

# ALCALDÍA DE PEREIRA



1 8 1 - - - - -

1 8 MAR 2014

**DECRETO No.** \_\_\_\_\_

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

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

De conformidad con la Ley 388 de 1997 se establecieron los mecanismos que permiten al Municipio, en ejercicio de su autonomía, promover el ordenamiento territorial de su territorio, mediante actuaciones urbanísticas.

En desarrollo de dicha ley se establecieron instrumentos de planificación para desarrollar y complementar los Planes de Ordenamiento Territorial, en sectores específicos mediante (i) planes especiales, (ii) Planes Parciales y (iii) Actuaciones urbanas integrales o macro proyectos urbanos.

En este contexto, el presente acto administrativo tiene como finalidad desarrollar el instrumento de Plan Parcial, con el propósito de definir el desarrollo físico de un sector denominado "Galicia II" que requiere intervención estratégica e integral, con base en los Decretos 2181 de 2006, 4300 de 2007 y 1478 de 2013, que disponen el procedimiento especial, organizado en tres fases: 1) formulación y revisión, 2) concertación y consulta, y 3) adopción mediante Decreto Municipal.

Siguiendo el procedimiento establecido para la aprobación del Plan parcial referido, la firma "Vertical de Construcciones S.A.S" identificado con el NIT No. 900.055.277-4 presentó ante la Secretaría de Planeación Municipal, solicitud de determinantes para la formulación del Plan Parcial "Galicia II".

Como respuesta a la solicitud, mediante Resolución No. 2735 del 31 de mayo de 2011, la Secretaría de Planeación, definió las determinantes para la formulación del plan parcial "Galicia II", con una vigencia de un doce (12) meses de conformidad con el parágrafo 2 del artículo 6° del Decreto Nacional 2181 de 2006, la cual fue notificada al promotor el 03 de junio del mismo año.

Pasado un año de la aprobación de las determinantes, la firma "Vertical de Construcciones S.A.S" debió presentar nuevamente solicitud el 16 de julio 2012 toda vez que, el plazo de la resolución por medio de la cual se había definido las determinantes del plan parcial "Galicia II", expiró sin que el promotor hubiera presentado la formulación del plan parcial.

En consecuencia la Secretaría de Planeación mediante Resolución No. 3440 del 24 de agosto de 2012, nuevamente definió las determinantes para la formulación del Plan Parcial "Galicia II", la cual fue notificada el 28 de agosto siguiente y recurrida por el promotor mediante recurso de reposición debidamente sustentado y resuelto mediante Resolución No. 3854 del 26 de septiembre del mismo año, despachando favorablemente las objeciones del recurrente en forma parcial.

*Calderon*

# ALCALDÍA DE PEREIRA



1º MAR 2014

181 - - - - -

DECRETO No. \_\_\_\_\_

## POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA GALICIA II Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS.

Estando dentro del plazo concedido para formular el plan parcial, la firma "Vertical de Construcciones S.A.S" presentó la formulación del Plan parcial el 28 de agosto de 2013, el cual fue revisado por el Comité Técnico de Evaluación de Planes Parciales de la Secretaría de Planeación del Municipio, el 03 de septiembre siguiente, realizando varias observaciones y recomendaciones al documento, las cuales atendió el promotor ajustando y presentando las correcciones el 28 de octubre último, razón por la cual el Comité Técnico de Evaluación de Planes Parciales recomendó el pasado 05 de diciembre, emitir concepto favorable de viabilidad de adopción del Plan Parcial.

Cabe señalar que el Plan Parcial "Galicia II" se gestionó sobre el lote identificado con la Matricula inmobiliaria No. 290-166569 de propiedad de la señora ELVIRA GRAJALES OCAMPO identificada con la cédula de ciudadanía No. 24.890.205, persona que le confirió poder a la firma "Vertical de Construcciones S.A.S" para promover el plan parcial, razón por la cual la convocatoria a propietarios y vecinos ordenada de conformidad con el artículo 8º del Decreto 2181 de 2006, se surtió principalmente con éstos últimos mediante la página web de la Alcaldía y la emisora de Pereira al Aire de conformidad con el artículo 73 de la Ley 1437 de 2011, tal y como lo certificó el Secretario de Comunicaciones, mediante oficio de fecha 18 de septiembre identificado con el número 11578.

Surtido el trámite anterior, la Secretaría de Planeación Municipal mediante Resolución No. 6615 de diciembre 06 de 2013, expidió concepto favorable de viabilidad para la adopción de la formulación del plan parcial de expansión urbana denominado Galicia II, presentado por la sociedad "Vertical de Construcciones S.A.S", previo poder otorgado por la propietaria del lote la señora Elvira Grajales Ocampo, decisión que fue debidamente notificada el 10 de diciembre siguiente, con lo cual quedó agotada la etapa de (i) formulación y consulta.

El 12 de diciembre de 2013, la Secretaría de Planeación remitió los documentos correspondientes al Plan Parcial Galicia II a la Corporación Autónoma Regional -CARDER-, con el propósito de someterlo a consideración de la autoridad ambiental de conformidad con el artículo 11 del Decreto Nacional 2181 de 2006 modificado por el artículo 6 del Decreto 1478 de 2013.

La Corporación Autónoma Regional -CARDER-, mediante Resolución No. 0225 del 28 de enero del corriente, resolvió tener por concertado con el Municipio de Pereira, los asuntos ambientales del Plan Parcial de expansión urbana Galicia II y ordena acoger los requerimientos generados en el concepto técnico No. 00152 del 24 de enero de 2014, quedando agotada la etapa de (ii) concertación y consulta.

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 II en el Municipio de Pereira y

*Caldel*

ALCALDÍA DE PEREIRA



181 - - - - - 18 MAR 2014

DECRETO No. \_\_\_\_\_

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

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

DECRETA

TÍTULO I

LOCALIZACIÓN, DELIMITACIÓN Y CONFORMACIÓN DEL PLAN PARCIAL

CAPÍTULO I

LOCALIZACIÓN Y DELIMITACIÓN

**ARTICULO 1. Adopción:** Adóptese como instrumento que desarrolla y complementa las disposiciones urbanísticas contenidas en el Acuerdo 18 de 2000 PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL y su revisión y ajustes, el Plan Parcial de Expansión Urbana Galicia II, contenido en este acto administrativo.

**ARTICULO 2. Área de Planificación y Delimitación:** El Plan parcial de Expansión Urbana adoptado por este acto administrativo tiene una extensión planimétrica de ciento ochenta y cinco mil seiscientos diez y ocho metros cuadrados con quince centímetros cuadrados (185.618,15 m<sup>2</sup>), incluyen la zona de mejoramiento integral. El plan parcial se trabaja con áreas planimétricas para efectos de los cálculos de áreas, por lo tanto antes de cualquier trámite ante las curadurías urbanas cada unidad de actuación deberá actualizar la información predial ante el IGAC.

**Parágrafo primero:** Que el plan parcial se encuentra conformado por los siguientes predios:

| PREDIO | EGHA CATASTRAL      | MATRÍCULA INMOBILIARIA | DIRECCIÓN   | PROPIETARIO                 | AREA CATASTRAL | AREA PLANIMETRICA | % PARTICIPACION DEL PREDIO EN EL PLAN PARCIAL |
|--------|---------------------|------------------------|---|-----------------------------|----------------|-------------------|---|
| 1      | 00-02-0004-0015-000 | 290-166569             | Sector paraje Belmonte - El Ecuador Hacienda Galicia Lote 2 | Elvira Grajales Ocampo      | 150.239,00     | 151.857,71        | 81,81%  |
| 2      | 00-02-0004-0107-000 | 290-0109148            | TRIPOLI LT 1  | Jimmy Levy Appel            | 11.412,00      | 11.263,13         | 6,07%   |
| 3      | 00-02-0004-0051-000 | 290-0109149            | CS 2 TRIPOLI  | Edilberto Escobar Vallejo   | 9.279,00       | 9.112,79          | 4,91%   |
| 4      | 00-02-0004-0108-000 | 290-0109150            | TRIPOLI LT 3  | Sonia Elena Corredor Chujfi | 11.308,00      | 11.072,84         | 5,97%   |

*Adon*

ALCALDÍA DE PEREIRA



18 MAR 2014

DECRETO No. 181 - - - - -

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

|                           |                               |                   |                   |                |
|---------------------------|-------------------------------|-------------------|-------------------|----------------|
| 5                         | Zona de Mejoramiento Integral | 2.311,68          | 2.311,68          | 1,25%          |
| <b>TOTAL PLAN PARCIAL</b> |                               | <b>184.649,68</b> | <b>185.618,15</b> | <b>100,00%</b> |

Que en cumplimiento del artículo 381 del Acuerdo 023 de 2006, el 100% del área del plan parcial Galicia II se encuentra en zona de expansión occidental.

**Parágrafo segundo:** En consideración a que el Plan parcial trabaja con áreas planimétricas, antes de cualquier trámite ante la curaduría urbana, cada unidad de actuación deberá actualizar la información predial ante el IGAC

**Parágrafo tercero: Linderos:** Los linderos del Plan parcial de expansión urbana Galicia II, son conforme con el plano No. 03 DELIMITACION E INFORMACION PREDIAL del documento técnico y hace parte integral del presente Decreto, son los siguientes:

Al Norte: con el asentamiento ubicado sobre la antigua banca del ferrocarril; Al Sur: con el predio vecino identificado con ficha catastral No. 00-02-0004-0016-000 Al Oriente: los predios vecinos identificados con las fichas catastrales No. 00-02-0004-0012-000, 00-02-0004-0098-000, 00-02-0004-0102-000 Y 00-02-0004-0014-000. Al Occidente: con el predio vecino identificado con la ficha catastral No. 00-02-0004-0203-000 (Plan Parcial Galicia).

**CAPITULO II  
DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN**

**ARTICULO 3. Área de Planificación:** El área de planificación del plan parcial Galicia II se encuentra delimitada por los siguientes puntos de coordenadas, expresados según el sistema de coordenadas planas cartesianas con origen en el punto TERRAZA y que se expresa en el documento técnico el cual hace parte integral de este decreto estas son:

| PUNTO | X (E)    | Y (N)    |
|-------|----------|----------|
| 1     | 23320,00 | 41214,70 |
| 2     | 23334,92 | 41218,76 |
| 3     | 23339,02 | 41189,87 |
| 4     | 23344,67 | 41145,59 |
| 5     | 23306,26 | 41140,82 |
| 6     | 23248,52 | 41137,32 |
| 7     | 23193,49 | 41128,92 |
| 8     | 23163,10 | 41120,60 |
| 9     | 23130,59 | 41111,01 |
| 10    | 23098,94 | 41104,53 |
| 11    | 23080,91 | 41099,84 |
| 12    | 23048,62 | 41088,41 |
| 13    | 23005,49 | 41068,93 |
| 14    | 23025,88 | 41124,10 |

*Real*

ALCALDÍA DE PEREIRA



18 MAR 2014

DECRETO No. 181 - - - - -

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

|    |          |          |
|----|----------|----------|
| 15 | 23037,99 | 41156,11 |
| 16 | 23061,87 | 41219,34 |
| 17 | 23079,06 | 41264,84 |
| 18 | 23097,59 | 41313,85 |
| 19 | 23117,56 | 41366,69 |
| 20 | 23141,15 | 41429,11 |
| 21 | 23161,84 | 41483,86 |
| 22 | 23184,21 | 41543,05 |
| 23 | 23202,05 | 41590,27 |
| 24 | 23228,35 | 41660,75 |
| 25 | 23280,19 | 41640,23 |
| 26 | 23300,30 | 41632,27 |
| 27 | 23331,67 | 41619,85 |
| 28 | 23358,20 | 41609,35 |
| 29 | 23392,68 | 41597,68 |
| 30 | 23423,28 | 41587,38 |
| 31 | 23452,12 | 41577,67 |
| 32 | 23482,84 | 41566,93 |
| 33 | 23507,97 | 41557,76 |
| 34 | 23528,16 | 41550,40 |
| 35 | 23553,63 | 41541,11 |
| 36 | 23570,77 | 41534,86 |
| 37 | 23596,29 | 41525,68 |
| 38 | 23630,16 | 41513,52 |
| 39 | 23657,25 | 41503,79 |
| 40 | 23673,41 | 41498,00 |
| 41 | 23712,56 | 41484,18 |
| 42 | 23729,26 | 41478,32 |
| 43 | 23739,33 | 41468,28 |
| 44 | 23717,14 | 41433,77 |
| 45 | 23693,97 | 41396,02 |
| 46 | 23665,32 | 41351,31 |
| 47 | 23647,99 | 41322,99 |
| 48 | 23636,76 | 41329,72 |
| 49 | 23588,15 | 41360,19 |
| 50 | 23528,24 | 41369,12 |
| 51 | 23458,57 | 41328,43 |
| 52 | 23322,75 | 41321,49 |
| 53 | 23281,32 | 41271,27 |
| 54 | 23268,24 | 41276,07 |
| 55 | 23261,00 | 41235,15 |
| 56 | 23278,10 | 41225,07 |
| 57 | 23301,84 | 41209,32 |

*Calat*

ALCALDÍA DE PEREIRA



181 - - - - - 18 MAR 2014

DECRETO No. \_\_\_\_\_

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

TITULO II  
CUADRO DE ÁREAS

ARTICULO 4. DEFINICIÓN DE ÁREAS DENTRO DEL PLAN PARCIAL. Se adopta el cálculo de porcentajes de áreas (bruta, neta urbanizable y útil) del Plan Parcial de Expansión Urbana Galicia II que se refleja el siguiente cuadro de áreas

| DESCRIPCION   | AREA              | UND       | %          | OBSERVACIONES  |
|---|-------------------|-----------|------------|--|
| AREA BRUTA  | 165.018,15        | m2        | 100,00%    | Area planimétrica  |
| SUELOS DE PROTECCION**  | 15.493,58         | m2        | 8,35%      | El área de suelo de protección se entrega 438,06 m2 en la vía colectora, 2.582,08 m2 en la avenida las Américas y 6.724,17 m2 en espacio público para un valor de 26.300,81 M2 |
| SISTEMA VIAL PRINCIPAL  | 22.337,09         | m2        | 12,03%     |  |
| Avenida las Americas (V-3)                                    | 9.984,90          | m2        |            | Esta área incluye 2582,08 m2 correspondientes a zona de protección   |
| Avenida Malabar (V-11)  | 3.035,24          | m2        |            |  |
| SISTEMA VIAL COLECTORA (V-32)                                 | 9.316,95          | m2        |            | Esta área incluye 438,06 m2 correspondientes a zona de protección  |
| REDES PRIMARIAS DE SERVICIOS PUBLICOS (Planta de tratamiento) | 4.962,42          | m2        | 2,67%      |  |
| Zona de Mejoramiento integral antigua banca del ferrocarril   | 2.311,68          |           | 1,25%      |  |
| <b>AREA NETA URBANIZABLE</b>                                  | <b>140.513,38</b> | <b>m2</b> |            |  |
| ESPACIO PÚBLICO NIVEL ZONAL                                   | 30.663,23         | m2        | 16,52%     | Esta área incluye 6.724,17 m2 correspondientes a zona de protección  |
| EQUIPAMIENTO COLECTIVO NIVEL ZONAL Y MUNICIPAL                | 26.068,70         | m2        | 14,04%     |  |
| SISTEMA VIAL LOCAL  | 33.963,46         | m2        | 18,30%     |  |
| <b>TOTAL UTIL</b>   | <b>49.817,99</b>  | <b>m2</b> | <b>27%</b> |  |

TITULO III  
PLANTEAMIENTO URBANISTICO PROYECTADO

CAPÍTULO I  
Del Sistema Medio Ambiental

*Adel*

# ALCALDÍA DE PEREIRA



DECRETO No. 181 - - - -

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

**ARTICULO 5. Objetivo General del Sistema Medio Ambiental.** El objetivo general del sistema Medio ambiental es fortalecer la función ambiental del Plan Parcial Galicia II, creando nuevas áreas de protección ambiental que garanticen la sostenibilidad de este sector de la ciudad, potencializando a su vez su vocación paisajística.

**ARTICULO 6. APTITUD FÍSICA DE LA TIERRA** La aptitud física de la tierra para la zona donde se localiza el plan parcial se clasifica básicamente en tres categorías alta, media y baja. La cual se identifica en el plano No 15 "Aptitud del suelo" que hace parte del presente decreto

**ARTICULO 7. ZONIFICACION SISMICA** El plan parcial se localiza zona 3d. villa olímpica-Galicia conformada por un relieve semi-plano delimitado localmente por laderas abruptas hacia el río Otún, y en general laderas suaves a moderadas hacia el río Consota. Se caracteriza por tener cenizas volcánicas de 10 a15 metros de espesor sobre conglomerados de buena cementación hasta una profundidad de 220 metros.

**ARTICULO 8. SUELOS DE PROTECCIÓN** Los suelos de protección del Plan Parcial se encuentran identificados en el Plano No. 14 "suelos de protección" tal y como se identifica a continuación:

➤ **Áreas forestales protectoras por pendiente**

Las Resoluciones CARDER Nos 1245 y 314 modificadas por el Acuerdo CARDER 028 DE 2011 define como áreas forestales protectoras<sup>1</sup> 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, estas se encuentran de manera puntual en las laderas de los drenajes permanentes, dentro de la franja de retiro de corrientes superficiales.

**ARTICULO 9. SISTEMA HÍDRICO SUPERFICIAL** El sistema hídrico de la zona del Plan Parcial Galicia II hace parte del sistema hidrológico del Río Consota, está representado por drenajes permanentes de muy bajos caudales con sus respectivos tributarios de primer orden. La dirección flujo predominante es hacia el suroeste.

