

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN No 000117 URBANISMO POR ETAPAS

Diciembre 27 del 2022

Que modifica la Resolución N° 000043 de Urbanismo por Etapas expedida el Noviembre 1 del 2017, modificada mediante Resoluciones N° 000074 de Enero 10 del 2020, la Resolución N° 000085 de Noviembre 6 del 2020, Resolución N° 000088 de enero 4 del 2021 y N° 000103 de abril 5 de 2022

RADICACION No. 66001-1-22-20604
ESTRATO No 6

EL CURADOR URBANO PRIMERO DE LA CIUDAD DE PEREIRA, ARQ. ORLANDO BEDOYA GIRALDO, EN USO DE LAS FACULTADES CONFERIDAS POR LA LEY 388 DE 1997, EL DECRETO 1052 DE 1998, EL DECRETO 1600 DE 2005, EL DECRETO 564 DE 2006, EL DECRETO 4397 DE 2006, EL DECRETO 1469 DE 2010, EL DECRETO 1077 DE 2015, POR EL ACUERDO 18 DE 2000, POR EL ACUERDO 23 DE 2006 Y EL DECRETO 702 DE SEPTIEMBRE 17 DE 2021 Y,

CONSIDERANDO

- A. Que el 16 de Agosto de 2016, el Curador Urbano Segundo (Alonso Valencia Salazar), expidió la Resolución N° 001700 para la modificación del Planteamiento Urbanístico General del proyecto "GALICIA ALTA".
- B. Que a ASUL S.A.S, con Nit. N° 816.001.249-1, representada legalmente por el señor FELIPE ACOSTA NARANJO, identificado con cédula de ciudadanía N° 79.154.704, le fue otorgada Resolución N° 000043 de Modificación Urbanismo por Etapas de Noviembre 1 del 2017, para el proyecto GALICIA ALTA.
- C. Que mediante Resolución N° 000074 de Enero 10 de 2020, se modifica la Resolución N° 000043 de Modificación Urbanismo por Etapas de Noviembre 1 del 2017.
- D. Que mediante Resolución N° 000085 de Noviembre 6 de 2020, se modificó Resolución N° 000074 de Enero 10 de 2020.
- E. Que a ASUL S.A.S, con Nit. N° 816.001.249-1, representada legalmente por el señor FELIPE ACOSTA NARANJO, identificado con cédula de ciudadanía N° 79.154.704, le fue otorgada Resolución N° 000088 de Urbanismo por Etapas expedida en enero 4 del 2021, para el proyecto de MODIFICACIÓN A PUG.
- F. Que mediante Resolución N° 000103 de abril 5 de 2022, se modifica la Resolución 000088 de Enero 04 de 2021.
- G. Que mediante radicación en legal y debida forma N° 66001-1-22-20604 del 29 de septiembre del 2022, se solicitó modificación del Planteamiento urbanístico General, para el proyecto de GALICIA ALTA, en el sentido de modificar las Etapas 12, 13 y 14, así:

Centro Comercial Alcides Arévalo Local 305 Tel. 606 3354513 – 606 3359704

JDR

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN No 000117 URBANISMO POR ETAPAS Diciembre 27 del 2022

Que modifica la Resolución N° 000043 de Urbanismo por Etapas expedida el Noviembre 1 del 2017, modificada mediante Resoluciones N° 000074 de Enero 10 del 2020, la Resolución N° 000085 de Noviembre 6 del 2020, Resolución N° 000088 de enero 4 del 2021 y N° 000103 de abril 5 de 2022

RADICACION No. 66001-1-22-20604
ESTRATO No 6

RESUMEN ETAPAS MODIFICADAS PUG		
ÁREA BRUTA		
	PUG FEBRERO 2022	PUG NOVIEMBRE 2022
ETAPA 12	30.314,57	30.314,57
ETAPA 13	22.840,71	12.274,14
ETAPA 14	85.293,48	96.934,93
EP1	35.376,84	34.301,96
TOTAL	173.825,60	173.825,60
NÚMERO DE VIVIENDAS		
	PUG FEBRERO 2022	PUG NOVIEMBRE 2022
ETAPA 12	101	357
ETAPA 13	0	0
ETAPA 14	648	392
TOTAL	749	749

- H. Que los documentos cumplan con las normas establecidas en el Decreto 407 de 2013 – Plan Parcial Galicia Alta y con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

RESUELVE

Artículo 1° Conceder la modificación al Resolución N° 000043 de Urbanismo por Etapas expedida el Noviembre 1 del 2017, modificada mediante Resoluciones N° 000074 de Enero 10 del 2020, la Resolución N° 000085 de Noviembre 6 del 2020, Resolución N° 000088 de enero 4 del 2021 y N° 000103 de abril 5 de 2022, para el Planteamiento Urbanístico General del proyecto "GALICIA ALTA", en el sentido de modificar las Etapas 12, 13 y 14.

