



Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio
República de Colombia

RESOLUCIÓN NÚMERO

(0031) 19 ENE. 2016

"Por la cual se modifica la Resolución 2146 de 4 de noviembre de 2009, "Por medio de la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional "Ciudadela Gonzalo Vallejo Restrepo" ubicado en la zona Sur Occidental del Municipio de Pereira"

EL MINISTRO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO

En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, y en especial las conferidas en el artículo 2.2.4.2.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015 y

CONSIDERANDO

Que mediante Resolución 2146 del 4 de noviembre de 2009 el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial – MAVDT adoptó el Macroproyecto de Interés Social Nacional denominado "Ciudadela Gonzalo Vallejo Restrepo", ubicado en el municipio de Pereira, departamento de Risaralda, en aplicación de lo establecido en el artículo 79 de la Ley 1151 de 2007, por la cual se adoptó el Plan Nacional de Desarrollo, previo cumplimiento de los trámites y requisitos establecidos en el Decreto 4260 de 2007.

Que mediante Sentencia C-149 de 2010, la Honorable Corte Constitucional declaró inexecutable el artículo 79 de la Ley 1151 de 2007, por medio de la cual se crea la figura de los Macroproyectos de Interés Social Nacional, precisando en el numeral segundo de la parte resolutive, que ésta decisión surte efectos hacia el futuro, con fundamento en lo que se transcribe a continuación:

"Para la Corte, la inconstitucionalidad de la norma acusada está determinada en términos de validez jurídica es decir, de oposición entre la ley y la Constitución, y no de eficacia. La posibilidad de que mediante megaproyectos se puedan modificar de manera automática cualquier POT del país, termina generando una grave inseguridad jurídica sobre los mismos. Resulta inadmisibles que actos administrativos adoptados por una autoridad del orden nacional terminen convirtiéndose en instrumentos de planeación que se superpongan a los POT. Aclaró que no es que se impida la

"Por la cual se modifica la Resolución 2146 de 4 de noviembre de 2009, "Por medio de la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional "Ciudadela Gonzalo Vallejo Restrepo" ubicado en la zona Sur Occidental del Municipio de Pereira"

viabilidad de Macro Proyectos de interés Social Nacional, sino que ello debe hacerse bajo el marco de los principios constitucionales. Hay proyectos efectivos de intervenciones urbanísticas, pero no es interrumpiendo la autonomía de los municipios. En el caso concreto, la sentencia tiene efectos hacia el futuro, con lo cual no se produce traumatismo alguno, es decir, se aplicaría para nuevos Megaproyectos y no para aquellos que se encuentren en curso".

Que de conformidad con lo previsto en el artículo 2 de la Resolución 204 de 2010, *"Por medio de la cual se dicta el procedimiento interno para la adopción de Macroproyectos de Interés Social Nacional, se establecen requisitos técnicos financieros y legales complementarios para su formulación y se crea el comité evaluador"*, a la fecha de expedición de la mencionada sentencia, el Macroproyecto de Interés Social Nacional "Ciudadela Gonzalo Vallejo Restrepo", se encontraba en etapa de ejecución.

Que mediante la Resolución 1348 del 14 de julio de 2010 expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial – MAVDT y la Resolución 0664 del 26 de septiembre de 2012 expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio – MVCT, modificaron y adicionaron la citada Resolución 2146 de 2009, con el objeto de ajustar el planteamiento urbanístico y la estructura financiera del Macroproyecto.

Que el municipio de Pereira como promotor del Macroproyecto, identificó la necesidad de modificar la resolución de adopción, buscando reasignar el uso del suelo en las áreas de cesión destinadas a equipamientos y ajustar la norma de parqueaderos exigida en los usos E1 y E2 contenidos en el área de actividad M5 del Macroproyecto, teniendo en cuenta el acompañamiento del municipio en el proceso relacionado con los diseños y posterior construcción de un Colegio y un centro de Desarrollo Infantil – CDI en la Unidad de Ejecución 13B – Unidad de Gestión 1 donde se desarrolló el proyecto "Ciudadela Salamanca".

Que el municipio de Pereira, mediante radicado 2015ER0109898 del 16 de octubre de 2015, presentó el Documento Técnico de Soporte que contiene la propuesta de modificación a la Resolución 2146 del 4 de noviembre de 2009, identificando la necesidad de realizar ajustes en los siguientes aspectos:

1. Reasignación de uso del suelo en las áreas de cesión destinadas a equipamientos, identificadas en el artículo 5Y.
2. Ajuste en la norma de parqueaderos exigida en los usos E1 y E2 contenidos en el área de actividad M5 (Equipamientos colectivos).

Que de acuerdo con lo establecido en los literales a) y d) del artículo 8 de la Resolución 204 de 2011, modificado por el artículo 5 de la Resolución 967 de 2015, el Director de Espacio Urbano y Territorial del

"Por la cual se modifica la Resolución 2146 de 4 de noviembre de 2009, "Por medio de la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional "Ciudadela Gonzalo Vallejo Restrepo" ubicado en la zona Sur Occidental del Municipio de Pereira"

Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, emitió concepto de viabilidad urbanística de fecha 6 de noviembre de 2015, en la medida que los demás componentes no fueron objeto de ajustes por parte del promotor en su iniciativa de modificación a la resolución de adopción presentada ante el MVCT, y recomienda aprobar la solicitud de modificación a la resolución de adopción del Macroproyecto de Interés Social Nacional "Ciudadela Gonzalo Vallejo Restrepo".

Que en cumplimiento de lo dispuesto en el literal e) del artículo 8 de la Resolución 204 de 2011, modificada y adicionada por la Resolución 967 de 2015, corresponde al Comité Evaluador pronunciarse sobre la viabilidad de modificación a la resolución de adopción del Macroproyecto.

Que de conformidad a lo establecido en el artículo 15 de la Resolución 204 de 2011, el comité evaluador en sesión virtual del 18 de diciembre de 2015, la solicitud de modificación a la resolución de adopción del Macroproyecto de Interés Social Nacional, según consta en el correo con fecha 18 de diciembre de 2015.