Específicamente en el área del plan parcial se clasifican como drenajes permanentes el cauce principal de la Q. La Morenita y un afluente de esta en el sector oriental y otro drenaje en el sector occidental. Los demás son considerados drenajes intermitentes.

<sup>1</sup>Las áreas forestales protectoras definidas por pendiente, son áreas de propiedad pública o privada, consideradas como de restricción de uso por motivos ambientales; corresponden a suelos de protección que tienen restringida la posibilidad de urbanizarse y su uso principal es el bosque protector.

con



18 MAR 2014

DECRETO No. 181 - - - - -

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

En el Plano No 011 "Plano hidrológico" se denotan los drenajes permanentes en líneas continuas y los de carácter intermitente con líneas discontinuas.

**ARTICULO 10. ASPECTOS 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 la cual modifica y adiciona la Ley 397 de 1997 o la norma que lo modifique, sustituya o adicione.

**ARTICULO 11. ESTRATEGIAS GENERALES DE TIPO AMBIENTAL PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL** Con base en lo establecido en el POT, en los instrumentos de planificación intermedia y en el diagnóstico realizado, se plantean las siguientes estrategias generales desde el componente ambiental para la formulación del Plan Parcial Galicia II, de tal manera que se logren los objetivos planteados inicialmente:

- Formular el plan parcial entendiendo el componente ambiental, como un gran elemento potencializador de la zona para los futuros desarrollos urbanísticos, tratando de afectar lo menos posible los elementos ambientales relevantes y buscando consolidar y articular a través de la restauración de las franjas forestales protectoras de las corrientes hídricas demarcadas, corredores ambientales que se articulen con las franjas de los otros planes parciales aprobados en el área de influencia, que se conviertan en verdaderos ecosistemas que garanticen la protección del recurso hídrico, la atracción de fauna y elementos embellecedores del paisaje.
- Respetar la Zonificación Ambiental y Aptitud del Suelo para Uso Urbano definidas en este documento y presentada en los planos Ver planos No. 018 y 015 Zonificación Ambiental y Aptitud del Suelo para Uso Urbano.

**ARTICULO 12. NORMAS GENERALES Y ACCIONES ESPECÍFICAS PARA EL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL (FORMULACIÓN)** Para garantizar un desarrollo sostenible con la implementación del plan parcial se deben implementar una serie de normas, programas, obras y acciones de tipo ambiental.

**NORMAS GENERALES PARA LA ZONA DEL PLAN PARCIAL:** Asumir y respetar La Aptitud del Suelo para Uso Urbano definida en el numeral 5.1.6 y presentada en el Plano No 015, en especial la no ocupación de los suelos de protección y las zonas de restricción por llenos según el Acuerdo 028/2011 de CARDER.

- Restaurar forestalmente las franjas de protección de los drenajes permanentes para lograr generar corredores ambientales que garanticen la conectividad biológica.
- Establecer para las zonas de protección como uso principal: la conservación y reforestación para la consolidación de bosques protectores, y como usos complementarios: redes de servicios domiciliarios, obras de

*Culad.*



18 MAR 2014

DECRETO No. 1181 - - - - -

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

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 las diferentes unidades de actuación, 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.
  - 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 negras 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.

**ARTICULO 13. OBRAS Y/O ACCIONES ESPECÍFICAS:** Las obras y acciones específicas a implementar en el Plan Parcial Galicia II serán:

- **Acciones para la protección del componente geosférico**

Para la Modificación Morfológica

Acondicionar el predio genera una modificación morfológica, pues es fundamental realizar cortes y llenar los drenajes intermitentes identificados. Para desarrollar esta actividad previamente se debe solicitar permiso de ocupación de cauce ante la CARDER.

En el capítulo de “movimientos de tierra” del presente documento se hace el análisis respectivo y el plano específico No 17 “movimientos de tierra”, se ubican los sitios destinados para la disposición de sobrantes producto de las labores de excavación. El Plan Parcial es autosuficiente en este tema.

De todas formas, para garantizar un adecuado desarrollo se deberán implementar las siguientes acciones, en el área del Plan Parcial:

*C. Gal.*

# ALCALDÍA DE PEREIRA



181 - - - - - 18 MAR 2014

## DECRETO No. \_\_\_\_\_

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

- El material vegetal o descapote deberá ser almacenado temporalmente y luego se utilizará en la adecuación de las zonas verdes.
- Los drenajes intermitentes aptos para la disposición del material de corte, antes de recibir material, deberán ser descapotados y acondicionados con un filtro, para garantizar un manejo adecuado de las aguas subsuperficiales y de infiltración.
- El punto de entrega de los filtros a los drenajes naturales se deberá acondicionar con un cabezal y enrocado de fondo para evitar la generación de erosión lateral o profundización de cauce.
- La ejecución del lleno se realizará en capas de 30 cm con una adecuada compactación y se protegerá permanentemente de la afectación de aguas lluvias. El terraplén final de los llenos se ejecutará con una relación de pendiente 3h 2v y se empradizará cuando se concluya.
- Al finalizar los llenos se deberán construir zanjas o canales para el control y manejo de aguas lluvias, garantizando una entrega adecuada. Las superficies resultantes podrán incorporarse al sistema de espacios públicos y zonas verdes, por lo cual requieren de la siembra de coberturas vegetales y pasto.
- Con respecto al almacenamiento temporal, cargue descargue y transporte de estos materiales se obrará de conformidad con lo dispuesto en la resolución 541 de 1.994, expedida por el Ministerio del Medio Ambiente.

### Para el Control de Erosión

- Una de las técnicas más simples y eficientes para controlar la erosión y disminuir los efectos de desestabilización, arrastre y pérdida de suelo y posterior sedimentación en las corrientes de agua, es la empradización en toda el área de cortes, terraplenes y zonas verdes, por lo tanto se exige esta actividad en las áreas mencionadas.
- Los puntos de los drenajes naturales sobre los cuales se harán entregas de aguas lluvias, requieren protegerse de erosión lateral y de fondo, instalando un cabezal adecuado con enrocado de fondo, tal como se propuso en la entrega de los filtros.
- **Acciones para la protección y conservación del recurso hídrico superficial**

Durante la construcción todo proyecto deberá garantizar un adecuado manejo de grasas, aceites y aguas negras, y evitar problemas de salud por el uso de equipo y concentración de personal. Por lo tanto se debe adecuar un campamento, el cual se construirá con las especificaciones sanitarias y medidas de tipo ambiental relacionadas con la permanencia de personal y el manejo de equipo y maquinaria. El campamento debe contar al menos con las siguientes instalaciones:

*alcalde*

# ALCALDÍA DE PEREIRA



181 - - - - - 18 MAR 2014

DECRETO No. \_\_\_\_\_

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

- Área de oficina y almacén construida sobre un piso en concreto, con paredes de madera y techo de asbesto-cemento o zinc. Deberá contar con adecuada iluminación, ventilación natural y servicio de energía eléctrica.
- Dos baños conectados a un pozo séptico que permita la adecuada disposición de las excretas.
- Un patio en concreto para el lavado de equipo y maquinaria.
- Un desarenador en concreto para sedimentar las aguas provenientes del patio de lavado.
- Una trampa de grasas para tratar las aguas provenientes del desarenador y del Kiosco o caseta de ventas.
- Una caneca para aguas grasosas y aceitosas de almacén, y una caneca para la basura de la oficina.

**- Acciones para la protección y conservación del recurso hídrico subterráneo (Acuífero)**

Dado que en el área del plan parcial, específicamente en la finca el Rincón existe el aljibe identificado como A 047 y teniendo en cuenta que se cuenta con la disponibilidad de agua potable a través de la empresa Aguas y Aguas de Pereira, se debe clausurar dicho aljibe cuando se vaya a desarrollar la unidad de actuación que lo involucra, para lo cual debe informar a la corporación y seguir el protocolo establecido en el Acuerdo 029 de la CARDER

**- Acciones para la restauración y conservación del componente biótico y los suelos de protección**

Para la restauración y conservación del componente biótico, los suelos de protección y la consolidación de corredores ambientales y paisajísticos se establece:

- Las zonas forestales protectoras quedan definidas tal como se propone en el presente documento, no se permite su modificación, por tanto los urbanizadores deberán asumirlas, respetarlas y legalizarlas ante la CARDER.
- En las franjas forestales protectoras de las quebradas, no se permitirá la erradicación de su cobertura vegetal existente, excepto para la implementación de las obras para la adecuación de vías, el manejo de aguas lluvias y servidas, el montaje de redes eléctricas y/o telefónicas y la infraestructura de servicios que faciliten la permanencia de los usuarios, así como las acciones geotécnicas y biofísicas que permitan la ejecución de estos proyectos. Estas intervenciones específicas serán objeto de permisos de ocupación de cauce y de erradicación vegetal, otorgados por la CARDER, siguiendo los lineamientos del Artículo 83 Literal d, del Decreto Ley 2811 de 1974 y Resolución No. 655 de Junio 22 de 1996.
- Las franjas forestales protectoras serán objeto de reforestación y conservación, para lograr consolidar corredores biológicos y ambientales, regulación de corrientes hídricas y condiciones favorables para la recarga

*Coloel-*



181 - - - - -

18 MAR 2014

DECRETO No. \_\_\_\_\_

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

- de acuíferos. Se recomiendan especies como guadua (principalmente), o especies que cumplen, además de función protectora, un papel de estabilidad, tales como guaduilla, caña brava, leucaena (de rápido crecimiento) y acacia roja (también ornamental), sin embargo, el protocolo para el establecimiento y el manejo de las plantaciones existentes y propuestas deberán ser presentados a la corporación para su aprobación durante la fase de desarrollo del Plan Parcial.

- **Acciones para proteger el componente atmosférico**

Para el control de material particulado

Para evitar o reducir la concentración de material particulado emitido al aire, es necesario controlar en la fuente las actividades o situaciones que potencialmente son generadoras así:

- Durante el transporte de materiales de construcción, tierra y/o escombros, se deben cubrir adecuadamente los vehículos de carga con lonas o plásticos, evitando la dispersión de material particulado.
- Cuando el retiro de materiales y escombros de la obra se demore más de lo usual, deben ser debidamente protegidos y cubiertos con lonas o plásticos y cercados con madera para evitar al máximo la influencia de los diferentes fenómenos de dispersión como: los vientos, el tránsito de vehículos y arrastre de las aguas lluvias.
- Cuando los vehículos del proyecto puedan cargar barro en sus ruedas, se debe realizar un lavado de las mismas con agua en el patio de lavado, para evitar que este llegue a las vías cercanas donde pueda generar polvo posteriormente.
- Los vehículos que transporten elementos con alto contenido de humedad, deben contar con dispositivos apropiados que eviten el derrame del material durante el transporte.

Para el control en las concentraciones de gases

Aunque la emisión de gases es mínima, con el fin de controlar y mitigar el impacto se debe implementar las siguientes medidas:

- Todo vehículo de carga que sea utilizado en la construcción del proyecto, debe ser previamente revisado y ajustado. Este chequeo cumplirá con los límites establecidos para vehículos en lo que respecta a las emisiones de monóxido de carbono (CO), dióxido de carbono (CO<sub>2</sub>) e hidrocarburos (C<sub>x</sub>H<sub>y</sub>).
- Todos los vehículos deben contar con el certificado de movilización expedido por el Centro de Diagnóstico Automotor de Risaralda y deben tener instalados los dispositivos necesarios para el control de emisiones de

*Alcalde*

# ALCALDÍA DE PEREIRA



18 MAR 2014

DECRETO No. 181-----

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

gas así: filtro en el sistema de escape y adecuado funcionamiento del sistema de combustión.

- Por último en ninguno de los frentes de la obra se debe quemar basura (recipientes, cartón, etc.).

### Para el control en las concentraciones de ruido

Para controlar el ruido generado durante los procesos constructivos, el contratista deberá:

- Utilizará equipos y maquinaria moderna, que se caractericen por generar poco ruido, y utilizará la tecnología disponible para el control o disminución del mismo.
- Cuando la exposición al ruido tenga niveles iguales o superiores a 85 decibeles por la utilización de equipo y maquinaria, se debe suministrar equipo de protección, bien sea tipo cápsula auricular (orejera) o tipo tapón que puede ser de caucho, algodón ó espuma. La selección del tipo de protección depende de las características del ruido (intensidad y frecuencia), el tipo de trabajo y el tiempo promedio de exposición.
- Ningún vehículo de la obra deberá carecer de sistemas de silenciador de los gases de escape.

### **- Acciones para proteger el componente cultural**

En el caso que durante las excavaciones se encontraran restos arqueológicos, se deberá suspender de inmediato las operaciones en ese sitio, dejar vigilantes con el fin de prevenir saqueos o destrucción de piezas, e informar de inmediato a la Secretaría de Planeación, al Área Cultural del Banco de la República, al Instituto Colombiano de Antropología ICAN y a la Policía, con el fin de establecer un programa de rescate y protección, y determinar la mejor forma de continuar las obras. Se recomienda sobre todo no dar publicidad al hallazgo hasta no tener el área debidamente asegurada por la autoridad, de manera que se evite el saqueo de material valioso y el entorpecimiento a las demás labores de la obra por afluencia de curiosos o de aventureros.

**ARTICULO 14. COSTOS AMBIENTALES** Los costos de las obras y acciones ambientales se reducen exclusivamente a procesos de reforestación y/o restauración, dado que lo que tiene que ver con la adecuación del lleno se establecen como parte de los costos del movimiento de tierras y las entregas adecuadas de aguas lluvias, acciones atmosféricas y de arqueología se consideran costos específicos de cada proyecto (carga local). Es importante anotar que las cargas locales no se cuantifican pero son de obligatorio cumplimiento y la entidad competente en cada tema deberá realizar la verificación de dichas obras.

*Cubel*

# ALCALDÍA DE PEREIRA



DECRETO N<sup>o</sup> 81 - - - - - 18 MAR 2014

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

Los costos promedios de reforestación son de \$3.679.913 por hectárea (a diciembre de 2013); por lo tanto el costo de reforestación para 19.771,39 m<sup>2</sup> (1,98 has) sería de \$7.275.700. Estos costos incluyen establecimientos y mantenimiento por un año.

## CAPÍTULO II Movimiento de tierras

**ARTICULO 15. MOVIMIENTO DE TIERRA POR URBANISMO GENERAL** El planteamiento vial para el Plan Parcial GALICIA II, está conformado por una vía colectora propuesta como movilidad para el desarrollo del proyecto urbanístico y las vías del POT: Av. Las Américas y la Av. Malabar. En el siguiente cuadro se resume el consolidado para los volúmenes de movimiento de tierras tanto en cortes como en llenos para la conformación total del predio incluido el movimiento de tierra correspondiente a la vía colectora propuesta como movilidad del urbanismo.

| Sector            | Corte (m <sup>3</sup> ) | llenos (m <sup>3</sup> ) |
|-------------------|-------------------------|--------------------------|
| Urbanismo general | 287.038                 | 291.853                  |
| <b>TOTALES</b>    | <b>287.038</b>          | <b>291.853</b>           |

El planteamiento del movimiento de tierras para el proyecto está ligado completamente a la propuesta de aprovechamientos del Plan Parcial presentada en la formulación, y será la autoridad competente (Corporación Autónoma de Risaralda –CARDER-) la que verifique el mismo.

**ARTICULO 16. MOVIMIENTO DE TIERRAS POR VIAS.** El movimiento de tierras para la ejecución de las vías del plan parcial en cuanto a cortes y llenos es el siguiente:

| Sector                                | Corte (m <sup>3</sup> ) | Llenos (m <sup>3</sup> ) |
|---------------------------------------|-------------------------|--------------------------|
| Av. Malabar media K0+750 – a K1+100   | 6.956,76                | 1.000,00                 |
| Vía colectora V32. Longitud 683.73 m. | 16.214,16               | 36.153,04                |
| <b>TOTALES</b>                        | <b>23.170,92</b>        | <b>37.153,04</b>         |

La realización del movimiento de tierra por vías será al momento de ejecución de las mismas por cada unidad de actuación conforme al reparto de cargas y beneficios.

## CAPÍTULO III Del Sistema de Servicios Público

*Remed*

# ALCALDÍA DE PEREIRA



18 MAR 2014

DECRETO No. 181- - - -

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

**ARTICULO 17. OBJETIVO GENERAL DEL SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS.** El objetivo general del sistema de Servicios Públicos es satisfacer la demanda de todos los servicios públicos para la nueva población del Plan Parcial GALICIA II

**ARTICULO 18. ESTRUCTURA URBANA DEL SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS.** Los planteamientos, cálculos y especificaciones del sistema de servicios públicos contenidos en el documento técnico de soporte adopta la normativa vigente del RAS-2000 "Reglamento técnico del sector de agua potable y saneamiento básico" y estarán sujetos a ajustes en el momento en que se hagan los diseños urbanos puntuales y, posteriormente, cuando se construyan.

**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

**ARTICULO 19. SERVICIO DE ACUEDUCTO.** El plan parcial Galicia II, cuenta con el concepto de la viabilidad de prestación de los servicios públicos de Acueducto y Alcantarillado, expedida por la Empresa de Acueducto y alcantarillado S.A. E.S.P el 21 de agosto de 2013, cuyo número de radicación es el 1402-9551.

En el cual la empresa establece:

*"El predimensionamiento de las redes de acueducto se ajusta a las normas de diseño de la Empresa y con el RAS 2000. Con la presentación de los diseños hidráulicos de cada una de las unidades de actuación se deberá adjuntar los planos del sistema contra incendios aprobados por bomberos.*

*En relación a la disponibilidad de servicios la Empresa solo expedirá la disponibilidad de servicios cuando se haya construido la red de acueducto de 10'."*

**ARTICULO 20. PARAMETROS DE DISEÑO ACUEDUCTO** Se debe garantizar por parte de la Unidad de Gestión al momento del licenciamiento la elaboración de los diseños según la normativa vigente del RAS-2000, la viabilidad de prestación de servicios públicos comunicación 1402-9551 del 21 de agosto de 2013, y las especificaciones particulares de diseño de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Pereira.

