Las siguientes son las normas normativas que aplican para cada tipología de Uso en el Plan Parcial Galicia Alta.

**1. ZONA RESIDENCIAL**

<b>ZONA RESIDENCIAL</b>
-------------------------

*Atend.*



ALCALDIA DE PEREIRA

3 9 5

DECRETO No. DE DE

20 ABR 2012

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

SUBGRUPO	TIPOLOGÍA	AREA MINIMA LOTE	FRENTE MINIMO LOTE	RETIRO	ALTURA	VOLADIZO	RETIRO FRONTAL	RETIRO LATERAL	RETIRO POSTERIOR	PARQUEADEROS	OTROS REQUERIMIENTOS
R1	UNIFAMILIAR AGRUPADA	35 M2	3,5 M	Libre, respetando retiros	2 pisos más altillo	1,5 m a una altura mínima de 2,3 m respecto al punto más desfavorable	Según secciones viales	No se exigen	2 x 3 apareados, en caso de no existir apareamiento de viviendas no aplica retiro	1 x cada 3 unidades de vivienda para residentes y 1 x cada 10 viviendas para visitantes	Aplicar el decreto nacional 798 de 2010, nsr-10 y estatuto de usos del suelo
	MULTIFAMILIAR AGRUPADA	240 M2	15 M	Libre, respetando retiros	Libre	1,5 m a una altura mínima de 2,3 m respecto al punto más desfavorable	Según secciones viales	Para orden continuo: según nsr.10; para orden discontinuo: mínimo 3 m desde el primer piso	No aplica	1 x cada 3 unidades de vivienda para residentes y 1 x cada 10 viviendas para visitantes	Aplicar el estatuto de usos del suelo, nsr-10.
C1	NA	12 M2	3 M	Libre, respetando retiros	2 pisos	No aplica	Según secciones viales	No se exige	No se exige	1 x cada 50 m2 construidos vendibles	Aplicar el estatuto de usos del suelo, nsr-10
S1	NA										

*Cifer*



395

20 ABR 2012

DECRETO No. DE DE

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA GALICIA ALTA Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”

E1	NA	70 M2	6 M	Libre, respetando retiros	2 pisos	1,5 m a una altura mínima de 2,3 m respecto al punto más desfavorable	Según secciones viales	3 M	8 m a todo el ancho del predio	1 x cada 50 m2 construidos del uso. Una (1) celda equivale a 4 lugares de parqueo de motos.	Aplicar el estatuto de usos del suelo, nsr-10. Se deben localizar de manera independiente de la vivienda, en sectores definidos para usos comerciales, y de servicios
----	----	-------	-----	---------------------------	---------	---	------------------------	-----	--------------------------------	---	---

2. ZONA RESIDENCIAL VIS

ZONA RESIDENCIAL VIS											
SUBGRUPO	TIPOLOGÍA	AREA MÍNIMA LOTE	FRENTE MÍNIMO LOTE	LIBRE	ALTURA	VOLADIZO	RETIRO FRONTAL	RETIRO LATERAL	RETIRO POSTERIOR	PARQUEADEROS	OTROS REQUERIMIENTOS
R2	UNIFAMILIAR AGRUPADA	35M2	3,5 M	Libre, respetando retiros	2 pisos más altillo	1,1 m a una altura mínima de 2,3 m respecto al punto más desfavorable	Según secciones viales	No se exigen	2 x 3 apareados, en caso de no existir apareamiento de viviendas no aplica retiro	1 x cada 3 unidades de vivienda para residentes y 1 x cada 10 viviendas para visitantes una (1) celda equivale a 4 lugares de parqueo de motos.	Aplicar el decreto nacional 798 de 2010, nsr-10 y estatuto de usos del suelo