Que presentado el concepto de viabilidad urbanística al comité evaluador, éste recomendó dar viabilidad a la modificación de la adopción al Macroproyecto de Interés Social Nacional, según consta en el correo de fecha 18 de diciembre de 2015, de conformidad con lo establecido en la Resolución 204 de 2011, modificada y adicionada por la Resolución 967 de 2015.

Que mediante comunicación con radicado 2015EE119387 del XX de diciembre de 2015, la Dirección de Espacio Urbano y Territorial del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, dio traslado al municipio de Pereira del Documento Técnico de Soporte y sus anexos que sustentan la modificación de la Resolución 2146 del 4 de noviembre de 2009.

Que mediante comunicación con radicado 2016ER0000327 del 6 de enero de 2016, el municipio de Pereira consideró viable la propuesta de modificación.

Que una vez agotada la etapa de formulación y cumplidos los requisitos establecidos en el Libro 2, Parte 2, Título 4, Capítulo 2, Sección 1 del Decreto 1077 de 2015, en concordancia con lo dispuesto en la Resolución 204 de 2011, modificada y adicionada por la 967 de 2015, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio considera viable proceder con la modificación a la resolución de adopción 2146 del 4 de noviembre de 2009 del Macroproyecto de Interés Social Nacional "Ciudadela Gonzalo Vallejo Restrepo", ubicado en el municipio de Pereira, departamento de Risaralda.

Que en mérito de lo expuesto,



"Por la cual se modifica la Resolución 2146 de 4 de noviembre de 2009, "Por medio de la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional "Ciudadela Gonzalo Vallejo Restrepo" ubicado en la zona Sur Occidental del Municipio de Pereira""

RESUELVE:

Artículo 1. Modificar el artículo 5Y de la Resolución 2146 de noviembre 4 de 2009, el cual quedará así:

"Artículo 5Y. Cesiones para localización de equipamientos públicos. El sistema de equipamientos públicos de las unidades de ejecución 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13A y 13B del Macroproyecto "Ciudadela Gonzalo Vallejo Restrepo", estará compuesto por las siguientes áreas:

| MACROPROYECTO CIUDADELA GONZALO VALLEJO RESTREPO | | | | | | |
|--|-----------------------------|-------------------------|--------------|-------------------|------------------|---|
| CUADRO DE AREAS EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS | | | | | | |
| Unidades de Ejecución (UE) | Área Neta Urbanizable (ANU) | % Cesiones EQ sobre ANU | No. POLIGONO | AREA EQUIPAMIENTO | TOTAL CESIÓN | DESTINACIÓN |
| 3 | 110.615,72 | 11,61% | 1 | 9.918,35 | 9.918,35 | Se clasifican en diferentes tipos de acuerdo a la actividad, la escala y la naturaleza: A. DE TIPO RECREATIVO. B. DE TIPO EDUCATIVO. C. DE TIPO CULTURAL. D. DE SALUD. E. DE ASISTENCIA Y PROTECCIÓN SOCIAL. F. DE SEGURIDAD. |
| | | | 17 | 2.925,03 | 2.925,03 | |
| | | | Subtotal | | 12.843,38 | |
| 4 | 50.709,04 | 10,24% | 2 | 5.190,81 | 5.190,81 | |
| | | | Subtotal | | 5.190,81 | |
| 5 | 17.677,76 | 10,17% | 3 | 1.797,24 | 1.797,24 | |
| | | | Subtotal | | 1.797,24 | |
| 6 | 15.033,78 | 10,06% | 4 | 1.513,07 | 1.513,07 | |
| | | | Subtotal | | 1.513,07 | |
| 7 | 62.692,85 | 10,13% | 5 | 6.353,43 | 6.353,43 | |
| | | | Subtotal | | 6.353,43 | |
| 8 | 43.220,09 | 10,18% | 6 | 4.398,82 | 4.398,82 | |
| | | | Subtotal | | 4.398,82 | |
| 9 | 58.224,53 | 10,20% | 7 | 5.938,01 | 5.938,01 | |
| | | | Subtotal | | 5.938,01 | |
| 10 | 23.955,08 | 10,06% | 8 | 2.409,79 | 2.409,79 | |
| | | | Subtotal | | 2.409,79 | |
| 11 | 34.751,80 | 10,28% | 9 | 3.574,18 | 3.574,18 | |
| | | | Subtotal | | 3.574,18 | |
| 12 | 36.192,42 | 10,08% | 10 | 3.647,80 | 3.647,80 | |
| | | | Subtotal | | 3.647,80 | |
| 13A UG 1-2 | 154.275,21 | 10,66% | 11 | 8.019,17 | 8.019,17 | |
| | | | 12 | 6.822,89 | 6.822,89 | |
| | | | 15 | 1.604,87 | 1.604,87 | |
| | | | Subtotal | | 16.446,92 | |
| 13B UG 1-2 | 58.295,95 | 11,36% | 13 | 1.233,29 | 1.233,29 | |
| | | | 14 | 5.391,42 | 5.391,42 | |
| | | | Subtotal | | 6.624,71 | |
| TOTAL | | | | | 70.738,18 | |

"Por la cual se modifica la Resolución 2146 de 4 de noviembre de 2009, "Por medio de la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional "Ciudadela Gonzalo Vallejo Restrepo" ubicado en la zona Sur Occidental del Municipio de Pereira""

Las cesiones para equipamientos del Macroproyecto deberán plantearse de acuerdo con los siguientes criterios:

1. Las cesiones para equipamientos del Macroproyecto deberán cumplir con lo establecido en la Norma Técnica Nacional – NTC para tipología del equipamiento a desarrollar y la NSR 10, o las normas que los modifiquen, sustituyan o adicionen y que sean concordantes con las definidas en la presente resolución.
2. Configuración Geométrica. Al menos el 30% del perímetro de cada cesión para equipamientos debe colindar con una vía pública vehicular.
3. Los jardines infantiles no se localizarán sobre vías arterias principales y/o secundarias.
4. Los equipamientos de salud, se desarrollarán de acuerdo a la normativa nacional vigente.
5. Los equipamientos que generen altos niveles de ruido de forma permanente o en horas determinadas, deben desarrollarse en edificaciones aisladas o implementar algún otro tipo de barrera acústica.
6. No se permite la localización de las cesiones en predios inundables, en áreas afectadas por vías incluidas en el Plan Vial, áreas de servidumbre por trazado de líneas de energía de alta tensión y zona de reserva vial.