**ARTICULO 21. CARGA PARA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE ACUEDUCTO.** La carga estimada para la prestación efectiva del servicio de acueducto por la vía colectora del plan parcial Galicia II y la red de 3" paralela a la Av. Malabar, es de \$122'234.048, de acuerdo a los presupuestos desglosados a precios unitarios para el municipio de Pereira a diciembre de 2013.

**ARTICULO 22.** El costo de la infraestructura de acueducto será asumido por el plan parcial.

*Andrés*

ALCALDÍA DE PEREIRA



08 MAR 2014

DECRETO No. 181-----

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

**ARTICULO 23. SERVICIO DE ALCANTARILLADO.** El plan parcial Galicia II, cuenta con el concepto de la viabilidad de prestación de los servicios públicos de Acueducto y Alcantarillado, expedida por la Empresa de Acueducto y alcantarillado S.A. E.S.P el 21 de agosto de 2013, cuyo número de radicación es el 1402-9551.

En el cual la empresa establece:

*"El predimensionamiento de las redes de alcantarillado sanitario cumple con las normas de diseño de la empresa.*

*De ningún manera se aceptarán vertimientos de aguas residuales a los drenajes superficiales.*

*Con la presentación de los diseños definitivos de las plantas de tratamiento de Aguas residuales se deberá prever la necesidad de construir barreras ambientales y garantizar los retiros de Ley y garantizar un óptimo manejo de olores. Igualmente, los diseños deben incluir costos de operación e inversión. La localización de las plantas de tratamiento deberá garantizar el fácil acceso para sus labores de operación y mantenimiento e incluir los edificios administrativos.*

*La planta de tratamiento de aguas residuales definitiva deberá cumplir con la normatividad ambiental vigente, por lo cual con la presentación de los planos y memorias de diseño definitivos (adjuntas a los planos y memorias de diseño definitivos de cada una de las unidades de actuación urbanística) se deberá garantizar el cumplimiento de la Ley en términos ambientales. De igual manera, teniendo en cuenta que los efluentes de las plantas se vierten a drenajes naturales, se deberá prever que los propietarios de los predios aguas debajo de dichos vertimientos no se afecten con la calidad del agua vertida después de tratada.*

*De igual manera, posterior a la solicitud de servicios públicos de acueducto y alcantarillado se deberá presentar los diseños definitivos de la infraestructura dimensionada en esta fase para cada una de las unidades de actuación, garantizándose la integralidad del plan parcial.*

*En general, en los diseños definitivos de cada una de las unidades de actuación urbanística del sistema de alcantarillado sanitario se debe garantizar su coherencia con los diseños del Plan de Saneamiento de la zona occidental, para lo cual se debe tener en cuenta la temporalidad de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales, garantizando que la profundidad de la tubería de llegada a la planta debe ser inferior a 3.0 metros de la rasante de la vía más próxima.*

*En lo que respecta a la operación de las plantas de tratamiento temporal y/o definitivo, la Empresa será la responsable luego de la revisión, aprobación y cumplimiento de las exigencias del orden ambiental vigentes, debiendo entregar en los diseños definitivos los costos de operación y los manuales respectivos.*

*Andrés*

# ALCALDÍA DE PEREIRA



19 8 MAR 2014

181 - - - - -

DECRETO No. \_\_\_\_\_

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

*El sistema de tratamiento de aguas residuales debe ser integral con tratamiento terciario, con una remoción del 90% y debe cumplir con los requisitos de vertimientos establecidos en la legislación vigente.*

*Teniendo en cuenta la localización espacial de las unidades de actuación, la Empresa expedirá la disponibilidad de servicios de alcantarillado solo cuando se haya construido las redes desde la unidad de actuación que se solicite hasta la Planta de Tratamiento de Aguas residuales y se tenga el compromiso de construcción de dicha planta y deberá ejecutarse simultáneamente durante el proceso urbanístico, de tal manera que se garantice el tratamiento de aguas residuales que se generen en las unidades de actuación."*

**Parágrafo:** Los vertimientos de las aguas domesticas tratadas del Plan Parcial Galicia II, no deben realizarse sobre la quebrada la Morenita, la cual tiene concesión en aguas otorgadas por la CARDER, para uso recreativo, doméstico y agropecuario del centro recreativo Comfamiliar debiendo garantizarse, no contaminar esta fuente. Dichas aguas deben ir a fuentes hídricas con flujo permanente y que no sirvan como abastecimiento para consumo humano.

**ARTICULO 24. PARAMETROS DE DISEÑO RED DE ALCANTARILLADO DE AGUAS RESIDUALES** La Planta de Tratamiento de aguas residuales deberá cumplir con las disposiciones establecidas en el artículo 43 y 44 del Decreto 3930 de 2010 que establece las disposiciones relacionadas con los usos del recurso hídrico, el ordenamiento del recurso hídrico y los vertimientos al recurso hídrico, al suelo y a los alcantarillados, bajo la supervisión de la Autoridad Ambiental y la Empresa de Servicios públicos competente.

**ARTICULO 25. COSTOS DE LA INFRAESTRUCTURA PARA LA CONDUCCION Y TRATAMIENTO DE LAS AGUAS RESIDUALES:** Las cargas para ejecutar la infraestructura requerida para la prestación del servicio de alcantarillado y planta de tratamiento de aguas residuales (PTAR) son de \$2.606'433.324, de acuerdo a los presupuestos desglosados a precios unitarios del municipio de Pereira a diciembre de 2013

El costo de esta infraestructura será asumido por el plan parcial

**ARTICULO 26. ALCANTARILLADO AGUAS LLUVIAS.** De conformidad con la comunicación 1402-9551 del 21 de agosto de 2013, la empresa de Acueducto y alcantarillado S.A. E.S.P, establece:

*"En relación a las redes de recolección y transporte de aguas lluvias, el predimensionamiento presentado cumple con las normas de diseño de la Empresa.*

*Teniendo en cuenta que el predio donde se desarrollará el plan parcial Galicia II cuenta con cauces de caños o quebradas a conservar, los diseños de alcantarillado de aguas lluvias de cada unidad deberá entregar a dichos cauces. En los diseños se deberá incluir la construcción de estructuras disipadoras de*

*colord.*

# ALCALDÍA DE PEREIRA



18 MAR 2014

181- - - - -

DECRETO No. \_\_\_\_\_

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

*energía que garanticen que ante los nuevos usos del suelo no se causarán problemas de socavación aguas debajo de las descargas*

*Con la presentación de los diseños de alcantarillado de aguas lluvias e las unidad es de actuación urbanística se deberá incluir el detalle de las redes por vías publicas e internas"*

**ARTICULO 27. CONSIDERACIONES Y PARAMETROS DE CONSTRUCCION.** Cada unidad de actuación es responsable de ejecutar obras correspondientes a las redes de servicios públicos tales como acueducto, alcantarillado de aguas lluvias, alcantarillado de aguas residuales y el sistema de saneamiento de aguas residuales. Lo cual se debe garantizar al momento de tramitar la respectiva licencia, además se deberá garantizar la construcción del módulo de la PTAR correspondiente a la unidad de actuación y al número de unidades a licenciar, es de anotar que cada módulo debe ser construido en su totalidad y ajustarse a lo indicado por el diseñador final. Para el caso de las unidades de actuación 4,5 y 6, la unidad que inicie a desarrollar, deberá garantizar la construcción del módulo completo.

El diseño detallado del sistema de tratamiento y permisos de vertimiento deberán cumplir con la normatividad ambiental vigente, con la comunicación 1402-9551 del 21 de agosto de 2013 y con los requerimientos exigidos por la empresa prestadora del servicio.

**ARTICULO 28. LOCALIZACIÓN DE LA PLANTA DE TRATAMIENTO** La PTAR se encuentra ubicada al sur del plan parcial Galicia II, en la unidad de actuación 3, según plano No. 21 "alcantarillado de aguas residuales" y plano No. 26 "Usos del suelo" que hacen parte integral del presente decreto.

El área total de las estructuras que componen los cuatro (4) módulos propuestos de la PTAR suma 335.66 m<sup>2</sup>. Es necesario además considerar en el predimensionamiento, los retiros normativos ambientales para realizar la delimitación de áreas y por allí construir un cerramiento complementado con barreras vivas; se deberá reservar un área útil total de 3895.35 m<sup>2</sup> más un área de protección de 1.067.01 m<sup>2</sup> para un total de 4.962.41m<sup>2</sup>, donde cumpla normativamente los requerimientos ambientales.

El área correspondiente a los 3895.35 m<sup>2</sup> serán entregados al Municipio, al momento de entregar la Planta de tratamiento en su primera fase para la operación por parte de la empresa de Acueducto y alcantarillado S.A. E.S.P.

**ARTICULO 29. OBLIGACIONES DE CONSTRUCCION Y FINANCIACIÓN DEL PLAN PARCIAL.** De conformidad con la comunicación 1402-9551 del 21 de agosto de 2013, la empresa de Acueducto y alcantarillado S.A. E.S.P, las obligaciones de construcción y financiación para el plan parcial son:

- Redes de acueducto de diámetro 4" PVC RDE 231 por vías públicas

*Colomb*

# ALCALDÍA DE PEREIRA



18 1 - - - - 18 MAR 2014

DECRETO No. \_\_\_\_\_

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

- Redes de alcantarillado por vías públicas hasta la planta de tratamiento de aguas residuales
- Planta de tratamiento de aguas residuales cumpliendo con las exigencias de remoción de carga contaminante definidas en la legislación vigente
- Vías de acceso a la Planta de tratamiento de Aguas residuales definitiva
- Redes de alcantarillado de aguas lluvias por vías públicas.
- Simultaneo con la construcción de las unidades de actuación se deben ejecutar las obras de manejo del cauce aguas debajo de las descargas, así como también contar con la autorización de los propietarios de los predios cuyos cauces se van a afectar
- Los predios para las plantas de tratamiento deben garantizar los retiros suficientes para la construcción de barreras ambientales, manejo de olores y otros propios de dichos sistemas, así como los que se requieran por condiciones de la tecnología seleccionada en el diseño.
- Con la solicitud de disponibilidad de servicios de acueducto alcantarillado de cada una de las unidades de actuación urbanística se deberá adjuntar el Decreto de aprobación del Plan Parcial Galicia II, donde se verificará que las obras que garantizan la prestación de los servicios de acueducto y alcantarillado tengan un responsable en las unidades de actuación urbanística.
- En lo que respecta a la localización de las redes e infraestructura de plantas de tratamiento de aguas residuales, se debe prever en los diseños definitivos, que estas deben quedar localizadas en vías públicas, áreas de cesión o espacios públicos en general.
- Siendo que el trámite posterior a la solicitud de servicios públicos de acueducto y alcantarillado corresponde a la presentación de los diseños definitivos de la infraestructura dimensionada en esta fase, para cada una de las unidades de actuación urbanística se deberá garantizar la integralidad con el Plan parcial Galicia II revisado por la Empresa.

## SUB-CAPÍTULO II SUBSISTEMA DE ENERGÍA ELÉCTRICA

**ARTICULO 30. SISTEMA DE ELECTRIFICACION.** El sistema de energía establecido en el plan parcial Galicia II cumple con los lineamientos de las normas de diseño y construcción de la empresa de Energía de Pereira S.A. E.S.P y el RETIE, igualmente el presupuesto establecido, de conformidad con la comunicación 710 2338 del 14 de agosto de 2012.

En dicha comunicación la empresa manifiesta:

*"la Empresa de Pereira no tiene en su plan de expansión a corto plazo la construcción o remodelación de redes en ese sector, dentro de su misión y visión y por naturaleza propia del negocio expresamos nuestra voluntad de realizar la*

*Andrés*

# ALCALDÍA DE PEREIRA



18 1 - - - - 18 MAR 2014

DECRETO No. \_\_\_\_\_

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

*operación y el mantenimiento a las redes de uso general que ingresen a nuestro sistema"*

**Parágrafo 1.** Se deberá cumplir en el diseño definitivo por cada unidad de actuación con lo establecido en el RETIE (Reglamento técnico de instalaciones eléctricas), en especial en lo relacionado con las distancias de seguridad y las servidumbres.

**Parágrafo 2.** Los nodos de conexión serán definidos por el operador de red en el momento de la presentación definitiva del proyecto

**Parágrafo 3.** Para el Plan Parcial Galicia II se deberán instalar partidores primarios en los puntos donde se continuará la red de mediana tensión a 13200 voltios, siempre y cuando, la distancia a alimentar sea mayor a 300 metros desde el punto de partida; estos partidores primarios le permiten al proyecto en su etapa de construcción, la suspensión de la energía, para efectos constructivos o de modificación de las redes eléctricas generales; y posteriormente le permitirá al operador de red realizar los respectivos mantenimientos u apagones cuando la situación lo amerite.

**Parágrafo 4.** Cuando se requiere instalar redes de mediana tensión por vías peatonales, se hace necesario construir apoyos primarios tipo bandera, para lograr el retiro de las redes de las viviendas de acuerdo a lo exigido por la norma RETIE y las propias de la Empresa de Energía de Pereira. Todas las redes secundarias deberán construirse en cable concéntrico o antifraude, con todos sus elementos de fijación y distribución. En cada transformador que se instale para un conjunto de viviendas, deberá instalarse un medidor totalizador con su respectiva caja metálica tipo intemperie con dispositivo de corte y elementos eléctricos necesarios para el control del consumo general de energía y poder realizar los controles por parte del prestador del servicio.

## SUB-CAPÍTULO III SUBSISTEMA DE GAS DOMICILIARIO

**ARTICULO 31. GAS DOMICILIARIO.** La empresa EFIGAS S.A E.S.P manifiesta mediante documento registrado con el Numero 333932 del 12 de julio de 2012 que la disponibilidad de prestación del servicio de gas natural domiciliario para el plan parcial, es VIABLE.

## SUB-CAPÍTULO IV SUBSISTEMA DE ASEO

**ARTICULO 32. ASEO.** Según documento "Certificado de disponibilidad de servicio" manifiesta que está en la capacidad de prestar el servicio de recolección expedido el 04 de junio de 2012.

*Calder*

ALCALDÍA DE PEREIRA



181- - - - 18 MAR 2014

DECRETO No. \_\_\_\_\_

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

**ARTICULO 33.** La disponibilidad de la prestación de servicios públicos estará en cabeza de las Empresas prestadoras de servicios públicos y será el promotor el responsable de cumplir con los diseños definitivos de cada unidad de actuación urbanística de acuerdo a la normatividad vigente establecida para cada empresa.

**CAPÍTULO IV**  
**Del Sistema de Movilidad urbana**

**ARTICULO 34. OBJETIVO GENERAL DEL SISTEMA DE MOVILIDAD URBANA.** El objetivo general del sistema de movilidad es la "integración del territorio objeto de planificación con la red vial del Municipio y satisfacción de las necesidades de movilidad en sus diferentes modos."

**ARTICULO 35. 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. 24 "Diseño de Vías", así:

|                            | ANTEJARDIN RETIRO | ZONA VERDE | CARRIL DE ACCELERACION | ANDEN CICLORUT | ZONA AMOBLAMIENTO | BERMA Y GUNETA | SEMICALZADA | CARRIL SIJIV | SEPARADOR CENTRAL | CARRIL SIJIV | SEMICALZADA | BERMA Y GUNETA | ZONA AMOBLAMIENTO | ANDEN CICLORUT | CARRIL DE ACCELERACION | ZONA VERDE | ANTEJARDIN RETIRO | TOTAL DE LA SECCION |
|----------------------------|-------------------|------------|------------------------|----------------|-------------------|----------------|-------------|--------------|-------------------|--------------|-------------|----------------|-------------------|----------------|------------------------|------------|-------------------|---------------------|
| 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               |
| Avenida Malabar V11        | 5,00              |            |                        | 2,00           | 1,50              |                | 7,00        |              | 3,00              |              | 7,00        |                | 1,50              | 2,00           |                        |            | 5,00              | 34,00               |
| Vía Colectora V32          | 3,00              |            |                        | 1,50           | 1,50              |                | 3,50        |              |                   |              | 3,50        |                | 1,50              | 1,50           |                        |            | 3,00              | 19,00               |

**Parágrafo 1. AVENIDA MALABAR.** El plan parcial construirá la vía hasta el eje de la misma, las calzadas se harán con pavimento flexible, se incluye la construcción de los andenes y de las zonas de amoblamiento laterales y separador.

**Parágrafo 2. AVENIDA DE LAS AMERICAS.** El plan parcial deberá reservar la faja exigida para la Avenida de las Américas para su futura ejecución por parte del Municipio con el fin de dar cumplimiento a las directrices el POT artículo 164 del acuerdo Municipal n° 23 de julio 28 de 2006.

*Real.*

# ALCALDÍA DE PEREIRA



18 1 - - - - 18 MAR 2014

DECRETO No. \_\_\_\_\_

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

**Parágrafo 3.** Las secciones viales consideradas en el plan parcial acogen las disposiciones del POT incorporando a las mismas el antejardín.

**ARTICULO 36. SISTEMA VIAL LOCAL.** Las vías locales están conformadas por las vías internas del planteamiento urbanístico en caso de corresponder a vías en límites de zonas de protección no se considerará la franja correspondiente a la zona verde en el lado de la zona de protección.

Estas vías deberán manejar secciones viales que garanticen la movilidad del sector las cuales podrán ser definidas en el planteamiento urbanístico, se podrán utilizar vías peatonales y semipeatonales.

**ARTICULO 37. MOVILIDAD PEATONAL.** En el plan parcial se garantiza la movilidad a través de los andenes planteados para la sección vial definida en el sistema primario, dando pleno cumplimiento a la Ley 361 de 1997 con relación a la accesibilidad de la población discapacitada.

