

Capítulo II

COMPONENTE URBANO PLAN DE ORDENAMIENTO.

El componente Urbano del Plan de Ordenamiento Territorial es un instrumento para la administración del desarrollo y la ocupación del espacio físico definido como suelo urbano y suelo de expansión urbano, que integra políticas de corto y mediano plazo, procedimientos e instrumentos de gestión y normas urbanísticas.

1. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS TERRITORIALES

1.1. OBJETIVOS

1. Consolidar el desarrollo del casco urbano, aprovechando su capacidad instalada en servicios e infraestructura.
2. Generar una plataforma urbana con alto nivel de eficiencia y funcionalidad espacial.
3. Constituir el espacio público en el principal elemento articulador y estructurador del desarrollo espacial de la ciudad.
4. Lograr un desarrollo urbano sostenible, respetando y valorando la oferta ambiental para estructurar la nueva ciudad y resolver los problemas socio-ambientales existentes

1.2. ESTRATEGIAS

1.2.1. Para Consolidar el Desarrollo del Casco Urbano

1. Incentivar procesos de **Renovación Urbana**, en áreas que han entrado en fuertes procesos de deterioro y obsolescencia física y que por su localización estratégica, deben Potencializarse e integrarse a la ciudad.
2. Promover el desarrollo de los **Vacios Urbanos** existentes al interior del perímetro de tal forma que se logre su articulación a la estructura física de la ciudad.

3. Recuperar urbanísticamente el **Centro Tradicional** de la ciudad, impidiendo el proceso de deterioro que lo esta llevando a ser expulsor de la población.

4. Impulsar procesos de **Mejoramiento Integral** en asentamientos sub-normales, generando un entorno urbano con mejor calidad de vida.

1.2.2. Para Generar una Plataforma Urbana Eficiente y Funcional.

1. **Completar la malla vial** urbana, mediante la implementación de circuitos, conexiones e intersecciones que integren y articulen todas las zonas de la ciudad.

2. Racionalizar el **Transporte Público**, mediante la conformación de un sistema integrado que optimice y eleve los niveles actuales de movilidad urbana.

3. Generar **Nuevos Polos** o centralidades urbanas que permitan procesos de desconcentración de algunas funciones urbanas del Centro y reduzcan la movilidad interna.

4. Propiciar **Núcleos de Servicios Zonales** que sean puntos de encuentro ciudadano y comunitarios, que den respuestas a las necesidades básicas de la comunidad y mejoren su calidad de vida.

1.2.3. Para Constituir el Espacio Público en el Principal Elemento

1. Conformar un sistema de espacios públicos urbano, que integre como componentes básicos del sistema los corredores ambientales de los principales ríos y quebradas de la ciudad.

2. Mejorar la calidad del espacio público para garantizar su mejor aprovechamiento y disfrute colectivo.

3. Incrementar la calidad del espacio público en correspondencia con los estándares mínimos requeridos, para una mejor calidad de vida.

1.2.4. Para Lograr un Desarrollo Urbano Sostenible

1. **Orientar la distribución espacial** de las actividades en función de la aptitud física del suelo.

2. Disminuir **la vulnerabilidad sísmica**, mitigar y prevenir los riesgos ambientales urbanos.

3. Respetar el paisaje del Macro-abanico, minimizando las acciones de transformación de su geomorfología en el proceso de crecimiento de la ciudad.
4. Valorar y proteger los elementos orográficos del entorno natural, como hitos y referentes urbanos ambientales.
5. Recuperación paisajística y ambiental de los grandes corredores ambientales urbanos.
6. Disminuir la contaminación auditiva y atmosférica generada por las fuentes móviles.

2. LOS SISTEMAS DE LA PLANIFICACION EN EL ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO

ANTECEDENTES

EL MANEJO DIFERENCIADO DE LA CIUDAD

Para lograr un uso eficiente del territorio, el desarrollo de la ciudad no puede estar condicionado a la actuación normativa y los programas sectoriales.

Por lo tanto se hace necesario identificar las zonas y las temáticas urbanas que en la ciudad requieren un tratamiento preferencial y especial por parte de la administración pública.

La definición del propósito y vocación de desarrollo territorial del municipio, como referencia básica para la regulación de todas las intervenciones al igual que la formulación de políticas para el tratamiento de los diferentes problemas que enfrenta la ciudad, se constituyen en la diferencia fundamental de la nueva normativa incorporada en el Plan de Ordenamiento.

El desconocimiento de la planificación a escala zonal enmarcado dentro del modelo de territorio propuesto, ha generado desarticulación del tejido urbano, y dificultado las acciones para su organización armónica, y equilibrada del territorio. Por lo tanto se propone:

1. Definir y constituir una nueva escala de planificación urbana, que reconozca los elementos determinantes requeridos para la articulación y funcionalidad de la ciudad, entendido como un paso mas para avanzar en el proceso de descentralización desde el punto de vista del Ordenamiento Territorial.

2. El reconocimiento de los Sistemas Estructurantes del Territorio Municipal para garantizar la planeación y construcción de un territorio integrado, armónico y sostenible.

2.1.EL PLANEAMIENTO URBANISTICO ZONAL

OBJETIVOS

El Planeamiento urbanístico zonal se basa en la identificación de zonas dentro del área urbana y de expansión de la ciudad, las cuales permitirán reconocer los tratamientos urbanísticos, los sistemas estructurantes y los usos generales de suelo definidos en el Plan de Ordenamiento.

En este sentido, las Zonas de Planificación se convierten en escalas intermedias de planificación que buscarán:

- Permitir establecer la relación entre lo general del Plan de Ordenamiento y la particularidad de los fragmentos de la ciudad.
- Posibilitar intervenciones urbanísticas diferenciadas de acuerdo con sus características propias y sus potencialidades físicas.
- Identificar Unidades de Planificación que permitan generar el conjunto de intervenciones urbanísticas sobre áreas estratégicas de cada Zona de Planificación, necesarias para cumplir con sus objetivos. Dichas acciones, proyectos y sus normas respectivas serán definidas por la Secretaría de Planeación y adoptadas por el Alcalde.

2.1.1. Criterios para la delimitación de las zonas de planificación (Z.P)

Para orientar las decisiones en la delimitación de las (ZP), se definen los siguientes criterios del orden físico y socio-económico, además de los que podrá la Secretaría de Planeación incorporar en el momento que lo considere pertinente:

- Los Sistemas estructurantes del Ordenamiento Territorial
- La morfología urbana: Trazados viales, tipos de manzanas o bloques.
- La dependencia de los equipamientos colectivos.
- Las dinámicas urbanas compartidas.
- Las condiciones socioeconómicas.
- La distribución de usos existentes.

2.1.2. Zonas de planificación (Z.P)

DEFINICION

Son grandes porciones del territorio urbano y de expansión, claramente delimitadas en el Plan de Ordenamiento, con características físicas y socioeconómicas claramente reconocibles, las cuales serán objeto de decisiones administrativas y de intervenciones urbanísticas a través de las Unidades de Planificación.

Las Z.P se diferencian entre ellas de acuerdo a sus características propias, potencialidades físicas, localización en la ciudad, competencias con los sistemas estructurantes y con las políticas de usos del suelo, tratamientos y normas generales adoptadas en el presente Acuerdo.

2.1.3. Unidades de planificación (UP)

Son áreas dentro de las Zonas de Planificación con características físicas homogéneas dentro de ellas y diferentes con las otras dentro de la misma zona; que sugieren acciones estructurantes integrales, obedeciendo a objetivos generales de ordenamiento en el mediano y largo plazo; y apuntando a canalizar la actuación pública y privada hacia la concreción del objetivo de la Zona de Planificación y del modelo territorial propuesto.

La delimitación de las Unidades de Planificación contenidas en las Zonas de Planificación, al igual que las acciones y las normas específicas serán definidas por la Secretaría de Planeación.

OBJETIVO:

La definición de las Unidades de Planificación, busca que los diferentes proyectos y programas tengan un referente que los integre, articule y les dé sentido urbano, más allá de su objetivo sectorial y su enfoque particular.

Las U.P, contienen los proyectos a partir de los cuales cada Zona de Planificación Z.P alcanzará los objetivos de ordenamiento propuestos por el Plan de Ordenamiento.

- Orientar las acciones concertadas del sector público y privado en la racionalización de la inversión, con base en la identificación de las deficiencias de cada una de las Zonas de Planificación y sus prioridades de desarrollo.
- Facilitar la participación de los ciudadanos, y fortalecer su sentido de pertenencia y la coexistencia de todos los habitantes en un territorio común.

2.1.4. Los planes locales

Los Planes Locales son instrumentos de la planeación, por medio de los cuales se permite la complementariedad de la planificación urbanística a escala local. El Plan Local, difiere del Plan Parcial en la medida en que el primero está referido a una localidad (barrio/s), mientras que el Plan Parcial se aplica a una porción determinada de suelo. En tal sentido no se hace viable sujetar la formulación de los Planes Locales a los mismos requisitos procedimentales y de contenido que la ley define para los Planes Parciales, por esta razón en el Plan de Ordenamiento se consagran normas generales para la formulación de los Planes Locales, que los asemeja más a simples decretos reglamentarios de tipo urbanístico, los cuales serán formulados por la Secretaría de Planeación Municipal.

2.2. LOS SISTEMAS ESTRUCTURANTES

DEFINICION

Los Sistemas Estructurantes del Territorio Municipal están conformados por los elementos físicos mas determinantes en el territorio municipal y supramunicipal que tienen incidencia en él, es decir, aquellos que lo articulan, direccionan, condicionan y soportan, bien sean de origen natural o construido, e incluidos tanto elementos del orden público como de propiedad y de gestión privada con significación colectiva. Los Sistemas Estructurantes del Territorio Municipal son los siguientes:

- Sistema Vial y de Transporte.
- Sistema Ambiental.
- Sistema de Servicios Públicos Domiciliarios.
- Sistema de Espacio Público.
- Sistema de Equipamientos Colectivos.

Los Sistemas Estructurantes constituyen en conjunto, el Sistema de Espacios Públicos global del municipio, que como tal es objeto especial de protección y consolidación con base en las disposiciones legales sobre el espacio público.

2.3. EL MODELO DE ORDENAMIENTO

El Modelo de ordenamiento se hace concreto a través de:

2.3.1. Los Macroproyectos Integrales,

Que concretan acciones específicas de los Sistemas estructurantes de la ciudad, y de las Zonas de Planificación. Se constituyen es proyectos de

inversión de naturaleza pública, mixta o privada para promover la construcción de la ciudad propuesta, los cuales se podrán desarrollar por diferentes tratamientos como instrumentos de planificación; y podrán involucrar dos o mas Zonas y o Unidades de planificación. Los Macroproyectos Integrales, se delimitan en el plano No. 24 el cual hace parte integral del presenta acuerdo.

2.3.2. La Norma Urbanística,

Parte de la distribución actual de las actividades en el espacio urbano y de la valoración de las estructuras en las que se desarrollan. tiene por objeto orientar la acción pública y regular las acciones privadas en cada una de las Zonas de Planificación de la ciudad, dentro del modelo de ordenamiento previsto.

La estructura normativa está definida por la asignación de los usos del suelo, y de las Areas de tratamiento Urbanístico definidos en el Plan de Ordenamiento en cada una de las zonas de Planificación.

2.3.2.1. Los Usos del Suelo

Delimitan las zonas de la ciudad de acuerdo con las actividades que alberga, potenciando su permanencia en la ciudad como sectores caracterizados y eliminando las posibles incompatibilidades y conflictos en el proceso dinámico de cambio que se vive en la ciudad.

2.3.2.2. Las áreas de tratamiento:

Tienen por objetivo orientar la intervención en las estructuras urbanas , mediante respuestas diferenciadas para cada condición existente en ellas, como resultado de la valoración de las mismas en relación con los propósitos de consolidar, mantener, renovar, redesarrollar y generar espacios adecuados para el funcionamiento equilibrado de la ciudad.

2.3.3. Proceso de Formulación de las normas:

El Plan de Ordenamiento será fácilmente consultable para cualquier agente público, privado o comunitario, a través de las Fichas Normativas Reglamentarias que compilarán todas las definiciones normativas a tener en cuenta de acuerdo a la localización determinada de un predio o porción del territorio.

2.4. LOS INSTRUMENTOS DE GESTION, EN EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Los Instrumentos de gestión, definidos en la Ley 388 de 1997, se clasifican así:

1. De Planeación.
2. De Actuación.
3. De Financiación.

2.4.1. Instrumentos de Planeación

El instrumento básico de planeación es el Plan de Ordenamiento territorial, PORTE. Además son instrumentos de planeación todos los actos expedidos conforme a la Ley, que contienen decisiones administrativas referidas al desarrollo urbano o al ordenamiento territorial, tales como:

- El Plan de Ordenamiento territorial
- Las Zonas de Planificación.
- Las Unidades de Planificación.
- Planes Locales.
- Planes Parciales.
- Permisos o licencias que autoricen la ejecución de actuaciones urbanísticas o la construcción de obras de urbanismo o de edificación relacionadas con ellas.
- El programa de ejecución del Plan de Ordenamiento territorial.

2.4.2. Las Actuaciones Urbanísticas

Son actuaciones urbanísticas los procesos urbanos de parcelar, urbanizar y edificar inmuebles, tales como:

- Las unidades de actuación urbanística.
- El reajuste de tierras.
- La integración inmobiliaria.
- La cooperación entre participantes.
- La adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria o por expropiación.
- La enajenación forzosa de inmuebles.
- Los bancos de tierras.
- Los modelos supletivos de basas de actuación asociada, el desarrollo y construcción prioritaria.
- Los fondos de compensación.
- La compensación y la transferencia de derechos de construcción y desarrollo.
- La convertibilidad de índices de edificabilidad en títulos de contenido económico.

2.4.3. Instrumentos de Financiación

Son instrumentos de financiación del ordenamiento territorial todos los medios que le permitan a las

entidades municipales obtener los recursos necesarios para ejecutar las actuaciones urbanísticas, los proyectos o las obras de urbanismo o de edificación de su competencia, dentro de los cuales se enumeran entre otros:

1. La participación en plusvalías.
2. La contribución de valorización.
3. La emisión de títulos representativos de derechos de desarrollo y construcción.
4. Los pagarés de reforma urbana.
5. Los beneficios resultantes de la participación en proyectos de gestión asociada de carácter pública o mixta, etc.

2.5. DETERMINACION DE LAS ZONAS DE PLANIFICACION (Z.P)

Las Zonas de Planificación que se determinan para la ciudad de Pereira y su área de expansión son las siguientes:

1. Z.P. Centro Metropolitano.
2. Z.P. Sector Oriental
3. Z.P. Sector Otún Consota
4. Z.P. Sector Sur
5. Z.P. Sector Occidental - Galicia
6. Z.P. Centro poblado de Arabia
7. Z.P. Centro Poblado de Altagracia
8. Z.P. Centro Poblado La Florida
9. Z.P. Centro Poblado El Crucero de Combia
10. Z.P. Centro Poblado La Bella
11. Z.P. Centro Poblado Guacarí-Condina
12. Z.P. Centro Poblado El Manzano
13. Z.P. Centro Poblado Puerto Caldas
14. Z.P. Centro Poblado Morelia
15. Z.P. Centro Poblado Caimalito

Las Zonas de Planificación se delimitan en el Plano No 20 " Zonas de Planificación y Manejo de Norma", y en el No 23 " Zonas de Planificación de los Centros Poblados" los cuales hacen parte integral del presente Acuerdo.

2.5.1. ZONA DE PLANIFICACION CENTRO METROPOLITANO

2.5.1.1. Objetivo Principal

- Orientar el desarrollo urbano futuro, desde el punto de vista socio-económico y urbanístico, mediante la consolidación del centro metropolitano, entendido como la centralidad de mayor jerarquía en la ciudad.

- Integración de la estructura urbana con el entorno metropolitano, a través del rediseño de las condiciones funcionales y estructurantes del sector, en particular las relacionadas al espacio público, la accesibilidad y la movilidad.
- Consolidar el Centro Metropolitano como punto de encuentro del ámbito metropolitano y como símbolo de su dinámica social, económica y cultural, garantizando el mejoramiento constante de la calidad de vida, y la competitividad.

2.5.1.2. Objetivos Específicos

- Mejorar la calidad ambiental y disminuir la vulnerabilidad.
- Solucionar los problemas de movilidad y tráfico del sector, derivados de las características de la red vial actual y las deficiencias del transporte público.
- Mejorar la funcionalidad de la estructura urbana y propiciar el uso eficiente de sus espacios, en concordancia con las actividades que aloja, apoyándose en las características morfológicas del tejido urbano existente..
- Reactivar las zonas deterioradas y cualificar sectores que albergan usos de escala municipal y metropolitana propiciando la localización de equipamientos especializados que contribuya a la configuración de la plataforma urbana del eje de integración regional.

2.5.1.3. Unidades de Planificación

Esta compuesta por áreas diferenciadas de Intervención, a saber:

- El Centro Tradicional y su área de expansión.
- El Corredor del Río Otún.
- El Colector Egoyá, y su área de influencia.

2.5.2. ZONA DE PLANIFICACION ORIENTAL

2.5.2.1. Objetivo

Fortalecer el tejido residencial mejorando sus condiciones de habitabilidad y buscando el equilibrio del desarrollo urbano a partir del ordenamiento y consolidación de los servicios y equipamientos existentes, de manera que

contribuyan a reducir la presión sobre el centro metropolitano.

2.5.2.2. Objetivos Específicos

- La protección y recuperación de los elementos naturales constitutivos del Sistema de espacios Públicos y su incorporación a la estructura funcional del sector y la ciudad.
- Equilibrar y hacer eficiente el uso del suelo, estabilizando la tendencia al cambio de usos y a la dispersión de los usos terciarios sobre los ejes estructurantes en las áreas residenciales.
- Integrar con mayor eficiencia, a partir de los sistemas vial y de transporte, las áreas residenciales a las zonas de empleo y servicios.
- Propender por el equilibrio entre la actividad residencial y los usos de mayor impacto, a partir de la reglamentación y control de las actividades de soporte, especialmente los comerciales.
- Ampliar la cobertura de los servicios públicos básicos, particularmente en los asentamientos de urbanización incompleta, en las áreas periféricas y resolver sus deficiencias de equipamientos básicos de salud, educación y bienestar.

2.5.3. ZONA DE PLANIFICACION OTUN - CONSOTA

2.5.3.1. Objetivo

Constituir este fragmento del territorio como una zona estratégica de especialización funcional capaz de soportar grandes infraestructuras y equipamientos Municipal, Metropolitano y Regional y garantizar el proceso de desarrollo y consolidación de algunos sectores

Constituir esta zona del territorio como el gran espacio urbano articulador de las demás piezas urbanas de la ciudad y contenedor de los principales sistemas estructurantes de ella, entendida como la zona de mayor dinámica de transformación física en la ciudad.

2.5.3.2. Objetivos Específicos

- Constituir el Corredor de Transporte Masivo como el elemento urbano estructurador e integrador de la zona con la ciudad y la región metropolitana

- Garantizar las conexiones norte- sur al interior de ésta zona y con la ciudad para posibilitar su adecuado funcionamiento.
- Articular los tejidos residenciales existentes y de futuro desarrollo con la centralidad urbana de esta zona y sus grandes equipamientos colectivos.
- Recuperar paisajística y urbanísticamente los elementos naturales de borde de la zona (Río Otún y Consota) como hechos estructuradores del sistema de espacios públicos de la misma e integradores con la ciudad

2.5.4. ZONA DE PLANIFICACION SUR

2.5.4.1. Objetivo

Consolidar, articular e integrar los conglomerados urbanos de esta zona con el resto de la ciudad y con su entorno inmediato de futura expansión, de tal forma que se garantice la funcionalidad espacial de este territorio y se mitiguen los desequilibrios sociales y funcionales y ambientales allí existentes.

2.5.4.2. Objetivos Específicos

- Potenciar las altas calidades paisajísticas y ambientales de los componentes de los sistemas orográfico e hídrico, como elementos principales del sistema de espacios público.
- Reducir la deficiencia de infraestructura de servicios públicos básicos y equipamiento para lograr el mejoramiento integral de la calidad de vida de los habitantes de la zona.
- Reducir la dinámica de expansión por marginalidad y fragmentación física, introduciendo nuevas formas de producción de vivienda digna que permitan el aprovechamiento óptimo del suelo disponible en la zona, la reducción de los impactos ambientales y el mejoramiento general de las condiciones de calidad de vida de la población.
- Consolidar física y funcionalmente la periferia del sur mediante oferta y fácil acceso a la vivienda, articulada a una política activa y constante de Vivienda de Interés Social.
- Actuar sobre las áreas de desarrollo urbanístico incompleto y potenciar el efecto de los procesos de incorporación de nuevo suelo para la dotación de equipamiento colectivo y servicios urbanos básicos.

- Propiciar una mayor permeabilidad y accesibilidad interna de las áreas residenciales a partir del desarrollo de una malla secundaria que fortalezca la dinámica zonal e incentive los recorridos más cortos.

2.5.5. ZONA DE PLANIFICACION OCCIDENTAL

2.5.5.1. Objetivo

Consolidación física y funcional de la zona de desarrollo futuro expansión de la ciudad, en un territorio sostenible, eficiente y equilibrado, a partir de la incorporación de nuevo suelo, estableciendo su relación armónica con los ejes de desarrollo geoeconómico del occidente.

2.5.5.2. Objetivos Específicos

- Articular las estructuras viales urbana y regional con los procesos de urbanización.
- Propiciar las nuevas formas de producción de vivienda legal, que responda a las demandas de la ciudad.
- Armonizar el crecimiento futuro de la ciudad con la preservación del sistema ambiental, integrando las áreas verdes a las estructuras urbanas.
- Incentivar la consolidación de las centralidades, como elementos básicos para la consolidación de las áreas residenciales.
- Incorporar las áreas desarrolladas en proceso de consolidación (Banca del Ferrocarril), a los nuevos procesos de urbanización.

2.5.5.3. Unidades de Planificación

Esta compuesta por áreas diferenciadas de Intervención, a saber:

- Corredor Doble Calzada.
- Zonas urbanizables sector sur.

3. LOCALIZACIÓN Y DIMENSIONAMIENTO DE INFRAESTRUCTURAS.

3.1. PARA EL SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE, EN ÁREA URBANA Y DE EXPANSIÓN.

Una de las mayores debilidades que presenta la estructura vial urbana, es la poca conexión norte-sur que presentan sus vías y la carencia de anillos o circuitos que integren los sectores más periféricos de la ciudad, permitiendo una mayor cobertura a nivel de transporte público.

Otro de los elementos importantes que no presenta una respuesta adecuada en la estructura vial, es el manejo de las intersecciones del sistema vial principal y secundario que ocasiona en el funcionamiento del tráfico de la ciudad sitios de conflicto, en donde los vehículos y peatones compiten por la prioridad de su espacio urbano, y la ciudad encuentra en dichas intersecciones elementos desintegradores del entorno, pues fundamentalmente estas dan respuesta al vehículo.

La principal arteria vial de la ciudad es la Avenida 30 de Agosto, que cumple funciones de eje regional, metropolitano e interurbano, encontrándose para esta actualmente altos niveles de congestión y saturación principalmente en las horas pico del día, por tal motivo se hace indispensable restringir completamente el tráfico regional que circula por esta y fortalecer su condición de eje integrador metropolitano, de tal manera que se posibilite su desarrollo como corredor de transporte masivo metropolitano de pasajeros, para el cual se plantean las siguientes características:

Carriles exclusivos solo bus o calzada arterial solo bus.

Ancho total del corredor de transporte 40.00 metros. Paraderos fijos predeterminados con distancias moderadas entre ellos, entre 300 m y 500 m aproximadamente.

Una vez que se tenga el estudio definitivo el Sistema Integrado de Transporte Metropolitano por parte de la entidad correspondiente deberá ser adoptado el corredor propuesto por este estudio detallado.

Para garantizar la total fluidez de este corredor de transporte metropolitano, es necesario mejorar todas las intersecciones a nivel que intervienen

sobre este corredor, para tal efecto se propone la generación de las siguientes intersecciones viales a desnivel:

- Intersección Avenida 30 de Agosto con Avenida Belalcazar (sector calle 25).
- Intersección Avenida 30 de Agosto con la Calle 30.
- Intersección Av. 30 de Agosto con la Calle 35.
- Intersección Av. 30 de Agosto con la Calle 41.
- Intersección Av. 30 de Agosto con la Av. San Mateo (Intersección vial del Aeropuerto) .
- Intersección de la Av. 30 de Agosto y la Calle 82.
- Intersección Avenida 30 de Agosto con La Romelia- El Pollo (Intersección del Pollo).
- Intersección de la calle 21 con las carreras 13 y 14.

Estas harían parte complementaria de las que hoy ya existen como:

- Los puentes de las carreras 9a y 10a.
- La intersección de la Gobernación o calle 17.
- La intersección de la calle 50.
- La intersección de la Avenida 30 de Agosto y la Avenida Villa Olímpica.

La Avenida de las Américas y la Avenida del Río, hacen parte también del sistema vial principal, fortaleciendo zonas por desarrollar como el sector sur de la ciudad, el cual presenta a mediano y largo plazo un fuerte crecimiento urbano, por tal motivo la Avenida de las Américas juega un papel importante en este desarrollo y a la que se le debe garantizar en un alto porcentaje de su recorrido calzadas de servicio que permitan el buen desarrollo de las diferentes actividades que se proyecten sobre este corredor, sin entorpecer el normal funcionamiento de sus calzadas principales; en el caso de la Avenida del Río o Centenario, su construcción en doble calzada y su proyección hacia el sector oriental, pasando por la fabrica de hilos cadena, hasta interceptar con la Avenida Santander en el sector de la antigua planta de Agafano, permitirá recuperar de manera integral con el proyecto de recuperación paisajística del río Otún, toda una zona deprimida y de poco desarrollo de la ciudad.

Las demás vías Arterias Secundarias, colectoras y locales, deben ser articuladoras del sistema vial principal, de tal manera que se pueda obtener una estructura vial equilibrada y eficiente, acorde con

las necesidades de desplazamiento de los usuarios de la ciudad, y en directa relación con los usos del suelo y densidades que se proponen en el plan.

Dentro de la estructura vial de la zona central de la ciudad, el eje del colector Egoyá y su área de influencia, plantean un gran potencial para la generación de espacio público y fortalecimiento de los recorridos peatonales, potenciando a mediano y largo plazo el desarrollo del “Bulevar Egoyá”.

Al interior del “Bulevar Egoyá” se le dará prioridad a los flujos peatonales, permitiendo la circulación de vehículos de manera restringida, de tal manera que se garantice el funcionamiento de todos los usos del suelo previstos para el bulevar.

Los parqueaderos públicos serán un elemento fundamental para fomentar el desarrollo y activación del bulevar y de la zona del centro adyacente a este, para tal efecto estos deben ser construidos en sótano potenciando la construcción de espacio público a nivel de las vías circundantes.

3.1.1. Sistema Vial.

Estará compuesto fundamentalmente por las siguiente vías (ver plano No. 17 Sistema Vial):

A corto plazo, los siguientes proyectos:

- Recuperación Urbanística del Centro. Incluye la Semi- Peatonalización de la carrera 7ª y 8ª entre el Parque El Lago Uribe Uribe y la Avenida del Ferrocarril y de la Calle 19 entre la Plaza de Bolívar y el Parque Olaya Herrera.
- Calle 95, entre la Av. 30 de Agosto y la Av. Villa Olímpica.
- Calle 97, entre la Av. Consota y la Av. De las Américas.
- Puente sobre el río Consota, para darle continuidad a la Calle 83 con el sector de Corales.
- Conexión Av. De las Américas - Av. San Mateo.
- Vía de acceso al barrio El Poblado.
- Vía de Conexión Gaviotas - Boston.
- Vía de Conexión Ciudadela Comfamiliar - Vía Altagracia.
- Vía de Conexión Barrio Guayacanes - Barrio El Cardal.
- Vía la Cuchilla de los Castro, entre el Barrio El Libertador y el Barrio Villa del Sur.
- Construcción de la Av. Belalcazar, entre la intersección de la Calle 25 bis con carrera 12 y la calle 21.

- Ampliación carrera 6. Entre calles 12 y 14, contiguo al viaducto.

A mediano plazo.

- Ampliación de las carreras 10 y 11 entre calles 13 y 14
- Avenida Egozá. carrera 12 bis. Desde el parque la Rebeca, hasta carrera 8.
- Conexión carrera 15 Avenida 30 de Agosto Calle 33.
- Vía Malabar.
- Avenida de las Américas.
- Conexión Av. Belalcazar - Avenida de las Américas (calzada norte).
- Conexión Av. Belalcazar - Avenida de las Américas (calzada sur).Puente sobre la Calle 23.
- Construcción puente sobre la Calle 13, entre la carrera 11 bis y la Av. -Circunvalar.
- Av. Villa Olímpica, entre la Glorieta del Estadio y la Glorieta de Mercasa.
- Ampliación de la Calle 21, entre la carrera 8ª y la carrera 3ª.
- Vía Paisajística del Parque El Vergel
- Vía de Conexión Paisajística Poblado I Etapa - Poblado II Etapa
- Vía de Conexión Urbanización Hamburgo - Urbanización Poblado II Etapa.
- Vía de Conexión carrera 16 bis Barrio Centenario y carrera 16 bis Barrio San Nicolás.
- Anillo Perimetral Estadio.
- Avenida Consota.
- Entre la Avenida de Las Américas (Acceso a Cuba) y la Villa Olímpica.
- Avenida Belmonte.
- Entre la Villa Olímpica y la vía Alcalá-La Virginia .
- Calle 82 entre la Av. 30 de Agosto - Intersección Barrio Alfa.
- Prolongación de la Av. del Río o Centenario, desde el puente Mosquera hasta interceptar la Avenida Santander en el sector de la antigua planta de Agafano.
- La calle 50 entre la carrera 11 y la Avenida de las Américas.
- Conexión calle 50 – calle 41.
- Calle 94, entre la Av. 30 de Agosto y la Av. De las Américas.
- Calle 105, entre la Av. 30 de Agosto y la Glorieta de la calle 105.
- Circuito Institucional Juan B. Gutiérrez.
- Vía Nuevo Rocío.

3.1.2. Tránsito.

3.1.2.1. Situación Actual.

El comportamiento del tránsito en la ciudad, plantea una tendencia fuerte en su relación con el centro, dado que este es el sitio de mayor generación de viajes, por su composición de usos del suelo, encontrándose que en el se localizan las principales zonas institucionales, financieras, comerciales, etc., del Área Metropolitana Centro Occidente.

Existen otras zonas generadoras de viaje de importancia para el tránsito de la ciudad, como lo son: la comuna Universidad, la comuna Boston y la comuna de Cuba, con gran participación en la movilización de personas en actividades como estudio y trabajo.

La mayoría de las vías urbanas del municipio tienen un comportamiento unidireccional de su flujo vehicular, sin embargo para las zonas de mayor densificación que por lo general coinciden con los sectores de difícil accesibilidad (ubicados en la periferia), la utilización de vías en doble sentido es bastante frecuente, como por ejemplo: el acceso al barrio el poblado y zona sur en expansión, el actual acceso al barrio Cuba por la vía a Villa Alicia, la calle 21 desde la carrera 14 hacia el sur, la vía de acceso a Villa Santana, etc.

Esta necesidad de utilizar vías en doble sentido es muestra clara de la deficiente racionalización y precario equilibrio de la malla vial urbana en algunos sectores, y un componente importante en los factores de riesgo en la accidentabilidad vial.

3.1.2.2. Criterios de Intervención

Es importante entonces generar y promover en cada uno de los ciudadanos fundamentos esenciales de convivencia y cultura ciudadana, que permitan eliminar de la movilidad urbana de la ciudad, agentes externos que hacen más caótico el comportamiento del tránsito. Debe entonces fortalecerse el conocimiento y respeto de las señales de tránsito, mejorar su localización y utilización; como por el ejemplo el permitir los giros a la derecha en algunas intersecciones que lo puedan permitir, sin causar mayores riesgos a los conductores y peatones.

Con el objetivo de garantizar la libre circulación de los peatones, se debe fortalecer la reglamentación para la construcción de andenes, plazoletas y espacio público en general, de tal manera que siempre se permita la continuidad en la circulación peatonal y su accesibilidad a los discapacitados.

Adicionar a las intersecciones semaforizadas de los principales corredores viales, fases peatonales y demarcación de las zonas cebras para el cruce de peatones.

Localización de señales preventivas de tránsito en los sitios de mayor circulación peatonal, como: escuelas, colegios, áreas institucionales y comerciales, así como en los sitios que por su ubicación son puntos obligados para la circulación peatonal de importantes zonas residenciales.

3.1.2.3. Propuesta

3.1.2.3.1. Normas básicas en cuanto a señalización.

Las señales reglamentarias y las señales preventivas, deben ser visibles a los conductores de día y de noche. Por lo tanto, requieren alguna forma de iluminación o reflectorización.

Las señales deben colocarse en forma de que no sean obstruidas por objetos cercanos o por otras señales o elementos de control de tránsito. Cuando la señal implique una decisión del conductor debe localizarse con suficiente anticipación para que este pueda realizar la operación correspondiente con seguridad.

En general, las señales en donde se requiere un cierto grado de control en el uso de carriles, es deseable instalar señales colgantes que puedan colocarse exactamente encima de los carriles a los que se refieren.

Las señales reglamentarias normalmente se colocan donde la orden o prohibición se aplica o comienza. Las señales preventivas se localizan con anticipación a la condición o peligro que encontrará el conductor. Las señales informativas se colocan donde se requieren para mantener al conductor informado de la ruta que debe seguir hacia su destino.

Es de vital importancia que en la localización de los usos del suelo de mayor impacto (centros comerciales, centros educativos, áreas institucionales, talleres, bodegas, etc.), sobre los corredores viales de mayor demanda de tráfico, no interfieran en su normal funcionamiento, tanto el tránsito de vehículos como de peatones, por ello se debe reglamentar y exigir que este tipo de usos cumpla con unos parámetros mínimos para su funcionalidad, como:

- Calzadas de servicio o bahías de aproximación que aislen el tráfico principal del corredor vial, del generado por la actividad reglamentada en dicho sitio.
- Que el andén tenga siempre una continuidad, que permita el tránsito de los peatones o discapacitados sin ningún tipo de obstáculo.
- Localización de parqueaderos al interior del lote en donde se realice la actividad de alto impacto urbano, sin permitir el parqueo sobre las calzadas, andenes, zonas verdes o antejardines.
- El desarrollo de la actividad reglamentada debe realizarse exclusivamente al interior del predio. Situación que generalmente no es cumplida por predios destinados a talleres de mecánica automotriz o de otro tipo.

El municipio debe fijar una política clara para la localización, dimensionamiento y diseño de los avisos publicitarios y señalización reglamentaria y preventiva de tránsito y transporte de acuerdo a la ley, de tal forma que no contaminen el ambiente urbano y no sean generadores de distracción para conductores y peatones.

Debe generarse una relocalización y adecuación de los sitios definidos para paraderos de buses.

3.1.3. Sistema de Transporte

3.1.3.1. Transporte Público

3.1.3.1.1. Situación Actual

El transporte público en la ciudad tiene características de orden metropolitano, pues su estructura cubre los municipios de la Virginia, Pereira y Dosquebradas, dando respuesta al 52% de los viajes generados en el Area Metropolitana en todas las modalidades (Bus y Busetas, taxi, taxi colectivo, auto particular, a pie, etc) y que están alrededor de los 900.000 viajes diarios.

Hoy la ciudad no cuenta con un transporte eficiente y competitivo, que este acorde con las necesidades de viaje de la población y con los retos que el desarrollo exige desde el punto de vista ambiental y de la funcionalidad de la ciudad. La problemática del transporte público es estructural, ya que no existe esa conciencia de lo público, prevaleciendo más los intereses particulares que los colectivos.

El servicio de taxi en la ciudad y en el Area Metropolitana se ha incrementado notablemente en los últimos años, llegando a contar hoy con más de 2700 taxis, que movilizan tan solo el 6% de los viajes generados en el Area Metropolitana. Estos tienen gran incidencia en el comportamiento del tráfico vehicular en el Centro de Pereira, pues su alta rotación en busca de pasajeros conlleva altos grado de congestión, contaminación por fuentes móviles y saturación de las intersecciones.

3.1.3.1.2. Criterios de la Intervención

Para la superación de la problemática anterior, se propone implementar un Sistema Integrado de Transporte Público Metropolitano que permita la racionalización del mismo, la disminución de los costos de operación y los tiempos de viaje de los usuarios. De esta manera la dinámica de la ciudad, en todos sus niveles se verá favorecida debido a aumento ordenado de la movilidad urbana.

3.1.3.1.3. Propuesta

La propuesta plantea un Sistema Integrado de Transporte Público Masivo Metropolitano a largo plazo, basado en el fortalecimiento de un corredor vial, el cual tenga características de transporte público masivo, que integre los municipios del área metropolitana, y a futuro sea capaz de soportar el tráfico de transporte público masivo que proveniente de los municipios vecinos.

Este se deberá desarrollar mediante el fortalecimiento de las siguientes vías:

- Vía la Virginia - Cerritos
- Vía Cerritos - Avenida 30 de Agosto
- Avenida 30 de Agosto - Avenida del Ferrocarril.
- Avenida del Ferrocarril - Viaducto
- Viaducto - Avenida Simón Bolívar
- Avenida las Américas. Desde la Intersección El Pollo, hasta la Intersección con la Calle 17.
- Avenida del Rio o Centenario. Desde el Intercambiador de Turín, hasta la Intersección con la Avenida Santander (Antigua planta de Agafano).
- Calle 17. Desde el Intercambiador del Terminal, hasta la Intersección de la Gobernación.
- Vía San Joaquin. Desde la Av. Las Américas, hasta la intersección con la Autopista del Café.

Para su eficiente funcionamiento deberá estar acompañado, de sitios especiales, denominados

Nodos Intercambiadores, que cumplan funciones de transbordo de pasajeros y resuelvan conflictos de tráfico de transporte masivo al transferirse en estos sitios otros corredores viales pero de menor jerarquía.

Se plantea entonces un sistema de transporte de carácter metropolitano, que vincula, en primera instancia, las ciudades de Pereira y Dosquebradas.

La primera fase de integración metropolitana, a través del transporte masivo, consiste en:

- Definir unos sitios preestablecidos de embarque y desembarque de pasajeros en distancias moderadas que garanticen el funcionamiento del sistema, localizados en lugares con mayor posibilidad de movilización de pasajeros y con mejor respuesta de implantación urbana.
- El recorrido de los vehiculos del sistema deberá hacerse por carriles exclusivos que no tengan interferencia con el resto del trafico para garantizar la movilidad y frecuencia de parada. El carril deberá ser lo suficientemente amplio para que garantice las maniobras de los vehiculos.
- El proyecto debe utilizar vehiculos de mayor capacidad y comodidad.
- Se deberá tener la posibilidad de implementar la tarifa unificada prepagada (Tiquetes).
- El corredor permite su ajuste futuro para que sean incorporados al sistema vehiculos de transporte bi-articulados, tri-articulados e incluso la utilización de rieles.
- El parque automotor a utilizar en el corredor de transporte masivo, debe tener un color o distintivo especial que genere en la comunidad una aptitud o apropiación positiva del nuevo sistema.

El sistema de rutas alimentadoras, tiene como función principal relacionar las diferentes zonas del Area Metropolitana con el corredor principal de transporte masivo y con los puntos de intercambio o puertas de acceso definidas para el centro de Pereira.

Además las rutas alimentadoras tienen como función permitir la movilidad de los usuarios desde el centro de la ciudad hacia los sectores periféricos y viceversa.

3.1.3.1.3.1. Rutas Circulares del Centro

Consiste en el establecimiento de una o varias rutas con paraderos previamente definidos que permitirán la movilidad en los alrededores del centro de la ciudad, dicha ruta se comunicara con el corredor principal de transporte, a través de los intercambiadores del sistema principal definido dentro del proyecto. Los paraderos se localizaran a distancias moderadas de manera que brinden buena oferta de espacio publico y garanticen la seguridad del peatón.

Cada uno de los corredores que dan respuesta a la movilidad del centro, contará con un carril de uso exclusivo para su funcionamiento, sobre el cual no se permitirá ningún tipo de parqueo de vehiculos particulares, de tal forma que se garantice la fluidez del transporte colectivo.

Este nivel secundario de transporte exige la localización de unos puntos de intercambio en el perimetro del centro de tal manera que se conviertan en las puertas de acceso, y que a su vez promuevan la renovación y desarrollo de sus áreas de influencia.

Como parte importante de esta propuesta se plantea la necesidad de estimular el desarrollo de áreas de parqueo por fuera del centro histórico y tradicional de la ciudad, pues uno de los objetivos que se quiere lograr es desestimular el ingreso de vehiculos particulares al centro; para tal efecto se determina que el área adyacente a los puntos de intercambio, sería estratégicamente la mejor para estimular al usuario del vehículo particular a usar el nuevo sistema de transporte.

La localización exacta de los paraderos como la definición de los corredores se establecerá de acuerdo con la propuesta del macroproyecto del Sistema Integrado de Transporte adelantado a través del Area Metropolitana del Centro Occidente.

La localización de corredores y paraderos deberá guardar armonia con la definición de los usos del suelo y las normas urbanísticas, de manera que el sistema sea eficiente y garantice a su vez la movilidad urbana y la seguridad del peatón estimulando las actividades comerciales y la circulación peatonal.

La propuesta debe ser complementada con una política de restricción a la libre circulación de taxis al interior del Centro tradicional, comprendido entre las calles 14 y 25 y las carreras 6a y 9a, generando nuevas zonas de parqueo de taxis o zonas amarillas,

que se definen como sitios de obligado abordaje de pasajeros.

Es importante que las empresas afiliadoras de taxis promuevan entre sus conductores clases de inducción en cultura ciudadana, conocimiento de las señales de tránsito, historia y datos culturales de la ciudad, como requisitos para que los conductores puedan prestar el servicio.

Con el crecimiento y expansión de la ciudad se hace indispensable para brindar una mejor cobertura de transporte colectivo, que se creen rutas de taxis colectivos desde estas zonas hacia el Centro de la ciudad de fuerte incidencia en los deseos de viaje de la población. Esta medida obligaría a que los urbanizadores determinen en los nuevos asentamientos bahias de parqueo para taxis colectivos, las cuales tendrán una capacidad mínima de 3 taxis, parqueados en paralelo.

Para consolidar la propuesta se deberá considerar además:

- Preservar el corredor de la Avenida 30 de Agosto, como el futuro corredor de transporte masivo de la ciudad, en el que se tienen que definir parámetros adecuados de sección vial, usos del suelo y densidades en pro del logro de este objetivo.
- Priorizar el transporte público sobre el transporte particular.
- Diseñar las intersecciones viales a nivel de diseño geométrico y de controladores de tráfico automatizados, para que den prioridad a los corredores de transporte público.
- Definir carriles de circulación exclusiva para el transporte público, en todos los corredores que se plantean para este sistema.
- Modernizar y tecnificar el parque automotor a utilizar.
- Implementar la utilización de combustibles con baja emisión de contaminantes para fuentes móviles, como el gas.
- Modernizar y desarrollar modelos empresariales que logren optimizar el funcionamiento de las 7 empresas de transporte metropolitano existentes, de tal forma que les permitan estar acorde con el desarrollo futuro de la ciudad.
- Recuperar el papel que el Municipio, como representante del estado, debe jugar en la prestación del servicio de transporte público, para tal efecto se promoverá la creación de una sola empresa operadora del Sistema de transporte, que integre a las empresas actuales.

Reglamentación de Bahías de Parqueo para Vehículos Particulares o Taxis

Cuando estás deben ser localizadas sobre los corredores de transporte público, deberán situarse al costado opuesto del carril solo bus, su ancho mínimo debe ser como mínimo lo suficiente como para que el parqueo del vehículo sea paralelo al eje de la vía y no invada el carril de circulación. En todo caso no se debe permitir parquear en forma perpendicular al eje de la vía ni sobre el carril del solo bus.

Reglamentación zonas amarillas

Se reglamentará una zona al interior del centro como área de uso restringido para la circulación de taxis, al interior de la cual la Secretaría de Planeación Municipal y el Instituto de Tránsito Municipal reglamentarán las Zonas Amarillas o sitios de acopio de taxis. Estas zonas Amarillas estarán ubicadas entre la carrera 5a y la carrera 10a y entre la calle 14 y la calle 25. En el corto plazo el cuadrante de restricción estará definido entre las carreras 6ª y 9ª y las calles 14 y 25.

Reglamentación zonas azules y áreas de cargue y descargar

La Secretaría de Planeación Municipal y el Instituto de Tránsito y Transporte Municipal, restringirán y reglamentarán el uso de las Zonas Azules (Parqueo autorizado sobre las vías públicas), y las áreas dispuestas para el cargue y descargar, al interior del área comprendida entre la Carrera 5a y la Carrera 10 y entre la Calle 13 y la Calle 25.

Reglamentación de Andenes.

Esta se ajustará al plano No. 13 de zonificación de andenes protocolizado por el plan de Ordenamiento Territorial.

En la zona de ampliación de andenes a cinco metros (según plano de zonificación de andenes), se contabilizará dentro de esta medida la zona verde si existiera, en las demás zonas la ampliación se realizará sin detrimento de la zona verde.

Siempre se deberá garantizar la continuidad del andén, de tal forma que su tránsito sea viable para cualquier tipo de persona.

Reglamentación de Andenes en Zonas con Planteamiento Urbanístico.

En la zona definida para ampliación de andenes a dos metros (2.00 mts), se respetará el planteamiento urbanístico de los barrios o sectores aprobados por la Secretaría de Planeación Municipal hasta la fecha de aprobación del presente acuerdo. En todo caso el andén mínimo será de 2 m de ancho.

En los casos que la calzada vehicular sea mayor a la propuesta se conservará la existente y se ampliará el andén al exigido para dicha vía. Si después de cumplir con la sección propuesta quedase área de antejardín, el nuevo paramento podrá quedar en el borde interior de andén, excepto para sectores en los cuales se tenga un planteamiento urbanístico previamente definido, o en zonas definidas como de tratamiento en las cuales se deberá respetar la sección correspondiente al antejardín, definida en su correspondiente norma urbanística.

Retiros sobre obras de infraestructura vial

Sobre cualquier obra de infraestructura vial, tales como puentes vehiculares, puentes peatonales y obras de contención o protección, se deberá dejar un retiro mínimo obligatorio de quince metros (15 metros), con respecto a cualquier tipo de proyecto de orden público o privado que se desee ejecutar.

3.1.3.1.3.2 Transporte de vehículos particulares

Este tipo de transporte tiene gran impacto en la ciudad, este cuenta con un parque automotor rodante cercano a los 60.000 vehículos, y que movilizan tan solo un 14% de los viajes generados, y es el principal productor de contaminación por fuentes móviles y de conflictos de congestión y saturación sobre la red vial. La mayor incidencia de este tipo de transporte se refleja en la zona central, pues es esta la de mayor atracción de viajes, lo que obliga a que se apliquen políticas de racionalización del transporte tanto público como particular, considerándose para este último medidas de restricción a nivel de parqueo en el Centro Histórico o tradicional de la ciudad.

Se hace necesario entonces formular una propuesta de transporte público, que visualice y armonice a mediano y largo plazo el crecimiento coherente y planificado de la ciudad.

3.1.3.2. Terminales de transporte.

3.1.3.2.1 Terrestres

3.1.3.2.1.1 Terminales de Transporte Urbano para Buses

Toda ciudad planificada y organizada urbanísticamente contempla las terminales de transporte como elementos participes de la infraestructura del sistema de transporte, las cuales requieren un espacio físico para operar con todas las garantías y controles, mejorando el nivel prestacional del servicio de transporte sin causar perjuicios a la comunidad.

Las terminales son parte fundamental de la infraestructura de un sistema de transporte, ya que desde ellas se despachan y controlan las rutas, se parquean los vehículos en los periodos de baja demanda y se realizan algunas operaciones menores como aseo, lavado, cambio de llantas, etc.

La ciudad no cuenta con este tipo de infraestructura y por ello desde siempre las terminales de rutas de buses urbanos han operado sobre la vía pública, cambiando de ubicación de acuerdo al crecimiento urbano de la ciudad, lo que ha generado problemas de toda índole, llevando a la comunidad a manifestarlos por los diferentes medios a los estamentos gubernamentales.

Esta deficiencia en la infraestructura del transporte, tiene efectos directos que se manifiestan en deterioro acelerado del pavimento, devaluación de las viviendas vecinas, alto riesgo de accidentes, continuas obstrucciones del tránsito, altos niveles de ruido, concentración de gases, presencia permanente de basuras, agua, aceites y combustibles, atraen además a la zona personas que por su comportamiento hacen difícil la convivencia del sector.

Con el objetivo de dotar a la ciudad de lotes estratégicamente ubicados y adecuados para la operación de los terminales de rutas de buses urbanos, se definen en el plano No. 4 correspondiente a equipamientos colectivos los sitios destinados para éstos.

3.1.3.2.1.2. De pasajeros urbano - rural.

Localizados en los siguientes sectores:

- Intersección Cerritos.
- Intersección Avenida las Américas - Villa Alicia - Avenida 30 de Agosto.

- Intersección Avenida las Américas proyección paralela Sur.
- Intersección la Coruña (articula la vía la Esmeralda con la vía Alcalá - la Virginia).
- Intersección vía la Esmeralda - vía Armenia.
- Intersección Calle 17 - Terminal de Transporte.
- Sector Libaré.
- Intersección Crucero de Combia.
- Intersección Vía a Morelia - vía a Altagracia

3.1.3.2.1.3. Terminales de carga

Localizados en los sectores de:

- Intersección vía la Virginia - la Pedregosa - Banca del Ferrocarril.

3.1.3.2.1.4. Mixtos (carga y pasajeros)

Localizados en los sectores de:

- Intersección el Tigre, articula la vía "Desarrollo Vial Armenia - Pereira - Manizales" (Autopista del Café), con la doble calzada Pereira - Cerritos y la vía Alcalá - La Virginia.
- Intersección vía Alsacia - vía la Pedregosa.

3.1.3.2.1.5 Férreo de carga y pasajeros

Localizado en los sectores de:

- Nuevo Sol - Antigua Banca del Ferrocarril.
- Intersección vía la Virginia - Antigua - Banca del Ferrocarril.

3.1.3.2.1.6. Aéreos de carga y pasajeros

Localizados en los sectores de:

- Aeropuerto Internacional Matecaña.
- Aeropuerto Santa Ana.

3.2 SERVICIOS PÚBLICOS.

3.2.1. Situación Actual

El nuevo régimen territorial de prestación de los servicios públicos domiciliarios, definidos en la Ley 142 de 1994 y el acceso a otros servicios, da la posibilidad de competir tanto en el ámbito local, como nacional con otras empresas de mayor o menor desarrollo, quedando en ventaja o desventaja, según las fortalezas o debilidades que se tenga.

Además, se contemplan aspectos generales como:

- Alta dependencia del gobierno central en el sistema tarifario y de regulación.
- Dificultad para recibir del gobierno central los subsidios.
- Falta de coordinación interinstitucional para la ejecución de obras.
- Aumento de costos como producto del desmonte de los subsidios.
- Falta fortalecer las instituciones de servicios públicos en el área social.
- Influencia política en la toma de decisiones que impiden la expansión de los servicios.
- Falta educación continuada.
- Baja disponibilidad de recursos económicos.
- Alta carga de prestaciones laborales heredadas de las antiguas Empresas Públicas de Pereira.
- Dificultad en el acceso de las personas de bajos recursos económicos a los servicios públicos.
- Atraso tarifario que impide el desarrollo de servicios de acueducto y alcantarillado.
- Falta de financiación para programas presentes, de mediano y de largo plazo.

3.2.1.1. Telecomunicaciones

El municipio contaba, según su inventario a diciembre de 1997, con 108.886 líneas telefónicas en funcionamiento.

DISTRIBUCIÓN DE TELEFONOS*

SECTOR	LÍNEAS
Residencial	76.144
Comercial e Industrial	24.488
Oficial	1.768
Rural	2.487
Público	1.070
Otros	2.929
TOTAL	108.886

* Fuente: Empresa de Telecomunicaciones/98.

Al concluir el primer trimestre de 1998 se había adelantado un plan de ampliación de 80.000 líneas adicionales, con 46.000 líneas nuevas, logrando un total de 151.082 líneas instaladas.

Antes del año 2.000 se tendrá un cubrimiento para una densidad telefónica por habitante en Pereira superior a las 30 líneas por cada 100 personas.

En junio de 1997 se completó la digitalización del sistema telefónico, con el cambio de 26.000 líneas análogas por digitales.

- **Telefonía social:** Se adelantó un plan inicial por 2.300 líneas para los estratos 1 y 2 y se proyecta una etapa por 15.567 líneas.
- **Telefonía inalámbrica:** Se desarrolló un proyecto de instalación de 650 líneas.
- **Telefonía pública:** Se han adicionado 1.070 teléfonos públicos monederos y se tiene programada la instalación de 500 nuevas para teléfonos públicos operados con tarjeta prepagada, con lo cual se alcanzará una densidad de 4 teléfonos públicos por cada mil habitantes en Pereira.

3.2.1.2. Energía eléctrica

Contamos con dos plantas generadoras de energía eléctrica. Nuevo Libaré y Belmonte, tienen capacidad de 7 Megavattios (MVA) de un total de 95 MVA que utiliza en hora pico el municipio. La mayor parte de la energía es transformada, comprándola en bloque a empresas nacionales.

Aunque se tiene un cubrimiento total urbano y rural, con más de 100.000 usuarios, en esas condiciones el enfoque dado al desarrollo sectorial, requerido en Pereira, es en primer lugar la constitución de subestaciones transformadoras. Así se brindará una base confiable a la demanda, mediante el acceso al sistema interconectado nacional.

Se pretende construir algunos proyectos de generación que brinden en el futuro mayor confiabilidad al sistema.

Las pérdidas energéticas son altas (23%), pero habrá un proceso de racionalización y control para bajarla a un 19,7% antes del año 2.000.

El alumbrado público es de buena calidad y ha sido manejado por la empresa de energía, a través de un convenio con el municipio. Es necesario realizar nuevas negociaciones para que el servicio pueda continuar.

3.2.1.3. Gas natural.

Este servicio se inició en el año 1998 y lo prestará en forma exclusiva la Empresa Gases de Risaralda. Es una empresa de economía mixta, con participación accionaria importante por parte del municipio de Pereira, a través de la Empresa de Energía, de 38%.

En éstos tres años se programa un cubrimiento de 69.200 usuarios, distribuidos en todos los estratos y para lo cual se iniciaron los trabajos de construcción

de las redes externas. Para diciembre de 1998 estarán conectados al servicio los primeros 12.491 usuarios.

3.2.1.4. Acueducto

Tiene un cubrimiento en el área urbana del 95.1%, con 83.615 suscriptores, distribuidos así:

Residenciales	75.086	89.8%
Industrial	575	0.7%
Comercial	7.482	8.9 %
Oficial	376	0.4%
Provisional	96	0.1%

TOTAL **83.615** **100 %**

FUENTE: AGUAS Y AGUAS DE PEREIRA.

La Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Pereira S.A. E.S.P. en el último trimestre de 1997, presentó los siguientes indicadores que reflejan la calidad del servicio prestado:

Nivel de cobertura:	95.1
Eficiencia del recaudo:	90.0
Ejecución de Inversiones:	80.0
Cobertura medición:	93.0
Continuidad del servicio	97.0
Índice de agua no contabilizada:	40.1
Eficiencia Laboral:	\$80 por metro cúbico.

FUENTE: AGUAS Y AGUAS DE PEREIRA.

Con el fin de garantizar el agua disponible para el desarrollo de la ciudad, el servicio y los niveles de caudal adecuados en el Río Otún, se realizan actividades de conservación, protección y mantenimiento de la cuenca alta. Para ello se han adquirido 5.553 hectáreas y fueron sembrados aproximadamente 4.6 millones de árboles.