Parágrafo 1. La localización de cesiones para equipamientos señalados en el planteamiento urbanístico del Macroproyecto, debe ser respetada en las licencias de urbanización para las unidades de ejecución; pero por efectos del diseño final en las respectivas licencias de urbanización se podrá replantear su ubicación, manteniendo en todo caso el área establecida y el porcentaje correspondiente previsto en la presente resolución.

Parágrafo 2. Las cesiones para espacio publico de las unidades de ejecución UE1 y UE2 son las definidas en las licencias urbanísticas otorgadas para su desarrollo."

Artículo 2. Modificar el artículo 11B de la Resolución 2146 de noviembre 4 de 2009, el cual quedará así:

"Artículo 11B. Normas urbanísticas. Las normas urbanísticas por cada Área de actividad es la siguiente:



"Por la cual se modifica la Resolución 2146 de 4 de noviembre de 2009, "Por medio de la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional "Ciudadela Gonzalo Vallejo Restrepo" ubicado en la zona Sur Occidental del Municipio de Pereira""

| M1. AREA DE ACTIVIDAD O ZONA DE ASIGNACIÓN DE USO RESIDENCIAL NETO | | | | | | | | | | | |
|--|--------------------------|-------------------------------|------|------|---|---|-----------------------|--|---|--|--|
| NORMA URBANÍSTICA | | | | | | | | | | | |
| UNIDADES DE EJECUCIÓN No. 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 12 | | | | | | | | | | | |
| SUBGRUPO | AREA MÍNIMA | FRENTE MÍNIMO | IO | IC | VOLADIZO | RETIRO FRONTAL | RETIRO LATERAL | RETIRO POSTERIOR MÍNIMO | PARQUEADEROS | OTROS REQUERIMIENTOS | |
| USOS PRINCIPALES | | | | | | | | | | | |
| R2 - VIS- | Tipología: Unifamiliar | 45M2 | 4 M | 0,86 | 1,98 | 60 cm sobre vías peatonales, 80 cm sobre vías vehiculares | Según hilos y niveles | No se exige | Según Artículo 386 del Acuerdo 23 de 2006 o la norma que lo modifique, sustituya o adicione | Un (1) parqueadero por cada tres (3) unidades de vivienda para residentes y un (1) parqueadero para visitantes por cada diez (10) unidades de vivienda. | Aplicar el Decreto 798 de 2010 y el Decreto 449 de 2007 "Por medio de la cual se adopta el estatuto de usos del suelo" o la norma que lo modifique, adicione o sustituya., NSR-10. |
| | Tipología: Multifamiliar | Bloque: 200 M2 Apto: 45 M2 | 15 M | 0,7 | Libre, siempre y cuando se respete el número de viviendas establecido en el cálculo del máximo aprovechamiento para el reparto de cargas y beneficios asignado para cada unidad de ejecución. | Según NSR-10 | Según hilos y niveles | Para fachadas abiertas 6 metros, para fachadas semi-cerradas 3 metros. | 3 M a todo lo ancho del predio | | |
| USOS COMPLEMENTARIOS | | | | | | | | | | | |
| C 1 Pequeño comercio dotacional de uso diario | | | | | | | | No se exige | No se exige | Aplicar el Decreto 449 de 2007 "Por medio de la cual se adopta el estatuto de usos del suelo" o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, NSR-10. No se podrá exceder el aprovechamiento establecido en el Macroproyecto para este tipo de usos. Solamente se permite estos usos sobre vías con categorías V10, V32, Autopista del café y Avenida del Ferrocarril | |
| S1 Servicios de uso cotidiano de bajo impacto | 6 M2 | 2 M | 0,37 | 0,37 | No aplica | Según hilos y niveles | No se exige | | | | |
| USOS COMPATIBLES | | | | | | | | | | | |
| I1 Industria artesanal I2 Industria liviana | 54M2 | 5 M | 0,3 | 0,3 | No aplica | Según hilos y niveles | No se exige | 3 m X 4 m | 1 parqueadero y si el área supera los 200 m2 deberá cumplir con | Aplicar el Decreto 449 de 2007 "Por medio de la cual se adopta el | |

"Por la cual se modifica la Resolución 2146 de 4 de noviembre de 2009, "Por medio de la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional "Ciudadela Gonzalo Vallejo Restrepo" ubicado en la zona Sur Occidental del Municipio de Pereira"

M1. AREA DE ACTIVIDAD O ZONA DE ASIGNACIÓN DE USO RESIDENCIAL NETO

NORMA URBANÍSTICA

UNIDADES DE EJECUCIÓN No. 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 12