**ARTICULO 38. PARQUEADEROS.** Se deberá dar cumplimiento a la norma para parqueaderos que se defina en cada uso del suelo:

Se deberá dar cumplimiento a la norma para parqueaderos que se defina para cada zona de asignación de usos del suelo determinada en el presente documento, dando cumplimiento a los siguientes requerimientos:

- No pueden localizarse parqueaderos sobre las vías identificadas del POT, salvo que se establezcan retiros adicionales. El retiro adicional para el sistema vial primario debe ser, mínimo 4 m.
- Las 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).

**ARTICULO 39. COSTOS.** Los costos estimados para la ejecución del sistema vial se relacionan en el Documento Técnico de Soporte adoptado con este acto administrativo y se encuentran realizado con precios del Municipio de Pereira a diciembre de 2013.

## CAPÍTULO V Del Sistema de Espacio público

**ARTICULO 40. OBJETIVO GENERAL DEL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO** "Articular la cesión obligatoria de espacio público del plan parcial GALICIA II a la localización definida en el Plan Parcial de Expansión urbana denominado GALICIA, adoptado mediante el Decreto 660 de 27 de julio 2011, mediante lo cual se garantiza la accesibilidad y creación de un único globo de terreno que beneficie no solo a la población residente sino también a la Municipal."

ALCALDÍA DE PEREIRA



18 MAR 2014

DECRETO No. 181 - - - -

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

**ARTICULO 41. CALCULO DE ESPACIOS PÚBLICOS.** El Plan Parcial de Expansión Urbana GALICIA II deberá dar cumplimiento a las directrices establecidas por el Acuerdo 23 de 2006, ajuste al acuerdo 18 de 2000 (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; mientras que para el uso residencial se aplica el índice de 4.2 m<sup>2</sup> por habitantes ya que de acuerdo a la simulación realizada el número de habitantes proyectados es mayor a 3000.

Conforme a lo anterior el área de cesión para espacio público en el Plan Parcial GALICIA II es:

| No UAU       | No UNIDADES DE VIVIENDA | No HABITANTES (U.vivienda x 3,57) | CESION OBLIGATORIA (Hab x 4,2) M <sup>2</sup> |
|--------------|-------------------------|-----------------------------------|---|
| 1            | 484                     | 1727,88                           | 7257,096                                      |
| 2            | 358                     | 1278,06                           | 5367,852                                      |
| 3            | 599                     | 2138,43                           | 8981,406                                      |
| 4            | 144                     | 514,08                            | 2159,136                                      |
| 5            | 120                     | 428,4                             | 1799,28                                       |
| 6            | 120                     | 428,4                             | 1799,28                                       |
| <b>TOTAL</b> | <b>1825</b>             | <b>6515,25</b>                    | <b>27364,05</b>                               |

| No UAU       | USO       | AREA CONSTRUIDA M <sup>2</sup> | ESTANDAR POT | CESION OBLIGATORIA M <sup>2</sup> |
|--------------|-----------|--------------------------------|--------------|-----------------------------------|
| 1            | COMERCIAL | 850                            | 8%           | 68                                |
|              | SERVICIO  | 850                            | 8%           | 68                                |
| 2            | COMERCIAL | 800                            | 8%           | 64                                |
|              | SERVICIO  | 800                            | 8%           | 64                                |
| 3            | COMERCIAL | 630                            | 8%           | 50,4                              |
|              | SERVICIO  | 630                            | 8%           | 50,4                              |
| 4            | COMERCIAL | 0                              | 8%           | 0                                 |
|              | SERVICIO  | 0                              | 8%           | 0                                 |
| 5            | COMERCIAL | 0                              | 8%           | 0                                 |
|              | SERVICIO  | 0                              | 8%           | 0                                 |
| 6            | COMERCIAL | 60                             | 8%           | 4,8                               |
|              | SERVICIO  | 0                              | 8%           | 0                                 |
| <b>TOTAL</b> |           | <b>4620</b>                    |              | <b>369,6</b>                      |

Cesión para espacio público del Plan Parcial

Se plantea la localización en los siguientes polígonos debidamente ponderados:

*alcal*

ALCALDÍA DE PEREIRA



8 MAR 2014

DECRETO No. 181- - - - -

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

| Parámetro      | CESIÓN OBLIGATORIA | ESPACIO PÚBLICO  |                 | Total            |
|----------------|--------------------|------------------|-----------------|------------------|
|                |                    | 1:1              | 3:1             |                  |
| EP 1           |                    | 11.167,60        | 1.020,70        | 11.507,83        |
| EP 2           |                    | 9.951,16         | 32,85           | 9.962,11         |
| EP 3           |                    | 5.409,29         | 3.081,64        | 6.436,51         |
| <b>TOTALES</b> | <b>27.733,65</b>   | <b>26.528,05</b> | <b>4.135,20</b> | <b>27.906,45</b> |

La localización de las áreas de cesión para espacio público deberán cumplir los parámetros de localización establecidos por el Decreto nacional 1469 de 2010 y el Acuerdo 23 de 2006 (POT) o las normas que los modifiquen, sustituyan o adicionen y sean concordantes con estas.

Las áreas anteriormente calculadas se encuentran ilustradas en el Plano No. 27 "Espacio Público y Equipamientos colectivos" el cual forma parte integral de este documento.

**Parágrafo 1:** La localización de las áreas de cesión para espacio público podrá ser relocalizada o redelimitada dentro de las unidades de actuación urbanística, cumpliendo con el área establecida 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.

**Parágrafo 2:** En caso de variar aprovechamiento máximo definido mediante el presente Decreto, con lo cual se ajusta el número de habitantes del plan parcial los que determinan la liquidación de las áreas de cesión obligatoria, se deberá realizar el trámite establecido en el Decreto 4300 de 2007 artículo 9º o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

**CAPÍTULO VI  
SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS**

**ARTICULO 42. OBJETIVO GENERAL DEL SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COLECTIVO.** "Cumplir con la cesión obligatoria para equipamiento colectivo en el Plan Parcial buscando que dicha área cumpla con los parámetros de localización de la legislación vigente y satisfaga las necesidades colectivas"

*Carab-*

ALCALDÍA DE PEREIRA



18 MAR 2014

DECRETO No. 181-----

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

**ARTICULO 43. CALCULO DE EQUIPAMIENTO COLECTIVO.** Para el uso residencial se aplica el índice de 4.0 m2 por habitantes ya que de acuerdo a la simulación realizada el número de habitantes proyectados es mayor a 3000.

Conforme a lo anterior el área de cesión para equipamiento colectivo en el Plan Parcial GALICIA II es:

| No UAU       | No UNIDADES DE VIVIENDA | No HABITANTES (U.vivienda x 3,57) | CESION OBLIGATORIA (Hab x 4) M <sup>2</sup> |
|--------------|-------------------------|-----------------------------------|---|
| 1            | 484                     | 1727,88                           | 6911,52                                     |
| 2            | 358                     | 1278,06                           | 5112,24                                     |
| 3            | 599                     | 2138,43                           | 8553,72                                     |
| 4            | 144                     | 514,08                            | 2056,32                                     |
| 5            | 120                     | 428,4                             | 1713,6                                      |
| 6            | 120                     | 428,4                             | 1713,6                                      |
| <b>TOTAL</b> | <b>1825</b>             | <b>6515,25</b>                    | <b>26061</b>                                |

Dicha área se encuentra localizada en los siguientes polígonos:

| REGION OBLIGATORIA | Pendientes menores al 25% | Pendientes mayores al 25% | Total            | 50%      | DIF      |
|--------------------|---------------------------|---------------------------|------------------|----------|----------|
|                    | 11.783,75                 | 23,87                     | 11.807,62        | 5.903,81 | 5.879,94 |
|                    | 7.707,50                  | 1.072,09                  | 8.779,60         | 4.389,80 | 3.317,71 |
|                    | 1.560,66                  | 497,22                    | 2.057,87         | 1.028,94 | 531,72   |
|                    | 1.961,57                  | 1.461,96                  | 3.423,52         | 1.711,76 | 249,81   |
| <b>TOTALES</b>     | <b>26.061,00</b>          | <b>3.055,13</b>           | <b>26.068,61</b> |          |          |

Las áreas anteriormente calculadas se encuentran ilustradas en el Plano No. 27 "Espacio Público y Equipamientos colectivos" el cual forma parte integral de este documento.

**Parágrafo 1:** La localización de las áreas de cesión para equipamiento colectivo podrá ser relocalizada o redelimitada dentro de la unidad de actuación urbanística en la cual se encuentre, siempre y cuando cumpla con el área establecida en este documento para las cesiones por equipamiento colectivo, con el fin de que esta área sea integrada a la propuesta urbanística, además de garantizar y dar cumplimiento a 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.

**Parágrafo 2:** En caso de variar aprovechamiento máximo definido mediante el presente Decreto, con lo cual se ajusta el número de habitantes del plan parcial los que determinan la liquidación de las áreas de cesión obligatoria, se deberá

*Real*



18 MAR 2014

181 - - - - -

DECRETO No. \_\_\_\_\_

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

realizar el trámite establecido en el Decreto 4300 de 2007 artículo 9º o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

**CAPÍTULO VII  
INDICE MÍNIMO PARA HABITABILIDAD PARA COMERCIO**

**ARTICULO 44. INDICE MINIMO DE HABITABILIDAD PARA COMERCIO.** De acuerdo a lo establecido por el Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 23 de 2006), el índice mínimo de habitabilidad para comercio en el Plan Parcial GALICIA II es de 4.561 m2.

La presente propuesta plantea la construcción de 4620 m2 con lo cual se garantizaría el índice mínimo, por lo tanto se considera que el área restante se puede garantizar a través de comercio del nivel local.

| IMH COMERCIO   |         |       |
|----------------|---------|-------|
| NO. HABITANTES | M2/HAB. | TOTAL |
| 6.515          | 0,7     | 4.561 |

**CAPITULO VIII  
COMPONENTE DE VIVIENDA. FIJACIÓN Y LOCALIZACIÓN PORCENTAJE OBLIGATORIO DE VIS O VIP**

**ARTICULO 45. FIJACIÓN Y LOCALIZACIÓN PORCENTAJE OBLIGATORIO DE VIS O VIP.** De conformidad con el Decreto Nacional 4259 de 2007 el Plan Parcial de Expansión Urbana GALICIA II debe destinar el 25 % del área útil para desarrollo de vivienda de interés social (VIS).

Según lo anterior, el presente Plan Parcial destina un área de 21.009,66m2 para el desarrollo de **vivienda de interés social (VIS)**, con lo cual se cumple y se destina un área superior a la requerida con las disposiciones legales vigentes, área en la cual se calcula pueden desarrollarse en la unidad de actuación 1 Y 2.

El área destinada al desarrollo de VIS se encuentra localizada de la siguiente forma:

| VIS |          |
|-----|----------|
| UAU | AREA M2  |
| 1   | 8171.36  |
| 2   | 12838.30 |

**SUB-CAPÍTULO I  
De la vivienda**

*Color*

ALCALDÍA DE PEREIRA



181 - - - - - 18 MAR 2014

DECRETO No. \_\_\_\_\_

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

**ARTICULO 46. CONTRIBUCIÓN EN VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL** De conformidad con el Decreto Nacional 4259 de 2007 el Plan Parcial de Expansión Urbana GALICIA II debe destinar el 25 % del área útil para desarrollo de vivienda de interés social (VIS).

Según lo anterior, el presente Plan Parcial destina un área de 21.009,66 m2 para el desarrollo de **vivienda de interés social (VIS)**, con lo cual se cumple y se destina un área superior a la requerida con las disposiciones legales vigentes, área en la cual se calcula pueden desarrollarse en la unidad de actuación 1 Y 2.

El área destinada al desarrollo de VIS se encuentra localizada de la siguiente forma:

| VIS |          |
|-----|----------|
| UAU | AREA M2  |
| 1   | 8171.36  |
| 2   | 12838.30 |

Para mayor claridad ver el plano No. 26 "USOS DEL SUELO"

**TÍTULO IV  
USO DE SUELOS Y NORMATIVIDAD URBANISTICA**

**CAPÍTULO I**

**ARTICULO 47. USOS DEL SUELO.** Todos Los usos permitidos en el Plan Parcial de Expansión Urbana GALICIA II, deberán cumplir a cabalidad con las directrices, requerimientos y clasificación establecidas en los Decretos Municipales 449 de 2007, 1425 de 2010 y 421 de 2011 (Estatuto de suelos para el Municipio de Pereira)

Los usos de suelo permitidos en el Plan Parcial de Expansión Urbana GALICIA II se encuentran ilustrados en el Plano No. 26 "USOS DEL SUELO", el cual hace parte integral del presente documento.

**ARTICULO 48. USOS DEL SUELO Y NORMATIVIDADEN EL PLAN PARCIAL GALICIA II.** Los usos del suelo permitidos y las normas urbanísticas específicas para la zonas de asignación de uso establecidas en el plan parcial se encuentran consignadas y sintetizadas en los siguientes cuadros:

| ZONA RESIDENCIAL NETA |             |       |                |                  |                    |          |                    |                |                  |                  |
|-----------------------|-------------|-------|----------------|------------------|--------------------|----------|--------------------|----------------|------------------|------------------|
| CATEGORIA             | DESCRIPCION | VALOR | ALCANTARILLADO | Lote Unidad      |                    | VOLADIZO | Retiro Aljambentón |                |                  | ESTACIONAMIENTOS |
|                       |             |       |                | AREA MINIMA LOTE | FRONTE MINIMO LOTE |          | RETIRO FRONTAL     | RETIRO LATERAL | RETIRO POSTERIOR |                  |
| USO PRINCIPAL         |             |       |                |                  |                    |          |                    |                |                  |                  |

*Adel*

ALCALDÍA DE PEREIRA



18 1 - - - - -

DECRETO No. \_\_\_\_\_

10 MAR 2014

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

|                           |               |  |      |      |                  |        |       |   |  |              |  |   |
|---------------------------|---------------|--|------|------|------------------|--------|-------|---|--|--------------|--|---|
| R1                        | Unifamiliar   | Libre  | 0,89 | 2,3  | 2 pisos + Altílo | 54 M2  | 3.5 M | 1,5 a una altura mínima de 2,3 m respecto al punto más desfavorable | Según hilos y Niveles (retiros viales) | No se exigen | Patio individual 2 x 2 y agrupado o apareado 2 x 3 | 1 por cada 3 Viviendas, y 1 por cada 10 Viviendas para visitantes |
|                           | Multifamiliar | Libre  | 0,95 | 4    | 20 pisos         | 240 M2 | 15 M  | 1,5 a una altura mínima de 2,3 m respecto al punto más desfavorable | Según hilos y Niveles (retiros viales) | No se exigen | No se exigen                                       | 1 por cada 3 Viviendas, y 1 por cada 10 Viviendas para visitantes |
| <b>USO COMPLEMENTARIO</b> |               |  |      |      |                  |        |       |   |  |              |  |   |
| C1                        | N/A           | 4 por manzana, en todo caso no podrá ocuparse mas del 50% del área de la vivienda en primer piso siempre y cuando se respeten las condiciones de habitabilidad | 0,22 | 0,22 | 1 piso           | 12 M2  | 3.5 M | No se exige   | Según hilos y Niveles (retiros viales) | No se exige  | No se exige  | No se exige   |
| S1                        |               |  |      |      |                  |        |       |   |  |              |  |   |
| <b>USO COMPATIBLE</b>     |               |  |      |      |                  |        |       |   |  |              |  |   |
| E1                        | N/A           | 1 por cada 10 manzanas   | 0,77 | 1,54 | 2 pisos          | 54 M2  | 4 M   | 1 una altura mínima de 2,3 m respecto al punto más desfavorable     | Según hilos y Niveles (retiros viales) | No se exigen | Patio individual 3 x 4                             | 1 por cada 50 mts <sup>2</sup> construidos.                       |
| I1                        | N/A           | 1 por cada 10 manzanas   | 0,77 | 0,77 | 1 piso           | 54 M2  | 4 M   | 1 una altura mínima de 2,3 m respecto al punto más desfavorable     | Según hilos y Niveles (retiros viales) | No se exigen | Patio individual 3 x 4                             | No se exige   |

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

ALCALDÍA DE PEREIRA



181- - - - - 18 MAR 2014

DECRETO No. \_\_\_\_\_

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

| ZONA RESIDENCIAL NETA VIS |               |  |      |      |                   |                  |                    |   |  |                |  |   |
|---------------------------|---------------|--|------|------|-------------------|------------------|--------------------|---|--|----------------|--|---|
| SISTEMA                   | TIPOLOGÍA     | DENSIDAD   | IN   | IC   | ALTURA            | Lote Unidad      |                    | VOLADIZO  | Retiros/Aislamientos                   |                |  | ESPECIFICACIONES  |
|                           |               |  |      |      |                   | AREA MINIMA LOTE | FRENTE MINIMO LOTE |   | RETIRO FRONTAL                         | RETIRO LATERAL | RETIRO POSTERIOR                                   |   |
| <b>USO PRINCIPAL</b>      |               |  |      |      |                   |                  |                    |   |  |                |  |   |
| R2                        | Unifamiliar   | Libre  | 0,89 | 2,3  | 2 pisos + Altillo | 54 M2            | 4 M                | 1,5 a una altura minima de 2,3 m respecto al punto más desfavorable | Según hilos y Niveles (retiros viales) | No se exigen   | Patio individual 2 x 2 y agrupado o apareado 2 x 3 | 1 por cada 3 Viviendas. y 1 por cada 10 Viviendas para visitantes |
|                           | Multifamiliar | Libre  | 0,95 | 4    | 20 pisos          | 240 M2           | 15 M               | 1,5 a una altura minima de 2,3 m respecto al punto más desfavorable | Según hilos y Niveles (retiros viales) | No se exigen   | No se exigen                                       | 1 por cada 3 Viviendas. y 1 por cada 10 Viviendas para visitantes |
| <b>USO COMPLEMENTARIO</b> |               |  |      |      |                   |                  |                    |   |  |                |  |   |
| C1                        | N/A           | 4 por manzana, en todo caso no podrá ocuparse mas del 50% del área de la vivienda en primer piso siempre y cuando se respeten las condiciones de habitabilidad | 0,22 | 0,22 | 1 piso            | 12 M2            | 4 M                | No se exige   | Según hilos y Niveles (retiros viales) | No se exige    | No se exige  | No se exige   |
| S1                        |               |  |      |      |                   |                  |                    |   |  |                |  |   |
| <b>USO COMPATIBLE</b>     |               |  |      |      |                   |                  |                    |   |  |                |  |   |
| E1                        | N/A           | 1 por cada 10 manzanas   | 0,77 | 1,54 | 2 pisos           | 54 M2            | 4 M                | 1 una altura minima de 2,3 m respecto al punto más desfavorable     | Según hilos y Niveles (retiros viales) | No se exigen   | Patio individual 3 x 4                             | 1 por cada 50 mts <sup>2</sup> construidos.                       |