Quedando de la siguiente manera:

Centro Comercial Alcides Arévalo Local 305 Tel. 606 3354513 – 606 3359704

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN No 000117 URBANISMO POR ETAPAS

Diciembre 27 del 2022

Que modifica la Resolución N° 000043 de Urbanismo por Etapas expedida el Noviembre 1 del 2017, modificada mediante Resoluciones N° 000074 de Enero 10 del 2020, la Resolución N° 000085 de Noviembre 6 del 2020, Resolución N° 000088 de enero 4 del 2021 y N° 000103 de abril 5 de 2022

RADICACION No. 66001-1-22-20604
ESTRATO No 6

CUADRO GENERAL DE ÁREAS POR ETAPA							
ETAPA	ÁREA BRUTA	Áreas de reserva ambiental	Malla vial (V23)	ÁREA NETA	Vía local	Vías locales internas	ÁREA ÚTIL
1	55.317,23	8.359,10	0,00	46.958,13	0,00	24.881,32	22.076,81
2	51.316,36	5.555,34	4.564,21	41.196,81	681,71	23.781,85	16.733,25
3	34.938,07	6.150,91	0,00	28.787,16	0,00	17.630,45	11.156,71
4	58.475,42	5.554,97	0,00	52.920,45	0,00	21.101,67	31.818,78
5	58.293,22	0,00	0,00	58.293,22	0,00	25.553,51	32.739,71
6	11.460,66	0,00	0,00	11.460,66	0,00	1.757,41	9.703,25
7	47.557,68	4.460,58	0,00	43.097,10	0,00	10.552,44	32.544,66
8	53.776,20	10.676,98	0,00	43.099,22	0,00	11.258,24	31.840,98
9	9.816,45	0,00	0,00	9.816,45	0,00	2.573,93	7.242,52
10	16.042,95	2.450,98	0,00	13.591,97	0,00	5.229,30	8.362,67
11	3.107,57	0,00	2.110,22	997,35	0,00	0,00	997,35
12	30.314,57	0,00	4.746,93	25.567,64	2.764,39	15.811,43	6.991,82
13	12.274,14	0,00	1.602,01	10.672,13	0,00	5.334,63	5.337,50
14	96.934,93	0,00	3.413,08	93.521,85	0,00	55.438,06	38.083,79
15	3.763,49	0,00	0,00	3.763,49	0,00	0,00	3.763,49
16	16.091,65	0,00	0,00	16.091,65	0,00	0,00	16.091,65
TOTAL	559.480,59	43.208,86	16.436,45	499.835,28	3.446,10	220.904,24	275.484,94

CUADRO DE PARQUEADEROS USO RESIDENCIAL								
ETAPA	ETAPA	NÚMERO DE VIVIENDAS	PARQUEADEROS EXIGIDOS RESIDENTES (1/3 viv.)	PARQUEADEROS EXIGIDOS VISITANTES (1/10 viv.)	TOTAL PARQUEADEROS EXIGIDOS	PARQUEADEROS DEL PROYECTO RESIDENTES	PARQUEADEROS DEL PROYECTO VISITANTES	TOTAL PARQUEADEROS DEL PROYECTO
1	Galicia del parque	282	94	28,2	122,20	282	28	310
2	Sol de Galicia	248	82,67	24,8	107,47	248	26	274
3	Noborí	369	123	36,9	159,90	398	37	435
4	Galicia verde	152	50,67	15,2	65,87	189	31	220
12	Mirador de Galicia	357	119,00	35,7	154,70	204	36	240
14	Guadales de Galicia	392	130,67	39,2	169,87	824	44	868
TOTAL		1.800,00	600,00	180,00	780,00	2.145,00	202,00	2.347,00

Centro Comercial Alcides Arévalo Local 305 Tel. 606 3354513 – 606 3359704

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN No 000117 URBANISMO POR ETAPAS

Diciembre 27 del 2022

Que modifica la Resolución N° 000043 de Urbanismo por Etapas expedida el Noviembre 1 del 2017, modificada mediante Resoluciones N° 000074 de Enero 10 del 2020, la Resolución N° 000085 de Noviembre 6 del 2020, Resolución N° 000088 de enero 4 del 2021 y N° 000103 de abril 5 de 2022

