

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE PEREIRA DOCUMENTO TÉCNICO SOPORTE

TABLA DE CONTENIDO

Página

| | |
|--|-----------------------------|
| CAPÍTULO I | |
| COMPONENTE GENERAL DEL PLAN DE ORDENAMIENTO. | 1 |
| 1. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS TERRITORIALES | 1 |
| 1.1. OBJETIVOS | 1 |
| 1.2. ESTRATEGIAS | 2 |
| 1.2.1. Para lograr un desarrollo sostenible | VER ESQUEMAS A, B, J |
| 1.2.2. Para generar una plataforma urbano-regional competitiva | VER ESQUEMA C, D |
| 1.2.3. Para lograr la integración regional y nacional | VER ESQUEMA E |
| 1.2.4. Para desarrollar el ecoturismo | VER ESQUEMA F |
| 2. CONTENIDO ESTRUCTURAL | 3 |
| 2.1. SISTEMAS DE COMUNICACIÓN ENTRE EL ÁREA URBANA Y RURAL Y SU ARTICULACIÓN CON LOS RESPECTIVOS SISTEMAS REGIONALES | VER PLANO 1B |
| 2.1.1. Situación actual | 4 |
| 2.1.2. Criterios de intervención | 5 |
| 2.1.3. Propuesta | 5 |
| 2.1.3.1. Sistema de comunicación a nivel regional | 5 |
| 2.1.3.2. Sistema de comunicación entre área urbana y área rural | VER ESQUEMA H |
| | 5 |
| 2.1.3.3. Nodos articuladores entre el sistema de comunicación vial Urbano-rural y el sistema de comunicación regional | 6 |
| 2.1.3.4. Otros sistemas de comunicación a desarrollar | 6 |
| 2.2. POLITICAS DE LARGO PLAZO PARA LA OCUPACION Y MANEJO DEL SUELO Y DEMÁS RECURSOS NATURALES | 6 |
| 2.2.1. Síntesis de la problemática ambiental | 6 |
| 2.2.2. Política ambiental general del municipio | 7 |
| 2.2.3. Políticas de largo plazo para la ocupación y manejo del suelo | 8 |
| 2.2.3.1. Capacidad de acogida del territorio | 7 |
| 2.2.4. Políticas de largo plazo para el manejo del recurso hídrico | 9 |
| 2.2.4.1. Situación actual | 9 |
| 2.2.4.2. Política para el abastecimiento de agua potable | 10 |
| 2.2.4.3. Política para el saneamiento hídrico | 10 |
| 2.2.4.4. Política de humedales | 10 |
| 2.2.5. Políticas de largo plazo para el manejo del recurso forestal | 11 |
| 2.2.5.1. Objetivo general | 11 |
| 2.2.5.2. Objetivos específicos | 11 |
| 2.2.5.3. Incentivos a la conservación y uso del bosque | 11 |
| 2.2.6. Políticas de largo plazo para la defensa del paisaje | 12 |
| 2.2.7. Señalamiento de las áreas de protección del medio ambiente | 12 |
| 2.2.7.1. Identificación y caracterización de los ecosistemas de importancia ambiental del | |