*Andal*

ALCALDÍA DE PEREIRA



181- - - - - 18 MAR 2014

DECRETO No. \_\_\_\_\_

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

|   |     |                        |      |      |        |       |     |   |  |              |                        |             |
|---|-----|------------------------|------|------|--------|-------|-----|---|--|--------------|------------------------|-------------|
| M | N/A | 1 por cada 10 manzanas | 0,77 | 0,77 | 1 piso | 54 M2 | 4 M | 1 una altura mínima de 2,3 m respecto al punto más desfavorable | Según hilos y Niveles (retiros viales) | No se exigen | Patio individual 3 x 4 | No se exige |
|---|-----|------------------------|------|------|--------|-------|-----|---|--|--------------|------------------------|-------------|

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

| ZONA COMERCIAL Y DE SERVICIOS |           |  |          |      |                 |               |      |   |  |                |                  |   |
|-------------------------------|-----------|--|----------|------|-----------------|---------------|------|---|--|----------------|------------------|---|
| USO PRINCIPAL                 | CATEGORÍA | DESCRIPCIÓN  | CANTIDAD |      | LÍNEA DE UNIDAD |               |      | VOLADIZO  | RETIROS / ALBANEAROS                   |                |                  | ESTACIONAMIENTOS  |
|                               |           |  | FRONTE   | LADO | REARMINIMO      | FRENTE MINIMO | LOTE |   | RETIRO FRONTAL                         | RETIRO LATERAL | RETIRO POSTERIOR |   |
| C2                            | N/A       | En sectores definidos por el planteamiento urbanístico | 1        | 1    | 1 piso          | 54 M2         | 4 M  | N/A   | Según hilos y Niveles (retiros viales) | No se exigen   | No se exigen     | 1 x cada 50 m2 construidos vendibles. Una (1) celda equivale a 4 lugares de parqueo de motos. |
| C3                            | N/A       | En sectores definidos por el planteamiento urbanístico | 1        | 2    | 2 pisos         | 70 M2         | 5 M  | 1 una altura mínima de 2,3 m respecto al punto más desfavorable | Según hilos y Niveles (retiros viales) | No se exigen   | No se exigen     | Según estatuto de usos del suelo  |
| C5                            | N/A       | En sectores definidos por el planteamiento urbanístico | 1        | 2    | 2 pisos         | 1000 M2       | 10 M | 1 una altura mínima de 2,3 m respecto al punto más desfavorable | Según hilos y Niveles (retiros viales) | No se exigen   | No se exigen     | Según estatuto de usos del suelo  |
| S2                            | N/A       | En sectores definidos por el planteamiento urbanístico | 1        | 1    | 1 piso          | 54 M2         | 4 M  | N/A   | Según hilos y Niveles (retiros viales) | No se exigen   | No se exigen     | 1 x cada 50 m2 construidos vendibles. Una (1) celda equivale a 4 lugares de parqueo de motos. |
| S3                            | N/A       | En sectores definidos por el planteamiento urbanístico | 1        | 2    | 2 pisos         | 70 M2         | 5 M  | 1 una altura mínima de 2,3 m respecto al punto más desfavorable | Según hilos y Niveles (retiros viales) | No se exigen   | No se exigen     | Según estatuto de usos del suelo  |
| S4                            | N/A       | En sectores definidos por el planteamiento urbanístico | 1        | 2    | 2 pisos         | 240 M2        | 10 M | 1 una altura mínima de 2,3 m respecto al punto más desfavorable | Según hilos y Niveles (retiros viales) | No se exigen   | No se exigen     | Según estatuto de usos del suelo  |

*Adel*

ALCALDÍA DE PEREIRA



18 1 - - - - - 18 MAR 2014

DECRETO No. \_\_\_\_\_

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

|                                 |     |  |   |     |         |         |      |   |  |              |                        |                                  |
|---------------------------------|-----|--|---|-----|---------|---------|------|---|--|--------------|------------------------|----------------------------------|
| S5                              | N/A | En sectores definidos por el planteamiento urbanística               | 1 | 2   | 2 pisos | 240 M2  | 10 M | 1 una altura mínima de 2,3 m respecto al punto más desfavorable | Según hilos y Niveles (retiros viales) | No se exigen | No se exigen           | Según estatuto de usos del suelo |
| <b>USO COMPATIBLE</b>           |     |  |   |     |         |         |      |   |  |              |                        |                                  |
| ES1                             | N/A | En sectores definidos por el planteamiento urbanístico               | 1 | 2   | 2 pisos | 1200 M2 | 10 M | 1 una altura mínima de 2,3 m respecto al punto más desfavorable | Según hilos y Niveles (retiros viales) | No se exigen | No se exigen           | Según estatuto de usos del suelo |
| ES5                             | N/A | En sectores definidos por el planteamiento urbanístico               | 1 | 2   | 2 pisos | 1600 M2 | 10 M | 1 una altura mínima de 2,3 m respecto al punto más desfavorable | Según hilos y Niveles (retiros viales) | No se exigen | No se exigen           | Según estatuto de usos del suelo |
| Servicios Bancarios             | N/A | 2 por sector normativo definido en el planteamiento del plan parcial | 1 | 1   | 1 piso  | 150 M2  | 8 M  | N/A   | Según hilos y Niveles (retiros viales) | No se exigen | No se exigen           | Según estatuto de usos del suelo |
| Servicios Religiosos            | N/A | 2 por sector normativo definido en el planteamiento del plan parcial | 1 | 1   | 1 piso  | 100 M2  | 6 M  | N/A   | Según hilos y Niveles (retiros viales) | No se exigen | No se exigen           | Según estatuto de usos del suelo |
| Servicios de Alojamiento tipo A | N/A | 1 por sector normativo definido en el planteamiento del plan parcial | 1 | 5,5 | 5 pisos | 240 M2  | 10 M | 1 una altura mínima de 2,3 m respecto al punto más desfavorable | Según hilos y Niveles (retiros viales) | No se exigen | Patio individual 3 x 4 | Según estatuto de usos del suelo |

| ZONA DE MEJORAMIENTO INTEGRAL |           |            |         |                |                |                  |                    |          |                      |                |                  |                  |
|-------------------------------|-----------|------------|---------|----------------|----------------|------------------|--------------------|----------|----------------------|----------------|------------------|------------------|
| CATEGORIA                     | PROTECTOR | INTENSIDAD | TORNADO | ALCANTARILLADO | ALCANTARILLADO | Lote Unidad      |                    | VOLADIZO | Retiros/Aislamientos |                |                  | ESTACIONAMIENTOS |
|                               |           |            |         |                |                | AREA MINIMA LOTE | FRONTE MINIMO LOTE |          | RETIRO FRONTAL       | RETIRO LATERAL | RETIRO POSTERIOR |                  |
| <b>USO PRINCIPAL</b>          |           |            |         |                |                |                  |                    |          |                      |                |                  |                  |

*Calder*

ALCALDÍA DE PEREIRA



18 MAR 2014

18 1 - - - - -

DECRETO No. \_\_\_\_\_

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

|                           |             |  |      |      |                     |       |       |   |  |              |  |   |
|---------------------------|-------------|--|------|------|---------------------|-------|-------|---|--|--------------|--|---|
| R2                        | Unifamiliar | Libre  | 0,89 | 2,3  | 2 pisos +<br>Altito | 54 M2 | 3,5 M | 1 a una altura mínima de 2,3 m respecto al punto más desfavorable | Según hilos y Niveles (retiros viales) | No se exigen | Patio individual 2 x 2 y agrupado o apareado 2 x 3 | Según planteamiento urbanístico             |
| <b>USO COMPLEMENTARIO</b> |             |  |      |      |                     |       |       |   |  |              |  |   |
| C1                        | N/A         | 4 por manzana, en todo caso no podrá ocuparse mas del 50% del área de la vivienda en primer piso siempre y cuando se respeten las condiciones de habitabilidad | 0,22 | 0,22 | 1 piso              | 12 M2 | 4 M   | No se exige   | Según hilos y Niveles (retiros viales) | No se exige  | No se exige  | No se exige                                 |
| S1                        |             |  |      |      |                     |       |       |   |  |              |  |   |
| <b>USO COMPATIBLE</b>     |             |  |      |      |                     |       |       |   |  |              |  |   |
| E1                        | N/A         | 1 por cada 5 manzanas  | 0,77 | 1,54 | 2 pisos             | 54 M2 | 4 M   | 1 una altura mínima de 2,3 m respecto al punto más desfavorable   | Según hilos y Niveles (retiros viales) | No se exigen | Patio individual 3 x 4                             | 1 por cada 50 mts <sup>2</sup> construidos. |
| I1                        | N/A         | 1 por cada 5 manzanas  | 0,77 | 0,77 | 1 piso              | 54 M2 | 4 M   | 1 una altura mínima de 2,3 m respecto al punto más desfavorable   | Según hilos y Niveles (retiros viales) | No se exigen | Patio individual 3 x 4                             | No se exige                                 |

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

| USO PRINCIPAL             |      |  |             |               |          |                  |                  |   |                        |              |                                |                                  |
|---------------------------|------|--|-------------|---------------|----------|------------------|------------------|---|------------------------|--------------|--------------------------------|----------------------------------|
| USO                       | TIPO | ABERTURA   | AREA MINIMA | FRONTE MINIMO | VOLADIZO | RETIRO (FRONTAL) | RETIRO (LATERAL) | RETIRO (POSTERIOR)  | ESTACIONAMIENTOS       |              |                                |                                  |
| E1 - E2 - E3              | N/A  | En sectores definidos por el planteamiento urbanístico | 0,9         | 2,7           | 3 pisos  | 240 M2           | 6 M              | 1,5 a una altura mínima de 2,3 m respecto al punto más desfavorable | Según secciones viales | No se exigen | 3 m a todo el ancho del predio | Según estatuto de usos del suelo |
| <b>USO COMPLEMENTARIO</b> |      |  |             |               |          |                  |                  |   |                        |              |                                |                                  |
| C1                        | N/A  | 2 por equipamiento                                     | 1           | 1             | 1 piso   | 6 M2             | 2 M              | N/A   | No se exigen           | No se exigen | No se exigen                   | Según estatuto de usos del suelo |
| S1                        |      |  |             |               |          |                  |                  |   |                        |              |                                |                                  |

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

*Handwritten mark*

ALCALDÍA DE PEREIRA



18 1 - - - - - 18 MAR 2014

DECRETO No. \_\_\_\_\_

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

| REQUERIMIENTOS ESPECIFICOS |           |  |       |              |        |       |                                 |                    |          |                |                |                  |                                  |
|----------------------------|-----------|--|-------|--------------|--------|-------|---------------------------------|--------------------|----------|----------------|----------------|------------------|----------------------------------|
| USO PRINCIPAL              |           |  |       |              |        |       |                                 |                    |          |                |                |                  |                                  |
| USO                        | INDICADOR | CONDICIONES  | ANCHO | ALCANTARILLA | ANCHO  | ANCHO | AREA MINIMA LOTE                | FRENTE MINIMO LOTE | VOLADIZO | RETIRO FRONTAL | RETIRO LATERAL | RETIRO POSTERIOR | ESTACIONAMIENTOS                 |
| E1 - E2 - E3               | N/A       | En sectores definidos por el planteamiento urbanístico | N/A   | N/A          | N/A    |       | Según planteamiento urbanístico | 6 M                | N/A      | N/A            | N/A            | N/A              | N/A                              |
| USO COMPLEMENTARIO         |           |  |       |              |        |       |                                 |                    |          |                |                |                  |                                  |
| C1                         | N/A       | 1 por área de cesión                                   | 1     | 1            | 1 piso |       | 6 M2                            | 2 M                | N/A      | No se exigen   | No se exigen   | No se exigen     | Según estatuto de usos del suelo |
| S1                         |           |  |       |              |        |       |                                 |                    |          |                |                |                  |                                  |

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

OTROS REQUERIMIENTOS NORMATIVOS

|   |  |
|---|--|
| 1 | La propuesta urbanística para cualquier zona de asignación de usos no podrá exceder los aprovechamientos urbanísticos establecidos en el reparto de cargas y beneficios y en el capítulo respectivo del documento técnico de soporte del Plan Parcial Galicia 2.   |
| 2 | De los usos considerados como de Alto Impacto en las categorías de comercio y servicios no se permitirán bajo ninguna circunstancia los siguientes: servicio al vehículo pesado, comercio de recuperación de materiales, servicios de diversión respecto a los juegos de azar, reparación de maquinaria pesada y servicios funerarios. |
| 3 | En la Categoría de industria solo se permitirán aquellas que no generen impactos negativos sobre su entorno urbano y el medio ambiente a saber: agentes contaminantes, basuras de riesgo biológico, ruido superior a los 55 dBA (parámetro OMS), conflictos de movilidad, producción nocturna, entre otros.                            |
| 4 | Se debe dar cumplimiento al Estatuto de Usos del Suelo para el Municipio de Pereira. Aplican todas las clasificaciones, definiciones, condiciones, características y requerimientos que el estatuto incluye.   |
| 5 | Los Índices de Ocupación (I.O) son válidos toda vez que no entren en conflicto con la Norma de Patios que define el artículo 386 del Acuerdo 23 de 2006. Es estos casos prevalecerá la segunda.  |

CAPITULO II

**ARTICULO 49. TRATAMIENTOS URBANISTICOS.** De acuerdo al artículo 340 del Acuerdo 18 de 2000 establece que se asigna el tratamiento de desarrollo a aquellos predios localizados en suelo de expansión que no cuentan todavía con toda la dotación de servicios públicos, vías, equipamiento colectivo; por lo tanto en el artículo 341 de mismo Acuerdo se define para la zona de GALICIA, en la cual se localiza el plan parcial GALICIA II, el tratamiento urbanístico de desarrollo, el cual se desarrollar a través de Planes Parciales.

*Calderon*

# ALCALDÍA DE PEREIRA



18 MAR 2014

18 1 - - - - -

DECRETO No. \_\_\_\_\_

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

Por otra parte en el artículo 15 del Acuerdo 23 del 2006 se zonifica y localiza el suelo de expansión urbana del Municipio de Pereira, ubicando el área objeto del presente plan parcial en la ZONA DE EXPANSIÓN TRES, localización que figura igualmente en el plano N°.1 anexo al Acuerdo 18 de 2000.

Sin embargo, el plan parcial posee hacia el costado norte parte de la antigua Banca del Ferrocarril, la cual de conformidad con el Acuerdo 23 de 2006 se encuentra con el tratamiento de mejoramiento integral.

## **Planteamiento desde el Plan parcial con el Asentamiento.**

El plan parcial plantea para dicha área las siguientes acciones:

- La disposición de los espacios públicos de manera que sean de fácil acceso para la población allí residente con lo cual se supla el déficit de espacio público y equipamiento que presenta el asentamiento en la actualidad.
- Se plantea conectar las salidas cajas de las viviendas existentes a las redes principales del plan parcial, de manera que las aguas residuales sean conducidas a la PTAR.
- Se establece norma urbanística para futuras legalizaciones y titulaciones por parte del Municipio.
- Para cualquier intervención en el sector de la Banca del Ferrocarril se deberá tener en cuenta los resultados de los estudios generados por la Dirección Operativa de Prevención y Atención de Desastres DOPAD, relacionados con amenazas y riesgos.

## **TITULO V**

### **DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA**

#### **CAPITULO I**

#### **UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA**

**ARTICULO 50. ADOPCIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.** El plan parcial Galicia II plantea 6 unidades de actuación urbanísticas o unidades de gestión. Estas se establecieron de acuerdo a las características geográficas y urbanísticas.

#### **SUB CAPITULO I**

#### **UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 01**

**ARTICULO 51.** La Unidad de actuación Urbanística No. 1, limita al norte con la vía a Comfamiliar; al sur con la unidad de actuación número 2, al occidente con el predio vecino No. 00-02-0004-0203-000 (Plan Parcial Galicia). Al oriente No. 00-02-0004-0012-000 y 00-02-0004-0098-000.