| SUBGRUPO | AREA MÍNIMA | FRENTE MÍNIMO | IO | IC | VOLADIZO | RETIRO FRONTAL | RETIRO LATERAL | RETIRO POSTERIOR MÍNIMO | PARQUEADEROS | OTROS REQUERIMIENTOS |
|---|-------------|---------------|------|-----|--|-----------------------|----------------|---------------------------|---|---|
| | | | | | | | | | 1 parqueadero por cada 200 m ² | estatuto de usos del suelo" o la norma que lo modifique, adicione o sustituya., NSR-10. Se deben localizar de manera independiente de la vivienda, en sectores definidos para usos comerciales, y de servicios. |
| E1 De escala de vecindario y de barrio E2 De escala comunal o sector | 54 M2 | 5 M | 0,5 | 0,5 | No aplica | Según hilos y niveles | No se exige | 3 m X 4 m | 1 por cada 50 m ² construidos | |
| C2 Comercio de uso frecuente. Unitario o agrupado | 30 M2 | 4 M | 0,5 | 0,5 | No aplica | 3 M | 3M | Según NSR-10 | 1 vehículo cada 80 m ² de área total construida | |
| S2 Servicios de uso ocasional – unitarios o agrupados. | | | | | | | | | 1 parqueadero por cada 50 m ² construidos | |
| Usos alto impacto del grupo de servicios. RELIGIOSOS. | 150 m2 | 10 m | 0,7 | 1,4 | 1 m a una altura mínima de 2,30 m desde el punto mas desfavorable. | Según hilos y niveles | 2 m | 3 m a lo largo del predio | 1 parqueadero por cada 20 m ² de área construida | |
| C3 Comercio mediano. Unitario o agrupado | 500 m2 | 15 m | 0,6 | 1,2 | 1 m a una altura mínima de 2,30 m desde el punto mas desfavorable. | Según hilos y niveles | 2 m | 3 m a lo largo del predio | Deberá cumplir con una zona de cargue y descargue tipo mediano, para 1 vehículo por cada 300 m ² construidos. Si el área es menor a la citada, deberá cumplir el requerimiento o previsto por el C2 para el efecto. | Aplicar el Decreto 449 de 2007 "Por medio de la cual se adopta el estatuto de usos del suelo" o la norma que lo modifique, adicione o sustituya., NSR-10. Se deben localizar de manera independiente de la vivienda, en sectores definidos para usos comerciales y de servicios. Solamente se permite este uso sobre vías V10 y Autopista del Café. |
| ES2 Comercio al detal y al por mayor de combustibles y similares | 2500 M2 | 30 M | 0,15 | 0,3 | Según NSR-10 | Según hilos y niveles | minimo 10 m | minimo 10 m | Debe cumplir con una zona de cargue y descargue tipo Pesado, para 1 vehículo por cada 1200 m ² construidos; si el área ocupada con la actividad es menor a 1200 m ² , deberá cumplir como minimo con una zona de cargue y descargue para un vehículo pesado | Aplicar el Decreto 449 de 2007 "Por medio de la cual se adopta el estatuto de usos del suelo" o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, NSR-10. Se deben localizar de manera independiente de la vivienda, en sectores definidos para usos comerciales, y de |

[Handwritten signature and initials]

"Por la cual se modifica la Resolución 2146 de 4 de noviembre de 2009, "Por medio de la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional "Ciudadela Gonzalo Vallejo Restrepo" ubicado en la zona Sur Occidental del Municipio de Pereira""

| M1. AREA DE ACTIVIDAD O ZONA DE ASIGNACIÓN DE USO RESIDENCIAL NETO | | | | | | | | | | | |
|--|---|------------------------------|------|------|---|---|-----------------------|--|---|--|---|
| NORMA URBANÍSTICA | | | | | | | | | | | |
| UNIDADES DE EJECUCIÓN No. 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 12 | | | | | | | | | | | |
| SUBGRUPO | AREA MÍNIMA | FRENTE MÍNIMO | IO | IC | VOLADIZO | RETIRO FRONTAL | RETIRO LATERAL | RETIRO POSTERIOR MÍNIMO | PARQUEADEROS | OTROS REQUERIMIENTOS | |
| | | | | | | | | | | servicios | |
| Nota 1: | Ninguna unidad de ejecución podrá licenciar mas numero de viviendas al establecido en el calculo del máximo aprovechamiento para el reparto de cargas y beneficios asignado en el Macroproyecto. | | | | | | | | | | |
| Nota 2: | Los usos complementarios y compatibles solamente podrán desarrollarse siempre y cuando éstos cumplan con el pago de las cargas correspondientes al máximo aprovechamiento destinado a la unidad de ejecución en la que se desarrolle. | | | | | | | | | | |