RADICACION No. 66001-1-22-20604
ESTRATO No 6

CUADRO DE PARQUEADEROS USO COMERCIAL

ETAPA	ETAPA	ÁREA CONSTRUÍDA VENDIBLE	PARQUEADEROS EXIGIDOS COMERCIO (1/50 m ²)	PARQUEADEROS EXIGIDOS USO ESPECIAL ESS (1/200 m ²)	PARQUEADEROS EXIGIDOS CARGUE Y DESCARGUE USO ESPECIAL ESS (1/1.200 m ²)	TOTAL PARQUEADEROS EXIGIDOS	PARQUEADEROS DEL PROYECTO PARA COMERCIO	PARQUEADEROS DEL PROYECTO PARA USO ESPECIAL ESS	PARQUEADEROS DEL PROYECTO PARA CARGUE Y DESCARGUE USO ESPECIAL ESS	TOTAL PARQUEADEROS DEL PROYECTO
5	Centro logístico E.C	23398,35	0	116,99	19,50	136,49	0	262	67	329
6	Centro logístico E.C	8016,05	0	40,08	6,68	46,76	0	78	6	84
7	Centro logístico E.C	27285,82	0	136,43	22,74	159,17	0	207	24	231
8	Centro logístico E.C	29975,08	0	149,88	24,98	174,85	0	54	12	66
9	Centro logístico E.C	5539,82	0	27,70	4,62	32,32	0	85	5	90
10	Centro logístico E.C	7612,11	0	38,06	6,34	44,40	0	13	7	20
13	Parque Central Galicia	4000	80	0	0	80,00	107	0	0	107
TOTAL		105827,23	80	509,14	84,86	673,99	107,00	699,00	121,00	927,00

CUADRO GENERAL DE ÁREAS DE URBANISMO ETAPA 1

DESCRIPCIÓN	M ²
ÁREA BRUTA	55,317.23
ZONA DE PROTECCIÓN	8,359.10
ÁREA NETA	46,958.13
ÁREA ÚTIL	46,958.13
CUADRO GENERAL DE ÁREAS DE OCUPACIÓN CONJUNTO DE VIVIENDAS ETAPA 1	
ÁREAS PRIVADAS	M²
282 LOTES VIVIENDA UNIFAMILIAR(52,98m ²)	14,940.36
ÁREAS COMUNES	
ÁREA COMÚN DE USO EXCLUSIVO 282 PARQUEADEROS RESIDENTES (8,82m ²) Nota: Un porcentaje del parqueadero queda dentro del lote de la vivienda	2,487.24
ÁREA COMÚN DE USO EXCLUSIVO 282 ANTEJARDINES (9,97m ²)	2,811.54
28 PARQUEADEROS VISITANTES (12,5m ²)	350.00
PORTERÍA/ADMINISTRACIÓN/BASURAS	104.93
ÁREA SOCIAL	1,382.74
VÍAS, ANDENES Y ZONAS VERDES	24,881.32
ZONA DE PROTECCIÓN	8,359.10
TOTAL	14,940.36
TOTAL (área útil+zona de protección)	55,317.23

Centro Comercial Alcides Arévalo Local 305 Tel 606 3354513 – 606 3359704

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN No 000117 URBANISMO POR ETAPAS

Diciembre 27 del 2022

Que modifica la Resolución N° 000043 de Urbanismo por Etapas expedida el Noviembre 1 del 2017, modificada mediante Resoluciones N° 000074 de Enero 10 del 2020, la Resolución N° 000085 de Noviembre 6 del 2020, Resolución N° 000088 de enero 4 del 2021 y N° 000103 de abril 5 de 2022

RADICACION No. 66001-1-22-20604
ESTRATO No 6

CUADRO GENERAL DE ÁREAS DE URBANISMO ETAPA 2			
DESCRIPCIÓN	M²		
ÁREA BRUTA	51,316.36		
ZONA DE PROTECCIÓN	5,555.34		
ÁREA VÍA V-23	4,564.21		
ÁREA NETA	41,196.81		
ÁREA VÍA LOCAL	681.71		
ÁREA ÚTIL	40,515.10		
CUADRO GENERAL DE ÁREAS DE OCUPACIÓN CONJUNTO DE VIVIENDAS ETAPA 2			
ÁREAS PRIVADAS	M²	ÁREAS COMUNES	M²
216 LOTES VIVIENDA UNIFAMILIAR T1 Y T2(52,98m²)	11,443.68	216 PARQUEADEROS RESIDENTES VIVIENDAS T1 Y T2	1,905.12
32 LOTES VIVIENDA UNIFAMILIAR T3A Y T3B (36,75m²)	1,176.00	(8,82m²) Nota: Un porcentaje del parqueadero queda dentro del lote de la vivienda	
		32 PARQUEADEROS RESIDENTES VIMENDAS 3A Y 3B (11,52m²)	368.64
		26 PARQUEADEROS VISITANTES (11,52m²)	299.52
		PORTERÍA/ADMINISTRACIÓN(PRIMER PISO)	44.78
		CUARTO DE BASURAS	33.80
		ÁREA SOCIAL	1,461.71
		VÍAS, ANDENES Y ZONAS VERDES	23,781.85
		ZONA DE PROTECCIÓN	5555.34
TOTAL	12,619.68		33,450.76
TOTAL (área útil+zona de protección)			46,070.44

