



Area Metropolitana
Centro Occidente

GACETA METROPOLITANA

COD: 2.2.F.1

VERSION: 01



GACETA METROPOLITANA EXTRAORDINARIA

No.28

Edición: marzo 31 de 2022



Area Metropolitana
Centro Occidente

GACETA METROPOLITANA

COD: 2.2.F.1

VERSION: 01

Junta Metropolitana

CARLOS ALBERTO MAYA LOPEZ
MUNICIPIO DE PEREIRA

JORGE DIEGO RAMOS CASTAÑO
ALCALDE DE DOSQUEBRADAS

JOSE VILLADA MARIN
ALCALDE DE LA VIRGINIA

JOSE MARIA PINEDA
REPRESENTANTE MUNICIPIO DE DOSQUEBRADAS Y LA
VIRGINIA

JAVIER CASTAÑO MEJIA
REPRESENTANTE CONCEJO DE PEREIRA

EDUARDO ARIAS PINEDA
REPRESENTANTE DE LAS ONG AMBIENTALES

DANIEL PALACIOS
VICEMINISTRO DE RELACIONES POLITICAS

NICOLAS ALBEIRO BETANCURTH VILLA
DIRECTOR



Area Metropolitana
Centro Occidente

GACETA METROPOLITANA

COD: 2.2.F.1

VERSION: 01



CONTENIDO

DECRETOS MUNICIPALES

DECRETO No 449 DE MARZO 15 DE 2022 “POR EL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA VILLA HERMOSA ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO NO. 748 DEL 10 DE NOVIEMBRE DE 2017”

DECRETO No 510 DE MARZO 25 DE 2022 “POR MEDIO DE LA CUAL SE APRUEBA UN ESTUDIO DETALLADO DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO 28 DEL ACUERDO 35 DE 2016”



DECRETO No. 0449 DE 15 MARZO 2022

Version: 01

Fecha de Vigencia: noviembre 14 de 2017

"POREL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA VILLA HERMOSA ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO No. 748 DEL 10 DE NOVIEMBRE DE 2017"

EL ALCALDE DE PEREIRA

EL ALCALDE DE PEREIRA, en uso de sus atribuciones 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 y concordantes de la Ley 388 de 1997, artículo 27 que a su vez fue modificado por el artículo 180 del Decreto Ley 019 de 2012, el Decreto Único 1077 de 2015 y el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Pereira 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, macroproyectos 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 formulación de conformidad con lo establecido en el parágrafo único del artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015 "...ARTICULO 2.2.4.1.3.1 Expedición del decreto de adopción del plan parcial. Una vez surtidas las etapas previstas en los artículos precedentes y dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la aprobación del proyecto de plan parcial, mediante acto administrativo expreso o ficto o la concertación ambiental, cuando sea el caso, de acuerdo con lo previsto en el artículo 2.2.4.1.2.1 del presente decreto, el alcalde municipal o distrital lo adoptará mediante decreto.

Parágrafo. El ajuste de planes parciales, en caso de requerirse, se efectuará teniendo en



ACASTANOO : 02459642120846-1983359-004568541
ALGUEVARA : 02459654100348-1983359-004628901
DTOROJ : 02459642141609-1983359-004569756
GPERDOMO : 02459651210806-1983359-004622874
JJTORRES : 02459642155243-1983359-004571472
LMARINC : 02459642145254-1983359-004570337
NJRENDONO : 02459647064025-1983359-004594324
PRAMIREZR : 02459642134029-1983359-004569471



DECRETO No. 0449 DE 15 MARZO 2022

Version: 01

Fecha de Vigencia: noviembre 14 de 2017

"POREL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA VILLA HERMOSA ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO No. 748 DEL 10 DE NOVIEMBRE DE 2017"

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 Plan Parcial de Expansión Urbana VILLA HERMOSA, fue adoptado mediante el Decreto Municipal No. 748 del 10 de noviembre de 2017, ocasión en la cual fue promovido por iniciativa privada.

Que mediante comunicación enviada con radicado No. 23178 del 27 de septiembre de 2021; la señora ADRIANA PATRICIA GUTIERREZ JARAMILLO, mayor de edad, Representante Legal Gutiérrez e Hijos S.A.S, Promotora de la modificación del Plan Parcial Villa Hermosa, presentó el documento técnico de soporte, el borrador del decreto, los planos de diagnóstico para la modificación del Plan Parcial denominado "VILLA HERMOSA", a fin de verificarse el cumplimiento de las normas urbanísticas.

Que la modificación a la formulación del Plan Parcial de Expansión Urbana VILLA HERMOSA, se efectúa conforme a las normas que le dieron origen adoptadas mediante el Decreto Municipal No. 748 del 10 de noviembre de 2017, siendo en esencia los Acuerdos 018 de 2000 y 023 de 2006, los Decretos Nacionales 2181 de 2006, y el Decreto 4300 de 2007 hoy compilados en el Decreto 1077 de 2015; la cual se fundamenta en el parágrafo del Artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, el cual determina: "(...) 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".

Que los ajustes que se pretenden con esta modificación se suscriben a la UAU 8 determinada en el plan parcial la cual, debido a un error de cálculo en las áreas de protección, puesto que se contabilizó doblemente un área de suelo de protección que se encuentra a la vez sobre la vía Condina; afecta el área neta urbanizable y el área útil de dicha unidad de actuación. Las modificaciones se cifan a:

- Sistema de Espacio público
- Sistema de Equipamiento Colectivo
- Cuadro de áreas generales y por UAU
- Fijación y localización del porcentaje obligatorio de suelo que debería destinarse al desarrollo de VIP, considerando el nuevo cálculo de área útil de la UAU 8.
- Adición ficha normativa aplicable a la UAU 8.
- Cronograma de ejecución
- Los planos que sean requeridos

Acorde a lo anterior, no será modificado el componente ambiental, el componente de movilidad, el componente de servicios públicos, el índice mínimo de comercio, compensación de áreas de cesión, los aprovechamientos urbanísticos, la delimitación de las UAU, los usos del suelo y la norma urbanística aplicable a las UAU 1, 2, 3, 4, 5, 6, y 7, y el componente económico.

Que el artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto Nacional 1077 de 2015, establece una etapa de información



ACASTANOO : 02459642120846-1983359-004568541
ALGUEVARA : 02459654100348-1983359-004628901
DTOROJ : 02459642141609-1983359-004569756
GPERDOMO : 02459651210806-1983359-004622874
JJTORRES : 02459642155243-1983359-004571472
LMARINC : 02459642145254-1983359-004570337
NJRENDONO : 02459647064025-1983359-004594324
PRAMIREZR : 02459642134029-1983359-004569471



DECRETO No. 0449 DE 15 MARZO 2022

Version: 01

Fecha de Vigencia: noviembre 14 de 2017

"POREL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA VILLA HERMOSA ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO No. 748 DEL 10 DE NOVIEMBRE DE 2017"

pública, citación a propietarios y vecinos para que conozcan la propuesta de plan parcial y expresen sus recomendaciones y observaciones, citación que se efectuó, así:

- Mediante Aviso de Publicación fijado por diez (10) días en la Secretaría de Planeación Municipal, fijado el día cuatro (04) de octubre de 2021, a las 8:00 am y desfijado el día quince (15) de octubre 2021 a las 6:00pm, de conformidad con lo establecido en los artículos 65 y siguientes de la ley 1437 de 2011.
- Mediante las citaciones individuales a propietarios y vecinos con radicados N°46562 del cuatro (04) de octubre de 2021 y entregadas de forma física, personalmente o en portería a los interesados.
- Mediante Oficio N° 59429 del cuatro (04) de octubre de 2021, se solicitó a la oficina de Comunicaciones del municipio, la publicación en la página web institucional del aviso para citación de propietarios y/o vecinos de la propuesta del plan parcial, la cual ha sido publicado en la página web de la Alcaldía de Pereira en el siguiente link: <https://www.pereira.gov.co/documentos/800/documentos-de-planeacion/>

Que, una vez surtido el trámite de citaciones y notificaciones, no se radicaron en la Secretaría de Planeación observaciones a la propuesta de modificación del Plan Parcial.

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, así mismo que la entidad cuenta con 30 días hábiles para la revisión del proyecto, prorrogables por 30 días hábiles más.

Que, por lo anterior, dicho concepto técnico de evaluación fue debidamente notificado el día ocho (08) de noviembre de 2021, a través del oficio No. 52639 del 05 de noviembre de 2021 enviado al correo electrónico mauricioandresvalencia@gmail.com desde el correo electrónico planesparciales2020@pereira.gov.co.

Que una vez enviado el Concepto técnico de observaciones del Plan Parcial a los promotores, se remitió a esta dependencia la respuesta brindada por ellos, a las observaciones enviadas mediante oficio con radicado No. 30985 del diez (10) de diciembre de 2021.

Que en el proceso de revisión se llevó a cabo una verificación de los requisitos para la modificación del plan parcial, y una vez estudiadas por el equipo técnico de la Subsecretaría de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, se determinó en el concepto técnico de evaluación de los profesionales contratistas de la Secretaría de Planeación Municipal, que la propuesta para la modificación del Plan Parcial de Expansión Urbana denominado VILLA HERMOSA, no generó ningún cambio o ajuste al componente



ACASTANOO : 02459642120846-1983359-004568541
ALGUEVARA : 02459654100348-1983359-004628901
DTOROJ : 02459642141609-1983359-004569756
GPERDOMO : 02459651210806-1983359-004622874
JJTORRES : 02459642155243-1983359-004571472
LMARINC : 02459642145254-1983359-004570337
NJRENDONO : 02459647064025-1983359-004594324
PRAMIREZR : 02459642134029-1983359-004569471

DECRETO No. 0449 DE 15 MARZO 2022

Version: 01

Fecha de Vigencia: noviembre 14 de 2017

“POREL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA VILLA HERMOSA ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO No. 748 DEL 10 DE NOVIEMBRE DE 2017”

ambiental que fue aprobado desde su adopción inicialmente en el Decreto 748 de 2017.

Que en consulta realizada ante la CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL DE RISARALDA CARDER, mediante los oficios No. 52184 y 55954 del 03 y 23 de noviembre de 2021 respectivamente, ésta dio respuesta mediante radicado No. 24918 (comunicación interna CARDER) del 09 de diciembre de 2021, enviado al correo electrónico planesparciales@pereira.gov.co desde el correo electrónico apoyopot_risaralda@carder.gov.co; argumentando no ser necesario radicar el proyecto ante la Corporación Autónoma Regional de Risaralda CARDER como autoridad ambiental del departamento, para agotar el requisito de la Concertación Ambiental, dado que revisadas las condiciones expuestas, el ajuste al Plan parcial no modifica ni afecta el sistema ambiental, manteniéndose las condiciones de la Resolución Carder 1688 del 28 de septiembre de 2017.

Que una vez agotadas todas las etapas de revisión, la Secretaría de Planeación Municipal concluyó que el Plan Parcial VILLA HERMOSA, modificado por ADRIANA PATRICIA GUTIERREZ JARAMILLO, reúne los requisitos indispensables para darle cumplimiento al Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo Municipal 18 de 2000 y Acuerdo Municipal 23 de 2006) y al Decreto Nacional 1077 de 2015.

Que mediante la Resolución No. 051 del 04 de enero de 2022, la Secretaría de Planeación Municipal de Pereira, otorga viabilidad para la Modificación del plan Parcial, la cual fue debidamente notificada al promotor de la modificación, el día 08 de enero de 2022, al correo electrónico diego.sepulveda@verticaldeconstrucciones.com desde el correo electrónico planesparciales2020@pereira.gov.co

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 “VILLA HERMOSA” en el Municipio de Pereira.