| Nota 3: | Aquellas unidades de ejecución que a la fecha de expedición del acto administrativo que adopte este documento, posean licencias de construcción vigentes mantendrán las normas con las cuales fueron expedidas. | | | | | | | | | | |
| Nota 4: | El área para parqueaderos se deberá entregar terminada de conformidad con el Decreto 449 de 2007 "Por medio de la cual se adopta el estatuto de usos del suelo" o la norma que lo modifique, adicione o sustituya o aquellas especificaciones técnicas determinadas por el Comité vial y su destinación es específica y no podrá ser variada. | | | | | | | | | | |
| Nota 5: | Los parqueaderos para visitantes en vivienda unifamiliar y multifamiliar agrupada y en construcciones multifamiliares independientes, deberán quedar al interior de las agrupaciones o construcciones, en sótanos, semisótanos o en superficie. | | | | | | | | | | |
| Nota 6: | Solamente se permite el desarrollo de Hospitales de Nivel I y II sobre vías V-10 | | | | | | | | | | |
| Nota 7: | Los usos complementarios y compatibles solamente se podrán usar en los primeros pisos. | | | | | | | | | | |
| Nota 8: | Los usos especiales solamente se podrán desarrollar sobre la Autopista del Café. | | | | | | | | | | |
| Nota 9: | En Multifamiliares se podrán desarrollar usos C1, C2, S1 y S2 siempre y cuando estén en el primer piso y sobre vía con categorías V10, V32, Autopista del café y Avenida del Ferrocarril | | | | | | | | | | |
| Nota 10: | CERRAMIENTO DE LA VIVIENDA AGRUPADA. El cerramiento deberá tener una altura máxima de 2.00 m y deberá garantizar una transparencia mínima del 50% y , en todos los casos el antejardín debe quedar por fuera del mismo. Desde el cerramiento hacia la vivienda agrupada se deberá dejar un retiro adicional mínimo de 2.00 m. El cerramiento no puede alterar el sistema vial y demás componentes del sistema urbano. | | | | | | | | | | |
| Nota 11: | El uso C3 solamente se podrá desarrollar sobre vías V10 y Autopista del Café . | | | | | | | | | | |
| Nota 12: | En todo caso, las manzanas deberán estar delimitadas por vías públicas peatonales o vehiculares, al menos dos de estas vías serán vehiculares | | | | | | | | | | |
| M2. AREA DE ACTIVIDAD O ZONA DE ASIGNACIÓN DE USO RESIDENCIAL NETO | | | | | | | | | | | |
| NORMA URBANÍSTICA | | | | | | | | | | | |
| UNIDADES DE EJECUCIÓN No. 6 y 7 | | | | | | | | | | | |
| SUBGRUPO | AREA MÍNIMA | FRENTE MÍNIMO | IO | IC | VOLADIZO | RETIRO FRONTAL | RETIRO LATERAL | RETIRO POSTERIOR MÍNIMO | PARQUEADEROS | OTROS REQUERIMIENTOS | |
| USOS PRINCIPALES | | | | | | | | | | | |
| R1 Vivienda | Tipología: Unifamiliar | 35 M2 | 4 M | 0,86 | 1,98 | 60 cm sobre vías peatonales, 80 cm sobre vías vehiculares | Según hilos y niveles | No se exige | Según Artículo 386 del Acuerdo 23 de 2006 o la norma que lo modifique, sustituya o adicione | Un (1) parqueadero por cada unidad de vivienda para residentes y un (1) parqueadero para visitantes por cada cinco (5) unidades de vivienda. | Aplicar el Decreto 798 de 2010 y el Decreto 449 de 2007 "Por medio de la cual se adopta el estatuto de usos del suelo" o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, NSR-10. |
| | Tipología: Multifamiliar | Bloque: 230 M2 Apto: 35M2 | 15 M | 0,7 | Libre, siempre y cuando se respete el numero de viviendas establecido en el calculo del máximo aprovechamiento para el reparto de cargas y beneficios asignado para cada unidad de ejecución. | Según NSR-10 | Según hilos y niveles | Para fachadas abiertas 6 metros, para fachadas semi-cerradas 3 metros. | 3 M a todo lo ancho del predio | | |
| USOS COMPLEMENTARIOS | | | | | | | | | | | |
| C 1 Pequeño comercio dotacional de uso diario | | | | | | | | | | Aplicar el Decreto 449 de 2007 "Por medio de la cual se adopta el estatuto de usos del suelo" o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, NSR-10. No se podrá exceder el aprovechamiento establecido en el Macroproyecto para este tipo de usos. Solamente se permite estos usos sobre vías con categorías V10, V32, Autopista del café y Avenida del Ferrocarril | |
| S1 Servicios de uso cotidiano de bajo impacto | | 6 M2 | 2 M | 0,37 | 0,37 | No aplica | Según hilos y niveles | No se exige | No se exige | No se exige | |