| | |
|--|----|
| municipio | 12 |
| 2.2.7.2. Otros suelos de protección y restricción ambiental | 16 |
| 2.2.8. Medidas para la protección del medio ambiente, conservación de los recursos naturales y defensa del paisaje | 18 |
| 2.2.8.1. Manejo y reglamentación de las áreas naturales protegidas | 18 |
| 2.2.9. Determinación de zonas de alto riesgo para localización de Asentamientos humanos | 20 |
| 2.2.9.1. Riesgo volcánico | 21 |
| 2.2.9.2. Riesgo sísmico | 21 |
| 2.2.9.3. Riesgos geotécnicos e hidrológicos | 23 |
| 2.2.10. Parámetros ambientales para la clasificación del territorio | 25 |
| 2.2.10.1. Parámetros para la delimitación del suelo de expansión urbana | 25 |
| 2.2.10.2. Criterios para la localización de zonas suburbanas | 25 |
| 2.3. LOCALIZACIÓN DE ACTIVIDADES, INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS QUE GARANTIZAN RELACIONES FUNCIONALES ENTRE ASENTAMIENTOS Y ZONAS URBANAS Y RURALES | 26 |
| 2.3.1. Infraestructura de servicios públicos | 26 |
| 2.3.1.1. Situación actual | 26 |
| 2.3.1.2. Criterios de intervención | 28 |
| 2.3.1.3. Propuesta | 28 |
| 2.3.2. Infraestructura equipamientos básicos | 31 |
| 2.3.2.1. Situación actual | 31 |
| 2.3.2.2. Criterios de intervención | 31 |
| 2.3.3. Sistema de espacio público del componente general | 32 |
| 2.3.3.1. Situación actual | 32 |
| 2.3.3.2. Definición de políticas, estrategias y objetivos del espacio público | 32 |
| 2.3.3.3. Definición del sistema de espacio público y delimitación de los Elementos que lo constituyen en el componente general | 33 |
| 2.4. CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO | 36 |
| 2.4.1. Situación actual | 36 |
| 2.4.2. Criterios de intervención | 38 |
| 2.4.3. Propuesta | 39 |
| 2.4.3.1. Suelo urbano | 39 |
| 2.4.3.2. Suelo de expansión urbana | 40 |
| 2.4.3.3. Suelo rural | 42 |
| 2.4.3.4. Suelo de protección | 42 |
| 3. NORMAS URBANÍSTICAS ESTRUCTURALES | 42 |
| 3.1. SISTEMA VIAL | 42 |
| 3.1.1. JERARQUIA VIAL | 42 |
| 3.1.1.1. Vial nacional | 43 |
| 3.1.1.2. Vía banca del ferrocarril | 43 |
| 3.1.1.3. Vía arteria principal (VAP) | 43 |
| 3.1.1.4. Vías arterias secundarias (VAS) | 43 |
| 3.1.1.5. Vías arterias secundaria uno (VAS-1) | 43 |
| 3.1.1.6. Vías arterias secundaria dos (VAS -2) | 44 |
| 3.1.1.7. Vías arterias secundaria especial (VAS -2E) | 44 |
| 3.1.1.8. Vía colector tipo I | 44 |
| 3.1.1.9. Vía colector especial (vía colector tipo II) | 44 |
| 3.1.1.10. Vía colector tipo III | 44 |
| 3.1.1.11. Vía paisajística tipo I | 44 |
| 3.1.1.12. Vía paisajística tipo II | 44 |
| 3.1.1.13. Vía peatonal | 45 |
| 3.1.1.14. Vías veredales | 45 |
| 3.1.2. RETIROS A VIAS NACIONALES Y REGIONALES | 45 |
| 3.1.2.1. Vía armenia | 45 |
| 3.1.2.2. Vía Pereira – Cerritos – Cartago | 45 |
| 3.1.2.3. Vía autopista del Café | 46 |
| 3.1.2.4. Vía Cerritos - la Virginia | 46 |

