

POR EL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA "GALICIA II", ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO No. 181 DEL 18 DE MARZO DE 2014, MODIFICADO POR EL DECRETO 217 DEL 15 DE MARZO DE 2019, Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS

LA ALCALDESA ENCARGADA DE PEREIRA, En uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas por los artículos 311 y 315 numeral 1, de la Constitución Política de Colombia, los artículos 19, 27 de la Ley 388 de 1997, artículo 27 que a su vez fue modificado por el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021, el Decreto Nacional Compilatorio del sector Vivienda, Ciudad y Territorio 1077 de 2015, en sus artículos 2.2.4.1.1 y siguientes, el Decreto Nacional 019 de 2012 y el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) adoptado mediante los Acuerdos Municipales 018 del 2000 y 023 de 2006, y

CONSIDERANDO:

Que de acuerdo con lo establecido por el artículo 19 de la Ley 388 de 1997 "Los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macro proyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente ley.

Que el parágrafo 4 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el Decreto Ley 019 de 2012 dispone que "El ajuste de planes parciales, en caso de requerirse, se efectuará teniendo en cuenta únicamente las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan. La solicitud de determinantes únicamente se podrá circunscribir a los aspectos sobre los cuales se solicite de manera expresa y escrita la modificación, y se sustentarán en la misma reglamentación con que fue aprobado el Plan Parcial, salvo que los interesados manifiesten lo contrario.

Que el Decreto Nacional 1077 de 2015 "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio", reglamenta parcialmente las disposiciones relativas a planes parciales y suelos con tratamiento de desarrollo contenidas en la Ley 388 de 1997, en lo concerniente al procedimiento a seguir para la formulación, revisión, concertación, adopción y/o modificación de un Plan Parcial.

Que los planes parciales como instrumentos de planificación del territorio pueden estar sujetos a ajustes y modificaciones, para lo cual deberán ceñirse al mismo procedimiento establecido para su



**POR EL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA “GALICIA II”,
ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO No. 181 DEL 18 DE MARZO DE 2014, MODIFICADO POR
EL DECRETO 217 DEL 15 DE MARZO DE 2019, Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS
ESPECIFICAS**

formulación de conformidad con lo establecido en el parágrafo único del artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015.

Que el Plan de Ordenamiento Territorial busca que las zonas de expansión urbana reglamenten su desarrollo a través de Planes Parciales, promoviendo así grandes proyectos urbanísticos integrales que contengan la totalidad de elementos de infraestructura urbana y la generación de espacios públicos y áreas de equipamientos colectivos acordes con las densidades poblacionales, con estándares mínimos de calidad de vida que se definen en el POT.

Que por medio de comunicación con radicado No. 9597 del 04 de abril de 2022, ante la Secretaría de Planeación Municipal, la señora ADRIANA LOPEZ GIRALDO, mayor de edad, identificada con C.C No. 42.088.213 en calidad de Promotor, Representante Legal y Agente Liquidador de **VERTICAL DE CONSTRUCCIONES en liquidación S.A.S**, identificada con Nit. 900.055.277-4 y el señor DIEGO ALONSO SEPULVEDA, mayor de edad, identificado con C.C No. 12.132.953 en calidad de representante legal de la empresa **OPTIMO INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S** con Nit 900.480.098-4, en calidad de fideicomitente de los patrimonios autónomos y apoderados de **FIDUCIARIA BOGOTA S.A, VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO CASAS DEL CAMPO NIT. 830.055.897-7**, mediante Coadyuvancia de fecha 19 de mayo de 2022, autenticado en la Notaria sesenta y cinco del Circulo de Bogotá, de los predios con matrículas inmobiliaria número 290-215612, 290-223234 y 290-223235, pertenecientes al Plan Parcial de Expansión Urbana Galicia II, presentan solicitud de modificación al Plan Parcial anexando el DTS (documento técnico de soporte), el borrador del Decreto, a fin de verificarse el cumplimiento de las normas urbanísticas, y CD con toda la información referida.

Que los ajustes que se pretenden con la presente solicitud de modificación son los siguientes:

- Fichas Normativas

Que conforme a lo señalado se hace necesaria la modificación o ajuste del Plan parcial GALICIA II, específicamente en los aspectos relacionados con modificación y ajuste a la ficha normativa con el fin de dar de generar más posibilidades de acción conforme a las necesidades del sector, garantizando la completa ejecución del mismo.