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 VILLA HERMOSA que se allega con el respectivo Documento Técnico de Soporte y el conjunto de planos y anexos que hacen parte integral del presente Acto Administrativo, los cuales se relacionan a continuación:

Los planos que se modifican por este Acto Administrativo contenidos en el artículo 1° del decreto 748 de 2017 son:

PLANO	CONTIENE
21	CESIONES URBANÍSTICAS



ACASTANOO : 02459642120846-1983359-004568541
 ALGUEVARA : 02459654100348-1983359-004628901
 DTOROJ : 02459642141609-1983359-004569756
 GPERDOMO : 02459651210806-1983359-004622874
 JJTORRES : 02459642155243-1983359-004571472
 LMARINC : 02459642145254-1983359-004570337
 NJRENDONO : 02459647064025-1983359-004594324
 PRAMIREZR : 02459642134029-1983359-004569471

DECRETO No. 0449 DE 15 MARZO 2022

Version: 01

Fecha de Vigencia: noviembre 14 de 2017

"POREL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA VILLA HERMOSA ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO No. 748 DEL 10 DE NOVIEMBRE DE 2017"

22	USOS DEL SUELO
23	PLANTEAMIENTO URBANISTICO
24	CARGAS URBANISTICAS
25	ETAPAS DE DESARROLLO
26	PLUSVALIA

Artículo 2. Modifíquese el artículo "4" del Decreto Municipal No. 748 del 10 de noviembre de 2017, el cual quedará de la siguiente forma:

Artículo 4.- DEFINICIÓN DE ÁREAS DENTRO DEL PLAN PARCIAL. En cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.1.1 del Decreto 1077 de 2015 se adopta el cálculo de áreas bruta, neta urbanizable y útil del Plan Parcial que se refleja en los siguientes cuadros:

ITEM	Áreas dentro del PP	Áreas dentro de UAU	%	Áreas por fuera de las UAU
AREA BRUTA (Area planimétrica)	150.659,26	141.965,19	100,00%	8.694,06
SUELO DE PROTECCIÓN (sin incluir suelos de protección sobre vías)	40.499,20	39.695,60	27,96%	803,60
SISTEMA VIAL POT	26.905,37	18.211,30	12,83%	8.694,06
Variante Sur. Autopista del café.	21.800,08	15.415,48	10,86%	6.384,60
Avenida La Reversa. V32	5.105,29	2.795,82	1,97%	2.309,47
REDES SERVICIOS PÚBLICOS	0,00	0,00	0,00%	0,00
AREA NETA URBANIZABLE (ANU)	84.058,29	84.058,29	59,21%	
ESPACIO PÚBLICO (Localizado en suelo útil, sin ponderar, No incluye cesión en suelo de protección (esta área se descuenta del ANU para determinar el AU)	9.631,27	9.631,27	6,78%	
EQUIPAMIENTO COLECTIVO	10.039,89	10.039,89	7,07%	
VÍAS LOCALES (se estima un 20% para estas vías, para la UAU 8 se estima un 10%)	16.439,93	16.439,93	11,58%	
AREA UTIL	47.947,20	47.947,20	33,77%	

Las anteriores áreas se encuentran distribuidas por cada UAU de la siguiente manera:



DECRETO No. 0449 DE 15 MARZO 2022

Version: 01

Fecha de Vigencia: noviembre 14 de 2017

"POREL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA VILLA HERMOSA ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO No. 748 DEL 10 DE NOVIEMBRE DE 2017"

ITEM	UAU			
	1	2	3	4
AREA BRUTA (Area planimétrica)	6.593,82	16.832,01	12.379,48	15.756,13
SUELO DE PROTECCIÓN (sin incluir suelos de protección sobre vías)	0,00	434,59	5.465,12	2.299,50
SISTEMA VIAL POT	0,00	252,04	941,96	4.843,08
Variante Sur. Autopista del café.	0,00	0,00	0,00	3.773,55
Avenida La Reversa. V32	0,00	252,04	941,96	1.069,52
REDES SERVICIOS PÚBLICOS	0,00	0,00	0,00	0,00
AREA NETA URBANIZABLE (ANU)	6.593,82	16.145,39	5.972,40	8.613,55
ESPACIO PÚBLICO (Localizado en suelo útil, sin ponderar, No incluye cesión en suelo de protección (esta área se descuenta del ANU para determinar el AU)	605,59	1.645,54	1.113,71	933,19
EQUIPAMIENTO COLECTIVO	572,93	1.430,44	1.146,63	1.095,21
VÍAS LOCALES (se estima un 20% para estas vías, para la UAU 8 se estima un 10%)	1.318,76	3.229,08	1.194,48	1.722,71
AREA UTIL	4.096,54	9.840,33	2.517,59	4.862,44

ITEM	UAU			
	5	6	7	8
AREA BRUTA (Area planimétrica)	6.387,47	12.935,00	55.560,07	15.521,21
SUELO DE PROTECCIÓN (sin incluir suelos de protección sobre vías)	3.254,08	4.094,53	16.942,79	7.204,98
SISTEMA VIAL POT	156,16	25,70	7.393,46	4.598,92
Variante Sur. Autopista del café.	4,80	0,00	7.038,21	4.598,92
Avenida La Reversa. V32	151,36	25,70	355,25	0,00
REDES SERVICIOS PÚBLICOS	0,00	0,00	0,00	0,00
AREA NETA URBANIZABLE (ANU)	2.977,23	8.814,78	31.223,82	3.717,31
ESPACIO PÚBLICO (Localizado en suelo útil, sin ponderar, No incluye cesión en suelo de protección (esta área se descuenta del ANU para determinar el AU)	682,53	1.065,05	3.585,68	0,00
EQUIPAMIENTO COLECTIVO	653,05	1.000,22	3.062,12	1.079,29
VÍAS LOCALES (se estima un 20% para estas vías, para la UAU 8 se estima un 10%)	595,45	1.762,96	6.244,76	371,73
AREA UTIL	1.046,20	4.986,56	18.331,26	2.266,29

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

Artículo 3. Modifíquese el artículo "58" del Decreto Municipal No. 748 del 10 de noviembre de 2017, el cual quedará de la siguiente forma:



ALCALDÍA DE PEREIRA

ACASTANOO : 02459642120846-1983359-004568541
 ALGUEVARA : 02459654100348-1983359-004628901
 DTOROJ : 02459642141609-1983359-004569756
 GPERDOMO : 02459651210806-1983359-004622874
 JJTORRES : 02459642155243-1983359-004571472
 LMARINC : 02459642145254-1983359-004570337
 NJRENDONO : 02459647064025-1983359-004594324
 PRAMIREZR : 02459642134029-1983359-004569471



DECRETO No. 0449 DE 15 MARZO 2022

Version: 01

Fecha de Vigencia: noviembre 14 de 2017

"POREL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA VILLA HERMOSA ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO No. 748 DEL 10 DE NOVIEMBRE DE 2017"

Artículo 58.- El Plan Parcial de Expansión Urbana VILLA HERMOSA da cumplimiento a las directrices establecidas por el Plan de Ordenamiento Territorial a través de la aplicación de los estándares mínimos de calidad de vida, para el caso de las viviendas se trabajó con el indicador de 4.2 m² por habitante, teniendo como base para el cálculo una población proyectada de 2.481 habitantes y el 8% para usos comerciales y de servicios.

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

UNIDADES	USOS	TOTAL VIVIENDAS	POBLACION/UNID. 3.57 hab/viv	EP	
				CESION OBLIGATORIA ESPACIO PUBLICO	Totalcesión EP
UAU 1	VIVIENDA VIS	40	143	599,76	599,76
	VIVIENDA NO VIS			-	
	COMERCIO Y SERVICIOS			-	
UAU 2	VIVIENDA VIS	100	357	1.499,40	1.659,40
	VIVIENDA NO VIS			160,00	
	COMERCIO Y SERVICIOS			-	
UAU 3	VIVIENDA VIS	80	286	1.199,52	1.247,52
	VIVIENDA NO VIS			48,00	
	COMERCIO Y SERVICIOS			-	
UAU 4	VIVIENDA VIS	70	250	1.049,58	1.209,58
	VIVIENDA NO VIS			160,00	
	COMERCIO Y SERVICIOS			-	
UAU 5	VIVIENDA VIS	45	161	674,73	674,73
	VIVIENDA NO VIS			-	
	COMERCIO Y SERVICIOS			-	
UAU 6	VIVIENDA VIS	70	250	1.049,58	1.049,58
	VIVIENDA NO VIS			-	
	COMERCIO Y SERVICIOS			-	
UAU 7	VIVIENDA VIS	250	893	3.748,50	4.228,50
	VIVIENDA NO VIS			480,00	
	COMERCIO Y SERVICIOS			-	
UAU 8	VIVIENDA VIS	40	143	599,76	839,76
	VIVIENDA NO VIS			-	
	COMERCIO Y SERVICIOS			240,00	
TOTALES		695	2.481	11.508,83	11.508,83

Artículo 4. Modifíquese el artículo "59" del Decreto Municipal No. 748 del 10 de noviembre de 2017, el cual quedará de la siguiente forma:

Artículo 59.- LOCALIZACIÓN Y PONDERACIÓN DE LAS ÁREAS DE ESPACIO PÚBLICO. El



ALCALDÍA DE PEREIRA

ACASTANOO : 02459642120846-1983359-004568541
ALGUEVARA : 02459654100348-1983359-004628901
DTOROJ : 02459642141609-1983359-004569756
GPERDOMO : 02459651210806-1983359-004622874
JJTORRES : 02459642155243-1983359-004571472
LMARINC : 02459642145254-1983359-004570337
NJRENDONO : 02459647064025-1983359-004594324
PRAMIREZR : 02459642134029-1983359-004569471



DECRETO No. 0449 DE 15 MARZO 2022

Version: 01

Fecha de Vigencia: noviembre 14 de 2017

"POREL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA VILLA HERMOSA ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO No. 748 DEL 10 DE NOVIEMBRE DE 2017"

área para espacio público se encuentra localizada como lo muestra el siguiente cuadro y en el Plano No. 21 "Cesiones Urbanísticas" que hace parte integral del presente documento técnico:

ESPACIO PÚBLICO					
UNIDADES	CESION OBLIGATORIA	1:1 (pendientes menores al 25%)	1:1 (pendientes entre el 25% y el 40%)	3:1 (Pendientes mayores al 40%)	Total
UAU 1	599,76	605,59	0,00	0,00	605,59
UAU 2	1.659,40	1.561,08	121,59	0,00	1.682,67
UAU 3	1.247,52	872,27	380,10	0,00	1.252,37
UAU 4	1.209,58	1.009,08	211,51	0,00	1.220,59
UAU 5	674,73	682,53	0,00	0,00	682,53
UAU 6	1.049,58	1.065,05	0,00	0,00	1.065,05
UAU 7	4.228,50	2.338,89	1.246,79	0,00	3.585,68
UAU 8	839,76	0,00	1.091,20	1.174,99	1.482,86
TOTALES	11.508,83	8.134,48	3.051,19	1.174,99	11.577,33

Parágrafo 1: La localización de las áreas de cesión para espacio público podrá ser relocalizada o redelimitada dentro de la misma unidad 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 no se modifique el área establecida en este documento por cada unidad de actuación y 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 el número de viviendas o área construida comercial a la aquí establecida con lo cual se determina la liquidación de las áreas de cesión, se deberá realizar el trámite establecido en el artículo 9º del Decreto 4300 de 2007 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, referente a la modificación del plan parcial.

Artículo 5. Modifíquese el artículo "60" del Decreto Municipal No. 748 del 10 de noviembre de 2017, el cual quedará de la siguiente forma:

Artículo 60.-CALCULO DE ÁREAS DE CESIÓN DESTINADAS A EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS. Las áreas de cesión para el equipamiento colectivo se calcularon con el indicador de 4.0 m2 por habitante. El área de cesión para equipamiento colectivo es la siguiente:

UNIDADES	USOS	TOTAL VIVIENDAS	POBLACION/UNID. 3.57 hab/viv	EQ
				CESION OBLIGATORIA DE EQUIPAMIENTO
UAU 1	VIVIENDA VIS	40	143	571,20



ALCALDIA DE PEREIRA

ACASTANOO : 02459642120846-1983359-004568541
 ALGUEVARA : 02459654100348-1983359-004628901
 DTOROJ : 02459642141609-1983359-004569756
 GPERDOMO : 02459651210806-1983359-004622874
 JJTORRES : 02459642155243-1983359-004571472
 LMARINC : 02459642145254-1983359-004570337
 NJRENDONO : 02459647064025-1983359-004594324
 PRAMIREZR : 02459642134029-1983359-004569471



DECRETO No. 0449 DE 15 MARZO 2022

Version: 01

Fecha de Vigencia: noviembre 14 de 2017

"POREL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA VILLA HERMOSA ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO No. 748 DEL 10 DE NOVIEMBRE DE 2017"