*Atend.*



20 ABR 2012

DECRETO No. DE DE

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

	MULTIFAMILIAR AGRUPADA	240 M2	15 M	Libre, respetando retiros	Libre	1,1 m a una altura mínima de 2,3 m respecto al punto más desfavorable	Según secciones viales	Para orden continuo : mínimo 3 m desde el primer piso; para orden discontinuo: según nsr.10	No aplica	1 x cada 3 unidades de vivienda para residentes y 1 x cada 10 viviendas para visitantes. Una (1) celda equivale a 4 lugares de parqueo de motos.	Estatuto de usos del suelo, nsr-10
C1	NA	6 M2	2 M	Libre, respetando retiros	1 piso	No aplica	Según secciones viales	No se exige	No se exige	1 x cada 50 m2 construidos vendibles, en caso de localizarse por fuera de la vivienda en sectores para usos comerciales, de servicios e industriales. Una (1) celda equivale a 4 lugares de parqueo de motos.	Aplicar el estatuto de usos del suelo, nsr-10
S1											
E1	NA	70 m2	6 m	Libre, respetando retiros	2 pisos	1,5 m a una altura mínima de 2,3 m respecto al punto más desfavorable	Según secciones viales	3 m	8 m a todo el ancho del predio	1 x cada 50 m2 construidos del uso. Una (1) celda equivale a 4 lugares de parqueo de motos.	Aplicar el estatuto de usos del suelo, nsr-10. Se deben localizar de manera independiente de la vivienda, en sectores definidos para usos

*Cal.*





ALCALDIA DE PEREIRA

3 9 5

DECRETO No. DE DE

20 ABR 2012

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

												comerciales, y de servicios
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-----------------------------

3. ZONA DE COMERCIAL Y DE SERVICIOS

ZONA COMERCIAL Y DE SERVICIOS											
SUBGRUPO	TIPOLOGÍA	AREA MÍNIMA LOTE	FRENTE MÍNIMO LOTE	USO	ALTURA	VOLADIZO	RETIRO FRONTAL	RETIRO LATERAL	RETIRO POSTERIOR	PARQUEADEROS	OTROS REQUERIMIENTOS
C		36 M2	3 M	Libre, respetando retiros	2 pisos	No aplica	Según secciones viales	No se exige	No se exige	1 x cada 50 m2 construidos vendibles. Una (1) celda equivale a 4 lugares de parqueo de motos.	Aplicar el estatuto de usos del suelo, nsr-10. No se podrá exceder el aprovechamiento establecido en el plan parcial para este tipo de usos.
S		36 M2	3 M	Libre, respetando retiros	2 pisos	No aplica	Según secciones viales	No se exige	No se exige	1 x cada 50 m2 construidos vendibles. Una (1) celda equivale a 4 lugares de parqueo de motos.	Aplicar el estatuto de usos del suelo, nsr-10. No se podrá exceder el aprovechamiento establecido en el plan parcial para este tipo de usos.
E		70 M2	6 M	Libre, respetando retiros	2 pisos	1,5 m a una altura mínima de 2,3 m respecto al punto más desfavorable	Según secciones viales	3 M	8 m a todo el ancho del predio	1 x cada 50 m2 construidos del uso. Una (1) celda equivale a 4 lugares de parqueo de motos.	Aplicar el estatuto de usos del suelo, nsr-10. Se deben localizar de manera independiente de la vivienda, en sectores definidos para usos comerciales, y de servicios