- Para la atención del servicio se capta del Río Otún 8.7 metros cúbicos por segundo, caudal que se comparte con el Proyecto Mixto Nuevo Libaré (generación de energía); hay una capacidad de tratamiento de 2.140 metros cúbicos en las plantas de Canceles, La Aurora, Pisamo I y Pisamo II. La longitud de las redes es de 385 kilómetros.
- El sistema funciona por gravedad, excepto en los sectores de Villa Santana y Naranjito. La capacidad de almacenamiento es de 36.100 metros cúbicos con los Tanques de La Aurora, Canceles I y Canceles II, Corea I, Corea II, Imelca y Villa Santana.
- Se han observado algunos problemas como la dependencia de una sola fuente de suministro,

hasta ahora proyectada su capacidad de abastecimiento para la primera década del siglo XXI.

- En 1997 se contrataron los estudios del balance hídrico para la subregión I (Pereira, Dosquebradas, Santa Rosa, Marsella) con la Universidad Nacional de Medellín, en el cual se determino entre otros la cantidad de aguas superficiales y la ubicación de las zonas de recarga de los acuíferos subterráneos (en los sectores del Nevado y El Manzano). Este estudio debe ser complementado para determinar el potencial aprovechamiento de las fuentes subterráneas presentes en esta subregión, ya que es una opción importante a tener en cuenta como fuente alterna de suministro para el consumo humano.

Falta dar un buen manejo de cuencas media y baja de todos los ríos y quebradas que suministran el líquido. Actualmente se está suministrando agua al municipio de Dosquebradas.

También es preocupante el indicador de agua no contabilizada, que a julio de 1997, se ubicó en el 49,7%. Se está desarrollando un programa que tiene como meta reducir las pérdidas de agua en el año 2.000 al 30%, el cual ha arrojado resultados importantes como es el de colocar el nivel de este índice en el 36% a Febrero de 1999.

El Programa de Agua no Contabilizada y Uso Racional del Agua, tienen como principales actividades: La *Macromedición*, Catastro de Redes, Zonificación, *Micromedición* y el Catastro de Usuarios.

También es importante definir las distintas campañas educativas, que propenden por una nueva cultura ciudadana orientada hacia la conservación del recurso agua.

En la zona rural existen 42 acueductos, para una cobertura del 80%, referida como disponibilidad del recurso con 8.827 suscriptores y unas 40.000 personas atendidas. Las pérdidas estimadas de agua son del 57%, la cobertura de *micromedición* es muy baja y los consumos promedios por habitante, alcanzan a triplicar los indicadores urbanos.

3.2.1.5. Alcantarillado.

Este servicio es considerado como el sistema de redes que recogen las aguas residuales y lluvias, transporte y disposición.

La Empresa de Acueducto y Alcantarillado sólo realiza el primer proceso (recolección y transporte). Esto condujo a la formulación del Plan Maestro, donde se proyectó completar los faltantes y así lograr unas fuentes hídricas sanas, un medio ambiente en equilibrio, todo en la búsqueda de una mejor calidad de vida para los habitantes de la ciudad.

El servicio de alcantarillado tiene una cobertura del 90.5%, con un total de 79.760 usuarios, distribuidos así:

Residencial	71.457	89,6
Industrial	557	0,7
Comercial	7.291	9,1
Oficial	362	0,5
Provisional	93	0,1
Total	79.760	100

FUENTE: AGUAS Y AGUAS DE PEREIRA.

Los principales indicadores que describen la calidad del servicio prestado son:

Nivel de Cobertura	90,5%
Eficiencia del Recaudo	90,0%
Ejecución Inversiones	80,0%
Eficiencia Laboral	\$60 por m ³ .

FUENTE: AGUAS Y AGUAS DE PEREIRA.

Las áreas de drenaje vierten al Río Otún, que recibe un 33% de las aguas servidas y al Río Consota, que recibe el 67% restante. El alcantarillado de la ciudad es de tipo combinado y cuenta con una infraestructura de recolección de 395 Kilómetros en tuberías que varían desde 6 pulgadas de diámetro hasta dos metros.

La contaminación de las fuentes hídricas constituye la mayor preocupación, especialmente de los ríos Consota y Otún.

Son de gran importancia las acciones que se vienen realizando con el fin de mitigar las inundaciones ocasionadas por la Quebrada El Oso. Se adelanta la canalización de ésta, con una sección de 10 metros de ancho y 3.50 a 4.00 metros de altura, simultáneamente con las obras de colectores de aguas servidas con el fin de sanear la fuente hídrica. Respecto a la Quebrada La Dulcera, la problemática de inestabilidad de esta cuenca en la zona comprendida entre la calle 23 y el Batallón San Mateo, contempla el proyecto de Canalización abierta de la misma y su saneamiento mediante la construcción de un canal de 3.40 kilómetros de largo y una sección de 5.00 x 2.70 metros.

En la zona rural, la recolección de aguas residuales se realiza sólo en los núcleos urbanos con disposición a las fuentes hídricas, causando la contaminación de ellas. Exceptuando la situación anterior, el resto de la población no cuenta con sistema de recolección. Resuelven el problema de aguas residuales con soluciones particulares poco técnicas. Este servicio no es atendido directamente por entidad alguna del orden municipal o departamental.

En lo que respecta a la zona de Cerritos, paralelo a la ejecución del Plan Maestro de Acueducto de esa zona, se adelantarán las obras respectivas de saneamiento hídrico.

3.2.1.6. Colector Egoyá

Después de suceder el terremoto del 25 de enero de 1999 la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Pereira, en coordinación con el Comité Local de Reconstrucción del Municipio, y una vez evaluados los daños sufridos en la estructura del colector y en la zona de influencia del mismo, se elaboró el documento soporte sobre las fallas técnicas y estructurales, así como las de impacto ambiental y urbanismo de las áreas aledañas.

Con base en este documento, el Fondo Nacional para la Reconstrucción del Eje Cafetero – FOREC – asignó una partida para la reconstrucción del colector por el orden de los \$17.000 millones de pesos. Para la ejecución de este proyecto, la Fundación VIDA Y FUTURO está realizando el estudio de “Selección de alternativa de solución al problema hidráulico del colector Egoyá”, el cual tendrá en cuenta los estudios anteriores siguientes:

- En 1989, la firma COINCO Ltda. ejecuto un estudio de diagnóstico sobre la situación del colector, donde se pudo deducir los tramos más críticos, pero no fue posible precisar la localización del trazado sobre el corredor que sigue actualmente el colector.
- En 1995, la firma HERNANDEZ PANTOJA & CIA Ltda. ejecutó un segundo estudio para definir las soluciones en los tramos más críticos determinados por el estudio de diagnóstico, esto es, el tramo comprendido entre las calles 22 a 27.
- En 1996, la firma SIETE Ltda. realizo los diseños y estudios básicos para la rehabilitación del colector Egoyá, planteando las alternativas

posibles para el manejo de la problemática; las cuales se relacionan a continuación:

1. Colector paralelo con capacidad hidráulica total y a igual profundidad del colector existente.
2. Colector paralelo con capacidad hidráulica total y a menor profundidad del colector existente.
3. Colector paralelo con capacidad hidráulica parcial y a igual profundidad utilizando el colector existente.
4. Colector paralelo con capacidad hidráulica parcial y a menor profundidad, utilizando el colector existente.
5. Túnel en la calle 17 con carrera 12 hasta la carrera 2^a entre calles 21 y 22 y la construcción del colector alterno entre calles 13 y 17 en concreto reforzado.

3.2.1.7. Aseo

La Empresa de Aseo de Pereira S.A ESP atendió a diciembre de 1997 un total de 87.173 usuarios, con un cubrimiento del 93% en la zona urbana y en la zona rural, se tiene un cubrimiento del 34%.

El servicio de barrido manual y mecánico se presta en toda la zona urbana, en calles, parques y avenidas pavimentadas, con una cobertura del 97%. Se cuenta actualmente con dos barredoras mecánicas, dos cargadores pequeños y una volqueta, que complementan el barrido manual.

La recolección se presta con 2 y 3 frecuencias en la semana. Es necesario atender la zona centro y los grandes generadores industriales y comerciales con una frecuencia diaria. Hay turnos diurnos y nocturnos, que han permitido una utilización más adecuada y de mayor rendimiento del parque automotor (18 recolectores).

En el relleno sanitario La Glorita la Empresa comprometió todos los avances tecnológicos vigentes en América Latina, para el manejo de los desechos urbanos. Son tratados cumpliendo con todos los requisitos exigidos por los organismos de regulación y control.

3.2.1.7.1. Escombreras

Con relación a las escombreras se tiene que la calidad del entorno urbano del municipio de Pereira, y del Área metropolitana, está siendo gravemente afectado por el manejo inadecuado

de los escombros producidos en las actividades de construcción. La disposición indiscriminada de éstos en cauces, vertientes y vaguadas, y el almacenamiento arbitrario en espacios y vías públicas, con el consiguiente entorpecimiento del tránsito de vehículos y peatones, se ha constituido en un problema creciente de deterioro ambiental en la ciudad.

Por lo anterior la ciudad de Pereira requiere con urgencia definir el problema de ubicación de los escombros, no solo porque la legislación así lo exige, sino porque la administración municipal quiere recuperar y mejorar el entorno físico de la ciudad que viene siendo deteriorado.

3.2.2. Criterios de intervención

Para la formulación de las propuestas de servicios públicos que a continuación se describen se tuvo en cuenta los diagnósticos y documentos elaborados hasta la fecha. Estas propuestas pretenden, entre otras, lo siguiente:

- Alcanzar un cubrimiento acorde con el nivel y perspectiva de desarrollo del municipio.
- Mejorar la calidad de los servicios para todos los habitantes con conexión y disminuir la vulnerabilidad del sistema de abastecimiento.
- Definir el horizonte a largo plazo para la prestación de cada uno de los servicios.
- Ampliar la cobertura de los servicios en la zona sur y occidental de la ciudad.
- Descontaminar el recurso hídrico y suelo, causados por los vertimientos domésticos y agropecuarios aguas arriba de la bocanoma que abastece el acueducto municipal. también se presentan graves índices de contaminación en los ríos Otún y Consota por la disposición de aguas servidas domésticas e industriales que se pretende solucionar.
- Racionalizar la canalización de corrientes y la ejecución de rellenos, en algunos casos, han agravado las situaciones de riesgo. El caso más dramático lo presenta la canalización de la quebrada Egoyá que cruza el centro de Pereira.

Por lo anterior las propuestas que se plantean son las siguientes:

3.2.3. Propuesta

La disponibilidad de redes primarias y secundarias de servicios públicos al interior del perímetro urbano y en las zonas de expansión urbana será de la siguiente manera:

3.2.3.1. Acueducto

Se realizara mediante la independización física de cada uno de los circuitos que lo conforman, los cuales serán abastecidos desde un tanque independiente (Ver Cuadro N° 7)

Cuadro N° 7: Circuitos de Acueducto

CIRCUITO	TANQUE	VOLUMEN (M3)	COTA TANQUE (m.s.n.m)
Centro	Canceles	10.000,00	1.478,00
Otún - Consota	Corea I y II	20.000,00	1.463,00
Popular Modelo	Canceles	10.000,00	1.478,00
Universidad	Canceles	10.000,00	1.478,00
Villa Santana	Santana	1.300,00	1.585,00
Huertas	Huertas	2.600,00	1.475,00
Rocio	Rocio	5.000,00	1.425,00
Naranjito	Naranjito	8.100,00	1.375,00
San Marcos	Naranjito	8.100,00	1.375,00
Batallón	Imelca	6.700,00	1.375,00
San Joaquín	Naranjito	8.100,00	1.375,00
Santa Marta	San Cayetano	5.400,00	1.285,00
Belmonte	Matecaña	4.800,00	1.325,00
Aeropuerto	Imelca	6.700,00	1.375,00
Ciudadela del Café	Imelca	6.700,00	1.375,00
Cerritos I	San Cayetano	5.400,00	1.285,00

FUENTE: AGUAS Y AGUAS DE PEREIRA.

Cuadro N° 8: Población y Demanda Total por Circuitos

CIRCUITO	AREA (Has)	POBLACION POR CIRCUITO	DEMANDA TOTAL (l.p.s.)
Centro	177,38	47.038,00	168,18
Otún - Consota	788,00	188.715,00	712,02
Popular Modelo	24,88	5.979,00	19,29

Universidad	292,50	55.031,00	178,47
Villa Santana	48,54	12.245,00	59,48
Huertas	258,10	33.565,00	109,85
Rocio	317,50	61.335,00	200,74
Naranjito	412,00	75.742,00	244,45
San Marcos	137,50	29.209,00	93,86
Batallón	340,50	81.871,00	263,86
San Joaquín	492,50	71.023,00	242,58
Santa Marta	491,25	65.294,00	228,00
Belmonte	285,75	50.981,00	171,25
Aeropuerto	326,00	28.443,00	101,10
Ciudadela del Café	141,50	37.236,00	120,39

FUENTE: AGUAS Y AGUAS DE PEREIRA.

y ejecutando las siguientes obras a corto y mediano plazo:

- Optimización del antiguo canal de conducción, localizado en la vereda San José.
- Optimización del funcionamiento hidráulico en la operación de los tanques de compensación y almacenamiento de Canceles y Corea, cambiando la salida lateral existente por una salida de fondo.
- Construcción y puesta en marcha de la planta de tratamiento Pisamo III.
- Optimización de las plantas de tratamiento existentes.
- Programa de Agua No Contabilizada el cual contempla:
 - Instalación de macromedidores en las 4 plantas de potabilización, en la captación, en los 6 tanques de distribución y en las principales tuberías de conducción.
 - Programa de detección y reparación de fugas en el sistema; reducción y control de pérdidas de agua, proporcionalmente a la proyección de la demanda, para reducirlas del 36% al 30% a finales del 2.003.
 - Instalación de aproximadamente 110.000,00 medidores domiciliarios de diámetros 1/2" y 3/4" durante 5 años, a partir de 1.999.
 - Instalación de aproximadamente 430,00 medidores de diámetros 1" a 3" para grandes consumidores, especialmente comerciales e industriales.
- Construcción de tanques de distribución el cual contempla:
 - La construcción de 5 tanques de concreto armado superficiales con capacidad total o combinada de 13.500,00 m3, serán: Tanque

Imelca II (2.700,00 m3) y las primeras etapas de los tanques Naranjito (2.700,00 m3), Matecaña (2.400,00 m3) y San Cayetano módulos I y II (5.700,00 m3) con sus respectivas estructuras de control.

- Renovación de redes con insuficiencia hidráulica y con obsolescencia existentes del circuito Otún - Consota en una longitud de 1.700,00 mt.
- Instalación de 3 tuberías de conducción en diámetros de 36", 24" a 12" y aproximadamente 11,00 kilómetros de longitud, estas tuberías son:
 - La red expresa suoriental: Canceles-Rocío-Naranjito-San Marcos con una longitud de 9.135,00 mt y con diámetros entre 12" y 24". Esta tubería nos permite abastecer los circuitos San Marcos, Naranjito, Rocío y Universidad.
 - La red Matecaña - Villa Olímpica con una longitud de 1.650,00 m. y con diámetros entre 12" y 16". Esta tubería nos permite abastecer los circuitos Batallón y San Joaquín.
 - La red Gaseosas Lux-Idema con una longitud de 1.050,00 mt y con diámetros entre 8" y 16". Esta tubería nos permite abastecer los circuitos Belmonte, Santa Marta y Cerritos I.
- Redes de distribución en varios barrios, el cual comprende la instalación de cerca de 28,00 kilómetros de tuberías de distribución de diámetros 20" a 3" en diversos barrios de la ciudad.
- La Planta de Tratamiento de agua potable de Santana ubicada en el barrio Villa Santana, en el sector de Las Mercedes, del Municipio de Pereira. A partir de la cual se reforzara la distribución de agua potable para Pereira y Dosquebradas.
- Estación de bombeo y red de impulsión desde el primer modulo de la planta de tratamiento Santana hasta los tanques de almacenamiento para abastecer nuevos sectores.

3.2.3.2. Alcantarillado

En el sistema de alcantarillado la disponibilidad de servicios se encuentra ligada al saneamiento hídrico, el cual contempla como política primordial la construcción de interceptores-colectores paralelos a los ríos y quebradas presentes en la zona urbana y en las zonas de expansión urbana, como son:

- Instalación de colectores de refuerzo, dentro del cual se contempla la instalación de 33,00

colectores de refuerzo con tuberías de concreto simple y armado de diámetros 10" a 56" y 10 kilómetros de longitud total que drenarían a la cuenca del río Otún; incluyendo la construcción de 47,00 estructuras de separación de aguas residuales de aguas lluvias. Instalación de 63,00 colectores de refuerzo con tuberías de concreto simple y armado de diámetros 10" a 52" y 7,00 kilómetros de longitud total que drenarían al río Consota y varios de sus afluentes, incluyendo 108 estructuras de separación.

- Renovación de redes de alcantarillado combinado, dentro del cual se contempla la instalación de 14 kilómetros de redes de alcantarillado en varios barrios de la ciudad en diámetros entre 8" y 30".
- Interceptores de aguas residuales, dentro del cual se contempla la instalación de 28,40 kilómetros de tuberías de concreto simple y armado de diámetro 8" a 36" a lo largo de 12,00 quebradas en la zona urbana de la ciudad. Instalación de 26,10 kilómetros de tuberías de concreto simple y armado de diámetro entre 10" y 52" a lo largo de los ríos Otún en su margen izquierda y del río Consota en sus dos márgenes, hasta el sitio donde se iniciaría el emisario para llevar las aguas residuales a la futura planta de tratamiento de aguas residuales; tanto el emisario como la planta de tratamiento de aguas residuales se construirán por el sistema BOOT (Financiación, construcción, operación y transferencia por parte de un operador privado) o similar.
- Canalizaciones, las cuales comprenden: la construcción de 1,10 kilómetros de canal abierto sobre la parte aguas abajo de la quebrada El Oso, hasta su confluencia con el río Consota; la sección del canal será de 10 metros de ancho y 3,50 a 4,00 metros de alto. La construcción de un canal de 3,40 kilómetros de longitud y una sección de 5,00 x 2,70 metros de concreto armado sobre una parte de la quebrada La Dulcera hasta su confluencia con el río Consota.
- Planta de tratamiento sistema Otún - I Etapa.
- Planta de tratamiento sistema Consota - I Etapa.
- También se tiene previsto la ejecución de obras que contemplan el componente ambiental y el reasentamiento de familias, así: Se realizaran las obras necesarias para proteger ambientalmente los tramos de 8 quebradas

donde se construirán los interceptores de aguas residuales, consistentes esencialmente en obras de estabilidad de taludes, control de erosión superficial, empedradización, etc.; El desarrollo del plan de manejo ambiental de la cuenca media y alta del río Otún; Programa de educación ambiental; La reubicación de aproximadamente 190 familias en terrenos ya obtenidos por la municipalidad; Las obras de protección ambiental en la quebrada la Dulcera y en ciertos tramos de los ríos Otún y Consota y La reubicación de aproximadamente 150 familias.

3.2.3.3. Colector Egojá

Como primera acción a ejecutar a corto plazo, se está ejecutando por parte de la Fundación Vida y Futuro el estudio "Selección de alternativa de solución al problema hidráulico del colector Egojá".

La problemática del colector Egojá siendo responsabilidad del municipio, se ha conformado un grupo de trabajo interinstitucional entre la misma fundación, Planeación Municipal, Aguas y Aguas y CARDER con el fin de garantizar que la alternativa seleccionada sea la que mejor responda tanto al problema hidráulico y sanitario como a la generación de procesos de renovación urbana y mejoramiento del espacio público y a la mitigación del riesgo sísmico y así darle una solución integral a la problemática del colector que tenga en cuenta los siguiente parámetros:

1. Vulnerabilidad hidráulica.
2. Vulnerabilidad Sismo - Geotécnica.
3. Vulnerabilidad Hidrosanitaria.
4. Vulnerabilidad Socioeconómica.
5. Vulnerabilidad del ordenamiento urbano.

Una vez se tengan los resultados del estudio y diseños completos, el Fondo Nacional para la Reconstrucción del Eje Cafetero - FOREC - ejecutará el proyecto.

3.2.3.4. Energía

Con la ejecución de las obras que a continuación se describen, a corto y mediano plazo, se garantizará la disponibilidad del servicio en el suelo urbano y de expansión urbana:

- Ampliación de anillos existentes y redes a 33 KV. y 13.2 KV. y secundarias.
- Ampliación de la Subestación Dosquebradas a 115 KV.
- Recuperación de la microcentral de Dosquebradas (denominada Dosquebraditas), con la utilización de una parte del canal existente en una forma óptima, aguas arriba del puente Mosquera, como se muestra en el plano anexo. La captación para este proyecto se realizara sobre la cota 1418 m.s.n.m. y utilizando el canal existente se conducirá el agua hasta el sitio de la generación sobre la cota 1388 m.s.n.m. El caudal del río Otún en el sitio de la captación es de 9.00 M³/segundo, el cual permitirá una generación de 2.30 MW.
- Ampliación en la generación de Belmonte. La captación para este proyecto se realizara sobre la cota 1.289,00 m.s.n.m. desde donde se conducirá el agua hasta el sitio de la generación sobre la cota 1.135,00 m.s.n.m.. El caudal del río Otún en el sitio de la captación es de 13,80 m³/segundo, el cual permitirá una generación de 12,80 MW.

3.2.3.5. Telecomunicaciones

Mediante los concentradores y centrales existentes se garantizara el servicio adecuadamente.

Las obras que se pretenden ejecutar a corto y mediano plazo son:

- Instalación fibra óptica RDSI (integración de voz, datos e imagen).
- Reposición y Optimización líneas primarias y secundarias.
- Prestar los otros servicios de valor agregado a todo el municipio de Pereira, como son:
 - Internet
 - Correo Electrónico a través de Internet.
 - Telefonía virtual y buzón de voz
 - Valor agregado nacional.
 - Larga distancia.
 - TV Cable.
 - Trunking.

3.2.3.6. Aseo

Dentro de las actividades a corto y mediano plazo que se ejecutaran para garantizar la disponibilidad del servicio están las siguientes:

- Proyecto de reciclaje dentro del programa de renovación urbana.
- Estudios para la localización de nuevos rellenos sanitarios.
- Adquisición de vehículos compactadores.
- Adquisición de vehículo incinerador de residuos peligrosos.

3.2.3.6.1. Escombreras

Para la selección de los terrenos que serán destinados para escombreras se tuvieron en cuenta los siguientes criterios:

- La resolución 541 del 14 de diciembre de 1994 expedida por el Ministerio del medio Ambiente, la cual regula el manejo de escombros en lo que tiene que ver con el cargue, descargue, transporte, almacenamiento y disposición final.
- La proximidad con los proyectos urbanísticos que se pretenden desarrollar.
- Su influencia indirecta, desde el punto de vista ambiental y socioeconómico, con todo el municipio de Pereira.
- El punto de vista biofísico, donde las áreas de escombreras corresponden a drenajes de cauces intermitentes que pueden ser intervenidos. Estos cauces recibirán un manejo adecuado y la compactación necesaria para garantizar un terreno que pueda utilizarse posteriormente como zonas verdes, parqueaderos y un parque recreacional y deportivo para los sectores donde se ubicaran las escombreras, mejorándoles la calidad de vida a sus habitantes.
- El de recuperar y mejorar el entorno físico de la ciudad, el cual viene siendo deteriorado con la disposición indiscriminada de estos escombros.
- La estabilidad de los sitios destinados como escombreras, ya que en la actualidad los procesos erosivos naturales son pocos, donde el hombre juega un papel importante en el moldeado del paisaje y de su misma estabilidad.

Las fuentes generadoras de escombros en el municipio de Pereira hasta 1997 eran las siguientes:

OBRAS REALIZADAS	ESCOMBROS / DÍA
Colector Egoyá	35 m ³ / día
Viaducto	668 m ³ / día
Redes Telefónicas	275 m ³ / día
Obras de Urbanismo	22 m ³ / día
TOTAL	1.000 m³ / día

Con base en este diagnóstico se realizó una proyección de los escombros que se generarían durante la vigencia del Plan (hasta el año 2.006) en el municipio de Pereira, llegándose a la conclusión de que son aproximadamente 969.400,00 m³.

Lo anterior sin tener en cuenta los escombros generados por el terremoto de enero 25 de 1999, los cuales fueron estimados por las entidades encargadas de su recolección en 300.000,00 m³.

Por lo tanto durante la vigencia del Plan se necesita un área disponible para almacenar 1'269.000,00 m³ de escombros.

Con base en lo anterior se determinan como posibles sitios de escombreras, a nivel municipal, los siguientes sectores:

- En el sector de Perla del Sur donde se contempla un lote con un área aproximada de 2,80 hectáreas y una capacidad de almacenamiento de escombros de 216.000,00 m³.
- En los 2500 lotes, en el sector de la hacienda Cuba, se contempla un lote con un área aproximada de 1,17 hectáreas y una capacidad de almacenamiento de escombros de 93.600,00 m³.
- En el acceso al poblado, en el sector aledaño a la propuesta vial de acceso a este barrio, se contempla un lote con un área aproximada de 4,13 hectáreas y una capacidad de almacenamiento de escombros de 330.400,00 m³.
- En Cerritos, en el sector de Santa Barbara (actualmente en funcionamiento), se contempla un lote con un área aproximada de 4,00 hectáreas y una capacidad de almacenamiento de escombros de 500.000,00 m³.
- En Boston, en el sector aledaño a la propuesta de conexión vial que se tiene entre los barrios Boston y Gaviotas, se contempla un lote con un área aproximada de 2,75 hectáreas y una capacidad de almacenamiento de escombros de 220.000,00 m³.

Los sitios destinados para la disposición final de escombros están en la posibilidad de almacenar

1'360.000,00 m³ de los mismos durante la vigencia del Plan, como se muestra en los planos anexos.

3.2.3.7. Gas Domiciliario

Se desarrollara en tres (3) etapas:

- Red de Acero (terminada a mediados de 1998).
- Red de polietileno (entre 1998 y 1999).
- Red Interna (depende del avance de las redes de polietileno).

3.3 SISTEMA DE ESPACIOS PÚBLICOS

3.3.1. Situación actual

La ciudad presenta dentro de su casco urbano una situación dramática en materia de espacio público, donde el indicador por habitante para las zonas verdes y los parques apenas llega a **1.71 m²**. En comunas como San Nicolás y Villavicencio este indicador baja a 0.30m² y 0.19 m² por habitante respectivamente y en las comunas El Rocio y Ferrocarril es prácticamente nulo.

Uno de los factores que han contribuido a esta situación es, el haber recibido las vías del plan vial como área de cesión, lo cual, a su vez generó una ciudad altamente densificada con muy pocos espacios libres. Además, los urbanizadores en muchos casos le han entregado al municipio, para parques y zonas verdes, laderas empinadas, zonas inundables, inestables, etc., que en muchos de los casos son prácticamente imposible de utilizar como espacio público útil para la comunidad.

Si tenemos en cuenta que los estándares mínimos propuestos por la organización Mundial de la Salud, por la ONU y el decreto 1504 del 98 están entre **10 y 15 m² por habitante**, Pereira presenta un déficit altísimo de estas áreas, lo que ha traducido en un deterioro pronunciado de la calidad de vida de sus habitantes.

De otro lado, las administraciones públicas ha sido incapaces de controlar e impedir la invasión del espacio público sobretodo en el Centro de la ciudad, donde las carretillas, las hordas de pordioseros y los más de 2.500 vendedores ambulantes lo han convertido en un lugar caótico, indeseable e inseguro que esta produciendo un efecto de desvalorización de la propiedad y esta expulsando a los pocos habitantes que todavía residen allí.

3.3.2. Definición de políticas, estrategias y objetivos del espacio público en el componente urbano

3.3.2.1. Políticas

1. Darle un **manejo integral** al espacio público de la ciudad que involucre y articule los actores y elementos que inciden en él, como la municipalidad, (Secretarías de Gobierno, IMPAR, Control Físico y planeación), los urbanizadores y constructores, los vendedores ambulantes, los transportadores, los comerciantes y en general todos los que en alguna forma intervengan en el espacio público. De esta forma se podrá construir un proyecto socializado y legitimado con la comunidad, el cual una vez apropiado, se convertirá en un proyecto de todos, donde se asuman responsabilidades y se respeten los derechos y deberes de cada uno.

3.3.2.2. Objetivos

1. Convertir los más importantes ríos y quebradas en **la columna vertebral y en los elementos de enlace principal del Sistema de Espacios Públicos de la ciudad**.
2. Incrementar a **5 metros cuadrados** en el corto y mediano plazo el indicador de parques y zonas verdes públicas al interior del perímetro urbano y de expansión de la ciudad.
3. Recuperar urbanística y ambientalmente el Centro Tradicional de la ciudad, restringiendo el acceso vehicular y estimulando los recorridos peatonales, la vivienda multifamiliar y el comercio de bajo impacto sobre el espacio público.

3.3.2.3. Estrategias

1. Conformar Parques Corredores Ambientales en **las rondas de los ríos y quebradas** de la ciudad, valorando su riqueza paisajística e involucrando la dimensión ambiental en el proceso de construcción de la ciudad.
2. Impulsar proyectos de renovación urbana, de redesarrollo y mejoramiento integral que generen aumento del espacio público.
3. Promover la reubicación de viviendas localizadas en las riberas de los ríos y quebradas en zonas de riesgo, que ofrezcan un potencial importante de espacio público.

4. Establecer incentivos fiscales y tributarios lo mismo que compensaciones económicas para quienes generen aumento del espacio público y protejan y conserven los bosques secos tropicales y de galería.

5. Impulsar el desarrollo de los **Centros de Manzana** en el Centro de la ciudad para renovar algunos sectores deteriorados del Centro y enriquecer el espacio público con la abundante vegetación existente al interior de esas manzanas.

6. Promover "**Proyectos Semilla**" en sitios estratégicos de la ciudad, como la zona de influencia del Colector Egoyá, las zonas de renovación de la Galería y Turin, que irradian impactos positivos, desencadenen procesos de mejoramiento y valorización del entorno y habiliten nuevos espacios públicos para la ciudad.

3.3.3. Inventario general de los elementos constitutivos del sistema de espacio público del componente urbano

El Sistema de Espacios Públicos en el Componente Urbano estará conformado por los espacios recreativos y turísticos, las zonas verdes, los parques y plazas públicas, los corredores ambientales a implementar **en el corto y mediano plazo**, dentro del perímetro urbano y las zonas de expansión urbana. Se estructura igualmente a partir de dos subsistemas principales: **El Subsistema Verde y Recreativo y El Subsistema Vial**. Todos los elementos constitutivos del Componente Urbano del Sistema de espacios Públicos se encuentran localizados en el plano No 21 que hace parte de este acuerdo.

3.3.3.1. Subsistema verde y recreativo

Forman parte de este Subsistema los Parques Municipales y Locales, los Parques Corredores y Corredores Ambientales, las Unidades Deportivas, los Escenarios Deportivos y las áreas de cesión producto de los procesos de urbanización y desglobo y las necesarias para asegurar los nuevos parques y zonas públicas de la futura ciudad.

3.3.3.1.1. Elementos del nivel estructural del espacio público

3.3.3.1.1.1. Áreas Naturales Protegidas

En el Componente Urbano y de expansión solo existen dos zonas con esas características, las cuales están orientadas principalmente hacia la investigación y la educación y que entran a formar

parte del Sistema de Espacios públicos por la gran oferta ambiental que poseen.

Se definen los siguientes, los cuales se encuentran definidos en los planos escala 1:10.000 del componente urbano, que hacen parte de este acuerdo:

- **Jardín Botánico "Quimbaya"** (U.T.P.) (Educativo - Recreativo) **12.2 has.**
- **Jardín Ambiental "Consota"** (Naranjito) (Educativo - Recreativo) **3.7 has.**

3.3.3.1.1.2. Parques Metropolitanos

Dentro del perímetro urbano y la zona de expansión no existen terrenos lo suficientemente grandes para localizar nuevos parques metropolitanos, los cuales ya han sido planteados en el componente general en las zonas suburbana y rural. Por lo tanto, en el componente urbano se propone conservar y mejorar los siguientes parques metropolitanos:

- Parque del "Café" 200.700 m²
- Parque "El Vergel" 247.500 m²
- Parque zoológico "Matecaña" 67.500 m²
- Parque "Villa Olímpica" 225.000 m²
- (incluye las piscinas olímpicas y las canchas de la liga de fútbol).

3.3.3.1.1.3. Parques Corredores Ambientales

Como se mencionó en el Componente General, uno de los principales objetivos es convertir los Parques Corredores Ambientales de los más importantes ríos y quebradas en la columna vertebral del Sistema de Espacios públicos, los cuales debido a la gran oferta ambiental y paisajísticas que ofrecen pueden ser aprovechados para incrementar significativamente el porcentaje de parques y zonas verdes por habitante.

En el Componente Urbano se definen los siguientes Parques Corredores Ambientales, los cuales se encuentran definidos en los planos escala 1:10.000, que hacen parte de este acuerdo:

- **Parque Corredor Ambiental "Consota"** **1'400.000 m².**
Este Parque Corredor atraviesa el corazón de la ciudad actual y la integra con las zonas de expansión del sur y occidente. Para desarrollarlo se plantea dividirlo en dos proyectos, uno de los

cuales iría desde Caracol - La Curva, hasta la Villa Olímpica, y el segundo proyecto, partiría desde este punto hasta los parques "Comfamiliar" y "El Tigre" en Cerritos, rematando en la avenida Tacurumbí en la zona de Expansión urbana. A lo largo de su recorrido se establecerán, parques, vías marginales paisajísticas, miradores, canchas y la infraestructura necesaria para garantizar el goce y disfrute colectivo del mismo.

- **Parque Corredor Ambiental "Otún" (500.000 m²).**

Este Parque debe ser manejado como un proyecto integral, ya que abarca territorio de los municipios de Pereira y Dosquebradas, por lo tanto debe servir de elemento de enlace e integración de sus habitantes. El primer proyecto a desarrollar el del parque Lineal que esta en curso y en el cual la CARDER ha participado en el diseño y compra de predios.

- **Parque Corredor Ambiental "El Oso" (Zona de expansión sector Cuba) 490.000 m².**

Abarca una de las zonas con mayor oferta ambiental y de espacio público de la zona de expansión urbana, que puede ser aprovechada con la implementación de canchas, parques de aventuras, senderos peatonales, estaderos, etc., especialmente en el tramo comprendido entre los 2500 lotes y el límite de la zona de expansión urbana.

3.3.3.1.1.4. Corredores Ambientales

Definición: Están constituidos por las zonas de protección de los ríos y quebradas especialmente los que alberguen grandes extensiones de bosques de galería y guadua que sólo podrán ser utilizados como elementos del paisaje y como reservas ambientales y paisajísticas.

Para el municipio de Pereira se determinan los siguientes Corredores Ambientales, los cuales se encuentran definidos en los planos escala 1:10.000 del componente urbano, que hacen parte de este acuerdo:

- Corredor Ambiental "La Dulcera" (Naranjito) 339.000 m²
- Corredor Ambiental "La Bedoya" (Naranjito) 151.500 m²
- Corredor Ambiental "los Robles" (La Villa Belmonte) 30.000 m²

- Corredor Ambiental "El Rosal" (Naranjito) 100.416 m²
- Corredor Ambiental "La Parida" (Naranjito) 102.250 m²
- Corredor Ambiental "El Tigre" (Naranjito) 108.000 m²
- Corredor Ambiental "San José" (Naranjito) 150.000 m²
- Corredor Ambiental "El Chocho" (Canceles) 250.000 m²
- Corredor Ambiental "Condina" (Zona de expansión urbana) 150.000 m²

3.3.3.1.2. Elementos de nivel local, zonal y barrial del Espacio Público.

3.3.3.1.2.1. Parques Municipales y Locales

Para incrementar el porcentaje de parques y zonas verdes por habitante a corto plazo y lograr los objetivos propuestos en el Componente General, se deben implementar, **en el mediano y largo plazo**, con toda la infraestructura para la recreación activa y pasiva, los siguientes parques locales principales, cuya localización específica se encuentra definida en el plano # 21 que hace parte de este acuerdo.

Parque Lineal "Bulevar Egoyá" (tramo Av. Del Ferrocarril - calle 27) 40.000 m²

Abarca toda la zona de protección y mantenimiento del Colector Egoyá desde la zona de renovación urbana de la galería central (Av. Del Ferrocarril) hasta la desembocadura del colector en el río Otún. Comprende una faja de terreno de 24 metros de ancho a todo lo largo del Colector y una serie de plazoletas que serán definidas en la propuesta urbanística que se realizará en esta zona y en los respectivos Planes Parciales que se realicen en esta zona.

El primer tramo de este parque lineal va desde la Avenida del ferrocarril hasta la calle 27 y comprende un área aproximada de 40.000 m² que incluye la franja de los 24 metros y las plazoletas. Este tramo debe construirse durante la vigencia del Plan de Ordenamiento y su recorrido se encuentra definido en los planos Nos. 21 y 25 que hacen parte de este acuerdo.

- **Parque "Galicia"** (Cerritos) **150.000 m²**
Este se constituirá en el parque zonal más importante del Distrito Galicia y servirá de punto de encuentro para toda la comunidad que habite ese sector. Al estar unido al parque corredor ambiental del río Consota podrá proyectarse sobre una muy amplia zona de protección ambiental de este río, que abarca grandes extensiones de guaduales, lagos, bosques naturales y vías marginales paisajísticas.
- **Parque "Villa Olímpica"** (La Villa - Belmonte) **36.000 m²**
Esta localizado al occidente del Diamante de béisbol entre carrera 25 y la avenida Villa Olímpica y entre la calle 94 y la vía que une la carrera 25 con la avenida villa Olímpica. Es uno de los más importantes espacios públicos del sector ya que se encuentra rodeado de importantes escenarios deportivos de orden municipal y metropolitano y entrará a formar parte de la Unidad deportiva "Villa Olímpica".
- **Parque Villa Olímpica II o Risaralda** (La Villa - Belmonte) **6.400 m²**
Esta localizado al norte del estadio Hernán Ramírez y lo conforman una serie de plazoletas orientadas hacia un teatrino para eventos públicos y presentaciones al aire libre.
- **Parque Lineal del Viaducto "César Gaviria Trujillo"** (Barrio Bavaria) **25.000 m²**.
Este parque permitirá unir el proyecto de recuperación urbanística del Centro Tradicional con el Parque Lineal del río Otún y contribuirá igualmente a incrementar significativamente el indicador de espacio público por habitante de este sector de la ciudad.
- **Parque Central Villa Olímpica** **8.600 m²**
Comprende un globo de terreno localizado sobre la avenida Belmonte entre las calles 93 y 94, en el corazón de la zona a consolidar de La Villa Belmonte.
- **Parque lineal "Río Otún"** (Tramo Pimpollo - Barrio José Hilario López) **126.000 m²**
esta incluido en el Parque Corredor Ambiental del río Otún.
- **Parque "San Cayetano"** (Belmonte) **19.000 m²**
Esta localizado sobre La Doble Calzada Pereira - Cerritos en predios donde se construirá el tanque de agua San Cayetano del Plan Maestro de acueducto y alcantarillado. Es uno de los más importantes puntos de acceso peatonal al sector, con una excelente visual sobre Belmonte y el Parque Corredor Ambiental "Consota".
- **Parque "Belalcazar"** (Carreras 11y 12 entre calles 25 y 26) **6.000 m²**.
Forma parte de la renovación urbana que generará la avenida Belalcazar.
- **Parques "La Mielita I y II"** (Villa Olímpica - Belmonte) **25.000 m²**.
Comprende dos globos de terreno ubicados sobre la quebrada la Mielita y uno de sus ramales. Allí se localizarán dos parques recreativos que entrarían a satisfacer la creciente demanda de áreas libres que presenta este sector de la ciudad y enriquecerán paisajísticamente el recorrido de la avenida Villa olímpica.
- **Plazas de la Fundación.** (Carreras 7 y 8 entre calles 10 y 12) **6.000 m²**
Se constituirán en el punto de remate y llegada del Viaducto a la ciudad. Se conectarán con los parques la Libertad, Bolívar, el Lago y Olaya Herrera a través del Proyecto de recuperación urbanística del centro tradicional que comprende las carreras 7a y 8a y la calle 19. Estas plazas estarán ubicadas a lado y lado de la avenida del Ferrocarril y se unirán a través de un puente peatonal.
- **Parque San Mateo** **200.000 m²**
Comprende los terrenos ocupados por el actual Batallón San Mateo con excepción del área ocupada por la futura planta de tratamiento del Río Otún.
- **Parque "San Joaquín"** (antiguo relleno sanitario barrio Cuba) **50.000 m²**
- Parque "La Arenosa" (los Alpes) **30.000 m²**
- Parque "La Dulcera" (Pinares) **20.000 m²**
- Parque "La Julita" (Cra. 20 con Av. Oriental) **5.000 m²**
- Parque "Circunvalar" (Circunvalar) **14.000 m²**
- Parque "El Danubio" (Cerritos, zona de expansión urbana) **60.000 m²**
- Parques Samaria I y II Etapa(Naranjito) **53.121 m²**

- Parque de la Vida (entre la vía a Marsella y el río Otún) 50.000 m²
- Parque Recreativo "La Laguna" (Naranjito) 30.700 m²
- Parque "Ricaute" (Pinares, calle 11 entre Avenida Ricaute y Cra 18) 1.200 m²
- Parque "Travesuras"(sector Terminal - La Churria).16.000 m².
- Parque "Berlín" (Barrio. Berlín) 5.000 m².
- Parque "El Prado" (Barrio El Prado, Cra 2 con calle 37) 1.000 m²
- Parque "Primero de Mayo" (calle 27 entre cras 2 y 2 bis) 800 m²
- Parque "Millan" (Av. Del río con calles 26 y 27) 1.600 m²
- Parque "Alamos" (Barrio. Alamos) 13.000 m².
- Parque "Llanogrande" (Hacienda Llanogrande) 10.000 m².
- Parque "Matecaña (Acceso al Aeropuerto Matecaña) 4.500 m²

También harán parte del Sistema de Espacios Públicos del Componente Urbano, todos los **nodos de Servicios o Centralidades** conformados por espacios públicos y equipamientos colectivos definidos en este plan en las intersecciones más importantes como aparecen en el plano de Equipamientos Colectivos # 22 que hace parte de este acuerdo. En el Sistema de Equipamientos aparecen definidos también, los niveles de espacio público Sectorial y Local que deben cumplir los planes parciales y las unidades de actuación urbanística.

En los **Planes Parciales** se podrán proponer parques locales adicionales a los mencionados en este numeral, de acuerdo con las necesidades de la comunidad y a los estándares de espacio público por habitante, establecidos en el sistema de equipamiento colectivo que hace parte de este acuerdo.

3.3.4. Definición del sistema de enlace y articulación entre los diferentes niveles

3.3.4.1. Subsistema vial

Las Vías son uno de los elementos principales del Sistema de Espacios Públicos ya que permiten acceder a él e integrar y conectar los demás componentes del sistema.

Lo conforman los grandes ejes viales que generan, estructuran, articulan e integran el espacio público y a lo largo de los cuales se desarrollará la nueva oferta de espacios libres. También hacen parte de este subsistema los ejes que poseen gran potencial paisajístico. Los ejes panorámicos y paisajísticos e integradores, relacionados a continuación enlazan a lo largo de su recorrido los principales parques Nacionales, Regionales, Metropolitanos y Municipales con que cuenta el municipio.

3.3.4.1.1. Ejes generadores, articuladores e integradores de espacio público

Recuperación Urbanística del Centro Tradicional

El primer proyecto que debe ejecutarse dentro del perímetro urbano de la ciudad en materia de espacio público es la **recuperación urbanística del Centro**, para lo cual se debe consolidar la "**Polea**" conformada por las carreras 8a y 9a, desde el Viaducto hasta el parque el Lago, la cual se integra con la Gobernación a través de la Calle 19. Para implementar dicha "Polea" es necesario diseñar un proyecto integral de espacio público que contemple la semipeatonalización de algunas de estas vías con el fin de darle prelación al ciudadano sobre el automóvil y fomentar la vocación comercial del Centro, dotándolo de condiciones de seguridad, aseo y de un excelente mobiliario urbano que hagan atractivo recorrerlo y donde el vendedor ambulante pueda contar con un espacio ordenado y reglamentado para su actividad económica. La sección de cada una de las vías, lo mismo que el número de carriles que tendrán, serán estudiados y definidos por la Empresa de Renovación Urbana de Pereira previo concepto favorable del Comité Técnico Interinstitucional.

Igualmente, en otras zonas de la ciudad se deben ejecutar proyectos que generen nuevo espacio público principalmente en las zonas de renovación urbana como el sector de la antigua galería Central, Turín, Mejía Robledo las zonas aledañas al Viaducto, la zona de influencia del Bulevar Egoyá y la renovación de las comunas Villavicencio, Ferrocarril y San Nicolás, lo mismo que la construcción de las avenidas Belalcazar, Villa olímpica y Belmonte, entre otras.

- Otros ejes significativos que formarán parte del Sistema de Espacios públicos, son los siguientes: (ver plano anexo escala 1:10.000)

Cra 4	Calle 13	Av. 30 de Agosto
Cra 5	Calle 14	Av. De Las Américas
Cra 6	Calle 17	Av. Santander

Cra 7	Calle 18	Av. Ricaurte
Cra 8	Calle 19	Av. Juan B. Gutiérrez
Cra 9	Calle 21	Av. Decimos juegos
Cra 25 (Corales)		Calle 22
Av. Villa Olímpica		Cra 15 (San Nicolás)
Calle 24		Av. Ciudadela del café
Cras 11 (Maraya)		Calle 31
Av. Circunvalar		Calle 35
Av. 2500 Lotes		Calle 41
Av. Del río		Av. Belmonte o Consota

3.3.4.1.2. Ejes Panorámicos y Paisajísticos

Dentro del perímetro urbano se determinaron las vías con mayor potencial paisajístico, las cuales contarán con una reglamentación especial que permita conservar su riqueza visual, especialmente en los puntos donde haya mayor oferta de paisaje.

- Vías Marginales del río Otún (Tramo urbano y de expansión)
- Vías Marginales del río Consota (Tramo urbano y de expansión)
- Avenida de las Américas
- Avenida del Río o Centenario
- Vía Poblado I Etapa a II Etapa
- Vía Panorama - Padre Antonio José Valencia
- Vía al Mirador y Canceles
- Vía al Rocío
- Vía Cuba - Huertas
- Vía Nacederos - Villa Olímpica
- Vía Ciudadela del Café - vía a Marsella
- Avenida Villa Olímpica

En los próximos 3 años el municipio deberá realizar un estudio paisajístico detallado de todas estas vías y expedirá la respectivas normas para asegurar la transparencia y la riqueza visual y paisajística que ofrecen estos ejes viales.

3.4.4.1.3. Centros de Manzana

El manejo de estos centros de manzana se debe diferenciar en dos tipologías:

La primera es la que se ha venido dando en el centro tradicional o sea la intercomunicación de

vías a través de las manzanas mediante **pasajes comerciales**.

La segunda es aplicable a otros sectores de la periferia del centro tradicional, donde aún se dan al interior de las manzanas, **solares que poseen una buena arborización**, la cual puede entrar a formar parte del espacio público urbano.

Para que la primera tipología que se ha venido dando de una manera espontánea, continúe de una forma planificada, se requerirá de la formulación de un **Plan Parcial de Espacio Público** para el centro tradicional, donde queden claramente definidos los recorridos peatonales y se vuelvan de obligatorio cumplimiento para los proyectos a construir en esta zona de la ciudad. Dichos centros de manzana permitirían habilitar más frentes comerciales, lo que sería un estímulo para los inversionistas y podrían significar una mayor rentabilidad para los proyectos.

Para la segunda tipología también se requerirá de un trabajo de detalle, donde se identifiquen de manera precisa las manzanas que aún poseen este potencial verde y con posterioridad plantear unas normas que posibiliten, que en el proceso de construcción o transformación de la manzana de una forma puntual se mantengan retiros posteriores que garanticen el respeto de estos espacios para vincularlos con posterioridad al sistema de espacios públicos.

Estas áreas posteriores que se deben respetar como libres podrán seguir siendo usufructuadas por cada propietario hasta el momento en el que deban incorporarse al sistema de espacios públicos por iniciativa pública o privada.

Como apoyo a este proceso se concederán en los Planes Parciales estímulos tributarios como exención en el impuesto predial, impuestos de construcción e impuesto de industria y comercio.

3.3.5. DEFINICIÓN DE LA COBERTURA ACTUAL DE ESPACIO PÚBLICO POR HABITANTE

3.3.5.1. NIVEL ESTRUCTURAL

3.3.5.1.1. Parques Metropolitanos existentes

PARQUE	AREA	LOCALIZACIÓN	CARÁCTER	INFRAESTRUCTURA	m ² de Parq. Met por Habit. Metropol (640.514 Hab)	M2Corresp. Al Municipio (434.267 hab)
PARQUE DEL CAFÉ	(200.700 m ²)	El Jardin	Recreatio Deportivo Ecológico Cultural	Canchas, kioskos Piscinas, Juegos Restaurantes, Campos, Zonas Protectoras, ,	0,31 m ²	134.623 M2 (67.8%)
PARQUE VERGEL EL	(247.500 m ²)	Boston	Recreativo Deportivo Ecológico	Piscinas, Cancha Juegos infantiles, Campos, Zonas verdes	0,39 m ²	169.364M2 (67.8%)
PARQUE ZOOLOGICO MATECAÑA	(67.500 m ²)	Rio, Ferrocarril	Recreativo Ecológico Turístico Cultural Educativo	Museo, Cafeteria Peatonales Media torta, Zonas verdes,	0,11 m ²	43.427 M2 (67.8%)
VILLA OLÍMPICA	200.000 m ²	Olimpica	Deportivo Recreativo	Estadio, Piscinas Teatrino, zonas verdes, canchas, kioskos, cafetería	0.31	135.600 M2 (67.8%)
PARQUE LAGO DE LA PRADERA	73.374 m ²	Dosquebradas	Recreativo , Turístico, ecológico	Lago, Cafeteria, kioskos, canchas barquitas, Juegos infantiles	0.11	49.747 M2
PARADOR NÁUTICO DE LA VIRGINIA	10.000 m ²	La Virginia	Turístico, Recreativo	Muelle, cafetería, Planchones, Lanchas, Kioskos Estadero,	0.02	8.685 M2
ALTO DE CERRITOS	30.000 m ²	Cerritos	Público	Campos, Cafeterias.	0.05	20.340 M2
CENTRO RECREACIONAL COMFAMILIAR	405.000 m ²	Cerritos	Público	Piscinas, cancha gimnasio, restaurante, sala de conferencias	0.63	274.589 M2
TOTAL PARQUES METROPOLIT.	1'234.074 m ²				1,93 m ²	836.375 M2 (67,8%)

Fuente :Trabajo PORTE

Total Parques Metropolitanos por Habitante Metropolitano 1.93 m²

Déficit acumulado de Parques Metropolitano por habitante 8.07 m²

3.3.5.2. NIVEL LOCAL

3.3.5.2.1. Parques Locales - Areas Recreativas Actuales por Comunas

COMUNA	HABIT. AÑO 97	No. PARQUES	AREA DE PARQUES m ²	M2 DE PARQUE POR hab. COMUNAL	DEFICIT ACTUAL PARQUE m ²	DÉFICIT X HAB. en m ²
1.Villa Santana	14,865	12	11,350 m ²	0,76 m ²	63,028	4.24
2. Río Otún	44,485	3	13,350 m ²	0,30 m ²	209,080	4.70
3.Centro	49,452	12	84,000 m ²	1.70 m ²	163,192	3.30
4. Villavicencio	18,736	4	3,600 m ²	0.19 m ²	90,120	4.81
5. Oriente	17,129	4	18,500 m ²	1.08 m ²	67,146	3.92
6. Universidad	25,639	7	46,400 m ²	1,81 m ²	81,788	3.19
7. Boston	38,312	13	46,000 m ²	1.20 m ²	145,586	3.80
8. Jardin	13,440	8	29,028 m ²	2.16 m ²	38,170	2.84
9. Cuba	26,625	6	26,000 m ²	0.98 m ²	107,033	4.02
10.Consota	17,385	11	23,950 m ^{2*}	1.38 m ²	62,934	3.62
11.Olímpica	17,860	16	79,075 m ²	4.43 m ²	10,180	0.57
12. Ferrocarril	8,510	--	-0-	-0-	42,550	5.00
13.San Joaquín	22,060	10	23,600 m ²	1.07 m ²	86,696	3.93
14.Perla del Otún	11,943	8	70,000 m ²	5.86 m ²	(+10.271)	-0-
15.El Oso	16,180	6	18,000 m ²	1.11 m ²	62,940	3.89
16.San Nicolás	9,459	2	2,800 m ²	0.30 m ²	44,457	4.70
17.El Rocío	1,972	--	-0-	-0-	9,860	5.00
18.El Café	11,176	7	110.000 m ²	9.84 m ²	(+65.268)	-0-
Escenarios Deportivos		5	16.600 m ²			
TOTAL	365,228	134	622.253 m²	1.71 m²	1,201.600 M2	

Fuente .Trabajo PORTE

* No incluye el área de los futuros parques de "Samaria I y II"

> Incluye los parques y zonas verdes de "Las Brisas"

-Total de áreas recreativas urbanas por habitante urbano 1.71 m²

- Déficit acumulado de áreas recreativas urbanas por habitante 3.19 m²

3.3.6. Definición de proyectos y programas par suplir las necesidades de espacio público en el corto, mediano y largo plazo

Para alcanzar el indicador de **15 m²** de espacio público efectivo por habitante en el largo plazo, se determinarán y reservarán en el Plan de Ordenamiento, en todos sus Componentes, las áreas verdes y recreativas necesarias de la siguiente manera: Se definirán en la zona Suburbana y Rural los grandes Parques Regionales, Metropolitanos y Municipales necesarios para alcanzar 10 metros cuadrados por habitante y en la zona urbana y de expansión, se determinarán los parques de nivel local y barrial necesarios para alcanzar 5 metros cuadrados por habitante. Igualmente, en los planes Parciales que se desarrollen en la ciudad se deberá cumplir con los **estándares de espacio público** establecidos en el Sistema de Equipamientos Colectivos que hace parte de este acuerdo.

3.3.6.1. Nivel Estructural

3.3.6.1.1. Parques Metropolitanos y Rurales propuestos

Proyecciones para alcanzar el indicador de **10 m² x Habitante**

AÑO	POBLACIÓN MUNICIPAL	INCREMENTO POBLACIÓN	NUEVA DEMANDA m2 Actual.	OFERTA (*) NUEVOS PARQUES METROPOLITANOS.		DÉFICIT O SUPERAVIT m2
				Para toda el Area Metropolitana	Para Pereira 70%(*) m2	
2.000	467.313		4'673.313	1'234.074 m2	863.852	(-)3'809.461
2.003	499.771	32.458 hab.	320.458	2'695.000 m2	1'886.500	(-)2'243.419
2.006	536.467	36.696 hab.	366.960	2'515.000 m2	1'753.500	(-) 846.879
2.009	571.914	35.447 hab.	354.447	2'010.000 m2	1'400.000	(+) 188.684

Fuente: Trabajo PORTE

(*) El área total de Parques Metropolitanos en cada umbral se multiplica por 0.70 que es el factor de participación de Pereira en la población del Area Metropolitana Centro Occidente.