	VIVIENDA NO VIS			
	COMERCIO Y SERVICIOS			
UAU 2	VIVIENDA VIS	100	357	1.428,00
	VIVIENDA NO VIS			
	COMERCIO Y SERVICIOS			
UAU 3	VIVIENDA VIS	80	286	1.142,40
	VIVIENDA NO VIS			
	COMERCIO Y SERVICIOS			
UAU 4	VIVIENDA VIS	70	250	999,60
	VIVIENDA NO VIS			
	COMERCIO Y SERVICIOS			
UAU 5	VIVIENDA VIS	45	161	642,60
	VIVIENDA NO VIS			
	COMERCIO Y SERVICIOS			
UAU 6	VIVIENDA VIS	70	250	999,60
	VIVIENDA NO VIS			
	COMERCIO Y SERVICIOS			
UAU 7	VIVIENDA VIS	250	893	3.570,00
	VIVIENDA NO VIS			
	COMERCIO Y SERVICIOS			
UAU 8	VIVIENDA VIS	40	143	571,20
	VIVIENDA NO VIS			
	COMERCIO Y SERVICIOS			
TOTALES		695	2.481	9.924,60

Artículo 6. Modifíquese el artículo "61" del Decreto Municipal No. 748 del 10 de noviembre de 2017, el cual quedará de la siguiente forma:

Artículo 61.-LOCALIZACIÓN DEL EQUIPAMIENTO COLECTIVO. El área para el equipamiento colectivo se encuentra localizada como se establece en este artículo y en Plano No. 21 "Cesiones urbanísticas" que hace parte integral del presente documento técnico:



ALCALDÍA DE PEREIRA

ACASTANOO : 02459642120846-1983359-004568541
 ALGUEVARA : 02459654100348-1983359-004628901
 DTOROJ : 02459642141609-1983359-004569756
 GPERDOMO : 02459651210806-1983359-004622874
 JJTORRES : 02459642155243-1983359-004571472
 LMARINC : 02459642145254-1983359-004570337
 NJRENDONO : 02459647064025-1983359-004594324
 PRAMIREZR : 02459642134029-1983359-004569471



DECRETO No. 0449 DE 15 MARZO 2022

Version: 01

Fecha de Vigencia: noviembre 14 de 2017

"POREL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA VILLA HERMOSA ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO No. 748 DEL 10 DE NOVIEMBRE DE 2017"

LOCALIZACIÓN AREA DE CESION EQUIPAMIENTO				
UNIDADES	CESION OBLIGATORIA	En pendientes menores al 25%	En pendientes entre el 25% y el 60%	Total
UAU 1	571,20	319,78	253,15	572,93
UAU 2	1.428,00	1.127,35	303,09	1.430,44
UAU 3	1.142,40	967,69	178,93	1.146,63
UAU 4	999,60	1.095,21	0,00	1.095,21
UAU 5	642,60	416,54	236,51	653,05
UAU 6	999,60	616,23	384,00	1.000,22
UAU 7	3.570,00	2.943,63	118,49	3.062,13
UAU 8	571,20	338,35	740,94	1.079,29
TOTALES	9.924,60	7.824,78	2.215,12	10.039,90

Parágrafo 1: La localización de las áreas de cesión para equipamiento colectivo podrá ser relocalizada o redelimitada dentro de la misma unidad de Actuación urbanística, cumpliendo con el área establecida en este documento para las cesiones por equipamiento, con el fin de que esta área sea integrada a la propuesta urbanística, siempre y cuando no se modifique el área establecida en este documento por cada unidad de actuación y 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 adicione y que sean concordantes con estas.

Parágrafo 2: En caso de variar el número de viviendas a lo establecido en el presente documento, con lo cual se determina la liquidación de las áreas de cesión, se deberá realizar el trámite establecido en el artículo 9° del Decreto 4300 de 2007 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, referente a la modificación del plan parcial.

Artículo 7. Modifíquese el artículo "65" del Decreto Municipal No. 748 del 10 de noviembre de 2017, el cual quedará de la siguiente forma:

Artículo 65.-FIJACIÓN Y LOCALIZACIÓN PORCENTAJE OBLIGATORIO DE VIS O VIP. Según lo dispuesto en el artículo 2.2.2.1.5.1.1 del Decreto único No.1077 del 2015, el Plan parcial deberá destinar un área de **9.589,44m²** para Vivienda de interés social prioritaria (VIP) área que equivale al 20% del área útil residencial del plan parcial.

Para el cumplimiento de la obligación establecida en el presente documento, el propietario y/o urbanizador de cada unidad de actuación podrá optar por una de las siguientes alternativas:

- En el mismo sitio.
- Mediante el traslado a otros proyectos del mismo urbanizador, localizados en cualquier parte del suelo urbano o de expansión urbana del Municipio.



ALCALDIA DE PEREIRA

ACASTANOO : 02459642120846-1983359-004568541
 ALGUEVARA : 02459654100348-1983359-004628901
 DTOROJ : 02459642141609-1983359-004569756
 GPERDOMO : 02459651210806-1983359-004622874
 JJTORRES : 02459642155243-1983359-004571472
 LMARINC : 02459642145254-1983359-004570337
 NJRENDONO : 02459647064025-1983359-004594324
 PRAMIREZR : 02459642134029-1983359-004569471



DECRETO No. 0449 DE 15 MARZO 2022

Version: 01

Fecha de Vigencia: noviembre 14 de 2017

“POREL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA VILLA HERMOSA ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO No. 748 DEL 10 DE NOVIEMBRE DE 2017”

Mediante la compensación en proyectos que adelanten las entidades públicas que desarrollen programas y proyectos VIS o VIP, a través de los bancos inmobiliarios, patrimonios autónomos o fondos que posea el Municipio para el efecto.

UNIDADES	ÁREA ÚTIL	ENTREGA OBLIGATORIA DE VIP
UAU 1	4.096,54	819,31
UAU 2	9.840,33	1.968,07
UAU 3	2.517,59	503,52
UAU 4	4.862,44	972,49
UAU 5	1.046,20	209,24
UAU 6	4.986,56	997,31
UAU 7	18.331,26	3.666,25
UAU 8	2.266,29	453,26
TOTALES	47.947,20	9.589,44

Artículo 8. Modifíquese el artículo “76” del Decreto Municipal No. 748 del 10 de noviembre de 2017, el cual quedará de la siguiente forma:

Artículo 76.- USOS DEL SUELO Y NORMA URBANÍSTICA. Los usos de suelo permitidos en el Plan Parcial VILLA HERMOSA, así como las condiciones normativas para el desarrollo de cada uso se encuentran consignados y sintetizados en los siguientes cuadros:

ZONA ASIGNACIÓN DE USO RESIDENCIAL (UAU 1, 3, 4, 5, 6 y 7)													
SUBGRUPO	TIPOLOGÍA	INTENSIDAD	IO	IC	ALTURA	Lote Unidad		VOLADIZO	Retiros /Aislamientos			ESTACIONAMIENTOS	CONDICIONES ESPECIALES
						AREA MÍNIMA A LOTE	FRENTE MÍNIMO LOTE		RETIRO FRONTAL	RETIRO LATERAL	RETIRO POSTERIOR		
USO PRINCIPAL													
R1 –R2	Unifamiliar	Libre	0,8	2,5	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 exige	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	



ACASTANOO : 02459642120846-1983359-004568541
 ALGUEVARA : 02459654100348-1983359-004628901
 DTOROJ : 02459642141609-1983359-004569756
 GPERDOMO : 02459651210806-1983359-004622874
 JJTORRES : 02459642155243-1983359-004571472
 LMARINC : 02459642145254-1983359-004570337
 NJRENDONO : 02459647064025-1983359-004594324
 PRAMIREZR : 02459642134029-1983359-004569471



DECRETO No. 0449 DE 15 MARZO 2022

Version: 01

Fecha de Vigencia: noviembre 14 de 2017

"POREL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA VILLA HERMOSA ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO No. 748 DEL 10 DE NOVIEMBRE DE 2017"

	Multifamiliar	Libre	0,8	4	9 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)	6 metros entre bloques	7 metros entre bloques	1 por cada 3 Viviendas, y 1 por cada 10 Viviendas para visitantes
USO COMPLEMENTARIO												
C1 C2 C3		para vivienda unifamiliar: 2 por manzana, en todo caso no podrá ocuparse más del 50% del área de la vivienda en primer piso siempre y cuando se respeten las condiciones de habitabilidad. Para vivienda multifamiliar: locales en primer piso.	0,75	0,75	1 piso	12 M2 para la actividad	3,5 M	No se exige	Según hilos y Niveles (retiros viales)	No se exige	No se exige	No se exige
S1 S2 S3	N/A											
USO COMPATIBLE												



ACASTANOO : 02459642120846-1983359-004568541
 ALGUEVARA : 02459654100348-1983359-004628901
 DTOROJ : 02459642141609-1983359-004569756
 GPERDOMO : 02459651210806-1983359-004622874
 JJTORRES : 02459642155243-1983359-004571472
 LMARINC : 02459642145254-1983359-004570337
 NJRENDONO : 02459647064025-1983359-004594324
 PRAMIREZR : 02459642134029-1983359-004569471



DECRETO No. 0449 DE 15 MARZO 2022

Version: 01

Fecha de Vigencia: noviembre 14 de 2017

"POREL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA VILLA HERMOSA ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO No. 748 DEL 10 DE NOVIEMBRE DE 2017"

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 exige	Patio individual al 3 x 4	1 por cada 50 mts ² construidos.	
n	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 exige	Patio individual al 3 x 4	No se exige	
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 exige	No se exigen	Según estatuto de usos del suelo	Servicios Bancarios
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)	3 metros	No se exigen	Según estatuto de usos del suelo	Servicios Religiosos
Servicios de Alojamiento tipo A	N/A	1 por sector normativo definido en el planteamiento del plan parcial	0,4	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 exige	Patio individual al 3 x 4	Según estatuto de usos del suelo	Servicios de Alojamiento tipo A

Los usos que no son mencionados en la presente ficha normativa se deberán considerar como prohibidos



ALCALDIA DE PEREIRA

ACASTANOO : 02459642120846-1983359-004568541
 ALGUEVARA : 02459654100348-1983359-004628901
 DTORJO : 02459642141609-1983359-004569756
 GPERDOMO : 02459651210806-1983359-004622874
 JJTORRES : 02459642155243-1983359-004571472
 LMARINC : 02459642145254-1983359-004570337
 NJRENDONO : 02459647064025-1983359-004594324
 PRAMIREZR : 02459642134029-1983359-004569471



DECRETO No. 0449 DE 15 MARZO 2022

Version: 01

Fecha de Vigencia: noviembre 14 de 2017

"POREL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA VILLA HERMOSA ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO No. 748 DEL 10 DE NOVIEMBRE DE 2017"

No se podrá licenciar más aprovechamientos a los establecidos en el plan parcial por cada unidad de actuación; en caso de aumentar los aprovechamientos a los establecidos se deberá tramitar la modificación del plan parcial de conformidad con la legislación vigente.

ZONA ASIGNACIÓN DE USO RESIDENCIAL (JAU 2)

SUBGRUPO	TIPOLOGÍA	INTENSIDAD	IO	IC	ALTURA	Lote Unidad		VOLADIZO	Retiros /Aislamientos			ESTACIONAMIENTOS	CONDICIONES ESPECIALES
						AREA MINIMA A LOTE	FRENTE MINIMO A LOTE		RETIRO FRONTAL	RETIRO LATERAL	RETIRO POSTERIOR		
USO PRINCIPAL													
R1 -R2	Unifamiliar	Libre	0,8	2,5	2 pisos + Altillo	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 al 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	0,8	4	9 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)	6 metros entre bloques	7 metros entre bloques	1 por cada 3 Viviendas, y 1 por cada 10 Viviendas para visitantes	
USO COMPLEMENTARIO													
C1 C2 C3	N/A	NA	0,75	0,75	1 piso	12 M2 para la actividad	3.5 M	No se exige	Según hilos y Niveles (retiros viales)	No se exige	No se exige	No se exige	
S1 S2 S3													
USO COMPATIBLE													
E1	N/A	NA	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 al 3 x 4	1 por cada 50 mts ² construidos.	



ACASTANOO : 02459642120846-1983359-004568541
 ALGUEVARA : 02459654100348-1983359-004628901
 DTOROJ : 02459642141609-1983359-004569756
 GPERDOMO : 02459651210806-1983359-004622874
 JJTORRES : 02459642155243-1983359-004571472
 LMARINC : 02459642145254-1983359-004570337
 NJRENDONO : 02459647064025-1983359-004594324
 PRAMIREZR : 02459642134029-1983359-004569471



DECRETO No. 0449 DE 15 MARZO 2022

Version: 01

Fecha de Vigencia: noviembre 14 de 2017

"POREL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA VILLA HERMOSA ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO No. 748 DEL 10 DE NOVIEMBRE DE 2017"

11	N/A		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		
ES2	NA	NA	0,77	0,77	1 piso			Según legislación expedidos por el Ministerio de Minas y Energía o el que haga sus veces	Según legislación expedidos por el Ministerio de Minas y Energía o el que haga sus veces	No se exige	3 metros a lindero	3 metros a lindero	Según estatuto de usos del suelo	Disposiciones legales Colombianas en la materia
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 Bancarios	
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)	3 metros	No se exigen	Según estatuto de usos del suelo	Servicios Religiosos	
Servicios de Alojamiento tipo A	N/A	1 por sector normativo definido en el planteamiento del plan parcial	0,4	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	Servicios de Alojamiento tipo A	

Los usos que no son mencionados en la presente ficha normativa se deberán considerar como prohibidos

No se podrá licenciar mas aprovechamientos a los establecidos en el plan parcial por cada unidad de actuación; en caso de aumentar los aprovechamientos a los establecidos se deberá tramitar la modificación del plan parcial de conformidad con la legislación vigente.