CUADRO GENERAL DE ÁREAS DE URBANISMO ETAPA 3			
DESCRIPCIÓN	M²		
ÁREA BRUTA	34,938.07		
ZONA DE PROTECCIÓN	6,150.91		
ÁREA NETA	28,787.16		
ÁREA ÚTIL	28,787.16		
CUADRO GENERAL DE ÁREAS DE OCUPACIÓN CONJUNTO DE VIVIENDAS ETAPA 3			
ÁREAS PRIVADAS	M²	ÁREAS COMUNES	M²
TORRE 1 (81 APARTAMENTOS)	614.85	37 PARQUEADEROS VISITANTES	426.24
TORRE 2 (72 APARTAMENTOS)	612.59	PORTERÍA/ADMINISTRACIÓN/BASURAS	276.16
TORRE 3 (72 APARTAMENTOS)	609.23	ÁREA SOCIAL	3,205.20
TORRE 4 (72 APARTAMENTOS)	632.18	VÍAS, ANDENES Y ZONAS VERDES	17,630.45
TORRE 5 (72 APARTAMENTOS)	632.18	ZONA DE PROTECCIÓN	6,150.91
LOCAL 1	35.00		
LOCAL 2	35.00		
354 PARQUEADEROS RESIDENTES	4,078.08		
TOTAL	7,249.11		21,538.05
TOTAL			28,787.16
TOTAL (área útil+zona de protección)			34,938.07

Centro Comercial Alcides Arévalo Local 305 Tel 606 3354513 – 606 3359704



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN No 000117 URBANISMO POR ETAPAS

Diciembre 27 del 2022

Que modifica la Resolución N° 000043 de Urbanismo por Etapas expedida el Noviembre 1 del 2017, modificada mediante Resoluciones N° 000074 de Enero 10 del 2020, la Resolución N° 000085 de Noviembre 6 del 2020, Resolución N° 000088 de enero 4 del 2021 y N° 000103 de abril 5 de 2022

RADICACION No. 66001-1-22-20604
ESTRATO No 6

CUADRO GENERAL DE ÁREAS DE URBANISMO ETAPA 4			
DESCRIPCIÓN	M²		
ÁREA BRUTA	58,475.42		
ZONA DE PROTECCIÓN	5,554.97		
ÁREA NETA	52,920.45		
ÁREA ÚTIL	52,920.45		
CUADRO GENERAL DE ÁREAS DE OCUPACIÓN CONJUNTO DE VIVIENDAS ETAPA 4			
ÁREAS PRIVADAS	M²	ÁREAS COMUNES	M²
124 LOTES VIVIENDA MEDIANERA (164,78m²)	20,432.72	PORTERÍA/ADMÓN/SALÓN SOCIAL/BAÑOS	458.72
28 LOTES VIVIENDA ESQUINERA (171,20m²)	4,793.60	CUARTO DE BASURAS	61.28
37 PARQUEADEROS RESIDENTES	462.5	ZONA SOCIAL	5,222.46
		31 PARQUEADEROS VISITANTES (12,50m²)	387.50
		VÍAS, ANDENES, PLAZOLETAS Y ZONAS VERDES	21,101.67
		ZONA DE PROTECCIÓN	5,554.97
TOTAL	25,688.82		32,786.60
TOTAL			58,475.42
TOTAL (área útil+zona de protección)			58,475.42

CUADRO GENERAL DE ÁREAS DE URBANISMO ETAPA 5			
DESCRIPCIÓN	M²		
ÁREA BRUTA	58,293.22		
ÁREA NETA	58,293.22		
ÁREA ÚTIL	58,293.22		
CUADRO GENERAL DE ÁREAS DE OCUPACIÓN ETAPA 5			
ÁREAS PRIVADAS	M²	ÁREAS COMUNES	M²
Centro de Negocios (T1:512,87 m²-T2:467,67 m²)	980.54	67 Parqueaderos Tractocamiones (72m²)	4,824.00
Parqueaderos centro de negocios	1,233.97	122 Parqueaderos Camiones (21,84m²)	2,664.48
Bodegas 1	607.60	140 Parqueaderos Carros (12,50m²)	1,750.00
Bodegas 2	485.37	Portería	102.88
Plataforma Logística (Cross Docking)	2,421.56	Vías, andenes, antejardines y zonas verdes	25,553.51
Lote 1	898.10		
Lote 2	774.66		
Lote 4	557.00		
Lote 5	1,057.57		
Lote 6	1,055.95		
Lote 7	1,101.18		
Lote 8	1,099.49		
Lote 9	1,183.62		
Lote 10	1,183.62		
Lote 11	3,523.55		
Lote 13	5,234.57		
TOTAL	23,398.35		34,894.87