3.3.6.1.2. Parques metropolitanos y rurales propuestos (priorización por umbrales)

1. UMBRAL 2.000 - 2.003

- Parque Maracay (Cerritos-Puerto Caldas)	845.000m ²
- Parque San Jorge (1ª Etapa)	650.000 m ²
- Parque Mirador del Cauca	800.000 m ²
- Parque Alto de Cerritos	300.000 m ²
- Proyecto Ecoturístico Serranía del Nudo	100.000 m ²
Subtotal	2'695.000 m²

2. UMBRAL 2.003 - 2.006

- Parque Metropolitano El Tigre (50%)	350.000 m ²
- Parque Comfamiliar (expansión)	250.000 m ²
- Parque Corredor Ambiental Cauca (25%)	250.000 m ²
- Parque Corredor Ambiental Consota (I Etapa tramo Comfamiliar- Cerritos)	400.000 m ²
- Parque Metropolitano Mirador de Combia vereda Santander (25%)	250.000 m ²
- Parque Mirador del Río	60.000 m ²
- Parque Corredor Ambiental Otún (Tramo el Pollo - Ciudadela del Café)	550.000 m ²
- Parque Metropolitano La Vieja (25%)	250.000 m ²
- Parque Chorros de Sucre	40.000 m ²
- Mirador Alto Erazo I y II (50%)	55.000 m ²
- Mirador El Helechal (50%)	60.000 m ²
Subtotal	2'515.000 m²

3. UMBRAL 2.006 - 2.009

- Parque Metropolitano Mirador de Combia vereda Santander(25%)	250.000 m ²
- Parque Corredor Ambiental Cauca (25%)	250.000 m ²
- Parque San Jorge 2ª etapa	400.000 m ²
- Parque Metropolitano La Vieja (25%)	250.000 m ²
- Parque Metropolitano El Tigre (50%)	350.000 m ²
- Parque Metropolitano "Barbas" (50%)	250.000 m ²
- Parque Mirador del Río (50%)	60.000 m ²
- Parque Mirador Bocas de Otún (50%)	150.000 m ²
- Mirador San Luis (50%)	50.000 m ²
Subtotal	2'010.000 m²

TOTAL Parques Metropolitanos y Rurales de los tres umbrales **7'220.000 m²**

3.3.6.2. Nivel Local

3.3.6.2.1. Parques municipales y locales propuestos

Proyecciones para alcanzar el indicador de 5 m² x Habitante en el Suelo Urbano y de Expansión

AÑO	POBLACION MUNICIPAL Hab.	INCREMENTO POBLACION Hab.	NUEVA DEMANDA	OFERTA (NUEVOS PARQUES)	DÉFICIT O SUPERÁVIT M2
1.999	381.725				
2.000	391.150		1'955.750 m2 (actual)	622.253 m2 (actual)	(-)1'333.497
2.003	420.415	29.265	146.325 m2	748.221 m2	(-) 731.601
2.006	453.012	32.597	162.985 m2	632.536 m2	(-) 262.050
2.009	484.720	31.708	158.540 m2	655.500 m2	(+) 234.910

Fuente : Trabajo PORTE

3.3.6.2.2. Parque municipales y locales (priorización por umbrales)

1.UMBRAL 2.000 - 2.003

- Parque Canceles (parte alta del cerro)
- Parque Corredor ambiental Consota (Tramo Villa Olímpica - Comfamiliar 50%) 100.000 m²
- Parque Corredor Ambiental Rio Otún (Parque Lineal) 50% 63.000 m²
- Parque del Viaducto Cesar Gaviria 25.000 m²
- Parque Naranjito 7.000 m²
- Parque Belalcázar 6.000 m²
- Parque La Mielita I y II 25.000 m²
- Parque Lineal Bulevar "Egoyá" (Tramo Av. Ferrocarril - Calle 27) 40.000 m²
- Parque Circunvalar 14.000 m²
- Parque San Joaquín 50.000 m²
- Parque El Danubio 60.000 m²
- Plazas de la Fundación 6.000 m²
- Parque Villa Olímpica II 6.000 m²
- Parque Central Belmonte 8.600 m²
- Parque Berlín 5.000 m²
- Parque de la Vida 50.000 m²
- Parque Samaria I y II Etapa 53.121 m²
- Parque Ricaurte 1.200 m²
- Parque "Matecaña" (acceso aeropuerto) 4.500 m²
- Parque "La Julita" 5.000
- Planes Parciales 154.800 m²

Subtotal 748.221 m²

2. UMBRAL 2.003 - 2.006

- Parque Lineal Rio Otún 50% 63.000 m²
- Parque Corredor Ambiental Consota (Tramo Naranjito - Cuba) 100.000 m²
- Parque Corredor Ambiental Consota (Tramo Villa Olímpica - Comfamiliar) 120.000 m²
- Parque Villa Olímpica 36.000 m²
- Parque Recreativo La Laguna 30.700 m²
- Parque La Arenosa 30.000 m²
- Parque La Dulcera 20.000 m²
- Parque Travesuras 16.000 m²
- Parque El Prado 1.000 m²
- Parque Llano Grande 10.000 m²
- Parque Alamos 13.000 m²
- Parque Primero de Mayo 800 m²
- Parque Millán 1.600 m²
- Parque San Cayetano 19.000 m²
- Planes Parciales 191.436 m²

Subtotal 632.536 m²

3. UMBRAL 2.006 - 2.009

- Parque San Mateo (lote del Batallón) 200.000 m²
- Parque Corredor Ambiental "El Cso" 25% 122.500 m²
- Parque Corredor Ambiental Consota (Tramo Naranjito-Caracol-La Curva 25%) 75.000 m²
- Planes Parciales 258.000 m²

Subtotal 655.500 m²

TOTAL Parques Municipales y locales 2'036.257 m²

3.3.7. Definición del espacio público del nivel sectorial y local dentro de los planes parciales y unidades de actuación

La definición del espacio público dentro de los planes parciales y las unidades de actuación urbanística están totalmente definidos y detallados en el Sistema de Equipamiento Colectivo del Componente Urbano que hace parte de este acuerdo.

3.4. INFRAESTRUCTURA EQUIPAMIENTOS BÁSICOS

3.4.1. Situación Actual

La ciudad que hoy tenemos es la consecuencia del crecimiento acelerado y desordenado de las ciudades latinoamericanas de las últimas décadas,

caracterizándose por ser deficitarias en la oferta de calidad de vida a sus residentes que se refleja en el bajo porcentaje de espacio público y de equipamiento Comunitario por habitante.

Pereira ha tenido un rápido desarrollo en los últimos años y que de igual manera no ha podido estabilizar el número de habitantes con la oferta de equipamientos en ninguno de sus componentes, salud, educación, seguridad, cultura y recreación.

En las áreas desarrolladas la política de áreas de cesión para equipamiento y recreación se exige mediante un porcentaje del área a desarrollar y siendo posible ser reemplazado por vías del plan vial, además existe un porcentaje de la cesión que se recibe en zonas con alta pendiente o inundables lo cual lleva a que no se tengan las áreas requeridas por dimensión ni por calidad del terreno.

3.4.1.1. EDUCACIÓN

3.4.1.1.1. Preescolar y Básica Primaria

Zona Urbana

Se puede considerar como crítica la situación de aquellas comunas que presentan coberturas por debajo del 50%, las cuales en su orden son: San Nocivas, Olímpica, Universidad, Consota, El Oso, Villavicencio y Boston.

Los rangos de cobertura para estas comunas está entre el 26.6% y el 49.1%, lo que muestra un déficit importante para la cobertura educativa de los niños de 4 a 10 años, que por su edad y por su estratificación menor o igual al estrato 3 no les permite desplazarse hacia otras comunas.

Nota: La demanda de las comunas de Villa Olímpica y Universidad está hacia establecimientos privados, por lo cual su demanda se concentra hacia otras comunas y corregimientos donde están ubicados establecimientos privados.

A excepción de las comunas Olímpica y Universidad las demás comunas tienen tres características que las identifican:

1. Predominan los estratos bajos.
2. Barrios de reciente creación.
3. El origen de los asentamientos presenta algún grado de ilegalidad.

En los estratos bajos la cobertura es ostensiblemente más baja en los sectores inmigrantes más recientes.

Si se analiza solo el nivel de Preescolar y se toman en cuenta las coberturas que estén por debajo del 50%, se encuentra que la estratificación es inferior o igual al estrato 3. En este rango se ubican las siguientes comunas: Consota, Boston y Villavicencio, con coberturas entre el 10.4% y el 20.0%.

Zona Rural

Teniendo en cuenta el parámetro de la Universalización, la situación en los corregimientos no es muy diferente a la de las comunas. No obstante hay que destacar algunas particularidades: El Corregimiento de tribunas con cobertura del 34,5%, es el caso más crítico y los corregimientos con cobertura entre el 50% y el 90% son: Caimalito, Altagracia, Combia Baja, Combia Alta, Arabia, Puerto Caldas y La Bella.

Los corregimientos con cobertura mayor al 100% son: Cerritos, La Florida, La Estrella y Morelia.

La cobertura de la educación preescolar y básica primaria es insuficiente en todo el municipio.

El problema educativo no afecta tanto al sector rural sino a los sectores urbanos de los estratos bajos y principalmente a los que habitan las zonas geográficas de reciente urbanización y cuyo asentamiento en buena parte tiene origen institucional.

3.4.1.1.2. Básica Secundaria y Media:

En Pereira, la cobertura global alcanza el 84,2% (Cobertura Bruta).

Cobertura Neta 79.8% = Cobertura Bruta - 2246 estudiantes de Dosquebradas.

20 de cada 100 jóvenes en edad escolar no asisten al sistema escolar.

Zona Urbana

Las estadísticas muestran que en las comunas de Consota y Rocío la oferta de educación en este nivel es nula (no existe ningún centro educativo que ofrezca el servicio).

Los casos críticos se pueden complementar en aquellas comunas en donde la cobertura es inferior al 25%: San Nocivas, San Joaquín, Villavicencio y Río Otún.

En estos casos se trata de la demanda que atienden los establecimientos de básica primaria con la implementación del ciclo completo de básica con la básica secundaria. El resto de la demanda se tiene que cubrir en otras comunas en las cuales deberá aparecer una sobre oferta. (sobre oferta coberturas mayores al 65%).

Las comunas deficitarias, por la oferta dentro de su territorio son: Perla del Otún, Villa Santana y Del Café con coberturas entre el 37.6% y el 47.8%.

Zona Rural

Como caso crítico se presenta el caso del corregimiento de Caimalito con una cobertura igual al 15%.

Con cobertura deficitaria inferior al 65% están: Arabia, Combia Alta, Altagracia, Puerto Caldas y Combia Baja, con ofertas moderadas se encuentran los corregimientos de: La Estrella, La Florida y Tribunales, cuya oferta esta entre el 69.0% y el 80.1%. La oferta real en Tribunales es del 26.4%, al sacar los colegios privados que no atienden a los habitantes del sector.

Los tres grandes fenómenos de sobre oferta son: La Bella, Morelia y Cerritos con coberturas entre el 102.0% y el 161.0% (real entre el 16.2% y el 71.2%).

En Cerritos existe la mejor oferta, con 5 colegios privados, no existe ni un solo establecimiento público con educación media y uno solo con oferta en básica secundaria para los jóvenes que viven en el corregimiento y no tienen acceso a la oferta privada.

La equidad, pues, en la prestación del servicio educativo en los niveles de básica secundaria y media mantiene cierta afinidad con los desequilibrios que presenta la educación básica primaria, en cuanto a la ubicación geográfica, el estrato y las características de los asentamientos urbanos más desatendidos, pero en este caso, la desatención de la zona rural es tan pronunciada como la de las comunas de reciente formación de la zona urbana. Esta nueva situación se debe al esquema de la educación básica fragmentada en primaria y secundaria.

3.4.1.2. Salud

Situación Actual

Existe deterioro marcado del medio ambiente (agua, aire, suelo, fauna y flora) como factor de riesgo en salud, generado por la intolerancia y la falta de cultura ciudadana de todos los Pereiranos, además de coberturas limitadas en servicios públicos especialmente en el área rural que generan mayor contaminación ambiental.

La violencia, como problema de salud pública debe presentarse haciendo uso del mapeo como técnica que permite focalizar la intervención. Se sabe que en Pereira, los actos violentos se presentan con mayor frecuencia en las comunas del Oso y el Rocío, en tal proporción que dobla las

tasas nacionales, lo que implica que debe estudiarse la situación para poder diseñar estrategias de intervención. Igual consideración debe hacerse para los accidentes de tránsito.

La drogadicción se constituye en uno de los principales flagelos de la comunidad. En los diagnósticos comunitarios se ha destacado como los programas de control han sido escasos y de bajo impacto. No le han conferido los políticos la importancia que ello merece.

Infraestructura.

El municipio cuenta en su red pública con 2 unidades intermedias, 10 centros de salud, 20 puestos de salud 1 centro hospital.

Estado de la Infraestructura:

Buena	30.0%
Regular	45.5%
Mala	24.2%

Existen en el Municipio 3 laboratorios clínicos que realizan pruebas correspondientes al primer nivel de complejidad y es apoyado por el laboratorio de referencia departamental y el laboratorio clínico del HUSJ.

Existen además 2 bancos de sangre en Pereira, como sistema de apoyo en el HUSJ y el I.S.S.

Indicadores de Disponibilidad del Recurso Humano y de Infraestructura del Subsector Oficial de Salud en el Primer Nivel de Atención (Por 10.000 habitantes)

RECURSO	TOTAL MPIO:	PROMEDIO DPTO	ESTANDAR NACION.
Médicos	3.01	1.7	5
Enfermeras	0.4	0.41	5
Auxiliares de Enf.	5.23	4.52	20
Promotoras	0.81	1.78	12.5
Bacteriólogos	0.4	0.31	1
Odontólogos	0.95	0.46	2.5
Camas	2.43		10

Emergencias y Desastres

El municipio de Pereira cuenta con 23 entidades hospitalarias que tienen servicio de atención de urgencias y hospitalización, 13 de ellas (56%) pertenecen al subsector privado y 10 al oficial. Sus sistemas de apoyo a la red de emergencia y preparativos se presentan en el siguiente cuadro:

Instituciones para el Enfrentamiento de Emergencias y desastres según Subsector Y Clase de Preparativo

Sub Sector	No. de Instituciones	Servicio de urgencias	Con Plan de Hospitalario de Emergencias		Con estudio de Vulnerabilidad Estructural	
			No.	%	No.	%
Oficial	6	6	6	75.0	0	
ISS	1	1	1	12.5	0	
Privado	13	13	0		0	
Cruz Roja	1	1	1	12.5	0	
FF. AA.	2	2	0		0	
TOTAL	23	23	8	100.0	0	

En la ciudad existen equipamientos de nivel Municipal y Regional que dentro de la visión de ciudad que queremos es necesario replantear su localización y entrar a proponer su nueva ubicación teniendo en cuenta la Clasificación del Territorio.

3.4.2 Criterios de Intervención.

La nueva ciudad se basa en la concepción del espacio público y el equipamiento como punto de encuentro, concertación y participación de la ciudadanía por lo cual se busca que en el crecimiento de la ciudad se brinden estos espacios no como el resultante de la urbanización sino como el elemento articulador de la nueva vida urbana.

El territorio Municipal, tanto urbano como rural, se ordena a partir de una red de centros jerarquizados, conectados a través de los principales ejes de transporte urbano y de interconexión urbana-rural. Las Centralidades se generan alrededor de un espacio público de convocatoria, en función de la suma de una serie de equipamientos colectivos en sus diferentes tipologías: salud, educación, recreación, cultura, bienestar social y seguridad, además del patrimonio y la mezcla de usos del suelo.

La red de centralidades parte del equilibrio entre los diferentes elementos que lo conforman, constituyéndose en nodos que limitan la expansión de usos conflictivos con el espacio residencial. La mezcla adecuada de usos deberá ser de su característica básica, no obstante podrán tener

una vocación específica hacia algún tipo de servicio.

Como parte constitutiva de los sistemas estructurantes y por tanto del espacio público del municipio, se define como componentes explícitos de dicho sistema de espacio público los parques, plazas, zonas verdes y equipamiento Comunitario que localizados al interior de la respectiva centralidad y en torno de los cuales se conforma la misma.

Para esto se propone crear el Sistema de Equipamientos Colectivos Mediante el Sistema de Centralidades y la Red de Nodos de la ciudad en la cual este vinculado al Sistema de Espacios Públicos y Sistema Vial y de Transporte. Cada nodo será el punto de encuentro y referencia de la comunidad. El sistema de equipamientos urbanos es el conjunto de espacios y edificios destinados a proveer a los ciudadanos de servicios sociales de carácter formativo, cultural, de salud, deportivo y de bienestar social y prestar apoyo funcional a la administración pública de la ciudad.

Los equipamientos urbanos están dirigidos a dotar a la ciudad de los servicios necesarios para articular las áreas residenciales con las demás actividades, así como proveer el soporte social para lograr una adecuada calidad de vida integral en el conjunto de la ciudad.

Los equipamientos pueden ser de carácter público, privado o mixto.

La localización de estos nodos se buscara en relación directa con vías estructurantes del sector pero con las debidas restricciones que garantice el normal funcionamiento del sistema vial.

Para la localización de las centralidades se buscara el lugar estratégico que garantice la posibilidad de acceder a el a todos los ciudadanos del rango de acción propuesto, para la ciudad consolidada se buscara acoger el equipamiento existente y el rango de cobertura de este y respetar los nodos ya consolidados.

Se buscara que los radios de cobertura de los servicios localizados en los nodos coincida con la división política administrativa.

Con el sistema de equipamientos se busca:

- Proveer los espacios y la estructura necesaria que le permita convertir las centralidades en

elementos integradores de la comunidad y en ordenadores centrales de los espacios.

- Orientar las inversiones sectoriales publicas y privadas en diferentes entidades de diverso nivel para establecer políticas de localización y cobertura coherente con las particularidades de la zona y lograr armonía y equilibrio en el conjunto urbano.
- Crear suelo publico a través de las cesiones en los procesos de urbanización o por adquisición directa.
- Elevar el nivel de vida y mejoramiento físico de los sectores marginales a partir de la localización de equipamientos colectivos.
- Orientar la localización de equipamientos colectivos privados mediante la normatividad específica.
- Vincular a la ciudadanía en la asignación, desarrollo y control de los equipamientos.

Todos los servicios de equipamiento deberán ceñirse a la Ley 361 de 1997 "Por la cual se establecen mecanismos de integración social de las personas con limitaciones y se dictan otras disposiciones".

3.4.3 Propuesta

La meta es lograr un nivel optimo de cobertura en todos los servicios y niveles por lo cual se plantea en dos escenarios diferentes primero definir como se abordara el suministro de los servicios antes de consolidarse la ciudad, es decir en las zonas de expansión, y como tratar de suplir el déficit existente y no permitir que los nuevos asentamientos lo incrementen dentro del perimetro urbano.

3.4.3.1 Zonas de expansión

Para este caso se busca un cambio radical en la actitud de los urbanizadores en la forma de hacer ciudad, además de los cambios requeridos en los demás atributos se busca lograr las áreas para recreación y espacio publico no en proporción del área bruta del proyecto sino a las necesidades de acuerdo al número de habitantes que se propongan siempre teniendo como referencia tope la densidad definida para la zona. Para este fin las áreas de cesión son predeterminadas así se

logra la conformación del sistema y su relación con los otros atributos.

Estos son los estándares de calidad de vida que garantizan un desarrollo ordenado y sin conflictos de espacio publico y equipamientos de los nuevos proyectos. Estos estándares se reflejan en el área requerida para el equipamiento y su definición en áreas libres y en áreas construidas.

Para esto se plantea la necesidad de cubrir cinco rangos de servicios de acuerdo a la población: el primero es hasta 3000 Hb. de carácter barrial el segundo hasta 10000 Hb. de carácter Comunal el tercero hasta 30000 Hb. de carácter zonal (3 comunas) el cuarto busca cubrir la población del Municipio el quinto es de cobertura Metropolitana.

Como este territorio se desarrollara bajo la figura del Plan Parcial los compromisos de entrega se harán de la siguiente manera, los niveles de 3000 y 10000 Hb. serán cedidos por el constructor al momento de ejecutar la Unidad de actuación Urbanistica, el nivel de 3000 Hb. en caso de plantear conjuntos o unidades cerradas los porcentajes de Espacio Publico se podrán computar con los que queden al interior de estos, El nivel de 30000 Hb. deberá ser cedido por el Plan Parcial y el componente de Espacio Publico deberá ser entregado con las obras e infraestructura básica para su funcionamiento.

Los niveles de carácter Municipal Y Metropolitano se indican desde el PORTE y será mediante políticas del Municipio Y el Area Metropolitana, en caso de quedar en suelo de un Plan Parcial será este quien determina si se hará su vinculación o no y bajo que condiciones.

Para esta liquidación se definió la siguiente tabla:

CONSUMO DE SUELO PARA ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS EN M2/HAB.

NIVEL	M2/H ab	Area minima de lote		
		Libre	Construido	total
Nivel 1.-3.000 Habitantes				
Espacio Publico				
Juego niños	0.65	300	-	300
Parque Barrio	2.0	6.000	300	6.300
Equipamiento				
Jardin Infantil	0.32	960	480	960
Escuela	1.67	3.960	1.050	5.010

Casa de la Cultura	0.15	300	150	450
Guardería	0.66	1.040	230	1.270
TOTAL	5.45			
Nivel 2.-10.000 habitantes				
Espacio Publico				
Parque Comuna	2.50	20.000	1.000	
Equipamiento				
Centro de Salud	0.10	850	150	1.000
Colegio	2.06	21.457	5.495	26.952
TOTAL	4.66			
Nivel 3.-30.000 habitantes				
Espacio Publico				
Centro Recreativo	1.50	-	-	33.000
Equipamiento				
Unidad Intermedia de Salud	0.20	4.200	1.800	6.000
CREM	0.12	3.150	1.050	4.200
Administración Mpal.	0.10	1500	1500	3.000
TOTAL	1.92			
Nivel 4.-Nivel Municipal				
Parque Municipal	3.0			30000
Total Municipal	3.0			
Nivel 5.-Nivel Metropolitano				
Parque Metropolitano	5.0			60000
Total Metropolitano	5.0			

FUENTE: PORTE – PEREIRA

Se definió de acuerdo a indicadores de La Secretaría de Planeación Municipal que el número de Habitantes por Vivienda es de 4,3.

Los niveles Municipales y metropolitanos solo se indican para el Espacio Público y sus valores corresponden al estándar de que se quiere llegar de 15m² por habitante en el Municipio.

Considerando que la topografía del Municipio presenta serias restricciones en algunos sectores se plantea que los estándares de espacio público en los tres primeros niveles se permite ser planteados dentro de estas zonas o en llenos, hasta en un 50%

debiendo ser adecuadas con infraestructura para la recreación.

Paralelamente para los casos de proyectos de vivienda que cumplan las siguientes consideraciones:

- Ser de Vivienda de Interés Social
- Tener la opción de ser beneficiarios de doble subsidio
- Que este diseñado con el lote mínimo de 54 mt²
- Que este establecido entre los estratos 1, 2 o 3.

Se evaluará por parte del Comité Interinstitucional la posibilidad de recibir las áreas para equipamiento Comunitario en zonas denominadas de Restricción Ambiental, definiendo el comité las condiciones geomorfológicas, de estabilidad y el nivel de riesgo de los terrenos en los cuales se hará la entrega.

También se detectó la necesidad de definir espacios de carácter comercial y de servicios de carácter privado para suplir los requerimientos de la población y sin tener que entrar en detrimento de los espacios de la vivienda. Estas áreas deberán ser dispuestas en los planteamientos urbanísticos en los diferentes niveles y revisados al momento de la tramitación, pero conservarán su carácter de espacios privados.

En los dos primeros niveles estos espacios se deben localizar vinculados al sistema de espacios públicos y/o sobre las vías de mayor jerarquía del sistema vial que posean, en el tercer nivel su localización se debe hacer en los Nodos de Servicios predeterminados.

Para su determinación se definió la siguiente tabla :

TIPO DE COMERCIO y NIVELES	
NIVEL	M ² /Hb.
1.-3.000 Habitantes	
Comercio Diario	0.50
2.-10000 Habitantes	
Comercio Sector	0.50
3.-30.000 Habitantes	
Mercados y Supermercados	0.12
Centros Comerciales	0.40
TOTAL	1.52

FUENTE: PORTE - PEREIRA - 1998 -

Para la localización del Espacio Público, Equipamiento y Comercio del tercer nivel se determinaron los Nodos de Servicios por zonas:

- Para la zona de Cerritos: serán determinados por la zona de Planificación intermedia cumpliendo con los criterios de localización.
- Para la zona Sur se determino la ubicación en el sector de Hacienda Cuba y Samaria 2.
- Para la zona Norte no se define ya que su magnitud y su interrelación con el Nodo de la zona Urbana no lo hace necesario.
- Para la Zona Oriental no se determina por la baja densidad, limitantes topográficas y magnitud de la zona.

La localización de estos esta referida en el plano del Sistema de Centralidades No 22.

3.4.3.2. Zona urbana

Al interior del casco tradicional se tienen en cuenta los déficits y necesidades de esta población y segundo el tipo de ciudad que queremos construir en las zonas de expansión y no cometer los errores que nos llevaron a la ciudad actual.

En el primer caso se busca resaltar los sitios de encuentro definidos por la comunidad de acuerdo a su uso o hitos de memoria colectiva se tiene en cuenta los niveles de cobertura y los déficits para tratar de reducirlos y buscar áreas de la ciudad auto abastecidas en estos servicios y así evitar desplazamientos en busca de servicios en niveles primarios.

Para esto se requiere intervenir de dos maneras diferentes en lotes ya edificados y en lotes urbanizados sin construir, en el primer caso su intervención se debe hacer a través de planes parciales que consultaran las necesidades del sector y la forma como se conseguirán los espacios, en el segundo se aplicaran los mismos criterios que se tienen para las zonas de expansión, mediante la tabla de estándares y de comercio. Solo en casos particulares en los cuales el entorno se encuentre desarrollado y el número de viviendas del proyecto no exceda las 200 unidades, no se aplicaran los estándares plenos sino solamente los de Espacio Público, el equipamiento se cubrirá con la oferta del

entorno, esta decisión será tomada por el comité de áreas de cesión.

El sistema de centralidades se jerarquiza según el ámbito de cobertura y la ubicación:

Centro Tradicional
Sub-centro de equilibrio Cuba
Centros de zona
Centros de Comuna
Centros de Barrio

La ubicación de los Nodos de Servicios urbanos será la siguiente:

- Villa Santana
- Kennedy
- Corocito
- Turín
- Ciudadela del Café
- Naranjito
- Villa Olímpica

El Centro Metropolitano y El Subcentro de Cuba se reconocen como los nodos más importantes del municipio y que cumplen un papel mayor que el de zona. La localización de estos nodos esta en el plano de SISTEMA de CENTRALIDADES No 22.

3.4.3.3. Equipamiento

Diferentes sectores brindan sus servicios y en diferentes niveles por lo cual se definen de manera precisa a continuación :

3.4.3.3.1. Salud.

Se considera con déficit por lo cual es necesario replantear su funcionamiento y los niveles de cobertura. El Hospital San Jorge cumple un papel regional pero debido a la atención de situaciones de otro rango no cubre en óptimas condiciones, por ello se requiere la ejecución de construcciones que permitan atender el segundo nivel y mejorar la atención en primer nivel. Los requerimientos de este sector son:

- El hospital San Jorge permanece en con su papel regional y no sería necesaria su ampliación.
- Unidades Intermedias de salud, se debe construir la de UNILIBRE, fortalecer Boston y replantear en su localización la de Cuba. En la zona de expansión se requerirá una por lo cual se plantea en uno de los nodos propuestos inicialmente un centro de salud pero con el área para la Unidad.
- Centros de salud, este nivel demanda de la construcción de varios centros o la reserva de terrenos para su construcción. En la zona de expansión Sur se requieren en Samaria 1 y Samaria 2, Sector Sur (Hacienda Cuba), Ciudadela del Café y en la zona de expansión de Cerritos en los nodos determinados.

3.4.3.3.2. Cultura.

Para este sector se requieren nuevas construcciones y la transformación de otras, el nuevo esquema demanda de lo siguiente :

A nivel de barrio convertir las Casetas Comunes en CASAS DE LA CULTURA.

Para dar cobertura de zona se plantean CENTROS CULTURALES en Cuba, CDV San Luis, Comuna Otún y Ciudadela del Café.

Para dar cobertura Municipal Y Metropolitano se construirá El CENTRO CULTURAL REGIONAL ubicado en el centro Metropolitano.

3.4.3.3.3. Seguridad.

La Policía Nacional de acuerdo a su planificación determinó sus requerimientos a 20 años, se basa en Estaciones de Policía con un área de 6000 Mt², distribuidas así:

- Zona Sur
- Zona Mirador
- Ciudadela del Café
- Distrito Galicia
- Corredor de actividad Múltiple Cerritos
- Puerto Caldas

- Caimalito

Se plantea el nuevo Comando Departamental de Policía localizado sobre la Av. de las Américas en el sector Naranjito.

El Batallón San Mateo se plantea relocalizarlo en zona rural del Municipio.

La Cárcel del Distrito judicial se propone relocalizarla en el sector rural.

Se establecerá el Centro de emergencias del comité local en la carrera 6 con calle 36.(Contiguo al Comando de Bomberos)

3.4.3.3.4. Bomberos.

El Comando Central se conserva en su lugar y es necesario reforzar y construir otras estaciones, así :

Reforzar :

Cuba, se propone su traslado en el mismo sector. Ciudadela del Café.

Construir :

Nodo Naranjito
Nodo Kennedy
Nodo Villa Santana
Puerto Caldas
Caimalito
Escuela de Capacitación y estación en Cerritos.

3.4.3.3.5. Educación.

Este sector requiere diferentes grados de intervención de acuerdo a los niveles de población existentes y esperados.

Planteles Educativos.

En el sector Sur (Samaria) se requiere la construcción de 4 Establecimientos.

En el Sector Boston San Luis se requiere uno. En el sector de Cuba dentro del perímetro urbano se requieren dos y en la zona de expansión (Hacienda Cuba) dos.

Para la zona de Belmonte se requiere uno

Para la zona de Ciudadela del Café se requieren dos.

En la zona de expansión de Cerritos Se requieren cuatro.

C.R.E.M. Centro de Recursos Educativos Municipales.

En la zona Cuba Se Requieren 3, en los sectores Laureles, Subcentro y 2500 Lotes.

Sur oriente, Ciudad Jardín.

Oriente, Berlin.

Jardín, Nodo Naranjito.

Ciudadela del Café.

Zona sur, Samaria.

Distrito Galicia.

Caimalito.

En el sector Sur Oriental se propone un distrito educativo comprendido por U. Tecnológica, I. Técnico, Colegio La Julita, U. Antonio Nariño, U. Cooperativa y El Colegio Inmaculado Corazón de María, que se desarrollaría mediante un Plan Parcial.

3.4.3.3.6. Transporte.

Los diferentes tipos tienen distintos manejos.

Transporte público. Los espacios requeridos por este son:

Terminales de carácter urbano y parqueaderos de buses y busetas, intercambiadores parqueaderos y estaciones, identificados en el sistema de Transporte Público con su respectivo plano.

Transporte Intermunicipal. Para la vigencia de este Plan no se contempla el traslado del Terminal de transporte Intermunicipal y Departamental, requiere obras que mejoren sus condiciones de accesibilidad, a largo plazo se plantea potencialmente el sector del Pollo como receptor de este uso.

Transporte Interveredal: Según el sistema de transporte se definen nodos de transferencia entre el perímetro urbano y rural.

Transporte Aéreo. El Aeropuerto Matecaña continúa prestando su función y ante la posibilidad de depender del Aeropuerto de Santa Ana no se cerraría sino disminuiría su intensidad.

3.4.3.3.7. Comercialización de alimentos.

Para esta labor se continuaría con la Central Mayorista MERCASA y para el nivel minorista La Central Comercializadora De Alimentos de Turín.

3.4.3.3.8. Parque tecnológico

Se posibilita la localización de parques tecnológicos en los predios correspondientes a la Corporación Deportiva Centenario, el CINEX, y la sede de la Universidad Libre, localizada en el sector de la Villa Olímpica.

3.4.3.3.9. Casa Campesina

La construcción existente debe retomar sus funciones originales y brindar al campesino servicio básicos, aprovisionamiento y servicio de transporte y fortalecer actividades institucionales.

Todo el equipamiento planteado se encuentra localizado en el PLANO DEL SISTEMA DE CENTRALIDADES No 22.

4. ZONIFICACIÓN AMBIENTAL PARA EL COMPONENTE URBANO

4.1 POLÍTICAS DE MEDIANO Y CORTO PLAZO SOBRE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO Y DE LAS ÁREAS DE EXPANSIÓN

Las políticas ambientales aplicables a los suelos urbanos y de expansión urbana, las cuales determinarán las acciones sectoriales a seguir a corto y mediano plazo, retoman la esencia de la segunda política estratégica del componente general, a saber: curar a dentro del perímetro urbano y prevenir a fuera de él.

4.1.1. Políticas para la ocupación y manejo del suelo urbano

El Suelo urbano corresponde a áreas del territorio destinadas a usos urbanos que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación.

En el área localizada al interior del actual perímetro urbano, existen terrenos todavía sin urbanizar, o áreas vacantes, y terrenos urbanizados. En las áreas vacantes, se debe delimitar los suelos de conservación y protección de los recursos naturales, paisajísticos, así como de las áreas expuestas a amenazas naturales. Los criterios para la delimitación de estos suelos, así como las políticas para el uso y ocupación del suelo, en las áreas vacantes al interior del perímetro urbano serán los definidos para las áreas de expansión urbana.

Las políticas para el manejo de suelo urbano en términos de medio ambiente giran entorno a la mitigación de los riesgos naturales y la recuperación de los suelos de protección ambiental:

- Disminuir la vulnerabilidad frente a los riesgos geotécnicos e hidrológicos por medio de acciones de relocalización y protección de viviendas.
- Disminuir la vulnerabilidad sísmica a través del aprovechamiento adecuado de los llenos antrópicos existentes y del cumplimiento de las recomendaciones de la Microzonificación sísmica.
- Recuperar y adecuar las áreas residuales de protección ambiental para incorporarlas al sistema de espacio público.
- Diseñar y ejecutar las primeras etapas de los proyectos de recuperación ambiental y paisajística de los tramos urbanos de los ríos Otún y Consota.

4.1.1.1. Mitigación de los riesgos ambientales

Esta política se ejecutará por medio del “Plan Municipal de Prevención y Atención de Desastres” y del proyecto de “Mejoramiento, de entorno, mitigación de riesgo, recuperación ambiental, mejoramiento y reubicación de viviendas situadas en zonas de alto riesgo”, a cargo de la Oficina Municipal de Prevención y Atención de Desastres - OMPAD - y del Fondo de Vivienda respectivamente. Estos planes definirán, en función de los resultados, de la primera fase ya realizada y de la segunda fase por realizar del estudio “Actualización del inventario de viviendas localizadas en zonas de riesgo geotécnico e hidrológico”, los diferentes tratamientos a aplicar a los sectores estudiados e inventariados.

4.1.1.2. Recuperación de las áreas residuales de protección ambiental

Ante el déficit de zonas verdes debidamente adecuadas para la recreación y ante la presencia de numerosas zonas residuales de los procesos de urbanización o proyectos viales que no se ocuparon por sus altas pendientes y que corresponden a suelos de protección ambiental generalmente asociados a los drenajes menores que cruzan la ciudad, se propone incorporar estas últimas al espacio público a través de programas de apropiación y adecuación por parte de las comunidades circunvecinas.

Estas áreas residuales corresponden a las zonas de protección ambiental de quebradas de valles estrechos en “V”, como son:

- La Arenosa: entre calles 7 y 14, entre calles 15 y 17 (Después del proceso de reubicación del barrio La Arenosa) y entre calles 25 y 35 (después del proceso de reubicación de la Comuna San Nicolás)
- La Dulcera: entre calles 9 y 14, integrando sus afluentes del sector educativo.
- Boston: entre calle 17 y el puente al poblado
- Bedoya: Entre los barrios Bella Sardi y Villa Helena
- Caño Condina: Entre los barrios Perla del Otún y Santa Fe
- Letras: Entre el barrio el Cardal y la carrera 28
- San Joaquín: Entre el barrio el Cardal y la carrera 28
- San José: Entre los barrios Samaria y Villa Consota
- El Tigre: Entre los barrios Villa del Prado y El Dorado

Según los diferentes procesos de urbanización, existen básicamente dos tipos de áreas residuales sin edificar: las áreas resultantes de las urbanizaciones abiertas o planes de vivienda cedidas al municipio, y las áreas libres al interior de los predios privados, resultantes de los procesos de construcción puntual o de urbanización en conjunto cerrado.

4.1.1.2.1. Acciones a seguir para las zonas ambientales residuales de procesos de urbanizaciones abiertas

En algunos casos, estos sectores de alta pendiente, asociados a los drenajes menores de la ciudad, quedaron claramente delimitados por vías vehiculares o peatonales y cedidos al municipio. En otros casos, la mayoría, no existen límites físicos y identificables entre los lotes de propiedad privada y la zona de protección de propiedad pública. Ahí se generan gran parte de los problemas de deslizamiento y situaciones de riesgo geotécnico por la dificultad de ejercer un control efectivo de las mutaciones de las viviendas.

Por medio de los planes parciales de las zonas de tratamiento de mejoramiento integral, se deberá adelantar las siguientes acciones.

- 1) Inventario y demarcación de los suelos de protección sin edificar
- 2) Confirmación de la tenencia pública (áreas de cesión)
- 3) Diseño y localización de las vías perimetrales de amortiguación cuando no existen.

Las vías perimetrales de amortiguación se pueden localizar sea en corona sea en pie de las laderas o taludes.

- 4) Incorporación de la construcción de las vías perimetrales de amortiguación y sus obras complementarias de manejo de aguas, en los proyectos de mejoramiento integral.
En los casos donde, por las características del terreno y la localización de las viviendas, no es posible o muy costoso construir la vía perimetral, se deberán establecer normas específicas de control y monitoreo para evitar las mutación por ampliación de estas viviendas.

Después del inventario y verificación de la propiedad, se debe clasificar los terrenos y diseñar un plan de aprovechamiento y administración de los mismos. Según su extensión y viabilidad de utilización por parte de la comunidad como áreas de recreación, su administración se delegará al IMPAR, a las Juntas Administradoras Locales, a las Juntas de Acción Comunal o a ONG's, para lo cual la administración municipal deberá asignar partidas presupuestales específicas para su control y mantenimiento.

4.1.1.2.2. Acciones a seguir para las zonas ambientales residuales de procesos de construcción puntual

En los procesos de construcción puntual o conjuntos multifamiliares, o sea en lotes independientes no generados por procesos de urbanización abierta,

muchas de las zonas de protección no fueron cedidas al municipio y quedaron como área libre al interior de los lotes (Ej: La Arenosa entre Pinares de San Martín y Los Álamos)

Por medio de los planes parciales de las zonas de tratamiento de mejoramiento del espacio público, se deberá adelantar las siguientes acciones.

- 1) Inventario y demarcación de los suelos de protección sin edificar.
- 2) Verificación de la tenencia - privada o pública (en algunos casos hubo cesión al municipio).
- 3) Inventario predial y aprovechamiento por predio.

Existen dos situaciones: el suelo de protección ha sido incorporado al proyecto (es decir cercado) y aprovechado por los propietario como un área de recreación o, el suelo de protección ha sido desechado por el propietario (es decir que se encuentra a fuera del cerramiento del proyecto).

En el segundo caso, se debe recuperar estos terrenos abandonados y conformar, si existen varios de ellos contiguos, por ejemplo la zona de protección de un drenaje, una zona de recreación común y manejado en forma particular por medio de una asociación de vecinos, En este caso su uso sería restringido al conjunto de los particulares del sector.

4.1.1.2.3. Recuperación ambiental y paisajística los grandes corredores ambientales urbanos

4.1.1.2.3.1. Corredor ambiental urbano Otún

El proyecto de "Recuperación paisajística del tramo urbano del río Otún" está conformado por varios componentes como son el saneamiento hídrico del río, la prevención de desastres y le recuperación del espacio público. Desde 1995 y hasta la fecha, la CARDER ha financiado y ejecutado acciones como adquisición de predios, adecuación preliminar y construcción del puente de acceso del Parque ecorecreativo Libaré y adecuación de algunos tramos del Parque lineal Puente Mosquera - Puente Pedregales.

Para terminar el proyecto, se necesita desarrollar en la vigencia del plan de ordenamiento, la siguientes acciones cuya programación se establece a continuación:

ACCIONES	3 años	6 años	9 años
Relocalización de 500 viviendas			
Construcción obras de estabilización			
Saneamiento Hidrico - interceptores			
Saneamiento básico - obras complementarias			
Parque lineal Puente Mosquera- Puente Pedregales			
Parque ecorecreativo Libaré			
Parque lineal del Viaducto			
Segunda calzada Avenida del Río			

Fuente: Carder

4.1.1.2.3.2. Corredor ambiental urbano Consota

Para el río Consota, se deben desarrollar las siguientes acciones urbanísticas:

Para iniciar el proyecto de recuperación ambiental y paisajística del tramo urbano del Consota se debe tener en cuenta las características geomorfológicas de sus diferentes tramos.

Tramo Uno: Caracol La Curva - Parque del Vergel
 Tramo Dos: Parque del Vergel - Brisas del Consota
 Tramo Tres: Brisas del Consota - Villa Olímpica
 Tramo Cuatro: Villa Olímpica - Mercasa

Por sus características tanto naturales como urbanísticas, el tramo Dos presenta las mejores condiciones para ser la primera etapa del proyecto, teniendo como puntos de referencia urbana en sus extremos el Parque del Vergel y la Universidad Católica.

La estrategia para la conformación del parque es:

- Hacer el inventario de las áreas de cesión sobre la llanura aluvial que conformarán el futuro parque.
- Recibir como áreas de cesión parte de los suelos de protección, principalmente las llanuras aluviales, e integrar estas con las existentes.
- Propender por la entrega de las que faltan por medio de actuaciones urbanísticas y desarrollo prioritario.

Para la adecuación y construcción del Parque, se necesita adelantar las siguientes acciones previas:

- Complementar el anillo vial que delimita estas zonas
- Construir los colectores interceptores para el saneamiento hidrico
- Reubicar las viviendas localizadas en zonas de riesgo por inundación

4.1.2. Políticas para la ocupación y manejo del suelo de expansión urbana

El Suelo de expansión urbana es la porción del territorio que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del Plan de Ordenamiento, según lo determinen los Programas de Ejecución. La determinación de este suelo se ajustará a las previsiones de crecimiento de la ciudad y a la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, y parques y equipamiento colectivo de interés público o social.

Por ser limitados y por lo tanto escasos, los recursos de tierras urbanizables son sujetos a una competencia entre los distintos usos y usuarios para su consecución y asignación.

La política general para el suelo de expansión urbana es prevenir, en las nuevas zonas a desarrollar, los problemas ambientales generados en el perímetro urbano actual por:

- La ocupación y/o adecuación de terrenos sin aptitud urbanística como: terrenos inundables y de alta pendiente, cauces modificados, etc.
- La destrucción del patrimonio ambiental único que representa el paisaje ondulado del macrobanico Pereira-Armenia y su cobertura boscosa asociada.
- El déficit de áreas verdes para la recreación.

Por consiguiente se debe:

- Reservar áreas suficientes para las diferentes actividades urbanas y distribuir las según la aptitud de los terrenos, con el fin de reducir los impactos negativos de los procesos de urbanización.
- Respetar los suelos de protección forestal e hídrica y valorarlos como espacio público.
- Ser estrictos en la no ocupación de los suelos expuestos a amenazas y riesgos geotécnicos e hídricos, restringiendo la localización de asentamientos residenciales en los suelos de

pendiente superior al 60% y en las llanuras aluviales.

- Disminuir la vulnerabilidad sísmica a través del cumplimiento de las recomendaciones de la Microzonificación sísmica y la reglamentación de los futuros procesos de adecuación de terrenos.
- Minimizar las acciones de transformación del paisaje, adaptando el diseño de la red vial y de las urbanizaciones a las características particulares de la geomorfología del macroabánico.
- Conservar y recuperar los bosques de guadua y relictos de bosque natural existentes dentro del perímetro de expansión urbana, dado su valor paisajístico y ambiental.

4.2. DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES Y PAISAJÍSTICOS.

En los suelos urbanos y de expansión urbana, las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos corresponden a tres tipos de suelos de protección:

- La protección del recurso hídrico superficial
- La protección del recurso bosque
- La protección del recurso paisaje

4.2.1. Protección del recurso hídrico superficial

Las áreas necesarias para la protección del recurso hídrico superficial, o áreas forestales protectoras de corrientes de agua, corresponden a los retiros obligatorios de los cauces naturales de las corrientes superficiales, entendido como cauce natural el bien de dominio público conformado por la faja de terreno que ocupan las aguas de una corriente, permanente o intermitente, al alcanzar los caudales máximos para periodos de recurrencia de 15 años.

Las funciones principales de los retiros son la protección del cauce, la regulación de los caudales, la prevención de riesgos y el mantenimiento de la flora y la fauna. Son considerados como "zonas de restricción ambiental"; pueden ser áreas de propiedad pública o privada y en las cuales se restringen los usos por motivos ambientales.

4.2.1.1. Intervención de Cauces

Para ocupar o afectar cauces naturales permanentes durante el proceso de urbanización, se requiere contar con permiso, según lo dispuesto en la resolución 567 de 1.997 proferida por la CARDER. Únicamente se admitirán este tipo de solicitudes, en los siguientes casos.

- La ejecución de proyectos contemplados en el plan vial nacional, departamental o municipal.
- La construcción de obras para la defensa de taludes marginales y para la estabilización de laderas o el control de inundaciones.
- La instalación de redes necesarias para la prestación de los servicios públicos domiciliarios.

4.2.1.2. Delimitación de los retiros obligatorios

La delimitación del retiro obligatorio de un cauce permanente, definido según resolución CARDER 1245 de diciembre 31 de 1998, varía según las características del mismo, distinguiéndose tres grandes tipos:

4.2.1.2.1. Cauces en forma de "V"

El cauce en forma de "V" que se presenta con mayor frecuencia en las cuencas altas. En él se observa el predominio de la erosión sobre la sedimentación, generando la profundización de los valles y la formación de cañones con pendiente superior al 60%.

La zona de retiro comprende una faja de 30 metros, medidos a partir de la línea del cauce natural en proyección horizontal.

Usos permitidos:

- Redes de servicios públicos domiciliarios.
- Recreación pasiva.
- Bosque protector.

4.2.1.2.2. Cauces en forma de "U"

El cauce en forma de "U" que predomina en las cuencas medias. En él se evidencia procesos de erosión y socavación simultáneos, generando laderas verticales y márgenes inestables.

La zona de retiro será igual a la altura de la ladera, medida a partir del lecho del cauce, pero en cualquier caso, no será inferior a 15 metros ni superior a 30 m.

Usos Permitidos:

- Redes de servicios públicos domiciliarios.

- Recreación activa y pasiva.
- Bosque protector -productor.
- Vías perimetrales, con restricción

4.2.1.2.3. Cauces en llanuras aluviales

El cauce con llanuras aluviales, característico de las cuencas bajas, donde los procesos de sedimentación superan los de erosión.

La zona de retiro llega hasta la línea de niveles máximos de inundación, para períodos de retorno de 50 años.

Usos permitidos:

- Redes de servicios públicos domiciliarios.
- Recreación pasiva.
- Recreación activa, con restricción.
- Vías perimetrales.
- Bosque protector productor.

4.2.2. Protección del recurso bosque

Las funciones de los bosques localizados en el suelo urbano y de expansión urbana son principalmente: la estructuración del espacio público y paisaje urbano, la regulación térmica, atmosférica y auditiva, además de las funciones específicamente ambientales como son la protección del suelo, de los cauces naturales y de la fauna y flora. Tanto en el suelo urbano como de expansión, la cobertura boscosa es escasa.

Cuando esta se localice en un suelo de restricción por pendiente, inestabilidad o por retiro obligatorio de cauce, deberá ser conservada y mejorada. Cuando se localice en suelos que puedan ser destinados a usos urbanos y que no esté conformada por especies vedadas, se autorizará su erradicación con la compensación de plantar el equivalente al doble del área erradicada en suelos de vocación forestal.

Se deberá localizar las áreas de cesión par parques en los sitios de mayor concentración de especies y se hará especial énfasis el la protección de los guaduales como patrimonio ambiental del municipio.

A continuación, se describen dos de los principales bosques naturales urbanos a proteger en prioridad.

4.2.2.1. Jardín Ambiental Consota

El Jardín Ambiental Consota corresponde a uno de los únicos relictos de Bosque Natural Secundario ubicados en el perímetro urbano, localizado en las laderas del río Consota, al sur del Barrio El Dorado. Su localización en medio de barrios de alta densidad y de estratos socioeconómicos bajos, lo convierte en un sitio estratégico para la educación ambiental de las comunidades circunvecinas afectadas por serios problemas socio-ambientales; es también un punto articulador del desarrollo del gran parque ecológico recreativo del tramo urbano del río Consota.

El terreno, de propiedad del Fondo De Vivienda Popular, tiene una extensión de 37.373 m² y sus linderos son: Por el norte con predios de la urbanización El Dorado en una longitud de 290 m; por el este con terrenos del Señor A. Naranjo en una longitud de 290,50 m; por el oeste con predios de la urbanización El Dorado en una longitud de 50 m y por el sur con la quebrada San José en una longitud de 405 m.

Actualmente, el terreno está cedido a título de comodato hasta el 13 de junio de 2.000, a la ONG FUNDAMENTAL, con el fin de desarrollar el proyecto "Jardín Ambiental Consota" cuyas actividades eran: Implementar un jardín botánico, construir senderos y áreas de descanso, construir la sede de los grupos ecológicos, aplicar un plan de reforestación de las áreas de cesión adyacentes y finalmente convertirse en un apoyo a las comunidades en lo referente a la educación para el buen manejo de estas áreas.

Aunque este proyecto no se pudo llevar a cabo, sus objetivos quedan vigentes y deben ser retomados por otra entidad o ONG capaz de desarrollarlos. Par este fin se propone, una vez se vence el término del comodato, que el Fondo De Vivienda entregue el terreno al IMPAR para que entre a formar parte del futuro Parque ecológico recreativo del Consota y que este instituto gestione un proyecto similar que garantice tanto la preservación del bosque como su función social y educadora.

4.2.2.2. Jardín Botánico UTP

El Jardín Botánico de la UTP, de una extensión de 12 ha, se encuentra actualmente en proceso de legalización ante el gobierno nacional con base en los requerimientos de la Ley 299/96. Se está considerando la posibilidad de ampliarlo a los relictos de bosque natural localizados sobre los

drenajes que separan la Universidad de los colegios Instituto Técnico Superior, Liceo Pereira y Franciscanas, conformando así un núcleo educativo - ambiental de gran valor para la ciudad.

4.2.3. Conservación y protección de los recursos paisajísticos

El paisaje, por ser patrimonio común, será objeto de protección especial. En el suelo urbano, se destacan tres tipos de paisaje que se deben protegerse por ser elementos estructuradores del espacio urbano y público o representar un patrimonio ambiental único. Estos elementos paisajísticos son:

4.2.3.1. El Macroabánico hidrovolcánico

A pesar de que al municipio de Pereira no corresponde sino una tercera parte del gran Macroabánico Armenia-Pereira, esta porción constituye su paisaje geomorfológico más extenso. Por su carácter único en el país, este paisaje debe ser considerado como patrimonio ambiental. Como toda la expansión urbana se va a desarrollar sobre esta formación geológica caracterizada por sus colinas subredondeadas disectadas por interfluvios de variadas pendiente y profundidad, se deberá minimizar los efectos transformadores de los procesos de urbanización con normas estrictas sobre la no intervención de los cauces permanentes y la utilización de los llenos de los drenajes secos de aguas de escorrentía.

4.2.3.2. Sistema orográfico

El sistema orográfico está compuesto de una serie de pequeños cerros, los más cercanos a la zona urbana, que sirven de ordenador del espacio y puntos de referencia urbana como son: Canceles y El Mirador, al oriente; Cerritos, al occidente; Filo Bonito, al sur y dos cerros del sector de Combia, al norte.

Estos cerros se consideran como ecosistemas estratégicos y se encuentran protegidos (Ver componente general).

4.2.3.2.1. Área Natural Protegida "Canceles"

La delimitación del Área Natural protegida "Mirador-Canceles" se encuentra definida por medio del acuerdo municipal 160/95 y se puede dividir en tres sectores homogéneos:

- El sector nororiental, que comprende el cerro Canceles y la microcuenca La Cristalina.
- El sector occidental, que comprende los cerros Buenavista y Mirador.
- El sector suroriental, que comprende la parte alta de la microcuenca Mina Rica.

En el sector nororiental, se localiza un predio de 6,4 ha, la parte alta del cerro, de propiedad de la Corporación Parques y Arborización. Por medio del acuerdo municipal 01/93, se declaró este predio como "Parque recreativo y ecológico" cuyo objetivo es de "Conservar y ordenar un espacio público con el propósito de aprovechar sus áreas destinadas a actividades recreativas como son las ecológicas para el sano esparcimiento, el creativo uso del tiempo libre, la práctica de actividades deportivas y como centro de educación ambiental para los habitantes".

Para cumplir con este objetivo, el predio actual no presenta las características adecuadas, por su topografía y naturaleza misma de "cerro". Por tal motivo, se debe adquirir los demás predios que conforman el sector nororiental y en prioridad los pequeños predios localizados entre el cerro y la quebrada Zanjón Hondo, por ser los más vulnerables a una expansión indebida de los barrios de Villa Santana y los más adecuados para la ampliación y consolidación de un verdadero parque recreativo y ecológico.

4.2.3.3. Sistema hídrico

Finalmente, las laderas de fuerte pendiente y las llanuras aluviales de las principales corrientes del municipio, conforman el tercer tipo de paisaje a preservar, por su papel de enriquecimiento visual del espacio público de la ciudad.

4.3. ÁREAS EXPUESTAS A AMENAZAS Y RIESGOS NATURALES

4.3.1. Áreas expuestas a amenazas naturales

4.3.1.1. Definición y evaluación de la amenaza.

La amenaza es el peligro latente que representa la posible ocurrencia de un evento catastrófico de origen natural o tecnológico, en un periodo de tiempo y en un área determinada.

Existen dos principales tipos de áreas expuestas a amenazas naturales:

- Los terrenos que presentan inestabilidad geológica, los cuales son expuestos a deslizamientos o movimientos de masa, o sea una amenaza geotécnica.
- Las llanuras aluviales recientes de los principales ríos y quebradas, los cuales son susceptibles a inundaciones o crecientes con un periodo de retorno de 50 años, o sea una amenaza hidrológica.

4.3.1.2. Deslizamientos o movimientos de masa

En Pereira, las vertientes de los ríos Otún, Consota y las quebradas La Dulcera, La Arenosa, El Tigre, San José y El Oso entre otras, presentan laderas con factores de riesgo intrínsecos como son: alta pendiente, nivel freático alto, longitud prolongada de las vertientes y socavación de cauces, y intervención antrópica inadecuada, que pueden generar deslizamientos de dimensiones importantes afectando la infraestructura urbana.

Todos las laderas de longitud prolongada y de pendiente superior al 60% se consideran como potencialmente inestables y corresponderán a Suelos de protección por Restricción Ambiental en los cuales los únicos usos permitidos serán las obras de estabilización, las redes de servicios públicos, la recreación pasiva y el Bosque protector.

4.3.1.3. Inundaciones y crecientes

En el suelo urbano, las principales áreas expuestas a inundaciones y crecientes se localizan a lo largo de los siguientes ríos:

- **Río Otún:** Este fenómeno se presenta a todo lo largo de su recorrido presentando áreas altamente susceptibles al represamiento donde el cauce se estrecha.
- **Río Consota:** Presenta áreas inundables a lo largo de su cauce, encontrando algunas gargantas que pueden originar represamientos y producir avalanchas que se van ha disipar sobre llanuras aluviales donde ya se encuentran asentamientos humanos. La misma situación se presenta en algunos de sus afluentes como las quebradas Condina y El Oso.