"Por la cual se modifica la Resolución 2146 de 4 de noviembre de 2009, "Por medio de la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional "Ciudadela Gonzalo Vallejo Restrepo" ubicado en la zona Sur Occidental del Municipio de Pereira""

M2. AREA DE ACTIVIDAD O ZONA DE ASIGNACIÓN DE USO RESIDENCIAL NETO

NORMA URBANÍSTICA

UNIDADES DE EJECUCIÓN No. 6 y 7

| SUBGRUPO | AREA MÍNIMA | FRENTE MÍNIMO | IO | IC | VOLADIZO | RETIRO FRONTAL | RETIRO LATERAL | RETIRO POSTERIOR MÍNIMO | PARQUEADEROS | OTROS REQUERIMIENTOS |
|---|---|---------------|------|-----|--|-----------------------|----------------|---------------------------|---|---|
| USOS COMPATIBLES | | | | | | | | | | |
| I1 Industria artesanal I2 Industria liviana | 54M2 | 5 M | 0,3 | 0,3 | No aplica | Según hilos y niveles | No se exige | 3 m X 4 m | 1 parqueadero y si el área supera los 200 m2 deberá cumplir con 1 parqueadero por cada 200 m2 | Aplicar el Decreto 449 de 2007 "Por medio de la cual se adopta el estatuto de usos del suelo" o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, NSR-10. Se deben localizar de manera independiente de la vivienda, en sectores definidos para usos comerciales, y de servicios |
| E1 De escala de vecindario y de barrio E2 De escala comunal o sector | 54 M2 | 5 M | 0,5 | 0,5 | No aplica | Según hilos y niveles | No se exige | 3 m X 4 m | 1 por cada 50 mts ² construidos | |
| C2 Comercio de uso frecuente. Unitario o agrupado | 30 M2 | 4 M | 0,5 | 0,5 | Según NSR-10 | 3 M | 3M | Según NSR-10 | 1 vehículo cada 80 m ² de área total construida | |
| S2 Servicios de uso ocasional -unitarios o agrupados. | | | | | | | | | 1 parqueadero por cada 50 m ² construidos | |
| Usos alto impacto del grupo de servicios. RELIGIOSOS. | 150 m2 | 10 m | 0,7 | 1,4 | 1 m a una altura mínima de 2,30 m desde el punto mas desfavorable. | Según hilos y niveles | No se exige | 3 m X 4 m | 1 parqueadero por cada 20 m2 de área construida | |
| C3 Comercio mediano. Unitario o agrupado | 500 m2 | 15 m | 0,6 | 1,2 | 1 m a una altura mínima de 2,30 m desde el punto mas desfavorable. | Según hilos y niveles | 2 m | 3 m a lo largo del predio | Deberá cumplir con una zona de cargue y descargue tipo mediano, para 1 vehículo por cada 300 mts ² construidos. Si el área es menor a la citada, deberá cumplir el requerimiento previsto por el C2 para el efecto. | Aplicar el Decreto 449 de 2007 "Por medio de la cual se adopta el estatuto de usos del suelo" o la norma que lo modifique, adicione o sustituya., NSR-10. Se deben localizar de manera independiente de la vivienda, en sectores definidos para usos comerciales y de servicios. Solamente se permite este uso sobre vías V10 y Autopista del Café. |
| ES2 Comercio al detal y al por mayor de combustibles y similares | 2500 M2 | 30 M | 0,15 | 0,3 | Según NSR-10 | Según hilos y niveles | mínimo 10 m | mínimo 10 m | Debe cumplir con una zona de cargue y descargue tipo Pesado, para 1 vehículo por cada 1200 mts ² construidos; si el área ocupada con la actividad es menor a 1200 m ² , deberá cumplir como mínimo con una zona de cargue y descargue para un vehículo pesado | Aplicar el Decreto 449 de 2007 "Por medio de la cual se adopta el estatuto de usos del suelo" o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, NSR-10. Se deben localizar de manera independiente de la vivienda, en sectores definidos para usos comerciales, y de servicios |
| Nota 1: | Ninguna unidad de ejecución podrá licenciar mas numero de viviendas al establecido en el calculo del máximo aprovechamiento para el reparto de cargas y beneficios asignado en el Macroproyecto. | | | | | | | | | |
| Nota 2: | Los usos complementarios y compatibles solamente podrán desarrollarse siempre y cuando éstos cumplan con el pago de las cargas correspondientes al máximo aprovechamiento destinado a la unidad de ejecución en la que se desarrolle. | | | | | | | | | |
| Nota 3: | El área para parqueaderos se deberá entregar terminada de conformidad con el Decreto 449 de 2007 "Por medio de la cual se adopta el estatuto de usos del suelo" o la norma que lo modifique, adicione o sustituya o aquellas especificaciones técnicas determinadas por el Comité vial y su destinación es específica y no podrá ser variada. | | | | | | | | | |
| Nota 4: | Los parqueaderos para visitantes en vivienda unifamiliar y multifamiliar agrupada y en construcciones multifamiliares independientes, deberán quedar al interior de las agrupaciones o construcciones, en sótanos, semisótanos o en superficie. | | | | | | | | | |
| Nota 5: | Solamente se permite el desarrollo de Hospitales de Nivel I y II sobre vías V-10 | | | | | | | | | |
| Nota 6: | Los usos complementarios y compatibles solamente se podrán usar en los primeros pisos. | | | | | | | | | |
| Nota 7: | Los usos especiales solamente se podrán desarrollar sobre la Autopista del Café. | | | | | | | | | |
| Nota 8: | En Multifamiliares se podrán desarrollar usos C1, C2, S1 y S2 siempre y cuando estén en el primer piso y sobre vía con categorías V10, V32, Autopista del café y Avenida del Ferrocarril | | | | | | | | | |
| Nota 9: | CERRAMIENTO DE LA VIVIENDA AGRUPADA. El cerramiento deberá tener una altura máxima de 2.00 m y deberá garantizar una transparencia mínima del 50% y , en todos los casos el antejardín debe quedar por fuera del mismo. Desde el cerramiento hacia la vivienda agrupada se deberá dejar un retiro adicional mínimo de 2.00 m. El cerramiento no puede alterar el sistema vial y demás componentes del sistema urbano. | | | | | | | | | |
| Nota 10: | El uso C3 solamente se podrá desarrollar sobre vías V10 y Autopista del Café. | | | | | | | | | |
| Nota 11: | En todo caso, las manzanas deberán estar delimitadas por vías públicas peatonales o vehiculares, al menos dos de estas vías serán vehiculares | | | | | | | | | |

"Por la cual se modifica la Resolución 2146 de 4 de noviembre de 2009, "Por medio de la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional "Ciudadela Gonzalo Vallejo Restrepo" ubicado en la zona Sur Occidental del Municipio de Pereira""