Se encuentra conformada por el siguiente predio:

*Autent*

ALCALDÍA DE PEREIRA



181- - - - -

18 MAR 2014

DECRETO No. \_\_\_\_\_

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

| IDENTIFICACION            | VALOR INMOBILIARIA  | DIRECCION  | PROPIETARIO   | AREA PLANNIMETRICA | AREA PREDIO INCLUIDA EN PLAN | PARTICIPACION DEL PREDIO EN LA UAU |
|---------------------------|---------------------|------------|---|--------------------|------------------------------|------------------------------------|
| 1                         | 00-02-0004-0015-000 | 290-166569 | Sector paraje Belmonte - El Ecuador Hacienda Galicia Lote 2<br>Elvira Grajales Ocampo | 151.857,71         | 58.917,51                    | 39%                                |
| * AREA TOTAL PLAN PARCIAL |                     |            |   |                    | 58.917,51                    |                                    |

Está comprendida por las siguientes coordenadas:

| PUNTO | UAU 1    |          |
|-------|----------|----------|
|       | NORTE    | ESTE     |
| 48    | 23636,76 | 41329,72 |
| 49    | 23588,15 | 41360,19 |
| 50    | 23528,24 | 41369,12 |
| 51    | 23458,57 | 41328,43 |
| 52    | 23322,75 | 41321,49 |
| 53    | 23281,32 | 41271,27 |
| 32    | 23482,84 | 41566,93 |
| 33    | 23507,97 | 41557,76 |
| 34    | 23528,16 | 41550,40 |
| 35    | 23553,63 | 41541,11 |
| 36    | 23570,77 | 41534,86 |
| 37    | 23596,29 | 41525,68 |
| 38    | 23630,16 | 41513,52 |
| 39    | 23657,25 | 41503,79 |
| 40    | 23673,41 | 41498,00 |
| 41    | 23712,56 | 41484,18 |
| 72    | 23174,45 | 41242,11 |
| 73    | 23244,49 | 41236,86 |
| 74    | 23331,14 | 41422,38 |

**Parágrafo 1.** De esta unidad se destinarán 8.1714,36 m2 del área neta urbanizable para vivienda de interés social ver el plano No. 26 "USOS DEL SUELO"

**SUB CAPITULO II  
UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 02**

**ARTICULO 52.** La Unidad de actuación Urbanística No. 2, limita al norte con la unidad de actuación número 1 del Plan Parcial Galicia II, al sur con la unidad de

*Quelch*

ALCALDÍA DE PEREIRA



18 1 - - - - -

18 MAR 2014  
18 MAR 2014

DECRETO No. \_\_\_\_\_

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

actuación número 3 del Plan Parcial Galicia II, al occidente con las unidades de actuación 4 y 5 del Plan Parcial Galicia II y al oriente con Al oriente No. 00-02-0004-0098-000 y 00-02-0004-0102-000.

Se encuentra conformada por el siguiente predio:

| ORDEN                   | HECHOS CATASTRAL    | MATRÍCULA MOBILIARIA | DIRECCION   | PROPIETARIO            | AREA PLANIMETRICA | AREA PREDIO INCLUIDA EN UAU | % PARTICIPACION DEL PREDIO EN LA UAU |
|-------------------------|---------------------|----------------------|---|------------------------|-------------------|-----------------------------|--------------------------------------|
| 1                       | 00-02-0004-0015-000 | 290-166569           | Sector paraje Belmonte - El Ecuador Hacienda Galicia Lote 2 | Elvira Grajales Ocampo | 151.857,71        | 45.926.44                   | 30%                                  |
| AREA TOTAL PLAN PARCIAL |                     |                      |   |                        |                   | 45.926.44                   |                                      |

Está comprendida por las siguientes coordenadas:

| PUNTO | UAU2     |          |
|-------|----------|----------|
|       | NORTE    | ESTE     |
| 27    | 23331,67 | 41619,85 |
| 28    | 23358,20 | 41609,35 |
| 29    | 23392,68 | 41597,68 |
| 30    | 23423,28 | 41587,38 |
| 31    | 23452,12 | 41577,67 |
| 54    | 23268,24 | 41276,07 |
| 55    | 23261,00 | 41235,15 |
| 58    | 23244,50 | 41236,86 |
| 59    | 23212,48 | 41239,14 |
| 60    | 23190,53 | 41244,26 |
| 72    | 23174,45 | 41242,11 |
| 75    | 23268,24 | 41276,07 |
| 76    | 23204,56 | 41293,18 |
| 77    | 23321,02 | 41624,06 |

Parágrafo 1. De esta unidad se destinarán 12.838,29 m2 del área neta urbanizable para vivienda de interés social ver el plano No. 26 "USOS DEL SUELO"

SUB CAPITULO III  
UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 03

*Arled*

ALCALDÍA DE PEREIRA



18 1 - - - - -

18 MAR 2014

DECRETO No. \_\_\_\_\_

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

**ARTICULO 53.** La Unidad de actuación Urbanística No. 3, limita al norte con la unidad de actuación número 2 del Plan Parcial Galicia II, al sur con la proyección de la avenida las Américas y el plan parcial Galicia Alta, al occidente con las unidades de actuación 5 y 6 del Plan Parcial Galicia II y al oriente con Al oriente No. 00-02-0004-0102-000 y 00-02-0004-0014-000.

Se encuentra conformada por el siguiente predio:

| UNIDAD             | HOJA CATASTRAL      | MATRÍCULA INMOBILIARIA | DIRECCIÓN   | PROPIETARIO            | AREA PLANIMETRICA | AREA PREDIO INCLUIDA EN UAU | PARTICIPACION DEL PREDIO EN UAU |
|--------------------|---------------------|------------------------|---|------------------------|-------------------|-----------------------------|---------------------------------|
| 1                  | 00-02-0004-0015-000 | 290-166569             | Sector paraje Belmonte - El Ecuador Hacienda Galicia Lote 2 | Elvira Grajales Ocampo | 151.857,71        | 47.013,76                   | 31%                             |
| TOTAL PLAN PARCIAL |                     |                        |   |                        |                   | 47.013,76                   |                                 |

Está comprendida por las siguientes coordenadas:

| PUNTO | UAU3     |          |
|-------|----------|----------|
|       | NORTE    | ESTE     |
| 16    | 23061,87 | 41219,34 |
| 17    | 23079,06 | 41264,84 |
| 18    | 23097,59 | 41313,85 |
| 19    | 23117,56 | 41366,69 |
| 20    | 23141,15 | 41429,11 |
| 21    | 23161,84 | 41483,86 |
| 22    | 23184,21 | 41543,05 |
| 23    | 23202,05 | 41590,27 |
| 24    | 23228,35 | 41660,75 |
| 25    | 23280,19 | 41640,23 |
| 26    | 23300,30 | 41632,27 |
| 60    | 23190,53 | 41244,26 |
| 61    | 23174,18 | 41242,10 |
| 62    | 23141,73 | 41232,62 |
| 63    | 23119,89 | 41211,66 |
| 64    | 23095,92 | 41205,43 |
| 65    | 23067,76 | 41214,19 |
| 76    | 23204,56 | 41293,18 |
| 77    | 23321,02 | 41624,06 |

*Enrol.*

ALCALDÍA DE PEREIRA



18 MAR 2014

18 1 - - - - 3  
 DECRETO No. \_\_\_\_\_

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

**SUB CAPITULO IV  
 UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 04**

**ARTICULO 54.** La Unidad de actuación Urbanística No. 4, limita al norte con el Plan Parcial Galicia con la vía interna V60, al sur con la unidad de actuación número 5 del presente Plan Parcial, al oriente con No. 00-02-0004-0203-000 (Plan Parcial Galicia) y la unidad de actuación 2 del presente Plan Parcial, Al occidente con la avenida Malabar.

Se encuentra conformada por el siguiente predio:

| PREDIO                  | FIGHA CATASTRAL     | MATRÍCULA INMOBILIARIA | DIRECCIÓN    | PROPIETARIO      | AREA PLANIMETRICA | AREA PREDIO INCLUIDA EN UAU4 | % PARTICIPACION DEL PREDIO EN LA UAU |
|-------------------------|---------------------|------------------------|--------------|------------------|-------------------|------------------------------|--------------------------------------|
| 2                       | 00-02-0004-0107-000 | 290-0109148            | TRIPOLI LT 1 | Jimmy Levy Appel | 11.263,13         | 11.263,13                    | 100%                                 |
| AREA TOTAL PLAN PARCIAL |                     |                        |              |                  |                   | 11.263,13                    |                                      |

Está comprendida por las siguientes coordenadas:

| UAU4  |          |          |
|-------|----------|----------|
| PUNTO | NORTE    | ESTE     |
| 1     | 23320,00 | 41214,70 |
| 2     | 23334,92 | 41218,76 |
| 3     | 23339,02 | 41189,87 |
| 4     | 23344,67 | 41145,59 |
| 5     | 23306,26 | 41140,82 |
| 6     | 23248,52 | 41137,32 |
| 7     | 23193,49 | 41128,92 |
| 55    | 23261,00 | 41235,15 |
| 56    | 23278,10 | 41225,07 |
| 57    | 23301,84 | 41209,32 |
| 66    | 23198,55 | 41153,96 |
| 67    | 23203,20 | 41186,97 |
| 68    | 23211,10 | 41203,51 |

**SUB CAPITULO V  
 UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA No. 05.**

**ARTICULO 55.** La Unidad de actuación Urbanística No. 5, limita al norte con la unidad de actuación número 4 del presente Plan Parcial; al sur con la unidad de actuación número 6 del presente Plan Parcial; al oriente con las unidades de actuación número 2 y 3 del presente Plan Parcial; al occidente con la avenida Malabar.

*Arbol*

ALCALDÍA DE PEREIRA



18 MAR 2014

181- - - -

DECRETO No. \_\_\_\_\_

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

Se encuentra conformada por el siguiente predio:

| AREA PLANIMETRICA              | MATRICULA INMOBILIARIA | DIRECCION   | PROPIETARIO                               | AREA PLANIMETRICA | AREA PREDIO INCLUIDA EN UAU | PARTICIPACION DEL PREDIO EN LA UAU |
|--------------------------------|------------------------|-------------|---|-------------------|-----------------------------|------------------------------------|
| 3                              | 00-02-0004-0051-000    | 290-0109149 | CS 2 TRIPOLI<br>Edilberto Escobar Vallejo | 9.112,79          | 9.112,79                    | 100%                               |
| <b>AREA TOTAL PLAN PARCIAL</b> |                        |             |   |                   | <b>9.112,79</b>             |                                    |

Está comprendida por las siguientes coordenadas:

| UAU5  |          |          |
|-------|----------|----------|
| PUNTO | NORTE    | ESTE     |
| 7     | 23193,49 | 41128,92 |
| 8     | 23163,10 | 41120,60 |
| 9     | 23130,59 | 41111,01 |
| 10    | 23098,94 | 41104,53 |
| 58    | 23244,50 | 41236,86 |
| 59    | 23212,48 | 41239,14 |
| 60    | 23190,53 | 41244,26 |
| 61    | 23174,18 | 41242,10 |
| 66    | 23198,55 | 41153,96 |
| 67    | 23203,20 | 41186,97 |
| 68    | 23211,10 | 41203,51 |
| 69    | 23111,73 | 41132,21 |
| 70    | 23138,87 | 41187,60 |
| 71    | 23162,04 | 41225,88 |

**SUB CAPITULO VI  
UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA No. 06**

**ARTICULO 56.** La Unidad de actuación Urbanística No. 6, limita al norte con la unidad de actuación urbanística 5 del presente Plan Parcial, al sur con la proyección de la Avenida las Américas; al oriente con las unidades de actuación urbanística 2 y 3 del presente Plan Parcial; al occidente con la Avenida Malabar.

Se encuentra conformada por el siguiente predio:

| AREA PLANIMETRICA | MATRICULA INMOBILIARIA | DIRECCION | PROPIETARIO | AREA PLANIMETRICA | AREA PREDIO INCLUIDA EN UAU | PARTICIPACION DEL PREDIO EN LA UAU |
|-------------------|------------------------|-----------|-------------|-------------------|-----------------------------|------------------------------------|
|                   |                        |           |             |                   |                             |                                    |

*Andrés*

ALCALDÍA DE PEREIRA



18 MAR 2014

DECRETO No. 181- - - - -

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

|                                |                     |             |                 |                                |           |           |      |
|--------------------------------|---------------------|-------------|-----------------|--------------------------------|-----------|-----------|------|
| 4                              | 00-02-0004-0108-000 | 290-0109150 | TRIPOLI LT<br>3 | Sonia Elena<br>Corredor Chujfi | 11.072,84 | 11.072,84 | 100% |
| <b>REAF TOTAL PLAN PARCIAL</b> |                     |             |                 |                                |           | 11.072,84 |      |

Está comprendida por las siguientes coordenadas:

| UAU6  |          |          |
|-------|----------|----------|
| PUNTO | NORTE    | ESTE     |
| 10    | 23098,94 | 41104,53 |
| 11    | 23080,64 | 41098,14 |
| 12    | 23048,79 | 41088,14 |
| 13    | 23005,49 | 41068,93 |
| 14    | 23025,88 | 41124,10 |
| 15    | 23037,99 | 41156,11 |
| 16    | 23061,87 | 41219,34 |
| 61    | 23174,18 | 41242,10 |
| 62    | 23141,73 | 41232,62 |
| 63    | 23119,89 | 41211,66 |
| 64    | 23095,92 | 41205,43 |
| 65    | 23067,76 | 41214,19 |
| 69    | 23111,73 | 41132,21 |
| 70    | 23138,87 | 41187,60 |
| 71    | 23162,04 | 41225,88 |

**TITULO VI  
APROVECHAMIENTO MÁXIMO DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA**

**ARTICULO 57. APROVECHAMIENTOS MÁXIMOS DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.** Los aprovechamientos urbanísticos máximos por unidad de actuación urbanística se establecen a continuación, es de aclarar que al momento de licenciamiento no se podrá otorgar más aprovechamiento del aquí planteado.

| No. UAU | VIVIENDA |                | COMERCIO |          |
|---------|----------|----------------|----------|----------|
|         | UNIDADES | M2 CONSTRUIDOS | UNIDADES | M2       |
| 1       | 484      | 30.342,00      | 20       | 1.700,00 |
| 2       | 358      | 22.383,00      | 20       | 1.600,00 |
| 3       | 599      | 38.175,00      | 21       | 1.260,00 |
| 4       | 144      | 9.193,00       | 0        | 0,00     |
| 5       | 120      | 7.661,00       | 0        | 0,00     |
| 6       | 120      | 7.661,00       | 1        | 60,00    |

*Arce*

ALCALDÍA DE PEREIRA



181 - - - - 18 MAR 2014

DECRETO No. \_\_\_\_\_

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

|         |       |            |    |          |
|---------|-------|------------|----|----------|
| TOTALES | 1.825 | 115.415,00 | 62 | 4.620,00 |
|---------|-------|------------|----|----------|

**Parágrafo:** En caso de requerir un mayor aprovechamiento al planteado por este Plan Parcial deberá modificarse el mismo conforme a lo establecido por los Decretos Nacionales 2181 de 2006 y 4300 de 2997 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

**TITULO VII  
ZONA DE MEJORAMIENTO INTEGRAL BANCA DEL FERROCARRIL**

**ARTICULO 58.** El plan parcial plantea para el área de mejoramiento integral de la Banca del Ferrocarril las siguientes acciones:

- La disposición de los espacios públicos de manera que sean de fácil acceso para la población allí residente con lo cual se supla el déficit de espacio público y equipamiento que presenta el asentamiento en la actualidad.
- Se plantea conectar las salidas cajas de las viviendas existentes a las redes principales del plan parcial de manera que las aguas residuales sean conducidas a la PTAR.
- Se establece norma urbanística para futuras legalizaciones y titulaciones por parte del Municipio.
- Para cualquier intervención en el sector de la Banca del Ferrocarril se deberá tener en cuenta los resultados de los estudios generados por la Dirección Operativa de Prevención y Atención de Desastres DOPAD, relacionados con amenazas y riesgos.

**TITULO VIII  
REPARTO DE LAS CARGAS Y LOS BENEFICIOS DEL PLAN PARCIAL**

**ARTICULO 59. CARGAS URBANISTICAS.**

**COSTOS VIAS Y MOVIMIENTOS DE TIERRAS**

| VIAS         | CANTIDAD GLOBAL | COSTO TOTAL         | VALOR TOTAL                |
|--------------|-----------------|---------------------|----------------------------|
| Vías         | 1               | \$ 2.063.162.533,65 | \$ 2.063.162.533,65        |
| <b>TOTAL</b> |                 |                     | <b>\$ 2.063.162.533,65</b> |

**COSTOS SERVICIOS PUBLICOS**

| SERVICIOS PUBLICOS | CANTIDAD GLOBAL | COSTO TOTAL | VALOR TOTAL |
|--------------------|-----------------|-------------|-------------|
|                    |                 |             |             |

*Calcul*

ALCALDÍA DE PEREIRA



18 MAR 2014

1181- - - - -

DECRETO No. \_\_\_\_\_

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

|                          |   |                     |                            |
|--------------------------|---|---------------------|----------------------------|
| Alcantarillado Pluvial   | 1 | \$ 223.987.804,69   | \$ 223.987.804,69          |
| Alcantarillado Sanitario | 1 | \$ 2.606.433.323,68 | \$ 2.606.433.323,68        |
| Acueducto                | 1 | \$ 122.234.047,88   | \$ 122.234.047,88          |
| Energía                  | 1 | \$ 53.529.118,75    | \$ 53.529.118,75           |
| <b>TOTAL</b>             |   |                     | <b>\$ 3.006.184.294,99</b> |

**COMPONENTE AMBIENTAL**

| COMPONENTE AMBIENTAL          | CANTIDAD GLOBAL | COSTO TOTAL     | VALOR TOTAL            |
|-------------------------------|-----------------|-----------------|------------------------|
| Recuperación forestal<br>1,97 | 1               | \$ 7.275.699,51 | \$ 7.275.699,51        |
| <b>TOTAL</b>                  |                 |                 | <b>\$ 7.275.699,51</b> |

**COSTOS DE IMPLEMENTACIÓN**

**DESARROLLO PLAN PARCIAL**

| DESARROLLO PLAN PARCIAL | CANTIDAD | GLOBAL        | VALOR TOTAL           |
|-------------------------|----------|---------------|-----------------------|
| Consultoría decreto     | 1        | \$180.000.000 | \$180.000.000         |
| <b>TOTAL</b>            |          |               | <b>\$ 180.000.000</b> |

**COSTOS DENTRO DEL PLAN DE MEJORAMIENTO INTEGRAL**

| DESARROLLO PLAN PARCIAL | CANTIDAD | GLOBAL       | VALOR TOTAL          |
|-------------------------|----------|--------------|----------------------|
| PLAN                    | 1        | \$75.000.000 | \$ 75.000.000        |
| <b>TOTAL</b>            |          |              | <b>\$ 75.000.000</b> |

**COSTOS SUELO RETIRO PLANTA DE TRATAMIENTO**

| DESARROLLO PLAN PARCIAL | CANTIDAD | GLOBAL    | VALOR TOTAL          |
|-------------------------|----------|-----------|----------------------|
| Suelo                   | 3195,35  | \$ 30.000 | \$ 95.860.500        |
| <b>TOTAL</b>            |          |           | <b>\$ 95.860.500</b> |

**ARTICULO 60. Distribución de Cargas y Beneficios.**

Para determinar el valor comercial, se partió de la base de la información recopilada de la revista Donde Vivir Camacol Risaralda edición 59 de noviembre y diciembre de 2013 relacionado con vivienda de interés social y vivienda estrato tres. (ver anexos cuadro resumen).