| | |
|---|----|
| 3.1.2.5. Retiros a Vías Nacionales (Sotará autopista del Café con los Tramos la Romelia – el Pollo y limite de la zona de Expansión Sur – punto treinta), y regionales (la esmeralda, Alcalá – la Virginia, el Caucho y Marsella) | 46 |
| 3.1.3. SISTEMA DE TRANSPORTE | 48 |
| 3.2. SERVICIOS PUBLICOS | 49 |
| 3.2.1. Para la construcción de plantas de tratamiento de agua potable | 49 |
| 3.2.2. Para la construcción de tanques de almacenamiento | 49 |
| 3.2.3. Para la construcción de redes expresas | 50 |
| 3.2.4. Para la construcción de interceptores | 50 |
| 3.2.5. Para la construcción de plantas de tratamiento de aguas Residuales | 50 |
| 3.2.6. Para la construcción de subestaciones de energía | 51 |
| 3.2.7. Para la construcción de nuevos sitios para la disposición final de desechos sólidos | 51 |
| 3.2.8. Para la construcción de las instalaciones destinadas al Abastecimiento del gas domiciliario | 51 |
| 3.2.9. Para la ubicación de los sitios como escombreras | 51 |
| 3.3. NORMAS GENERALES PARA EL USO Y APROVECHAMIENTO DE LOS RECURSOS NATURALES RENOVABLES Y LA PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE | 52 |
| 3.3.1. Normas generales para el uso y aprovechamiento de los recursos naturales renovables | 52 |
| 3.3.1.1. Ministerio de la ley | 52 |
| 3.3.1.2. Permiso | 52 |
| 3.3.1.3. Concesión | 52 |
| 3.3.1.4. Licencias ambientales (D.R. 157/94 art. 2) | 53 |
| 3.3.1.5. Competencia para el otorgamiento de licencias ambientales (DR 1573/94 arts 6,7 y 8) | 53 |
| 3.3.1.6. Autorización | 53 |
| 3.3.2. Normas para la protección del medio ambiente y la prevención y Mitigación de riesgos | 53 |

PLANOS ANEXOS

| | Página |
|--|-----------|
| CAPITULO II | |
| COMPONENTE URBANO | 55 |
| | |
| 1. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS | 55 |
| 1.1 OBJETIVOS | 55 |
| 1.2 ESTRATEGIAS | 55 |
| 1.2.1. Para consolidar el desarrollo del casco urbano | 55 |
| 1.2.2. Para genera una plataforma urbana Eficiente y Funcional | 55 |
| 1.2.3. Para Constituir el Espacio Público en el principal Elemento | 55 |
| 1.2.4. Para Logra un Desarrollo Urbano Sostenible | 55 |
| | |
| 2. LOS SISTEMAS DE LA PLANIFICACIÓN EN EL ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO | 56 |
| 2.1. EL PLANEAMIENTO URBANISTICO ZONAL | 56 |
| 2.1.1. Criterios para la delimitación de las zonas de planificación (Z.P.) | 56 |
| 2.1.2. Zonas de planificación (Z.P) | 57 |
| 2.1.3. Unidades de planificación (U.P.) | 57 |
| 2.1.4. Los planes locales | 57 |
| 2.2. LOS SISTEMAS ESTRUCTURANTES | 57 |
| 2.3. EL MODELO DE ORDENAMIENTO | 57 |
| 2.3.1 Los macroproyectos integrales | 57 |
| 2.3.2. La norma urbanística | 58 |
| 2.3.2.1. Los usos del suelo | 58 |
| 2.3.2.2. Las areas de tratamiento | 58 |
| 2.3.3. Proceso de formulación de las normas | 58 |
| 2.4. LOS INSTRUMENTOS DE GESTION EN EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL | 58 |
| 2.4.1. Instrumentos de Planeación | 58 |
| 2.4.2 Las actuaciones urbanísticas | 58 |
| 2.4.3 Instrumentos de financiación | 58 |
| 2.5. DETERMINACION DE LAS Zonas de Planificación (Z.P.) | 59 |
| 2.5.1. ZONA DE PLANIFICACION CENTRO METROPOLITANO | 59 |
| 2.5.1.1. Objetivo principal | 59 |
| 2.5.1.2. Objetivos especificos | 59 |
| 2.5.1.3. Unidades de planificación | 59 |
| 2.5.2 ZONA DE PLANIFICACION ORIENTAL | 59 |
| 2.5.2.1. Objetivos | 59 |
| 2.5.2.2. Objetivos especificos | 60 |
| 2.5.3 ZONA DE PLANIFICACION OTUN – CONSOTA | 60 |
| 2.5.3.1. Objetivo | 60 |
| 2.5.3.2. Objetivos especificos | 60 |
| 2.5.4. ZONA DE PLANIFICACION SUR | 60 |
| 2.5.4.1. Objetivo | 60 |
| 2.5.4.2. Objetivos especificos | 60 |
| 2.5.5 ZONA DE PLANIFICACION OCCIDENTAL | 61 |
| 2.5.5.1. Objetivo | 61 |
| 2.5.5.2. Objetivos especificos 61 | 61 |
| 2.5.5.3. Unidades de planificación | 61 |
| | |
| 3. LOCALIZACION Y DIMENSIONAMIENTO DE INFRAESTRUCTURAS | 61 |
| 3.1 PARA EL SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE, EN AREA URBANA Y DE EXPANSION | 61 |