| M3. AREA DE ACTIVIDAD O ZONA DE ASIGNACIÓN DE USO RESIDENCIAL NETO | | | | | | | | | | | |
|--|---|--|------|------|---|----------------|-----------------------|--------------------------------|--|---|--|
| NORMA URBANÍSTICA | | | | | | | | | | | |
| UNIDADES DE EJECUCIÓN No. 13A y 13B | | | | | | | | | | | |
| SUBGRUPO | AREA MÍNIMA | FRENTE MÍNIMO | IO | IC | VOLADIZO | RETIRO FRONTAL | RETIRO LATERAL | RETIRO POSTERIOR MÍNIMO | PARQUEADEROS | OTROS REQUERIMIENTOS | |
| USOS PRINCIPALES | | | | | | | | | | | |
| R2 - VIP- | Tipología: Multifamiliar | Bloque: 200 M2 Apto: 45 M2 construidos | 15 M | 0,7 | Libre, siempre y cuando se respete el número de viviendas establecido en el cálculo del máximo aprovechamiento para el reparto de cargas y beneficios asignado para cada unidad de ejecución. | Según NSR-10 | Según hilos y niveles | 3 M a todo lo ancho del predio | Para fachadas abiertas 6 metros, para fachadas semi-cerradas 3 metros. | Un (1) parqueadero para vehículos por cada seis (6) unidades de vivienda para residentes, un (1) parqueadero para vehículos por cada diez (10) unidades de viviendas para visitantes y un (1) parqueadero para motos por cada dos (2) unidades de vivienda. | Aplicar el Decreto 798 de 2010 y el Decreto 449 de 2007 "Por medio de la cual se adopta el estatuto de usos del suelo" o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, NSR-10, y el decreto nacional 798 de 2010. |
| USOS COMPLEMENTARIOS | | | | | | | | | | | |
| C 1 Pequeño comercio dotacional de uso diario | | 6 M2 | 2 M | 0,37 | 0,37 | No aplica | Según hilos y niveles | No se exige | No se exige | No se exige | Aplicar el Decreto 449 de 2007 "Por medio de la cual se adopta el estatuto de usos del suelo" o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, NSR-10. No se podrá exceder el aprovechamiento establecido en el Macroproyecto para este tipo de usos. Solamente se permite estos usos sobre vías con categorías V10, V32, Autopista del café y Avenida del Ferrocarril |
| S1 Servicios de uso cotidiano de bajo impacto | | | | | | | | | | | |
| Nota 1: | Los parqueaderos de motocicletas deben asegurar el espacio adecuado para su estacionamiento y su movilidad. Se debe considerar un largo mínimo de 2,50 metros y un ancho mínimo de 1,50 metros por plaza de estacionamiento para motocicleta, donde se permita el acceso y salida del conductor. Así mismo se debe garantizar el acceso directo al estacionamiento desde una vía pública o privada, cuyo ancho mínimo de la calzada de movilidad para las motocicletas no puede ser inferior a 3 metros. No se deben estacionar motocicletas una detrás de otra creando servidumbre al momento de retirar una de ellas. En todo caso, se deberá entregar las plazas de motocicletas con cerramiento para proporcionar seguridad a las mismas. | | | | | | | | | | |
| Nota 2: | Ninguna unidad de ejecución podrá licenciar mas numero de viviendas al establecido en el calculo del máximo aprovechamiento para el reparto de cargas y beneficios asignado en el Macroproyecto. | | | | | | | | | | |
| Nota 3: | Los usos complementarios y compatibles solamente podrán desarrollarse siempre y cuando éstos cumplan con el pago de las cargas correspondientes al máximo aprovechamiento destinado a la unidad de ejecución en la que se desarrolle. | | | | | | | | | | |
| Nota 4: | El aprovechamiento máximo para el desarrollo de los usos planteados en la presente ficha normativa diferentes al de la vivienda será el que resulte de aplicar el Índice mínimo de habitabilidad para comercio según reglamentación del POT DEL MUNICIPIO DE PEREIRA (0,7 m2 por habitante) | | | | | | | | | | |
| Nota 5: | Los parqueaderos para visitantes en vivienda unifamiliar y multifamiliar agrupada y en construcciones multifamiliares independientes, deberán quedar al interior de las agrupaciones o construcciones, en sótanos, semisótanos o en superficie. | | | | | | | | | | |
| Nota 6: | Solamente se permite el desarrollo de Hospitales de Nivel I y II sobre vías V-10 | | | | | | | | | | |
| Nota 7: | Los usos complementarios solamente se podrán desarrollar en el primero piso. | | | | | | | | | | |
| Nota 8: | Los usos especiales solamente se podrán desarrollar sobre la Autopista del Café. | | | | | | | | | | |
| Nota 9: | En Multifamiliares se podrán desarrollar usos C1 y S1 siempre y cuando estén en el primer piso y sobre vía con categorías V10, V32, Autopista del café y Avenida del Ferrocarril | | | | | | | | | | |
| Nota 10: | CERRAMIENTO PLAZAS DE PARQUEADEROS PARA MOTOS. El cerramiento deberá tener una altura de 2.00 m y garantizar una transparencia mínima del 50% y , en todos los casos el antejardín debe quedar por fuera del mismo, y no podrá alterar el sistema vial y demás componentes del sistema urbano. | | | | | | | | | | |
| Nota 11: | CERRAMIENTO DE LA VIVIENDA AGRUPADA. El cerramiento deberá tener una altura máxima de 2.00 m y deberá garantizar una transparencia mínima del 50% y , en todos los casos el antejardín debe quedar por fuera del mismo. Desde el cerramiento hacia la vivienda agrupada se deberá dejar un retro adicional mínimo de 2.00 m. El cerramiento no puede alterar el sistema vial y demás componentes del sistema urbano. | | | | | | | | | | |
| Nota 12: | En multifamiliares se podrá tener un apartamento atípico por cada 20 unidades de vivienda en primer piso de un área mínima de 42,38 m2 construidos, las demás unidades de vivienda que se desarrollen tendrán como mínimo 45 m2 construidos. | | | | | | | | | | |

M4. AREA DE ACTIVIDAD O ZONA DE ASIGNACIÓN DE USO ESPACIO PÚBLICO (CESIONES OBLIGATORIAS)

NORMAS URBANÍSTICAS

| SUBGRUPO | AREA MÍNIMA LOTE | FRENTE MÍNIMO LOTE | IO | IC | VOLADIZO | RETIRO FRONTAL | RETIRO LATERAL | RETIRO POSTERIOR | PARQUEADEROS | OTROS REQUERIMIENTOS |
|---|------------------|--------------------|-----|-----|-----------|------------------------|----------------|------------------|--|--|
| E1 De escala de vecindario y de barrio | No aplica | 6 m | 0,1 | 0,1 | No aplica | Según secciones viales | No se exige | No se exige | Según Decreto 449 de 2007 "Por medio de la cual se adopta el | Aplicar el Decreto 449 de 2007 "Por medio de la cual se adopta el estatuto |

"Por la cual se modifica la Resolución 2146 de 4 de noviembre de 2009, "Por medio de la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional "Ciudadela Gonzalo Vallejo Restrepo" ubicado en la zona Sur Occidental del Municipio de Pereira""

| | | | | | | | | | | | |
|-------------------------------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| E2 De escala comunal o sector | | | | | | | | | | estatuto de usos del suelo" o la norma que lo modifique, adicione o sustituya. | de usos del suelo" o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, nsr-10. Solo se permiten de tipo recreativo, parques, plazas, plazoletas y zonas verdes. |
|-------------------------------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|