Centro Comercial Alcides Arévalo Local 305 Tel 606 3354513 – 606 3359704

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN No 000117 URBANISMO POR ETAPAS

Diciembre 27 del 2022

Que modifica la Resolución N° 000043 de Urbanismo por Etapas expedida el Noviembre 1 del 2017, modificada mediante Resoluciones N° 000074 de Enero 10 del 2020, la Resolución N° 000085 de Noviembre 6 del 2020, Resolución N° 000088 de enero 4 del 2021 y N° 000103 de abril 5 de 2022

RADICACION No. 66001-1-22-20604
 ESTRATO No 6

CUADRO GENERAL DE ÁREAS DE URBANISMO ETAPA 6			
DESCRIPCIÓN			M²
ÁREA BRUTA			11,460.66
ÁREA NETA			11,460.66
ÁREA ÚTIL			11,460.66
CUADRO GENERAL DE ÁREAS DE OCUPACIÓN ETAPA 6			
ÁREAS PRIVADAS	M²	ÁREAS COMUNES	M²
Lote 15	1,172.68	6 Parqueaderos Tractocamiones (72m²)	432.00
Lote 16	1,307.13	30 Parqueaderos Camiones (21,84m²)	655.20
Lote 17	1,152.00	48 Parqueaderos Carros (12,50m²)	600.00
Lote 18	1,403.04		
Lote 19	1,571.42	Vías, andenes, antejardines y zonas verdes	1,757.41
Lote 20	1,409.78		
TOTAL	8,016.05		3,444.61

CUADRO GENERAL DE ÁREAS DE URBANISMO ETAPA 7			
DESCRIPCIÓN			M²
ÁREA BRUTA			47,557.68
ZONA DE PROTECCIÓN 2			4,460.58
ÁREA NETA			43,097.10
ÁREA ÚTIL			43,097.10
CUADRO GENERAL DE ÁREAS DE OCUPACIÓN ETAPA 7			
ÁREAS PRIVADAS	M²	ÁREAS COMUNES	M²
Lote 21	990.46	24 Parqueaderos Tractocamiones (72m²)	1,728.00
Lote 22	13,111.95	101 Parqueaderos Camiones (21,84m²)	2,205.84
Lote 23	993.30	106 Parqueaderos Carros (12,50m²)	1,325.00
Lote 24	2,811.75		
Lote 25	2,344.36	Vías, andenes, antejardines y zonas verdes	10,552.44
Lote 26	1,569.94		
Lote 27	1,132.10	Zona de Protección 2	4,460.58
Lote 28	818.50		
Lote 29	1,059.87		
Lote 38 (Parcial)	764.46		
Lote 41 (Parcial)	803.10		
Lote 42 (Parcial)	886.03		
TOTAL	27,285.82		20,271.86

Centro Comercial Alcides Arévalo Local 305 Tel 606 3354513 – 606 3359704



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN No 000117 URBANISMO POR ETAPAS

Diciembre 27 del 2022

Que modifica la Resolución N° 000043 de Urbanismo por Etapas expedida el Noviembre 1 del 2017, modificada mediante Resoluciones N° 000074 de Enero 10 del 2020, la Resolución N° 000085 de Noviembre 6 del 2020, Resolución N° 000088 de enero 4 del 2021 y N° 000103 de abril 5 de 2022

RADICACION No. 66001-1-22-20604
 ESTRATO No 6

CUADRO GENERAL DE ÁREAS DE URBANISMO ETAPA 8			
DESCRIPCIÓN			M²
ÁREA BRUTA			53,776.20
ZONA DE PROTECCIÓN 3			4,068.43
ZONA DE PROTECCIÓN 4			6,608.55
ÁREA NETA			43,099.22
ÁREA ÚTIL			43,099.22
CUADRO GENERAL DE ÁREAS DE OCUPACIÓN ETAPA 8			
ÁREAS PRIVADAS	M²	ÁREAS COMUNES	M²
Lote 35	2,708.47	12 Parqueaderos Tractocamiones (72m ²)	864.00
Lote 36	2,692.68	35 Parqueaderos Camiones (21,84m ²)	764.40
Lote 37	2,491.08	19 Parqueaderos Carros (12,50m ²)	237.50
Lote 38 (Parcial)	1,394.41		
Lote 39	1,185.84	Vías, andenes, antejardines y zonas verdes	11,258.24
Lote 40	1,185.84		
Lote 41 (Parcial)	3,956.42	Zona de Protección 3	4,068.43
Lote 42 (Parcial)	5,398.89	Zona de Protección 4	6,608.55
Lote de reserva	8961.45		
TOTAL	29,975.08		23,801.12