| | |
|--|----|
| 3.1.1. Sistema Vial | 62 |
| 3.1.2. Tránsito | 63 |
| 3.1.2.1. Situación Actual | 63 |
| 3.1.2.2. Criterios de Intervención | 63 |
| 3.1.2.3. Propuesta | 64 |
| 3.1.3 Sistema de transporte | 64 |
| 3.1.3.1. Transporte público | 64 |
| 3.1.3.2. Terminales de Transporte | 68 |
| 3.2 SERVICIOS PUBLICOS | 68 |
| 3.2.1. Situación Actual | 68 |
| 3.2.1.1. Telecomunicaciones | 69 |
| 3.2.1.2. Energía Eléctrica | 69 |
| 3.2.1.3. Gas Natural | 69 |
| 3.2.1.4. Acueducto | 70 |
| 3.2.1.5. Alcantarillado | 71 |
| 3.2.1.6. Colector Egoyá | 71 |
| 3.2.1.7. Aseo | 72 |
| 3.2.2. Criterios de Intervención | 72 |
| 3.2.3. Propuesta | 73 |
| 3.2.3.1. Acueducto | 73 |
| 3.2.3.2. Alcantarillado | 74 |
| 3.2.3.3. Colector Egoyá | 75 |
| 3.2.3.4. Energía | 75 |
| 3.2.3.5. Telecomunicaciones | 75 |
| 3.2.3.6. Aseo | 76 |
| 3.2.3.7. Gas Domiciliario | 77 |
| 3.3 SISTEMA DE ESPACIOS PUBLICOS | 77 |
| 3.3.1. Situación Actual | 77 |
| 3.3.2. Definición de políticas, estrategias y objetivos del espacio público en el componente urbano | 77 |
| 3.3.2.1. Políticas | 77 |
| 3.3.2.2. Objetivos | 77 |
| 3.3.2.3. Estrategias | 77 |
| 3.3.3. Inventario general de los elementos constitutivos del sistema de espacio público del componente urbano | 78 |
| 3.3.3.1. Subsistema verde y recreativo | 78 |
| 3.3.4. Definición del sistema de enlace y articulación entre los diferentes niveles | 81 |
| 3.3.4.1. Subsistema vial | 81 |
| 3.3.5. Definición de la cobertura actual de espacio público por habitante | 83 |
| 3.3.5.1. Nivel estructural | 83 |
| 3.3.5.2. Nivel local | 84 |
| 3.3.6. Definición de proyectos y programas para suplir las necesidades de espacio público en el corto, mediano y largo plazo | 85 |
| 3.3.6.1. Nivel estructural | 85 |
| 3.3.6.2. Nivel local | 86 |
| 3.3.7 Definición del espacio público del nivel sectorial y local dentro de los panes parciales y unidades de actuación | 86 |
| 3.4. INFRAESTRUCTURA EQUIPAMIENTOS BASICOS | 86 |
| 3.4.1. Situación Actual | 86 |
| 3.4.1.1. Educación | 87 |
| 3.4.1.2. Salud | 88 |
| 3.4.2. Criterios de Intervención | 89 |
| 3.4.3 Propuesta | 90 |
| 3.4.3.1. Zonas de Expansión | 90 |
| 3.4.3.2. Zona Urbana | 92 |