ZONA ASIGNACIÓN DE USO MIXTO (UAU 8)



ALCALDIA DE PEREIRA

ACASTANOO : 02459642120846-1983359-004568541
 ALGUEVARA : 02459654100348-1983359-004628901
 DTOROJ : 02459642141609-1983359-004569756
 GPERDOMO : 02459651210806-1983359-004622874
 JJTORRES : 02459642155243-1983359-004571472
 LMARINC : 02459642145254-1983359-004570337
 NJRENDONO : 02459647064025-1983359-004594324
 PRAMIREZR : 02459642134029-1983359-004569471



DECRETO No. 0449 DE 15 MARZO 2022

Version: 01

Fecha de Vigencia: noviembre 14 de 2017

"POREL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA VILLA HERMOSA ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO No. 748 DEL 10 DE NOVIEMBRE DE 2017"

SUBGRUPO	TIPOLOGÍA	INTENSIDAD	IO	IC	ALTURA	Lote Unidad		VOLADIZO	Retiros /Aislamientos			ESTACIONAMIENTOS	CONDICIONES ESPECIALES
						AREA MINIMA LOTE	FRENTE MINIMO LOTE		RETIRO FRONTAL	RETIRO LATERAL	RETIRO POSTERIOR		
USO PRINCIPAL													
R1 - R2	Unifamiliar	Libre	0,8	2,5	2 pisos + Altillo	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 exige	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	No aplica
	Multifamiliar	Libre	0,8	4	9 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)	6 metros entre bloques	7 metros entre bloques	1 por cada 3 Viviendas, y 1 por cada 10 Viviendas para visitantes	No aplica
USO COMPLEMENTARIO													
C1 C2 C3	N/A	para vivienda unifamiliar: 2 por manzana, en todo	0,75	0,75	1 piso	12 M2 para la actividad	3.5 M	No se exige	Según hilos y Niveles (retiros viales)	No se exige	No se exige	No se exige	No aplica



ACASTANOO : 02459642120846-1983359-004568541
 ALGUEVARA : 02459654100348-1983359-004628901
 DTOROJ : 02459642141609-1983359-004569756
 GPERDOMO : 02459651210806-1983359-004622874
 JJTORRES : 02459642155243-1983359-004571472
 LMARINC : 02459642145254-1983359-004570337
 NJRENDONO : 02459647064025-1983359-004594324
 PRAMIREZR : 02459642134029-1983359-004569471



DECRETO No. 0449 DE 15 MARZO 2022

Version: 01

Fecha de Vigencia: noviembre 14 de 2017

"POREL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA VILLA HERMOSA ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO No. 748 DEL 10 DE NOVIEMBRE DE 2017"

S1 S2 S3		caso no podrá ocuparse más del 50% del área de la vivienda en primer piso siempre y cuando se respeten las condiciones de habitabilidad. Para vivienda multifamiliar: locales en primer piso.										No aplica	
ES2	NA	NA	0,77	0,77	1 piso	Según legislación expedidos por el Ministerio de Minas y Energía o el que haga sus veces	Según legislación expedidos por el Ministerio de Minas y Energía o el que haga sus veces	No se exige	Según hilos y Niveles (retiros viales)	3 metros a lindero	3 metros a lindero	Según estatuto de usos del suelo	Disposiciones legales Colombianas en la materia
USO COMPATIBLE													



ACASTANOO : 02459642120846-1983359-004568541
 ALGUEVARA : 02459654100348-1983359-004628901
 DTOROJ : 02459642141609-1983359-004569756
 GPERDOMO : 02459651210806-1983359-004622874
 JJTORRES : 02459642155243-1983359-004571472
 LMARINC : 02459642145254-1983359-004570337
 NJRENDONO : 02459647064025-1983359-004594324
 PRAMIREZR : 02459642134029-1983359-004569471



DECRETO No. 0449 DE 15 MARZO 2022

Version: 01

Fecha de Vigencia: noviembre 14 de 2017

"POREL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA VILLA HERMOSA ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO No. 748 DEL 10 DE NOVIEMBRE DE 2017"

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 ² construidos.	No aplica
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	No aplica
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 Bancarios
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)	3 metros	No se exigen	Según estatuto de usos del suelo	Servicios Religiosos
Servicios de Alojamiento tipo A	N/A	1 por sector normativo definido en el planteamiento del plan parcial	0,4	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	Servicios de Alojamiento tipo A

Los usos que no son mencionados en la presente ficha normativa se deberán considerar como prohibidos



ACASTANOO : 02459642120846-1983359-004568541
 ALGUEVARA : 02459654100348-1983359-004628901
 DTOROJ : 02459642141609-1983359-004569756
 GPERDOMO : 02459651210806-1983359-004622874
 JJTORRES : 02459642155243-1983359-004571472
 LMARINC : 02459642145254-1983359-004570337
 NJRENDONO : 02459647064025-1983359-004594324
 PRAMIREZR : 02459642134029-1983359-004569471



DECRETO No. 0449 DE 15 MARZO 2022

Version: 01

Fecha de Vigencia: noviembre 14 de 2017

"POREL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA VILLA HERMOSA ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO No. 748 DEL 10 DE NOVIEMBRE DE 2017"

No se podrá licenciar más aprovechamientos a los establecidos en el plan parcial por cada unidad de actuación; en caso de aumentar los aprovechamientos a los establecidos se deberá tramitar la modificación del plan parcial de conformidad con la legislación vigente.

ZONA ASIGNACIÓN DE USO EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS (CESIONES URBANISTICAS)

SUBGRUPO	TIPOLOGÍA	INTENSIDAD	IO	IC	ALTURA	Lote Unidad		VOLADIZO	Retiros /Aislamientos			ESTACIONAMIENTOS
						AREA MINIMA LOTE	FRENTE MINIMO LOTE		RETIRO FRONTAL	RETIRO LATERAL	RETIRO POSTERIOR	
USO PRINCIPAL												
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
USO COMPLEMENTARIO												
C1	N/A	2 por equipamiento	0,1	0,1	1 piso	6 M2 para la actividad	2 M para la actividad	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

ZONA ASIGNACIÓN DE USO ESPACIO PÚBLICO (CESIONES URBANISTICAS)

SUBGRUPO	TIPOLOGÍA	INTENSIDAD	IO	IC	ALTURA	Lote Unidad		VOLADIZO	Retiros /Aislamientos			ESTACIONAMIENTOS
						AREA MINIMA LOTE	FRENTE MINIMO LOTE		RETIRO FRONTAL	RETIRO LATERAL	RETIRO POSTERIOR	
USO PRINCIPAL												
E1 - E2 - E3-E4	N/A	En sectores definidos por el planteamiento urbanístico	N/A	N/A	N/A	120 M2	6 M	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
USO COMPLEMENTARIO												
C1	N/A	1 por área de	0,1	0,1	1 piso	6 M2	2 M	N/A	No se exigen	No se exigen	No se exigen	Según estatuto de usos del



ALCALDÍA DE PEREIRA

ACASTANOO : 02459642120846-1983359-004568541
 ALGUEVARA : 02459654100348-1983359-004628901
 DTOROJ : 02459642141609-1983359-004569756
 GPERDOMO : 02459651210806-1983359-004622874
 JJTORRES : 02459642155243-1983359-004571472
 LMARINC : 02459642145254-1983359-004570337
 NJRENDONO : 02459647064025-1983359-004594324
 PRAMIREZR : 02459642134029-1983359-004569471

DECRETO No. 0449 DE 15 MARZO 2022

Version: 01

Fecha de Vigencia: noviembre 14 de 2017

“POREL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA VILLA HERMOSA ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO No. 748 DEL 10 DE NOVIEMBRE DE 2017”

S1	cesión											suelo
----	--------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-------

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

Artículo 9. Modifíquese el artículo “84” del Decreto Municipal No. 748 del 10 de noviembre de 2017, el cual quedará de la siguiente forma:

Artículo 84.- CRONOGRAMA GENERAL DE EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL.

La Ejecución del presente plan parcial se estima en doce (12) años, en los cuales cualquier Unidad de Actuación Urbanística podría iniciar la ejecución.

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
UAU 1												
UAU 2												
UAU 3												
UAU 4												
UAU 5												
UAU 6												
UAU 7												
UAU 8												

Artículo 10. VIGENCIAS Y DEROGATORIAS. El presente Decreto entrará en vigor a partir de su publicación en Gaceta Metropolitana, su vigencia será hasta diciembre 31 del año 2028 de conformidad con el cronograma de ejecución planteado, mientras no sea modificado por un plan urbanístico de igual o superior rango, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

Las demás disposiciones contenidas en el Decreto No. 748 del 10 de noviembre de 2017 no modificadas en el presente acto, continúan vigentes.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE



CARLOS ALBERTO MAYA LOPEZ

Alcalde De Pereira

02459664122629-1983359-004675246

ACASTANOO : 02459642120846-1983359-004568541

ALGUEVARA : 02459654100348-1983359-004628901

DTOROJ : 02459642141609-1983359-004569756

GPERDOMO : 02459651210806-1983359-004622874

JJTORRES : 02459642155243-1983359-004571472

LMARINC : 02459642145254-1983359-004570337

NJRENDONO : 02459647064025-1983359-004594324

PRAMIREZR : 02459642134029-1983359-004569471





DECRETO No. 0449 DE 15 MARZO 2022

Version: 01

Fecha de Vigencia: noviembre 14 de 2017

**"POREL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA VILLA HERMOSA
ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO No. 748 DEL 10 DE NOVIEMBRE DE 2017"**

CARLOS ALBERTO MAYA LOPEZ
Alcalde De Pereira
02459664122943-1983359-004675257

YECID ARMANDO ROZO FORERO
Secretario De Planeacion
02459648160028-1983359-004608386

LUZ ADRIANA RESTREPO RAMIREZ
Secretaria Juridica
02459662105447-1983359-004659943

LUZ ADRIANA RESTREPO RAMIREZ
Secretaria Juridica
02459662105502-1983359-004659948



ACASTANOO : 02459642120846-1983359-004568541
ALGUEVARA : 02459654100348-1983359-004628901
DTOROJ : 02459642141609-1983359-004569756
GPERDOMO : 02459651210806-1983359-004622874
JJTORRES : 02459642155243-1983359-004571472
LMARINC : 02459642145254-1983359-004570337
NJRENDONO : 02459647064025-1983359-004594324
PRAMIREZR : 02459642134029-1983359-004569471



DECRETO No. 0449 DE 15 MARZO 2022

Version: 01

Fecha de Vigencia: noviembre 14 de 2017

**"PORELCUALSEMODIFICAELPLANPARCIALDEEXPANSIÓNURBANA VILLA HERMOSA
ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO No. 748 DEL 10 DE NOVIEMBRE DE 2017"**

EDUARDO FORERO GONZALEZ

Subsecretario De Ordenamiento Territorial Y Desarrollo Urbano (E)

02459646092127-1983359-004584768

Elaboró: Redactor: Lina Maria Herrera Alvarez / PROFESIONAL UNIVERSITARIO

/



ACASTANOO : 02459642120846-1983359-004568541
ALGUEVARA : 02459654100348-1983359-004628901
DTOROJ : 02459642141609-1983359-004569756
GPERDOMO : 02459651210806-1983359-004622874
JJTORRES : 02459642155243-1983359-004571472
LMARINC : 02459642145254-1983359-004570337
NJRENDONO : 02459647064025-1983359-004594324
PRAMIREZR : 02459642134029-1983359-004569471



Area Metropolitana
Centro Occidente

GACETA METROPOLITANA

COD: 2.2.F.1

VERSION: 01



DECRETO No. 0510 DE 25 MARZO 2022

Version: 01

Fecha de Vigencia: noviembre 14 de 2017

POR MEDIO DE LA CUAL SE APRUEBA UN ESTUDIO DETALLADO DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO 28 DEL ACUERDO 35 DE 2016

EL ALCALDE DEL MUNICIPIO DE PEREIRA, en uso de sus atribuciones constitucionales y legales, en especial las conferidas, por el artículo 315 numerales 1 y 3 de la Constitución Política de Colombia, el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, 4002 de 2004, el artículo 21 del Decreto 1807 de 2014 compilado en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y el artículo 28 del Acuerdo Municipal 035 de 2016 (Plan de Ordenamiento Territorial) y/o aquellos que los adicionen, modifiquen o sustituyan, y

CONSIDERANDO:

Que el artículo 311 de la Constitución Política asigna a los municipios y distritos, como entidades fundamentales de la división político-administrativa del Estado, la función de *"(...) prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las leyes"*.