CUADRO GENERAL DE ÁREAS DE URBANISMO ETAPA 9			
DESCRIPCIÓN			M²
ÁREA BRUTA			9,816.45
ÁREA NETA			9,816.45
ÁREA ÚTIL			9,816.45
CUADRO GENERAL DE ÁREAS DE OCUPACIÓN ETAPA 9			
ÁREAS PRIVADAS	M²	ÁREAS COMUNES	M²
Lote 30	944.70	5 Parqueaderos Tractocamiones (72m ²)	360.00
Lote 31	944.71	30 Parqueaderos Camiones (21,84m ²)	655.20
Lote 32	944.71	55 Parqueaderos Carros (12,50m ²)	687.50
Lote 33	1,352.85		
Lote 34	1,352.85	Vías, andenes, antejardines y zonas verdes	2,573.93
TOTAL	5,539.82		4,276.63

Centro Comercial Alcides Arévalo Local 305 Tel 606 3354513 – 606 3359704

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN No 000117 URBANISMO POR ETAPAS

Diciembre 27 del 2022

Que modifica la Resolución N° 000043 de Urbanismo por Etapas expedida el Noviembre 1 del 2017, modificada mediante Resoluciones N° 000074 de Enero 10 del 2020, la Resolución N° 000085 de Noviembre 6 del 2020, Resolución N° 000088 de enero 4 del 2021 y N° 000103 de abril 5 de 2022

RADICACION No. 66001-1-22-20604

ESTRATO No 6

CUADRO GENERAL DE ÁREAS DE URBANISMO ETAPA 10			
DESCRIPCIÓN	M ²		
ÁREA BRUTA	16,042.95		
ZONA DE PROTECCIÓN 1	2,450.98		
ÁREA NETA	13,591.97		
ÁREA ÚTIL	13,591.97		
CUADRO GENERAL DE ÁREAS DE OCUPACIÓN ETAPA 10			
ÁREAS PRIVADAS	M ²	ÁREAS COMUNES	M ²
Lote 14	7,612.11	7 Parqueaderos Tractocamiones (72m ²)	504.00
		9 Parqueaderos Camiones (21,84m ²)	196.56
		4 Parqueaderos Carros (12,50m ²)	50.00
		Vías, andenes, antejardines y zonas verdes	5,229.30
		Zona de Protección 1	2,450.98
TOTAL	7,612.11		8,430.84

CUADRO GENERAL DE ÁREAS DE URBANISMO LOTE DE RESERVA 2 ETAPA 11			
DESCRIPCIÓN	M ²		
ÁREA BRUTA	3,107.57		
ÁREA VÍA V-23			2,110.22
ÁREA NETA	997.35		
ÁREA ÚTIL	997.35		

CUADRO GENERAL DE ÁREAS DE URBANISMO ETAPA 12	
DESCRIPCIÓN	M ²
ÁREA BRUTA	30.314,57
ÁREA VÍA V-23	4.746,93
ÁREA NETA	25.567,64
ÁREA VÍA LOCAL	2.764,39
ÁREA ÚTIL	22.803,25

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN No 000117 URBANISMO POR ETAPAS

Diciembre 27 del 2022

Que modifica la Resolución N° 000043 de Urbanismo por Etapas expedida el Noviembre 1 del 2017, modificada mediante Resoluciones N° 000074 de Enero 10 del 2020, la Resolución N° 000085 de Noviembre 6 del 2020, Resolución N° 000088 de enero 4 del 2021 y N° 000103 de abril 5 de 2022

RADICACION No. 66001-1-22-20604
ESTRATO No 6

CUADRO GENERAL DE ÁREAS DE OCUPACIÓN CONJUNTO DE VIVIENDAS ETAPA 12			
ÁREAS PRIVADAS	M ²	ÁREAS COMUNES	M ²
TORRE 1 (89 APARTAMENTOS)	501,37	204 PARQUEADEROS RESIDENTES (12,50 m ²)	2.550,00
TORRE 2 (89 APARTAMENTOS)	501,37	36 PARQUEADEROS VISITANTES (12,50 m ²)	450,00
TORRE 3 (89 APARTAMENTOS)	501,37	PORTERÍA/ADMINISTRACIÓN(PRIMER PISO)	44,78
TORRE 4 (90 APARTAMENTOS)	501,37	CUARTO DE BASURAS	51,64
		ÁREA SOCIAL	1.889,92
		VÍAS, ANDENES Y ZONAS VERDES	15.811,43
TOTAL	2.005,48		20.797,77