*Adul*

ALCALDÍA DE PEREIRA



18 MAR 2014

1181- - - - -

DECRETO No. \_\_\_\_\_

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

Para el caso de los locales comerciales se estima el valor promedio de venta corresponde a un incremento del 11% del valor de venta de las casas no vis, es un sector donde predomina vivienda tipo vis o de estrato 3 y el nivel adquisitivo de propiedad por metro cuadrado esta entre los rangos del cuadro anexo.

| TIPO                 | Vr COMERCIAL / M2 |           |
|----------------------|-------------------|-----------|
| CASAS VIS            | \$                | 1.094.366 |
| CASAS NO VIS         | \$                | 1.343.507 |
| APARTAMENTOS (1)     | \$                | 1.429.004 |
| COMERCIAL /SERVICIOS | \$                | 1.500.000 |

Por el método de puntos, se asigna como punto de partida dando la calificación 1.00 al precio por metro cuadrado de apartamentos, para los otros dos tipos se calcula proporcionalmente el valor del punto.

| TIPO                 | ASIGNACION DE PUNTOS |           | PUNTO |
|----------------------|----------------------|-----------|-------|
|                      | Vr COMERCIAL / M2    |           |       |
| CASAS VIS            | \$                   | 1.094.366 | 0,77  |
| CASAS NO VIS         | \$                   | 1.343.507 | 0,94  |
| APARTAMENTOS (1)     | \$                   | 1.429.004 | 1,00  |
| COMERCIAL /SERVICIOS | \$                   | 1.500.000 | 1,05  |

Para el análisis en cada una de las unidades de actuación basado en las potencialidades de edificabilidad área vendible, uso e intensidad, se calcula las cargas en una proporción equivalente de la siguiente manera:

| UNIDAD DE ACTUACION | AREA CASAS       | PUNTAJE          | AREA CASAS       |                 | AREA APTOS       |                  | AREA COMERCIAL / SERVICIOS |                 |
|---------------------|------------------|------------------|------------------|-----------------|------------------|------------------|----------------------------|-----------------|
|                     |                  |                  | (vis)            | PUNTAJE         | PUNTAJE          | PUNTAJE          |                            |                 |
| 1                   | 6.100,00         | 5.735,04         | 5.856,00         | 4.484,67        | 16.416,00        | 16.416,00        | 1.700,00                   | 1.784,46        |
| 2                   | 4.026,00         | 3.785,12         | 6.100,00         | 4.671,53        | 10.944,00        | 10.944,00        | 1.600,00                   | 1.679,49        |
| 3                   | 1.403,00         | 1.319,06         | 0,00             | 0,00            | 32.832,00        | 32.832,00        | 1.260,00                   | 1.322,60        |
| 4                   | 0,00             | 0,00             | 0,00             | 0,00            | 8.208,00         | 8.208,00         | 0,00                       | 0,00            |
| 5                   | 0,00             | 0,00             | 0,00             | 0,00            | 6.840,00         | 6.840,00         | 0,00                       | 0,00            |
| 6                   | 0,00             | 0,00             | 0,00             | 0,00            | 6.840,00         | 6.840,00         | 60,00                      | 62,98           |
| <b>TOTAL</b>        | <b>11.529,00</b> | <b>10.839,22</b> | <b>11.956,00</b> | <b>9.156,19</b> | <b>82.080,00</b> | <b>82.080,00</b> | <b>4.620,00</b>            | <b>4.849,53</b> |

Los costos a distribuir se distribuyen en términos relativos de la siguiente manera:

*Orden*

ALCALDÍA DE PEREIRA



18 MAR 2014

181- - - - -

DECRETO No. \_\_\_\_\_

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

| UNIDAD DE ACTUACION | PUNTAJE CASAS | VALOR                 | PUNTAJE CASAS VIS | VALOR                 | PUNTAJE APARTAMENTOS | VALOR                   | PUNTAJE COMERCIAL / SERVICIOS | VALOR                 | TOTAL                   |
|---------------------|---------------|-----------------------|-------------------|-----------------------|----------------------|-------------------------|-------------------------------|-----------------------|-------------------------|
| 1                   | 5.735,04      | 291.109.041,79        | 4.484,67          | 227.640.470,98        | 16.416,00            | 833.272.012,40          | 1.784,46                      | 90.578.691,88         | 1.442.600.217,05        |
| 2                   | 3.785,12      | 192.131.967,58        | 4.671,53          | 237.125.490,61        | 10.944,00            | 555.514.674,93          | 1.679,49                      | 85.250.533,53         | 1.070.022.666,65        |
| 3                   | 1.319,06      | 68.955.079,61         | 0,00              | 0,00                  | 32.832,00            | 1.666.544.024,80        | 1.322,60                      | 67.134.795,16         | 1.800.633.899,57        |
| 4                   | 0,00          | 0,00                  | 0,00              | 0,00                  | 8.208,00             | 416.636.006,20          | 0,00                          | 0,00                  | 416.636.006,20          |
| 5                   | 0,00          | 0,00                  | 0,00              | 0,00                  | 6.840,00             | 347.196.671,83          | 0,00                          | 0,00                  | 347.196.671,83          |
| 6                   | 0,00          | 0,00                  | 0,00              | 0,00                  | 6.840,00             | 347.196.671,83          | 62,98                         | 3.196.895,01          | 350.393.566,84          |
| <b>TOTAL</b>        |               | <b>550.196.088,98</b> |                   | <b>464.765.961,59</b> |                      | <b>4.166.360.062,01</b> |                               | <b>246.160.915,57</b> | <b>5.427.483.028,15</b> |

Con los anteriores datos organizamos la participación relativa de la unidad de Actuación y se hace el reparto de cargas en las que se tiene como resultado:

| UNIDAD DE ACTUACION | CARGAS                  |
|---------------------|-------------------------|
| 1                   | 1.442.600.217,05        |
| 2                   | 1.070.022.666,65        |
| 3                   | 1.800.633.899,57        |
| 4                   | 416.636.006,20          |
| 5                   | 347.196.671,83          |
| 6                   | 350.393.566,84          |
| <b>TOTAL</b>        | <b>5.427.483.028,15</b> |

TITULO IX  
COMPENSACIÓN DE ÁREAS DE CESIÓN

**ARTICULO 61.** Las compensaciones se producen debido a la ubicación de las cesiones obligatorias de espacio público en el suelo del plan parcial, para el caso del plan parcial GALICIA II la entrega de las cesiones no es de manera autónoma por cada unidad de actuación sino que algunas de dichas unidades entregan una mayor o menor área a la que le corresponde según el aprovechamiento establecido.

Por lo tanto, en caso de que alguna unidad de actuación requiera entregar área de cesión por concepto de espacio público o equipamientos colectivos en una unidad diferente dentro del plan parcial Galicia II, dicha unidad deberá compensar la diferencia a través del fondo de compensación para el efecto creado o previo acuerdo con el propietario de la misma antes del licenciamiento al momento de desarrollarse.

*Revisado*

ALCALDÍA DE PEREIRA



18 MAR 2014

181- - - - -

DECRETO No. \_\_\_\_\_

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

En caso de que por el contrario una unidad entregue más área de cesión a la obligatoria a esta, las demás unidades le deberán compensar a través del fondo de compensación para el efecto creado o previo acuerdo con el propietario antes del licenciamiento al momento de desarrollarse.

A continuación se presenta la cantidad de metros cuadrados de suelo que deben ser entregados o compensados como obligación urbanística derivada de los beneficios obtenidos a través del plan parcial.

| AREA CESION EQUIPAMIENTO COLECTIVO |                            |                             |                           |
|------------------------------------|----------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| No UAU                             | AREA CESION OBLIGATORIA M2 | AREA A CEDER M <sup>2</sup> | DIFERENCIA M <sup>2</sup> |
| 1                                  | 6911,52                    | 11.807,61                   | -4896,09                  |
| 2                                  | 5112,24                    | 6.300,54                    | -1188,3                   |
| 3                                  | 8553,72                    | 2.479,16                    | 6074,56                   |
| 4                                  | 2056,32                    | 2.057,87                    | -1,55                     |
| 5                                  | 1713,6                     | 1.713,62                    | -0,02                     |
| 6                                  | 1713,6                     | 1.709,90                    | 3,7                       |
| <b>TOTAL</b>                       | <b>26061</b>               | <b>26068,7</b>              |                           |

| AREA CESION ESPACIO PUBLICO |                            |                             |                           |
|-----------------------------|----------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| No UAU                      | AREA CESION OBLIGATORIA M2 | AREA A CEDER M <sup>2</sup> | DIFERENCIA M <sup>2</sup> |
| 1                           | 7393,096                   | 12.188,30                   | -4795,204                 |
| 2                           | 5495,852                   | 4.270,45                    | 1225,402                  |
| 3                           | 9082,206                   | 7.048,98                    | 2033,226                  |
| 4                           | 2159,136                   | 2.164,56                    | -5,424                    |
| 5                           | 1799,28                    | 2.028,84                    | -229,56                   |
| 6                           | 1804,08                    | 2.962,10                    | -1158,02                  |
| <b>TOTAL</b>                | <b>27733,65</b>            | <b>30663,23</b>             |                           |

TITULO X  
Participación en la Plusvalía

**ARTICULO 62. PLUSVALIA.** 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

*Alcalde*



18 MAR 2014

18 1 - - - - -

**DECRETO No. \_\_\_\_\_**

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

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 , 229 de 2005 y 041 de 2012 y aquellas normas que las desarrollen, modifiquen o sustituyan.

**ARTICULO 63. LIQUIDACIÓN EN CONCRETO.** Una vez en firme la resolución del cálculo del efecto plusvalía por metro cuadrado de las zonas o subzonas beneficiarias conforme a lo establecido en el artículo anterior, la Secretaría de Planeación procederá a liquidar el efecto plusvalía para cada uno de los inmuebles objeto de la misma, conforme al artículo 81 de la Ley 388 de 1997 y el Decreto Municipal 041 de 2012.

**CAPÍTULO X  
ESTRATEGIA DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN**

**ARTICULO 64. INSTRUMENTOS LEGALES DE MANEJO Y GESTIÓN DEL SUELO.** Al presente plan parcial le podrán ser aplicados todos los instrumentos de gestión y financiación establecidos en la ley 388 de 1997 que se pueden implementar en el Municipio de Pereira, como pueden ser:

- Cooperación entre partícipes
- Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación judicial.
- Expropiación por vía administrativa
- Participación en la plusvalía
- Valorización

**ARTICULO 65. EJECUCION DEL PROYECTO** El Plan Parcial Galicia II está planteado en 6 unidades de actuación urbanística y su ejecución se realizará por etapas.

Se inicia preventas a través de una fiduciaria legalmente constituida en Colombia manifestándole a la fiduciaria que la ejecución es por etapas, donde la primera etapa está en aproximadamente 484 unidades de vivienda entre casa y apartamentos para la unidad de actuación 1; se maneja el punto de equilibrio en un 70% por torre o por manzana, para cumplir así las condiciones de giro previo el cumplimiento de los requisitos que la fiduciaria exige para tal fin como es son Licencias de urbanismo, licencia de construcción, permiso de ventas, y los diferentes documentos legales que se deben anexar del promotor del proyecto.

El Plan Parcial Galicia II se va a abordar a través de 6 unidades urbanísticas cada una autosuficiente teniendo en cuenta las cargas y los beneficios. La vocación principal de todo el plan parcial es residencial y una zona demarcada en usos del suelo como comercial.

Se tiene planteado la iniciación del Plan Parcial Galicia II, por la unidad de actuación Número uno, esto teniendo en cuenta su ubicación estratégica al norte

*Andrés*

# ALCALDÍA DE PEREIRA



18 MAR 2014

181- - - - -

DECRETO No. \_\_\_\_\_

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

de todo el plan Parcial, la fácil accesibilidad actual por la vía pavimentada hacia el parque recreacional COMFAMILIAR –Galicia.

La unidad de actuación urbanística 1, constará de 484 unidades de vivienda y de 1.700 m2 en locales comerciales, haciendo énfasis en el componente ambiental respetando su conservación y la estabilidad del mismo. Para iniciar la ejecución de los bienes inmuebles, la entidad Constructora y Promotora se concentrará primero en la ejecución de las obras de urbanismo, iniciando por las obras necesarias para dotar esta porción de tierra de los servicios públicos domiciliarios, dando la viabilidad para residir en la zona.

Se tiene planeado iniciar las obras de urbanismos con tres frentes prioritarios como son las obras de acueducto, alcantarillado y la vía colectora, sin duda alguna obras que viabilizan de manera clara la habitabilidad de la zona.

En lo referente al servicio de energía se tiene planteado la ejecución según las exigencias de la empresa de Energía, donde se iniciará con la ejecución de diseño de Alta tensión, siguiendo con la ejecución del diseño de media tensión; ya en el proyecto urbanístico se plantea la ejecución de las obras para el alumbrado público, siguiendo los lineamientos exigidos por las entidades pertinentes.

Como se mencionó anteriormente la unidad de actuación urbanística No. 1 tiene actualmente una accesibilidad clara a través de la vía COMFAMILIAR Galicia, por eso facilita el inicio de las obras a ejecutar para las cuales se tiene un tiempo estimado de cuatro años para desarrollar. Se inicia por un movimiento de tierra, trazado y adecuación de las vías locales a la par que se inicia la construcción de vivienda.

Se proyecta que en el mismo tiempo de la ejecución de las unidades de vivienda, se realice la ejecución del espacio público, siguiendo con la vocación verde (respeto total por el medio ambiente) lo cual le genera un valor agregado a los futuros habitantes de la zona.

Dentro de la ejecución del proyecto Plan parcial Galicia II, se plantea seguir después de la unidad de actuación 1 con la unidad de actuación 2 y esta elección obedece principalmente a que la vía colectora dará la conectividad vial a esta unidad, en este sentido se busca por parte del Constructor – Promotor del proyecto optimizar costos vs beneficios. Esto se manifiesta debido que para los costos de urbanismos iniciales de un proyecto de construcción son muy altos y lograr el punto de equilibrio y cierre financiero de las primeras etapas, es de vital importancia para lograr la ejecución de las siguientes etapas, en este caso la unidad de actuación 3.

La ejecución de las 3 unidades de actuación urbanísticas restantes la No. 4, la 5 y la 6, dependen mucho de la dinámica del mercado, es decir del comportamiento de las ventas de las unidades inmobiliarias ofrecidas. Es claro que para el promotor y para el constructor hasta que no se obtengan los puntos de equilibrio previamente planteados no se puede iniciar la ejecución de las unidades de actuación urbanísticas. Se espera por parte del promotor-constructor seleccionado

*Adel*

# ALCALDÍA DE PEREIRA



18 1 - - - - -

8 MAR 2014

DECRETO No. \_\_\_\_\_

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

por los propietarios en su momento, se desarrollen las obras de manera paralela con la ejecución correspondiente las obras de urbanismos, servicios públicos, vías planteadas como caras en el presente documento técnico. El tiempo estimado para desarrollar cada una de las unidades de actuación 4,5 y 6 es de cinco años.

El POT propone para esta zona dos vías principales denominadas Malabar y las Américas. Para la ejecución de las Américas se dejará reservada la franja planteadas en el plan parcial Galicia II y para la Avenida Malabar, se ejecutará la franja que normativamente se exige es decir 3.50 mts, según el artículo 164 del Acuerdo 23 de 2006, por el cual se realizó el ajuste al Acuerdo 18 de 2000 (Plan de Ordenamiento Territorial). La ejecución de esta vía se plantea por etapas según la ejecución de cada unidad de actuación urbanística.

Por ser este un proyecto de gran importancia para la ciudad, dado que suple una demanda de vivienda reconocida en la ciudad sobre todo los estratos 2 y 3, el Promotor - Constructor trabajará de manera coordinada con los diferentes estamentos públicos - Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Pereira S.A. E.S.P, Empresa de Energía de Pereira S.A. E.S.P, CARDER, entre otros respetando a cabalidad la normatividad exigida y garantizando un desarrollo de la Ciudad en la zona de expansión de occidente de manera armónica y coherente con lo planteado en el Acuerdo 23 de 2006, por el cual se realizó el ajuste al Acuerdo 18 de 2000 (Plan de Ordenamiento Territorial) y en lo establecido en el plan parcial Galicia II.