**POR EL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA “GALICIA II”,
ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO No. 181 DEL 18 DE MARZO DE 2014, MODIFICADO POR
EL DECRETO 217 DEL 15 DE MARZO DE 2019, Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS
ESPECIFICAS**

Que acorde a lo anterior, no será modificado ningún componente estructural del plan parcial. La modificación solicitada al Plan parcial GALICIA II, no ajusta o modifica el componente ambiental, por lo que no se requirió instancia de concertación ambiental ante la Corporación Autónoma Regional de Risaralda (CARDER); ya que no cambian las disposiciones aprobadas en el plan parcial ya adoptado, específicamente en lo referente a Objetivos generales y específicos, Condiciones de partida, Criterios que orientaron las determinaciones de planificación y directrices urbanísticas.

Que el artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015 dispone que, durante el término de la revisión, se podrá requerir a los solicitantes, por una sola vez, para que lleven a cabo las actualizaciones, correcciones o aclaraciones que deban realizar al proyecto y/o aporten la información técnica adicional que sea necesaria para expedir el concepto sobre su viabilidad, sin embargo, en la radicación de la presente modificación, no se hallaron observaciones, que dieran lugar a corrección o aclaración alguna.

Que en sujeción al artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto Nacional 1077 de 2015 el cual preceptúa lo siguiente: “... **Información pública, citación a propietarios y vecinos...**” esta instancia procedió a agotar esta etapa de información pública, citación a propietarios y vecinos para que conocieran la propuesta de plan parcial y expresaran sus recomendaciones y observaciones, este trámite se realizó de la siguiente manera, así:

- Mediante oficio No. 9597 del 04 de abril de 2022, la Secretaría de Planeación Municipal a través de la Subsecretaría de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, recibió la radicación para la modificación del Plan Parcial de Expansión Urbana GALICIA II, propuesta por la señora **ADRIANA LOPEZ GIRALDO**, mayor de edad, identificada con C.C No. 42.088.213 en calidad de Promotor y Representante Legal de **VERTICAL DE CONSTRUCCIONES EN LIQUIDACIÓN S.A.S**, identificada con Nit. 900.055.277-4 y el señor **DIEGO ALONSO SEPULVEDA M**, mayor de edad, identificado con C.C No. 12.132.953 en calidad de representante legal de la empresa **OPTIMO INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S**.
- Mediante oficio No. 21348 del día 27 de abril de 2022, la Secretaría de Planeación Municipal, solicitó a la oficina de Comunicaciones del municipio, la publicación en la página Web, difusión en radio y en medios masivos de comunicación, para realizar la citación a propietarios y vecinos colindantes y terceros no determinados del plan parcial de expansión urbana GALICIA II, según lo estipulado en los artículos 65 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.



POR EL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA “GALICIA II”, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO No. 181 DEL 18 DE MARZO DE 2014, MODIFICADO POR EL DECRETO 217 DEL 15 DE MARZO DE 2019, Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS

- Mediante oficio No. 21320 del día 20 de abril de 2022, la Subsecretaría de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano fija Notificación por aviso; donde se informa y notifica a los propietarios y vecinos de la modificación del Plan Parcial GALICIA II, el cual se fijó por el término de 10 días hábiles en la Secretaría de Planeación Municipal, a partir del 18 de abril de 2022, a las 8:00 am y se desfijó el día 29 de abril de 2022 a las 6:00 pm.
- Mediante oficio No. 21422 del día 21 de abril de 2022, la Secretaria de Planeación del Municipio de Pereira, envía a la Oficina de Comunicaciones del municipio de Pereira Aviso de Publicación a propietarios y vecinos colindantes y terceros no determinados que puedan estar directamente interesados o resultar afectados con el proyecto de modificación al plan parcial GALICIA II, indicando que las observaciones en el caso de presentarse se podían enviar al correo planeacionmunicipal@pereira.gov.co y que; cuya respuesta a las mismas y recomendaciones que se llegaren a radicar, se realizará en el acto que resuelva sobre la viabilidad de la propuesta del plan parcial.
- Mediante oficio No. 21424 del día 21 de abril de 2022, se realizaron las citaciones, a propietarios y vecinos para la notificación de la propuesta de modificación del Plan Parcial GALICIA II.
- Mediante oficio No. 23097 del día 05 de mayo de 2022, la oficina de comunicaciones del Municipio de Pereira informó la publicación en la página web institucional del aviso para citación de propietarios y/o vecinos de la propuesta de modificación del plan parcial en el siguiente link: <https://www.pereira.gov.co/documentos/800/documentos-de-planeacion/> en la sección correspondiente a la Secretaría de Planeación.
- Así mismo, se emitió la cuña radial de Plan Parcial GALICIA II en las fechas comprendidos entre el 2 al 13 de mayo de 2022 en los horarios: 6.57 am y 11.57 am en Pereira al Aire. Con respecto a la Cuña Radial, puede acceder al siguiente enlace para verificar la información https://drive.google.com/drive/folders/1o3rREMReCZZpac0kJYYxDJt_mjESZaK5

Que una vez agotadas todas las etapas de revisión, la Secretaría de Planeación concluyó que la propuesta de modificación presentada, reúne los requisitos indispensables para darle cumplimiento al Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdos 18 de 2000 y 23 de 2006) y al Decreto Nacional 1077 de 2015.