CUADRO GENERAL DE ÁREAS DE URBANISMO ETAPA 13			
DESCRIPCIÓN	M ²		
ÁREA BRUTA	12.274,14		
ÁREA VÍA V-23	1.602,01		
ÁREA NETA	10.672,13		
ÁREA ÚTIL	10.672,13		
CUADRO GENERAL DE ÁREAS DE OCUPACIÓN COMERCIO ETAPA 13			
ÁREAS PRIVADAS	M ²	ÁREAS COMUNES	M ²
COMERCIO	4.000,00	107 PARQUEADEROS (12,5m ²)	1.337,50
		VÍAS, ANDENES Y ZONAS VERDES	5.334,63
TOTAL	4.000,00		6.672,13

CUADRO GENERAL DE ÁREAS DE URBANISMO ETAPA 14	
DESCRIPCIÓN	M ²
ÁREA BRUTA	96.934,93
Área vía V-23	3.413,08
ÁREA NETA URBANIZABLE	93.521,85
ÁREA ÚTIL	93.521,85

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN No 000117 URBANISMO POR ETAPAS

Diciembre 27 del 2022

Que modifica la Resolución N° 000043 de Urbanismo por Etapas expedida el Noviembre 1 del 2017, modificada mediante Resoluciones N° 000074 de Enero 10 del 2020, la Resolución N° 000085 de Noviembre 6 del 2020, Resolución N° 000088 de enero 4 del 2021 y N° 000103 de abril 5 de 2022

RADICACION No. 66001-1-22-20604
ESTRATO No 6

CUADRO GENERAL DE ÁREAS DE OCUPACIÓN CONJUNTO DE VIVIENDAS ETAPA 14			
ÁREAS PRIVADAS	M ²	ÁREAS COMUNES	M ²
392 lotes de vivienda (81,67 m ² c/u)	32.014,64	44 parqueaderos visitantes (12,50 m ² c/u)	550,00
40 parqueaderos para residentes (12,50 m ² c/u)	500,00	Portería/Administración	153,00
		Cuarto de residuos	50,00
		Área social 1	3.169,47
		Área social 2	1.646,68
		Vías, andenes y zonas verdes	55.438,06
SUBTOTAL	32.514,64	SUBTOTAL	61.007,21
TOTAL			93.521,85

CUADRO GENERAL DE ÁREAS DE URBANISMO LOTE DE RESERVA 1 ETAPA 15	
DESCRIPCIÓN	M ²
ÁREA BRUTA	3,763.49
ÁREA NETA	3,763.49
ÁREA ÚTIL	3,763.49

CUADRO GENERAL DE ÁREAS DE URBANISMO LOTE DE RESERVA 3 ETAPA 16	
DESCRIPCIÓN	M ²
ÁREA BRUTA	16,091.65
ÁREA NETA	16,091.65
ÁREA ÚTIL	16,091.65

CUADRO GENERAL DE ÁREAS	
DESCRIPCIÓN	ÁREA (M ²)
ÁREA BRUTA	848.481,66
PREEXISTENCIAS	15.774,06
Preexistencia 1	10.806,39
Preexistencia 2	4.967,67
ÁREA DE RESERVA AMBIENTAL	178.229,67
Áreas de reserva ambiental fuera de etapas	133.127,61
Áreas de reserva ambiental dentro de etapas	43.208,86
MALLA VIAL	47.516,85

Centro Comercial Alcides Arévalo Local 305 Tel 606 3354513 – 606 3359704



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN No 000117 URBANISMO POR ETAPAS

Diciembre 27 del 2022

Que modifica la Resolución N° 000043 de Urbanismo por Etapas expedida el Noviembre 1 del 2017, modificada mediante Resoluciones N° 000074 de Enero 10 del 2020, la Resolución N° 000085 de Noviembre 6 del 2020, Resolución N° 000088 de enero 4 del 2021 y N° 000103 de abril 5 de 2022

RADICACION No. 66001-1-22-20604
ESTRATO No 6

Vía Avenida de las Américas	29.141,83	
Vía Villa Diego	274,68	
Vía Malabar	1.663,89	
Vía V23	16.436,45	
ÁREA NETA URBANIZABLE		606.961,08
ÁREAS DE CESIÓN		107.125,80
Cesiones para espacio público	81.082,94	
Cesiones para equipamiento colectivo	26.042,86	
VÍAS LOCALES		224.350,34
Vía local	3.446,10	
Vías locales internas	220.904,24	
ÁREA ÚTIL		275.484,94
Residencial		126.861,16
Comercial y servicios		127.771,29
Lote de reserva 1		3.763,49
Lote de reserva 2		997,35
Lote de reserva 3		16.091,65