Todos los terrenos todavía sin intervenir clasificados como llanuras aluviales recientes - QAL0 - en el mapa de formaciones superficiales, se consideran como potencialmente inundables y corresponderán a Suelos de protección por Restricción Ambiental en

los cuales los únicos usos permitidos serán las redes de servicios públicos, la recreación pasiva o activa con restricción, las vías perimetrales y el Bosque protector-productor.

4.3.2. Delimitación de las áreas expuestas a riesgos naturales

La definición y delimitación de las áreas expuestas a riesgos naturales o "Zonas de riesgo" responden a criterios técnicos y socioeconómicos definidos en el estudio "Actualización del inventario de viviendas localizadas en zonas de riesgo geotécnico e hidrológico en el Municipio de Pereira", actualmente en ejecución por medio de un convenio entre la Gobernación de Risaralda, la CARDER, el Área Metropolitana Centro-Occidente y el Fondo de Vivienda Popular de Pereira, para sectores considerados tradicionalmente como subnormales.

4.3. 2.1. Definición del riesgo

El riesgo es la combinación de la amenaza y la vulnerabilidad e indica la probable pérdida de bienes y personas en caso de presentarse un evento determinado.

Las áreas expuestas a riesgos naturales son entonces áreas de restricción ambiental por inestabilidad geotécnica o potencialmente inundadas, que han sido ocupadas de manera inadecuada por asentamientos humanos.

4.3. 2.1.1. Evaluación del riesgo

Para evaluar el grado de riesgo al cual están expuestas las comunidades, se deben evaluar entonces la amenaza y la vulnerabilidad:

Evaluación de la amenaza: Los criterios evaluados fueron los siguientes:

- Pendientes topográficas
- Lluvias
- Usos del suelo
- Geología
- Geomorfología
- Procesos erosivos
- Procesos antrópicos
- Hidrología

Evaluación de la vulnerabilidad: Los parámetros evaluados fueron los siguientes:

- Número de viviendas expuestas.
- Tipo y estado de la infraestructura de servicios.
- Tipo y estado del la infraestructura vial.

- Tipología y estado de la construcción.

4.3.2.2. Manejo de las áreas expuestas a riesgos geotécnicos e hidrológicos

4.3.2.2.1. Clasificación de las zonas según el tipo de riesgo

El riesgo al cual esta expuesta cada zona se clasifica así:

- Riesgo geotécnico
- Riesgo hidrológico
- Riesgo combinado (geotécnico + hidrológico)

4.3.2.2.2. Clasificación de las zonas de riesgo según su grado de conocimiento

Como el estudio de actualización no se encuentra culminado, se clasificaron las áreas de riesgo según el grado de estudio alcanzado a la fecha:

- **Riesgo confirmado:** Sectores que han sido objeto de un estudio técnico e inventario de viviendas detallado y en los cuales se han definidos los diferentes tratamientos.
- **Riesgo en estudio:** Sectores que aunque no han sido objeto de un estudio actualizado y detallado, se consideran como zonas de riesgo por estudios anteriores y análisis general reciente.
- **Riesgo potencial:** Sectores ya tratados pero donde se necesita un control continuo o sectores con tendencia a la densificación en suelos expuestos a amenazas naturales o de baja aptitud urbanística.

Conjugando el tipo de riesgo y el grado de conocimiento para cada zona, se establece la mapificación de las zonas de riesgo así:

- Riesgo geotécnico confirmado
- Riesgo geotécnico en estudio
- Riesgo hidrológico confirmado
- Riesgo hidrológico en estudio
- Riesgo combinado confirmado
- Riesgo combinado en estudio
- Riesgo potencial

Adicionalmente, se delimitó como Zona de Manejo Especial el área de influencia de la canalización de la quebrada El Oso, donde la obra redujo significativamente la amenaza hidrológica pero que debe culminarse y seguir bajo control y monitoreo.

4.3.2.2.3. Clasificación de las zonas de riesgo según su tratamiento

En las zonas de riesgo que han sido objeto de inventario actualizado y detallado, se definen los siguientes tratamientos en función del tipo y de la intensidad del riesgo:

- R1** Reubicación de prontitud inmediata.
- R2** Reubicación de prontitud moderada.
- E1** Estabilización de prontitud urgente.
- E2** Estabilización de prontitud moderada.

Estas cuatro categorías se deben interpretar como de inestabilidad potencial muy alta, alta, media y baja, respectivamente.

RL Relocalización, refiriéndose a los procesos de reubicación "in situ"; es decir, cuando se recomiendan reubicaciones en terrenos cercanos a las viviendas o al asentamiento.

CI Control de inundaciones.

Para la zona urbana del municipio, se tienen determinadas a la fecha las siguientes zonas de riesgo confirmado y el número de viviendas afectadas, correspondientes a la 1° fase del estudio.

SECTORES	Tipo de riesgo	Nº de viviendas en riesgo
COMUNA CUBA		278
La Playita de Cuba	hidrológico	60
Brisas del Consota	hidrológico	78
Cortés	hidrológico	136
La Unión	hidrológico	4
COMUNA SAN JOAQUÍN		256
Crucero de Cuba	geotécnico	44
Leningrado III (La Guamera)	geotécnico	52
Leningrado III (Parte baja)	geotécnico	9
Simón Bolívar	combinado	62
Conquistadores	geotécnico	89
COMUNA ROCÍO		576
Caracol - La Curva	combinado	332
Rocio Bajo	hidrológico	128
La Playa	combinado	116
COMUNA SAN NICOLAS		817
Villa Mery	combinado	212
Villa Nohemy	combinado	76
San Nicolás	combinado	257
San Martín de Loba	combinado	73
Nuevo México	combinado	121
La Dulcera - Santa Librada	geotécnico	60
La Platanera	potencial	18

COMUNA UNIVERSIDAD		106
El Bosque	potencial geotécnico	8
Ciudad Jardín		98
COMUNA BOSTON		276
La Churría	combinado	28
Travesuras	combinado	127
Central	geotécnico	36
La Arenosa	combinado	85
VILLA SANTANA		385
El Danubio	geotécnico	343
San Vicente	geotécnico	8
Nuevo Plan	geotécnico	6
Intermedio	combinado	14
Monserate	geotécnico	8
Veracruz	hidrológico	6
ORIENTE		306
Pimpollo	hidrológico	5
Paz del Río	hidrológico	58
Brisas del Otún	hidrológico	44
San Francisco	hidrológico	111
Ormaza	hidrológico	88
RÍO OTÚN		484
América	hidrológico	77
Zea	hidrológico	109
San Juan de Dios	hidrológico	101
Risaralda	hidrológico	103
Salazar Robledo	hidrológico	55
Santa Helena	hidrológico	8
El Triunfo	hidrológico	31
TOTAL		3.484

Cuadro resumen de las viviendas localizadas en zona de riesgo según su tratamiento

SECTORES	No. de vivienda en riesgo	Reubicación y relocalización	Estabilización y Control de inundación
COMUNA CUBA	278	278	
COMUNA SAN JOAQUÍN	256	118	138
COMUNA ROCÍO	576	417	159
COMUNA SAN NICOLAS	817	519	298
COMUNA UNIVERSIDAD	106	12	94
COMUNA BOSTON	276	142	134
VILLA SANTANA	385	80	305
RÍO OTÚN	790	790	
TOTAL	3.484	2.356	1.128

Para la zona urbana del municipio, se tienen determinadas a la fecha las siguientes zonas de

riesgo para estudiar, correspondientes a la 2° fase del estudio:

SECTORES	Tipo de riesgo	No. de sectores
COMUNA SAN JOAQUÍN		1
Campo Alegre	geotécnico	
COMUNA ROCÍO		1
Rocio Alto	geotécnico	
COMUNA UNIVERSIDAD		2
La Enseñanza	combinado	
La Mina	combinado	
COMUNA BOSTON		2
La Laguna	combinado	
La Florida	geotécnico	
COMUNA EL OSO		3
Los Cristales	geotécnico	
Jaime Pardo Leal	geotécnico	
Olimpia	geotécnico	
COMUNA CONSOTA		2
El Futuro	hidrológico	
Restrepo	geotécnico	
COMUNA FERROCARRIL		12
José Hilario López Alto	geotécnico	
José Hilario López Bajo	geotécnico	
El Plumón	geotécnico	
Gabriel Trujillo	geotécnico	
La Libertad	geotécnico	
Matecaña	geotécnico	
Nacederos	geotécnico	
Simón Bolívar	geotécnico	
Belmonte Bajo	geotécnico	
Belmonte Alto	geotécnico	
Albania Baja	geotécnico	
Catalán	geotécnico	
TOTAL		23

Las zonas de riesgo determinadas en la fases 1 y 2 del estudio se encuentran delimitadas en el mapa "Zonas de riesgo geotécnico e hidrológico".

Adicionalmente, existen otras zonas con problemas geotécnicos puntuales o potencialmente inundables pero que por ser sectores legalmente urbanizados y consolidados no han sido incluidos en el estudio. Estas zonas no se encuentran delimitadas.

SECTORES	Tipo de riesgo	No. de sectores
COMUNA CUBA		2
La Independencia	geotécnico	
San Fernando	hidrológico	
COMUNA SAN JOAQUÍN		4
Perla del Sur	geotécnico	
San Marcos	geotécnico	
El Cardal	geotécnico	

El Edén	geotécnico	
COMUNA EL OSO		1
Villa del Sur	geotécnico	
COMUNA CONSOTA		4
El Dorado I	hidrológico	
El Dorado II	hidrológico	
El Rosal	combinado	
Las Mercedes	geotécnico	
PERLA DEL OTÚN		1
La Albania	geotécnico	
COMUNA BOSTON		2
El Poblado 1	hidrológico	
La Unidad	combinado	
COMUNA ORIENTE		5
Chico Restrepo	geotécnico	
Hernando Vélez	geotécnico	
Marulanda		
Veinte de Julio	geotécnico	
Villavicencio	geotécnico	
Simón Bolívar	geotécnico	
COMUNA RÍO OTÚN		5
La Sirena	geotécnico	
Getsemani	geotécnico	
Salvador Allende	geotécnico	
José Martí	geotécnico	
Santa Teresita	geotécnico	
COMUNA JARDIN		1
Jardín 1	geotécnico	
TOTAL		25

De estas cuatro listas, únicamente las dos primeras se declaran como zonas de riesgo y serán objeto del manejo, tratamiento y reglamentación respectivos.

Los sectores de la tercera lista deberán ser objeto de un estudio posterior a mediano plazo.

4.3.2.2.4. Control y reglamentación de las zonas de riesgo

A raíz del primer inventario realizado por la CARDER en 1988 que zonificó la zonas de riesgo en sectores de reubicación (R) y de estabilización (E), la Junta del Área Metropolitana expidió el Acuerdo 08 del 17 de mayo de 1991 "Por el cual se establece un sistema de control en zonas subnormales", cuyo objeto fundamental fue "congelar" la dinámica constructiva, y por consiguiente los costos de reubicación y estabilización, mientras se ejecutaban los proyectos y obras respectivas.

Este acuerdo que también asignaba funciones y responsabilidades para ejercer un control represivo fue un fracaso, aumentándose el número de viviendas en zonas de riesgos en 10 años del orden

del 150 al 200%, en comunas como Cuba, san Joaquín, Rocio o Boston.

Más recientemente, el Concejo Municipal de Pereira aprobó el acuerdo 75 del 10 de septiembre de 1998 "Por el cual se dictan medidas parciales y temporales con relación a la adopción, reglamentación, intervención y ocupación de las zonas de riesgo", que retoma en gran parte el acuerdo metropolitano, reglamentando las siguientes acciones:

- Adopción del mapa de zonas de riesgo y oficialización del inventario de viviendas localizadas en estas zonas de riesgo, con sus respectivos tratamientos, del estudio de "Actualización del inventario de viviendas localizadas en zonas de riesgo geotécnico e hidrológico en el Municipio de Pereira".
- Prohibición de construcciones nuevas en las zonas de riesgo.
- Prohibición de ampliación y cambios de materiales para las viviendas identificadas como de reubicación, exceptuando las reparaciones para garantizar la integridad física de sus habitantes.
- Autorización de mejoramiento de las viviendas identificadas como de estabilización, exceptuando los segundos pisos, supeditada a un permiso de la Secretaría de Control Físico.

Para subsanar las causas de no aplicación de las medidas de control, este nuevo acuerdo involucra a la comunidad en los procesos de control a través de las Juntas Administradoras Locales, Juntas de Acción Comunal y Comités Barriales de Emergencia, bajo la coordinación de la Secretaría de Control Físico. Igualmente, para lograr una coordinación de las entidades del estado en el manejo y tratamiento de las zonas de riesgo, se crea un comité interinstitucional. La real aplicación de estas dos nuevas medidas es fundamental para el éxito de la ejecución de las acciones de mitigación del riesgo.

El Plan de Ordenamiento Territorial adoptará de manera definitiva el presente acuerdo, clarificando algunas situaciones como el destino futuro de las zonas liberadas por la reubicación y los problemas de mutación y legalización de las viviendas clasificadas como de estabilización.

4.4. RIESGO SÍSMICO

Para Pereira, los dos factores que más intervienen en los efectos de amplificación de la señal

vibratoria, son la topografía y el abundante número de rellenos antrópicos de dimensiones considerables.

Durante el sismo del 25 de enero de 1999, a diferencia del anterior, superficial, se concentraron nuevamente los daños en zonas de llenos ubicadas alrededor de las quebradas Egoyá, La Arenosa y La Dulcera. Adicionalmente, se generaron desplazamientos de llenos a media ladera y de taludes con problemas de inestabilidad (Barrios Boston, Perla del Sur, Matecaña, La Libertad, etc.)

4.4.1. Mapa de microzonificación sísmica

Con base en la información disponible hasta el momento en el Proyecto para la Mitigación del Riesgo Sísmico de Pereira, Dosquebradas y Santa Rosa de Cabal se procedió a elaborar el Mapa de Microzonificación Sísmica de Pereira (Ver Mapa anexo, a escala 1:25.000). La zonificación realizada y su respectiva caracterización está relacionada directamente con los depósitos de los primeros 30 a 50 metros de profundidad que son los que controlan la respuesta sísmica de cada sitio en particular.

La ciudad se dividió en 10 zonas principales como se describen a continuación:

Descripción de las Zonas:

Zona 1 - San Jorge

Predominan las pendientes moderadas, aunque localmente se presentan pendientes abruptas. Se caracteriza superficialmente por depósitos de cenizas volcánicas semi-rígidas y cohesivas, con espesores de 2 a 6 metros, intercaladas con lentes de conglomerado. Esta secuencia reposa sobre conglomerado de buena rigidez, cuya profundidad es mayor a los 120 metros.

Zona 2A - Aeropuerto-Batallón

Conformada por un relieve semi-plano en la zona central, delimitada hacia la vertiente del río Otún por laderas abruptas o moderadas, y hacia la cuenca del Consota por un relieve muy irregular. Los depósitos característicos son las cenizas volcánicas semi-rígidas y cohesivas de 10 a 20 metros de espesor localizadas sobre conglomerados de buena rigidez. La roca de alta densidad tiene una profundidad de 40-70 metros.

Zona 2B - Cuba

En esta zona la topografía es plana y con muy baja disección; a su vez el subsuelo está conformado por depósitos de cenizas volcánicas con espesores del orden de 10 metros, los cuales están reposando sobre terrazas aluviales semiconsolidadas, que alcanzan hasta 20-30 metros de profundidad.

Zona 3A - Centro-Alamos-Parque Industrial

Está conformada por colinas suavemente redondeadas o aún semi-planas, con disección de cauces baja a intermedia. El subsuelo está constituido por cenizas volcánicas semi-rígidas y cohesivas con espesores de 20 a 25 metros, las cuales reposan sobre conglomerados de buena rigidez y cementación que alcanzan una profundidad superior a 150 metros.

Zona 3B - El Poblado

Se caracteriza por un relieve conformado por valles estrechos y elongados con cimas subredondeadas, cuyos ejes longitudinales tienen orientación predominante Noroeste-Sureste. La secuencia general de materiales consiste de cenizas volcánicas semi-rígidas y cohesivas de 20 a 25 metros de espesor, sobre conglomerados de buena rigidez y cementación hasta una profundidad superior a 150 metros, para finalmente reposar sobre rocas de basamento.

Zona 3C - Quebrada El Chocho

Se caracteriza por un relieve de orientación predominante Este-Oeste, formando valles estrechos y elongados con cimas subredondeadas. La secuencia general de materiales consiste en cenizas volcánicas semi-rígidas y cohesivas de 20 a 25 metros de espesor, sobre conglomerados de buena rigidez y cementación hasta una profundidad entre 40 y 150 metros, para finalmente reposar sobre rocas de basamento de alta densidad.

Zona 3D - Villa Olímpica-Galicia

Conformada por un relieve semi-plano delimitado localmente por laderas abruptas hacia el río Otún, y en general laderas suaves a moderadas hacia el río Consota. Se caracteriza por tener cenizas volcánicas semi-rígidas y cohesivas de 10 a 15 metros de espesor sobre conglomerados de buena cementación hasta una profundidad de 220 metros.

Zona 4- Ciudadela Perla del Otún - Naranjito

Está conformada por valles estrechos y elongados con cimas agudas, con depósitos de cenizas volcánicas semi-rígidas y cohesivas de espesores de 25 a 35 metros sobre conglomerados de buena rigidez hasta una profundidad superior a 150 metros.

Zona 5A - Río Otún

Se caracteriza por tener un relieve semi-plano conformado por depósitos aluviales semiconsolidados, con espesores entre 8 y 15 metros. Dichos depósitos aluviales se encuentran sobre conglomerados de buena rigidez que alcanzan profundidades mayores a 150 metros.

Zona 5B - Río Consota. I - Antes desembocadura Quebrada el Oso

Presenta un relieve plano conformado por depósitos aluviales semiconsolidados, con espesores entre 8 y 15 metros, en algunos casos intercalados con depósitos pantanosos. Dichos depósitos aluviales se encuentran sobre conglomerados de buena rigidez que alcanzan profundidades mayores a 150 metros.

Zona 5B - Río Consota. II - Mercasa

Se caracteriza por tener un relieve plano conformado por depósitos aluviales semiconsolidados, con espesores entre 8 y 15 metros. Dichos depósitos aluviales se encuentran sobre conglomerados de buena rigidez que alcanzan profundidades mayores a 150 metros.

Zona 5B - Río Consota. III - Asturias

Se caracteriza por tener un relieve plano conformado por depósitos aluviales semiconsolidados, con espesores entre 8 y 15 metros, en algunos casos intercalados con depósitos pantanosos. Dichos depósitos aluviales se encuentran sobre conglomerados de buena rigidez que alcanzan profundidades mayores a 150 metros.

Zona 5C - Quebrada el Oso

Se caracteriza por tener un relieve plano conformado por depósitos aluviales semiconsolidados, con espesores entre 8 y 15 metros, en algunos casos intercalados con depósitos pantanosos. Dichos depósitos aluviales se encuentran sobre conglomerados de buena rigidez que alcanzan profundidades mayores a 150 metros.

Zona 6- Llenos

Se caracterizan por relieves semiplanos, conformados por rellenos antrópicos generalmente heterogéneos, dispuestos en depresiones de diversas geometrías, y constituidos por materiales blandos a muy blandos de espesores entre 6 y 15 metros.

Se encuentran en algunas ocasiones sobre cenizas volcánicas semirígidas y cohesivas con profundidades hasta de 20 metros, y en otras sobre conglomerados de buena rigidez, con profundidades mayores a 150 metros.

Zona 7A - Canceles - Villa Santana

Se caracteriza por tener pendientes moderadas a altas, conformada por cenizas volcánicas semirígidas y cohesivas, con espesores menores a 8 metros sobre suelo residual arcilloso que alcanza profundidades hasta de 22 metros, para continuar con la roca sana.

Zona 7B - Quebrada de Erazo

Se caracteriza por tener pendientes moderadas a altas, conformada por cenizas volcánicas semirígidas y cohesivas, con espesores menores a 8 metros sobre suelo residual arcilloso que alcanza profundidades hasta de 22 metros, para continuar con la roca sana.

4.4.2. Recomendaciones

- Cada una de las zonas descritas anteriormente se caracteriza por tener una respuesta sísmica diferente y por lo tanto debe establecerse un espectro de diseño diferente para cada una de ellas. En todos los límites de la zonas debe establecerse una franja de transición de unos 200 m. a cada lado. En estas zonas de transición se tomará la aceleración de diseño más exigente que resulte de los espectros de diseño de las zonas adyacentes.
- Los espectros y definición de cada zona permiten establecer las fuerzas sísmicas para el análisis y diseño de las estructuras, teniendo en cuenta el efecto local de los suelos. Pero en ningún caso reemplazará la investigación geotécnica (para el diseño de cimentaciones), exigida para cada proyecto por la Norma Colombiana de Construcciones Sismo Resistentes (Capítulo H).
- Para efectos de las demás recomendaciones que establecen las Normas Colombianas de

Diseño y Construcción Sismo Resistente- NSR-98, Ley 400 de 1997 y Decreto 33 de 1998, la ciudad sigue estando localizada en zona de Amenaza Sísmica Alta.

- Los valores de aceleración pico efectiva (Aa) y velocidad pico esperada (Av) dados por la Norma, no son válidos cuando se apliquen los espectros de la microzonificación sísmica, en este caso deben utilizarse los coeficientes de aceleración máxima (Am) y aceleración nominal (An) equivalentes.

4.4.3. Reglamentación

Las acciones a corto plazo son:

- Relacionar el diseño y las normas de construcción con el nivel de aceleración o vibración en cada zona definida en el Mapa preliminar de Microzonificación sísmica, por medio de la definición de los espectros de diseño.
- Adoptar reglamentos para la ejecución de los nuevos llenos (Ej: confinamiento, geometría y restricción de usos).

Según el párrafo 1° del artículo 13 del Acuerdo municipal N° 10 del 28 de febrero de 1999, se faculta al Alcalde "Para que en un término de doce (12) meses adopte los resultados parciales del estudio de microzonificación sísmica", a saber: la descripción exacta de los límites de cada zona, la adopción de los espectros de diseño y modelos de cálculo y las recomendaciones especiales.

En el acuerdo que aprueba el Plan de Ordenamiento Territorial, se facultará el Alcalde para incorporar estos resultados en las normas para la mitigación del riesgo sísmico.

5. DETERMINACION DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS

CRITERIOS GENERALES DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA

- Reducir la Vulnerabilidad Ambiental del Municipio para mitigar y prevenir las amenazas naturales
- Establecer Tratamientos urbanísticos diferentes, acordes con las vocaciones, dinámicas de cambio y transformación de cada una de las zonas de la ciudad.
- Propiciar normas urbanísticas generales orientadas a generar un proyecto de ciudad

desincentivando el desarrollo tradicional predio a predio.

- Garantizar la entrega de áreas para espacio público y el equipamiento colectivo en los nuevos desarrollos urbanísticos, de acuerdo a los Estándares mínimos de calidad de vida que requiera cada habitante
- Involucrar la dimensión ambiental y paisajística en las propuestas urbanísticas
- Propiciar la Construcción de bloques de ciudad a través de Planes Parciales y Unidades Mínimas de Actuación

5.1 ÁREAS OBJETO DE LOS DIFERENTES RATAMIENTOS EN SUELO URBANO

TRATAMIENTOS URBANISTICOS: son decisiones administrativas del componente urbano, por las cuales se asigna a determinado sector del suelo urbano o de expansión, asociado a las áreas Morfológicas Homogéneas (por unidad de trama, de usos del suelo, de época de desarrollo, tipología de edificación y ocupación del espacio) unos objetivos y procedimientos, que guían y orientan la actuación pública y privada.

Se definen en el suelo urbano los Sigüientes tratamientos:

5.1.1 Tratamiento de Renovación

5.1.2 Tratamiento de Redesarrollo

5.1.3 Tratamiento de Consolidación

5.1.4 Tratamiento de Mejoramiento Integral

5.1.5 Tratamiento de Desarrollo

5.1.6 Tratamiento de Conservación

OTRAS ZONAS DE MANEJO URBANÍSTICO

Se entiende como otras zonas de manejo urbanístico aquellas que no se enmarcan dentro de los tipos de tratamiento pero que requieren tener un manejo y unos criterios distintos para la aplicación de las normas.

5.1.7 Zona Centro Metropolitano

5.1.7.1. Centro Tradicional

5.1.7.2. Zonas de Expansión del Centro Tradicional.

5.1.8 Zona Subcentro Cuba

5.1.9 Ejes Estructurantes

5.1.1. TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN

“Se aplica a sectores del suelo urbano, caracterizados por el deterioro físico y socioeconómico, requieren de modificaciones sustanciales al uso del suelo y de las construcciones, con miras a una utilización más eficiente del suelo” Este tipo de tratamiento es prioritario para la ciudad y requiere de una participación activa de la Administración Municipal en la gestión y promoción de los proyectos.

5.1.1.1. Criterios de Intervención

- a. Todo proyecto de renovación urbana con su respectivos usos del suelo y reglamentación, deberá ser adoptado mediante Decreto por el Alcalde Municipal, de acuerdo a un proyecto urbano integral que se realice en la zona.
- b. Debe generar un mayor aprovechamiento del suelo y de la infraestructura existente
- c. Debe Propiciar un aumento significativo de espacio público mediante la reglamentación de mayores retiros frontales en los primeros pisos.
- d. Todo proyecto de renovación urbana que involucre la zona de restricción ambiental de 24 metros del Colector Egojá deberá generar un gran espacio público en dicha franja
- e. Preferiblemente, los proyectos de Renovación deben involucrar las manzanas o predios afectados por los sismos y los lotes baldíos producto de las demoliciones.
- f. Los proyectos de renovación deben incentivar procesos de integración inmobiliaria y unidades de actuación urbanística.
- g. Todo proyecto localizado en las zonas de renovación deberá utilizar el subsuelo con plataformas de parqueaderos públicos y privados.
- h. La Administración Municipal podrá involucrar al tratamiento de Renovación mediante acto administrativo, aquellos sectores de la ciudad que sufran alteraciones significativas de su estructura urbana por la construcción de vías, redes de servicios públicos, etc.

5.1.1.2. Zonas sujetas al de tratamiento de renovación

Se definen como sectores que deben ser objeto del tratamiento de Renovación los siguientes:

- Sector Galería
- Sector San José

5.1.2. TRATAMIENTO DE REDESARROLLO

Se aplica a sectores del suelo urbano que ofrecen una gran oportunidad de transformación del espacio construido, el cual no necesariamente se encuentra deteriorado, pero dada su estratégica localización en la ciudad, y la dotación de infraestructura que posee, presenta un alto potencial para lograr mayores aprovechamiento y variedad de usos. En este tratamiento es fundamental la utilización de mecanismos de gestión que promuevan la asociación de los propietarios, la cooperación entre partícipes, etc., para efectuar un reparto equitativo de las cargas y los beneficios. Estos proyectos podrán desarrollarse predio a predio o a través de Planes Parciales, de acuerdo con la normatividad que se establezca para cada uno.

5.1.2.1. Criterios de Intervención:

Los proyectos sujetos al tratamiento de redesarrollo se registrarán por los siguientes criterios:

- a. Los proyectos de redesarrollo puntuales deberán coincidir con la caracterización establecida para la zona en particular (cultural, comercial, etc.).
- b. La normatividad para estas zonas debe definir las condiciones en que se puedan desarrollar los proyectos puntuales o individuales como el área mínima de los lotes, alturas, índices de ocupación, etc
- c. Debe Propiciar un aumento significativo de espacio público mediante la reglamentación de mayores retiro frontales en los primeros pisos.
- d. Todo proyecto de redesarrollo que involucre la zona de restricción ambiental de 24 metros del Colector Egojá deberá generar un gran espacio público en dicha franja, en la cual, las zonas verdes no serán inferiores al 30%.

5.1.2.2. Zonas sujetas al tratamiento de redesarrollo

1. Zona de influencia del Colector Egojá (Tramo Calle 17 a Calle 27 entre carreras 10 y 13)
2. Zona de Turin

Parágrafo: Las áreas objeto de tratamiento de Redesarrollo aparecen debidamente mapificadas en el plano nro. 12, de Zonificación y Areas de tratamientos que hace parte de este acuerdo.

5.1.3. TRATAMIENTO DE CONSOLIDACION

Se aplica a zonas ya desarrolladas con pocos lotes baldíos, que poseen diferentes modalidades de implantación de tipología predial, de vivienda, de estratos, donde se busca mantener sus patrones urbanísticos y arquitectónicos con los que fueron

concebidos, o encauzar tendencias marcadas y posibles de cambio y transformación de estos patrones. El tratamiento de consolidación puede ser de dos maneras:

1. Consolidación con cambio de Patrón
Tipo A: De barrios antiguos - pericentrales
Tipo B: De barrios modernos - de baja densidad
2. Consolidación sin cambio de Patrón
Tipo A: De Planes de vivienda o vivienda popular
Tipo B: De urbanizaciones y conjuntos cerrados

Las áreas objeto de tratamiento de consolidación, aparecen debidamente mapificadas en el plano No. 12 de Zonificación y Areas de Tratamiento que hace parte integral de este acuerdo.

5.1.3.1. Consolidación con cambio de patron tipo a: de barrios antiguos – pericentrales.

Son zonas pericentrales de antiguos barrios, que aún conservan la configuración morfológica de su tejido tradicional y su tipología predial; cuentan con una buena infraestructura vial y de servicios públicos, pero es carente de espacios públicos. Presentan procesos graduales de cambio predio a predio con sustitución del patrón tipológico de la vivienda y de los usos del suelo.

5.1.3.1.1. Criterios de intervención para las zonas con tratamiento de consolidación con cambio de patrón tipo a: de barrios antiguos – pericentrales.

1. Conservar la configuración tipológica de su tejido vial
2. Posibilitar cambio en el patrón tipológico de la vivienda original y en el perfil urbano de la misma.
3. Incrementar el porcentaje y la calidad del espacio público en correspondencia con el proceso de redensificación planteado y hacer de este atributo el principal elemento integrador de estas zonas y articulador con el centro tradicional.
4. Orientar el cambio de uso del suelo de tal forma que no se generen impactos urbanos.
5. Permitir la integración predial para un mejor aprovechamiento del suelo.
6. Potencializar la utilización de centros de manzana.

7. La Secretaría de Planeación podrá definir nuevos criterios para esta zona durante la vigencia del plan.

5.1.3.1.2: ZONAS SUJETAS AL TRATAMIENTO DE CONSOLIDACION CON CAMBIO DE PATRON “Tipo A: De barrios antiguos – pericentrales”:

1. Zona de Villavicencio, Berlín, Corocito
2. Zona de la Victoria, el Porvenir, Buenos Aires
3. Pereira, Mejía Robledo, Olaya Herrera .

Las áreas objeto de tratamiento de consolidación, aparecen debidamente mapificadas en el plano No. 12 de Zonificación y Areas de Tratamiento que hace parte integral de este acuerdo.

5.1.3.2. Consolidación con cambio de patron tipo b: de barrios modernos – de baja ensidad

Zonas residenciales de estratos medios altos y altos que surgieron como vivienda de baja densidad con vivienda unifamiliar y en predios de gran tamaño; las cuales se han venido transformando bajo la modalidad de edificios multifamiliares de gran altura y conjuntos cerrados con bajas densidades, ofreciendo buenas calidades de espacios comunitarios internos y zonas verdes y antejardines, pero son carentes de espacio público recreativo; en los cuales se debe permitir su proceso de consolidación con cambio de patrón con una densidad media.

5.1.3.2.1. Criterios de intervención para las zonas con tratamiento de consolidación con cambio de patron “tipo b: de barrios modernos – de baja densidad”

- Control de alturas y densidades en correspondencia con la disponibilidad de servicios públicos.
- Obtención de espacio público a través de estándares de calidad de vida.
- Generar respeto por el paisaje y entorno natural de estas zonas.
- Mantener las calidades urbanas de las vías internas de estas zonas, con sus zonas verdes y antejardines.
- La Secretaría de Planeación podrá definir nuevos criterios para esta zona durante la vigencia del plan.

5.1.3.2.2. Zonas sujetas al tratamiento de consolidación con cambio de patron tipo b. De barrios modernos – de baja densidad”.

1. Costado sur de la Avenida 30 de Agosto entre el Batallón San Mateo y el Barrio Centenario: La Elvira, Mayorca, Niza.
2. Sector Alamos Pinares; entre la universidad Tecnológica, las Avenidas Circunvalar y Juan B. Gutierrez
3. Sector La Aurora – Comfamiliar; entre la avenida Circunvalar, Gimnasio Pereira y el limite del perímetro suburbano.

5.1.3.3. Consolidación in cambio de patrón tipo A: de planes de vivienda o vivienda popular.

Son zonas residenciales en su mayoría de sectores populares, que han sido producto de una expansión periferie, con tejidos sueltos y tipología de manzanas y predial diferente a la tradicional, buscando mayores densidades. Con vivienda unifamiliar y bifamiliar construidas en serie o algunas con la modalidad de desarrollo progresivo y donde se observa una tendencia al crecimiento y mutación de la tipología arquitectónica que cambian no sólo el perfil urbano del barrio sino unas mayores densidades no acordes con la oferta de espacios públicos y de equipamientos de las mismas. Con este tratamiento se busca controlar el crecimiento desordenado, bajo una lógica individual y no colectiva. Pudiéndose posibilitar el cambio solo a través de una acción conjunta donde se evalúe el perfil urbano apropiado y propuestas de incorporación de nuevos espacios comunitarios acorde con los procesos de redensificación propuestos.

5.1.3.3.1. Criterios de intervencion para las zonas con tratamientos de consolidacion sin cambio de patron. “tipo a: de planes de vivienda o vivienda popular”.

Se repetará el planteamiento urbanístico aprobado para el proyecto, con su tejido vial, sus corredores ambientales, zonas verdes, espacios públicos, etc.

- a. Debe respetarse la tipología arquitectónica planteada para el proyecto.
- b. En los procesos de crecimiento de la vivienda se deben restringir las alturas para generar un perfil homogéneo con el proyecto original y los conjuntos vecinos.
- c. En caso de que el planteamiento urbanístico sea con vías internas peatonales, debe respetarse el

diseño de estas, con sus zonas verdes establecidas.

- d. La Secretaría de Planeación podrá definir nuevos criterios para esta zona durante la vigencia del plan

5.1.3.3.2. Zonas sujetas al tratamiento de consolidación sin cambio de patrón Tipo A: de planes de vivienda o de vivienda popular.

Se definen las siguientes zonas de consolidación de áreas residenciales unifamiliares:

Parque Industrial, Ciudadela del Café, Cuba, Samaria, Las Brisas, Avenida del Rio entre los barrios La Riviera y 20 de Julio, Galán, Primero de Mayo, San Jorge, El Progreso, Constructores, y otros. Dichas zonas aparecen definidas en el plano No. 12 de Zonificación y áreas de tratamiento escala 1:10.000 y 1:25.000 que hacen parte de este acuerdo.

5.1.3.4. Consolidación sin cambio de patron. Tipo b : de urbanizaciones y conjuntos cerrados.

Se aplica a aquellos sectores de la caudal que se desarrollaron a través de urbanizaciones y conjuntos cerrados de vivienda unifamiliar y multifamiliar, con planteamientos urbanísticos de buenas calidades urbanas que han mantenido sus características tipologías como conjuntos urbanos. Y que deben conservar los patrones urbanísticos y arquitectónicos y arquitectónicos con que fueron concebidos.

5.1.3.4.1. Criterios de intervención para las zonas con tratamiento de consolidación sin cambio de patron tipo b de urbanizaciones y conjuntos cerrados.

- a. Preservar el planteamiento urbanístico con el que fue concebido el conjunto o la urbanización.
- b. No permitir transformaciones del espacio público tipológico de las vías, plazas, parques, plazoletas.
- c. Mantener el lenguaje de las fachadas, conservando los elementos arquitectónicos tipológicos (balcones, aleros, etc)

5.1.3.4.2. Zonas sujetas al tratamiento de consolidación sin cambio de patron “tipo b : de urbanizaciones y conjuntos cerrados.

Se definen entre otros, los siguientes barrios sujetos a este tratamiento: Barrios Jardín I - II y III etapa, Belmonte, Corales, Poblado 1a y 2a etapa, Villa del Prado, Barajas, Hamburgo, Providencia, Tulcán, Caudal Pereira, Los Alpes, Popular Modelo, Gama, San Fernando, Villa Olimpica I y II etapa y San Luis y otros.

Conceder facultades al Señor Alcalde hasta el 31 de diciembre del 2.000 para que determine los tramites y procedimientos de la legalización de construcciones adelantadas sin el cumplimiento de los requisitos legales; se exceptuarán las construcciones que se encuentren ocupando el espacio público; las que se encuentren en zonas de riesgo de cualquier tipo.

5.1.4 tratamiento de mejoramiento integral

Se aplica aquellas zonas sub-normales de la ciudad, que no han completado su ordenamiento básico en materia de infraestructura vial, de servicios públicos, de equipamiento comunitario etc. Este tratamiento busca integrar estos sectores al tejido urbano y social de la ciudad. Igualmente se aplica para aquellos barrios que deben legalizar su situación urbanística.

5.1.4.1. Criterios generales para las zonas con tratamiento de mejoramiento integral:

Los criterios de intervención de las zonas sujetas al tratamiento de mejoramiento integral, serán los siguientes:

- a) Los programas o proyectos de mejoramiento integral se llevarán a cabo a través de Planes Parciales o Planes Zonales.
- b) Cualquier proyecto de mejoramiento integral deberá propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes del sector y desarrollar acciones concretas para mejorar el espacio público y privado, dotar de servicios públicos mínimos y servicios sociales básicos, equipamientos colectivos y vías que integren al barrio con el sector y con la ciudad.
- c) Prohibir procesos de legalización, ampliación, consolidación de la vivienda y mejoramiento de infraestructura de servicios, en las zonas de estos barrios, que estén identificadas como de reubicación por riesgo.
- d) Incorporar al sistema de espacios públicos de estos barrios, las zonas que sean desalojadas en los procesos de reubicación.

- e) Generar una malla vial interna, acorde con las condiciones topográficas.
- f) Restringir la altura a dos (2) pisos, contados desde el nivel de andén. Los cuales serán conformados por una sola estructura y cubierta que no sea terraza.
- g) Prohibir la subdivisión material, los procesos de desenglobe o la subdivisión por régimen de propiedad horizontal, a los predios ya legalizados.
- h) La Secretaría de planeación podrá definir nuevos criterios para esta zona durante la vigencia del plan.

5.1.4.2. Zonas sujetas al tratamiento de Mejoramiento Integral

Los siguientes barrios de la ciudad, deben ser objeto de tratamiento de Mejoramiento:

1. Comuna Villa Santana: Barrio el Danubio, el Otoño, La Isla, Las Margaritas I y II, San Vicente Bajo, Veracruz, Villa Santana (intermedio), Monserrate, San Vicente Alto, Nuevo Plan.
2. Comuna Río Otún: Barrios el Progreso, el triunfo, Risaralda, San Juan de Dios, Santa Teresita, Zea, Nuevo Peñol, Las Sirenas, Las Palmas, Santa Helena.
3. Comuna Centro: Barrio Buenos Aires
4. Comuna Oriente: Charco Negro, Ormazza Y, San Francisco, Santander, Veinte de Julio
5. Comuna Universidad: El Bosque
6. Comuna Boston: Pereira, La Arenosa, La Churria, La Laguna, Travesuras, Central, Rocío Bajo.
7. Comuna Cuba: Brisas del Consota, La Playita, La Unión, Los Barberos, La Independencia, Cortes.
8. Comuna Consota: El Dorado II, El Dorado Y, El Futuro, El Rosal, La Divisa, Los Nogales, Restrepo, Villa Helena.
9. Comuna Ferrocarril: El Plumón, Gabriel Trujillo, La Libertad, Matecaña, Nacederos, Belmonte Bajo, Belmonte Alto, Simón Bolívar
10. Comuna San Joaquín: Crucero de Combia, Crucero bajo, Leningrado II, Leningrado III, Campo Alegre, Conquistadores, José María Córdoba
11. Comuna El Oso: Santa Fe
12. Comuna San Nicolás: La Dulcera, Los Molinos, San Nicolás, San Martín de Loba, Villa Mary, Villa Nohemy, Santa Librada
13. Comuna El Rocío: Sector parcial de Caracol la Curva, Rocío Alto.

Se excluyen los sectores, considerados como de reubicación, por estar localizados en zonas de riesgo.

5.1.5 Tratamiento de desarrollo

Corresponde a aquellas áreas urbanizables localizadas al interior del perímetro urbano, que no han sido desarrolladas.

5.1.5.1. Criterios generales para las zonas con tratamiento de desarrollo

Para la ejecución de los proyectos sujetos al tratamiento de desarrollo, se tendrá en cuenta los siguientes criterios:

- Generar espacios públicos y áreas de equipamiento acordes con las densidades poblacionales y con estándares mínimos de calidad de vida.
- Permitir densidades acordes con la disponibilidad de servicios públicos.
- Integrar estas zonas a la malla vial y al tejido urbano de la ciudad.

5.1.5.2. Desarrollo Tipo 1

Zonas donde se busca un mayor aprovechamiento urbanístico, en razón a su estratégica localización en la ciudad y su capacidad instalada en servicios públicos, transporte, vías, etc.

5.1.5.2.1. Zonas sujetas al tratamiento de desarrollo tipo 1

Se definen los siguientes zonas que deben ser objeto de tratamiento de desarrollo Tipo 1:

Sector La Villa - Belmonte

- Entre el Campín y las Piscinas Olímpicas.
- Entre la Av. De las Américas y el costado sur de la Villa Olímpica.
- Costado sur de la Av. 30 de agosto entre el barrio Gama, el río Consota y el batallón San Mateo.

Sector Naranjito

- Entre el Batallón San Mateo, el barrio el Jardín, el parque el Vergel y el río Consota.
- Entre el barrio el Dorado y el límite del perímetro urbano.

5.1.5.3 Desarrollo Tipo 2

Zonas donde se busca un aprovechamiento urbanístico respetando las restricciones ambientales y de paisaje

5.1.5.3.1. Zonas sujetas al tratamiento de desarrollo tipo 2

Se definen las siguientes zonas sujetas al tratamiento de desarrollo Tipo 2.

- Entre la vía a Armenia, la Universidad Tecnológica y el límite del perímetro urbano.
- Sector Alto Pinares comprendido entre la Av. Juan B. Gutiérrez, la universidad tecnológica y el perímetro urbano.

5.1.6. Tratamiento de conservación

Busca la protección y conservación de aquellas áreas, conjuntos e inmuebles que forman parte del territorio municipal, y que se han identificados como de valor patrimonial por sus características históricas, artísticas, urbanísticas, arquitectónicas y ambientales, que merecen ser salvaguardadas como patrimonio cultural y natural para la ciudad.

Los tratamientos de conservación pueden ser de diferentes tipos:

- Tratamientos de conservación Histórica y Arquitectónica
- Tratamientos de conservación ambiental

5.1.6.1 De Conservación Histórica y Arquitectónica

La definición de este tratamiento, los niveles de valoración, los criterios de intervención y las compensaciones económicas están desarrolladas en el Capítulo 11 de este Documento.

5.1.6.2 De Conservación Ambiental:

" Se aplica a aquellas zonas o áreas que por sus características geográficas, paisajísticas y/o ambientales representan una oferta, amenaza o riesgo para la localización de asentamientos humanos, en las cuales es necesario emprender obras de recuperación, de prevención, mitigación y aprovechamiento.

5.1.6.2.1. Criterios de intervención.

Los propietarios de terrenos o inmuebles determinados como de conservación ambiental,

deberán ser compensados por esta carga derivada del ordenamiento, mediante:

- La aplicación de compensaciones económicas
- Transferencias de derechos de construcción y desarrollo
- Beneficios y estímulos tributarios

Se definen las siguientes áreas de la ciudad como de Conservación ambiental.

- Mirador - Canceles.
- Jardín Ambiental Consota.
- Jardín Botánico U.T.P.

OTRAS ZONAS DE MANEJO URBANISTICO

5.1.7 Zona centro metropolitano

La Zona Centro Metropolitano es el espacio urbano conformado por el Centro Tradicional, las Zonas de Renovación Urbana, las Zonas de Redesarrollo, de Expansión del Centro, las zonas con tratamiento de consolidación urbanística con cambio de tipología arquitectónica y las zonas de Consolidación de áreas residenciales unifamiliares. Desempeña un papel fundamental como punto de encuentro social y cultural del ámbito metropolitano y posee un rol funcional de gran significación por la multiplicidad de servicios y actividades que ofrece.

5.1.7.1. Centro Tradicional

Es aquella zona de la ciudad que como conjunto funcional y morfológico, posee un alto valor urbano. Se articula en torno a los ejes y espacios públicos más tradicionales de la ciudad y en ella se concentran los inmuebles patrimoniales de mayor valor Histórico, Arquitectónico y cultural.

5.1.7.1.1. Criterios de Intervención

- Buscar que las actuaciones urbanísticas apunten a la Humanización del Centro, al respeto del patrimonio y que estén en correspondencia con la escala del hombre y con el espacio público actual.
- Permitir un mayor aprovechamiento del suelo a los predios que posean frentes sobre plazas y parques
- Posibilitar la localización de parqueaderos en zonas residenciales
- Generar una adecuada protección al peatón
- Desestimular el acceso del vehículo al centro

5.1.7.2. Zonas de expansión del Centro Metropolitano

Son aquellas áreas del entorno inmediato del Centro tradicional como las zonas de las carreras 3ra, 4ta y 7a. y 8a. hacia las cuales se esta expandiendo el Centro tradicional, impulsadas por el transporte público y por la tensión que ejerce Turín como nodo de servicios y equipamiento.

5.1.7.2.1. Criterios de Intervención

- Propiciar mayores densidades y aprovechamiento del suelo
- Posibilitar el desarrollo de conjuntos residenciales con plataformas comerciales.
- Buscar la Continuidad de protección del peatón

5.1.8 ZONA SUB-CENTRO DE CUBA

Es aquella zona de la ciudad donde se ha generado ya un proceso de descentralización de actividades administrativas, financieras y de servicios y se ha consolidado como una de las nuevas centralidades urbanas mas importantes, después del centro tradicional, en el cual se debe propiciar unas normas compatibles con esta realidad, que consoliden y fortalezcan este subcentro.

Las zona subcentro de Cuba aparece debidamente mapificada en el plano No. 12, de Zonificación y Areas de tratamientos que hace parte de este acuerdo.

5.1.8.1. Criterios de intervención

- a- Permitir un mayor aprovechamiento del suelo a los predios que posean frentes sobre plazas y parques.
- b- Generar nuevo espacio público y equipamiento colectivo de Comuna que consoliden el subcentro.
- c- Permitir la construcción de edificios de hasta cinco pisos para vivienda, comercio y otros usos.
- d- Posibilitar el desarrollo de conjuntos residenciales con plataformas comerciales.

5.1.9 Ejes estructurantes

Corresponde a aquellas vías que por su jerarquía dentro del Plan vial de la ciudad, cumplen un papel articulador e integrador de los principales sectores de la ciudad y una función de canalización del sistema de transporte masivo

5.1.9.1. Criterios de intervención

- Generar actuaciones urbanas diferenciadas de acuerdo a la caracterización de cada eje (en cuento a usos, zonas que atraviesa, a la función que cumple etc.)
- Propiciar mayores densidades y alturas para lograr el máximo aprovechamiento del Sistema de Transporte Masivo.
- Impulsar intervenciones urbanas que den una respuesta a la ciudad y que valoren y dinamicen el eje, con plataformas comerciales en los primeros pisos y vivienda en los pisos superiores.

5.2. AREAS OBJETO DE LOS DIFERENTES TRATAMIENTOS EN SUELO DE EXPANSIÓN URBANO.

5.2.1. Tratamiento de mejoramiento integral

5.2.1.1. Zonas sujetas al tratamiento de Mejoramiento Integral

En el Sector Cerritos:

En Caimalito :

- a. Zona de mejoramiento integral del sector sub normal de la antigua banca del Ferrocarril, comprendida en la zona del Distrito Galicia
- b. Mejoramiento integral del sector sub- normal de la antigua banca del Ferrocarril, desde el sector denominado la carbonera hasta el sector llamado azulfral.

En Puerto Caldas :

Mejoramiento Integral, del sector sub- normal de la antigua banca del Ferrocarril. Comprende el sector desde la Intersección del puente sobre la vía a Cartago y la antigua banca del Ferrocarril hasta el sector denominado San Isidro.

5.2.1.2. Criterios de Intervención

Los proyectos sujetos al tratamiento de Mejoramiento Integral se regirán por los mismos criterios establecidos en el suelo urbano.

5.2.2. Tratamiento de desarrollo :

Corresponde a aquellas predios localizados en suelo de expansión que no cuentan todavía con toda la dotación de servicios públicos, vías, equipamiento colectivo, etc. Su desarrollo se realizará a través de Planes Parciales que abarquen cada una de las zonas (Galicia, Llanogrande, sector Sur, etc.).

5.2.2.1. Criterios de Intervención

Para la ejecución de los proyectos sujetos al tratamiento de desarrollo en la zona de expansión, se tendrá en cuenta los siguientes criterios:

- a. Todo proyecto a realizarse en la zona de expansión urbana deberá desarrollarse a través de un Plan Parcial.
- b. Debe generar espacios públicos y áreas de equipamiento acordes con las densidades poblacionales y con estándares mínimos de calidad de vida establecidos en el sistema de espacios públicos y de equipamientos colectivos que hacen parte de este acuerdo.
- c. Las densidades deberán responder a la disponibilidad y viabilidad de servicios públicos.
- d. Los proyectos deben Integrarse a la malla vial y al tejido urbano de la ciudad.
- e. La malla vial de cualquier proyecto deberá conformar manzanas de 200 mts por 200 mts como máximo, al interior de la cual se podrá generar otra malla vial de segundo nivel para circulaciones vehiculares restringidas o peatonales.
- f. Todo proyecto deberá garantizar la conexión y continuidad del sistema vial en su entorno inmediato con los proyectos vecinos y con el resto de la ciudad.
- g. Se debe permitir el acceso directo a las zonas verdes y comunales desde el sistema vial local.
- h. Todo proyecto en su sistema vial local deberá presentar propuestas para manejar el tráfico vehicular, peatonal, de ciclovías, etc., con la correspondiente solución de intersecciones, señalización, equipamiento y mobiliario urbano.
- i. Todo proyecto a desarrollarse en la zona de expansión urbana debe garantizar el autoabastecimiento de agua y el saneamiento básico de acuerdo a las leyes 142 y 99.
- j. La vivienda de interés social deberá ocupar como mínimo el 30% de la zona de expansión urbana, exceptuando las zonas de protección ambiental y la zona Industrial, Comercial y de Servicios del corredor de la doble calzada Pereira-Cerritos.

5.2.2.2. Zonas sujetas al tratamiento de desarrollo en el suelo de expansión

- a. Galicia y doble calzada (Cerritos)
- b. Sector norte (Llanogrande y la reina)
- c. Sector sur (Samaria II, Fundayeban, hacienda Cuba, montelibano, la Gironda, Canáan, etc.)
- d. Mirador
- e. Puerto Caldas

- f. Caimalito
- g. Pimpollo

Las áreas objeto de tratamiento de desarrollo en suelo de expansión aparecen debidamente mapificadas en el plano nro. 12, de Zonificación y Areas de tratamietos que hace parte de este acuerdo.

5.2.3 Tratamiento de conservacion arquitectonica

5.2.3.1. Criterios de Intervención

Los proyectos sujetos al tratamiento de conservación en las zonas de expansión, se regirán por los mismos criterios establecidos en el suelo urbano.

5.2.3.2. Areas sujetas al tratamiento de Conservación Arquitectónica

En Cerritos

- Conservación y restauración de la Antigua Estación del Ferrocarril denominada Estación Villegas.

Sector de Caimalito:

- Conservación arquitectónica, del conjunto de inmuebles de la antigua estación del ferrocarril.
- Conservación arquitectónica del puente sobre el río Cauca, denominado Bernardo Arango.

En Puerto Caldas

- Conservación de la antigua estación del ferrocarril y el puente del ferrocarril a Cartago.

6. ESTRATEGIA DE MEDIANO PLAZO PARA EL DESARROLLO DE PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL - VIS Y DE MEJORAMIENTO INTEGRAL

6.1. SITUACIÓN ACTUAL

Dentro del nuevo contexto del desarrollo urbano, las políticas macro económicas y sectoriales han tenido significativos impactos territoriales en el municipio de Pereira.

Los agentes internos y externos de han evidenciado a través la recesión económica. Las altas tasas de interés, la crisis cafetera, los altos precios del suelo urbano, la crisis de la construcción, la saturación de oferta de vivienda para los estratos 4, 5 y 6, los significativos desplazamientos de población

inmigrante, la presencia del narcotráfico y los altos índices de desempleo, entre otros, han incidido de manera significativa sobre las inquietudes sociales presentes en este territorio.

El gran tamaño, el dinamismo de crecimiento de la población y el desorden urbano de Pereira, como ciudad capital, ha impulsado su expansión sobre los municipios de Dosquebradas y la Virginia. La conturbación ha dado lugar a nuevas escalas de tributos urbanos que deben ser abordados concertadamente, entre el sector publico y privado, dentro de los cuales se destaca la vivienda que debe ser mirada desde una perspectiva Metropolitana.

Las acciones de vivienda en las diferentes administraciones, no se han podido cumplir cabalmente, debido al manejo inadecuado del crecimiento de la ciudad. La expansión obedeció a criterios clientelistas, la poca claridad de definir un uso adecuado del suelo urbano y suburbano, la débil apreciación y proyección sobre el manejo de los atributos urbanos, son factores que se han traducido en deterioro progresivo de la calidad de vida de la población, en especial sobre zonas como la ciudadela de Cuba y Villa Santana. Todo lo anterior producto de la falta de claridad institucional sobre una acción integral en el manejo de políticas urbanas coherentes con la de vivienda de interés social para el municipio.

El aumento de procesos ilegales de urbanización, debido a la imposibilidad que tienen las familias de bajos ingresos, de adquirir un lote legalmente urbanizado, ha generado una creciente proporción de zonas construidas en lugares inadecuados, de alto riesgo como son Villa Santana, las márgenes de los ríos Otún y Consota en su tramo urbano, la quebrada el Oso sobre el sector Cuba, cuya recuperación por su impacto ambiental le representa al municipio elevados costos para su recuperación.

Las perspectivas de crecimiento de la subnormalidad en el municipio son preocupantes, ya que la tasa de crecimiento demográfico urbano ha estado por encima del promedio nacional. Ello representa un crecimiento considerable de la población y no precisamente estimulada o proyectada por el Fondo de Vivienda popular.

La falta de una adecuada gestión del suelo urbano destinada a vivienda de interés social en Pereira, ha producido, por una parte el incremento de precios del suelo, factor que encarece la vivienda. Por otro

lado, ante distorsiones presentes en la oferta y en los precios pero con una demanda muy activa, dicha situación se ha resuelto a través de procesos urbanísticos subnormales, reforzadas por las acciones irresponsables de decisiones políticas y administrativas que han modificado el perímetro urbano para legalizar hechos cumplidos, generando la dispersión y fragmentación del mapa urbano y socioeconómico de la ciudad.

6.2. CRITERIOS DE INTERVENCIÓN

Se busca garantizar el área del territorio disponible para vivienda de interés social, para darle acogida a la demanda por crecimiento poblacional, por déficit acumulado que incluye los reubicados por riesgo y por reordenamiento. Que cumpla con las condiciones de localización que garantice una solución integral a sus habitantes de una vivienda digna con espacios de convivencia Ciudadana, donde se fortalezcan procesos de concertación entre los sectores públicos, privado y la sociedad civil y se generen espacios de participación comunitaria que permitan un desarrollo armónico en lo económico, lo social, lo tecnológico y lo ambiental.