Que el artículo 6 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 2 de la Ley 2037 de 2020, señala que el ordenamiento del territorio municipal y distrital, entre otros aspectos, *"(...) incorporará instrumentos que regulen las dinámicas de transformación territorial de manera que se optimice la utilización de los recursos naturales, humanos y tecnológicos para el logro de condiciones de vida dignas para la población actual y las generaciones futuras"*.

Que el artículo 1° de la Ley 1523 de 2012 concibe la gestión del riesgo como *"(...) un proceso social orientado a la formulación, ejecución, seguimiento y evaluación de políticas, estrategias, planes, programas, regulaciones, instrumentos, medidas y acciones permanentes para el conocimiento y la reducción del riesgo y para el manejo de desastres, con el propósito explícito de contribuir a la seguridad, el bienestar, la calidad de vida de las personas y al desarrollo sostenible."* En consecuencia, la misma ley, artículo 2, establece que es responsabilidad de todas las autoridades y habitantes del territorio desarrollar y ejecutar procesos de gestión del riesgo, entre los cuales se encuentran aquellos que permiten mejorar los niveles de conocimiento y reducción del riesgo y dar cumplimiento al **principio de oportuna información**, en virtud del cual *"(...) es obligación de las autoridades del Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres, mantener debidamente informadas a todas las personas naturales y jurídicas sobre: Posibilidades de riesgo, gestión de desastres, acciones de rehabilitación y construcción así como también sobre las donaciones recibidas, las donaciones administradas y las donaciones entregadas"* y finalmente en su artículo 40 establece: *"Los distritos, áreas metropolitanas y municipios, deberán incorporar en sus respectivos planes de desarrollo y de ordenamiento territorial las consideraciones sobre desarrollo seguro y sostenible derivadas de la gestión del riesgo, y por consiguiente, los programas y proyectos prioritarios para estos fines, de conformidad con los principios de la presente ley"*



ALGUEVARA : 02459655080024-1986905-004633913
EFORERO : 02459641060009-1986905-004557009
GPERDOMO : 02459654094343-1986905-004628792
NVALLEJO : 02459640154130-1986905-004555540
SVIVAS : 02459646110441-1986905-004586301

Página 1 de 17



DECRETO No. 0510 DE 25 MARZO 2022

Version: 01

Fecha de Vigencia: noviembre 14 de 2017

POR MEDIO DE LA CUAL SE APRUEBA UN ESTUDIO DETALLADO DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO 28 DEL ACUERDO 35 DE 2016

Que el Decreto Nacional [1807](#) de 2014, por medio del cual se reglamenta el artículo [189](#) del Decreto-ley 019 de 2012 en lo relativo a la incorporación de la gestión del riesgo en los planes de ordenamiento territorial y se dictan otras disposiciones, estableció en su artículo 4, que los estudios detallados están orientados a determinar la categorización del riesgo y establecer las medidas de mitigación correspondientes. En este sentido, el título II del Decreto en mención, regula las condiciones técnicas para la elaboración de dichos estudios y en su artículo [21](#), establece que con base en los resultados de los estudios detallados y mediante acto administrativo, el alcalde municipal o distrital o la dependencia delegada para el efecto, podrá realizar la precisión cartográfica y la definición de las normas urbanísticas a que haya lugar, en el área objeto de estudio, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, la cual deberá registrarse en todos los planos de la cartografía oficial.

Que el Decreto compilatorio reglamentario del sector vivienda, ciudad y territorio N° 1077 de 2015, incorpora la gestión del riesgo en los planes de ordenamiento territorial y en su artículo 2.2.2.1.3.1.1 y siguientes establece las disposiciones generales, las condiciones técnicas para la elaboración de estudios básicos y detallados de amenaza por movimientos en masa, de inundación y avenidas torrenciales y finalmente establece las condiciones de su incorporación del riesgo en el ordenamiento territorial.

Que el artículo 25 **-CRITERIOS GENERALES EN LA GESTIÓN INTEGRAL DEL RIESGO-** del Acuerdo Municipal N° 35 de 2016 *"Por medio del cual se adopta la revisión de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Pereira"* -POT- reconoce y valora los riesgos a que está expuesto el Municipio de Pereira, para lo cual formula directrices, estrategias y planes tendientes a reducir o controlar el riesgo existente y a evitar nuevos riesgos y así conducir al municipio hacia un desarrollo sostenible.

Que el mismo artículo 25 en su párrafo, establece que los organismos responsables del proceso de Gestión del Riesgo en el Municipio los cuales conforman el Consejo Municipal de Gestión de Riesgo de Desastres son:

- a) La Secretaría de Gobierno a través de la Dirección Operativa para la Prevención y Atención de Desastres DOPAD (hoy DIGER) y la dirección de Control Físico o quien haga sus veces.
- b) La Secretaría de Planeación Municipal.
- c) La Corporación Autónoma Regional de Risaralda CARDER quien proveerá asesoría y asistencia técnica.

Que el artículo 26 del mencionado POT establece: **INCORPORACIÓN DE NUEVA INFORMACIÓN PARA LA ZONIFICACIÓN DE AMENAZAS Y RIESGOS:** *"La Dirección Operativa de Prevención y Atención de Desastres -DOPAD- (hoy DIGER) y la Secretaría*





DECRETO No. 0510 DE 25 MARZO 2022

Version: 01

Fecha de Vigencia: noviembre 14 de 2017

POR MEDIO DE LA CUAL SE APRUEBA UN ESTUDIO DETALLADO DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO 28 DEL ACUERDO 35 DE 2016

de Planeación municipal, con la asesoría de la Autoridad Ambiental –CARDER-, y la aprobación del CONSEJO MUNICIPAL DE GESTIÓN DEL RIESGO DE DESASTRES, podrán precisar, delimitar, categorizar y definir, en cualquier momento, las zonas de amenaza y riesgo del Municipio y sus restricciones específicas, las cuales deberán ser incorporadas al Plan de Ordenamiento Territorial, de conformidad con las disposiciones de los Decretos 1807 de 2014 y 4002 de 2004 o aquellos que los adicionen, modifiquen o sustituyan”.

Que el artículo 28 del POT establece el procedimiento para la aprobación e incorporación de estudios de detalle elaborados por particulares, estableciendo:

1. En los suelos urbano, de expansión o rural, que hayan sido zonificados en los estudios básicos como amenaza alta o media, o riesgo alto o medio y que al momento de cualquier actuación urbanística no hayan sido objeto de estudios de detalle; el gestor y/o promotor y/o urbanizador, podrá realizarlos, dentro del trámite de los instrumentos de planeamiento intermedio y de licenciamiento urbanístico.

2. Los resultados obtenidos serán evaluados por la Dirección Operativa de Prevención y Atención de Desastres -DOPAD- y la Secretaría de Planeación municipal, con la asesoría de la Autoridad Ambiental –CARDER-, y serán aprobados por el consejo municipal de gestión del riesgo de desastres, los cuales darán el aval técnico para la posterior aprobación mediante acto administrativo por parte del municipio. Así mismo, el proceso de solicitud de licencias de nuevas urbanizaciones deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Numeral 4, del artículo 22, del Decreto MAVDT 1469 de 2010, su Decreto compilatorio No. 1077 de 2015, y aquellas que las modifiquen, complementen o sustituyan.

Que las zonas de riesgo de desastre del municipio de Pereira se clasifican según la magnitud y la capacidad que tiene la sociedad de soportar y sobreponerse al fenómeno en: 1. Alto No Mitigable, 2. Alto Mitigable, 3. Medio y 4. Bajo.

Que el artículo 52 del pluricitado Acuerdo 35 de 2016, establece en relación con las zonas en riesgo alto mitigable: “Son aquellas zonas que a pesar de encontrarse, según los estudios de detalle, sometidas a factores altos de amenaza y vulnerabilidad, por fenómenos de inundación, avenidas torrenciales y fenómenos de remoción en masa, y luego de evaluar las alternativas de intervención desde el punto de vista técnico, financiero, ambiental y urbanístico, se considera viable la ejecución de obras de mitigación. PARÁGRAFO: Las obras de mitigación que se definan, se realizarán en el corto plazo debido a los altos niveles de amenaza y vulnerabilidad a los que se encuentra expuesta la población o infraestructura; de lo contrario, se deberán implementar procesos de relocalización”

Que en cumplimiento de lo anterior se identificaron las áreas en condición de amenaza y/o con condición de riesgo objeto de estudios de detalle, a partir de un estudio básico, y con



ALGUEVARA : 02459655080024-1986905-004633913
EFORERO : 02459641060009-1986905-004557009
GPERDOMO : 02459654094343-1986905-004628792
NVALLEJO : 02459640154130-1986905-004555540
SVIVAS : 02459646110441-1986905-004586301

Página 3 de 17

POR MEDIO DE LA CUAL SE APRUEBA UN ESTUDIO DETALLADO DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO 28 DEL ACUERDO 35 DE 2016

ello se concretaron las zonas susceptibles a la generación de fenómenos de remoción en masa y con ello definió las áreas con amenaza ALTA, MEDIA Y BAJA y estableció que las áreas de amenaza ALTA se definen como suelo de protección y que podrán ser recategorizados para una posible intervención a partir de realizar un estudio de detalle y obtener la aprobación por parte del CONSEJO MUNICIPAL DE GESTIÓN DEL RIESGO DE DESASTRES creado para tal fin.

Que de acuerdo con las disposiciones anteriormente señaladas, dentro del trámite del estudio de detalle que trata el presente decreto se surtieron las siguientes actuaciones:

1. **Radicación del estudio de detalle.** Mediante radicado N° 5075 del 25 de febrero de 2021, el señor Luis Enrique Parra Andrade, identificado con C.C N° 94.315.380, en calidad de propietario, presentó a consideración del Municipio de Pereira el estudio de detalle realizado por la firma OMEGA Y ASOCIADOS LTDA, soportada por los geólogos Harold H. Mejía Martínez y Jairo A. Echeverri, del proyecto "VILLA FABIOLA" localizado noroeste del casco urbano del municipio de Pereira, en el Sector de la vía La Romelia-El Pollo en el sitio de disposición actual de materiales del predio Villa Fabiola e identificado con las matriculas inmobiliarias N° 290-169014 y 290-169005, el cual, de conformidad con el Acuerdo 35 de 2016 -Plan de Ordenamiento Territorial de Pereira- se encuentra ubicado en un área catalogada como amenaza ALTA por fenómenos de remoción en masa.
2. **Revisión del estudio de detalle.** De acuerdo con lo anterior se hace necesaria la evaluación de amenaza, vulnerabilidad y riesgo ante movimientos en masa mediante un estudio detallado según los alcances establecidos en el decreto 1807 de 2014 y la sección 3 del Decreto 1077 de 2015, y que pueda establecer las reales condiciones del proyecto en términos del nivel de amenaza presente y proyectada con la inclusión del proyecto.

Que con base en lo anterior, se somete a aprobación el presente estudio de detalle de amenaza y riesgo para el predio: "VILLA FABIOLA" localizado en el en el sector de la Vía La Romelia-El Pollo e identificado con las matriculas inmobiliarias N° 290-169014 y 290-169005; con el objetivo de **precisar la condición real de amenaza ante movimientos en masa MM establecida en el POT**, y a partir de ello adoptar una ZONIFICACIÓN DE APTITUD GEOTÉCNICA para la intervención del predio, y proceder a genera la desafectación requerida para poder adelantar el proyecto planteado.

El estudio busca la desafectación de la zona de amenaza ALTA, para el área específica localizada al oeste del predio donde se pretende ubicar la Estación de Servicio EDS, como fue establecido en el documento técnico.

Dicho estudio de detalle fue elaborado siguiendo los lineamientos establecidos en la Guía metodológica para estudios de amenaza, vulnerabilidad y riesgo por movimientos en masa del Servicio Geológico Colombiano SGC, 2012 y cumple los alcances definidos en el decreto 1807 de 2014 y la sección 3 del Decreto 1077 de 2015.