CUADRO GENERAL No. VIVIENDAS/M ² COMERCIO		
ETAPA	No. VIVIENDAS	M ² COMERCIO-SERVICIOS
1	282	
2	248	
3	369	
4	152	
5		23.398,35
6		8.016,05
7		27.285,82
8		29.975,08
9		5.539,82
10		7.612,11
11		

Centro Comercial Alcides Arévalo Local 305 Tel 606 3354513 – 606 3359704



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN No 000117 URBANISMO POR ETAPAS Diciembre 27 del 2022

Que modifica la Resolución N° 000043 de Urbanismo por Etapas expedida el Noviembre 1 del 2017, modificada mediante Resoluciones N° 000074 de Enero 10 del 2020, la Resolución N° 000085 de Noviembre 6 del 2020, Resolución N° 000088 de enero 4 del 2021 y N° 000103 de abril 5 de 2022

RADICACION No. 66001-1-22-20604
ESTRATO No 6

12	357	
13		4.000,00
14	392	
15		
16		
TOTAL	1800	105.827,23

CÁLCULO ESPACIO PÚBLICO USO RESIDENCIAL				
No. Viviendas	Índice hab/viv	No. Hab	Índice m ² /hab	Total/m ²
1800	3,57	6.426,00	4,20	26.989,20
CÁLCULO ESPACIO PÚBLICO USO COMERCIAL Y SERVICIOS				
USO	Área Construida/m ²	Índice m ² /hab		Total/m ²
Comercio y Servicios	105.827,23	0,08		8.466,18
TOTAL ESPACIO PÚBLICO			35.455,38	
ESPACIO PÚBLICO				
DESCRIPCIÓN	Pendientes menores a 25%(1 a 1)	Resto (Pendientes mayores a 25%)	Resto (Guaduales-Humedales)	Ponderado 1:3
Espacio Público 1	4.266,15	1.896,40	28.139,41	10.011,94
Espacio Público 2	1.969,32	6.813,00	4.324,00	3.712,34
Espacio Público 3	2.775,42	5.142,22	13.576,18	6.239,46
Espacio Público 4	3.396,35	2.532,68	0,00	844,22
Espacio Público 5	5.383,86	867,95	0,00	289,31
Total/m²	17.791,10	17.252,25	46.039,59	21.097,27
Área total bruta/m ²	81.082,94			
Área total Efectiva/m ²	38.888,37			
CÁLCULO EQUIPAMIENTO USO RESIDENCIAL				
No. Viviendas	Índice hab/viv	No. Hab	Índice m ² /hab	Total/m ²
1800	3,57	6.426,00	4,00	25.704,00

Centro Comercial Alcides Arévalo Local 305 Tel 606 3354513 – 606 3359704

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN No 000117 URBANISMO POR ETAPAS Diciembre 27 del 2022

Que modifica la Resolución N° 000043 de Urbanismo por Etapas expedida el Noviembre 1 del 2017, modificada mediante Resoluciones N° 000074 de Enero 10 del 2020, la Resolución N° 000085 de Noviembre 6 del 2020, Resolución N° 000088 de enero 4 del 2021 y N° 000103 de abril 5 de 2022

RADICACION No. 66001-1-22-20604
ESTRATO No 6

EQUIPAMIENTO COLECTIVO		
DESCRIPCIÓN		ÁREA/M ²
E.C. No.1		5.034,07
E.C. No.2		10.430,43
E.C. No.3		9.882,54
E.C. No.4		695,82
Total		26.042,86

- Artículo 2°** El proyecto urbanístico general y la reglamentación de la urbanización aprobada mantendrá su vigencia, y servirá de base para la expedición de las licencias de las demás etapas, siempre que la licencia para la nueva etapa se solicite acorde a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.2 del Decreto 1077 de 2015.
- Artículo 3°** No se deben adelantar obras sin la obtención de la licencia de urbanización que debe ser solicitada por cada etapa.
- Artículo 4°** Esta resolución no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble. (Artículo 2.2.6.1.2.3.3 del Decreto 1077 de 2015).
- Artículo 5°** Contra la presente Resolución proceden los recursos de la vía gubernativa dentro de los términos señalados por el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso -Administrativo y en concordancia con el artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto 1077 de 2015.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dada en Pereira en Diciembre 27 del 2022

JUAN DIEGO RESTREPO C.

JUAN DIEGO RESTREPO CALLE
Curador Urbano 1 (D)