*Cifer*



--- 395

ALCALDIA DE PEREIRA

20 ABR 2012

DECRETO No. DE DE

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

**4. ZONA DE EQUIPAMIENTO COLECTIVO**

SUBGRUPO	TIPOLOGIA	AREA MINIMA LOTE	FRENTE MINIMO LOTE	LIBRE	ALTURA	VOLADIZO	RETIRO FRONTAL	RETIRO LATERAL	RETIRO POSTERIOR	PARQUEADEROS	OTROS REQUERIMIENTOS
E1		240 M2	6 M	Libre, respetando retiros	3 pisos	1,5 m a una altura mínima de 2,3 m respecto al punto más desfavorable	Según seccion es viales	No se exigen	3 m a todo el ancho del predio	Según estatuto de usos del suelo	Estatuto de usos del suelo, nsr-10
E2											
C1		6 M2	2 M	Libre, respetando retiros	1 piso	No aplica	Según seccion es viales	No se exigen	No se exige	Según estatuto de usos del suelo	Aplicar el estatuto de usos del suelo, nsr-10
C2											
S1		6 M2	2 M	Libre, respetando retiros	1 piso	No aplica	Según seccion es viales	No se exigen	No se exige	Según estatuto de usos del suelo	Aplicar el estatuto de usos del suelo, nsr-10
S2											

**Artículo 70. APROVECHAMIENTOS MÁXIMOS DE LA UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA.** Los aprovechamientos urbanísticos de la unidad de gestión urbanística se describen a continuación:

UG	No. Viviendas	Comercio	Área construida comercio
1 GALICIA ALTA	2.050	10.018	10.517

**Artículo 71. TRATAMIENTO DE DESARROLLO.** El presente Plan Parcial se encuentra dentro del perímetro de expansión urbana de la zona occidental, (plano No. 12 del Acuerdo 23 de 2006) con tratamiento urbanístico de desarrollo.

**TITULO V  
ESTRATEGIA DE GESTIÓN y FINANCIACIÓN**

*Calat*



20 ABR 2012

DECRETO No. DE DE

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

**Artículo 72.** El presente Plan Parcial se plantea desarrollar a través de una única unidad de gestión la cual deberá garantizar para su ejecución el cumplimiento de las cargas urbanísticas generales que se establecen a continuación:

ITEM	COSTO
<b>CONSULTORÍA</b>	<b>\$ 250.000.000</b>
<b>COSTO SUELO PARA CESIONES</b>	<b>\$ 1.463.515.940</b>
<b>OBRAS AMBIENTALES</b>	<b>\$ 78.000.000</b>
<b>SERVICIOS PÚBLICOS</b>	<b>\$ 2.950.065.116</b>
Acueducto	\$ 415.368.992
Alcantarillado Aguas Residuales	\$ 451.984.137
PTAR	\$ 925.798.470
Alcantarillado Aguas Lluvias	\$ 827.369.298
Energía	\$ 329.544.219
<b>VIAS</b>	<b>\$ 12.139.841.586</b>
Avenida de las Américas	\$ 3.338.877.315
V 23	\$ 8.800.964.272
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 16.881.422.643</b>

**Parágrafo.** El proyecto urbanístico plantea ejecutarse a través de un único planteamiento urbanístico general cuyas licencias de urbanismo y construcción serán ejecutadas por etapas, así entonces le corresponderá a cada etapa la entrega proporcional de espacio público, equipamiento colectivo y cargas urbanísticas en la ejecución de obras.

**Artículo 73. ESTRATEGIA PARA SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES Y LLUVIAS.** La planta de tratamiento se desarrollará por módulos conforme a lo establecido en este documento, por lo tanto para el buen funcionamiento cada etapa debe garantizar la ejecución del modulo necesario, en caso de adición de unidades inmobiliarias, las solicitudes de modificación de licencia para dicha etapa deberán obtener por parte de Aguas y Aguas la certificación de que el modulo existente es suficiente para el saneamiento de la misma. Para garantizar la ejecución del proyecto primero se deberá desarrollar la red de alcantarillado, bien sea desde el occidente o desde el oriente del proyecto hasta la planta de tratamiento planteada, la cual deberá ejecutar el modulo requerido. Además, cada etapa deberá realizar las redes de aguas lluvias necesarias.

**Artículo 74. ESTRATEGIA PARA ACUEDUCTO.** La ejecución de la red de acueducto se realizará desde el punto de empalme con la red principal existente hasta el punto que se requiera para el suministro de agua a las etapas que sean licenciadas.