DECRETO No. 0510 DE 25 MARZO 2022

Version: 01

Fecha de Vigencia: noviembre 14 de 2017

POR MEDIO DE LA CUAL SE APRUEBA UN ESTUDIO DETALLADO DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO 28 DEL ACUERDO 35 DE 2016

El día 20 de septiembre de 2021, la Secretaría de Planeación y la Dirección de Gestión del Riesgo -DIGER- expedieron conjuntamente concepto técnico del estudio de detalle del proyecto "VILLA FABIOLA, el cual hace parte integral del presente acto administrativo, con el objetivo de LEVANTAR LAS RESTRICCIONES EXCLUSIVAMENTE EN LO RELACIONADO CON LAS ZONAS DE AMENAZA ALTA POR FENÓMENOS DE REMOCIÓN EN MASA, y no a aquellas áreas de especial importancia ecosistémica, subcategoría áreas forestales protectoras no asociadas a corrientes (pendientes superiores al 70%); de acuerdo a lo establecido en el artículo 28 del Acuerdo 35 de 2016, y se incorporaron los formatos de cumplimiento del Decreto 1807 de 2014, constatando que el documento que contiene el estudio de detalle presentado, metodológicamente cumple con los requisitos definidos en el mencionado decreto 1087.

Que en atención a lo anterior y en cumplimiento a lo establecido en el Artículo 28 del Acuerdo 35 de 2016, mediante el cual se define el procedimiento para la aprobación e incorporación de estudios de detalle elaborados por particulares, se contó con la asesoría de la Autoridad Ambiental -CARDER- para el proyecto del predio "VILLA FABIOLA" mediante acta suscrita el 25 de agosto de 2021 que hace parte integral del presente decreto, el cual aprobó el proyecto presentado, dejando una serie de recomendaciones a atender relacionadas las limitantes en cuanto a licenciamientos urbanísticos en la zona de la vía de acceso al botadero.

Que mediante acta N° 05 del CONSEJO MUNICIPAL DE GESTIÓN DEL RIESGO DE DESASTRES PEREIRA -CMGRD-, celebrado el 29 de noviembre de 2021, se aprobó mediante voto nominal la reclasificación de las condiciones de amenaza de acuerdo al estudio de detalle donde se pretende implantar el proyecto: "VILLA FABIOLA", la cual hace parte integral del presente acto.

Una vez allegada la totalidad de los conceptos requeridos y adelantada la revisión de la formulación presentada conforme lo dispuesto por el Decreto Nacional 1807 de 2014 y los artículos 25, 26 y 28 del Acuerdo Municipal N° 35 de 2016, a través de la comunicación N° 73196 del 09 de diciembre de 2021, la DIRECCIÓN DE GESTIÓN DEL RIESGO DE DESASTRES remitió a la Secretaría de Planeación el expediente del estudio de detalle para la elaboración del correspondiente acto administrativo por el cual se aprueba un estudio de detalle.

Que una vez revisada la documentación para la aprobación del correspondiente estudio de detalle, la Secretaría de Planeación realizó la revisión de la solicitud y mediante el oficio N° 73938 del 13 de diciembre de 2021, remitió formato de devolución con el fin que fueran subsanados algunos asuntos de forma para continuar con el trámite correspondiente.

Que dicha solicitud fue subsanada por la Dirección de Gestión del Riesgo de desastres y remitida nuevamente a la Secretaría de Planeación mediante la comunicación N° 238 del 04 de enero de 2022.



ALGUEVARA : 02459655080024-1986905-004633913
EFORERO : 02459641060009-1986905-004557009
GPERDOMO : 02459654094343-1986905-004628792
NVALLEJO : 02459640154130-1986905-004555540
SVIVAS : 02459646110441-1986905-004586301

Página 5 de 17

POR MEDIO DE LA CUAL SE APRUEBA UN ESTUDIO DETALLADO DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO 28 DEL ACUERDO 35 DE 2016

En mérito de lo expuesto, **EL ALCALDE DEL MUNICIPIO DE PEREIRA**, facultado como está por la Ley,

DECRETA

CAPITULO I

GENERALIDADES

ARTICULO 1. APROBACIÓN. Aprobar los ESTUDIOS DETALLADOS de amenazas y riesgos ante movimientos en masa, para el predio "VILLA FABIOLA" identificado con las matrículas inmobiliarias N° 290-169014 y N° 290-169005, de conformidad con lo establecido en el CONCEPTO TÉCNICO elaborado por la comisión de conocimiento del riesgo y lo aprobado por el CONSEJO MUNICIPAL DE GESTIÓN DEL RIESGO DE DESASTRES PEREIRA -CMGRD-, en sesión del 29 de noviembre de 2021, que forman parte integral del presente Decreto.

ARTICULO 2. CATEGORIZACIÓN DE LA AMENAZA. Teniendo en cuenta el análisis detallado para la categorización de la amenaza ante movimientos en masa- MM presentado, con respecto a lo establecida en la zonificación del Acuerdo 35 de 2016 Plan de Ordenamiento Territorial para la zonificación planteada donde se pretende la construcción de la Estación de Servicio EDS "VILLA FABIOLA", se recategoriza como de AMENAZA BAJA, el área evaluada donde se pretende localizar el proyecto simulado.

ARTICULO 3. CATEGORIZACIÓN DEL NIVEL DEL RIESGO. Luego de los análisis del nivel del riesgo, la categoría de riesgo evaluada para los elementos expuestos proyectados donde se pretende la construcción de la Estación de Servicio EDS en el predio "VILLA FABIOLA, se determina como BAJO.

ARTICULO 4. LOCALIZACIÓN, DELIMITACIÓN GENERAL Y ÁMBITO DE APLICACIÓN. El predio objeto de estudio de detalle "VILLA FABIOLA" se localiza al noroeste del casco urbano del municipio de Pereira, en el Sector de la vía La Romelia-El Pollo en el sitio de disposición actual de materiales del predio Villa Fabiola. Al sitio se accede por la vía La Romelia- El Pollo a unos 860 m de la Intersección de Belmonte, en sentido Pereira-Barrio Parque Industrial. En el mapa 1 del anexo 2 se remite la localización del sitio en la ortofoto realizada.

a. El estudio de detalle "VILLA FABIOLA" se delimita mediante las siguientes coordenadas y la delimitación del estudio establecida en el concepto técnico que hace parte integral del presente decreto:

N°	X	Y
0	1146195,06	1024274,76
1	1146209,82	1024273,52



DECRETO No. 0510 DE 25 MARZO 2022

Version: 01

Fecha de Vigencia: noviembre 14 de 2017

POR MEDIO DE LA CUAL SE APRUEBA UN ESTUDIO DETALLADO DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO 28 DEL ACUERDO 35 DE 2016

2	1146216,23	1024277,79
3	1146229,56	1024263,74
4	1146222,63	1024258,58
5	1146223,16	1024246,49
6	1146253,55	1024239,25
7	1146272,63	1024235,45
8	1146273,87	1024232,18
9	1146272,16	1024232,33
10	1146267,09	1024235,77
11	1146250,20	1024236,78
12	1146235,49	1024237,53
13	1146202,27	1024239,74
14	1146180,96	1024241,08
15	1146160,34	1024242,53
16	1146137,15	1024246,02
17	1146122,13	1024248,98
18	1146123,52	1024261,85
19	1146124,66	1024270,48
20	1146132,99	1024267,83
21	1146146,51	1024282,23
22	1146151,67	1024276,01
23	1146176,57	1024275,30
24	1146195,06	1024274,76

Elaboración: Secretaría de Planeación. 2022

b. El ámbito de aplicación involucra tres (3) lotes reportados con las siguientes características:



ALGUEVARA : 02459655080024-1986905-004633913
EFORERO : 02459641060009-1986905-004557009
GPERDOMO : 02459654094343-1986905-004628792
NVALLEJO : 02459640154130-1986905-004555540
SVIVAS : 02459646110441-1986905-004586301

Página 7 de 17

DECRETO No. 0510 DE 25 MARZO 2022

Version: 01

Fecha de Vigencia: noviembre 14 de 2017

POR MEDIO DE LA CUAL SE APRUEBA UN ESTUDIO DETALLADO DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO 28 DEL ACUERDO 35 DE 2016

DENOMINACIÓN DEL PREDIO	FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA	FICHA CATASTRAL	AREA (M2)	PROPIETARIO O TITULAR
LOTE 1	290-169014	02-0060040	62668	Luis Enrique Parra Andrade, según certificado de tradición
LOTE 2	290-169005	SIN INFORMACION	65822	Luis Enrique Parra Andrade, según certificado de tradición

ARTICULO 5. DOCUMENTOS DEL ESTUDIO DE DETALLE. Forman parte integral del presente Decreto los siguientes documentos:

1. Estudio de detalle del proyecto urbanístico del predio "VILLA FABIOLA". N° de folios: 197.
2. Concepto técnico de detalle de fecha 20 de septiembre de 2021, suscrito por la Secretaría de Planeación y la Dirección de Gestión del Riesgo -DIGER-. N° de folios: 15.
3. Acta de asesoría de la Autoridad Ambiental -CARDER- para el Proyecto "VILLA FABIOLA", suscrita el 25 de agosto de 2021, en cumplimiento a lo establecido en el Artículo 28 del Acuerdo 35 de 2016. N° de folios: 5.
4. Acta N° 05 del CONSEJO MUNICIPAL DE GESTIÓN DEL RIESGO DE DESASTRES PEREIRA -CMGRD-, celebrada el 29 de noviembre de 2021. N° de folios: 15.

ARTICULO 6. OBJETIVOS DEL ESTUDIO DE DETALLE. Realizar el estudio de detalle de amenaza, vulnerabilidad y riesgo ante movimientos en masa MM para el proyecto "VILLA FABIOLA". en el corregimiento de Cerritos - municipio de Pereira, y establecer las reales condiciones del proyecto en términos del nivel de amenaza presente y proyectada y generar la desafectación requerida. (Decreto 1807 de 2014).

ARTICULO 7. PROYECTO URBANÍSTICO Y ÁREAS GENERALES DEL ESTUDIO DE DETALLE. El proyecto urbanístico del estudio de detalle "VILLA FABIOLA" pretende la adecuación de una Estación de Servicio EDS, Serviteca, distribución de combustible, zona de administración y locales, en el predio Villa Fabiola.

Es preciso aclarar que la zona a intervenir está circunscrita específicamente a la superficie determinada para instalar la Estación de servicio y franja adyacente a la vía La Romelia el Pollo (superficie de baja pendiente), como se determinó en el documento, y la zona restante corresponde al área donde actualmente se encuentra en funcionamiento el botadero o zona de disposición de materiales cuya actividad seguirá en funcionamiento, por lo cual ESTA ZONA NO ES OBJETO DE ALGUN TIPO DE CAMBIO DE USO O



DECRETO No. 0510 DE 25 MARZO 2022

Version: 01

Fecha de Vigencia: noviembre 14 de 2017

POR MEDIO DE LA CUAL SE APRUEBA UN ESTUDIO DETALLADO DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO 28 DEL ACUERDO 35 DE 2016

PLANTEAMIENTO DE OTRO TIPO DE INTERVENCION EL CUAL SE ESTABLECERÁ EN EL MOMENTO DEL CIERRE DE ACUERDO A LA NORMATIVIDAD QUE LE APLIQUE.

La zona del botadero NO SERA INTERVENIDA con el presente proyecto y SE DARA CONTINUIDAD CON sus actividades de disposición y manejo de materiales de excavación que actualmente se adelantan, por lo tanto, NO SE REMITE INFORMACION SOBRE CIERRE O CLAUSURA DE ESTAS ACTIVIDADES, ya que solo se pretende intervenir el sector localizado al Oeste donde se pretende ubicar la Estación de Servicio EDS y una franja.

Véase Figura 5 “Aspecto general en planta del proyecto”, del estudio de detalle que hace parte integral del presente acto administrativo.

CAPITULO II

ESTUDIO DE DETALLE

ARTICULO 8. ANÁLISIS DE SUSCEPTIBILIDAD ANTE MOVIMIENTOS EN MASA. El análisis de susceptibilidad se estableció para tres (3) rangos o niveles, estos fueron: Alta, Media y Baja como se puede apreciar en la siguiente tabla (Ver Tabla 30) y figura (Ver Figura 60), los cuales representan la distribución areal y porcentual de cada una de las zonas con categoría.