Políticas de Vivienda

Con el fin de atender la demanda de vivienda en el municipio y particularmente la vivienda de interés social se adelantaran las siguientes acciones:

1. Generar, mediante la actuación pública, oferta masiva de suelos urbanizados par la construcción de vivienda de interés social y especialmente vivienda de interés social prioritaria.
2. Establecer mecanismos que eviten el desarrollo informal de programas de vivienda para familias de bajos recursos.
3. Mejorar las zonas construidas en vivienda con deficiencias en espacios públicos, redes de infraestructura
4. Establecer programas de reasentamientos humanos.
5. Generar mecanismos que permitan la participación del sector privado en la atención a la demanda de vivienda de interés social prioritario.
6. Generar mecanismos que permitan la gestión asociada entre el sector público y el sector privado de proyectos urbanísticos integrales que produzcan suelo apto para el desarrollo de Vivienda de Interés Social.

6.3. DEFINICIÓN

Para los efectos del desarrollo de programas de Vivienda de Interés Social y de Mejoramiento integral, como estrategia de mediano plazo se entiende el conjunto de acciones que busca alcanzar en la vigencia mínima establecida por el art. 8, inciso 2 del decreto 879 de 1998, los objetivos predeterminados en el componente general del Plan, a partir de una utilización y Optimización racional del suelo, definiendo una trayectoria de desarrollo urbano económico y social posible en el tiempo entre la situación actual y la deseada en forma armónica de conformidad con el Plan de desarrollo

Para el Municipio de Pereira se entiende como Vivienda de Interés Social Prioritaria, la que cumple las siguientes condiciones:

- Estar en el rango de los 100 salarios mínimos.
- Tener la opción de ser beneficiario del subsidio de carácter nacional y ser beneficiario del subsidio de carácter municipal.
- Estar definido por el comité de estratificación entre los estratos 1 o 2.
- La unidad de Vivienda estará diseñada en el lote mínimo de 54 mt².

6.4. CONTENIDO GENERAL

Con el propósito de facilitar el acceso del mayor número de los hogares de menores recursos a la propiedad de vivienda de interés social en todas sus modalidades, se proponen las siguientes estrategias de mediano plazo para el desarrollo de programas de vivienda de interés social y de mejoramiento integral en el Municipio de Pereira, en cumplimiento de la ley 9 de 1989, ley 388 de 1997, decreto 879 de 1998 y demás normas concordantes o reglamentarias de los objetivos de este Plan de ordenamiento Territorial. Elaborado en forma armónica con el plan de desarrollo.

6.4.1. Estrategia de vivienda social

6.4.1.1. Adelantar un estudio de demanda de vivienda de interés social para que el municipio pueda determinar sus necesidades prioritarias de vivienda de interés social, defina otros objetivos de mediano plazo y los instrumentos para la ejecución de programas tendientes a la solución del déficit correspondiente.

6.4.1.2. Diseñar e implantar un sistema de información, que permita conocer entre otros aspectos: las características del déficit habitacional de Vivienda de interés social, programas y proyectos, requisitos legales y sociales exigidos, posibilidades de acceso al crédito de los hogares, las condiciones de oferta.

6.4.1.3. Adelantar acciones tendientes a la creación en el Municipio de Pereira, en concordancia con un ente de carácter Metropolitano, del Sistema Municipal de Vivienda de Interés social el cual estará integrado por las entidades públicas y privadas que cumplan funciones conducentes a la financiación, construcción, mejoramiento, reubicación, habilitación y legalización de títulos de viviendas de esta naturaleza.

6.4.1.4. Desarrollar directamente o en asocio con entidades públicas o privadas, ONGS autorizadas programas de construcción de vivienda de interés social nueva en terrenos localizados en el suelo urbano o de expansión urbana necesarios para atender la demanda de vivienda de interés social.

6.4.1.5. Adelantar programas coordinados en el desarrollo urbano, por parte del sector público, privado y financiero dirigido a una gestión diversificada del suelo urbano que permita la apertura de tierra y democratice la masa de oferta de planes de vivienda de interés social previa identificación y actualización de las áreas y de los terrenos con esta aptitud.

6.4.1.6. Adelantar las acciones necesarias que permitan garantizar con base en estudios previos, el acompañamiento público en lo procesos de autoconstrucción de vivienda de Interés social y de mejoramiento integral con la finalidad de construir ciudad y ciudadanía desde el espacio barrial.

6.4.1.7. Incentivar procesos de localización y desarrollo de vivienda de interés social prioritariamente en los centros poblados de Puerto Caldas y Caimalito, como asentamientos que al poseer una localización estratégica dentro del contexto Municipal, deben potencializarse como puntos receptores de población, como medio para reducir la presión sobre el casco urbano consolidado.

6.4.2. Estrategias de mejoramiento integral

6.4.2.1. Realizar estudios que definan, determinen, cuantifiquen y cualifiquen las prioridades en materia de programas de mejoramiento integral de

vivienda en el municipio de Pereira localizadas en suelo urbano y de expansión urbana .

6.4.2.2. Desarrollar programas y proyectos de mejoramiento integral de vivienda con el fin de contribuir a incrementar los niveles de convivencia, a recuperar el deterioro del medio ambiente y en particular para mejorar la calidad de vida de la población de acuerdo a las prioridades determinadas. teniendo en cuenta los estudios correspondientes.

6.4.2.3. Diseñar un esquema que permita el seguimiento y la evaluación de la ejecución de los programas de mejoramiento integral de aquellas viviendas que se encuentran localizadas en áreas del suelo urbano y de expansión urbana del municipio de Pereira.

6.4.2.4. Diseñar e implementar un sistema de información que permita conocer las características y programas o proyectos de mejoramiento integral de vivienda, las condiciones de oferta, y requisitos técnicos, sociales y legales para acceder a estos

6.4.2.5. Implementar programas a fin de Promover la participación comunitaria para el desarrollo de programas de mejoramiento integral de vivienda adoptando un esquema enfatizado en la gestión local, comunitario y de las organizaciones no gubernamentales

6.4.3. Directrices

El Municipio de Pereira tendrá en cuenta las siguientes directrices para la localización en su suelo urbano y áreas de expansión urbana, de aquellos terrenos necesarios para atender la demanda de vivienda de interés social

6.4.3.1. Las prioridades definidas en el Plan de Desarrollo del Municipio en dicha materia y determinantes normativos dictadas por entidades de mayor ámbito en la comprensión territorial de sus competencias o de mayor jerarquía en materia de interés supramunicipal de acuerdo con la constitución y la ley .

6.4.3.2. Las directrices definidas y contenidas en el Plan Integral de Desarrollo Metropolitano para la localización de programas de vivienda de interés Social en relación con hechos metropolitanos referidos a la materia.

6.4.3.3. La localización de los terrenos, se ajustará a la necesidad de tierras para vivienda de interés social que se estipula para el municipio de Pereira, en un sesenta por ciento (63%) del consumo del territorio.

6.4.4. Parámetros de Habitabilidad

Para la localización en suelo urbano y de expansión urbana de terrenos necesarios para atender la demanda de vivienda de interés social se observarán los siguientes parámetros.

6.4.4.1. Los programas de vivienda de interés social nueva que se desarrollen en las áreas localizadas en el suelo urbano y de expansión del Municipio de Pereira, deberán ofrecer condiciones mínimas de habitabilidad para un hogar.

6.4.4.2 Los proyectos de vivienda de interés social nueva a realizar en dichos terrenos deben incluir en el diseño urbanístico, adecuadas vías de acceso y servicios públicos domiciliarios, y provisión de los espacios públicos y áreas necesarias para la vida en comunidad como recreación, cultura, núcleos de vida ciudadana y en general equipamientos colectivo de interés público y/o social.

6.4.4.3 Las zonas o áreas destinadas para proyectos de vivienda de interés social deberán en todo caso desarrollarse de conformidad con este uso, por sus propietarios o por las entidades públicas competentes, en los eventos en que se hubiere determinado la utilidad pública correspondiente.

6.4.4.4. Fijar las condiciones y situaciones normativas de áreas mínimas para las soluciones de vivienda de interés social a fin de buscar el equilibrio entre densidad, costos de urbanización, posibilidad de adquisición y dimensiones consecuentes con sus habitantes y condiciones dignas de habitabilidad.

6.5.4.4.5. En Los programas de mejoramiento integral de vivienda que desarrolle el municipio directamente o a través del Fondo de Vivienda popular de Pereira o en forma concertada con otras entidades o públicas estará dirigida a que se logre beneficiar a la población de bajos ingresos estratos 1 y 2 habitantes de los barrios subnormales de manera sostenible, se fundamentará en los siguientes principios:

- Participación de la comunidad
- Cooperación entre entidades
- Estándares adecuados
- Subsidios mínimos

- Integralidad.

6.4.5. Parámetros de Localización.

En el municipio de Pereira se buscará la localización de Vivienda de Interés Social, teniendo en cuenta la racionalidad en el uso del suelo, el equilibrio en su ubicación y que contenga los elementos que garanticen la calidad de vida para sus habitantes.

Para su ubicación se tendrá en cuenta los siguientes componentes

6.4.5.1. **Aptitud del uso del suelo**, se debe garantizar que los terrenos identificados para Vivienda de Interés Social deberá tener las condiciones para urbanizar según el estudio Biofísico, en especial el aspecto geomorfológico y la definición de terrenos aprovechables según el rango de pendientes, presentado para el municipio de Pereira y avalado por la CARDER.

6.4.5.2. Disponibilidad de Servicios Públicos

El terreno debe estar ubicado dentro de las redes actuales o estar contemplado en los planes de expansión de la empresas prestadoras de los servicios, se deberá prestar mayor atención al servicio de alcantarillado y la posibilidad real de poder brindarlo. En caso de ser servido por una Empresa Prestadora de Servicios de carácter particular debe cumplir con los requerimientos de la Superintendencia de Servicios Públicos.

6.4.5.3. **Amarre a la malla vial y al sistema de transporte público**, el terreno debe estar vinculado a la red vial primaria existente o planteada, en este caso debe ser paralelo el desarrollo vial al desarrollo del terreno para garantizar su ejecución en el umbral definido, igualmente debe estar contemplado en el estudio de transporte público metropolitano.

6.4.5.4. **Estándares de Equipamiento Comunitario**, todo proyecto deberá garantizar los estándares mínimos definidos para este tipo de proyectos en este documento, que garanticen la calidad de vida esperada para la ciudad sostenible, y en ningún caso podrá superar la densidad, máxima definida.

6.4.5.5. **Inclusión en Plan Parcial**, todo terreno que se pretenda desarrollar para vivienda de interés social deberá estar incluido en el perímetro urbano o en las zonas de expansión y se desarrollaran mediante la figura de Planes Parciales.

6.4.5.6. **Localización**, Se definen como terrenos para el desarrollo de Vivienda de Interés Social los

ubicados en las zonas de expansión definidos en el presente documento y que se encuentran definidos así y en los respectivos umbrales.

- Zona sur aleaña a Samaria, sector Cuba. -
- Zona sur occidental aleaña a la autopista del café.
- Zona norte aleaña a la ciudadela del Café.
- Zona Occidental sector Distrito Galicia

6.5 MECANISMOS PARA LA REUBICACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS EN ZONAS DE ALTO RIESGO

El Municipio de Pereira adelantará acciones tendientes a mantener actualizado el inventario de las zonas que presenten altos riesgos para la localización de asentamientos humanos.

REUBICACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS.

Definición.

Un programa de reubicación consiste en un conjunto de acciones y actividades coordinadas, necesarias para lograr el desplazamiento de la población localizada en la zona objeto de la intervención, hacia otro sitios de la ciudad con capacidades físicas y económicas aptos para soportarla

Condiciones

Para la aplicación de un programa específico de reubicación se requiere una de las siguientes condiciones:

- 1.- Que la zona haya sido declarada de alto riesgo no mitigable por amenazas de deslizamientos o inundaciones.
- 2.- Que la zona sea requerida para la ejecución de una o más obras públicas previstas en el plan de ordenamiento territorial que se adopta en éste acuerdo o en los instrumentos que lo desarrolla.
- 3.- Que la zona sea requerida para cualquier intervención de reordenamiento territorial conforme a lo previsto en éste acuerdo o en los instrumentos que lo desarrollan.
- 4.- Que la zona se requiera para el desarrollo de programas y proyectos de renovación urbana conforme a la política, objetivos y estrategias del presente Plan de Ordenamiento Territorial.

Mecanismos.

Todo programa específico de reubicación de asentamientos humanos que se adopte en el Municipio deberá prever los mecanismos de

naturaleza institucional que garanticen la no ocupación de las zonas liberadas, por parte de nuevos grupos humanos y de aquellos que, en el evento de presentarse la nueva ocupación, permitan el desalojo inmediato de los ocupantes.

Principios.

En los procesos de reubicación de población deberá tenerse en cuenta los siguientes principios:

1. Legalidad: Cada uno de los participante, tanto del sector público, privado, empresaria y comunitario, deben participar activamente en concordancia con las reglas establecidas para el efecto.
2. Integridad: Los procesos de reubicación, en las etapas de planeación, formulación, ejecución y sostenibilidad, deben contar con un manejo multisectorial e interdisciplinario, con la cual se garantizará en abordaje total del problemática.
3. Trasparencia: Todas las decisiones y acciones deben difundirse y validarse, de tal manera que sean conocidas por todos los participantes del proceso.
4. Equidad: Las entidades que aborden los procesos de reubicación de asentamientos deben promover las condiciones necesarias para que la población involucrada en el proyecto reciba el trato adecuado y las mismas oportunidades.

Objetivos.

El programa de reubicación s tiene los siguientes objetivos:

1. Prevenir, mitigar, compensar, controlar los impactos socioeconómicos originados por el traslado involuntario de población, manteniendo al menos, sus condiciones socioeconómicas originales.
2. Convertir el reasentamiento de población en una oportunidad para impulsar el ordenamiento urbano y aumentar los niveles de formalidad de la ciudad.
3. Generar procesos de control y preservación del uso del suelo con el fin de prevenir la ocupación de zonas (o nuevos asentamientos en las zonas) necesarias para intervenciones urbanísticas y ordenamiento territorial.

LEGALIZACION DE DESARROLLOS.

Definición. La legalización es el procedimiento mediante el cual se adoptan las medidas administrativas encaminadas a reconocer oficialmente la existencia de un asentamiento o edificación, a dar la aprobación a los planos

correspondientes y a expedir la reglamentación respectiva. La legalización implicará cuando fuere el caso, la incorporación al perímetro urbano de los sectores del territorio municipal que comprendan las zonas, barrios, asentamientos, desarrollos o edificaciones legalizados y la regularización urbanística de los asentamientos humanos, salvo cuando expresamente se excluyan los usos urbanos en el acto de legalización

Delegación. Delegase en el Alcalde Metropolitano la potestad de ordenar la legalización de barrios, asentamientos y desarrollos en general, la cual será ordenada mediante decreto y a expedir la reglamentación respectiva. Una vez ordenada la legalización y analizada por el Comité Interinstitucional quien definirá las medidas que se deben tener en cuenta para iniciar y concluir el proceso de legalización con arreglo a lo previsto en el presente acuerdo

Las áreas que hayan sido catalogadas como de alto riesgo no recuperables, que previamente hayan sido desalojadas a través de planes o proyectos de reubicación de asentamientos humanos, serán entregadas a la CARDER, para su manejo y cuidado; incorporándose al sistema de espacio público, escriturándose al municipio a través del Instituto Municipal de Parques y Arborización IMPAR o quien haga sus veces. De acuerdo al artículo 121 de la Ley 388/97, el Alcalde municipal será el responsable de vigilar y controlar que tales áreas no se vuelvan a ocupar con viviendas.

La CARDER adelantará con la administración municipal programas de adecuación de áreas urbanas de alto riesgo, trabajando en programas como control de erosión, manejo de cauces y reforestación.

Los programas y mecanismos de reubicación de viviendas ubicadas en zonas de alto riesgo responderán a los criterios técnicos y socioeconómicos definidos en el estudio "Actualización del inventario de viviendas localizadas en zonas de riesgo geotécnico e hidrológico en el Municipio de Pereira".

El Alcalde del municipio de Pereira previa recomendación del Comité Interinstitucional y de la CARDER adoptará el inventario de viviendas en zonas de alto riesgo.

En las áreas declaradas como zonas de riesgo confirmado, cuya delimitación exacta se encuentra

cartografiada en el mapa "Zonas de riesgo hidrológico y geotécnico" a escala 1:10.000, no se admitirán nuevas edificaciones, salvo el caso de que se trate de obras, tendientes a la mitigación del riesgo.

En los sectores determinados como de "Reubicación" al interior de las áreas declaradas como zonas de riesgo confirmado, cuya delimitación exacta se encuentra cartografiada en los mapas sectoriales a escala 1:2.000, sólo se admitirán reparaciones físicas sobre la estructura y cubierta sin alterar los índices de ocupación y edificabilidad, cuando técnicamente sea necesario para garantizar la seguridad física e integridad de sus moradores. con la autorización de la autoridad competente y bajo la vigilancia de la Secretaría de Control Físico o quien haga sus veces.

En los sectores determinados como de "Estabilización" al interior de las áreas declaradas como zonas de riesgo confirmado, cuya delimitación exacta se encuentra cartografiada en los mapas sectoriales a escala 1:2.000, se admitirán reparaciones físicas en las edificaciones tendientes al mejoramiento de las mismas, tanto estructurales como en la naturaleza de los materiales de construcción, sin alterar los índices de ocupación y edificabilidad.

Debido a la dinámica de los procesos generadores de riesgo, no permitirán procesos de legalización de las viviendas localizadas en los suelos determinados como de "Estabilización" sin que antes se hayan ejecutado las obras de mitigación de riesgo previstas en el estudio.

El control integral de las zonas de riesgo está bajo la coordinación y la responsabilidad de la Secretaría de Control Físico o quien haga sus veces, la cual se apoyará en los conceptos y certificaciones técnicas de competencia de la División de Prevención y Atención de Desastres y tendrá en cuenta las inquietudes planteadas por los representantes de las comunidades como Juntas de Acción Comunal, Juntas Administradoras Locales y Comités Barriales de Emergencia, que se sensibilizarán en torno a la importancia de evitar las construcciones de viviendas en zonas de riesgo y de participar en el control de las mismas.

El Comité Interinstitucional será el órgano encargado de asesorar a la administración municipal, en todos los aspectos relacionados con la zonas declaradas de riesgo geotécnico e hidrológico, de conformidad con las normas aplicables a la materia.

7. USOS DEL SUELO

7.1 SITUACIÓN ACTUAL

De la Clasificación de Usos del Suelo: El Municipio de Pereira presenta una Clasificación de Usos del suelo diferente para su área urbana, suburbana y rural, regidas respectivamente por los Acuerdos Metropolitanos No. 12/86, 19 y 22/91.

La Clasificación del área urbana, presenta en términos generales una clara concepción sobre las diferentes categorías de usos y su forma de agrupación, la cual esta basada en función de su impacto sobre el espacio público e impacto sobre el usos residencial; a su vez tiene en cuenta la forma espacial en que se desarrollan los diferentes usos, la cual se da bajo la modalidad individual o predio a predio, y en conjuntos arquitectónicos ó almacenes por departamento.

Aún así se identifica como debilidad, la amplia agrupación de usos al interior de cada subgrupo, que no permite niveles de desagregación y aplicación en cada una de las zonas y la no referencia de algunos usos dentro de estos grupos. Por otro lado esta clasificación se ha visto sometida a continuos cambios y modificaciones mediante Decretos, Acuerdos Metropolitanos y Municipales, que han alterado su estructura y filosofía original, como la clasificación que se estableció para la Zona Sub-Urbana de Cerritos en el Acuerdo 19 del 91, y los distintos cambios puntuales y desarticulados que se han generado para la zona Centro de la ciudad.

De la Zonificación de Usos del Suelo: La Zonificación actual del área urbana presenta una concepción importante en cuanto a la definición de un Centro Metropolitano y un sub-centro, que le den respuesta al rol funcional que tiene el Municipio y al proceso de descentralización de funciones urbanas que se busca del centro actual. A su vez debe resaltarse el manejo y concepción de las Vías Arterias Principales y Secundarias de la ciudad, como Ejes Estructurantes de Actividad Múltiple que deben ser valoradas con unos usos especiales. Con respecto a las Zonas de Actividad Múltiple debe anotarse que son Zonas demasiado amplias que involucran zonas con un carácter muy residencial como lo son el sector de Alpes, Providencia y zonas residenciales de la periferia del centro. Estas zonas

han sido el producto de modificaciones que se le han hecho a la Zonificación original propuesta por el Acuerdo 12/86, sin tener en cuenta las vocaciones de las zonas, ni las implicaciones que estas decisiones crean en otros aspectos como servicios públicos, transporte, espacio público etc.

De otro lado, bajo la denominación de Zonas Especiales, se identifican diferentes infraestructuras y equipamientos que tiene cada uno su especificidad y que como tal deben tener su referencia, denominación o uso específico.

Con relación a la aplicación de los usos en cada una de las zonas, se emplea el sistema de los Usos permitidos y Usos permitidos con Restricción. Esta restricción no esta claramente definida, lo que ha generado la localización de usos de alto impacto sobre el Espacio Público y Social en algunas zonas de la ciudad.

Tendencias y zonas con conflicto de usos : se observan tendencias o dinámicas de cambio de uso, que deben ser objeto de ordenamiento y control, en las siguientes zonas de la ciudad:

- Cambios de Uso en la Calle 14 de la cra. 17 a la 27. De residencial a oficinas o servicios, generando ocupación de espacio público (andenes, Antejardines y calzada) y algunos que generan entrada y salida de vehiculos sobre una vía rápida sin tener bahias de servicio
- Tendencias a la utilización del lotes del Centro en usos transitorios (centros artesanales, venta de comidas rápidas, parqueaderos, lavadero de vehiculos) sin dejar los retiros frontales exigidos y sin los cerramientos adecuados.
- Tendencia a la relocalización de bares, cantinas, bodegas sobre los ejes de la cra. 9a. Y 10a. En áreas de influencia de los puentes.
- Cambios de uso en la Avenida 30 de Agosto desde Turín al Aeropuerto. De residencial a servicios, que demandan zonas de parqueaderos y que están ocupando el espacio público.

A nivel de zonas, con conflictos actuales de uso del suelo, se destacan la Zona de Renovación Urbana: con mezcla de usos de alto impacto social, ambiental, y sobre el espacio público. La zona de San Jerónimo con alta intensidad de usos de talleres y servicios al vehículo que generan desorden urbano, contaminación visual, ambiental, ocupación de espacio público etc. Y la Zona del Mejía Robledo y San José con los mismos usos anteriores, con grandes zonas de parqueaderos, terminales de Jips, vivienda en mal estado etc.

7.2 CRITERIOS DE INTERVENCIÓN

7.2.1 Para la Clasificación de Usos del Suelo

Para redefinir y ajustar la Clasificación de Usos del suelo del el Municipio de Pereira se tuvo en cuenta el listado de actividades económicas conocido como C.I.I.U “Sistema Industrial Internacional Uniforme de Actividades Económicas”, elaborado por el Departamento de Asuntos Económicos y Sociales de la oficina de Estadística de las Naciones Unidas, el cual maneja dentro de 9 grandes divisiones temáticas, grupos, sub-grupos, tipologías de establecimientos y actividades específicas, que permiten tener una gran variedad de usos o actividades acordes con la apertura económica y la globalización de la economía.

Con este insumo como referencia, se plantea una Clasificación de Usos con los siguientes criterios:

- Estructurar la Clasificación en torno a cinco **grandes grupos temáticos**:
Uso residencial, comercial, de servicios, de equipamientos colectivos y usos industriales.
- Generar **sub-grupos al interior de cada grupo temático**, cuya denominación o título permita dar claridad de la tipología de usos que contiene. Que agrupe usos o establecimientos que tengan analogías por el tipo de actividades que realizan, por el tipo de producto que venden, por la frecuencia con que la población recurre a ellos y por el impacto o no que puedan causar a nivel urbano, en el medio ambiente y a nivel social.
- Considerar como usos de impacto urbano aquellos que en el desarrollo de su actividad ocasionan: ocupación de espacio público (calzadas, andenes, zonas verdes), deterioro vial y ambiental y congestión vehicular
- Considerar como usos de impacto ambiental aquellos que en el desarrollo de su actividad ocasionan: Contaminación por ruido, por olores, por luminosidad, térmica, contaminación residual atmosférica, residual Hídrica, vibraciones, Inflamabilidad y exceso de consumo del servicio público
- Considerar como usos de impacto social aquellos establecimientos que en el desarrollo de su actividad pueden ocasionar molestias de ruido,

olores o incomodidades de carácter socio-psicológica causada a los vecinos

- Manejar al interior de los Grupos Temáticos de comercio, servicios e industria, los códigos que define el C.I.U. para cada una de estas actividades económicas.
- Manejar al interior del Grupo Temático residencial y de equipamientos colectivos, códigos diferentes . En razón a que el C.I.U no maneja o clasifica este tipo de usos o actividades
- El Uso residencial se clasifico teniendo en cuenta tres parámetros:
 - a. El modo de uso de la edificación: vivienda unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar
 - b. El modo de ocupación del terreno: en orden continuo y en orden discontinuo
 - c. El modo de tenencia del terreno: independiente y agrupada

7.2.2 Criterios para la Zonificación de Usos del Suelo

Bajo la Visión de Consolidar el Municipio de Pereira como un Centro Financiero, Comercial y de Servicios de la Región Centro Occidente, se debe lograr la adecuada localización de usos y actividades en el espacio urbano de tal forma que se garantice la eficiencia y el equilibrio necesario para hacer de la ciudad un territorio competitivo.

En tal sentido se debe manejar el Centro de la ciudad como un espacio que cumple un rol funcional Metropolitano y Regional, mediante usos que lo dinamicen y revitalicen, se debe garantizar en otras áreas de la ciudad la implantación de sub-centros o centros de servicios que permitan descentralizar las funciones urbanas y crear puntos de apoyo a la vivienda y de encuentro comunal. A su vez se debe propiciar la generación de nodos de servicios de mayor cobertura, en puntos estratégicos de la ciudad que permitan adecuadas relaciones funcionales interregionales y el aprovechamiento de las infraestructuras viales.

En términos ambientales debe respetarse la gran oferta que se da en la ciudad y Potencializarse para la localización de usos recreativos, ecoturístico y de esparcimiento. A nivel residencial se busca mantener las vocaciones actuales, admitiendo la localización de usos complementarios ligados a los ejes viales que las interrelacionan.

Finalmente debe buscarse valorar los ejes viales principales que encauzaran el transporte Masivo a través de la localización de usos que estimulen y permitan su normal funcionamiento y que le impriman constante dinamismo bajo condiciones de localización y accesibilidad adecuadas

Para determinar entonces, criterios específicos sobre el manejo de usos del suelo en el área urbana y de expansión de la ciudad de Pereira, se estudia el sistema urbano como un organismo homogéneo, pero que tiene unos elementos estructuradores, que son las Vías Arterias Principales y Secundarias, las cuales presentan unas dinámicas de uso muy ligado al sistema de transporte. Y unas áreas homogéneas internas, que presentan características análogas en cuanto a la tipología de usos, cumpliendo papeles funcionales diferentes en la ciudad.

7.3 PROPUESTA PARA LA ZONIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANO.

Para la determinación de usos del suelo en el Area Urbana y de Expansión de la ciudad de Pereira se propone la siguiente zonificación:

ZONAS

- **Zona Centro Tradicional**
 - Ejes de las carreras 7ª y 8ª. (desde la Avenida del Ferrocarril hasta la calle 25)
 - Area de influencia de los ejes de las carreras 7ª. Y 8ª.
- **Zonas de Expansión del Centro Tradicional**
 - Zona de renovación Galería y San José y Redesarrollo Egoyá.
 - Zona de Redesarrollo Turin
 - Carreras 6ª, 7ª y 8ª (desde la calle 25 hasta la calle 38)
 - Carreras 3ª y 4ª (desde la calle 11 hasta la calle 27)
- **Zona de Actividad Múltiple**
- **Zona Sub-Centro de Cuba**
- **Zonas Residenciales**
- **Nodos de Servicios**
- **Zonas de Equipamientos Colectivos e infraestructuras**
 - De tipo recreativo
 - De tipo educativo
 - De tipo cultural
 - De tipo gubernamental
 - De seguridad

- De salud
- De transporte
- De abastos

- **Zonas de conservación o protección ambiental**

EJES ESTRUCTURANTES PARA EL SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN

Se determinan los siguientes ejes estructurantes del suelo urbano y de expansión para efectos de asignarle los respectivos usos:

- **Ejes estructurantes primarios**
 - Corredor de Transporte Metropolitano
 - Avenida las Américas
 - Avenida del Río o Centenario
 - Calle 17
 - Autopista del Café

- **Ejes estructurantes secundarios**

TIPO A

- Vía Cuba Huertas (desde la banca del Ferrocarril hasta la zona de expansión)
- Vía de los 2.500 Lotes (desde la subestación eléctrica de cuba hasta el limite de la zona de expansión)
- Vía Altagracia (desde la intersección de San Joaquín hasta el límite de la zona de expansión)

TIPO B

- Avenida Circunvalar (desde la calle 17 hasta la Aurora)
- Calle 14 (desde la Avenida Circunvalar hasta la carrera 17)

- **Zona Centro Tradicional**

Corresponde a la zona donde se concentran los inmuebles patrimoniales de mayor valor histórico, arquitectónico y cultural de la caudal. Se articula en torno a los ejes de la carrera 7ª y 8ª y los tres espacios públicos mas importantes de la caudal, que deben rescatarse y valorarse para el peatón. Al constituirse en un conjunto funcional y morfológico de alto valor urbano; debe buscarse en términos de usos:

- Valorarlo con usos culturales y puntos de encuentro colectivo.
- Dinamizarlo con comercio minorista.

- Animarlo con servicios de esparcimiento público de bajo impacto social y con una densidad restringida.
- Revitalizarlo con usos residenciales
- Preservar los hitos urbanos existentes de Orden Gubernamental y propiciar su desconcentración.

- **Zona de Expansión del Centro Tradicional**

La expansión del centro tradicional está constituida por tres áreas pericentrales:

- Una en su costado sur que debe ser objeto de tratamiento de renovación y redesarrollo, la cual abarca la zona de la antigua Galería Central y la zona de influencia del colector Egoyá.
- Una en su costado occidental, la cual abarca los ejes de las carreras 6ª, 7ª y 8ª, hasta el sector de Turín.
- Una en su costado norte, la cual abarca los ejes de las carreras 3ª y 4ª, desde la calle 10 bis hasta la calle 27.

En términos de usos se busca lo siguiente:

- Propiciar un proceso de desconcentración de usos del Centro Tradicional.
- Potencializar las zonas con tratamiento de redesarrollo como lugares estratégicos (por su localización e infraestructura), para la localización de equipamientos de gran escala, de orden institucional, financieros y de servicios.
- Restringir la localización de usos de diversión y esparcimiento, predio a predio en la zona de influencia de la antigua galería y de la nueva Central Comercializadora de Alimentos.
- Incentivar usos residenciales, de comercio y servicios en el área de influencia del Colector Egoyá, que permitan dinamizarlo, recorrerlo y vivenciarlo como un gran espacio urbano para el peatón.
- No incentivar mes el uso de talleres de reparación al vehículo automotor, en el sector de San Jerónimo, para posibilitar el mejoramiento del entorno en un sitio que se constituirá en la puerta de acceso al centro, con la construcción de la Avenida Belalcazar.

- **Zonas de Actividad Múltiple**

Las zonas de actividad múltiple son aquellas, que presentan hoy una dinámica de cambio y de transformación gradual en los usos del suelo. Por su relación de continuidad con el Centro y de proximidad con la zona residencial, se le deben posibilitar unos usos que puedan funcionar cercanos a la vivienda, pero necesariamente bajo claras

condiciones de funcionamiento y de intensidad, que permitan mitigar el impacto urbano, ambiental y social que puedan causar.

- **Zona Subcentro de Cuba**

Es aquella zona de la ciudad que por su localización estratégica dentro del sector, se volvió receptora de usos y servicios zonales, reduciendo es desplazamiento hacia el centro. Se debe propiciar su consolidación manteniendo su vocación de usos múltiples, pero restringiendo la localización de usos que demanden acceso, salida de vehículos y zonas de parqueo, sobre la Avenida de Las Américas.

- **Nodos de Servicios**

Los nodos de servicios comunales o centralidades son aquellas zonas de la ciudad que por su localización estratégica dentro de un sector de la ciudad, debe propiciársele la localización de equipamientos colectivos públicos o privados, comercio y servicios de cobertura zonal, que permitan reducir el desplazamiento hacia el centro y se constituyan en puntos de socialización y de encuentro a la comunidad.

- **Zonas Residenciales**

Las zonas Residenciales son aquellas donde el uso principal es la vivienda y donde se puede admitir como complementarios usos comerciales y de servicios de uso diario que no generen impacto sobre el espacio público, (ocupación de calzadas, andenes, antejardines) ni impacto social. Pueden ser receptoras de equipamientos de tipo recreativo, educativo, de seguridad, etc., de escala barrial.

- **Zona de equipamientos colectivos e infraestructura**

Corresponde a aquellas zonas que se destinan para atender usos del suelo relacionados con la recreación, educación, cultura, salud, protección social, seguridad, transporte y centros administrativos, los cuales son indispensables para el desarrollo de la caudal. Las áreas determinadas desde el Plan de Ordenamiento para futuros equipamientos, se les respetará su destinación para el uso específico que fue destinado.

- **Zona de Protección**

Corresponde a aquellas zonas constituidas por terrenos que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la

posibilidad de urbanizarse. Algunas de estas zonas podrán tener uso recreacional y de equipamientos colectivos, previo visto bueno de Comité Técnico Interinstitucional.

- **Ejes Estructurantes**

Se definen como ejes estructurantes del suelo urbano y de expansión, las vías arterias principales y secundarias del Sistema Vial, que ayudan a integrar, articular y conectar los diferentes sectores de la caudal y sus zonas de expansión. Poseen un rol funcional muy importante por encauzar el sistema de Transporte Masivo y el transporte intra-urbano, en tal sentido se les debe dar un manejo especial en los usos del suelo.

Los criterios de asignación de usos para estos ejes debe ser diferente entre ellos y en cada uno de ellos, dado que tienen jerarquías, especificaciones y funciones distintas:

- Sobre los **ejes estructurantes primarios** se debe incentivar el desarrollo de usos comerciales y de servicios, que permitan el máximo aprovechamiento del Sistema de Transporte Masivo, complementados con la vivienda de alta densidad y con equipamientos de gran escala (Municipal y Metropolitana que puedan garantizar las áreas necesarias para parqueos al interior de cada establecimiento y puedan solucionar efectivamente los accesos de tal forma que no interfieran el normal funcionamiento de estos ejes.
- Sobre los **ejes estructurantes secundarios** por ser ejes que permiten el ingreso a zonas residenciales, se debe propiciar la localización de usos comerciales minoristas y de servicios, compatibles con la vivienda (de bajo impacto ambiental, social y sobre el espacio público) y la localización de equipamientos de cobertura comunal y zonal.
- Los tramos de todos estos ejes, en los cuales se de un valor paisajístico, se debe propender por la localización de usos de esparcimiento público y recreativo, que permitan la integración con el paisaje y disfrute visual.

8. AREAS MORFOLÓGICAS HOMOGÉNEAS

8.1 DEFINICIÓN

Las áreas Morfológicas Homogéneas son aquellas zonas que tienen características análogas en cuanto a las tipologías de edificación, así como por

los usos e índices derivados de su trama urbana original.

Se adoptan para el Municipio de Pereira en su Perímetro Urbano como Áreas Morfológicas Homogéneas, las señaladas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi

9. ESPECIFICACIÓN DE LA NATURALEZA, ALCANCE Y ÁREA DE OPERACIÓN DE LOS MACROPROYECTOS URBANOS.

9.1. CONCEPTO

Los Macroproyectos Urbanos pretenden impulsar el tratamiento integral de intervenciones urbanas con potencial estructurante de la ciudad (vivienda de interés social, proyectos viales y de transporte, infraestructuras metropolitanas, parques industriales, renovación urbana, rehabilitación de zonas subnormales, etc.). Estos proyectos de iniciativa local, emprendidos con perspectiva de ciudad, de gestión y planeamiento urbano, permitirán mayor impacto de las inversiones gubernamentales y la concertación con el sector privado, posibilitando la distribución apropiada de cargas y beneficios.

9.2. OBJETIVOS

Los Macroproyectos Urbanos Estratégicos buscan:

- Nuevas formas de gestión asociada de los programas urbanos. Asociar los propietarios de los terrenos para emprender proyectos cuyas características estén definidas en el Plan de Ordenamiento territorial y los instrumentos que lo desarrollen.
- Poner en práctica mecanismos para la corrección de las inequidades producidas por inadecuada planeación, buscando el reparto equitativo de las cargas y los beneficios resultantes del proyecto.
- Establecer los procedimientos mediante los cuales el municipio participará en la captación de plusvalías urbanas, resultantes de las acciones urbanísticas contempladas para el desarrollo del respectivo macroproyecto.

9.3. CARACTERÍSTICAS

Los Macroproyectos Urbanos estratégicos presentan las siguientes características básicas:

Gran Impacto: Por la magnitud y características cualitativas de las intervenciones urbanas y su potencial para alterar o dirigir los aspectos estructurales del desarrollo de la ciudad.

Integralidad: Referida a su intersectorialidad y su interdimensionalidad, las cuales giran al rededor de la intervención sobre el manejo del suelo y de los instrumentos propios de las Leyes de Reforma Urbana y de Ordenamiento Territorial. Así mismo, Los Macroproyectos se caracterizan por utilizar integralmente las posibilidades que brinda todos los instrumentos y programas que conforman la política urbana.

Concertación: Son proyectos realizados con la activa participación de los principales actores urbanos: propietarios del suelo, empresarios, comunidades, organizaciones gubernamentales y ciudadanía en general.

Interinstitucionalidad: En su ejecución participan los diferentes niveles de la administración pública (nacional, departamental y municipal).

Alcance Intra e Interurbano: Aunque se focaliza en un sector particular de la ciudad (zonas subnormales, centros históricos, zonas industriales, etc.), la afectan en su totalidad y podrán tener impacto metropolitano o sobre otros centros de su área de influencia.

Compromiso local: El Municipio debe comprometerse en el fortalecimiento y creación de las instancias específicas para gerenciar el proyecto y en la asignación de las contrapartidas indispensables para su ejecución.

9.4 DETERMINACIÓN DE MACROPROYECTOS URBANOS Y LOCALIZACIÓN DE ÁREAS DE OPERACIÓN:

Dentro de los macroproyectos identificados al interior del Plan de Ordenamiento, se tienen los siguientes:

1. Plan Maestro de Transporte Metropolitano.

2. Avenida Belalcazar y conexión con la calzada Norte y Sur de la Avenida de las Américas.
3. Recuperación Urbanística del Centro tradicional de la ciudad
4. Plan de Recuperación Integral del Colector Egoyá y sus áreas de influencia (Sector de La Antigua Galería Central, Olaya Herrera, San Jerónimo y Turín).
5. Recuperación paisajística y ambiental del tramo Urbano del río Otún.
6. Recuperación paisajística y ambiental del tramo Urbano del río Consota.

9.4.1. Plan Maestro de Transporte Metropolitano.

Definido como uno de los proyectos más importantes para estructurar el desarrollo urbano, social y económico del Area Metropolitana Centro Occidente, pues es el transporte el elemento fundamental para lograr una funcionalidad espacial del territorio, en donde confluyen todos los modos de transporte (Carretero, Férreo, Fluvial y Aéreo). Su connotación desborda los limites municipales, metropolitanos, departamentales, regionales y nacionales.

En la materialización de todos los proyectos que defina el Plan Maestro de Transporte, intervienen entidades del orden nacional, departamental, metropolitano y municipal, los cuales estarán en correspondencia con todos los lineamientos establecidos por el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio.

9.4.2. Avenida Belalcazar y conexión con la calzada Norte y Sur de la Avenida de las Américas.

Este proyecto se convierte a mediano y largo plazo, en la vía más importante de acceso y salida del centro de Pereira hacia los sectores Sur-Oriental, Sur y Sur-Occidental. En su trazado se involucran zonas de renovación urbana, para las cuales el desarrollo del proyecto será el motor de su nueva configuración urbana y el eje de un nuevo sistema de transporte urbano para esta zona de la ciudad.

9.4.3. Recuperación Urbanística del centro tradicional de la ciudad

Este macroproyecto busca consolidar el centro tradicional de la ciudad como un espacio urbano de alto valor histórico, cultural y económico, donde bajo acciones integrales de tipo social, ambiental y fisico-espaciales, se logre garantizar: la vitalidad y seguridad de la zona, la permanencia de la

vivienda, su dinámica comercial, la recuperación del patrimonio, la racionalización del sistema vial y de transporte y su sostenibilidad ambiental.

9.4.4. Plan de Recuperación Integral del Colector Egoyá y sus áreas de Influencia

Este Macroproyecto busca desarrollar en torno a la recuperación hidráulica, geotécnica, ambiental, social y urbanística del Colector Egoyá y sus áreas de influencia, una acción integral de gran escala, que permita articular y estructurar procesos u operaciones urbanas tales como: La Renovación Urbana del sector de la antigua Galería, La Recuperación Urbanística del sector del Parque Olaya Herrera, La Renovación Urbana del sector de San Jerónimo y la Renovación Urbana del sector de Turín. Donde el espacio público se constituya en el principal elemento integrador de estas zonas y articulador con el resto de la ciudad.

Para el desarrollo de este Macroproyecto a través de Planes Parciales, se debe realizar con anterioridad un Diseño Urbano general desde el sector de la antigua galería hasta el sector de Turín, punto final de descole del colector. Que permita darle unidad de intervención urbana a cada uno de los Planes Parciales que allí se diseñen y a las unidades de actuación urbanística que dentro de ellos se ejecuten.

9.4.4.1. Delimitación del área de influencia del diseño urbano

Desde la calle 10 con carrera 5a. se continua por este eje hacia el sur hasta la carrera 10. De aquí por la carrera 10 hasta la Avenida del ferrocarril. Continúa hacia el sur por la Avenida del Ferrocarril hasta la calle 13, por la calle 13 hacia el sur hasta la carrera 13 Avenida Circunvalar, por la carrera 13 hasta la calle 16, por la 16 al sur hasta la carrera 15, por la 15 al occidente hasta la calle 7. De acá continua hacia el occidente por la Avenida 3o de Agosto (cogiendo la carr.14), hasta la calle 27. Sube por esta calle hacia el norte hasta la antigua banca del ferrocarril., continua hacia el occidente por la antigua banca del ferrocarril hasta la calle 41. Sube hacia el sur por esta calle hasta la Avenida 3o de Agosto, continua hacia el occidente por la Avenida 3o de agosto hasta la intersección de salida a Marsella. Continúa en sentido sur-oriental por la Avenida del Río hasta la intersección de esta con la carrera 6ta., continua hacia el oriente por la carrera 6ta. hasta la calle 40, continua por esta calle hasta la carrera 8a., sigue hacia el occidente por la carrera 8a. hasta la calle 41, baja por la calle 41

hacia el sur hasta la carrera 9a. Por la 9a. hacia el oriente hasta la calle 30, por la calle 30 hacia el sur por la carrera 10, por la carrera 10 hacia el oriente hasta la calle 19, por la calle 19 hacia el norte hasta la intersección con la carrera 9a., por la carrera 9a. hasta la calle 12, por la 12 hacia el norte hasta la carrera 5ta., por la 5a. hacia el oriente hasta la carrera 6».

9.4.5. Recuperación paisajística y ambiental del tramo urbano del Río Otún

El Macroproyecto busca una acción integral encauzada a resolver problemas socio-ambientales, como el del saneamiento hídrico del río, la prevención de desastres y le recuperación del espacio público. Desde 1995 y hasta la fecha, la CARDER ha financiado y ejecutado acciones como adquisición de predios, adecuación preliminar y construcción del puente de acceso del Parque ecorecreativo Libaré y adecuación de algunos tramos del Parque lineal Puente Mosquera-Puente Pedregales.

Para terminar el proyecto, se necesita desarrollar en la vigencia del plan de ordenamiento, la siguientes acciones: Relocalización de 500 viviendas, Construcción obras de estabilización, Saneamiento Hídrico - interceptores, Saneamiento básico - obras complementarias, Parque lineal Puente Mosquera-Puente Pedregales, Parque ecorecreativo Libaré, Parque lineal del Viaducto, Segunda calzada Avenida del Río

9.4.6. Recuperación Paisajística y ambiental del tramo urbano del Río Consota

Este Macroproyecto busca una acción integral encauzada a resolver problemas socio-ambientales, como el del saneamiento hídrico del río, la prevención de desastres y le recuperación del espacio público.

Para iniciar el proyecto de recuperación ambiental y paisajística del tramo urbano del Consota se debe tener en cuenta las características de sus diferentes tramos.

Tramo Uno:	Caracol La Curva - Parque del Vergel	
Tramo Dos:	Parque del Vergel - Brisas	del Consota
Tramo Tres:	Brisas del Consota - Villa Olímpica	
Tramo Cuatro:	Villa Olímpica - Mercasa	

Por sus características tanto naturales como urbanísticas, el tramo Dos presenta las mejores condiciones para ser la primera etapa del proyecto, teniendo como puntos de referencia urbana en sus extremos el Parque del Vergel y la Universidad Católica.

La estrategia para la conformación del parque es:

- Hacer el inventario de las áreas de cesión sobre la llanura aluvial que conformarán el futuro parque.
- Recibir como áreas de cesión parte de los suelos de protección, principalmente las llanuras aluviales, e integrar estas con las existentes.
- Propender por la entrega de las que faltan por medio de actuaciones urbanísticas y desarrollo prioritario.

Para la adecuación y construcción del Parque, se necesita adelantar las siguientes acciones previas:

- Complementar el anillo vial que delimita estas zonas.
- Construir los colectores interceptores para el saneamiento hídrico
- Reubicar las viviendas localizadas en zonas de riesgo por inundación.

10. DIRECTRICES Y PARÁMETROS PARA LA FORMULACION DE PLANES PARCIALES

10.1 DEFINICIÓN

Los Planes Parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los Planes de Ordenamiento, en determinados sectores de la ciudad. Actúan en forma intermedia profundizando los contenidos del Plan de Ordenamiento, mediante la definición detallada del espacio urbano en sus dimensiones y atributos y el diseño de los sistemas e instrumentos para su gestión y posterior ejecución. Tienen un carácter complementario y de detalle frente al carácter indicativo del Plan General. Son los Planes Parciales los que realmente ayudan a construir el espacio físico de la ciudad.

10.2 PUEDE SER ORIGINADO A PARTIR DE

El Plan de Ordenamiento territorial, cuando este lo defina o lo delimite. Igualmente puede definir los criterios generales para la formulación posterior de Planes Parciales.

La iniciativa pública para lo cual deberá contemplarse su articulación con el programa de Ejecución del P.O.T.

La Iniciativa privada en los términos definidos por la Ley 388 de 1997

10.3 CRITERIOS PARA LA DELIMITACIÓN DE UN PLAN PARCIAL

Los Planes Parciales deberán ser formulados únicamente para determinados sectores del suelo urbano o de expansión. Y para su delimitación se tendrá en cuenta entre otros, los siguientes criterios:

CRITERIOS GENERALES DE FORMULACION DE PLANES PARCIALES A PARTIR DEL MODELO DE ORDENAMIENTO EN SUELO DE EXPANSIÓN

Con la intención de una ocupación física del territorio basada en la organización social y política propuesta en la Ley 388 y en el Plan de Ordenamiento, las Unidades de Planificación deberán ajustarse además de los que la Secretaría de Planeación determine, a los siguientes requerimientos mínimos:

1. Densidad apropiada y flexibilidad en los parámetros de construcción.
2. Sistema vial intermedio
3. Sistema de espacios públicos y áreas de protección a saber:
 - 3.1. Parque de escala municipal
 - 3.2. Parque de escala zona.
 - 3.3. Parque de escala comunal.
4. Sistema de espacio públicos
 - 4.1. Centro Cívico (Nodos) y equipamientos de escala zona
 - 4.2. Equipamientos de escala comunal
 - 4.3. Equipamientos de escala barrial de VIS
5. Usos, parámetros de la localización de los equipamientos de escala barrial.
6. Desarrollo en unidades territoriales iguales o mayores a veinte hectáreas (20 ha.)

CRITERIOS GENERALES DE FORMULACION DE PLANES PARCIALES PREFERENCIALIDAD DE LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CALIFICADA

1. Componente obligatorio del treinta por ciento (30%) del aprovechamiento urbanístico de Vivienda de Interés Social en todo Plan Parcial.

Se exceptúa la zona comercial industrial y de servicios de la doble calzada Pereira-Cerritos.

2. Localización de los estándares de equipamiento en el área de protección, previo concepto favorable del Comité Técnico Interinstitucional.
3. Construcción prioritaria en la primera fase del Plan Parcial.

La Secretaría de Planeación podrá definir otras condiciones para la declaratoria de viabilidad y criterios para la formulación, de planes parciales en suelo urbano y de expansión, además de los definidos anteriormente.

10.4 ÁMBITOS DE APLICACIÓN

Los Planes Parciales se pueden desarrollar en las siguientes ámbitos:

- Áreas determinadas del suelo urbano.
- Áreas incluidas en el suelo de expansión urbana.
- Áreas que deban desarrollarse mediante Unidades de Actuación Urbanística.
- Áreas que deban desarrollarse mediante Macroyectos.
- Áreas que deban desarrollarse mediante Operaciones Urbanas Especiales

Ámbitos de aplicación:

En suelo urbano: los planes parciales se pueden desarrollar en áreas que requieren algún tratamiento de renovación, redesarrollo, mejoramiento y conservación histórica o arquitectónica. Además en zonas en proceso de consolidación que presenten grandes vacíos urbanos aún sin desarrollarse.

En suelo de expansión urbana: los planes parciales se pueden desarrollar en áreas de expansión urbana, como requisito para el desarrollo de Unidades Mínimas de actuación y por consiguiente para su posterior incorporación al perímetro urbano de la ciudad o al suelo urbano.

10.5 TIPOS DE PLANES PARCIALES

La definición general de los Planes Parciales, requiere ser contextualizada dentro de la heterogeneidad de situaciones que pueden presentarse en determinado sector urbano. Como respuesta a problemáticas urbanas de diverso orden dentro del territorio, los Planes Parciales pueden por tanto, clasificarse en diversos tipos, de

acuerdo a los escenarios en que se elaboran y las metas a las cuales se dirige.

Ante esta diversidad de situaciones se requiere incorporar diferentes tipos de Planes, que si bien se soportan sobre una misma estructura metodológica, cuenten con la flexibilidad en sus contenidos para adecuarse a los temas que pretende abordar.

Para definir los tipos de Planes se plantean los siguientes temas:

a. Por Tipo de Suelo

Los Planes Parciales se pueden desarrollar en suelo urbano y de expansión urbana.

Los Planes Parciales en Suelo de expansión urbano: tienen como función el desarrollo detallado del espacio urbano futuro de la ciudad, de acuerdo a los lineamientos del Plan de Ordenamiento Territorial y donde la prioridad debe ser la posibilidad de su gestión por parte del sector privado.

Los Planes Parciales en Suelo Urbano: apuntan a acciones de consolidación y mejoramiento de la estructura urbana existente, respondiendo a características de sectores homogéneos de la ciudad, tales como zonas de conservación histórica, zonas de deterioro físico y social, zonas sin urbanizar, o con desarrollos incompletos o subnormales, dándose la posibilidad de mezclar varias de ellas, para obtener una operación urbana más eficiente.

b. Por tratamiento urbanístico

Los tratamientos urbanísticos, usados tradicionalmente en los códigos urbanos del País surgen como respuesta de gestión, a determinadas condiciones dentro del suelo urbano, con la función de direccionar la acción del sector público y privado. Los diferentes tratamientos permiten identificar diferentes Planes Parciales:

De Conservación: los cuales tienen como objeto la recuperación y conservación de sectores urbanos caracterizados por la ubicación de edificaciones o conjuntos urbanos de valor patrimonial asociado a sus condiciones históricas, culturales, urbanísticas o arquitectónicas, entre otras.

De Renovación Urbana: que aplica a sectores del suelo urbano caracterizados por el deterioro físico y socioeconómico de estructuras consolidadas, que requieren de modificaciones substanciales al uso de la tierra y de las construcciones con miras a una

utilización más eficiente de los inmuebles urbanos y con mayor beneficio para la comunidad

De Mejoramiento Integral: para sectores de la ciudad desarrollados de forma incompleta o con condiciones deficitarias en la provisión de equipamientos, zonas recreativas, servicios públicos, vías de acceso, calidad de la vivienda, entre otros factores, que requieren de acciones integrales para su articulación a la estructura urbana de la ciudad

De Desarrollo: Para sectores de suelo urbano que, a pesar de su localización dentro del perímetro urbano, no han sido desarrollados.

Adicionalmente, es posible identificar Planes Parciales que se originarían a partir de dos tipos de factores a resolver en las ciudades, que le imprimen una especificidad tanto en sus contenidos como en su enfoque y proyección:

Para Cambio de Normas: como requisito para la modificación de las normas de determinado territorio.

Para Mejoramiento de Espacio Público: Para sectores que requieran de la creación o transformación de elementos del sistema de Espacio público.

10.6 FASES DE LOS PLANES PARCIALES

Las fases se proponen como la etapa temporal que permite una organización secuencial del desarrollo del Plan Parcial:

Las fases de un Plan Parcial se denominan Valoración, Diagnóstico, Formulación y Validación

10.7 CONTENIDO DE LOS PLANES PARCIALES

a. Aspectos Generales

- La delimitación y caracterización del área del Plan Parcial.
- La definición del objetivo del Plan o su justificación.
- Los criterios de su ordenación de acuerdo a las directrices o normas estructurantes indicativas formuladas en el Plan general.

b. Aspectos técnicos

La determinación y delimitación de los suelos de protección (por Conservación de los recursos naturales, amenaza natural y defensa del paisaje)

existentes en la zona del Plan y los parámetros técnicos y normas para su intervención conservación y protección.

- La definición del trazado y las secciones de la red vial secundaria, los ejes peatonales, la localización, características y dimensionamiento de los elementos constitutivos del transporte público (estaciones, paraderos, zonas de cargue y descargue), la ordenación y regulación del transporte particular (zonas azules, paraderos para taxis, señalización etc.) con las correspondientes medidas de control. Condiciones de accesibilidad para los diferentes establecimientos o usos que se generen en el sector.

- La determinación, características y dimensionamiento del sistema de espacios públicos, parques, plazas, plazoletas y ejes peatonales, de orden zonal. La localización de equipamientos colectivos de interés público o social de escala intermedia como centros docentes, de salud, de cultura, de culto, recreativos etc.

- La definición del trazado de las redes secundarias de abastecimiento de servicios domiciliarios.

- Las normas urbanísticas correspondientes para el área específica objeto del Plan Parcial con definición de usos específicos del suelo, intensidades de ocupación y construcción, retiros, aislamientos y alturas.

- La delimitación de las zonas o zonas que serán objeto del reparto equitativo de cargas y beneficios a través de Unidades de Actuación Urbanística.

- Definir el Plan de Etapas para el desarrollo de las determinaciones del Plan Parcial.

c. Instrumentos de Gestión

- La determinación de los instrumentos o mecanismos a través de los cuales se puede llevar a cabo las determinaciones del Plan Parcial.

10.8 DETERMINACIONES ADICIONALES EN PLANES PARCIALES DE INICIATIVA PRIVADA

- a- Relación de propietarios de los suelos, de los que parte la iniciativa de formulación del Plan Parcial
- b- Se deben establecer los compromisos que se hubieren de contraer entre el grupo de

propietarios de los que parte la iniciativa del Plan y la administración.