*cedul*



--- 395

ALCALDIA DE PEREIRA

20 ABR 2012

DECRETO No. DE DE

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA GALICIA ALTA Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”

**Artículo 75. ESTRATEGIA PARA EL SISTEMA DE MOVILIDAD.** La vía V23 se desarrollara por tramos de acuerdo a la necesidad de ingreso y movilidad de cada etapa a licenciar. En cuanto a la Avenida de las Américas deberá ejecutarse con el desarrollo de los aprovechamientos planteados al costado occidental del plan parcial.

**TÍTULO VI  
PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA**

**Artículo 76. PLUSVALÍA** - Con el fin de determinar el efecto plusvalía, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la expedición de este acto, la Secretaría de Planeación iniciará los trámites y las gestiones indispensables que cumplan los presupuestos de ley con el fin de conseguir del Instituto Geográfico Agustín Codazzi o de peritos técnicos debidamente inscritos en las Lonjas e instituciones análogas, que establezcan el mayor valor por metro cuadrado de suelo en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias con características geoeconómicas homogéneas que se encuentren dentro del área de planificación y de influencia de este Plan Parcial, teniendo en cuenta lo establecido en capítulo IX de la Ley 388 de 1997, los Decretos Nacionales 1788 de 2004 y 1420 de 1998 y la resolución 620 de 2008, el POT, el Acuerdo 65 de 2004 y los Decretos Municipales 224 y 229 de 2005 y aquellas normas que las desarrollen, modifiquen o sustituyan.

**Artículo 77. LIQUIDACIÓN DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA** - Una vez en firme la resolución del cálculo del efecto de plusvalía por metro cuadrado de las zonas o subzonas beneficiarias conforme a lo establecido en artículo anterior, la Secretaría de Planeación procederá a liquidar el efecto de plusvalía para cada uno de los inmuebles objeto de la misma, conforme al artículo 81 de la Ley 388 de 1997.

**TITULO XI  
DISPOSICIONES FINALES**

**Artículo 78. CRONOGRAMA GENERAL DE EJECUCIÓN DE OBRAS DEL PLAN PARCIAL.** En la siguiente Tabla se propone el cronograma general de ejecución de obras que servirá de base para las determinaciones que al respecto se hayan de adoptar y que podrá ser variado de acuerdo con las exigencias del mercado inmobiliario:

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
UG 1										

**Artículo 79. COMPLEMENTARIEDAD DE TRÁMITES.** La adopción de este plan parcial no sustituye la obligación de obtener las respectivas licencias urbanísticas ante las curadurías urbanas, ni suple el trámite de radicación de documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, regulado

*recep*



20 ABR 2012

DECRETO No. DE DE

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

en la Ley 66 de 1968 y el artículo 185 del Decreto 019 de 2012, para tal propósito se deberá adelantar el trámite ante la Secretaría de Gestión Inmobiliaria.

**Artículo 80. VIGENCIA Y DEROGATORIAS DEL PLAN PARCIAL-** El Plan Parcial entrará en vigor desde la fecha de publicación de su aprobación definitiva en Gaceta Metropolitana y su vigencia será indefinida, mientras no sea modificado por un plan urbanístico de igual o superior rango, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales.

20 ABR 2012

Dado en Pereira a los \_\_\_\_\_

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE,

**ENRIQUE ANTONIO VÁSQUEZ ZULETA**  
Alcalde Municipal

**CARLOS ARTURO CARO ISAZA**  
Secretario de Planeación

**CARLOS EDUARDO RINCÓN GONZALEZ**  
Director Operativo Desarrollo Urbano

**JUAN DAVID GONZALES ECHEVERRY**  
Secretario de Jurídica

Revisión Legal Secretaria Jurídica

**María Cristina Ramírez Uribe**  
Profesional Especializado

Revisión Legal Secretaria Planeación

**Alejandra Marín Buitrago**  
Abogada Contratista