SUSCEPTIBILIDAD ANTE MM: ALTA 59511.93 M² (44.95%), MEDIA 47436.96 M² (35.83%) y BAJA 25457.89 M² (19.23%) para un total general de 132406.78 m².

De acuerdo con los resultados obtenidos se aprecia que el lote presenta el mayor porcentaje en susceptibilidad ALTA con el 44.95%, asociadas estas zonas a los sectores de disposición del botadero y las áreas inferiores de las laderas existentes donde han ocurrido antiguos fenómenos de remoción en masa MM.

Las zonas de susceptibilidad MEDIA, se asocian en general a las geoformas de laderas inclinadas que limitan el río Otún en la parte inferior y la ladera que limita la vía La Romelia-El Pollo hacia el sector superior. En estas áreas existen algunas “manchas” con categoría Alta, en las zonas de antiguos fenómenos y con un porcentaje de participación del 35.83%.

Las áreas de susceptibilidad Baja están relacionadas con la superficie de baja pendiente adyacentes al río Otún, como también en la parte superior de la ladera donde se pretende construir la Estación de Servicio con una representación porcentual del 19.23%.

Es importante resaltar que la susceptibilidad ante movimientos en masa MM está referida a la diversidad de fenómenos evaluados, donde se incluyen erosión superficial en surcos, reptamientos y demás procesos evaluados, por ese motivo existen áreas de baja



ALCALDÍA DE PEREIRA

ALGUEVARA : 02459655080024-1986905-004633913
EFORERO : 02459641060009-1986905-004557009
GPERDOMO : 02459654094343-1986905-004628792
NVALLEJO : 02459640154130-1986905-004555540
SVIVAS : 02459646110441-1986905-004586301

Página 9 de 17



DECRETO No. 0510 DE 25 MARZO 2022

Version: 01

Fecha de Vigencia: noviembre 14 de 2017

POR MEDIO DE LA CUAL SE APRUEBA UN ESTUDIO DETALLADO DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO 28 DEL ACUERDO 35 DE 2016

ARTICULO 9. ANÁLISIS DE AMENAZAS EN EL PREDIO SEGÚN POT Y SITIOS DE EVALUACION DE AMENAZAS ANTE MOVIMIENTOS EN MASA. Los análisis detallados de amenaza por movimientos en masa se deben desarrollar para aquellas zonas que hayan quedado clasificadas como de amenaza alta y media sin embargo para el presente estudio se evaluara en las diversas zonas homogéneas analizadas previamente.

9.1 DETERMINACIÓN DE LAS ZONAS CON CONDICIÓN DE AMENAZA ALTA DEFINIDAS EN EL POT DE PEREIRA. Las zonas de amenaza ALTA descritas en el POT, afecta un área aproximada de 32491.71 m² aproximadamente (24.53%) que corresponden con la ladera que limita la Vía La Romelia-El Pollo. Las zonas de amenaza BAJA presentan un área aproximada de 6418.29 m² (4.84%) y sin amenaza el porcentaje restante (70.63%).

El estudio de detalle tiene como objetivo el análisis y desafectación de las áreas de amenaza ALTA ante Movimientos en Masa MM, y las recomendaciones para las áreas de amenaza con categoría MEDIA. Se determinan las siguientes áreas y porcentajes de las áreas de amenaza según el POT en el lote de estudio.

CATEGORIA ALTA ANTE MOVIMIENTOS EN MASA MM: 32491.71 m² (24.53%)

CATEGORIA BAJA: 418.29 m² (4.84%)

SIN AMENAZA: 93.406.78 m² (70.63 %)

9.2. PENDIENTES MAYORES AL 70% SEGÚN EL POT DE PEREIRA. El actual Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Pereira, sectoriza las áreas con pendientes mayores al 70% que generan algún tipo de restricción de intervención, por tal motivo, se han ubicado dentro del predio aquellas zonas que según los Determinantes Ambientales del POT del municipio se encuentran señaladas con esta condición. Estas zonas hacen parte de la categoría de áreas de especial importancia ecosistémica por ser Áreas forestales protectoras no asociadas a corrientes hídricas según la resolución 177 de 1.997 expedida por la CARDER. El POT de Pereira establece una franja general de pendientes mayores al 70% sobre la ladera que limita la vía La Romelia – El Pollo y la zona de disposición del botadero en la parte inferior.

Según el levantamiento topográfico efectuado se aprecian que las franjas de pendientes mayores a 70 % presentan en general una distribución similar a las establecidas en el POT, sin embargo, con variaciones en los contornos y con menor extensión especialmente hacia las áreas inferiores donde se han efectuado modificaciones topográficas previas. Las áreas con manchas rojas localizadas sobre la ladera principal no presentan longitud larga y podrían no considerarse “LADERAS PRONUNCIADAS”, sin embargo, estas zonas NO SERAN OBJETO DE INTERVENCION POR EL PROYECTO.

ARTICULO 10. ZONIFICACIÓN FINAL DE LA AMENAZA PARA AREA.



ALCALDÍA DE PEREIRA

ALGUEVARA : 02459655080024-1986905-004633913
EFORERO : 02459641060009-1986905-004557009
GPERDOMO : 02459654094343-1986905-004628792
NVALLEJO : 02459640154130-1986905-004555540
SVIVAS : 02459646110441-1986905-004586301

Página 10 de 17



DECRETO No. 0510 DE 25 MARZO 2022

Version: 01

Fecha de Vigencia: noviembre 14 de 2017

POR MEDIO DE LA CUAL SE APRUEBA UN ESTUDIO DETALLADO DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO 28 DEL ACUERDO 35 DE 2016

A) ZONIFICACIÓN FINAL DE LA AMENAZA PARA LA SITUACION ACTUAL: Se determina que predomina el área con amenaza BAJA ante movimientos en masa para la mayoría del predio especialmente en la zona actual del botadero existente y las superficies de baja pendiente. Las zonas con amenaza MEDIA están relacionadas con la ladera que limita la vía La Romelia-El Pollo y el predio, como también las laderas inferiores adyacentes al botadero, en las superficies inclinadas presentes.

Resultados de la situación actual sin proyecto:

AMENAZA ACTUAL	Área (m2)	%
BAJA ZONA II (Zona de Influencia directa ZID)	12853.21	9.71
BAJA. ZONA I (Fuera del area influencia ZII)	77320.13	58.40
BAJA. ZONA III (Zona de potenciales depositos ZIII)	11909.57	8.99
MEDIA ZONA II (Zona de Influencia directa ZID)	940.46	0.71
MEDIA ZONA III (Zona de potenciales depositos ZIII)	2129.21	1.61
MEDIA. (Potenciales fenomenos tipo planares) y BAJA (deslizamientos circulares)	27254.20	20.58
TOTAL	132406.78	100.00

B) ZONIFICACIÓN FINAL DE LA AMENAZA CON PROYECTO. En la figura 80 "Mapa de Amenaza con proyecto" del estudio de detalle que hace parte integral del presente acto administrativo, se remite el mapa de amenaza con la inclusión del proyecto y las obras en las áreas adyacentes a la ubicación de las construcciones proyectadas de la estación de Servicio, donde se resalta en general un nivel de amenaza Bajo ante movimientos en Masa MM, especialmente en las zonas de baja pendiente y las áreas con categoría de amenaza MEDIA están asociadas a las laderas adyacentes a la vía La Romelia-El Pollo y laderas inferiores del acceso al botadero, las cuales serán objeto de intervención mediante obras de bioingeniería y manejo de aguas superficiales.

ARTICULO 11. OBRAS PLANTEADAS. Con el fin de garantizar los resultados de los factores de seguridad obtenidos en la situación con proyecto analizada previamente, se planteó la ejecución de obras de mitigación del nivel de amenaza las cuales se remiten en el plano 9, del anexo 2, y la descripción de las obras se detallan a continuación:

- **ESTABILIZACION ZONA POSTERIOR DEL PROYECTO MEDIANTE ESTRUCTURA DE CONTENCIÓN.**
- **MANEJO DE AGUAS SUB SUPERFICIALES MEDIANTE DRENES SUB HORIZONTALES.**



ALCALDIA DE PEREIRA

ALGUEVARA : 02459655080024-1986905-004633913
EFORERO : 02459641060009-1986905-004557009
GPERDOMO : 02459654094343-1986905-004628792
NVALLEJO : 02459640154130-1986905-004555540
SVIVAS : 02459646110441-1986905-004586301

Página 11 de 17



DECRETO No. 0510 DE 25 MARZO 2022

Version: 01

Fecha de Vigencia: noviembre 14 de 2017

POR MEDIO DE LA CUAL SE APRUEBA UN ESTUDIO DETALLADO DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO 28 DEL ACUERDO 35 DE 2016

- MANEJO DE AGUAS SUPERFICIALES EN LA BASE DE LOS DRENES
- CANAL DE RECOLECCIÓN DE AGUAS PROVENIENTES DE LAS CAÑUELAS.
- EMPRADIZACIONES EN TALUDES
- SIEMBRA DE PASTO VETIVER EN LOS TALUDES EMPRADIZADOS

ARTICULO 12. ANÁLISIS DE VULNERABILIDAD. Los análisis de vulnerabilidad se realizaron para los elementos proyectados en las zonas homogéneas descritas anteriormente, resaltando que los niveles de amenaza obtenidos se encuentran en nivel BAJO, sin embargo, se hace el análisis con el fin de obtener los valores de vulnerabilidad y riesgo del proyecto.

La vulnerabilidad se evaluó en forma cuantitativa, analizando los escenarios de vulnerabilidad ante los tipos de movimientos en masa esperados. Dichos escenarios incluyen tanto la exposición de los elementos (bienes físicos) como su grado de fragilidad ante el evento amenazante.

En el mapa 10 del anexo 2 se remite el mapa de vulnerabilidad.

ARTICULO 13. ANÁLISIS DE RIESGO.

CALCULO DEL RIESGO. El cálculo del riesgo se realizó en cuanto a la probabilidad de falla anual para el caso de la amenaza y la valoración económica de los elementos expuestos según su valor presente (VP) en pesos (\$).

PERDIDAS ECONOMICAS. Para el caso del presente estudio, la estimación de pérdidas económicas se referirá únicamente a pérdidas en bienes físicos. Para la cuantificación de pérdidas directas en bienes físicos se utilizó en el presente estudio el criterio de costos de remplazo, costos de reparación o mantenimiento y costos del contenido de las edificaciones (en el caso de existir elementos de análisis), evaluando el valor comercial por unidad de área del terreno y/o construcción (valor unitario del metro cuadrado de terreno y/o construcción).

Los valores serán incluidos en la matriz de evaluación del riesgo suministrada posteriormente.

Para el presente estudio el análisis del riesgo se efectuó como la multiplicación de la probabilidad de ocurrencia del evento amenazante por el Índice de Vulnerabilidad (IV) descrito anteriormente así: $IR = Pf \text{ (de cada evento amenazante)} * IV$

De acuerdo con lo anterior el índice de riesgo actual utilizado, IRA, corresponde a un valor entre 0 y 1, donde los menores niveles de riesgo son cantidades cercanas a cero, y





POR MEDIO DE LA CUAL SE APRUEBA UN ESTUDIO DETALLADO DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO 28 DEL ACUERDO 35 DE 2016

tomando las categorías que se describen a continuación como intervalos de cualificación de las pérdidas probables según la tabla 69.

Tabla 69. Índice de riesgo actual IRA

IRA	Categoría de Riesgo	Color en el mapa
< 0.1	Bajo	
0.1 – 0.25	Medio	
>0.25	Alto	

EVALUACION DEL RIESGO Y CATEGORIZACION DEL RIESGO: Luego de establecidos los criterios para determinar los costos aproximados de daño y el grado de afectación de personas (en caso de ser evaluado), se procede a categorizar el riesgo y a definir posibles medidas de intervención y reducción del riesgo. En este caso, se propone categorizar el riesgo de bienes físicos (en alto, medio y bajo), para luego integrar los dos resultados en la definición final del riesgo y de esta manera plantear las medidas de intervención específica. Ver Tabla 71. "Categorización del riesgo de bienes físicos" y Tabla 72 "Descripción de las categorías de riesgo total" del estudio de detalle que hace parte del presente acto administrativo.

MEDIDAS DE INTERVENCIÓN Y CATEGORÍAS DEL RIESGO. Basado en la terminología establecida en la Ley 1523 de 2012, se plantea de manera general las medidas de intervención prospectiva, correctiva y prescriptiva para la categoría de riesgo evaluada. Véase Tabla 73 "Recomendaciones para medidas de intervención"

RIESGO ALTO MITIGABLE O NO MITIGABLE. Para el caso concreto del proyecto se determina que el nivel de riesgo determinado para los diferentes elementos es BAJO, lo que determina que no sea requerido los análisis sobre algún tipo de mitigación especial diferentes a las planteadas por el proyecto y modeladas en el presente estudio.