Las diferentes unidades de gestión deben hacer entrega de las cesiones obligatorias de espacio público y equipamiento colectivo. Dicha repartición esta discriminada en el capítulo 5.5 y 5.6 del documento técnico del correspondiente al Plan Parcial Galicia II.

**ARTICULO 66.** El plan parcial Galicia II, se planteó de tal manera, que cada unidad de actuación sea autónoma lo cual facilita la gestión a realizar para la ejecución de las cargas generales. Sin embargo, en el caso que una UAU, se quiera desarrollar primero que la UAU de la que dependa, podrá hacerlo siempre y cuando, asuma provisionalmente la carga de la otra unidad, dinero que será recuperada una vez se desarrolle la UAU que era responsable; a través del Fondo Especial de Compensación para el Ordenamiento Territorial, creado por el Decreto Municipal 952 de diciembre 23 de 2008, el cual permite que las cargas que construyó una UAU que no le correspondían, sean cobradas en dinero en efectivo, a la UAU que le fueron asignadas.

Las cargas, como se muestra en los cuadros de cargas, están representadas en vías, obras de acueducto y alcantarillado-saneamiento básico, obras eléctricas, reforestación y otros. Se decidió definir 6 unidades de actuación urbanísticas, las cuales se van a ejecutar según el número identificado, es decir iniciando por la unidad de actuación No. 1 y terminando por la unidad de actuación No. 6, sin embargo, dependiendo de la fluctuación del mercado, las unidades de actuación podrán desarrollarse paralelamente o en diferente orden. Razón principal por la que se decidió definir 6 unidades de actuación urbanística y así abordar la ejecución por etapas teniendo en cuenta el flujo de caja de la promotora-

*Calend*

# ALCALDÍA DE PEREIRA



181- - - - -

18 MAR 2014

**DECRETO No. \_\_\_\_\_**

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

constructora que obedece al comportamiento de las ventas, es decir al comportamiento del mercado.

**ARTICULO 67. EJECUCIÓN DE LAS CARGAS GENERALES.** Dentro del ejercicio de reparto de cargas y beneficios a cada unidad se le calculó dichas cargas generales teniendo en cuenta los beneficios.

El cuadro de las cargas, muestra que la unidad 1 debe asumir obras generales por valor de \$1.442.600.217,05, la unidad de actuación 2 obras por valor de \$1.070.022.666,65, la unidad de actuación 3 obras por valor de \$1.800.633.899,57, la unidad de actuación urbanística No. 4 debe asumir obras por valor de \$416.636.006,20, la unidad de actuación urbanística No. 5 debe asumir obras por valor de \$347.196.671,83 y la unidad de actuación urbanística No. 6 debe asumir obras por valor de \$350.393.566,84, para un total de cargas generales de \$5.427.483.028,1, distribuidas en los siguientes componentes: en vías, representadas en Vía colectora por un total de \$1.483.055.688 así: la unidad de actuación No. 1 ejecutará las obras necesarias para la construcción de la calzada completa en una longitud aproximada de 255 m por un valor de \$561.248.835,34 La unidad No 2 ejecutará las obras necesarias para la construcción de la calzada completa en una longitud aproximada de 228 m por un valor de \$494.568.812,16 y La unidad No. 3 ejecutará las obras necesarias para la construcción de la calzada completa en una longitud aproximada de 200 m por un valor de \$427.238.040,54. La Av Malabar, por un total de \$580.106.846 así: la unidad de actuación No. 4 ejecutará las obras necesarias para la construcción de media calzada en una longitud aproximada de 109 m por un valor de \$185.791.149,64. La unidad No 5 ejecutará las obras necesarias para la construcción de media calzada en una longitud aproximada de 121 m por un valor de \$210.623.597,12 y La unidad No. 6 ejecutará las obras necesarias para la construcción de media calzada en una longitud aproximada de 120 m por un valor de \$183.692.098,85, las obras corresponden a cada unidad de actuación de acuerdo a los presupuestos de estas vías, los cuales están relacionados en el presente documento.

Las otras cargas generales representadas en servicios públicos domiciliarios, por un valor de \$3.006.184.294,99 serán asumidas por el plan parcial Galicia II en un 100% así: la unidad de actuación No. 1 ejecutará las obras necesarias para la construcción de la red de alcantarillado de aguas residuales hasta entregar en la cámara No. 9 longitud aproximada de 300 m de tubería D=200; así mismo será la responsable de la construcción del 80% del primer módulo, uno de los módulos del sistema de tratamiento. El valor de las obras a ejecutar por red de alcantarillado de aguas residuales es \$609.552.079,55. Para las redes de acueducto, la unidad deberá construir la red principal empalmado desde la tubería de 8"; se instalará una tubería de D=100 con una longitud aproximada de 216 mt; el valor a ejecutar por esta unidad de actuación es de \$33.492.679,50. Para las obras de Alcantarillado de aguas lluvias, suministro e instalación de tubería con una longitud aproximada de 340 mt, incluye las obras necesarias como cámaras, estructuras antisocavación por un valor de \$113.574.527,94. Para las cargas correspondientes al tema eléctrica deberá ejecutar las obras para realizar conexión desde la red de media localizada sobre la vía principal y llevarla hasta el

*Calder*

# ALCALDÍA DE PEREIRA



18 MAR 2014

DECRETO No. 181- - - -

## POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA GALICIA II Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS.

punto sobre la colectora a una distancia aproximada de 350 m, el valor de las obras es de \$18.160.903. La unidad de actuación No 2, ejecutará las obras necesarias para la construcción de la red de alcantarillado de aguas residuales de la cámara 9 hasta entregar en la cámara No. 12 con una longitud aproximada de 300 m de tubería D=200, y 160m de tubería D=250. Así mismo, será la responsable de la construcción del 20% del primer módulo y 25% del cuarto módulo; el valor de las obras a ejecutar por red de alcantarillado de aguas residuales es de \$418.853.335,64. Para la red de acueducto, la unidad deberá construir la red principal, se instalará una tubería de D=100 con una longitud aproximada de 260 mt, el valor a ejecutar por esta unidad de actuación es de \$34.673.667,85; para las obras de Alcantarillado, aguas lluvias, suministro e instalación de tubería con una longitud aproximada de 250 mt, incluye las obras necesarias como cámaras, estructuras antisocavación, etc por un valor de \$72.022.362,38. Para las cargas correspondientes al tema eléctrico, deberá ejecutar las obras para realizar conexión desde el punto de media localizada sobre la vía colectora y llevarla hasta el punto sobre la colectora a una distancia aproximada de 50 m, el valor de las obras es de \$2.603.024. La unidad de actuación No 3 ejecutará las obras necesarias para la construcción de la red de alcantarillado de aguas residuales de la cámara 12 hasta la PTAR, de la cámara 23 al descole por la avenida Malabar, longitud aproximada de 436 m de tubería D=250, así mismo será la responsable de la construcción de dos módulos del sistema de tratamiento; el valor de las obras a ejecutar por red de alcantarillado de aguas residuales \$1.108.617.910,91. Para la red de acueducto, la unidad deberá construir la red principal se instalará una tubería de D=100 con una longitud aproximada de 170mt; el valor a ejecutar por esta unidad de actuación es de \$24.346.150,04. Para las obras de Alcantarillado aguas lluvias suministro e instalación de tubería con una longitud aproximada de 20 mt, incluye las obras necesarias, como cámaras, estructuras antisocavación, etc por un valor de \$21.332.905,75. Para las cargas correspondientes al tema eléctrico deberá ejecutar las obras para realizar conexión desde el punto de media localizada sobre la vía colectora y llevarla hasta el punto sobre la colectora a una distancia aproximada de 579 m; el valor de las obras es de \$29.534.489. La unidad de actuación No 4 ejecutará las obras necesarias para la construcción de la red de alcantarillado de aguas residuales de la cámara inicial desde la unidad de actuación 4 hasta completar la longitud aproximada de 50 mt de tubería en D=200 en dirección a la PTAR; así mismo será la responsable de la construcción del 36% del cuarto módulo propuesto para el sistema de tratamiento; el valor de las obras a ejecutar por red de alcantarillado de aguas residuales \$205.434.787,53. Para la red de acueducto, la unidad deberá construir la red principal la cual será instalada sobre la avenida Malabar paralela a la proyectada de 8", se instalará tubería de D=100 con una longitud aproximada de 150 mt; el valor a ejecutar por esta unidad de actuación es de \$13.646.182,43; para las obras de Alcantarillado aguas lluvias consiste en la construcción del descole al área de protección en el costado oriental del predio, incluye la construcción de dos recámaras y las obras antisocavación, el valor de la ejecución es \$5.686.002,88. Para las cargas correspondientes al tema eléctrica deberá ejecutar las obras para realizar conexión desde el punto de media localizada sobre la vía Malabar y llevarla hasta el punto de desarrollo de la unidad a una distancia aproximada de 21 m, el valor de las obras es de \$1.076.901. La unidad de actuación No 5 ejecutará las obras necesarias para la construcción de

*Arce*

# ALCALDÍA DE PEREIRA



18 1 - - - - 18 MAR 2014

DECRETO No. \_\_\_\_\_

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

la red de alcantarillado de aguas residuales partiendo del punto de empalme cercano a la cámara 17 hasta llegar a la PTAR, longitud aproximada de 84 m de tubería, así mismo será la responsable de la construcción del 15% del cuarto módulo propuesto para el sistema de tratamiento; el valor de las obras a ejecutar por red de alcantarillado de aguas residuales \$112.055.595,09. Para la red de acueducto, la unidad deberá construir la red principal la cual será instalada sobre la avenida Malabar paralela a la proyectada de 8", se instalará tubería de D=100 con una longitud aproximada de 95 mt; el valor a ejecutar por esta unidad de actuación es de \$10.026.131,47. Para las obras de Alcantarillado aguas lluvias consiste en la construcción del descole al área de protección en el costado oriental del predio, incluye la construcción de dos recámaras y las obras antisocavación, el valor de la ejecución es \$5.686.002,88. Para las cargas correspondientes al tema eléctrica deberá ejecutar las obras para realizar conexión desde el punto de media localizada sobre la vía Malabar y llevarla hasta el punto de desarrollo de la unidad a una distancia aproximada de 21 m, el valor de las obras es de \$1.076.901. La unidad de actuación No 6 ejecutará las obras necesarias para la construcción de la red de alcantarillado de aguas residuales partiendo del punto de salida de la PTAR hasta llegar a la cámara 23 partiendo de la cámara 22.hasta llegar a la PTAR longitud aproximada de 84 m de tubería, así mismo será la responsable de la construcción del 24% del cuarto módulo propuesto para el sistema de tratamiento; el valor de \$151.919.614,70. Para la red de acueducto, la unidad deberá construir la red principal la cual será instalada sobre la Avenida Malabar paralela a la proyectada de 8", se instalará tubería de D=100 con una longitud aproximada de 68 mt, el valor a ejecutar por esta unidad de actuación es de \$6.049.236,60. Para las obras de Alcantarillado aguas lluvias consiste en la construcción del descole al área de protección en el costado oriental del predio, incluye la construcción de dos recámaras y las obras antisocavación, el valor de la ejecución es \$5.686.002,88. Para las cargas correspondientes al tema eléctrico deberá ejecutar las obras para realizar conexión desde el punto de media localizada sobre la vía Malabar y llevarla hasta el punto de desarrollo de la unidad a una distancia aproximada de 21 m; el valor de las obras es de \$1.076.901.

Los presupuestos anteriores incluyen las obras preliminares y complementarias para la ejecución de la instalación de las tuberías, así mismo cada unidad de actuación deberá realizar las obras correspondientes a las adecuaciones en la PTAR para el buen funcionamiento de la misma por el operador. Cada módulo de la PTAR deberá construirse al 100% ya que no es viable construirlo por partes, es por ello que dado el caso que alguna unidad de actuación requiera construir el módulo completo para desarrollarse deberá contemplar el manejo del fondo de cargas o realizar acuerdos con los otros propietarios de las otras unidades de actuación.

Las obras a ejecutar por componente ambiental se reparten de la siguiente manera la unidad de actuación No. 1 realizará la reforestación correspondiente a 0.52 ha por un valor de \$1.933.847,72. La unidad de actuación No. 2 realizará la reforestación correspondiente a 0.40 ha por un valor de \$1.434.396,63. La unidad de actuación No. 3 realizará la reforestación correspondiente a 0.66 Ha por un valor de \$2.413.802,33. La unidad de actuación No. 4 realizará la reforestación correspondiente a 0.15 ha por un valor de \$558.512,73. La unidad de actuación

*Adel*

# ALCALDÍA DE PEREIRA



18 MAR 2014

181 - - - - -

DECRETO No. \_\_\_\_\_

## POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA GALICIA II Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS.

No. 5 realizará la reforestación correspondiente a 0.13 ha por un valor de \$465.427,28. La unidad de actuación No. 6 realizará la reforestación correspondiente a 0.13 ha por un valor de \$469.712,81.

Las obras a ejecutar por plan de mejoramiento integral se verán representadas en las siguientes actividades la unidad de actuación No. 1 realizará la conexión desde el colector actual a la cámara inicial de aguas sanitarias con el fin de llevar las aguas sanitarias a la planta de tratamiento del 50% de las casas localizadas en el área demarcada como plan de mejoramiento integral por una longitud 102 metros de tubería, las obras incluyen excavación y reposición de pavimento, valor de las obras a ejecutar corresponden \$23.379.084. La unidad de actuación No. 2 La construcción de 45 cajas sanitarias y reparación de andenes intervenidos en la zona exterior de las viviendas. Esta carga no incluye obras o mejoras internas, el valor corresponde a \$13.490.314. La unidad de actuación No. 3 realizará la conexión desde el colector actual a la cámara inicial de aguas sanitarias con el fin de llevar las aguas sanitarias a la planta de tratamiento del 50% de las casas localizadas en el área demarcada como plan de mejoramiento integral por una longitud 102 metros de tubería, las obras incluyen excavación y reposición de pavimento, valor de las obras a ejecutar corresponden, estas obras incluyen la instalación de las domiciliarias \$24.925.115. La unidad de actuación No. 4 realizará las obras de construcción de 10 cajas sanitarias y la reparación de andenes por la construcción de las mismas con un valor de \$4.442.470. La unidad de actuación No. 5 Realizará las obras de construcción de 15 cajas sanitarias y reparación de andenes que se afecten en la intervención de las cajas por un valor de \$7.263.017. La unidad de actuación No. 6 realizará las obras de construcción de 2 cajas sanitarias y reparación de andenes por un valor de \$1.500.000. Las obras que deberán ejecutar las unidades de actuación 4, 5 y 6 en el plan de mejoramiento integral deberán ser desarrolladas después de la intervención de las unidades de actuación 1, 2 y 3.

Dentro del reparto se tiene en cuenta que la unidad de actuación 3 entregará el suelo útil correspondiente al retiro que se dejará para la planta de tratamiento, correspondiente al valor de \$95.860.500.

Según el reparto que le corresponde a cada unidad de actuación las cargas serán ejecutadas en obra por cada unidad al momento de desarrollarse.

Las cargas correspondientes al desarrollo del plan parcial por un valor total de \$180.000.000 serán asumidas por las unidades de actuación 1, 2 y 3 de la siguiente manera:

La unidad de actuación No 1 asumirá el valor \$81.258.260, La unidad de actuación No 2 asumirá el valor \$32.376.754 y La unidad de actuación No 3 asumirá el valor \$66.364.986.

**ARTICULO 68. CRONOGRAMA DE EJECUCIÓN.** El cronograma ejecución del plan parcial es:

*Actual*

ALCALDÍA DE PEREIRA



18 MAR 2014

DECRETO No. 181- - - - -

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

| UAU | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|-----|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 1   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| 2   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| 3   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| 4   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| 5   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| 6   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |

**ARTICULO 69. VIGENCIA Y DEROGATORIAS DEL PLAN PARCIAL-** el presente Plan Parcial Galicia II entrará en vigor desde la fecha de publicación y su vigencia será hasta el 31 de diciembre de 2025.

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

PUBLIQUESE Y CÚMPLASE,

18 MAR 2014

**ENRIQUE ANTONIO VÁSQUEZ ZULETA**  
Alcalde Municipal

*Carlo Arturo Caro Saza*  
**CARLOS ARTURO CARO SAZA**  
Secretario de Planeación

*Maria del Pilar Torres Mejía*  
**MARIA DEL PILAR TORRES MEJÍA**  
Directora Operativa Desarrollo Urbano

*Emilio Antonio Grajales Rios*  
**EMILIO ANTONIO GRAJALES RIOS**  
Secretario Jurídico

Revisión Legal:

*Maria Cristina Ramirez Uribe*  
Maria Cristina Ramirez Uribe  
Profesional Especializado

Revisión Legal Secretaria de Planeación.

*Carlos Ancizar Arzola Rios*  
Carlos Ancizar Arzola Rios  
Abogado contratista

Revisión Técnica:

*Isabel Cristina Obando Ortiz*  
Isabel Cristina Obando Ortiz / Componente Ambiental

*Paula Maria Anguillon*  
Paula Maria Anguillon / Componente Urbano

*Jose Eliécer Muñoz*  
Jose Eliécer Muñoz / Componente Urbano

*Luisa Fda. Valencia Castro*  
Luisa Fda. Valencia Castro / Componente Urbano

ALCALDÍA DE PEREIRA



11 MAR 2014

DECRETO No. 181-1-14

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

Pedro José Ramírez Ramírez / Servicios públicos y movilidad

Catalina Arias Giraldo / Componente Económico

**NOTIFICACIÓN PERSONAL:** Que se hace en la fecha del contenido de la presente providencia, al(a) señor(a) \_\_\_\_\_ identificado(a) con cédula de ciudadanía número \_\_\_\_\_ expedida en \_\_\_\_\_ hoy \_\_\_\_\_ del mes de \_\_\_\_\_ del año 2014.