- c. Deben cumplir en las propuesta de formulación del Plan, con las reservas mínimas de suelo para todas las infraestructuras que se requieran y los espacios públicos y equipamientos públicos necesarios.
- d. Debe cumplir con todo el contenido anterior

10.9 DOCUMENTACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES

El contenido del material que se debe presentar en los Planes Parciales es el siguiente:

- a. Memoria justificativa de la ordenación y de sus determinaciones
 - Justificación de la procedencia de formular el Plan Parcial, de acuerdo con las previsiones o determinaciones del Plan General.
 - Exposición y análisis de las normas estructurantes o indicativas del Planeamiento superior.
 - Análisis de las características del territorio (geológicas, geotécnicas, topográficas y de vegetación.)
 - Objetivos y criterios de ordenación
 - Estudio de la estructura de la propiedad del suelo
 - Análisis de los usos, edificaciones e infraestructuras existentes en el ámbito del Plan Parcial y en su entorno inmediato
 - Exposición de la solución adoptada, previo análisis de las opciones posibles y de los criterios que han inclinado al equipo a redactar la propuesta.
 - Cuadro resumen de las características numéricas de la ordenación, superficie de los distintos usos, superficies de áreas vacantes, áreas de recreación etc.
- b. Planos de Información Urbanística
 - Plano de situación en relación con las determinaciones estructurales de rango superior.
 - Plano Topográfico con curvas de nivel.
 - Plano Catastral con identificación de límites de predios
 - Plano de Infraestructuras existentes
 - . De servicios públicos
 - . De vías y transporte
 - . De espacio público y equipamiento colectivo.
- c. Planos de la propuesta
 - Plano de la zonificación de usos del suelo
 - Plano de normatividad urbanística.
 - Plano del trazado de los servicios públicos

- Delimitación de los polígonos de las Unidades de Actuación Urbanística
- Definición gráfica del Plan de Etapas
- d. Ordenanzas reguladoras de la edificación y de los usos
 - Generalidades y terminología de los términos utilizados
 - Régimen urbanístico del suelo con la definición detallada de los diferentes usos del suelo
 - Regulación de los instrumentos de desarrollo del Plan Parcial
 - Normas de edificación en relación con el sistema vial
 - Normas de edificación generales en relación con el viario público
- e. Plan de Etapas
- f. Estudio económico - financiero

10.10 PLANES PARCIALES QUE PUEDEN DARSE EN EL AREA URBANA

De acuerdo a los tipos de Planes que se desarrollan en el suelo urbano, se plantean las siguientes zonas dentro del Perímetro Urbano, que pueden ser objeto de desarrollo a través de Planes Parciales:

10.10.1. Zona de Influencia del Viaducto

Zona de llegada del Viaducto, que comprende los dos costados de la Avenida del Ferrocarril desde el Viaducto hasta el sector de la antigua Galería. Carente de identidad urbana, de espacios públicos y con usos desordenadores del mismo.

Tipo de Plan Parcial:

Esta zona puede ser objeto de un Plan o varios Planes Parciales de Mejoramiento del Espacio Público, donde se tenga como criterios ordenadores, la necesidad de valorar, la llega del Viaducto a la ciudad y las áreas de influencia de los puentes de las carreras 9ª. y 10ª., como puertas de acceso a la ciudad y de acceso al Centro, donde se manejen perfiles urbanos y retiros frontales que permitan realizar estos hechos viales de alto significado urbano. Donde los usos del suelo permitan dinamizar el espacio público que se tiene que propiciar en torno a ellos, a las estaciones e intercambiadores del sistema de transporte masivo y a los recorridos peatonales que desde Dosquebradas y la zona oriental se den hacia el Centro de la ciudad. Este Plan debe amarrarse y articularse al proyecto de la recuperación urbanística de las carreras 7a. y 8a.

10.10.2 Zona de Renovación de la Antigua Galería

Zona con alto deterioro físico, ambiental y social, ligada al Centro tradicional de la ciudad y con una restricción ambiental impuesta por el paso del Colector Egojá.

Tipo de Plan Parcial

Esta zona debe ser objeto de uno o varios Planes Parciales de Renovación Urbana donde se tenga como criterios ordenadores, que sea un punto generador de espacio público y de encuentro ciudadano, donde se respete y aproveche la restricción del Colector Egojá, se logre su vinculación con la zona de San José y su integración al Centro Tradicional. Y se de paso a usos residenciales, culturales y administrativos.

10.10.3. Zona de Redesarrollo del Colector Egojá, desde la zona de la Galería hasta la Calle 27

El área de influencia del colector Egojá desde la calle 19 (límite de la zona de Renovación Urbana de la antigua Galería) hasta la calle 27, abarca todo el sector de el Parque Olaya Herrera y el sector denominado San Jerónimo. Es uno de los sectores más afectados por el sismo del 95, presenta zonas con alto grado de deterioro y desorden urbano por la existencia de usos de talleres de mecánica y áreas en torno al parque Olaya con usos que no dinamizan y valorar este espacio urbano.

Tipo de Plan Parcial

Esta zona puede ser objeto de uno o varios Planes Parciales de Renovación Urbana, donde se tengan los siguientes criterios ordenadores: el respeto de las zonas de protección del colector Egojá para su operación y mantenimiento, la valoración del parque Olaya con usos de vivienda, servicios y esparcimiento que dinamicen este espacio urbano, la relación con el eje peatonal de la calle 19, la articulación con la intersección de la calle 21 y el Macroproyecto de la Avenida Belalcazar que desemboca en el sector de San Jerónimo, la integración con el sistema de transporte Masivo, con los circulares del centro y con el intercambiador vial de San Jerónimo.

10.10.4. Zona de Redesarrollo de Turín

Área con una localización estratégica dentro del contexto de la ciudad, con una malla urbana sin consolidarse, baja densidad de vivienda y algunos usos que generan alto impacto sobre el espacio público. Presenta además equipamientos de gran

escala y algunos asentamientos irregulares que no están claramente articulados al sector.

Tipo de Plan Parcial

Esta zona puede ser objeto de un Plan Parcial de Renovación Urbana, donde se tenga en cuenta como criterios de ordenamiento, que debe potencializarse como una zona receptora de funciones urbanas de orden Municipal o Metropolitano, donde se deben ordenar y restringir algunos usos del suelo para evitar el impacto que sobre ella pueda causar la localización de la Central Comercializadora de Alimentos, donde se debe tener en cuenta además la restricción que impone el paso del Colector Egojá, el paso de las circulares de transporte del Centro y la localización de un intercambiador vial que recogerá las rutas alimentadoras del sur-occidente de la ciudad.

10.10.5 Zona de Consolidación Corocito, Berlín Villavicencio

Zona antigua de la ciudad con una trama urbana tradicional y la presencia aún de solares al interior de las manzanas, con poca dinámica de transformación, altas densidades de población y vivienda, asociados con problemas de hacinamiento y con muy bajo indicador de espacio público.

Tipo de Plan Parcial

Esta zona puede ser objeto de un Plan Parcial tendiente a mejorar la calidad de vida de los habitantes a través del Mejoramiento del espacio público de la zona y la dotación de equipamiento colectivo. Esto se puede lograr a través de operaciones puntuales o con el cambio de normas generales de toda la zona. Debe tenerse en cuenta el potencial que ofrecen los centros de manzanas aún sin consolidarse y los ejes de las carreras 9ª. Y 10ª. Como hechos generadores y articuladores de estos espacios.

10.10.6 Zona del Tramo Urbano del Río Otún y del Río Consota

Comprende el área de influencia de los Ríos Otún y Consota, con procesos de invasión en sus riveras, asociada a zonas de riesgo hidrológico y a desestabilización de taludes y con asentamientos que tienen alto grado de sub-normalidad. Y a su vez son zonas con alto potencial paisajístico y ambiental.

Tipo de Plan Parcial

Estas zonas que involucran el desarrollo de grandes Macroproyectos Urbanos ambientales, se les puede desarrollar un Plan Parcial donde se conjugue el ordenamiento del espacio público de su entorno inmediato y su integración con la ciudad y el manejo de normas que permitan valorar estos ejes e integrar los proyectos de vivienda al disfrute de estos corredores ambientales.

10.10.7. Zonas de Desarrollo Naranjito y La Villa Olímpica:

Áreas que tienen un alto potencial de desarrollo por los grandes vacíos urbanos que posee, las cuales ya fueron objeto de un proceso de planificación y ordenamiento. Pero en este momento no son Planes Parciales debidamente formulados como lo determina la Ley y por lo tanto deben ser objeto de revisión y análisis de tal forma que se ajusten a los lineamientos generales que se están formulando desde el Plan general de la ciudad, específicamente en lo que tiene que ver lo el manejo de la normatividad urbana y la aplicación de los Estándares Mínimos de Calidad de vida.

10.11 PLANES PARCIALES QUE PUEDEN DESARROLLARSE EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA

Todas las zonas de Expansión Urbana determinadas en el Capítulo de la Clasificación del Territorio, deben desarrollarse a través de Planes Parciales, A su vez en estas zonas podrán desarrollarse planes de Mejoramiento Integral en los asentamientos localizados sobre las bancas del ferrocarril, específicamente, el asentamiento localizado en Caimalito, Puerto Caldas y el asentamiento de Galicia.

11. DETERMINACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA, TANTO DEL SUELO URBANO COMO DEL SUELO DE EXPANSIÓN.

11.1 LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.

11.1.1. Definición.

La Unidad de Actuación Urbanística corresponde a un área conformada por uno o varios inmuebles, explícitamente delimitada en las normas que

desarrolla el Plan Parcial, la cual debe ser urbanizada o construida como una unidad de planeamiento, con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios, de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios.

Las cargas correspondientes al desarrollo urbanístico que serán objeto del reparto entre los propietarios de inmuebles de una Unidad de Actuación Urbanística, incluirán entre otros componentes las cesiones y la realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto alcantarillado, energía y teléfonos, así como las cesiones para parques y zonas verdes, vías vehiculares y peatonales y para la dotación de los equipamientos comunitarios.

Las cargas correspondientes al costo de infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas y deberán ser recuperados mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de las actuaciones.

11.1.2. Características.

La Unidad de Actuación Urbanística se caracteriza por:

- Su delimitación y reglas de manejo son definidas en el Plan Parcial.
- La gestión asociativa, que implica el carácter vinculante de los propietarios incorporados dentro de la delimitación, ya sea voluntariamente o por la vía impositiva.
- Unas condiciones privadas de manera tal que mediante el reparto de cargas y beneficios, se logre el suelo necesario para la dotación de sectores de la ciudad.
- La factibilidad de asumir las cargas de la intervención urbana por parte de los propietarios del suelo, sobre la base de las condiciones finales del espacio urbano.

La delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística podrá coincidir o ser menor que el área del Plan Parcial más no de mayor tamaño.

11.1.3. Condiciones Para Definir Unidades de Actuación Urbanística.

La Unidad de Actuación Urbanística puede ser definida a partir de los siguientes criterios:

- Capacidad y posibilidad de vinculación del sector privado y o propietarios.
- Condiciones de mercado favorables para determinar rentabilidades económicas por la intervención.
- Capacidad institucional en la gestión.
- Rentabilidad económica para los propietarios del suelo.
- Rentabilidad social para el estado.
- Rentabilidad económica para el operador - urbanizador.
- Posibilidad de asumir las cargas resultantes de la urbanización.

11.1.4. Criterios Para Delimitar Una Unidad de Actuación.

Son criterios para delimitar las Unidades de Actuación los siguientes:

- Deben incorporar las áreas de los sistemas estructurasteis, del espacio público y de equipamientos, internos y adyacentes, de acuerdo a los estándares definidos en el Plan de Ordenamiento Territorial y el Plan Parcial, de maneras tal que puedan ser incorporadas como cargas a al intervención urbana.
- Debe definir el número de propietarios vinculados a la actuación de manera tal que se faciliten los procesos de concertación y negociación.
- Debe garantizar el número de metros cuadrados necesarios para que como mínimo, asuman los costos de la intervención y de las cargas urbanísticas a favor del estado, derivadas del ordenamiento territorial.

11.1.5. Unidades de actuación por gestión privada o mixta

La delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística implica un acto jurídico mediante el cual se vinculan a los propietarios, mediante su registro en el Folio de Matrícula Inmobiliaria. Y se inicia la conformación de la entidad operadora.

11.1.6 Vinculación de los Propietarios.

La vinculación de los propietarios puede realizarse de forma voluntaria o impositiva. En el caso de esta última, se realiza por parte de la administración municipal mediante declaratoria de desarrollo prioritario, caso en el cual se actúa bajo los mismos procedimientos que si fuera de forma voluntaria.

11.1.7 Obligaciones de los Propietarios.

Son obligaciones de los propietarios:

1. Promover y costear la elaboración de la planificación de escala intermedia.
2. Financiar la urbanización de todos los terrenos, según las determinaciones de planificación.
3. Realizar el reparto equitativo de las cargas y los beneficios entre los propietarios.
4. Ceder obligatoria y gratuitamente y realizar la entrega a la administración municipal, del suelo destinado a zonas viales, recreativas y para equipamientos colectivos, de acuerdo a las determinaciones del Plan de Ordenamiento o Plan Parcial.

El propietario que antes de conformarse una unidad de actuación urbanística, halla cedido al municipio mediante escritura pública, debidamente registrada, áreas de cesión requeridas para vías del plan vial o equipamiento colectivo, quedará exonerado de volver a entregarlas al municipio, y solo hará entrega del área restante o su compensación en dinero, en caso de que ésta sea inferior a la señalada en la unidad de actuación urbanística.

En caso de que el área de cesión entregada antes de conformarse la unidad de actuación urbanística, sea superior a la que debería entregar mediante un proceso de reparto equitativo de cargas y beneficios, se deberá tener en cuenta el valor del excedente para un futuro pago de plusvalía o

costos de infraestructura de vías, servicios públicos y/o equipamiento colectivo.

El propietario que antes o durante un proceso de valorización halla entregado áreas de cesión para la conformación de vías del plan vial o equipamiento colectivo, se le deberá tener en cuenta el valor de las mismas para ser descontado del valor que le correspondería pagar por construcción de la vía o equipamiento colectivo dependiendo el caso.

11.1.8 Procedimiento para la Ejecución de las Unidades de Actuación.

El procedimiento para la ejecución de una Unidad de Actuación por gestión privada se describe en los siguientes pasos:

1. Delimitación y definición de las bases de la actuación, incluido el proyecto de delimitación y de reajuste de tierras que se desarrollan en el Plan Parcial.
2. Registro en el Folio de Matrícula Inmobiliaria, en el cual quedarán sujetos la totalidad de los predios de la unidad.
3. Constitución de la entidad gestora de la Unidad de Actuación, por parte de los propietarios vinculados a la actuación.
4. En caso de ejecución voluntaria, se procederá a la aplicación de los instrumentos de Intervención sobre la Estructura Predial, dados fundamentalmente por la Integración Inmobiliaria, Reajuste de Tierras o la Cooperación entre Partícipes, mediante Escritura Pública.
5. Reparto de Cargas y Beneficios, el cual puede realizarse a través de la técnica del Aprovechamiento Urbanístico, por Compensaciones o a través de la Transferencia de derechos de Construcción y Desarrollo o la combinación de ellos.
6. Actuación de Urbanización, que mediante la Licencia de Urbanización definen los derechos y obligaciones de las partes, posibilitando la ejecución de obras de urbanización. Adicionalmente, el cumplimiento de los compromisos, especialmente la entrega de las

cesiones y suelos requeridos para dotaciones, posibilitando la actuación de edificación.

7. Actuación de Edificación, que mediante la Licencia de Construcción o edificación posibilita el uso de los aprovechamiento, los cuales previo cumplimiento de las normativas de edificación, permite la salidas al mercado de los metros cuadrados construidos.
8. En caso de que la ejecución sea impositiva a los propietarios por parte de la administración, será formalizada mediante declaratoria de desarrollo prioritario y la inscripción de los predios en el Folio de Matrícula Inmobiliaria. Si los propietarios cumplen con los plazos establecidos, se procede igual desde el numeral 3. En caso de incumplimiento, la administración municipal podrá iniciar proceso de enajenación forzosa.

11.1.9 Unidades de Actuación por Gestión Pública.

Las Unidades de Actuación por gestión pública, surgen principalmente cuando no se cumple alguno de los criterios establecidos para las Unidades de Actuación Urbanística de gestión privada, razón por la cual corresponde al estado asumir las cargas de intervención. Estas unidades estarán por tanto asociadas a zonas prioritarias donde el estado debe asumir subsidiariamente la realización de las acciones que contribuyan a modificar tendencias o solucionar problemáticas tales como zonas de riesgo, mejoramiento integral de barrios, renovación urbana, y donde esté plenamente comprobada la imposibilidad de realizarse por parte de los propietarios.

11.1.9.1. Procedimientos Para Unidades de Actuación por Gestión Pública.

El procedimiento a seguir es el siguiente:

1. Delimitación y definición de las bases de la actuación, incluido el proyecto de delimitación que se desarrollan en el Plan Parcial.
2. Registro en el Folio de Matrícula Inmobiliaria, en el cual quedarán sujetos la totalidad de los predios de la unidad.
3. Declaratoria de Utilidad Pública para los predios del área determinada, con lo cual se da inicio formal al proceso de adquisición del suelo.
4. Iniciación proceso de enajenación voluntaria.
5. Actuación de Urbanización, que mediante la Licencia de Urbanización definen los derechos y

obligaciones de las partes, posibilitando la ejecución de obras de urbanización.

6. Actuación de Edificación, que mediante la Licencia de Construcción o edificación posibilita el uso de los aprovechamientos, los cuales previo cumplimiento de las normativas de edificación, permite la salidas al mercado de los metros cuadrados construidos.
7. En caso de no acuerdo en el proceso de enajenación forzosa podrá procederse a la expropiación por vía judicial. Una vez realizada se desarrollarán los numerales 5 y 6.
8. Una vez declarada la utilidad pública, podrán declararse condiciones de urgencia, según lo definido por la Ley 388 de 1997 reiniciarse los procesos de expropiación administrativa, siguiendo posteriormente los pasos 5 y 6.

11.1.10. La Cooperación entre Participes.

Cuando para el desarrollo de una unidad de actuación urbanística no se requiera una nueva configuración predial de su superficie y las cargas y beneficios de su desarrollo puedan ser repartidos en forma equitativa entre sus propietarios, la ejecución podrá adelantarse a través de sistemas de cooperación entre los participes, siempre y cuando

se garantice la cesión de los terrenos y el costeo de las obras de urbanización correspondientes, de conformidad con lo definido en el plan parcial, todo lo cual requerirá la previa aprobación de las autoridades de planeación.

La distribución equitativa de las cargas y beneficios se podrá realizar mediante compensaciones en dinero, intensidades de uso en proporción a las cesiones y participación en las demás cargas o transferencias de derechos de desarrollo y construcción, según lo determine el plan parcial correspondiente.

Los propietarios de los predios que conforman la unidad de actuación urbanística deberán constituir una entidad gestora que garantice el desarrollo conjunto de la unidad. En todo caso los predios que la conforman estarán afectados al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos de urbanización en los términos establecidos en la ley 388 de 1997.

Se realiza cuando no se requiere una nueva configuración predial de la superficie, y las cargas y beneficios de su desarrollo pueden ser repartidos en forma equitativa entre sus propietarios.

La ley 388 de 1997 desarrollo una serie de instrumentos jurídicos tales como la enajenación forzosa, la adquisición de inmuebles mediante la enajenación voluntaria, la expropiación por vía administrativa y los derechos de preferencia que también se incluyen en esta categoría.

12. INSTRUMENTOS Y MECANISMOS DE GESTIÓN URBANÍSTICA.

12.1. INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN.

La ley 388 de 1997 modifica la ley 9a de 1989 y la ley 3a de 1991, y se constituye en la herramienta que posibilita la interrelación de los aspectos económicos, culturales, sociales, políticos con los ambientales y espaciales, tanto de una entidad territorial como entre las diferentes entidades, aproximándose y fortaleciéndose en la construcción de un crecimiento y un desarrollo.

La mencionada ley desarrolla una serie de instrumentos de Gestión del Suelo, los cuales son considerados como mecanismos o herramientas indispensables para realizar operaciones urbanísticas, integrales que permiten agilizar y encauzar el ordenamiento y desarrollo del territorio. Dentro de los instrumentos se conciben las herramientas de planificación y las herramientas de gestión del suelo. Entre las primeras se encuentran los planes de Ordenamiento Territorial, y los Planes Parciales.

Como se ha expresado, los Planes de Ordenamiento Territorial son definidos por la ley como el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo. Los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de Ordenamiento Territorial, para área determinada 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.

12.2. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN URBANÍSTICA.

Los instrumentos de gestión, posibilitan la administración del territorio en su conjunto. Es importante resaltar que los objetivos y los principios de la ley 9a. De 1989, de Reforma Urbana, quedan intactos en la Ley 388 de 1997 (La gestión del suelo, el tratamiento del espacio público, los principios de la expropiación, los bancos de tierra, el derecho de

preferencia, los instrumentos financieros). Sin embargo, algunas figuras cambian como lo son el desarrollo y la construcción prioritaria y la contribución al desarrollo que se reorienta como participación en plusvalía, acogiendo el texto constitucional.

12. 2.1. Clasificación Instrumentos de Gestión.

Son instrumentos de gestión aquellos procedimientos de carácter técnico y jurídico, que tienen como fin el permitir la ejecución de las determinaciones derivadas de los instrumentos de planificación. Los instrumentos de gestión, para efectos de su aplicación dentro de un proceso de gestión urbanística pueden agruparse en cuatro grupos:

- Instrumentos de intervención sobre la estructura predial.
- Instrumentos de intervención sobre el derecho de propiedad.
- Instrumentos financieros.
- Instrumentos para el reparto de cargas y beneficios.

12.2.1.1. Instrumentos de Intervención Sobre la Estructura Predial.

12.2.1.1.1. Reajuste de Tierras:

El reajuste de tierras es una técnica de desarrollo de áreas específicas, mediante el cual, sus propietarios

transfieren su respectivo derecho de propiedad sobre la totalidad o una parte del predio a una entidad gestora, o le permite que bajo cualquier modalidad jurídica posible, utilice y ocupe temporalmente sus inmuebles, con el fin de aplicar proyectos de desarrollo de áreas construidas, mejoramiento y desarrollo de áreas de expansión, a través de un plan específico de construcción, ampliación, reposición y mejoramiento de infraestructura urbana básica; con la obligación, una vez concluidas las obras, de redefinir las unidades prediales y realizar operaciones de transferencia de dominio de carácter compensatorio que sean indispensables para ese mismo efecto, conforme a las disposiciones legales. Se entiende por infraestructura urbana básica los parques, plazas de mercado y ferias, mataderos, equipamientos básicos, instalaciones deportivas y recreativas, disposición y tratamiento de basuras,

adecuación hidráulica y saneamiento ambiental y, las redes viales de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, teléfonos, gas domiciliario y demás servicios públicos.

12.2.1.1.2. Integración Inmobiliaria:

La técnica de reajuste de tierras asume el carácter de integración inmobiliaria cuando, la entidad gestora se compromete a realizar construcciones para los usos urbanos permitidos, tanto en predios que no tengan edificaciones, como mediante la demolición, modificación o reestructuración de las existentes. Este sistema puede, según las características del proyecto, incluir la dotación de infraestructura urbana básica.

El desarrollo de las unidades de actuación implica la gestión asociada de los propietarios de los predios que conforman su superficie, mediante sistemas de Reajuste de Tierras, integración inmobiliaria o Cooperación Entre Participes, según lo determine el correspondiente plan parcial.

12.2.1.1.3. Ejecución de Unidades de Actuación Mediante Reajuste de Tierras e Integración Inmobiliaria.

Siempre que el desarrollo de unidades de actuación urbanística requiera una nueva definición predial para una mejor configuración del globo de terreno que la conforma, o cuando ésta se requiera para garantizar una justa distribución de las cargas y los beneficios, la ejecución de la unidad de actuación urbanística se realizará mediante el mecanismo de Reajuste de Tierras o Integración Inmobiliaria, previstos en la ley 9a. De 1989, según se trate de urbanización o redesarrollo en suelo urbano o de expansión urbana respectivamente.

12.2.1.2. Instrumentos de intervención sobre el derecho de propiedad.

La Nación, las entidades territoriales, las áreas metropolitanas y asociaciones de municipios podrán adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de inmuebles para desarrollar las actividades previstas en el artículo 10 de la ley 9a. De 1989.

Además toda adquisición o expropiación de inmuebles que se realice en desarrollo de la ley 9a.

De 1989, se efectuará de conformidad con los objetivos y usos del suelo establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial.

Las adquisiciones promovidas por las entidades del nivel nacional, departamental o metropolitano deberán estar en consonancia con los objetivos, programas y proyectos definidos en los planes de desarrollo correspondientes.

Las disposiciones de los incisos anteriores no serán aplicables, de manera excepcional, cuando la expropiación sea necesaria para conjurar una emergencia imprevista, la cual deberá en todo caso calificarse de manera similar a la establecida para la declaración de urgencia en la expropiación por vía administrativa.

12.2.1.2.1. Enajenación voluntaria.

Los inmuebles de los propietarios renuentes serán objeto de los procesos de enajenación voluntaria (y expropiación), en el caso de la ejecución de la unidad de actuación, cuando se han definido las bases para la actuación, mediante el voto favorable de los propietarios que representan el 51% del área comprometida.

El precio de adquisición será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones, o por peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones correspondientes, según lo determinado por el Decreto ley 2150 de 1995, de conformidad con las normas y procedimientos establecidos en el decreto reglamentario especial que sobre avalúos expida el Gobierno. El valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir, y en particular con su destinación económica.

La forma de pago del precio de adquisición podrá ser en dinero o en especie, en títulos valores, derechos de construcción y desarrollo, y derechos de participación en el proyecto a desarrollar o permutar.

Cuando de conformidad con lo dispuesto en la presente ley se acepte la concurrencia de terceros en la ejecución de proyectos, los recursos para el pago del precio podrán provenir de su participación.

Al valor comercial se le descontará el monto correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto u obra que constituye el motivo de utilidad pública para la adquisición, salvo el caso en que el propietario hubiere pagado la participación en plusvalía o la contribución de valorización, según sea el caso.

12.2.1.2.2. Enajenación forzosa:

Es un mecanismo utilizado cuando se incumple con la función social de la propiedad. La adquisición de inmuebles por vía de la enajenación voluntaria y la expropiación judicial requieren la previa declaratoria de utilidad pública. La expropiación por vía administrativa, además de requerir de la declaratoria de utilidad, se aplica bajo condiciones de urgencia tales como la elevación excesiva de los precios de los inmuebles, el carácter inaplazable de las soluciones, las consecuencias lesivas para la comunidad por la excesiva dilación de las actividades del Plan, entre otras.

Habrá lugar a la iniciación del proceso de enajenación forzosa en pública subasta, por incumplimiento de la función social de la propiedad sobre:

- Los terrenos localizados en suelo de expansión, de propiedad pública o privada, declarados como de desarrollo propietario, que no se urbanicen dentro de los tres (3) años siguientes a su declaratoria.
- Los terrenos urbanizables no urbanizados, localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, declarados como de desarrollo prioritario, que no se urbanicen dentro de los dos (2) años siguientes a su declaratoria.
- Los terrenos o inmuebles urbanizados sin construir, localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, declarados como de construcción prioritaria, que no se construyan dentro de los dos años siguientes a su declaratoria.

Lo anterior, sin perjuicio de que tales inmuebles puedan ser objeto de los procesos de enajenación voluntaria y expropiación de que trata la Ley 388 de 1997.

La iniciación del proceso de enajenación forzosa procederá cuando las obras de urbanización o construcción, según sea el caso, no se inicien

dentro del término señalado, y se referirá únicamente a la parte no urbanizada o construida.

Los términos que se han mencionados empiezan a contarse a partir de la fecha de promulgación del Acuerdo que aprueba el Plan de Ordenamiento Territorial o el programa de ejecución, según sea el caso, que declara el terreno o inmueble como de desarrollo o construcción prioritarios y podrá prorrogarse hasta por un 50%, siempre y cuando las obras realizadas representen por lo menos el 50%, de la urbanización o construcción.

12.2.1.2.3. Expropiación por vía judicial.

Se constituye en un mecanismo de carácter legal, cuando si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa.

Para efectos de decretar su expropiación y además de los motivos determinados en otras leyes vigentes se declara de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles para destinarlos a los siguientes fines (Art. 10 de la ley 9a. De 1989):

- Ejecución de proyectos de construcción de infraestructura social en los sectores de la salud, educación, recreación, centrales de abasto y seguridad ciudadana.
- Desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, incluyendo los de legalización de títulos en urbanizaciones de hecho o ilegales diferentes a las contempladas en el artículo 53 de la ley de Reforma Urbana, la rehabilitación de inquilinatos y la reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo.
- Ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos.
- Ejecución de proyectos de producción, ampliación, abastecimiento y distribución de servicios públicos domiciliarios.
- Ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo.
- Ejecución de proyectos de ornato, turismo y deportes.
- Funcionamiento de las sedes administrativas de las entidades públicas, con excepción de las empresas industriales y comerciales del Estado y las de las sociedades de economía mixta, siempre y cuando su localización y la

consideración de utilidad pública estén claramente determinados en El Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que los desarrollen.

- Preservación del patrimonio cultural y natural de interés nacional, regional y local, incluidos el paisajístico, ambiental, histórico y arquitectónico.
- Constitución de zonas de reserva para la expansión futura de la ciudad.
- Constitución de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y los recursos hídricos.
- Ejecución de proyectos de urbanización y de construcción prioritarios en los términos previstos en el Plan de Ordenamiento Territorial, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 9a. de 1989.
- Ejecución de proyectos de urbanización, redesarrollo y renovación urbana a través de la modalidad de unidades de actuación urbanística, mediante los instrumentos de Reajuste de Tierras, Integración Inmobiliaria, Cooperación Entre Partícipes o los demás sistemas previstos en Las leyes de reforma urbana y ordenamiento territorial.
- El traslado de las poblaciones por riesgos físicos inminentes.

El proceso de expropiación terminará, si el demandado se aviniere a la venta del inmueble, por el precio fijado mediante avalúo actualizado según el índice de costos de la construcción de vivienda de ingresos medios que elabora el Dane y otorgue escritura pública de compraventa del mismo a favor del demandante.

12.2.1.2.4. Expropiación por Vía Administrativa.

En todos los casos de unidades de actuación de desarrollo prioritario, si en un plazo de seis (6) meses contados a partir de la delimitación de la unidad de actuación no se hubiese logrado el acuerdo anterior, la administración podrá optar por la expropiación administrativa de los inmuebles correspondientes (o por la enajenación forzosa de los mismos). En todo caso, los inmuebles expropiados podrán formar parte de la asociación gestora de la actuación y los recursos para su adquisición podrán provenir de ésta.

Se considera que existen motivos de utilidad pública o de interés social, para expropiar por vía administrativa el derecho de propiedad y los demás derechos reales sobre terrenos e inmuebles, cuando, conforme a las reglas señaladas por la presente ley, la respectiva autoridad administrativa

competente considere que existen especiales condiciones de urgencia, siempre y cuando la finalidad corresponda a las señaladas en los literales a, b, c, d, e, h, j, k, l, m, del artículo 58 de la Ley 9a de 1989.

Igualmente se considera que existen motivos de utilidad pública para expropiar por vía administrativa, cuando se presente el incumplimiento de la función social de la propiedad por parte del adquirente, en pública subasta, de los terrenos e inmuebles objeto del procedimiento previsto en el capítulo VI de la ley 388 de 1997.

12.2.1.2.4.1. Condición de Urgencia.

Las condiciones de urgencia que autorizan la expropiación por vía administrativa, serán declaradas por la instancia o autoridad competente, según lo determine el Concejo Municipal, o la Junta Metropolitana, según sea el caso, mediante acuerdo. Esta instancia tendrá la competencia general para todos los eventos.

12.2.1.2.4.1.1. Criterios Para la Declaratoria de Urgencia.

De acuerdo con la naturaleza de los motivos de utilidad pública o interés social de que se trate, las condiciones de urgencia se referirán exclusivamente a:

- Precaver las elevación excesiva de los precios de los inmuebles, según las directrices y parámetros que para el efecto establezca el reglamento que expida el Gobierno Nacional.
- El carácter inaplazable de las soluciones que se deben ofrecer con ayuda del instrumento expropiatorio.
- Las consecuencias lesivas para la comunidad que se producirían por la excesiva dilación en las actividades de ejecución del plan, programa, proyecto u obra.
- La prioridad otorgada a las actividades que requieren la utilización del sistema expropiatorio en los planes y programas de la respectiva entidad territorial o metropolitana, según sea el caso.

12.2.1.2.4.1.2. Indemnización y Forma de Pago.

En el mismo acto que determina el carácter administrativo de la expropiación, se deberá indicar el valor del precio indemnizatorio que se reconocerá a los propietarios, el cual será igual al

avalúo comercial que se utiliza para los efectos previstos en el artículo 61 de la ley 388 de 1997, bajo los parámetros del Decreto Ley 2150 de 1995 y Resolución No. 762 de 1998, emanada del Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Igualmente se precisarán las condiciones para el pago del precio indemnizatorio, las cuales podrán contemplar el pago de contado o el pago entre un 40% y un 60% por ciento del valor al momento de la adquisición voluntaria y el valor restante en 5 contados anuales sucesivos o iguales, con un interés anual igual al interés bancario vigente en el momento de la adquisición voluntaria.

El pago del precio indemnizatorio se podrá realizar en dinero efectivo o títulos valores, derechos de construcción y desarrollo, de participación en el proyecto o permuta. En todo caso el pago se hará siempre en su totalidad de contado cuando el valor de la indemnización sea inferior a 200 salarios mínimos legales mensuales al momento de la adquisición voluntaria o de la expropiación.

12.2.1.2.5. Declaratoria de Desarrollo y Construcción Prioritarios.

El Desarrollo y Construcción prioritaria es un mecanismo que permite la iniciación de procesos de enajenación forzosa en pública subasta, por incumplimiento de la función social de la propiedad sobre:

- Los terrenos localizados en suelo de expansión, de propiedad pública o privada, declarados como de desarrollo prioritario, que no se urbanicen dentro de los tres años siguientes a su declaratoria.
- Los Terrenos urbanizables no urbanizados localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, declarados como de desarrollo prioritario, que no se urbanicen dentro de los dos años siguientes a su declaratoria.
- Los Terrenos o inmuebles urbanizados sin construir, localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, declarados como de construcción prioritaria, que no se construyan dentro de los dos años siguientes a su declaratoria.

La declaratoria de desarrollo construcción prioritaria estará contenida en el programa de ejecución, de conformidad con las estrategias, directrices y parámetros previstos en el Plan de Ordenamiento

Territorial, de acuerdo con los objetivos establecidos en el plan para el logro de su cumplimiento.

12.2.1.2.5.1 Criterios

La declaratoria de Desarrollo o construcción prioritaria sobre inmuebles, deberá obedecer a los siguientes criterios:

- Garantizar que la utilización del suelo por parte de sus propietarios, se ajuste a la función social de la propiedad y permita hacer efectivos los derechos constitucionales a la vivienda y a los servicios públicos domiciliarios.
- Facilitar la ejecución de actuaciones urbanas integrales, en las cuales confluyan en forma coordinada la iniciativa de la administración municipal, con la inversión privada.
- La necesidad de reordenar el territorio municipal en suelo urbano y de expansión urbana, atendiendo a las nuevas densidades poblacionales.
- Asegurar la eficacia de las políticas públicas respecto de las necesidades y aspiraciones de los diversos sectores de la vida económica y social, relacionados con el ordenamiento del territorio municipal.
- Las vías por las cuales se canalizará el transporte público masivo, y que están dentro de zonas de desarrollo prioritario, no podrán tener pendientes superiores al 11%.
- Para la declaración de estos predios de desarrollo prioritario, se deberá garantizar la disponibilidad de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, aseo y energía eléctrica.
- Estos predios llevarán los respectivos equipamientos colectivos, que garanticen un desarrollo armónico en la dimensión espacial y social.
- Los predios a involucrar en los desarrollos arriba nombrados, estarán sometidos a una reglamentación previamente definida en el plan parcial de ordenamiento territorial del sector correspondiente.
- En los predios que se declaren de desarrollo prioritario es importante resaltar la formación de nodos estructurantes de servicio, comercio, institucional y ordenamiento NESCIO, de manera que permitan el descongestionamiento del Centro tradicional de la ciudad.

12.2.1.2.5.2 Parámetros

El acto de declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria se debe sujetar a las siguientes directrices y parámetros:

- Debe estar contenida en el programa de ejecución, de conformidad con las estrategias, directrices y parámetros previstos en el plan de ordenamiento territorial, de acuerdo con los objetivos establecidos en el plan para el logro de su cumplimiento.
- Las áreas de desarrollo y construcción prioritaria, deben estar determinadas y definidas en los correspondientes planes parciales, y cumplirse la etapa de notificación personal a los propietarios afectados.

12.2.1.2.5.3 Desarrollo y Construcción Prioritaria en Unidades de Actuación Urbanística.

El Plan de Ordenamiento y los instrumentos que lo desarrollen, podrán determinar el desarrollo o la construcción prioritaria de inmuebles que conformen unidades de actuación urbanística, de acuerdo con las prioridades previstas en el mismo.

En los casos en que la declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria se refiera a terrenos o inmuebles que conforman unidades de actuación urbanística, los plazos establecidos en el artículo anterior se incrementarán en un cincuenta por ciento (50%). En los mismos eventos la enajenación forzosa se referirá a la totalidad de los inmuebles que conforman la unidad de actuación que no se hubieren desarrollado.

12.2.1.3. Instrumentos Financieros.

12.2.1.3.1. Participación en Plusvalías.

12.2.1.3.1.1. Concepto.

La participación en plusvalías generadas por acciones urbanísticas se constituye en el mecanismo financiero más importante de la Ley de Ordenamiento Territorial, encaminado a distribuir y sufragar equitativamente los costos del desarrollo urbano, como el mejoramiento del espacio público y, en general, de la calidad urbanística del territorio municipal.

Según lo dispuesto por el Artículo 82 de la Constitución Política, y su desarrollo a través de la

Ley 388 de 1997 y el Decreto Reglamentario No. 1599 de 1998, las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones.

El Concejo Municipal es el encargado de establecer mediante acuerdos de carácter general, las normas para la aplicación de la participación en la plusvalía en el territorio del municipio.

12.2.1.3.1.2. Hechos Generadores y Estimación.

Constituyen hechos generadores de la participación en plusvalía, las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas según lo establecido en el Artículo 8 de la Ley 388 de 1997 y Artículo 2o del Decreto 1599 de 1998, y que autorizan específicamente, ya sea a destinar el inmueble a un uso más rentable o bien incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada, de acuerdo con lo que se estatuye formalmente en el presente plan de ordenamiento y los instrumentos que la desarrollen.

Se establecen como hechos generadores de la participación en plusvalía los siguientes:

1. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.
2. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.
3. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción o ambos a la vez.
4. La ejecución de obras públicas previstas en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que los desarrollen, que generen mayor valor en predios, en razón de las mismas y no se haya utilizado para su financiación la Contribución de Valorización.

En cada Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen deberán especificarse los cambios de uso de la tierra previstos durante su vigencia o como consecuencia de obras públicas a realizarse y delimitarse las áreas afectadas que pueden ser objeto de participación en plusvalías.

Con el presente Plan de Ordenamiento, se determinan y delimitan las zonas o subzonas beneficiarias de una o varias de las acciones generadoras de la participación en plusvalías por efecto de su formulación, en plano anexo que hace parte del presente documento.

- Estimación Efecto Plusvalía por Incorporación de Suelo Rural a Suelo de Expansión Urbana y Calificación de Parte del Suelo Rural Como Suburbano:

Cuando se incorpore suelo rural al de expansión urbana, o se considere parte de éste como suburbano, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

1. Se establecerá el precio comercial por metro cuadrado de suelo, de los terrenos en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la Plusvalía. Esta determinación se hará una vez se expida el acto administrativo que define la nueva clasificación del suelo correspondiente.
2. Una vez se apruebe el Plan Parcial o las normas específicas de la zona o subzonas beneficiarias, mediante las cuales se asignen usos, intensidades y zonificación, se determinará el nuevo precio comercial de los terrenos comprendidos en las correspondientes zonas o subzonas, como equivalente al precio por metro cuadrado de terrenos con características similares de zonificación, intensidad de uso y localización. Este precio se denominará nuevo precio de referencia.
3. El mayor valor generado por metro cuadrado de suelo se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia y el precio comercial antes de la acción urbanística, según lo establecido en los numerales anteriores de este punto. El efecto total de la Plusvalía, para cada predio individual, será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie objeto de la participación en la Plusvalía.

- Estimación Efecto Plusvalía por Autorización de Cambio de Uso a uno más Rentable:

Cuando se autorice el cambio de uso a uno más rentable, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

1. Se establecerá el precio comercial por metro cuadrado de suelo, de los terrenos en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con

características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la Plusvalía.

2. Se determinará el nuevo precio comercial que se utilizará como base de cálculo del efecto Plusvalía en cada una de las zonas o subzonas, como equivalente al precio por metro cuadrado de terrenos con características similares de uso y localización. Este precio se denominará nuevo precio de referencia.
3. El mayor valor generado por metro cuadrado de suelo se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia y el precio comercial antes de la acción urbanística, según lo establecido en los numerales anteriores de este punto. El efecto total de la Plusvalía, para cada predio individual, será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie objeto de la participación en la Plusvalía.

Se establece un uso del suelo más rentable cuando la diferencia entre el nuevo precio de referencia y el precio comercial antes de la acción urbanística sea positivo.

▪ **Estimación Efecto Plusvalía por Autorización de Mayor Aprovechamiento del Suelo:**

Cuando se autorice mayor aprovechamiento del suelo, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

1. Se establecerá el precio comercial por metro cuadrado de suelo, de los terrenos en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la Plusvalía. En lo sucesivo este precio servirá como precio de referencia por metro cuadrado.
2. El número total de metros cuadrados que se estimará como base de cálculo del efecto Plusvalía, para el caso de cada predio individual, será igual al área potencial adicional de edificación autorizada. Por potencial adicional de edificación se entenderá la diferencia entre la cantidad de metros cuadrados de edificación que la nueva norma permite en la respectiva localización y la cantidad de metros cuadrados permitidos por la norma anterior.
3. El monto total del mayor valor será igual al potencial adicional de edificación de cada predio individual multiplicado por el precio de referencia, y el efecto plusvalía por metro cuadrado será equivalente al producto de la

división del monto total por el área del predio objeto de la participación en la plusvalía.

▪ **Estimación Efecto Plusvalía por Ejecución de Obras Públicas:**

En desarrollo del Artículo 87 de la Ley 388 de 1997, cuando la Participación en plusvalías obedezca a la ejecución de obras públicas previstas en el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen, el mayor valor adquirido por los predios en razón de tales obras se estimará con base en las siguientes normas:

1. El efecto plusvalía se estimará antes, durante o después de cumplidas las obras.
2. El efecto plusvalía no estará limitado por el costo estimado o real de la ejecución de las obras.
3. La administración mediante acto producido dentro de los seis (6) meses siguientes a la conclusión de las obras determinará el valor promedio de la Plusvalía estimada que se produjo por metro cuadrado de suelo, y definirá las exclusiones a que haya lugar, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 388 de 1997 y Decreto 1599 de 1998 y demás normas que se reglamenten.
4. Para efectos de lo anterior, se establecerán los precios comerciales por metro cuadrado antes de la realización de la obra respectiva en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias con características geoeconómicas homogéneas. Posteriormente se establecerán los nuevos precios comerciales por metro cuadrado de suelo luego de la ejecución de las obras. El monto total del efecto Plusvalía para cada predio individual, será igual al mayor valor de metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie del predio objeto de la participación.
5. Cuando la administración municipal opte por calcular el efecto plusvalía antes o durante la ejecución de las obras, deberá revisar el cálculo una vez construidas éstas, dentro de un plazo no superior a seis (6) meses. La participación en plusvalía estimada inicialmente deberá ajustarse en función de los resultados de los avalúos realizados luego de la conclusión de las obras.

El Area Metropolitana Centro Occidente podrá participar en las plusvalías que generen las obras públicas contempladas en los Planes Integrales de

Desarrollo Metropolitano aplicándose en lo pertinente las disposiciones señaladas en el Decreto Ley 1599 de 1998.

El número total de metros cuadrados que se considerará como objeto de la participación en la plusvalía será, para el caso de cada inmueble, igual al área total del mismo destinada al nuevo uso o mejor aprovechamiento, descontando la superficie correspondiente a las cesiones urbanísticas obligatorias para espacio público de la ciudad, así como el área de eventuales afectaciones sobre el inmueble en razón del plan vial u otras obras públicas, las cuales deben estar contempladas en el Plan de Ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen.

12.2.1.3.1.3 Áreas Susceptibles De Participación En Plusvalías Por La Formulación Del Plan De Ordenamiento Territorial.

Dada la formulación del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Pereira, se establecen las siguientes áreas como susceptibles de la participación en plusvalías, según hechos generadores, en los términos de la Ley 388 de 1997 y Decreto reglamentario 1599 de 1998, las cuales se encuentran debidamente mapeadas en el Plano No. 14 referenciado en el Capítulo I del Acuerdo Municipal que adopta el plan de ordenamiento.

12.2.1.3.1.3.1 Por Incorporación De Suelo Rural A Suelo De Expansión Urbana O La Consideración De Parte Del Suelo Rural Como Suburbano.

Por incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana se identifican diferentes áreas, así:

- Zonas de Expansión Norte de la ciudad, la primera, localizada en el costado norte del perímetro urbano adyacente a la Ciudadela del Café, y la segunda en el costado oriental del mismo sector, entre el Río Otún y la zona suburbana de Combia.
- Franja de terreno localizada en el costado norte de la Paralela Norte, en una distancia de 100 Mts. de su eje, entre el Río Otún y el sector de Quebrada Grande.
- Zona de Expansión de Puerto Caldas, con un área de 10.5 Hectáreas localizada a una distancia aproximada de 400 Mts. hacia el costado occidental del sector de Puente Blanco, adyacente a la antigua banca del ferrocarril.

Por la consideración de parte de suelo rural como suburbano encontramos en el sector suroccidental, el área comprendida por dos fajas de terreno a lado y lado de la vía que conduce hacia la ciudad de Armenia y la futura variante sur, y el sector comprendido entre el costado noroccidental de la zona de protección hídrica y el perímetro urbano y de expansión. Así también, en el sector norte de la ciudad denominado Combia, comprendido entre el Río Otún, la Quebrada Combia, Oriental, y el Cerro de La Esperanza. Finalmente, los corredores urbanos interregionales de la vía que conduce a la ciudad de Cartago y la vía Sotará, ambos corredores localizados entre el Río La Vieja y el sector de Sotará, en una faja de 250 Metros a lado y lado de la vía

12.2.1.3.1.3.2 Por El Establecimiento O Modificación Del Régimen O Zonificación De Usos Del Suelo.

Con la formulación del Plan de ordenamiento territorial no se identifican cambios sustanciales en el establecimiento o modificación del régimen o zonificación de usos del suelo que generen participación en plusvalías por este concepto.

12.2.1.3.1.3.3 Por La Autorización De Un Mayor Aprovechamiento Del Suelo En Edificación, Bien Sea Elevando El Índice De Ocupación o El Índice De Construcción O Ambos a La Vez.

Se identifican áreas que obtendrán un mayor aprovechamiento del suelo dadas las mayores densidades poblacionales propuestas, así:

- Zona de Expansión Occidental, localizada entre el Río Consota, la Paralela Norte, la vía Tacurumbí y el límite occidental del perímetro urbano.
- Zona Sur, localizada en el sector sur de la ciudad, comprendida entre el límite del perímetro urbano, la zona adyacente a la autopista del café y el costado sur oriental de la zona suburbana occidental.
- Sector Oriental, zona comprendida entre el límite del perímetro urbano, el cerro Canceles, la zona suburbana oriental y la zona suburbana suroriental.

12.2.1.3.1.3.4 Por Ejecución De Obras Públicas Previstas En El Plan De Ordenamiento.

Dada la adopción y aprobación mediante Acuerdo Municipal del plano que contiene los sistemas de comunicación entre las áreas urbanas y rurales del municipio y de éste con el sistema regional y

nacional, cualquier obra pública que se acometa en dichas vías es susceptible de la participación en plusvalías.

12.2.1.3.1.4. Modelo Teórico de Aplicación Liquidación Efecto plusvalía.

El efecto plusvalía puede generalizarse en su definición como un porcentaje sobre la diferencia entre el precio de mercado del terreno a construir antes y después del plan o de las obras y derechos que lo urbanicen y mejoren.

Tres hechos son generadores de dicho efecto de incremento de las plusvalías creadas por actos administrativos públicos sin intervención directa o expresa de los beneficiados: La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano, el establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo y la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción o ambos a la vez. Un cuarto hecho lo constituye la ejecución de obras públicas previstas en el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen.

Según la definición, se debe determinar el precio de mercado del suelo antes y después del plan, el mayor valor generado estará dado por:

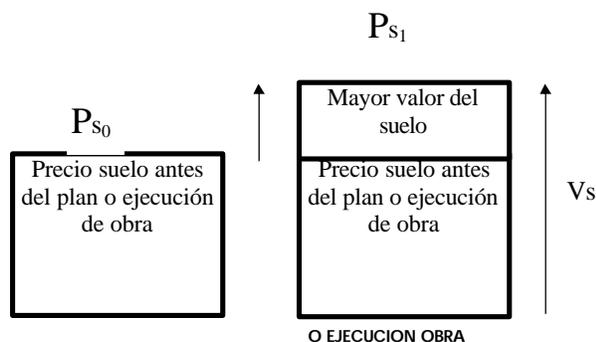
$$- Vs = Ps_1 - Ps_0$$

donde:

Vs: Valor suelo.

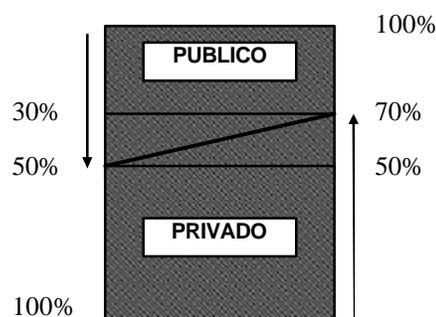
Ps₀: Precio suelo antes del plan o ejecución de obra.

Ps₁: Precio suelo después del plan o ejecución de obra.



Son varios los factores determinantes para definir ese mayor valor del suelo generado como son el uso, la intensidad de uso, la localización, el estrato social del predio o la cercanía a la obra pública ejecutada, por ello el evaluador tendrá que establecer el peso o ponderación que tendrá cada predio en la liquidación de la participación en plusvalía, ya que sólo se debe tener en cuenta los hechos generadores mencionados anteriormente, dados por las acciones urbanísticas o ejecución de obras públicas para liquidar el monto correspondiente.

Este quantum generado de plusvalor, se distribuye entre el 30% y el 50% entre el propietario del suelo y las entidades públicas, mostrando entre ellos el siguiente efecto de complementariedad:



Para definir el valor del monto de la participación se deben tener en cuenta los siguientes aspectos según hecho generador¹:

1. Incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.

Para determinar el mayor valor deben establecerse los precios del terreno teniendo en cuenta la condición rural o suburbana del predio. Posteriormente se identifican zonas que tengan características similares a las definidas en la nueva clasificación del suelo (por uso, intensidad y localización comparable) y dotación de servicios.

¹ Ver Decreto 1420 de 1998 y Resolución N° 762 de 1998 de IGAC.

con el fin de investigar los precios de la tierra. Es indispensable tener en cuenta la densidad autorizada, el índice de construcción establecido y éste será el precio de referencia para el cálculo de la plusvalía

2. Establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.

Se debe determinar los usos del suelo predominantes de la zona morfológica homogénea correspondiente; si no existen zonas morfológicas deberá considerarse que el uso es predominante cuando más del 50 % de los predios del primer nivel o piso tienen el mismo uso. El avalúo debe hacerse por el método comparativo o de mercado. Para el avalúo de referencia deberá buscarse dentro del municipio una zona que presente características similares a las que se establecen para la zona en que se ejerce la acción urbanística, especialmente en cuanto al uso y realizar la investigación de mercado en ellas, para establecer el probable precio que adquirirá la tierra por causa de la nueva autorización de uso y que deberá entenderse como el precio de referencia.

3. Autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación.

Para éste cálculo debe tenerse en cuenta la norma vigente antes de la acción urbanística. Podemos encontrar varias situaciones: que no exista ningún desarrollo en construcción, o que esté parcial o totalmente construido. La técnica residual nos servirá en el primer caso para calcular el potencial del suelo. Si está parcialmente construido se acude al método de mercado para verificar transacciones u ofertas de tierra. Si está totalmente construido y sólo se conoce el valor de los inmuebles, se debe acudir a desagregar el valor de la construcción y del lote, aplicando a la construcción el costo de reposición menos depreciación.

4. Ejecución de obras públicas previstas en el POT.

Para establecer el peso o ponderación que tendrá cada predio en la participación en plusvalías, se tiene en cuenta factores como la cercanía a la vía o a la obra, el estrato social del predio, el uso del mismo (vivienda, comercio, industria, etc), lote o inmueble construido, tamaño del predio, entre otros. Cada uno de estos factores tiene un peso y permite una calificación del predio. Definida la clasificación se multiplica por el coeficiente que le corresponde dentro del monto total de la participación generada.

12.2.1.3.1.5. Participación y Recaudo de la Plusvalía.

El monto de la participación del municipio en la Plusvalía se determinará por el Concejo Municipal a iniciativa del Alcalde. La participación podrá oscilar entre el treinta (30%) y el cincuenta (50%) por ciento del mayor valor por metro cuadrado de la Plusvalía. Atendiendo el principio de equidad, la tasa de participación será uniforme para zonas geoeconómicas homogéneas, y las variaciones entre zonas solo podrá darse cuando se constate, mediante estudios debidamente sustentados, que ello no causará distorsión en factores como:

1. Las calidades urbanísticas y las condiciones socioeconómicas de los hogares propietarios de los inmuebles.
2. La renta de los beneficios derivados de la valorización para los propietarios de la tierra.
3. La dinámica del desarrollo de distintas zonas del municipio.

Si por razones de conveniencia pública el Concejo Municipal exonera del cobro de la participación de la plusvalía a los propietarios de inmuebles destinados a la construcción de vivienda de interés social, éstos suscribirán un contrato con la administración en el cual para gozar de este eximente, se obliguen a destinar el inmueble a la construcción de vivienda de interés social y a trasladar dicho beneficio a los compradores de tales viviendas.

Cuando sobre un mismo inmueble se produzcan simultáneamente dos o más hechos generadores en razón de las decisiones administrativas detalladas anteriormente, en el cálculo del mayor valor por metro cuadrado se tendrán en cuenta el efecto conjunto, cuando a ello hubiere lugar.

En razón de que el pago de la participación en la Plusvalía al Municipio se hace exigible en oportunidad posterior, de acuerdo con lo determinado por el Artículo 83 de la Ley 388 de 1997, el monto de la participación correspondiente a cada predio se ajustará de acuerdo con la variación de índices de precios al consumidor (IPC), a partir del momento en que quede firmado el acto de liquidación de la participación.

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que haga sus veces o los peritos técnicos debidamente inscritos en la lonjas o instituciones análogas establecerán los precios comerciales por metro cuadrado de los inmuebles, teniendo en

cuenta su situación anterior a la acción o acciones urbanísticas; y determinarán el correspondiente precio de referencia tomando como base de cálculo los parámetros establecidos anteriormente.

Para tal efecto, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la adopción del Plan de Ordenamiento Territorial, de su revisión, o de los instrumentos que lo desarrollan o complementan, en el cual se concreten las acciones urbanísticas que constituyen los hechos generadores de la participación en Plusvalía, el alcalde solicitará se proceda a estimar el mayor valor por metro cuadrado en cada una de las zonas o subzonas consideradas.

Una vez recibida la solicitud proveniente del Alcalde, la persona o entidad encargada del avalúo, contarán con un plazo inmodificable de sesenta (60) días hábiles para ejecutar lo solicitado. Transcurrido este término, y sin perjuicio de las sanciones legales a que haya lugar por la morosidad del funcionario responsable, y de la responsabilidad contractual en el caso de lonjas y los peritos privados, la administración municipal podrá solicitar un nuevo peritazgo que determine el mayor valor o monto de la plusvalía ceñidos a la reglamentación de Ley.