| M5. AREA DE ACTIVIDAD O ZONA DE ASIGNACIÓN DE USO EQUIPAMIENTO COLECTIVO (CESIONES OBLIGATORIAS) | | | | | | | | | | | |
|--|------------------|--------------------|------|------|---|------------------------|----------------|--------------------------------|--|--|--|
| NORMAS URBANÍSTICA | | | | | | | | | | | |
| SUBGRUPO | AREA MÍNIMA LOTE | FRENTE MÍNIMO LOTE | IO | IC | VOLADIZO | RETIRO FRONTAL | RETIRO LATERAL | RETIRO POSTERIOR | PARQUEADEROS | OTROS REQUERIMIENTOS | |
| USOS PRINCIPALES | | | | | | | | | | | |
| E1 De escala de vecindario y de barrio | 54 M2 | 5 M | 0,8 | 2,1 | 1,5 M a una altura máxima de 2,3 M respecto al punto mas desfavorable | Según secciones viales | No se exige | 4 M a todo el ancho del predio | Exigencia de la Norma Técnica Nacional - NTC según equipamiento. Si no cuenta con NTC, se exige 1 por cada 50m2 del área administrativa. | NSR-10 | |
| E2 De escala comunal o sector | | | | | | | | | | | |
| USOS COMPLEMENTARIOS | | | | | | | | | | | |
| C1 Pequeño comercio dotacional de uso diario | 6 M2 | 2 M | 0,37 | 0,37 | No aplica | Según hilos y niveles | No se exige | No se exige | No se exige | NSR-10. Solamente se podrá desarrollar al interior de la actividad principal como complemento de la misma. | |
| S1 Servicios de uso cotidiano de bajo impacto | | | | | | | | | | | |

| M6. AREA DE ACTIVIDAD O ZONA DE ASIGNACIÓN DE USO AREAS DE MANEJO ESPECIAL (PREEXISTENCIAS) | | | | | | | | | | | |
|---|--|---------------|-------------------------|-----|-------------|-----------------------|-----------------------|---|---|--|--|
| NORMAS URBANÍSTICAS | | | | | | | | | | | |
| SUBGRUPO | AREA MÍNIMA | FRENTE MÍNIMO | IO | IC | VOLADIZO | RETIRO FRONTAL | RETIRO LATERAL | RETIRO POSTERIOR MÍNIMO | PARQUEADEROS | OTROS REQUERIMIENTOS | |
| USOS PRINCIPALES | | | | | | | | | | | |
| R1 Vivienda | Tipología: Unifamiliar | | 0,1 del área disponible | 0,2 | No se exige | Según hilos y niveles | Mínimo 7 m a linderos | Según Artículo 386 del Acuerdo 23 de 2006 o la norma que lo modifique, sustituya o adicione | Un (1) parqueadero por vivienda para residentes y un (1) parqueadero para visitantes Su localización se hará en el interior del predio. | No podrá ubicarse ninguna construcción dentro del suelo de protección de los cuerpos de agua y cauces existentes. La ampliación del área construida en los predios señalados como área de manejo especial (preexistencias) estará sujeta a la liquidación y pago de la plusvalía correspondiente al incremento de los índices de edificabilidad. Aplicar NSR-10. | |
| R2 - VIS- | | | | | | | | | | | |
| Nota 1: | <p>Criterios de manejo: 1. Estos inmuebles deberán mantener su uso actual principal y podrán ampliar de acuerdo a las normas contempladas en esta tabla.</p> <p>2. En caso tal de pretender cambiar el uso actual o participar en la unidad de ejecución, se deberá realizar la modificación al presente Macroproyecto de acuerdo al trámite pertinente establecido en legislación vigente, proceso mediante el cual se cambie la condición del o de los inmuebles pasando de áreas de manejo especial, las cuales no participan de cargas ni beneficios, a predios que participan activamente en el respectivo reparto de cargas y beneficios.</p> <p>3. Así las cosas, la plusvalía generada por el eventual desarrollo de cualquiera de las áreas de manejo especial ubicadas dentro del plan parcial, será la liquidada por el municipio en el momento de tal evento y no como carga resultante de la aplicación del Macroproyecto.</p> | | | | | | | | | | |
| Nota 2: | <p>Normas generales para los usos existentes. Las áreas de manejo especial (Preexistencias) podrán ser objeto de actuación urbanística de ampliación, siempre y cuando no cambien sus usos actuales principales y complementarios y cumplan con los siguientes criterios:</p> <p>1. La actuación urbanística no debe requerir o generar nueva dotación de infraestructura de servicios públicos domiciliarios de nivel primario o secundario y debe contar con los permisos de funcionamiento y la aprobación de los sistemas de tratamiento de aguas residuales por parte de la autoridad ambiental.</p> <p>2. Los índices de ocupación y construcción no podrán superar lo que se establece a continuación.</p> <p>3. La aprobación de la actuación urbanística de ampliación deberá ser solicitada y obtenida por el titular del derecho de dominio del inmueble original y deberá conservar el uso actual del suelo existente siempre y cuando sea permitido por la normativa nacional, municipal y ambiental que esté vigente en el momento de la solicitud.</p> | | | | | | | | | | |

"Por la cual se modifica la Resolución 2146 de 4 de noviembre de 2009, "Por medio de la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional "Ciudadela Gonzalo Vallejo Restrepo" ubicado en la zona Sur Occidental del Municipio de Pereira""

Artículo 3. Modificar el artículo 36 de la Resolución 2146 de noviembre 4 de 2009, el cual quedará así:

"Artículo 36. Documento Técnico de Soporte (DTS). Hace parte integral de la presente Resolución, el Documento Técnico de Soporte radicado en el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio con No. 2015ER0109898 del 16 de octubre de 2015, el cual modifica parcialmente el Documento Técnico de Soporte anexo a la Resolución 0664 del 26 de septiembre de 2012."

Artículo 4. Vigencia y derogatoria. La presente Resolución rige a partir de la fecha de su publicación en el diario oficial y modifica los artículos 5Y y 11B de la Resolución 2146 de noviembre 4 de 2009 y las demás disposiciones que le sean contrarias.

Artículo 5. Comunicación. Envíese copia del presente acto administrativo al Municipio de Pereira, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.2.4.2.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015.

PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá, D.C. a los

19 ENE. 2016



LUIS FELIPE HENAO CARDONA
Ministro de Vivienda, Ciudad y Territorio