Que mediante la **Resolución No. 3969** del seis (06) de junio de 2022, la secretaria de Planeación Municipal de Pereira, otorga viabilidad para la modificación del Plan Parcial.

Que, en razón del desarrollo apropiado de las instancias de validación contempladas en las normas legales, por cumplir con los requisitos de ley y por considerarse conveniente para el Municipio de Pereira, el Alcalde Municipal encuentra oportuno adoptar la modificación al Plan Parcial de expansión urbana “GALICIA II” en el Municipio de Pereira.



ALGUEVARA : 02459762140148-2142159-004898991
JJTORRES : 02459760180408-2142159-004897301
LMARINC : 02459760102538-2142159-004896995
MLECHEVERRIS : 02459762134140-2142159-004898891
OMARULANDAA : 02459760130028-2142159-004897089
PGIRALDOR : 02459761104236-2142159-004897423
PRAMIREZR : 02459760102724-2142159-004896997

**POR EL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA “GALICIA II”,
ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO No. 181 DEL 18 DE MARZO DE 2014, MODIFICADO POR
EL DECRETO 217 DEL 15 DE MARZO DE 2019, Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS
ESPECIFICAS**

Que por medio de decreto 834 del 22 de Junio de 2022 el alcalde Municipal de Pereira, encarga a la Dra Luz Adriana Restrepo Ramírez, identificada con C.C No. 42.139.482, actual secretaria jurídica del Municipio de las funciones propias de su cargo para el periodo comprendido entre el 23 de junio al 4 de julio de 2022, inclusive.

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

DECRETA

Artículo 1. ADOPCIÓN. – Adóptese la modificación del Plan Parcial de Expansión Urbana GALICIA II con el respectivo Documento Técnico de Soporte, que hace parte integral del presente Decreto.

Artículo 2. Modifíquese el artículo 48 del Decreto 181 del 18 de marzo de 2014, el cual quedará de la siguiente forma:

Artículo 48.- NORMAS Y USOS DEL SUELO EN LAS UAU DEL PLAN PARCIAL GALICIA II. *Las normas urbanísticas específicas para las unidades de actuación urbanística se encuentran consignadas y sintetizadas en los siguientes cuadros:*



POR EL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA “GALICIA II”, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO No. 181 DEL 18 DE MARZO DE 2014, MODIFICADO POR EL DECRETO 217 DEL 15 DE MARZO DE 2019, Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS

ZONA RESIDENCIAL NETA											
SUBGRUPO	TIPOLOGÍA	INTENSIDAD	IO	ALTURA	Lote Unidad		VOLADIZO	Retiros /Aislamientos			ESTACIONAMIENTO
					AREA MÍNIMA LOTE	FRENTE MÍNIM LOTE		RETIRO FRONTAL	RETIRO LATERAL	RETIRO POSTERI	
R1	Unifamiliar	Libre	0,89	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	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
USO COMPLEMENTARIO											
C1 S1	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	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
C2		En sectores definidos por						Según hilos y			1 x cada 50 m2 construidos vendibles.

ALGUEVARA : 02459762140148-2142159-004898991
 JJTORRES : 02459760180408-2142159-004897301
 LMARINC : 02459760102538-2142159-004896995
 MLECHEVERRIS : 02459762134140-2142159-004898891
 OMARULANDAA : 02459760130028-2142159-004897089
 PGIRALDOR : 02459761104236-2142159-004897423
 PRAMIREZR : 02459760102724-2142159-004896997

Version: 01

Fecha de Vigencia: noviembre 14 de 2017

POR EL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA “GALICIA II”, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO No. 181 DEL 18 DE MARZO DE 2014, MODIFICADO POR EL DECRETO 217 DEL 15 DE MARZO DE 2019, Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS

S2	N/A	el planteamiento o urbanístico	1	1 piso	54 M2	4 M	N/A	Niveles (retiros viales)	No se exigen	No se exigen	Una (1) celda equivale a 4 lugares de parqueo de motos.
C3 S3	N/A	En sectores definidos por el planteamiento urbanístico	1	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
USO COMPATIBLE											
E1	N/A	1 por cada 10 manzanas	0,77	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 ² construidos.
I1	N/A	1 por cada 10 manzanas	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 RESIDENCIAL NETA VIS											
SUBGRUPO	TIPOLOGÍA	INTENSIDAD	IO	ALTURA	Lote Unidad		VOLADIZO	Retiros /Aislamientos			ESTACIONAMIENTOS
					AREA MÍNIMA LOTE	FRENTE MÍNIMO LOTE		RETIRO FRONTAL	RETIRO LATERAL	RETIRO POSTERIOR	
USO PRINCIPAL											

Version: 01

Fecha de Vigencia: noviembre 14 de 2017

POR EL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA “GALICIA II”, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO No. 181 DEL 18 DE MARZO DE 2014, MODIFICADO POR EL DECRETO 217 DEL 15 DE MARZO DE 2019, Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS

R2	Unifamiliar	Libre	0,89	2 pisos + Altillo	54 M2	4 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 2x2 y agrupado o apareado 2x3	1 por cada 3 Viviendas, y 1 por cada 10 Viviendas para visitantes
	Multifamiliar	Libre	0,95	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
USO COMPLEMENTARIO											
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	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											
USO COMPATIBLE											

Version: 01

Fecha de Vigencia: noviembre 14 de 2017

POR EL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA “GALICIA II”, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO No. 181 DEL 18 DE MARZO DE 2014, MODIFICADO POR EL DECRETO 217 DEL 15 DE MARZO DE 2019, Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS

E1	N/A	1 por cada 10 manzanas	0,77	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 ² construidos.
I1	N/A	1 por cada 10 manzanas	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											
SUBGRUPO	TIPOLOGÍA	INTENSIDAD	IO	ALTURA	Lote Unidad		VOLADIZO	Retiros /Aislamientos			ESTACIONAMIENTOS
					AREA MÍNIMA LOTE	FRENTE MÍNIMO LOTE		RETIRO FRONTAL	RETIRO LATERAL	RETIRO POSTERIOR	
USO PRINCIPAL											
		En sectores definidos por el planteamiento									1 x cada 50 m2 construidos vendibles. Una (1) celda

POR EL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA “GALICIA II”, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO No. 181 DEL 18 DE MARZO DE 2014, MODIFICADO POR EL DECRETO 217 DEL 15 DE MARZO DE 2019, Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS

C2	N/A	urbanístico	1	1 piso	54 M2	4 M	N/A	Según hilos y Niveles (retiros viales)	No se exigen	No se exigen	equivalente a 4 lugares de parqueo de motos.
C3	N/A	En sectores definidos por el planteamiento urbanístico	1	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 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 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.
		En sectores definidos por el planteamiento urbanístico					1 una altura mínima de 2,3 m respecto al punto más desfavorable	Según hilos y Niveles (retiros viales)			

Version: 01

Fecha de Vigencia: noviembre 14 de 2017

POR EL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA “GALICIA II”, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO No. 181 DEL 18 DE MARZO DE 2014, MODIFICADO POR EL DECRETO 217 DEL 15 DE MARZO DE 2019, Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS

S3	N/A		1	2 pisos	70 M2	5 M		No se exigen	No se exigen	Según estatuto de usos del suelo	
S4	N/A	En sectores definidos por el planteamiento urbanístico	1	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
S5	N/A	En sectores definidos por el planteamiento urbanística	1	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
USO COMPATIBLE											
ES1	N/A	En sectores definidos por el planteamiento urbanístico	1	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
ESS	N/A	En sectores definidos por el planteamiento urbanístico	1	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

Version: 01

Fecha de Vigencia: noviembre 14 de 2017

POR EL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA “GALICIA II”, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO No. 181 DEL 18 DE MARZO DE 2014, MODIFICADO POR EL DECRETO 217 DEL 15 DE MARZO DE 2019, Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS

Servicios Bancarios	N/A	2 por sector normativo definido en el planteamiento del plan parcial	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 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 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 MEJORAMIENTO INTEGRAL

				Lote Unidad	Retiros /Aislamientos			
--	--	--	--	-------------	-----------------------	--	--	--

Version: 01

Fecha de Vigencia: noviembre 14 de 2017

POR EL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA “GALICIA II”, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO No. 181 DEL 18 DE MARZO DE 2014, MODIFICADO POR EL DECRETO 217 DEL 15 DE MARZO DE 2019, Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS

SUBGRUPO	TIPOLOGÍA	INTENSIDAD	IO	ALTURA	AREA MÍNIMA LOTE	FRENTE MÍNIMO LOTE	VOLADIZO	RETIRO FRONTAL	RETIRO LATERAL	RETIRO POSTERIOR	ESTACIONAMIENTOS
USO PRINCIPAL											
R2	Unifamiliar	Libre	0,89	2 pisos + Altillo	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
USO COMPLEMENTARIO											
C1	N/A	4 por manzana, en todo caso no podrá ocuparse mas del 50% del	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
SI	Area de vivienda en primer piso, siempre y cuando se respeten condiciones de habitabilidad										
USO COMPATIBLE											

Version: 01

Fecha de Vigencia: noviembre 14 de 2017

POR EL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA “GALICIA II”, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO No. 181 DEL 18 DE MARZO DE 2014, MODIFICADO POR EL DECRETO 217 DEL 15 DE MARZO DE 2019, Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS

E1	N/A	1 por cada 5 manzanas	0,77	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 ² construidos.
I1	N/A	1 por cada 5 manzanas	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

EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS (CESIONES URBANISTICAS)											
SUBGRUPO	TIPOLOGÍA	INTENSIDAD	IO	ALTURA	Lote Unidad		VOLADIZO	Retiros /Aislamientos			ESTACIONAMIENTOS
					AREA MÍNIMA LOTE	FRENTE MÍNIMO LOTE		RETIRO FRONTAL	RETIRO LATERAL	RETIRO POSTERIOR	
USO PRINCIPAL											

Version: 01

Fecha de Vigencia: noviembre 14 de 2017

POR EL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA “GALICIA II”, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO No. 181 DEL 18 DE MARZO DE 2014, MODIFICADO POR EL DECRETO 217 DEL 15 DE MARZO DE 2019, Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS

E1 - E2 - E3	N/A	En sectores definidos por el planteamiento urbanístico	0,9	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
USO COMPLEMENTARIO											
C1	N/A	2 por equipamiento	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.

Version: 01

Fecha de Vigencia: noviembre 14 de 2017

POR EL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA “GALICIA II”, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO No. 181 DEL 18 DE MARZO DE 2014, MODIFICADO POR EL DECRETO 217 DEL 15 DE MARZO DE 2019, Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS

Artículo 3. VIGENCIAS Y DEROGATORIAS. El presente Decreto entrará en vigor a partir de su publicación en Gaceta Metropolitana y deroga las disposiciones que le sean contrarias.



Version: 01

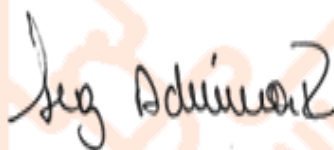
Fecha de Vigencia: noviembre 14 de 2017

**POR EL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA “GALICIA II”,
ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO No. 181 DEL 18 DE MARZO DE 2014, MODIFICADO POR
EL DECRETO 217 DEL 15 DE MARZO DE 2019, Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS
ESPECIFICAS**

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE



LUZ ADRIANA RESTREPO RAMIREZ
Alcalde De Pereira (E)
02459762214111-2142159-004901037



LUZ ADRIANA RESTREPO RAMIREZ
Secretaria Juridica
02459762214111-2142159-004901037



JHONIER CARDONA SALAZAR
Secretario De Planeacion (E)
02459760230709-2142159-004897337



MONICA MARCELA TOBON ZAPATA

ALGUEVARA : 02459762140148-2142159-004898991
JJTORRES : 02459760180408-2142159-004897301
LMARINC : 02459760102538-2142159-004896995
MLECHEVERRIS : 02459762134140-2142159-004898891
OMARULANDAA : 02459760130028-2142159-004897089
PGIRALDOR : 02459761104236-2142159-004897423
PRAMIREZR : 02459760102724-2142159-004896997

Version: 01

Fecha de Vigencia: noviembre 14 de 2017

**POR EL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA “GALICIA II”,
ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO No. 181 DEL 18 DE MARZO DE 2014, MODIFICADO POR
EL DECRETO 217 DEL 15 DE MARZO DE 2019, Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS
ESPECIFICAS**

Subsecretaria De Ordenamiento Territorial Y Desarrollo Urbano
02459761103810-2142159-004897422

Elaboró: Redactor: Paola Belissa Giraldo Rios / CONTRATISTA

/



ALCALDIA DE PEREIRA

ALGUEVARA : 02459762140148-2142159-004898991
JJTORRES : 02459760180408-2142159-004897301
LMARINC : 02459760102538-2142159-004896995
MLECHEVERRIS : 02459762134140-2142159-004898891
OMARULANDAA : 02459760130028-2142159-004897089
PGIRALDOR : 02459761104236-2142159-004897423
PRAMIREZR : 02459760102724-2142159-004896997