ZONIFICACIÓN DEL RIESGO. Posterior a la evaluación se presentan los resultados mediante un mapa de zonificación de riesgo. Las zonas de riesgo bajo y medio se definen conforme a la tabla resumen de análisis del riesgo. Las zonas de riesgo alto se presentan diferenciadas en riesgo alto mitigable y no mitigable, de acuerdo con los criterios presentados anteriormente. Para este efecto se propone conservar los colores rojo, amarillo y verde para las zonas de riesgo alto, medio y bajo, en ese orden, diferenciando con una simbología de achurado las zonas de riesgo alto mitigable y no mitigable. Ver Tabla 74. "Categorías de riesgo" del estudio de detalle que hace parte del presente acto administrativo.

POR MEDIO DE LA CUAL SE APRUEBA UN ESTUDIO DETALLADO DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO 28 DEL ACUERDO 35 DE 2016

DESCRIPCIÓN DE LOS ELEMENTOS EN RIESGO DEL PROYECTO Y MATRIZ DE RIESGO. Luego de la evaluación de la amenaza y vulnerabilidad, se procedió al análisis del riesgo definiendo los elementos en riesgo presentes en la zona de trabajo. En la Tabla 75 "Niveles de riesgo" se remite la categoría de riesgo para los elementos proyectados descritos en el mapa 11 de riesgo suministrado en el anexo 2, donde se detalla el nivel de amenaza, vulnerabilidad y riesgo; y posteriormente la categoría de riesgo final en una tabla resumen donde se establece la categoría definida para cada uno de los elementos evaluados.

Se resalta que los resultados obtenidos establecen un nivel de Riesgo BAJO ante eventos movimientos en masa para La Estación de Servicio EDS y Locales planteados como elementos del proyecto con la inclusión de las obras planteadas.

ZONIFICACION DEL AREA PARA INTERVENCION. Luego del análisis de la amenaza ante eventos geotécnicos, se realizó la zonificación de aptitud Geotécnica del área. En la tabla 77 "Medidas de intervención y zonificación geotécnica" se presenta la zonificación según las zonas con numeración específica en el mapa y las recomendaciones de estudios o actividades a adelantar.

AREA A DESAFECTAR. La definición del área de interés a desafectar, se presenta en el plano denominado: Polígono de desafectación anexo y en la figura 90, el cual establece la zona objeto de desafectación en color morado, con los respectivos puntos y coordenadas que la delimitan.

Esta zona demarcada, corresponde exclusivamente al sitio donde se localizará la Estación de Servicio y los accesos a áreas relacionadas para su funcionamiento, la cual, de acuerdo al estudio realizado, corresponde a la categoría de Amenaza Baja ante Movimientos en Masa MM y a una Zona de Alta Aptitud urbanística en zonificación geotécnica para intervención.

Con respecto a la información predial del área a desafectar, se precisa que esta solo se encuentra sobre un predio, referenciado en el documento y certificado de tradición, con las siguientes características:

LOTE	MATRICULA	CODIGO CATASTRAL	Área Total (m2)	Área Polígono a desafectar (m2)
SECTOR PARAJE BELMONTE - FINCA VILLA FABIOLA -LOTE UNO VILLA FABIOLA	290-169005	SIN INFORMACION	65827,73	8.264,91



DECRETO No. 0510 DE 25 MARZO 2022

Version: 01

Fecha de Vigencia: noviembre 14 de 2017

POR MEDIO DE LA CUAL SE APRUEBA UN ESTUDIO DETALLADO DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO 28 DEL ACUERDO 35 DE 2016

ARTICULO 14. CONCLUSIONES.

- Las unidades geológicas superficiales predominantes en el área de estudio corresponden a botados antrópicos que suprayacen cenizas volcánicas, depósitos de botadero y depósitos fluviovolcanicos en la base.
- Geomorfológicamente el área se caracteriza por el predominio de botadero de escombros, zonas de disposición actual y antiguas (47.56%), seguido de nivel de terraza baja con escombros, (21.22%), ladera inclinada (23.87%), cima de loma ancha (4.41 %), ladera moderada (1.64 %) y por ultimo cauce o lecho actual del rio (1.30%).
- En general, los fenómenos de remoción en masa están asociados a cicatrices de antiguos procesos, deslizamientos activos, erosión en surcos, reptamientos y taludes verticalizados antrópicos.
- Se identificaron en el área de influencia del proyecto SIETE (7) zonas homogéneas desde el punto de vista geológico-geotécnico, sin embargo, el proyecto pretende intervenir las áreas superiores involucradas en los perfiles 1-3.
- El área presenta en las condiciones actuales un nivel de AMENAZA BAJA ante movimientos en masa MM para el 68,1 % de la extensión total del predio, mientras que el porcentaje restante (31,9%) presentan un nivel de amenaza MEDIO y asociado a las laderas que limitan la vía La Romelia-El Pollo y las superficies inferiores de los accesos al botadero existente como también los taludes antrópicos generados en los procesos de adecuación del sitio de disposición.
- El análisis de amenaza con proyecto y la implementación de medidas sobre las laderas establece que se obtenga un nivel de amenaza Bajo en las zonas a intervenir con el proyecto de la estación de Servicio, y las áreas restantes conservan su condición de amenaza y se implementaran medidas de mitigación con el fin de evitar la generación y/o ampliación de nuevos fenómenos.
- Es preciso destacar que el nivel de amenaza Bajo determinado para el proyecto en la zona donde se pretende la construcción de la Estación de Servicio EDS, está basado en las modelaciones adelantadas con la implementación de las obras planteadas (obras de contención, manejo de aguas superficiales y sub superficiales) y la no implementación de las mismas generaría niveles de amenaza diferentes al establecido en el presente informe.
- Con respecto al análisis de vulnerabilidad se determina un nivel de Vulnerabilidad MEDIO para el área donde se pretende localizar la estación de Servicio EDS, esto obedece principalmente al factor de exposición ya que los elementos se localizan parcialmente en la zona 2 (área de influencia directa) del potencial fenómeno el cual tiene una profundidad de falla entre 2 m y 5 m, resaltando que la fragilidad se cataloga como baja puesto que se está evaluando una construcción nueva la cual cumplirá con los lineamientos de la NSR-10.
- La categoría de riesgo evaluada para los elementos expuestos proyectados se determina como BAJO, luego del análisis de amenaza, vulnerabilidad y riesgo.

LOS RESULTADOS DE AMENAZA, VULNERABILIDAD Y RIESGO SUMINISTRADOS EN EL PRESENTE DOCUMENTO CORRESPONDEN A LOS ANÁLISIS BASADOS EN LAS CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO ESPECIFICADAS POR LOS GESTORES DEL PROYECTO Y LOS RESULTADOS APORTADOS POR LOS ESTUDIOS APORTADOS (ESTUDIO DE SUELOS ADELANTADO, TOPOGRAFÍA ENTRE OTROS)



ALGUEVARA : 02459655080024-1986905-004633913
EFORERO : 02459641060009-1986905-004557009
GPERDOMO : 02459654094343-1986905-004628792
NVALLEJO : 02459640154130-1986905-004555540
SVIVAS : 02459646110441-1986905-004586301

Página 15 de 17



DECRETO No. 0510 DE 25 MARZO 2022

Version: 01

Fecha de Vigencia: noviembre 14 de 2017

POR MEDIO DE LA CUAL SE APRUEBA UN ESTUDIO DETALLADO DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO 28 DEL ACUERDO 35 DE 2016

Y CUALQUIER VARIACIÓN DE ESTE O DE UN MANEJO CONSTRUCTIVO INADECUADO, PODRÍAN CAMBIAR LAS CATEGORÍAS DE AMENAZA, VULNERABILIDAD Y RIESGO DESCRITAS EN EL PRESENTE DOCUMENTO.

ARTICULO 15. RECOMENDACIONES. Con el fin de mantener las condiciones adoptadas mediante el estudio detallado, se deberá cumplir con las siguientes recomendaciones:

- Implementar las recomendaciones efectuadas en el estudio de suelos realizado para el sitio sobre cimentación y demás obras proyectadas.
- Implementar las obras de estabilización planteadas en el presente estudio (obras de contención, obras de bioingeniería, manejo de aguas superficiales y sub superficiales).
- Efectuar monitoreo constante de las laderas que limitan el predio, con el fin de identificar potenciales nuevos procesos en el sector, especialmente la ladera que limita la vía La Romelia-El Pollo y laderas internas, como también los taludes de las áreas de disposición de materiales.
- Evaluación constante del estado de las obras de estabilización construidas con el fin de analizar su estado e implementar las medidas correctivas de ser requeridas.
- Revisión del estado de las obras de manejo de aguas superficiales existentes al interior del predio como también las que provienen de la vía La Romelia-El Pollo.
- Revisión general del alcantarillado y entregas de aguas en la corona de la ladera con el fin de evitar potenciales aportes sobre la superficie del talud.
- Monitoreo constante de las obras adelantadas en el sitio de disposición de materiales en el sentido de dar cumplimiento con el diseño del botadero aprobado, con el fin de evitar la generación de potenciales procesos en el sector.
- En el caso de presentarse la activación de algún tipo de proceso en el sitio durante las actividades constructivas, se recomienda efectuar el análisis detallado del sitio que determine las acciones de mitigación y/o corrección a implementar.

PARAGRAFO: En cumplimiento del artículo 52 del Acuerdo 35 de 2016, deben ser observadas todas las recomendaciones y medidas de intervención derivadas del presente estudio de detalle, consagradas en el presente artículo.

ARTICULO 16. INCORPORACIÓN AL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. El presente estudio se incorporará al Plan de Ordenamiento Territorial a través de una revisión de sus contenidos, en el marco de los s 5 y 6 del Decreto 4002 del 2004, de conformidad con lo establecido en el artículo 26 del Acuerdo 35 de 2016, y el artículo 21 del Decreto 1807 de 2014.

ARTICULO 17. OTRAS ACTUACIONES Y/O DESAFECTACIONES. El presente acto administrativo recategoriza las ZONAS DE AMENAZA ALTA POR FENÓMENOS DE REMOCIÓN EN MASA y establece el nivel de riesgo para el predio con el proyecto simulado. Cualquier tipo de desafectación con respecto al suelo dentro del cual se ubica el proyecto objeto del presente decreto, deberá ser objeto de pronunciamiento por parte de la entidad competente, y la aprobación del presente estudio de detalle no reemplaza dichos trámites.

ARTICULO 18. LICENCIAMIENTO: El presente estudio de detalle precisa la condición de amenaza ante movimientos en masa MM para el predio "VILLA FABIOLA" e incorpora nueva información para la zonificación de amenazas y riesgos establecida en el Acuerdo 35 de 2016 Plan





DECRETO No. 0510 DE 25 MARZO 2022

Version: 01

Fecha de Vigencia: noviembre 14 de 2017

POR MEDIO DE LA CUAL SE APRUEBA UN ESTUDIO DETALLADO DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO 28 DEL ACUERDO 35 DE 2016

de Ordenamiento Territorial, y no reemplaza ni sustituye ningún proceso de licenciamiento ante las Curadurías Urbanas de Pereira, licenciamiento que deberá atender las recomendaciones generales según las evaluaciones efectuadas en el estudio de detalle que hace parte integral del presente acto administrativo y los lineamientos de la ficha normativa del 2016 Plan de Ordenamiento Territorial.

ARTICULO 19: El presente decreto rige a partir de la fecha de su expedición.

PUBLÍQUESE, COMUNIQUESE Y CÚMPLASE

CARLOS ALBERTO MAYALOPEZ
Alcalde De Pereira
02459664122446-1986905-004675242

LUZ ADRIANA RESTREPO RAMIREZ
Secretaria Juridica
02459662102401-1986905-004659600

YECID ARMANDO ROZO FORERO
Secretario De Planeacion
02459646111455-1986905-004586483

Elaboró: Redactor: Natalia Vallejo Becerra / CONTRATISTA

Revisó: Eduardo Forero Gonzalez / PROFESIONAL UNIVERSITARIO



ALCALDÍA DE PEREIRA

ALGUEVARA : 02459655080024-1986905-004633913
EFORERO : 02459641060009-1986905-004557009
GPERDOMO : 02459654094343-1986905-004628792
NVALLEJO : 02459640154130-1986905-004555540
SVIVAS : 02459646110441-1986905-004586301

Página 17 de 17