En el cálculo del efecto plusvalía el IGAC, la persona que haga sus veces o los peritos afiliados a las lonjas se sujetarán a los procedimientos señalados por la Resolución No. 762 de 1998 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Con base en la determinación del efecto de plusvalía por metro cuadrado calculado para cada una de las zonas o subzonas objeto de la participación, el alcalde municipal liquidará, dentro de los cuarenta y cinco (45) días siguientes, el efecto plusvalía causado en relación con cada uno de los inmuebles objeto de la misma y aplicará las tasas correspondientes, de conformidad con lo autorizado por el Concejo Municipal.

A partir de la fecha en que la administración municipal disponga de la liquidación del monto de la participación correspondiente a todos y cada uno de los predios beneficiados con las acciones urbanísticas, contará con un plazo de treinta (30) días hábiles para expedir el acto administrativo que la determina, y para notificarlo a los propietarios o poseedores, lo cual procederá mediante tres (3) avisos publicados en ediciones dominicales de periódicos de amplia circulación en el municipio, así como a través de edicto fijado en la sede de la alcaldía. Contra estos actos de la administración procederá exclusivamente el recurso de reposición

dentro de los términos previstos para el efecto en el Código Contencioso Administrativo.

12. 2.1.3.1.6. Destinación de los Recursos.

Los recursos provenientes de la participación en plusvalía a favor de los municipios, se destinará a los siguientes fines:

1. Compra de predios o inmuebles para desarrollar planes o proyectos de vivienda de interés social.
2. Construcción o mejoramiento de infraestructuras viales, de servicios públicos domiciliarios, áreas de recreación y equipamientos sociales para la adecuación de asentamientos urbanos en condiciones de desarrollo incompleto.
3. Ejecución de proyectos y, obras de recreación, parques y zonas verdes y expansión y recuperación de los centros y equipamientos que conforman la red del espacio público urbano.
4. Financiamiento de Infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo de interés general.
5. Actuaciones urbanísticas en macroproyectos, programas de renovación urbana u otros proyectos que se desarrollen a través de Unidades de Actuación urbanística.
6. Pago de precio o indemnizaciones por acción de adquisición voluntaria o expropiación de inmuebles, para programas de renovación urbana.
7. Fomento de la creación cultural y al mantenimiento al patrimonio cultural del municipio, mediante la mejora, adecuación o restauración de bienes inmuebles catalogados como patrimonio cultural, especialmente en las zonas de la ciudad declaradas como de desarrollo incompleto o inadecuado.

12.2.1.3.2. Pagarés de Reforma Urbana.

El instrumento denominado Pagaré de Reforma Urbana, permite al Area Metropolitana, y al Municipio y sus entidades descentralizadas que adquieran inmuebles por negociación voluntaria directa o expropiación, el pago de su valor o la indemnización, en los términos del Capítulo III de la Ley de Reforma Urbana, mediante la emisión de títulos de deuda pública, sin garantía de la Nación.

La Ley declara de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles urbanos y suburbanos, para efecto de decretar su expropiación, si su destinación persigue los siguientes fines:

1. Ejecución del Plan de Desarrollo.
2. Ejecución de planes de vivienda de interés social.
3. Preservación del patrimonio cultural, incluidos el histórico y el arquitectónico en zonas urbanas y rurales.
4. Constitución de zonas de reserva para el desarrollo y crecimiento futuro de la ciudad.
5. Constitución de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y de los recursos hídricos.
6. Ejecución de proyectos de construcción de infraestructura social en los campos de la salud, educación, turismo, recreación, deporte, ornato y seguridad.
7. Ejecución de proyectos de ampliación, abastecimiento, distribución, almacenamiento y regulación de servicios públicos.
8. Sistemas de transporte masivo de pasajeros, incluidas las estaciones terminales intermedias del sistema.
9. Funcionamiento de las sedes administrativas de la Nación, entidades territoriales, las Áreas Metropolitanas y las asociaciones de municipios.
10. Ejecución de obras públicas.
11. Provisión de espacios públicos urbanos.
12. Programas de almacenamiento, procesamiento y distribución de bienes de consumo básico.
13. Legalización de títulos en urbanizaciones de hecho ilegales.
14. Reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo y rehabilitación de inquilinatos.
15. Ejecución de proyectos de urbanización o de construcción prioritarios en los términos previstos en el Plan de Desarrollo.
16. Ejecución de proyectos de integración o reajuste de tierras.

Para la emisión de los Pagarés de Reforma Urbana por parte de las entidades antes mencionadas, éstas deberán obtener aprobación del monto de cada emisión por parte del Concejo Municipal o Junta Metropolitana según el caso, con fundamento en un estudio que demuestre la capacidad de pago de la entidad emisora.

Con anterioridad a la expedición de los Pagarés de Reforma Urbana, las entidades autorizadas para emitirlos, deberán remitir al Ministerio de Hacienda y Crédito Público - Dirección General de Crédito Público -, el acto administrativo que ordene la emisión, para el registro de que trata el Artículo 18 de la Ley 43 de 1987. Los plazos y condiciones señaladas en dicha

disposición se hacen extensivos para el registro de los pagarés.

Los Pagarés de Reforma Urbana serán títulos a la orden, libremente negociables, denominados en moneda nacional, tendrán un plazo de ocho años, contados a partir de la fecha de su expedición, que corresponderá a la de perfeccionamiento de la tradición y entrega del inmueble, redimibles en ocho vencimientos anuales, iguales y sucesivos, el primero de los cuales vencerá un año después de la fecha de expedición, devengarán intereses sobre saldos deudores, pagaderos por semestre vencido, equivalente al 80% de la variación porcentual del índice nacional de precios al consumidor, elaborado por el Dane, correspondiente al semestre inmediatamente anterior a la fecha de exigibilidad. Los intereses devengados gozarán de exención de impuestos de renta y complementarios.

La entidad emisora de los Pagarés de Reforma Urbana estará obligada a incluir en sus proyectos anuales de presupuesto, las apropiaciones requeridas para la atención cumplida y exacta que demanda el servicio de la deuda.

12. 2.1.3.3. Bonos de Reforma Urbana.

Los Bonos de Reforma Urbana, permiten al Área Metropolitana, y al Municipio y sus entidades descentralizadas que adquieran inmuebles por negociación voluntaria directa o expropiación, el pago de su valor o la indemnización, en los términos del Capítulo III de la Ley de Reforma Urbana, mediante la emisión de títulos de deuda pública, sin garantía de la Nación.

El producido de los Bonos de Reforma Urbana se destinará a la financiación de proyectos de remodelación urbana, reajuste de tierras e integración inmobiliaria, construcción mejoramiento y rehabilitación de viviendas de interés social, construcción, ampliación, reposición y mejoramiento de redes de acueducto y alcantarillado, infraestructura Urbana, planteles educativos y puestos de salud, centros de acopio, plazas de mercado y ferias, mataderos, instalaciones recreativas y deportivas, tratamiento de basuras y saneamiento ambiental.

La entidad emisora de los Bonos de Reforma Urbana estará obligada a incluir en sus proyectos anuales de presupuesto, las apropiaciones requeridas para la atención cumplida y exacta que demanda el servicio de la deuda.

12.2.1.3.4. Contribución de Valorización.

La Contribución de Valorización es un gravamen real, exigible, destinado a la construcción de una obra de interés público que se asigna a los propietarios y poseedores de aquellos inmuebles que han de recibir un beneficio económico por su ejecución.

A través de este mecanismo se pueden ejecutar obras tales como: Canalizaciones, arreglo y rectificación de quebradas y ríos; apertura, rectificación, ensanche, pavimentación, alumbrado de calles y carreras; reparación de aceras y andenes; obras de saneamiento y servicios públicos y obras de equipamiento y amoblamiento urbano y adecuación del espacio público.

El gravamen fundamenta su base legal, para el caso del Municipio de Pereira, en el Estatuto de la Contribución de Valorización (Acuerdo No. 49 de 1992), siendo el Concejo Municipal, el organismo encargado de decretar las obras, así como de declarar los inmuebles no gravables o de régimen especial. Considera el mencionado estatuto como únicos inmuebles no gravables los bienes de uso público, los bienes fiscales, las casetas de acción comunal previamente reconocidas e inscritas en la Secretaría de Desarrollo Comunitario de Pereira, y los bienes exentos por Ley.

La decretación de una obra estará sujeta al cumplimiento de los siguientes requisitos: Que la obra se encuentre incluida en el Plan de Desarrollo Municipal; que La Secretaría de Planeación Municipal solicite su ejecución por escrito; que se elabore un análisis de prefactibilidad que contemple: delimitación de las zona de citación, diagnóstico socioeconómico de dicha zona, impacto ambiental de la obra y estimación del beneficio económico, del presupuesto de obra y de su recuperación, al igual que las posibles fuentes de financiación en caso de ser requeridas.

En el Municipio de Pereira, el mecanismo de la Contribución de Valorización ha sido utilizado eficientemente por más de medio siglo, especialmente en la construcción de grandes obras viales.

12.2.1.3.5. Titularización.

Es el mecanismo financiero consistente en la movilización de activos inmobiliarios mediante la creación de nuevos valores a través de la conformación de patrimonios autónomos contra los

cuales se emiten títulos de participación , de contenido crediticio o mixto.

La titularización inmobiliaria se encuentra reglamentada en la Resolución 400 de 1995 de la Superintendencia de Valores.

12.2.1.3.6. Sobretasa al Consumo de Gasolina.

Mecanismo tributario que permite la financiación de la ejecución de la malla vial urbana del municipio, en los términos de la Ley 86 de 1989.

12.2.1.4. Instrumentos Para el Reparto de Cargas y Beneficios.

12.2.1.4.1. El Aprovechamiento Urbanístico.

12.2.1.4.1.1. Concepto

El aprovechamiento urbanístico constituye la base del reparto equitativo de cargas y beneficios creados por el Plan. Es la medida de los aprovechamientos potenciales (futuros) definidos por el Plan Parcial en cada una de las Unidades de Actuación Urbanística (las cuales se constituyen en áreas de reparto, pues es allí donde se llevará a cabo la repartición de las cargas y los beneficios generados por el Plan).

12.2.1.4.1.2. Fijación de Aprovechamientos Urbanísticos.

El aprovechamiento urbanístico debe ser fijado por el Plan Parcial luego de haber realizado una simulación para verificar la viabilidad. Este aprovechamiento urbanístico constituye un indicador que se expresa en metros cuadrados de techo edificable (M2t) (tope máximo definido en las tipologías edificatorias adoptadas) sobre metros cuadrados de suelo (M2s) en cada una de las áreas de reparto (o Unidades de Actuación Urbanística) del suelo urbano o urbanizable.

12.2.1.4.1.3. Forma de Cálculo.

El aprovechamiento urbanístico constituye la base del reparto equitativo de las cargas y los beneficios. El procedimiento está definido por los siguientes pasos:

1. Delimitar el área de reparto, es decir, el área sobre la cual se repartirán las cargas y los beneficios generados por el Plan. Dicha delimitación debe llevarse a cabo en el Plan

Parcial Respectivo. Se delimitan para todo el suelo de expansión, las áreas de reparto, teniendo en cuenta la temporalidad, es decir, que se deben definir las áreas que serán desarrolladas en el corto plazo (3 años), aquellas que se desarrollarán en el mediano plazo (6 años) y, por último, las que se trabajarán en el largo plazo (9 años). En el caso del suelo urbano se delimitarán tantas áreas de reparto cuantas Áreas Morfológicas homogéneas urbanas haya.

2. Definir el porcentaje de suelo correspondiente a las cesiones gratuitas para el Municipio, así como el porcentaje del predio destinado a cada uso. A continuación se identificará la superficie edificable que genera beneficios, y cuánto es la superficie no edificable que representará las cargas para los propietarios del suelo.
3. Hallar la edificabilidad de cada una de las zonas destinadas a un uso específico. Esto se hace multiplicando la superficie de cada uno de los usos por su respectivo coeficiente de edificabilidad (el cual fue definido en el Plan Parcial).
4. Al uso mayoritario (mayor superficie edificable) se le asigna un coeficiente de ponderación igual a uno (1,0) ; Los demás se calculan hallando el cociente entre el Precio de Incidencia del Suelo previsto para cada uso y el Precio de Incidencia del Suelo previsto del uso mayoritario.
5. Multiplicar todas las superficies edificables de cada uno de los usos por sus respectivos coeficientes de ponderación. De esta manera se obtendrán aprovechamientos homogeneizados (que podrán ser sumados), expresados en unidades de aprovechamiento urbanístico
6. Sumar los aprovechamientos homogenizados y dividir el aprovechamiento total por la superficie del total del Area de Reparto (excepto las calles y zonas verdes o dotaciones ya existentes en el dominio público tras la ejecución del Plan). De esta manera se halla el Aprovechamiento Urbanístico del Area de Reparto considerada.

12..2.1.4.2. Reparto de Cargas y Beneficios.

El reparto de cargas y beneficios parte de distribuir los gastos y valores de los predios edificables resultantes en proporción directa a la superficie de los terrenos y otros bienes y valores aportados por cada propietario, los cuales están considerados en comunidad de reparto, indiferentemente de dónde

estén señalados los predios edificables y las zonas de cesión obligatorias.

12.2.1.4.2.1. Cálculo del Reparto.

Para dar inicio a este procedimiento se requieren como insumos, además del Aprovechamiento Urbanístico: por un lado, los costos de urbanización y los costos financieros, de elaboración del proyecto, de promoción, etc., y por el otro, la superficie del Area de Reparto correspondiente a cada uno de los propietarios, es decir, la proporción en la cual cada uno de ellos participa en la operación.

Los pasos a seguir para llevar a cabo el reparto equitativo de cargas y beneficios se explica a continuación:

1. Establecer cuál es el porcentaje de participación de cada uno de los predios involucrados en la operación. Dicho porcentaje, en metros cuadrados, corresponde al aporte que hace cada uno de los dueños. Pero aún están los costos de urbanización, financieros y otros, por lo tanto se distribuyen entre los propietarios de acuerdo a la participación de cada uno de ellos en la operación.
2. El siguiente paso es calcular las adjudicaciones correspondientes a cada uno de los propietarios: se toma la superficie del suelo edificable y se reparte teniendo en cuenta el porcentaje de participación de cada uno de los propietarios, de esta manera se puede establecer cuántos metros cuadrados de suelo edificable (o lucrativo) le corresponde a cada uno.
3. Para saber cuántos metros cuadrados de techo virtual puede construir cada propietario, se calcula el aprovechamiento para cada uno, multiplicando el coeficiente de aprovechamiento urbanístico por el suelo que aportó cada cual.
4. Por último, si se desea hacer la conversión para saber cuánto le corresponde de un uso a otro a cada propietario, se divide el aprovechamiento por el coeficiente de ponderación correspondiente.

12.2.1.4.3. Modelos Teóricos de Aplicación.

12.2.1.4.3.1 El Aprovechamiento Urbanístico.

Supuestos.

Se establecen para el desarrollo del ejercicio los siguientes supuestos:

- Características Urbanísticas: Zona de Estudio Urbana, de desarrollo y Morfológicamente Homogénea.
- Area Total de Intervención y Reparto: 100.000 Metros Cuadrados (10 Has).

Usos del Suelo :

Residencial: 50.000 m2.
Comercial: 10.000 m2

Sistema E. Públicos
Equipamiento y Vías 40.000 m2.
Area Total. 100.000 m2

- Indices de Edificabilidad: (fijados por el Plan Parcial).

Residencial: 0.5
Comercial: 0.5

Sistema E. Públicos
Equipamiento y Vías. 0.0

- Precios de Referencia o Repercusión: (precios de mercado).

Residencial: \$ 500.000
Comercial: \$1.250.000

Fijación de Aprovechamientos Urbanísticos.

El aprovechamiento urbanístico es fijado por el Plan Parcial luego de haber realizado una simulación para verificar la viabilidad. Este aprovechamiento urbanístico constituye un indicador que se expresa en metros cuadrados de techo edificable (M2t) (tope máximo definido en las tipologías edificatorias adoptadas) sobre metros cuadrados de suelo (m2) en cada una de las áreas de reparto (o Unidades de Actuación Urbanística) del suelo urbano o urbanizable.

En nuestro caso actuamos bajo el supuesto de que tenemos una zona de estudio urbana, de desarrollo y Morfológicamente Homogénea.

Forma de Cálculo.

El aprovechamiento urbanístico constituye la base del reparto equitativo de las cargas y los beneficios. El procedimiento está definido por los siguientes pasos:

1. Se delimita el área de reparto, es decir, el área sobre la cual se repartirán las cargas y los beneficios generados por el Plan. Dicha delimitación debe llevarse a cabo en el Plan Parcial Respectivo. Se delimitan para todo el suelo de expansión, las áreas de reparto, teniendo en cuenta la temporalidad, es decir, que se deben definir las áreas que serán desarrolladas en el corto plazo (3 años), aquellas que se desarrollarán en el mediano plazo (6 años) y, por último, las que se trabajarán en el largo plazo (9 años). En el caso del suelo urbano se delimitarán tantas áreas de reparto cuantas Áreas Morfológicas Homogéneas haya.

En nuestro caso actuamos bajo el supuesto de tener una zona de estudio urbana y morfológicamente homogénea.

2. Se define el porcentaje de suelo correspondiente a las cesiones gratuitas para el Municipio, así como el porcentaje del predio destinado a cada uso. A continuación se identifica la superficie edificable que genera **Beneficios**, y cuánto es la superficie no edificable que representará las **Cargas** para los propietarios del suelo.

El ejercicio muestra lo siguiente:

Uso	m2'	% Edif.
Residencial:	50.000	50
Comercial:	10.000	10
Sistema E. Públicos		
Equipamiento y Vías.	40.000	0
Area Total.	100.000	60

RESIDENCIAL 50.000 m2	COMERCIAL 10.000 m2
	SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO EQUIPAMIENTOS Y VIAS 40.000 m2



EDIFICABLE
(BENEFICIOS)
NO EDIFICABLE
(CARGA)

Sesenta mil (60.000) metros cuadrados que representan el 60% del área total de reparto, se consideran edificables, constituyéndose en **Beneficios** para el proyecto. Las sumas y porcentajes restantes no son edificables, constituyéndose en **Cargas** para el mismo.

3. Se halla la edificabilidad de cada una de las zonas destinadas a un uso específico. Esto se hace multiplicando la superficie de cada uno de los usos por su respectivo coeficiente de edificabilidad (el cual fue definido en el Plan Parcial).

Uso	Mt2.	Coef.	Edificable
	1	2	1x2
Residencial:	50.000	0.5	25.000
Comercial:	10.000	0.5	5.000
Sistema E. Públicos			
Equipamiento y Vías.	40.000	0.0	0
Area Total.	100.000		30.000

Se podrá desarrollar la actuación urbanística de edificación en 30.000 m².

4. Al uso mayoritario (Residencial al ser la mayor superficie edificable) se le asigna un coeficiente de ponderación igual a uno (1,0). Los demás se calculan hallando el cociente entre el Precio de Incidencia del Suelo previsto para cada uso y el Precio de Incidencia del Suelo previsto del uso mayoritario.

Uso	P. Incidencia	P. UsoMay	Coef.
	1	2	½
Residencial:	500.000	500.000	1.0
Comercial:	1.250.000	500.000	2.5
Sistema E. Púb.	0	500.000	0.0
Equip. y Vías.			

Los coeficientes para cada uso nos permiten hacer una medición homogeneizada del aprovechamiento urbanístico.

5. Se multiplican todas las superficies edificables de cada uno de los usos por sus respectivos coeficientes de ponderación. De esta manera se obtendrán aprovechamientos homogeneizados (que podrán ser sumados), expresados en unidades de aprovechamiento urbanístico.

Uso	S. Edil.	Coef.	U. Aprovech.
	1	2	1x2
Residencial:	25.000	1.0	25.000
Comercial:	5.000	2.5	12.500
Sistema E. Púb.			
Equip. y Vías.	0	0.0	0
Total.	30.000		37.500

La suma de los aprovechamientos homogeneizados se fija en **37.500 Unidades**.

6. Sumados los aprovechamientos homogeneizados, se divide el aprovechamiento total por la superficie del total del Área de Reparto (excepto las calles y zonas verdes o dotaciones ya existentes en el dominio público tras la ejecución del Plan). De esta manera se halla el Aprovechamiento Urbanístico del Área de Reparto considerada.

Uso	Ap. Total	Sup. Reparto	Ap. Medio
	1	2	1/2
Total	37.500	100.000	0.375

11.2.1.4.3.2. Reparto de Cargas y Beneficios.

El reparto de cargas y beneficios parte de distribuir los gastos y valores de los predios edificables resultantes en proporción directa a la superficie de los terrenos y otros bienes y valores aportados por cada propietario, los cuales están considerados en comunidad de reparto, indiferentemente de dónde estén señalados los predios edificables y las zonas de cesión obligatorias.

Supuestos:

Se establecen para el desarrollo del ejercicio los siguientes supuestos:

- Características Urbanísticas: Zona de Estudio Urbana, de desarrollo y Morfológicamente Homogénea.

- Area Total de Intervención y Reparto: 100.000 Metros Cuadrados (10 Has).

Aportes :

Propietario A:	50.000 m2.	50 %
Propietario B:	30.000 m2.	30 %
Propietario C:	20.000 m2.	20 %
Municipio.	0 m2.	0 %
Area Total.	100.000 m2.	100 %

- Costos de Urbanización (CU): 500 Millones de Pesos.
- Costos financieros y otros(CF): 250 Millones de Pesos.
- Costo Total (CT): Costos Urbanización + Costos financieros y otros.
 $CT = CU + CF = 750'$
- Superficie Edificable(SE): 60.000 Mt2.
- Superficie de Espacio Público(SEP): 40.000 Mt2.
- Superficie Total(ST): Superficie Edificable + Superficie Espacio Público
 $ST = SE + SEP$
- Aprovechamiento Urbanístico total(AT): 37500 Unidades.
- Índice Aprovechamiento Medio: 0.375
- Índices de Edificabilidad: (fijados por el Plan Parcial).

Residencial:	0.5
Comercial:	0.5
Sistema Espacios Públicos Equipamiento y Vías.	0.0

- Precios de Referencia o Repercusión: (precios de mercado).

Residencial:	\$ 500.000
Comercial:	\$1.250.000

12.2.1.4.3.2.1. Cálculo del Reparto.

Para dar inicio a este procedimiento se requieren como insumos, además del Aprovechamiento

Urbanístico: por un lado, los costos de urbanización y los costos financieros, de elaboración del proyecto, de promoción, etc., y por el otro, la superficie del Area de Reparto correspondiente a cada uno de los propietarios, es decir, la proporción en la cual cada uno de ellos participa en la operación.

Los pasos a seguir para llevar a cabo el reparto equitativo de cargas y beneficios se explica a continuación:

1. Se establece cuál es el porcentaje de participación de cada uno de los predios involucrados en la operación. Dicho porcentaje, en metros cuadrados, corresponde al aporte que hace cada uno de los dueños. Pero aún están los costos de urbanización, financieros y otros, por lo tanto se distribuyen entre los propietarios de acuerdo a la participación de cada uno de ellos en la operación.

Titular	Suelo	%	Gastos
Propietario A:	50.000 m2.	50 %	375
Propietario B:	30.000 m2.	30 %	225
Propietario C:	20.000 m2.	20 %	150
Municipio.	0 m2.	0 %	0
Total.	100.000 m2.	100 %	750

2. El siguiente paso es calcular las adjudicaciones correspondientes a cada uno de los propietarios: se toma la superficie del suelo edificable y se reparte teniendo en cuenta el porcentaje de participación de cada uno de los propietarios, de esta manera se puede establecer cuántos metros cuadrados de suelo edificable (o lucrativo) le corresponde a cada uno.

Titular	Suelo	%	S. Edificable	%
Prop. A:	50.000 m2.	50 %	30.000 m2.	30%
Prop. B:	30.000 m2.	30 %	18.000 m2.	18%
Prop. C:	20.000 m2.	20 %	12.000 m2.	12%
Mpio.	0 m2.	0 %	40.000 Mt2.	40%
Total.	100.000 m2.	100 %	100.000 m2.	100%

3. Para saber cuántos metros cuadrados de techo virtual puede construir cada propietario, se calcula el aprovechamiento para cada uno, multiplicando el coeficiente de aprovechamiento urbanístico por el suelo que aportó cada cual.

Titular	%	Aprov Tot.	Aprovech.
Prop. A:	50 %	30.000 Mt2.	18.750
Prop. B:	30 %	18.000 Mt2.	11.250
Prop. C:	20 %	12.000 Mt2.	7.500
Mpio.	0 %	40.000 Mt2.	0
Total.	100%	100.000 Mt2.	37.500

4. Por último, si se desea hacer la conversión para saber cuánto le corresponde de un uso a otro a cada propietario, se divide el aprovechamiento por el coeficiente de ponderación correspondiente

Titular	% Particip	Residencial	Comercial
Prop. A:	50 %	12.500 Mt2.	6.250 Mt2.
Prop. B:	30 %	7.500 Mt2.	3.750 Mt2.
Prop. C:	20 %	5.000 Mt2.	2.500 Mt2.
Mpio.	0 %	0 Mt2.	0 Mt2.
Total.	100 %	25.000 Mt2.	12.500Mt2

12.2.1.4.4. La Transferencia de Derechos de Construcción y Desarrollo.

12.2.1.4.4.1. Compensación En Tratamientos de Conservación Mediante la Transferencia de Derechos de Construcción y Desarrollo.

La Ley de Ordenamiento Territorial en su artículo 38 hace explícito una vez más, uno de los principios fundamentales de la norma, cual es la distribución equitativa de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados.

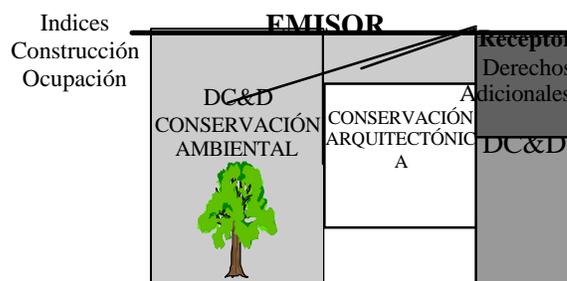
Las restricciones urbanísticas provenientes de la declaratoria de un inmueble como de valor patrimonial y por ende de conservación, limitan los derechos de construcción y desarrollo, entendidos estos como aquellos que en casos particulares y concretos regulan el aprovechamiento del suelo, el subsuelo y el espacio de un predio, de conformidad con la licencia que concede la autoridad competente.

El artículo 48 aduce el deber de compensar a los propietarios de terrenos e inmuebles determinados en los planes de ordenamiento territorial o en los

instrumentos que los desarrollen, como de conservación histórica, arquitectónica o ambiental, mediante la aplicación de compensaciones económicas, transferencias de derechos de construcción y desarrollo, beneficios y estímulos tributarios u otros sistemas que se reglamenten, permitiendo a las administraciones locales constituir fondos, los cuales pueden ser administrados mediante encargos fiduciarios, como mecanismos para garantizar el pago de compensaciones en razón de cargas urbanísticas de conservación.

El gobierno Nacional a través del decreto 151 de 1998 dictó reglas relativas a los mecanismos que hacen viable la compensación en tratamientos de conservación mediante la transferencia de derechos de construcción y desarrollo.

Se entiende por conservación, el tratamiento urbanístico que por razones ambientales, históricas o arquitectónicas, limita la transformación de la estructura física de áreas del municipio, de inmuebles particulares, de obras públicas, y de elementos constitutivos del espacio público; la aplicación del tratamiento de conservación a una zona, predio o inmueble, limita los derechos de construcción y desarrollo. Para compensar esta limitación, el ejecutivo crea los derechos transferibles de construcción y desarrollo, es decir, que permiten trasladar el potencial de construcción de un predio o inmueble con tratamiento de conservación urbanística a un predio definido como receptor de los mismos dentro del plan de ordenamiento territorial y los instrumentos que lo desarrollen, equivalentes a la magnitud en que se ha limitado en desarrollo en una zona, predio o edificación en particular, en comparación con la magnitud de desarrollo que sin esta limitación podría obtenerse dentro de lo definido para la zona o subzona geoeconómica homogénea por el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen.



Los derechos transferibles de construcción y desarrollo pueden ser otorgados mediante el incremento en los índices de edificabilidad o potencial de desarrollo, representado en el aumento de cualquiera de las siguientes formas de medición: de la densidad o del número de unidades construibles, de los metros cuadrados edificables, de los índices de ocupación y construcción, y aquellas que defina la reglamentación específica del Plan de Ordenamiento.

Los derechos transferibles de construcción y desarrollo pueden ser vertidos en títulos valores de acuerdo con el reglamento que para tal efecto definirá el gobierno nacional; no tiene caducidad; pueden ser acumulables; y serán libremente negociables por sus titulares y causahabientes. Cada nueva transacción que se realice sobre un mismo derecho deberá ser certificada por la entidad emisora. La compensación por tratamiento de conservación se pagará solo por una vez, y de ello se dejará constancia en el Folio de Matrícula Inmobiliaria del bien objeto de la compensación.

El monto de la compensación se determinará por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones o peritos privados inscritos en las Lonjas o Asociaciones Gremiales de reconocida trayectoria, idoneidad, experiencia en finca raíz, peritazgo y avalúo de inmuebles, en los términos de la Resolución No. 762 del IGAC.

El valor a compensar será pagado por los fondos de compensación municipal o solicitud del propietario del inmueble en cuestión, a través de cualquiera de los siguientes medios, previa disponibilidad presupuestal: beneficios y estímulos tributarios concedidos por el respectivo municipio, la asignación de derechos transferibles de construcción y desarrollo, u otros sistemas que se reglamente.

Los propietarios de inmuebles sometidos a tratamientos de conservación sobre los cuales se hubiere pagado compensaciones en los términos del decreto 151 de 1998, adquieren la obligación de adoptar las medidas de conservación que se especifiquen para cada caso y de no hacerlo, deberá devolver el monto de la compensación recibida actualizada en el índice de precios al consumidor, más diez puntos porcentuales (10%) anuales sin perjuicio de las otras sanciones aplicables al caso.

12.2.1.4.4.2. Modelos Teóricos de Aplicación.

12.2.1.4.4.2.1. Compensación En Tratamientos de Conservación.

Supuestos:

- Características Urbanísticas: Zonas de estudio urbanas y morfológicamente homogéneas.
- Zonificación del suelo: Zona de Actividad Múltiple (ZAM).
- Índice de construcción: cinco (5) M2C/M2S.
- Índice de Ocupación: 40 Viviendas por Hectárea (40 V/Ha)
- Ocupación máxima: Cuatro (4) pisos y 80 V/Ha.
- Area zona de Estudio: 5.000 Mt2 y 10.000 Mt2 de urbanización (neto).
- Area a Conservar: 3.000 Mt2 de Construcción (Caso 1) y 10.000 Mt2 de Urbanización (caso 2).
- Valor Metro Cuadrado de Suelo Inmueble: \$700.000
- Valor Metro Cuadrado de suelo edificable: \$350.000

Los derechos transferibles de construcción y desarrollo pueden ser otorgados mediante el incremento en los índices de edificabilidad o potencial de desarrollo, representado en el aumento de cualquiera de las siguientes formas de medición: de la densidad o del número de unidades construibles, de los metros cuadrados edificables y de los índices de ocupación y construcción; en nuestro caso manejamos índice de construcción e índice de ocupación.

12.2.1.4.4.2.1.1 Cálculo Monto de La Compensación:

1. Se determina el valor comercial por metro cuadrado del suelo del inmueble o suelo edificable, limitado por el tratamiento de conservación.

En nuestro caso :

- Valor por metro cuadrado de Suelo Inmueble \$700.000.
 - Valor por metro cuadrado de Suelo Edificable \$350.000
2. Se determina el valor comercial por metro cuadrado de suelo de los inmuebles colindantes con el predio objeto de compensación, que no estén calificados como de conservación, y que sean representativos de las condiciones

generales de desarrollo del área, o zona geoeconómica homogénea, o plan parcial dentro de la cual se ubica el inmueble en cuestión.

Bajo el supuesto de zonas geoeconómicas homogéneas manejamos iguales precios de suelo de inmuebles y suelo edificable.

- La diferencia entre los dos valores, multiplicada por el número de metros cuadrados del suelo edificable o urbanizable de conservación determina el valor de la compensación.

Caso No. 1:

Prop. A. Constr. A. Comp Vr Mt2 Compensación (000)

Prop. 1: 1.000m2. 4.000 m2. \$350.000 \$1.400.000
 Prop. 2: 2.000 m2. 3.000 m2 \$350.000 \$1.050.000

COMPENSACIÓN

P1	P2	P Colindantes
Compensación	Compensación	Techo virtual
		Desarrollo
1000 m2c	2.000 m2c	

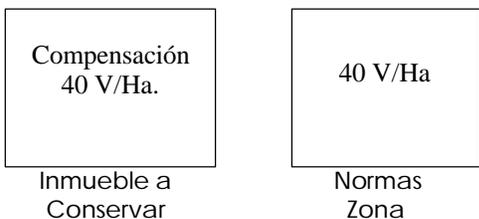
Inmuebles a Conservar

Caso No. 2:

Prop. A. Urb. A. Comp Vr M² Compensación (000)

Prop. 1: 10.000m2 10.000m². \$700.000 \$7.000.000

COMPENSACIÓN



El valor a compensar será pagado por los fondos de compensación municipal a solicitud del propietario del inmueble en cuestión, a través de cualquiera de los siguientes medios, previa disponibilidad presupuestal: beneficios y estímulos tributarios concedidos por el municipio o la asignación de derechos transferibles de construcción y desarrollo.

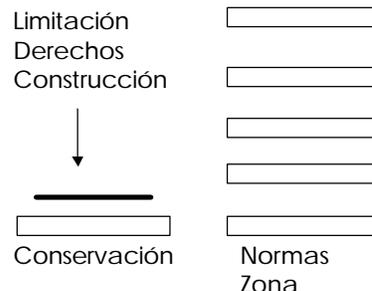
12.2.1.4.4.2.2 Derechos Transferibles de Construcción y Desarrollo.

Los derechos transferibles de construcción y desarrollo permiten trasladar el potencial de construcción de un predio o inmueble con tratamiento de conservación urbanística a un predio definido como receptor de los mismos dentro del Plan de Ordenamiento territorial y los instrumentos que lo desarrollen.

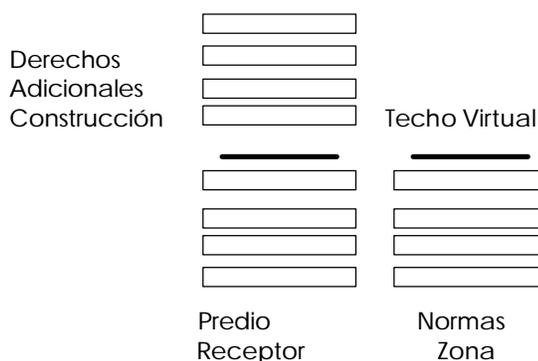
Son emitidos por el municipio indicando la zona o subzona geoeconómica homogénea receptora, donde es permitida su utilización, y la clase y magnitud adicional permitida.

Caso No 1:

ZONA GENERADORA

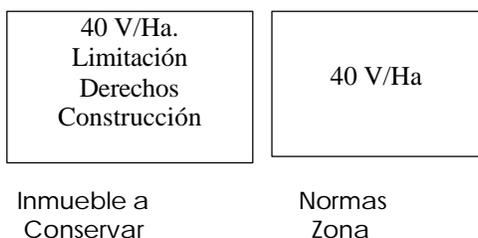


ZONA RECEPTORA

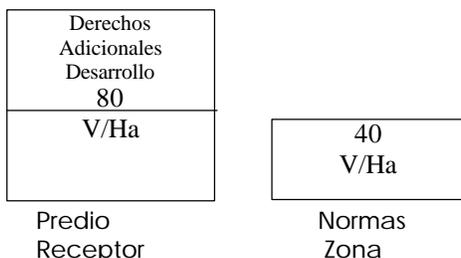


Caso No 2:

ZONA GENERADORA



ZONA RECEPTORA



12.2.4.5. Mecanismo de transferencia de derechos de edificabilidad para generar y preservar los elementos naturales y geográficos del municipio

La Ley de desarrollo territorial establece que atendiendo al principio de equidistribución de las

cargas y los beneficios derivados del ordenamiento, los municipios deben establecer mecanismos que garanticen este principio. Así también, establece que para generar espacio público el municipio puede generar áreas generadoras de derechos transferibles de construcción y desarrollo, para ser incorporadas como elementos del espacio público al Plan de Ordenamiento Territorial o a los Planes Parciales que lo desarrollen en aras de mejorar su viabilidad y rentabilidad, de conformidad con lo establecido en el Decreto 151 de 1998².

Por lo anterior, se crea el mecanismo de transferencia de derechos de edificabilidad con el fin de generar y preservar los elementos naturales y geográficos de las áreas del municipio con el fin de preservar los elementos naturales y geográficos de las áreas de expansión y lograr un adecuado equilibrio entre las necesidades de los procesos de urbanización y la calidad ambiental del territorio³. Este sistema permite que los potenciales de construcción de áreas consideradas como generadoras previstas en el presente documento, puedan ser transferidos por medio de derechos de construcción y desarrollo a las zonas denominadas áreas receptoras.

Se consideran áreas generadoras de derechos de edificabilidad aquellas delimitadas en el plan como zonas de protección ambiental, parques metropolitanos, municipales y locales o zonas para equipamientos públicos de escala metropolitana, municipal o zonal. La determinación de zonas receptoras de derechos de edificabilidad, así como los toques máximos de utilización para cada una de ellas y su utilización para el desarrollo de Planes Parciales, debe ser estudiado con mas detenimiento de acuerdo a las calidades urbanísticas y al papel funcional y diseño urbanístico, basado en un aumento de los índices de edificabilidad y densidad de acuerdo al modelo establecido por este plan de ordenamiento.

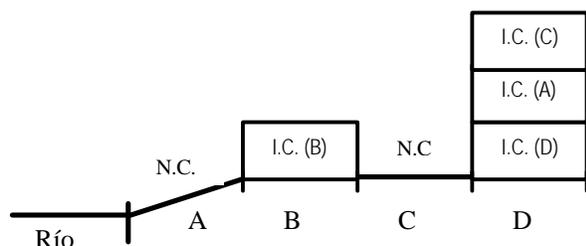
Bajo éste mecanismo, se contempla la transferencia del dominio de las zona generadoras, libre de construcciones, al Municipio de Pereira, con el objeto de incorporarlas al sistema de espacio público, equipamientos y/o áreas protegidas. Lo anterior, se convierte en una estrategia que le

² Artículo 22 Decreto 1504 de 1998.

³ Debe aclararse que los presentes derechos son diferentes de los derechos transferibles de construcción y desarrollo, los cuales se constituyen en un mecanismo que permite compensar los inmuebles sujetos al tratamiento de conservación.

puede imprimir una menor temporalidad para la conformación de los sistemas de protección ambiental y de espacios públicos del municipio, condicionado a la oportunidad inmobiliaria que encuentre el privado o dueño de la tierra, basada en la viabilidad económica y la rentabilidad financiera, para sobredensificar las zonas consideradas receptoras.

Un ejemplo gráfico nos puede mostrar como opera el mecanismo:



Donde:

- A: Area de protección ambiental (generadora).
- B: Area edificable (sin derechos).
- C: Area parque loca (generadora).
- D: Area edificable receptora (con derechos).
- N.C.: No construable o edificable.

En el ejemplo, las áreas identificadas como A y C presentan restricciones de uso al ser identificadas como zonas de protección ambiental o de espacio público (parque); la zona B es un área edificable pero no receptora de derechos; por su parte, la zona D es una zona identificada como receptora de derechos con un tope máximo de edificabilidad.

Los resultados del proceso de edificación tendría la siguiente configuración, en las diferentes zonas:

ZONA	SUELO	EDIFICABILIDAD		TOPE MAXIMO
		SIN DERECHOS	CON DERECHOS	
A	No edificable	No edificable	No edificable	0
B	S(B)	S(B) x I.C.(B)	S(B) x I.C.(B)	S(B) x I.C.
C	No edificable	No edificable	No edificable	0

D	S(D)	S(D) x I.C.(D)	S(D) x [I.C.(D)+I.C.(A)+I.C.(C)]	S(D) x I.C. x N
---	------	----------------	----------------------------------	-----------------

donde:

S(x): Suelo de x

I.C.(X): Índice construcción de x.

N: Tope máximo adicional autorizado por el plan.

Se tendría como resultado la generación e incorporación a los sistemas generales de las áreas A y C, concentrando su edificabilidad potencial de desarrollo en la zona receptora D, limitada por el tope máximo.

La oportunidad inmobiliaria estaría dada por la viabilidad económica y rentabilidad financiera que represente la cantidad de metros construidos y vendibles según la magnitud de $S(D) \times [I.C.(D)+I.C.(A)+I.C.(C)]$.

13. PATRIMONIO CULTURAL

13.1 Instrumentación jurídica del estado para la preservación del patrimonio cultural

La Constitución Política de 1991, consagra una serie de determinaciones orientadas al rescate y preservación del patrimonio cultural de la Nación

Es así como en su Artículo 88 señala como uno de los principios fundamentales: "es obligación del Estado y de los particulares, proteger las riquezas culturales y naturales de la Nación." Y determina en su Artículo 70 que "El Estado tiene el deber de promover y fomentar el acceso a la cultura de todos los colombianos. También en su artículo 72 señala: "El patrimonio cultural de la Nación está bajo la protección del Estado" y les da el carácter de "inalienables, inembargables e imprescriptibles".

Ahora, el Artículo 95 Numeral 8 cuando establece que es deber del ciudadano proteger los recursos culturales y naturales del país, y velar por la conservación de un ámbito sano.

De manera general, la Carta Magna establece además algunas determinaciones que hacen posible una acción Estatal fundamentada, para el rescate y preservación del patrimonio construido, como es lo contemplado en el Artículo 58,

También al tenor del Artículo 334, sobre que la dirección general de la economía estará a cargo del Estado, posibilitará acciones urbanas dirigidas a la valoración del patrimonio cultural que redundará en el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes.

Sólo con la promulgación de la Constitución Política de 1991, fue posible pensar sobre una idea global, una estructura jurídica articulada para intervenir la ciudad, en cuyo interior estaría considerada como un elemento básico, la conservación del patrimonio cultural referido a lo arquitectónico. Esta estructura jurídica es la Ley 388 de 1997 o Ley de Desarrollo Territorial.

La Ley 388/97 concibe el Ordenamiento Territorial y por ende la conservación de los inmuebles patrimoniales, fundamentado en los principios de: la función social y ecológica de la propiedad, la prevalencia del interés general sobre el particular y la distribución equitativa de las cargas y los beneficios.

Es así como los Artículos 38 y 48 de la Ley 388 de 1997 disponen que en desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas", en los planes de Ordenamiento Territorial deberán establecerse los mecanismos a fin de garantizar el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los afectados. Estableciendo para el efecto los propietarios de inmuebles de conservación deberán ser compensados por esta carga "mediante la aplicación de compensaciones económicas, transferencias de derecho de construcción y desarrollo, beneficios y estímulos tributarios".

Lo anterior se reglamenta en el Decreto 151 de 1998, por el cual se dictan reglas relativas a los mecanismos que hacen viable la compensación en tratamiento de conservación mediante la transferencia de derechos de construcción y desarrollo.

Sobre las determinaciones de la Ley 388/97 y el decreto reglamentario 151 /98 (además de los decretos reglamentarios 879/98, 1052/98, 1420/98, 1504/98, 1507/98, 1599/98 y demás que se expidan sobre los P.O.T) se estructura el tratamiento a los inmuebles patrimoniales de área urbana de Pereira, contenido dentro de la dimensión cultural del Plan de Ordenamiento Territorial de Pereira.

13.2 Conceptualización Jurídica

Partiendo de la consideración conceptual de que la ciudad es un conglomerado de etapas históricas, debemos particularizar este hecho, como manifestaciones de signos agrupados en lo podemos denominar como

Patrimonio Cultural.

En el sentido más amplio del término, podemos decir que patrimonio cultural, abarca todos los signos que documentan las actividades y logros de los seres humanos a lo largo del tiempo. Es decir, el concepto actual de patrimonio es el resultado de un proceso ligado al desarrollo de la sociedad contemporánea, de sus valores y sus necesidades. Los habitantes deben comprender que sus vidas están íntimamente ligadas con el entorno en el que viven. El concepto de Patrimonio Cultural está relacionado con la totalidad de las construcciones y debe considerarse dentro del contexto ecológico mundial. El lugar en que desarrollan sus vidas les proporciona las bases de la IDENTIDAD CULTURAL y les permite tener una referencia mental y espiritual para mantener un nivel de vida estable.

La Ley 397 de 1997 o Ley General de Cultura, en su Artículo 48 define que "El Patrimonio Cultural de la Nación está constituido por todos los bienes y valores culturales que son expresión de la nacionalidad colombiana, tales como la tradición, las costumbres y los hábitos, así como el conjunto de bienes inmateriales y materiales, muebles e inmuebles, que poseen un especial interés histórico, artístico, estético, plástico, arquitectónico, urbano...."

El espacio en que vivimos y desarrollamos las expresiones de nuestra cultura, El Patrimonio Cultural se divide en :

Patrimonio Cultural Intangible: Definido en la Ley 397 de 1997 como : "Los bienes y valores culturales expresión de la nacionalidad colombiana, tales como la tradición, las costumbres y los hábitos...". Los cuales se plasman en los lugares o sitios donde se vive: las ciudades, los conglomerados urbanos, las construcciones particulares; aquellos que la Ley 397 de 1997 define como "...bienes materiales muebles e inmuebles..." o sea el denominado Patrimonio Cultural Tangible de la nación, o mejor definido de manera general como: La estructura física de las ciudades, las construcciones particulares, los conjuntos arquitectónicos, los sitios producto de la mano del hombre o de la combinación de la mano del hombre con la naturaleza.

El patrimonio tangible es fiel reflejo de nuestra cultura, y donde la expresión intangible se refleja en la dimensión física.

El patrimonio tangible es el resultado de un largo proceso de desarrollo histórico, resultado de diferentes momentos de nuestra historia y en continua construcción. podríamos decir, que **el patrimonio tangible es un recurso no renovable**, ya que la dimensión Espacio - Tiempo es irrepetible, por ello el Patrimonio Tangible debe ser conservado.

Lo anterior debe ser apropiado y asumido con conciencia, como parte de la cultura: Lo que permite continuar el proceso histórico de desarrollo, comprender que la construcción de nuestro patrimonio es continua y cimienta nuestra cultura, que es lo que da razón y explicación a nuestra manera de ser y estar en el mundo.

Para abordar el Patrimonio Tangible es preciso diferenciar sus elementos principales: Patrimonio arqueológico y Patrimonio arquitectónico y urbanístico.

Patrimonio arqueológico :

"Son bienes integrantes del Patrimonio arqueológico aquellos muebles e inmuebles que Sean originarios de culturas desaparecidas, o que pertenezcan a la Época colonial, así como los restos humanos y orgánicos relacionados con esas culturas. Igualmente, forman parte de dicho patrimonio los elementos geológicos y paleontológicos relacionados con la historia del hombre y sus orígenes " artículo 6 de la Ley 397/97.

Patrimonio arquitectónico y urbanístico

El Patrimonio arquitectónico, se considera como un determinante para el Ordenamiento Territorial planteado en la Ley 388 o Ley de Desarrollo Territorial, en la cual en su Capítulo III, Artículo 10 define como Determinantes de los Planes de Ordenamiento Territorial, los cuales deberán ser tenidos en cuenta por los municipios en la elaboración de los Planes de Ordenamiento Territorial, ya que constituyen Normas de Superior jerarquía de sus propios ámbitos de competencia, de acuerdo con la constitución y las leyes :

"2- Las políticas, directrices y regulaciones sobre conservación, preservación y uso de las áreas e inmuebles consideradas como patrimonio cultural de la nación y de los departamentos, incluyendo el

histórico, artístico y arquitectónico, de conformidad con la legislación existente..."

Lo anterior se enmarca dentro de los conceptos de descentralización y autonomía establecidos por la constitución política de Colombia y desarrollados dentro de las Ley 397 de 1997 y Ley 388 de 1997.

Es así como el artículo 8 de la Ley 397 de 1997 o Ley General de Cultura, establece para la Declaratoria y Manejo del Patrimonio Cultural de la nación:" A las entidades territoriales, con base en los principios de descentralización, autonomía y participación, les corresponde la declaratoria y el manejo del patrimonio cultural y de los bienes de interés cultural del ámbito municipal, departamental, a través de las alcaldías municipales y las gobernaciones respectivas, y de los territorios indígenas, previo concepto de los filiales del Consejo de Monumentos Nacionales, o en su defecto por la entidad delegada por el Ministerio de Cultura."

De acuerdo con lo anterior, son los municipios los que deben identificar, valorar y proteger el patrimonio cultural construido que les pertenece. En coordinación con los niveles, nacional, departamental, distrital.

Finalmente se debe destacar de que la conservación del patrimonio cultural, se debe hacer "...con el propósito de que este sirva de testimonio de la identidad cultural nacional, tanto en el presente como en el futuro..." Artículo 58 de la Ley 397 de 1997.

13.3 Contexto histórico Local

Para construir la dimensión cultural del territorio del municipio de Pereira local es preciso partir de una contextualización histórica general .

En el territorio que hoy ocupa el municipio de Pereira , se han dado sucesivamente cuatro periodos históricos :

- 1- El período precolombino o de florecimiento de las culturas aborígenes - los Quimbayas-
- 2- El período de conquista y dominación española o de fundación ,desarrollo y traslado de Cartago .
- 3- período de abandono del territorio
- 4- fundación y desarrollo de la ciudad actual. La cual se consolida en los siguientes periodos históricos:

- 4.1- fundación
- 4.2- consolidación de la economía cafetera
- 4.3- Etapa del despegue
- 4.4- irrupción de la modernidad- la pre-modernidad
- 4.5-Migración y fenómenos Urbanos.
- 4.6- Independencia política de la región
- 4.7-Búsqueda de una visión de futuro (promulgación de la constitución política de Colombia y aplicación de la Ley 388 en los Planes de Ordenamiento Territorial.)

13.4 Caracterización Del Patrimonio Tangible Del Municipio De Pereira

Sobre el patrimonio tangible de Pereira podemos decir:

13..4.1 -Patrimonio arqueológico:

Desde principios del siglo XIX, el territorio que hoy ocupa el municipio de Pereira, fue objeto por parte de los colonizadores antioqueños de la búsqueda y saqueo de las tumbas y/o enterramientos propios de la cultura aborigen Quimbaya o llamadas popularmente guacas. Estas fueron entre otros motivos, la razón para algunos colonizadores de habitar estas tierras. Desafortunadamente el Estado no intervino oportunamente para lograr rescatar dicho patrimonio. Hoy existen reglamentaciones que lo protegen, más a nivel del territorio municipal se desconoce las posibilidades de hallazgos de evidencias de esta cultura, lo que hace que sea necesario la implementación de medidas tendientes a que para las ejecutorias que se desprendan del P.O.T se tenga en cuenta tal aspecto. Es de anotar que existen en la ciudad alrededor de 50 colecciones valiosas de cerámica de culturas precolombinas, que deberían constituir la base para la creación de un museo arqueológico.

Por lo anterior es necesario formular un diagnóstico de reconocimiento arqueológico del territorio regional o municipal para determinar áreas de reserva y zonas de manejo especial si las hubiere, que sirvan de base para acciones en el territorio e enriquecimiento cultural de municipio.

13.4.2. Patrimonio urbanístico y arquitectónico

Sobre la base del análisis histórico antes desarrollado podemos decir de manera categórica sobre el contenido cultural del patrimonio urbanístico y arquitectónico, en cuanto son

elementos esenciales de la memoria del territorio, que :

- Para el habitante de hoy, el territorio ha perdido en buena parte, la referencia de hechos históricos del pasado, que deberían enriquecer y darle identidad propia al entorno del hombre de hoy.

Si bien en buena parte, las evidencias físicas no existen, la referencia histórica la conocemos, lo que hace posible que se implementen medidas para rescatar dichas referencias, ya sea su toponimia o como motivo de proyectos turísticos y culturales.

- Dadas las características del desarrollo urbano ante analizado, el patrimonio arquitectónico ha perdido su unidad, por cuanto el respeto al derecho de la propiedad privada, permitió desarrollos arquitectónicos individualizados, lo que llevó al traste, el valor de la armonía de conjunto de la arquitectura tradicional. El desarrollo exacerbado de esta tendencia - implementada sobre todo por la presión de la renta del suelo y definida por los conceptos y formas de la modernidad - y sin control por parte del Estado, generó una pérdida paulatina de la memoria arquitectónica de la ciudad.

De manera general podemos decir que el patrimonio arquitectónico de la ciudad, se caracteriza por la existencia puntual de algunos conjuntos pero la inexistencia de áreas de conservación, presentan lo mejor de cada etapa histórica del desarrollo de consolidación de la ciudad y de lo más representativo dentro de la historia local de la arquitectura, mirada desde sus etapas principales de: Arquitectura de la colonización Antioqueña, Republicana, Pre-moderna y Moderna.

Para el logro de la preservación del patrimonio arquitectónico en el municipio de Pereira, se ha venido dando un proceso que se describe a continuación, más sin embargo, se presentan algunas falencias que necesitan ser superadas, como son:

La complementación del Inventario del Patrimonio arquitectónico Urbano, el cual no consideró los conjuntos de vivienda popular e inmuebles de vivienda de la arquitectura moderna.

La realización del Inventario del Patrimonio arquitectónico Rural: de gran importancia para el desarrollo del P.O.T y proyectos turísticos. La

formulación de los Planes Parciales de conservación y valoración para el Patrimonio arquitectónico.

13.5 POLÍTICAS Y DIRECTRICES

Políticas Generales.

Implementar medidas orientadas al rescate de la memoria territorial.

Considerar el rescate y valoración del patrimonio cultural como fundamento del desarrollo turístico del municipio.

políticas Específicas

Patrimonio arqueológico:

Implementar acciones orientadas a la investigación, protección y valoración del patrimonio arqueológico del municipio de Pereira.

Patrimonio arquitectónico y urbanístico:

Definir y reglamentar los inmuebles patrimoniales de conservación arquitectónica del municipio de Pereira.

Implementar medidas para la valoración de los bienes y conjuntos patrimoniales de conservación arquitectónica. Definir y posesionar proyectos culturales de repercusión turística.

13.6 PROCESO PARA LA DETERMINACIÓN DE LOS INMUEBLES PATRIMONIALES DEL AREA URBANA DE PEREIRA.

El proceso para la determinación de los inmuebles patrimoniales del área urbana de Pereira, se inicia con la realización desde 1994 del Inventario del Patrimonio arquitectónico del Risaralda fases I, II, III, -IPAR- por la gobernación del Departamento de Risaralda y la consultoría de la Sociedad Colombiana de Arquitectos Risaralda con el soporte técnico de Colcultura, y el Ministerio de Cultura.

Dicho inventario fue avalado por el comité de protección al Patrimonio arquitectónico, creado por Decreto 191 del 10 de Abril de 1996 y facultado por el Ministerio de la Cultura en resolución N8 0654 del 16 de julio de 1998, para "emitir los conceptos previos a las declaratorias de bienes de interés cultural que se adelanten en el municipio de Pereira, de acuerdo a los preceptos de la Ley 397 cuando en su artículo 8, el cual trata de la

Declaratoria y manejo del patrimonio cultural de la nación, señalando que"A las entidades territoriales, con base en los principios de descentralización, autonomía y participación, les corresponde la declaratoria y el manejo del patrimonio cultural y los bienes de interés cultural del ámbito municipal a través de las alcaldías municipales y las gobernaciones respectivas, y de los territorios indígenas, **previo concepto de los Centros Filiales del Consejo de Monumentos Nacionales allí donde existan, o en su defecto por la entidad delegada por el Ministerio de la Cultura ."**

Los inmuebles patrimoniales avalados por el comité de protección al Patrimonio arquitectónico, en el Acta 009 de agosto 12 de 1998 son:

"Del espacio público"

Por haberse constituido en el proceso histórico de la ciudad, como espacios tradicionales de encuentro y comunicación ciudadana, y que además de sus elementos del mobiliario urbano, representan lugares de valor simbólico.

Plaza de Bolívar
Parque el Lago Uribe
Parque la Libertad
Parque Olaya Herrera
Parque La Rebeca
Parque Benito Juárez
Parque Gaitán

Del ámbito religioso

Por ser espacios construidos con el aporte de varias generaciones y por ser espacios en los cuales los habitantes han participado espiritualmente en común unión de sus creencias religiosas y por lo tanto son de invaluable valor ya que allí se encuentran referenciadas el transcurrir de la vida de los habitantes de la Ciudad.

Catedral de Nuestra señora de la Pobreza
Iglesia de San Antonio María Claret
Iglesia de la Valvanera
Iglesia de los Dolores
y parte Alta del Cementerio San Camilo
Iglesia la Trinidad
Iglesia de Nuestra señora del Carmen (San José)
y Convento Padres Carmelitas (San José) Cra 13 No. 15-50
Templo de Nuestra Señora de Fátima
Capilla de la enseñanza - Cra 13 calle 2
Convento Madres Adoratrices - carrera 7 No. 31-36

Convento y capilla Madres Carmelitas Descalzas Av 30 de Agosto N -b-79.

Del ámbito Institucional .

Por ser edificios que representan la organización social, su vida democrática e institucional.

Palacio Municipal Cra 7 calle 19 Esquina
Palacio Nacional - Cra 10 Calle 19 Esquina
Palacio de Rentas Departamentales Calle 17 Cra 10 Esquina
gobernación de Risaralda -Carreras 13 y 14 Calles 18 y 19
Antiguo Zacatín - Fabrica de Licores - Cra 7 calles 41 y 42.
Hospital San Jorge Cra 3 y 4 Calles 24 , 25 y 26

De los Servicios (Bancos, Teatros y otros)

Por ser edificaciones que por su buena factura son representativos de la actividad de servicios y son evidencias claras de los procesos económicos en la vida histórica de la ciudad.

Banco de La República Cra 9ª N° 18-23
Banco de Colombia -Carrera 8ª. No. 17-54
Banco Comercial Antioqueño - Calle 18 No. 7-59 /67
Antiguo Edificio Banco de Bogotá Cra 8 No. 16-71/75
Teatro Consota -Carrera 9 Calle 18 Bis Esquina
Edificio Antiguo Teatro Caldas - Cra 8 No. 18-04 y Calle 18 No. 7-64
Edificio Antiguo Teatro Pereira - Carrera 7 No. 17 - 43 /47
Gran Hotel - Calle 19 No. 9 - 19
Edificio Braulio Londoño -Carrera 8 No. 18 - 68 / 82 y Calle 19 No. 7 - 75
Edificio Lemus calle 21 No. 7-04/08/12/14/18/20 carrera 7 No. 21-01/03/07/09/11/15
Hotel Soratama carrera 7 Calle 19 Esquina noroeste

Del Transporte

Son las obras tanto arquitectónicas como civiles que reflejan el desarrollo histórico de la infraestructura vial y de transporte

Antigua estación del Ferrocarril - Avenida 30 de Agosto Calles 19 y 20
estación de Nacederos y Casa jefe de estación - Avenida 30 de Agosto Entrada al Aeropuerto
estación de Caimalito Km 370 Red Ferroviaria Cartago - la Virginia
Puente del Viacrucis - Avenida del Río Calle 19
Viaducto "Cesar Gaviria Trujillo "

Del ámbito Educativo

Son las obras Arquitectónicas representativas de la vida académica de los habitantes de la ciudad

Antiguo Convento Compañía de María la Enseñanza - Calle 20 N? 3-65
Escuela Boyacá - carrera 5 Calles 21 y22

De la Industria

Por ser obras que representan el despertar industrial de la ciudad y son obras de particular conformación arquitectónica.

cervecería Bavaria - carrera 6 No. 9-54.

De la recreación

Por ser los escenarios dónde la comunidad ha desarrollado sus eventos deportivos y recreativos, tanto en su vida pública como privada.

Estadio " Alberto Mora Mora" en el barrio Libare
Villa olímpica Km 1 Vía Cerritos
Coliseo Mayor Rafael Cuartas Gaviria - Carrera 8 Calles 36 y 37
Club Rialto - Calle 17 N? 6-74

Del ámbito Residencial -Comercial

Grupo 1 :

Por ser edificaciones de uso específico para vivienda y pertenecer a la tipología de las construcciones del denominado período de la colonización Antioqueña, el cual fundamentó históricamente la ciudad
Casa Cra 6 N? 21-62
Casa Calle 24 N?6-33
Casa Calle 21 N? 9-35

Grupo 2 :

Por ser edificaciones pertenecientes a la tipología de la colonización Antioqueña en las cuales se desarrollan las actividades de vivienda y uso comercial.
Casa carrera 7 No. 14-78/80 calle 15 No. 6- 67 /83
Casa calle 20 No. 4-80 y carrera 5 No. 20-04
Casa carrera 7 No. 15-58/60/62/64
Casa carrera 7 No. 21-51/53/59
Casa carrera 7 No. 21-63/65/67/69
Casa carrera 7 No. 21-73/79/83 y calle 22 No. 7-01/15/17/21/23/25/31

Casa carrera 7 No. 22-75/79 y calle 23 No. 7-03 /11/13/17/19

Casa carrera 7 No. 23 -03/07/13/15 y calle 23 No. 7- 12/16/20/24

Casa carrera 9 No. 16 - 8 / 10 /12 y calle 16 No. 8-42/44/48/50/52/54/58/60/62/64/66/70/72/74/76/80

Casa carrera 10 No. 17-71/73/75/81 y calle 18 No. 10 -11

Casa carrera 11 No. 19-06/08/10/12/14/16/22 y calle 19 No. 10-76 /80

Grupo 3 :

Por ser edificaciones pertenecientes al denominado período Republicano en su estructura interna como externa y en las cuales se desarrollan actividades tanto de viviendas como de uso comercial

Casa calle 22 N?7-31/35/37

Casa Cra 8 N? 19-59 / 67

Grupo 4 :

Por ser edificaciones que presentan características y elementos tanto del periodo de la colonización Antioqueña como del denominado Republicano u otros y en los cuales se desarrollan actividades tanto de vivienda como comerciales :

Casa calle 20 No. 7-54 /60 /64

Casa calle 20 No. 6-10 y carrera No. 20 -01/03 /05/09/11/15/19/21/23/25/27

Casa carrera 6 No. 17 - 02

Casa calle 22 No. 7-31/35/37

Casa calle 17 No. 9-44/48/50/54/56

Grupo 5 :

Por ser edificaciones hechas para vivienda y que corresponden al denominado movimiento moderno y en las cuales se desarrollan tanto vivienda como comercio :

Casa calle 17 No. 4-10

Casa carrera 5 No. 17 -80

Casa calle 15 No. 6-10/14/16

Casa carrera 6 No. 15 /03 /07/09

Casa carrera 6 No. 15 - 35

Casa (Arcos del Sultán) carrera 7 No. 16-01 / 07 / 15 y calle 16 No. 7 -08 /12/18 /20

Casa carrera 7 No. 16 -79/83 /85 y calle 17 No. 7-03 /07 /09

Casa calle 22 No. 7 -68 /70

Casa calle 25 No. 7 -62

Casa carrera 9 No. 17 -02 /08/10 y calle 17 No. 8-68/70/74

Casa carrera 6 No. 21-38

Casa calle 24 No. 6-27

Casa calle 25 No. 6 -34

Grupo 6 :

Por ser edificaciones construidas originalmente como viviendas fuera del contexto urbano tradicional (damero español) y que significan un período de expansión de la ciudad, como también un cambio de costumbres y manera de ser de cierto sector de la población y de incorporar el esquema de casa quinta

Casa calle 15 No. 15-18

Casa calle 15 No. 12-B-22

Casa calle 13 No. 13-47 /63 y carrera 14 No. 12 -66 /72

Casa carrera 13 No. 12 -59

Casa carrera 13 No. 12 - 37

Casa cra 13 No. 12 -15

Casa cra 13 No. 12 - 08

Casa cra 13 No. 11 - 89

Casa cra 13 No. 11 -72

Casa cra 13 No. 10-75

Casa Avda. Circunvalar N? 5 - 83

Grupo 7 :

Por ser elementos arquitectónicos de referencia urbana, que representan contenidos de un momento histórico de la ciudad, y son por su valor de fachada los siguientes :

Fachada Casa calle 16 No. 8-06/10/16/18/22/24/26/30/32/34/36/38/40 y carrera 8 No. 16-01/09/13.

Fachada Casa 7 No. 12-10 /12

Fachada Edificio Calle 17 No. 7-33/35/37/39/45/47/49/53

Fachada Edificio Calle 17 No. 7-65 /67 y Cra 8 No. 16 - 84

Fachada Casa Calle 17 No. 8-40/42/44

Fachada Casa Cra 9 No. 17-16/22/24

Fachada Casa Cra 9 No. 17 - 54 /58/62/66

Fachada Casa Cra 9 No. 16-42/40/38

Fachada Casa Cra 9 No. 16-34 /32/30/28

Fachada Casa Cra 9 No. 16-26 /24/22

Fachada Casa Cra 9 No. 16 -20 /16

Fachada Casa Calle 18 No. 8-56 /60/62

Fachada Casa Calle 19 No. 10 - 48/52/54.

Fachada casa Cra 9 No. 14-84 calle 15 No. 8-81 /79/75/71/69/67

13.7 Lineamientos Generales para un proceso de conservación

- Procurar la declaratoria de los inmuebles y conjuntos de valor patrimonial en todo el municipio.
- Establecer la normatividad que proteja el patrimonio construido existente, regulando a su vez el desarrollo urbano de las Areas de influencia .
- Crear los incentivos y mecanismos de fomento que garanticen la existencia e inserción del patrimonio a la dinámica urbana.
- Promover el aprovechamiento de la potencialidad del patrimonio arquitectónico en función de la reactivación económica

13.7.1 Tratamiento de conservación

Se entiende por conservación el tratamiento urbanístico que por razones ambientales, históricas o arquitectónicas limita la transformación de la estructura física de áreas del municipio, de inmuebles particulares, de obras públicas, y de elementos constitutivos del espacio público (Artículo 2 del Decreto 151/98).

13.8 Proceso de valoración del patrimonio inmueble local

Para poder efectuar una valoración con criterio y fundamento durante el proceso de inventario o sus posteriores revisiones, se debe contar con unas definiciones claras que permitan la identificación de los inmuebles de interés para el estudio. En ellas deben estar contenidas las características principales que los deben configurar, tanto a nivel de sus tipologías espaciales como ornamentales, además de su estilo, su representatividad urbana y su incorporación y papel dentro del contexto urbano.

Para la observación de tipo cualitativo nuestro patrimonio ha sido dividido en dos niveles de valoración, a los que respectivamente se les ha asignado un grado de intervención, que regirá su manejo posterior y los tipos de obras que puedan efectuarse en ellos a partir de la presente reglamentación.

De manera adicional se debe entender que la acción de los tratamientos de conservación, no solo se refiere a los inmuebles declarados como de Valor Cultural, sino que se extiende a los inmuebles ubicados en su área de influencia, que para este

estudio se determinó como la de los inmuebles y predios colindantes.

Estos inmuebles o predios que no significan ningún valor patrimonial pero que colindan con los de Valor Cultural, brindando acompañamiento inmediato, deben ser objeto de control, habiéndose determinado para ellos también un grado de intervención, el cual de acuerdo a sus características específicas determina el tipo de obras que se pueden adelantar en su área, todo ello con la finalidad de lograr una transformación del entorno de bs inmuebles de Valor Cultural que se ejerza de manera respetuosa y coherente con sus valores y que en algunos casos se encargue de valorar urbanísticamente los inmuebles de valor patrimonial y tratar de crear y dar identidad minadas áreas de la ciudad.

Adicionalmente se prevén tratamientos especiales para los inmuebles de índole religioso y su área inmediata de influencia.

13.8.1 Inmuebles De Valor Cultural Nivel 1

Los inmuebles que abarca este nivel de valoración, son aquellos que se destacan dentro del conglomerado urbano y que conservan intactos sus elementos compositivos originales a nivel interior y exterior o en un grado de conservación notable, que permita su fácil recuperación al haber sido objeto de intervenciones. Su trascendencia y significación radica en su valor urbanístico, en su configuración espacial (tipología y morfología), en sus elementos arquitectónicos y constructivos, en el testimonio histórico y de autenticidad que representan (acontecimientos, costumbres y modos); particularidades que sumadas, los constituyen en documentos esenciales para la configuración de nuestra reciente historia urbana y el sostenimiento de la memoria colectiva del municipio. Los inmuebles correspondientes al nivel 1 se dividen en inmuebles individuales de Gran interés arquitectónico y en fachadas de Gran interés arquitectónico:

Bienes inmuebles individuales de Gran interés arquitectónico

Son aquellos inmuebles que conservan sus características y configuración originales dadas en los siguientes aspectos:

1. Organización espacial (tipología).

- Tipología residencial. (tipologías de cada periodo)
- Tipologías especiales. (Modelos que se encuentran ligados a funciones civiles, religiosas o educativas).
- Tipologías o formas ajenas a las existentes en el lugar. (Inmuebles construidos en Épocas recientes que no incorporan las tipologías tradicionales).

2. Morfología que comprende los siguientes aspectos:

- Volumetría
- Acabados.
- Estilo.

3. Tecnología (Materiales y técnicas constructivas):

- Bahareque.
- Bahareque encementado.
- Bahareque metálico.
- Tapia.
- Otras tecnologías (Concreto – mampostería y acero).
- Cubiertas en madera rolliza, acerrada o guadua con teja de barro.
- Otro tipo de cubiertas.

4. Elementos simbólicos y decorativos:

- Carpinterías de madera (Puertas principales y secundarias, Puertas ventanas, Canceles de comedor, Balcones, Aleros, Zócalos, Cielo rasos, Chambranas o barandas y demás elementos con sus respectivas tallas en alto o bajo relieve y calados).
- Pisos (Baldosa, madera, afinados en cemento con grabados y otros).
- Forja (Rejas, barandas y todo tipo de herrajes).
- Latonería (Cielo rasos, zócalos y Canales).

Fachadas individuales de Gran interés arquitectónico

Son aquellos inmuebles cuyas fachadas conservan intactos o en un grado de conservación notable sus elementos compositivos originales, los cuales, además de poder ser objeto de fácil recuperación en el caso de haber sido intervenidos, se destacan por su grado de elaboración. Dichas fachadas cimientan su importancia en el aporte que hacen a la imagen urbana de los municipios, como fieles documentos que rescatan a nuestros días la memoria de nuestra tradición e historia arquitectónica

Sus elementos son:

1. simetría para inmuebles de colonización y republicano y asimetría en arquitectura de tipo moderno (disposición de sus elementos).
2. proporción (Alturas, ritmos de llenos y vanos).
3. Técnica constructiva (Materiales originales).
4. Elementos Simbólicos y decorativos (Carpinterías de madera, forja, altos y bajos relieves y latonería).

Conjunto de inmuebles Gran interés arquitectónico

Son aquellos grupos de edificaciones que se componen por inmuebles de Gran interés arquitectónico.

13.8.2 Inmuebles De Valor Cultural De Nivel 2

Bienes inmuebles individuales de interés arquitectónico

Son aquellos inmuebles que conservan las características arquitectónicas propias de cada periodo histórico de nuestra arquitectura (tipología, morfología y ornamentación), tanto al interior como al exterior, pero en los cuales no prevalecen las grandes dimensiones, el importante aporte individual a la imagen urbana, y la elaborada ornamentación de los inmuebles del Nivel Uno (1). La gran mayoría de estos inmuebles sustentan su valor en la contribución que hacen al contexto urbano, como imagen de referencia urbana claramente diferenciada por los habitantes de la ciudad.

Fachadas individuales de interés arquitectónico

Son aquellos inmuebles cuyas fachadas conservan los rasgos distintivos de periodos históricos de la arquitectura local, pero que a nivel morfológico y tipológico no sobresalen por sus grandes dimensiones, ni por el detalle y riqueza de la elaboración de sus tipologías ornamentales.

Conjuntos de interés arquitectónico

Son aquellos grupos de edificaciones que se componen por inmuebles de interés arquitectónico y que individualmente no poseen valores arquitectónicos y urbanos notables.

NOTA: En los Niveles Uno (1) y Dos (2) se encuentran inscritos inmuebles y fachadas que reúnen valores tipológicos cada periodo histórico de la arquitectura local como son colonización Antioqueña, la Republicana, Premoderna y Moderna, y que se conservan de manera excepcional, como documentos irremplazables y

claves, para el proceso de evolución urbana del municipio.

13.9 CRITERIOS DE INTERVENCIÓN EN LOS INMUEBLES Y PREDIOS COLINDANTES O AREA DE INFLUENCIA DE LOS INMUEBLES PATRIMONIALES.

Los criterios generales de intervención en los inmuebles patrimoniales son:

13.9.1 conservación Integral

definición: Son las actividades dirigidas a la protección del inmueble o del conjunto de inmuebles de Valor Cultural Nivel Uno (1), los cuales están determinados por su condición de hechos urbanos fundamentales dentro de la estructura primaria del poblado, hecho por el que participan de manera importante de los procesos de transformación del mismo.

Dicho nivel de intervención orienta las acciones a proteger el bien cultural en su totalidad: volumen edificado, distribución espacial, sistemas constructivos (portantes, muros y estructuras de cubierta), tipologías ornamentales y a enfatizar su valor si es el caso, además de garantizar su conservación en óptimas condiciones; por lo tanto se hace necesario eliminar los agregados de cualquier género que alteren su percepción o que atenten contra la integridad de sus elementos arquitectónicos más valiosos. Para dichos inmuebles patrimoniales se deben autorizar los usos que se adapten a las posibilidades espaciales del bien patrimonial, todo ello en función de insertarlos en la dinámica productiva de la población. Por lo tanto se permite en estos, adelantar obras de adecuación mínimas que no alteren su espacialidad, Volumetría y ornamentación original. Estas adecuaciones deben ser, en todos los casos, amplia y suficientemente justificadas.

13.9.2 Intervención Restringida

Definición: Este grado de intervención comprende las obras que tienen por objeto a los inmuebles del Nivel Dos (2), los cuales por su valor, deben ser conservados o recuperados. Este nivel de intervención asegura la permanencia del inmueble a partir de implementar un conjunto de acciones que lo adaptan a condiciones de nuevos usos que no atenten contra los mismos, sin llegar a intervenir en los elementos que definen el tipo arquitectónico valorado (formales y volumétricos), que homogeneizan dicho sector urbano. La intervención restringida está orientada a la conservación de las

tipologías existentes, a permitir la funcionalidad, mediante obras que procuren la destinación a usos compatibles y que respeten los elementos tipológicos, estructurales y formales del inmueble.

Los criterios generales de intervención en las áreas de influencia son:

- 1- **Integración:** Los inmuebles del área de influencia de los bienes patrimoniales deberán integrarse volumétricamente, y arquitectónicamente con el bien patrimonial
- 2- **Continuidad.** Los inmuebles del área de influencia de los bienes patrimoniales deberán dar continuidad arquitectónica y urbana del bien patrimonial.
- 3- **Valoración:** Las intervenciones en los inmuebles colindantes a los bienes patrimoniales deberán hacerse con el criterio de valoración del bien patrimonial en el entorno urbano.

13.10. PROCESO BÁSICO PARA EL TRATAMIENTO DE LOS INMUEBLES DE CONSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA EN EL PLANES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

El trabajo se dividió principalmente en tres tópicos que correspondieron a la identificación predial, a la elaboración de las normas de conservación y a la elaboración de normas de fomento.

13.10.1 identificación Predial

Se partió de una verificación de identificación predial predio a predio, de los inmuebles definidos como de conservación arquitectónica por parte del comité de protección al Patrimonio arquitectónico sobre la base de los inventariados por el Inventario del Patrimonio arquitectónico del Risaralda I.P.A.R. en sus fases I, II, III, en los cuales se revisó su estado de conservación, nomenclatura, localización catastral exacta y usos pertinentes con la finalidad de la elaboración de las normas de fomento.

Dicha verificación tiene como objeto observar en el sitio el estado del inmueble así como comprobar si no ha sido demolido, afectado por el sismo del 25 de Enero de 1999 o intervenido de una manera tan drástica que amerite su desagregación del listado de inventario.

13.10.2 Normas de conservación

después de recorrer el área urbana de Pereira constatando la realidad actual del patrimonio inmueble y de haber establecido los listados

definitivos de inventario, se procedió a la definir los inmuebles patrimoniales.

Subsiguientemente se entró a formular la normatividad, en la cual se trató de comprender todas las problemáticas que usualmente ha estado viviendo el patrimonio inmueble en el municipio, buscando brindar una respuesta adecuada que permita la reorientación de los procesos que atentan contra su existencia y su continuidad en el entorno urbano de Pereira, para los cuales el patrimonio es sustento de su equilibrio físico, cultural, ambiental y de su imagen urbana

13.10.3 Normas de Fomento

Al mismo tiempo que se efectuaron los recorridos por el área urbana de la ciudad revisando el patrimonio inmueble definido y obteniendo la información referente a usos para la investigación referente a impuesto de industria y comercio. El análisis referente al impuesto predial y otro tipo de posibles exenciones, efectuando a partir de confrontar los listados definitivos de inmuebles de valor cultural con los avalúos y liquidación del impuesto. Lo obtenido de dichos análisis y las conclusiones obtenidas en el estudio económico, fueron la base de la que se partió para la formalización del tratamiento económico que se pone a consideración del Plan de Ordenamiento Territorial y del Concejo Municipal, relacionado con Compensaciones económicas en Tratamientos de conservación, tal como lo contempla la Ley 388.

Con este componente del estudio se busca la adopción por parte del municipio de las normas fiscales y tributarias tendientes al fomento y a la protección del patrimonio cultural inmueble, teniendo en cuenta lo considerado en los artículos 38,48,49,50, 85 numeral 7 de la Ley de Desarrollo Territorial.

13.11 COMPENSACIONES A INMUEBLES SOMETIDOS A TRATAMIENTOS DE CONSERVACIÓN.

El estudio y catalogación de inmuebles como de valor cultural, implica para los propietarios restricciones en cuanto al desarrollo urbanístico de sus predios, en aras de un beneficio general, generándose inequidades en el proceso de ordenamiento territorial.

Por lo anterior, la Ley 388 de 1997 hace explícito el hecho de que los propietarios de terrenos e inmuebles determinados en los planes de ordenamiento territorial o en los instrumentos que lo desarrollen como de conservación histórica,

arquitectónica o ambiental, deberán ser compensados por esta carga derivada del ordenamiento, mediante la aplicación de compensaciones económicas, transferencia de derechos de construcción y desarrollo, beneficios y estímulos tributarios u otros sistemas que se reglamenten.

La fase III del Inventario de Patrimonio arquitectónico del Risaralda IPAR, en uno de sus componentes abordó el tema de los mecanismos e instrumentos que de una u otra forma contribuirían al fomento a la protección del patrimonio cultural inmueble, permitiendo compensar las cargas derivadas del ordenamiento urbano, en lo que tiene que ver con la conservación de una memoria colectiva.

Los mecanismos que se estudian a continuación, pueden tener aplicación para el cumplimiento del fin que nos ocupa, derivados del manejo de políticas fiscales específicamente del impuesto predial, y la viabilidad de compensaciones mediante la transferencia de derechos de construcción y desarrollo.

Es necesario destacar que se exploraron otros mecanismos como el Impuesto de Industria y Comercio y Complementarios que es un tributo que recae sobre toda actividad comercial, industrial y de servicios, que se ejerza en el municipio, de una forma directa o indirecta, en forma permanente u ocasional, con establecimientos de comercio o sin ellos, clasificado como impuesto directo, dentro de los ingresos tributarios de la administración local. Los estudios hechos por IPAR III, llevaron a la conclusión de que no es conveniente su utilización como mecanismo de compensación económica para el tratamiento de conservación, dado que el impuesto está ligado a la actividad o uso del inmueble, de forma distinta al impuesto predial que basa su relación con la propiedad del mismo, no siendo, en la mayoría de los casos, el dueño del establecimiento de comercio propietario del inmueble patrimonial; así también, el impuesto parte de una autoliquidación que generalmente es subvalorada, con el fin de disminuir el cobro, siendo las cantidades ínfimas por este concepto ⁴, o por el contrario, representa unas gruesas sumas derivadas

⁴*Inventario del Patrimonio Arquitectónico del Risaralda Fase III. IPAR FASE III. Mecanismos de Fomento a la Protección del Patrimonio. Sociedad Colombiana de Arquitectos. Gobernación de Risaralda. Pereira. 1997.*

de actividades bancarias y financieras, generalmente de arrendatarios.

La Ley 388 de 1997 hace viable la Compensación, mediante el otorgamiento de derechos transferibles de Construcción y desarrollo, que permiten trasladar el potencial de Construcción de un predio o inmueble con tratamiento de Conservación urbanística a un predio definido como receptor de los mismos dentro del Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen ⁵; con respecto a este mecanismo, se observa que el municipio tiene una dinámica importante en el desarrollo de altas densidades en ciertos sectores, preceptuándolo así también, el presente ejercicio de ordenamiento, considerándose que para la aplicación del mecanismo se requiere que el equipo de ordenamiento territorial del municipio aborde aspectos tales como los niveles de valoración de inmuebles y grados de intervención de los mismos, las normas y usos generales consideradas para el área de conservación, la creación del Fondo de compensación Municipal, en los términos del decreto 151/98, así como la determinación de las áreas receptoras de los mencionados derechos, que deben poseer unas características urbanísticas especiales, dadas las mayores densidades que se desarrollarían en la zona.

13.11.1 Impuesto Predial.

El Impuesto Predial es un tributo sobre los bienes inmuebles ubicados en jurisdicción del municipio, clasificado como impuesto directo, dentro de los ingresos tributarios de cada localidad, siendo importante en cuanto a la participación en los ingresos totales, el valor de recaudo por este concepto.

Cuando se habla sobre exenciones tributarias para los bienes de valor patrimonial, no es clara la magnitud del impacto fiscal de la medida sobre las arcas municipales; el presente ejercicio pretende dar claridad en este aspecto, partiendo de un análisis estático, con el fin de establecer la

⁵ *Literal b), artículo 50, Decreto 151 de Enero 22 de 1998. Por el cual se dictan reglas relativas a los mecanismos que hacen viable la compensación en tratamientos de conservación mediante la transferencia de derechos de construcción y desarrollo.*

participación de los inmuebles particulares que el IPAR III ha identificado y ha ratificado la Junta Municipal de Patrimonio de la ciudad de Pereira, organismo avalado por el Ministerio de La Cultura para cumplir con las funciones de Centro Filial del Departamento, hasta tanto Este se constituya como tal. Con base en la Información suministrada por la secretaria de Hacienda Municipal, se estableció para el año 1.999, la participación de cada uno de los inmuebles que se han definido, mapeado y que hacen parte del presente documento técnico y del proyecto de acuerdo que adopta el plan, dentro de los ingresos totales, tributarios y por concepto de predial del municipio, lo que sirve como base para las propuestas esbozadas en el proyecto de acuerdo mencionado.

En el análisis correspondiente al Municipio de Pereira, se ha identificado para los inmuebles clasificados como de valor cultural, su correspondiente uso, avalo catastral, así como el valor liquidado del impuesto predial para la vigencia fiscal de 1999.

El avalo catastral total de los inmuebles estudiados alcanza la suma de \$105.805.583.000; Lo anterior, nos da una idea del valor total del patrimonio inmueble urbano del municipio.

Dejando de lado los inmuebles exentos del tributo, a los cuales no se les liquida impuesto predial unificado ni Area Metropolitana, contamos con setenta y nueve (79) inmuebles susceptibles de ser compensados por el sometimiento a tratamientos de conservación, a los cuales les fue liquidado para el año de estudio, un aporte por concepto de impuesto predial de \$670.792.591, que corresponde al 2.42%, 1.42%, 1.06% y 0.55% de los ingresos por concepto de impuesto predial, ingresos tributarios, corrientes y totales del municipio ⁶ (ver cuadros); sumas bajas desde el punto de vista de su participación en el presupuesto, pero que miradas individualmente, bien pueden ser incentivos para los propietarios de inmuebles.

Los inmuebles han sido clasificados en 7 usos principales así: 1. Institucional, 2. Espacio Público, 3. Religioso, 4. Educativo, 5. Comercial Industrial, 6. Residencial y 7. Otro (ver cuadros), con el fin de obtener algunas conclusiones:

De los 79 inmuebles a los cuales se ha hecho referencia, solamente 11 son de uso

⁶ *Municipio de Pereira. Concejo Municipal. Acuerdo 105 de diciembre 17 de 1998.*

exclusivamente residencial, así también, 25 de ellos son dedicados únicamente a uso industrial y comercial, mientras que en menor cuantía existen 4 con destinos institucionales y tan solo 1 es de uso exclusivamente religioso. Existen otros usos en el patrimonio cultural inmueble urbano del municipio, que involucra 14 inmuebles y tiene que ver con usos tales como cementerios, casas de velación, escenarios deportivos, infraestructura de transporte, clubes sociales, o la ausencia de uso en los mismos. Sin embargo, en la mayoría de los inmuebles se da la presencia de varios usos, siendo la combinación de uso residencial y comercial industrial la predominante, estando presente en 29 inmuebles, observándose una clara tendencia de convertir en exclusivamente comerciales, predios que fueron diseñados para cumplir funciones comerciales en el primer piso y residenciales en el segundo, surgiendo en estos últimos usos de oficinas, bodegas, centros de educación no formal, hoteles etc.

Si se parte de la premisa de que los incentivos tributarios deben atender a los usos que en el inmueble se tengan, dado el usufructo que se deriva de El, al analizar los valores nominales encontramos que son relativamente bajos, comparados con los costos de conservación, mantenimiento y reparación de los inmuebles de valor patrimonial.

13.11.2 Derechos Transferibles de construcción y Desarrollo.

Los derechos de construcción y desarrollo son aquellos que en casos particulares y concretos regulan el aprovechamiento del suelo, el subsuelo y el espacio aéreo de un predio, de conformidad con la licencia que concede la autoridad competente, con sujeción a las normas urbanísticas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial establecidos en la Ley 388 de 1.997 y los instrumentos que lo desarrollen.

La aplicación del tratamiento de conservación a una zona, predio o inmueble, limita los derechos de construcción y desarrollo. Para compensar esta limitación se crearon los derechos transferibles de construcción y desarrollo, equivalentes a la magnitud en que se ha limitado el desarrollo en una zona, predio o edificación en particular, en comparación con la magnitud de desarrollo que sin esta limitación podría obtenerse dentro de lo definido para la zona o subzona geoeconómica homogénea por el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen.

Los derechos transferibles de construcción y desarrollo serán emitidos por el municipio, con la indicación de la zona o subzona geoeconómica homogénea receptora, donde es permitida su utilización y la clase y magnitud adicional permitida. Las zonas receptoras de derechos transferibles de construcción y desarrollo deberán estar localizadas preferiblemente dentro de las mismas zonas o subzonas geoeconómicas homogéneas, donde estos derechos se generan. Sin embargo, de acuerdo con los objetivos particulares del POT y los instrumentos que lo desarrollen, podrán establecerse relaciones directas y específicas entre zona generadoras y zonas receptoras de derechos.

13.11.3 determinación del Monto de la compensación en Tratamientos de conservación.

Para determinar el monto de la compensación, en los términos del artículo 11 del Decreto 151 de 1998 se debe utilizar la siguiente metodología :

- A. Se determina el valor comercial por metro cuadrado de suelo del inmueble limitado por el tratamiento de conservación, así ⁷ :
 1. Si el Plan de Ordenamiento Territorial o las normas que lo desarrollen limitan parcial o totalmente potencialidades que antes tenía. En caso que solo sea parcial, o usos especializados, se calcula el precio del terreno por el método residual tomando en cuenta el desarrollo permitido, o las rentas o ingresos potenciales que dicho uso pudiera generar. El mencionado método busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica, se evalúe la comercial del proyecto o sea la real posibilidad de vender lo proyectado.
 2. En caso que la limitación sea total, además deberán realizarse encuestas con personas especializadas.

⁷ Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Resolución No. 0762 de octubre 23 de 1998.

3. Si el inmueble es limitado por aspectos de carácter histórico o arquitectónico, lo cual implica la existencia de una construcción; el valor del terreno será una porción del valor total del inmueble. El valor del terreno debe calcularse por la diferencia del valor total del inmueble menos el costo de reposición como nuevo de la construcción, aplicando la depreciación.
4. Para calcular el valor total se debe aplicar el método de capitalización de rentas e ingresos potenciales del inmueble o de inmuebles comparables con el uso que se le pueda dar al bien limitado, (comercio, oficinas o residencia). El método de capitalización de rentas o ingresos es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que puedan obtener el mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés ⁸.

B. Se determina el valor comercial por metro cuadrado de suelo de los inmuebles colindantes con el predio objeto de la compensación, que no estén calificados como de conservación, y que sean representativos de las condiciones generales de desarrollo del área o zona geoeconómica homogénea, o plan parcial dentro de la cual se ubica el inmueble en cuestión.

C. La diferencia entre los dos valores, multiplicada por el número de metros cuadrados del suelo edificable o urbanizable de conservación determina el valor de la compensación.

El valor a compensar es pagado por una sola vez por el Fondo que para tal efecto cree el municipio, a solicitud del propietario del inmueble en cuestión, a través de los siguientes medios:

- Beneficios y estímulos tributarios concedidos por el municipio.

⁸ Se entiende por Vida Remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años; y para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostera estructural, la vida útil será de 100 años.

- Asignación de derechos transferibles de construcción y desarrollo.
- Otros que se reglamenten.

Se considera que la compensación a través de Beneficios y estímulos tributarios debe enfocarse a contribuir a sufragar los costos de conservación, mantenimiento y reparación de los inmuebles de valor cultural patrimonial, por lo que la propuesta está encaminada a que se dé una exención total del tributo para los inmuebles de que trata el presente capítulo, dados los bajos valores nominales comparados con los costos antes mencionados de los inmuebles individuales, y direccionado a compensar los costos de conservación, mantenimiento y reparación, siendo compensada la restricción en términos de aprovechamientos urbanísticos a través de la transferencia de derechos adicionales de construcción y desarrollo, lo que se traduciría en un título valor que se reglamentaría en los términos del Litera c) del artículo 12 del Decreto 151 de 1998.

MODELO DE APLICACIÓN.

INMUEBLE : Casa Luis Carlos González.
 DIRECCIÓN : Cra 6a. No. 21-62 Pereira.
 IDENTIFICACIÓN CATASTRAL : 01-05-038—0008-000
 MATRÍCULA INMOBILIARIA : 290-56825.
 AREA LOTE : 835
 AREA CONSTRUIDA : 359
 CARACTERÍSTICAS
 DE LA CONSTRUCCIÓN : Edificio unifamiliar con
 Característica tipológicas de colonización
 antioqueña.
 EDAD DEL INMUEBLE : 70 años.
 VIDA UTIL : 60 años.

SUPUESTOS:

- Características urbanísticas: Zonas de estudio urbana y morfológicamente homogénea.
- Zonificación del suelo: Zona de Actividad múltiple (ZAM).
- Índice de construcción: cinco (5) M2C/M2S.
- Valor Metro Cuadrado de Suelo Inmueble: \$700.000
- Valor Metro Cuadrado de suelo edificable: \$350.000

IMPUESTO PREDIAL.

El valor liquidado de impuesto predial para la vigencia de 1999 sobre el inmueble en cuestión, se fija en la suma de \$2.810.436, lo que se constituye en una suma relativamente baja, comparada con los costos de conservación, mantenimiento y reparación del mismo.

Si dividimos el valor total del tributo por los metros construidos del inmueble, encontramos que el valor de la compensación por metro cuadrado edificado es de \$7.828 para el año estudiado.

Para determinar el monto de la compensación, en los términos del artículo 11 del Decreto 151 de 1998 se debe utilizar la siguiente metodología :

Compensación por restricción de los derechos de construcción y desarrollo.

Determinación del monto de la compensación en tratamientos de conservación.

A. Se determina el valor comercial por metro cuadrado de suelo del inmueble limitado por el tratamiento de conservación, así:

Se calcula el precio del terreno por el método residual tomando en cuenta el desarrollo permitido, o las rentas o ingresos potenciales que dicho uso pudiera generar. El mencionado método busca establecer el valor comercial del terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo.

Valor Potencial de Venta Proyecto de construcción.

Metros cuadrados de edificación—n potencial :Se estima que de los 835 mts². Se debe descontar 90 Mts². correspondientes a lote anexo al de valor patrimonial cuyo frente es por la calle 22 (ver carta catastral). así también, por retiro frontal se descontarían 34 mt². quedando como suelo edificable 711 mt². Restamos a esta suma los posibles vacíos de iluminación y aireación tasados en 71 mt²., quedando un área de 640 mt². que multiplicados por el índice asumido, nos da como resultado 3200 mt² de edificación potencial
Valor por metro cuadrado : \$800.000

Total : \$2.560.000.000

Valor Potencial Costos de Construcción.

Metros cuadrados de Edificación potencial: 3.200 m².

Valor por metro cuadrado : \$500.000

Total : \$1.600.000.000

Valor Potencial Utilidades.

Metros cuadrados de Edificación potencial : 3.200 mt².

Valor por metro cuadrado : \$120.000

Total : \$384.000.000

Valor Potencial Terreno.

Valor Potencial de Venta proyecto : 2.560.000.000

Menos Costos de Construcción : 1.600.000.000

Menos utilidades: 384.000.000

Total : \$576.000.000

Estando el inmueble limitado por tratamiento de Conservación por aspectos de carácter Arquitectónico y cultural, que implica la Construcción existente, estimamos el valor de Ésta calculando el costo de Reposición como nuevo de la Construcción, aplicando la Depreciación.

Metros cuadrados de Construcción : 359

Valor por metro cuadrado : 450.000

subtotal : \$161.550.000

Menos valor Depreciación : 129.240.000

Total : \$ 32.310.000

Valor lote mas Construcción :

Lote : \$576.000.000

Construcción : 32.310.000

Total : \$608.310.000

14. NORMAS URBANISTICAS GENERALES

Son aquellas que permiten establecer usos e intensidad de usos del suelo, así como actuaciones, tratamientos y procedimientos de parcelación, urbanización, construcción e incorporación al desarrollo de las diferentes zonas comprendidas dentro del perímetro urbano y suelo de expansión. Por consiguiente, otorgan derechos e imponen obligaciones urbanísticas a los propietarios de terrenos y a sus constructores, conjuntamente con la especificación de los instrumentos que se emplearán para que contribuyan eficazmente a los objetivos del desarrollo urbano y a sufragar los

costos que implica tal definición de derechos y obligaciones.

En razón de la vigencia de mediano plazo del componente urbano del Plan, en ellas también debe establecerse la oportunidad de su revisión y actualización e, igualmente, los motivos generales que a iniciativa del alcalde permitirán su revisión parcial.

14.1. SISTEMA VIAL

- Los retiros a paramentos de edificaciones, deberán conservarse de acuerdo a las secciones del sistema vial urbano. Además los criterios que definen los elementos que conforman cada una de las secciones viales consignadas en la norma urbanísticas estructurales, serán válidos para la definición de las secciones viales del sistema vial urbano.
- Cuando en las rectificaciones de antiguas vías, o construcción de nuevas, se presentan islas generadas por pares viales (como sector el Oasis, en la vía de Pereira a Cerritos), se deberán garantizar retiros dentro de ellas, para la localización de construcciones así:
- Se deberá dejar libre el área necesaria para la complementación de la vía futura si es que ésta se exige en los planes de ordenamiento territorial del sector, seguidamente un carril de mínimo 3.5 metros de ancho que sirva como bahía de aproximación, luego una zona verde de mínimo 3.5 metros de ancho, después un andén de mínimo 2.5 metros de ancho y un antejardín de 5 metros de ancho como mínimo; el cual dependiendo el uso del suelo, podrá ser endurecido todo o en parte, de acuerdo a las recomendaciones de la oficina de planeación municipal.

Estas islas conformadas por pares viales, deberán llevar cruces o retornos en cada uno de sus extremos, con el fin de que su funcionamiento sea similar al de una glorieta.

- En caso de rectificación o construcción de una vía, donde parte de ésta se construya sobre la antigua vía; los retiros a paramentos de edificaciones que se vallan a construir frente a la vía antigua, en caso de quedar remanentes de ésta, serán medidos desde el eje de vía antigua, y estos remanentes se podrán considerar como continuación de la calzada de servicios. Además se deberá exigir retiros para zona verde, andén y

antejardín, medidos con iguales criterios que los usados para la vía de servicio de la vía nueva vía.

- Los diseños viales, deberán cumplir con las condiciones técnicas mínimas, impuestas por las normas vigentes, como ancho de sección mínima, radio de giro mínimo, pendiente máxima etc. Para garantizar de esta manera seguridad para el peatón y eficiencia de operación vehicular.
- En las intersecciones viales conformadas por vías de sección regional, VAS-1, VAS-2, VAS-2E, ó V.C.E, se deberán reservar áreas de terrenos suficientes, para definir claramente la Intersección, de acuerdo a los diseños que definan el cruce, de manera que se garantice la circulación vehicular; logrando descongestionamiento vehicular y aumento del espacio público.
- La distancia máxima entre ejes de vías vehiculares resultante del trazado vial de la urbanización deberá ser de 100 metros:
- Las vías peatonales se unirán en cada extremo por vías de sección mínima colectora tipo III
 - Con el propósito de garantizar un transporte público masivo en forma segura, práctica y económica, las pendientes de las vías propuestas por el plan vial municipal, por las cuales fluirá el transporte público masivo, no podrán ser superiores al 11%.
- Las vías propuestas por el urbanizador, y que se interceptarán en uno o dos de sus extremos con vías del plan vial de sección, regional(en caso que crucen por el perímetro urbano), VAS-1, VAS-2, VAS-2E, ó V.C.E(vía colectora especial), deberán tener como sección mínima la correspondiente a una vía colectora tipo I.
- La sección mínima de vía propuesta por el urbanizador, será una vía peatonal o vehicular con restricción. Su sección mínima será:
 - . Una zona verde central de 7.0 metros
 - . Dos andenes de 1.5 metros cada uno.

En caso de permitirse por parte de la oficina de planeación municipal endurecer a futuro la zona verde, debido a que existe al menos el 60% de la comunidad interesada y es directamente beneficiada por la vía, su sección sería :

- . Una calzada de 6.0 metros

- . Dos zonas verdes de 0.80 metros cada una.
- . Dos andenes de 1.20 cada una.
- La localización de las vías del plan vial se hará conservando la filosofía de la propuesta que se presenta en los planos, los cuales hacen parte integral de este documento, sin embargo por razones topográficas o de economía podrá tener ligeros ajustes en su recorrido previo visto bueno de la secretaría de planeación municipal o de la entidad que ésta delegue, sin perderse en ningún caso la intención de la conformación de un sistema vial integrado.

14.2. SERVICIOS PÚBLICOS

Dentro de las normas urbanísticas generales que determina la Ley 388 de 1997, sobre servicios públicos, hacen parte las especificaciones de las redes secundarias de abastecimiento de los servicios públicos domiciliarios las cuales se describen a continuación:

14.2.1. Generales.

- **Fondo Municipal de Solidaridad y Responsabilidad Social.** En cumplimiento con el artículo 89 de la Ley 142, se creará el Fondo Municipal de Solidaridad y Responsabilidad Social, para el recaudo y aplicación de los subsidios que deban tener los estratos de menores ingresos del sector residencial, en la prestación de los servicios públicos domiciliarios.
- **Comité de Coordinación de los Servicios Públicos Domiciliarios.** En la Secretaría de Planeación del Municipio de Pereira se creará el Comité de Coordinación de los servicios públicos domiciliarios, integrado por representantes de las empresas prestadoras y coordinado por la secretaría de Planeación Municipal y con la presencia de representantes de las Secretarías de Control Físico, INDUVAL, Instituto Municipal de Tránsito y Transporte, CARDER y la Secretaría de Hacienda.

El objetivo de este comité es coordinar la prestación de los servicios públicos domiciliarios, en relación con los acuerdos del Plan de Desarrollo y del Plan de Usos del Suelo del Municipio.

- No se podrá construir ninguna edificación por encima de las redes de servicios públicos

domiciliarios, ni por encima de las franjas asignadas a cada servicio.

- Las líneas de transmisión, distribución de energía eléctrica y gas combustible, conducciones de acueducto y alcantarillado y redes telefónicas podrán atravesar los ríos, caudales, líneas férreas, puentes, calles, caminos y cruzar acueductos, oleoductos y otras líneas o conducciones, de conformidad con lo establecido en el artículo 57 de la Ley 142 y las normas que la modifiquen o complementen.
- Solo se permitirá la ubicación de redes de servicios en las zonas de retiros de los ríos y en los sitios que atraviesan la ciudad, siempre y cuando las condiciones allí existentes lo permitan.
- La secretaria de Planeación Municipal definirá las normas técnicas de diseño, construcción y mantenimiento que regirán la prestación de los servicios públicos y adoptará las que considere adecuadas en las condiciones establecidas por la Constitución Política, la Ley 142 de 1994 y las demás disposiciones referentes a la prestación de los servicios públicos domiciliarios.

- Quienes presten servicios públicos en el territorio del Municipio de Pereira, estarán sujetas a las normas generales sobre la planeación urbana, la circulación y el tránsito, el uso del espacio público, la seguridad y tranquilidad ciudadanas; y las autoridades pueden exigirles las garantías adecuadas a los riesgos que creen.
- Los predios que se encuentran dentro de las zonas propuestas de expansión urbana deben cumplir con los lineamientos que establezcan las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios, para el óptimo desarrollo de estos predios.
- Las redes de servicios públicos necesarias para el óptimo desarrollo de los predios ubicados en las zonas de expansión urbana deben ser construidas por los propietarios, las cuales deberán ser entregadas posteriormente a la empresa prestadora correspondiente para su debida operación y mantenimiento.

14.2.2. Acueducto y Alcantarillado.

- Todo proyecto arquitectónico y/o urbanístico que se pretenda desarrollar debe contemplar, tanto al interior de las viviendas como en el proyecto general, la separación de las aguas lluvias de las aguas negras.
- Para los proyectos arquitectónicos y/o urbanísticos que se pretendan desarrollar y que

requieran de ampliación de las redes de acueducto, alcantarillado o energía para incrementar la densidad permitida en el sector, los urbanizadores y/o constructores deberán a su completo costo, ampliar las redes y/o sistemas de bombeo, centrales o subestaciones pertinentes para lograrlo, previa autorización, revisión, interventoría y control del proyecto por parte de la Administración Municipal y de la empresa prestadora de cada servicio, de conformidad con las normas vigentes.

- Todas las redes subterráneas de servicios públicos se distribuyen en el subsuelo, a lo largo de las vías, bajo la rasante de las mismas, en forma horizontal, en las franjas asignadas a cada servicio, cuyas dimensiones estarán determinadas en las normas técnicas de diseño, construcción y materiales que para cada servicio tenga la Secretaría de Planeación del Municipio de Pereira.
- Ningún servicio podrá ubicarse por debajo o por encima de otro servicio, excepto en los casos de cruces de líneas, donde se harán los desvíos acordes con lo especificado en las normas técnicas de la Secretaría de Planeación del Municipio de Pereira.
- La red de alcantarillado sanitario debe estar a mayor profundidad que las demás redes, por razones sanitarias.
- Los predios ubicados en la zona de expansión urbana deberán conectarse al sistema de acueducto del municipio de la siguiente manera: Desde el sitio previsto para la construcción de los tanques, conformando los circuitos que se tienen diseñados por parte de la empresa prestadora.
- No se permitirá la conexión de los predios al sistema de acueducto a partir de las redes matrices construidas entre los tanques propuestos. Deben cumplir con la conformación de los circuitos previstos por el Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado.
- Aquellos predios que no se encuentran involucrados dentro del plan maestro de alcantarillado y se hallan definido como zonas de expansión urbana, deberán dar solución de aguas servidas mediante la construcción de un sistema de tratamiento que garantice la descontaminación de los afluentes receptores.
- El abastecimiento de agua para las zonas de expansión urbana será de la siguiente manera:
- Zona Oriental (Mirador): Hasta la cota 1450.00 m.s.n.m. se abastecerá por gravedad mediante la infraestructura del Circuito Universidad, las cuales se encuentran diseñadas por el Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado. Los

predios que se encuentran por encima de la cota 1450.00 m.s.n.m. deben cumplir con los lineamientos establecidos para la conformación del Circuito El Mirador, contemplados en el acuerdo N° 160 de 1995.

- Zona Sur: Se abastecerán hasta el límite de la zona de expansión, a partir de los sitios que se tienen destinados para la construcción de cada uno de los tanques que conforman cada uno de los circuitos; estos son: Tanque Rocío y Tanque Naranjito tal como aparece en el plano del sistema de acueducto que hace parte de este documento.
- Zona Occidental (Galicia): Se abastecerán a partir del tanque San Cayetano, cumpliendo con los lineamientos establecidos en el plan maestro que se realizó para este sector y se denominó Circuito Cerritos I.
- Zona Norte (Ciudadela del Café): Hasta la cota 1366.00 m.s.n.m. se abastecerán por gravedad mediante la infraestructura del Circuito Ciudadela del Café, el cual es abastecido actualmente desde el tanque Imelca.

14.2.3. Energía y Telecomunicaciones.

- Debajo de las redes de energía no se permitirá la construcción de ningún tipo de edificación; aquellos predios por donde crucen redes de energía deben cumplir con los siguientes retiros:
 - De 32.00 metros a lado y lado del eje en líneas de energía de 500 KV.
 - De 16.00 metros a lado y lado del eje en líneas de energía de 230 KV.
 - De 8.00 metros a lado y lado del eje en líneas de energía de 115 KV.
- Las redes de energía eléctrica, telefonía, por razones de seguridad deben estar por encima de las redes de acueducto y alcantarillado. Las de energía eléctrica deben localizarse a una distancia tal de las construcciones que no presente peligro de contacto para los habitantes.
- Solo se permitirán redes aéreas en proyectos urbanísticos de interés social. Cuando se utilicen redes aéreas de diferentes servicios en un mismo poste se deberán cumplir los siguientes criterios:
 - Por razones de seguridad las líneas de energía eléctrica se localizará en la franja superior.
 - Debe haber una franja de separación entre la franja de energía eléctrica y la de telefonía que ocupa la franja inmediatamente inferior.

- Contiguo a la franja de telefonía, en un nivel inferior, estará la franja destinada a la televisión por cable y otros servicios de telecomunicaciones.
- La parte inferior de la franja de televisión por cable y otros servicios de telecomunicaciones deberá estar a una altura sobre el nivel del piso que permita el libre paso de vehículos por debajo.
- Sobre las franjas de ubicación de redes, ya sean subterráneas o aéreas, no se podrán instalar otros componentes diferentes, tales como elementos del amoblamiento urbano o anuncios publicitarios de cualquier tipo, que obstaculicen su funcionamiento, reparación o mantenimiento.
- En el sitio de ubicación de un poste debe verificarse que no existan redes canalizadas de servicios, si esto ocurre, se desplazará el punto de localización del poste, el cual debe cumplir con la separación mínima determinada por la secretaría de planeación según criterios técnicos, estéticos y urbanísticos.
- Se determinan los siguientes umbrales para hacer el cambio de redes aéreas a subterráneas:
 - Vías que a más tardar el 1º de Enero del año 2001 tendrán subterráneas las redes de servicios públicos en VAS
 - Vías que a más tardar el 1º de Enero del año 2016 tendrán subterráneas las redes de servicios públicos en todas las vías VAP y VAS.
 - En la zona central de la ciudad y las áreas con estratos socioeconómicos 5 y 6, tal como se define en la estratificación vigente para la ciudad, la ubicación de nuevas redes en caso de autorizarse será subterránea y canalizada. En estas zonas no se permitirán nuevas redes aéreas.
 - Se permitirá la construcción de redes eléctricas aéreas en los estratos 1, 2, 3, y 4 y en las áreas suburbana, rural para casos puntuales o en parcelaciones.
- Las actividades de manejo de las basuras deberán realizarse en forma tal que se eviten situaciones como:
 - La permanencia continua en vías, áreas públicas de basuras o recipientes que las contengan, de manera que causen problemas ambientales, estéticos o deterioro de la salud pública.
 - La proliferación de vectores y condiciones que propicien la transmisión de enfermedades a seres humanos o animales, como consecuencia del manejo inadecuado de las basuras.
 - Los riesgos a operarios del servicio de aseo o al público en general.
 - La contaminación del aire, suelo o agua.
 - Los incendios y accidentes.
 - La generación de olores ofensivos, polvo y otras molestias.
 - La inadecuada disposición final de las basuras.
- Las entidades prestadoras del servicio de aseo establecerán macrorutas y microrutas para las cuadrillas de barrido, respetando las normas de tránsito, las características físicas y de usos del suelo del Municipio de Pereira y la frecuencia establecida. Estas rutas se darán a conocer a los usuarios y a la Secretaría de Planeación Municipal y las cumplirá la empresa que preste el servicio.
- La empresa prestadora del servicio de aseo que maneje el sitio de disposición final será responsable por los efectos ambientales asociados hasta cuando se eliminen las condiciones que puedan originar efectos nocivos a los recursos naturales, la salud de las personas y el medio ambiente.
- Toda persona natural o jurídica, oficial o privada que produzca escombros es responsable de los efectos negativos que cause la inadecuada disposición final de los mismos.
- Para las escombreras se tienen las siguientes disposiciones generales:
 - Los sitios determinados como escombreras permitirán una posterior adecuación, en zonas verdes y de recreación, que beneficien las condiciones ambientales, sociales y paisajísticas de todo el sector
 - Los sitios de escombreras serán sobre áreas de drenajes de cauces intermitentes, los cuales recibirán los escombros, previa adecuación de obras de drenaje (filtros estilo espina de pescado)
 - Los llenos y cortes se diseñaran con pendientes que permitan un recubrimiento con capa vegetal (trenza, grama, etc.)

14.2.4. Aseo.

- En el manejo de residuos, basuras, desechos y desperdicios, se utilizarán los mejores métodos, de acuerdo con los avances de la ciencia y tecnología, para la recolección, tratamiento, procesamiento, y disposición final de residuos, basuras, desperdicios y, en general, de desechos de cualquier clase.

para evitar los fenómenos de erosión superficial y desprendimientos por cambios de temperatura, aguas superficiales y de escorrentía.

- Los diseños viales serán una respuesta positiva a las necesidades del desarrollo futuro considerado para toda el área en su conjunto, por tal motivo se diseñaran con unas especificaciones técnicas adecuadas.
- Los filtros a construir, para la adecuación del predio, serán a lo largo del drenaje o vaguada a intervenir, la cual es fundamental para garantizar un adecuado desarrollo del proyecto, ya que garantiza la evacuación de las aguas de infiltración de la etapa de funcionamiento de la escombrera.
- Los lotes de las escombreras deberán ser cercados en su totalidad para evitar que sean utilizados para otros fines y así mantener un control sobre el funcionamiento de la escombrera. Igualmente debe estar acondicionado de porterías, las cuales contarán con una caseta de control y vigilancia a las entradas del terreno.
- Los escombros que se recibirán son aquellos provenientes de las construcciones y demoliciones de obras civiles, sobrantes de movimientos de tierra y finalmente tierra vegetal. En ningún caso se recibirá basura ni materiales contaminados con residuos o desechos líquidos o sólidos que sean tóxicos o peligrosos.