| | |
|---|------------|
| 3.4.3.3. Equipamiento | 92 |
| 4. ZONIFICACION AMBIENTAL PARA EL COMPONENTE URBANO | 95 |
| 4.1 POLITICAS DE MEDIANO Y CORTO PLAZO SOBRE USO Y OCUPACION DEL SUELO URBANO Y DE LAS AREAS DE EXPANSION | 95 |
| 4.1.1. Políticas para la ocupación y manejo del suelo urbano | 95 |
| 4.1.1.1. Mitigación de los riesgos ambientales | 95 |
| 4.1.1.2. Recuperación de las áreas residuales de protección ambiental | 95 |
| 4.1.2. Políticas para la ocupación y manejo del suelo de expansión urbana | 97 |
| 4.2. DELIMITACION DE AREAS DE CONSERVACION Y PROTECCION DE LOS RECURSOS NATURALES Y PAISAJISTICOS | 98 |
| 4.2.1. Protección del recurso hídrico superficial | 98 |
| 4.2.1.1. Intervención de cauces | 98 |
| 4.2.1.2. delimitación de los retiros obligatorios | 99 |
| 4.2.2. Protección del recurso bosque | 99 |
| 4.2.2.1. Jardín Ambiental Consota | 99 |
| 4.2.2.2. Jardín Botánico UTP | 100 |
| 4.2.3. Conservación y protección de los recursos paisajísticos | 100 |
| 4.2.3.1. El Macroabánico Hidrovolcánico | 100 |
| 4.2.3.2. Sistema orográfico | 100 |
| 4.2.3.3. Sistema hídrico | 101 |
| 4.3. AREAS EXPUESTAS A AMENAZAS Y RIESGOS NATURALES | 101 |
| 4.3.1. Areas expuestas a amenazas naturales | 101 |
| 4.3.1.1. Definición y evaluación de la amenaza | 101 |
| 4.3.1.2. Deslizamientos o movimientos en masa | 101 |
| 4.3.1.3. Inundaciones y crecientes | 101 |
| 4.3.2. Delimitación de las áreas expuestas a riesgos naturales | 102 |
| 4.3.2.1. Definición de Riesgo | 102 |
| 4.3.2.2. Manejo de las áreas expuestas a riesgos geotécnicos e hidrológicos | 102 |
| 4.4. RIESGO SISMICO | 105 |
| 4.4.1. Mapa de microzonificación sísmica | 105 |
| 4.4.2. Recomendaciones | 107 |
| 4.4.3. Reglamentación | 108 |
| 5. DETERMINACION DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS | 108 |
| 5.1. AREAS OBJETO DE LOS DIFERENTES TRATAMIENTOS EN SUELO URBANO | 108 |
| 5.1.1. Tratamiento de renovación | 108 |
| 5.1.2. Tratamiento de redesarrollo | 109 |
| 5.1.3. Tratamiento de consolidación | 109 |
| 5.1.3.1. Consolidación con cambio de patrón Tipo A: de barrios antiguos - pericentrales | 110 |
| 5.1.3.2. Consolidación con cambio de patrón Tipo B: de barrios modernos – de baja densidad | 110 |
| 5.1.3.3. Consolidación sin cambio de patrón Tipo A: de planes de vivienda o de vivienda popular | 111 |
| 5.1.3.4. Consolidación sin cambio de patrón tipo B: de urbanizaciones y conjuntos cerrados | 111 |
| 5.1.4. Tratamiento de mejoramiento integral | 112 |
| 5.1.4.1. Criterios generales para las zonas con tratamiento de mejoramiento integral | 112 |
| 5.1.4.2. Zonas sujetas al tratamiento de mejoramiento integral | 112 |
| 5.1.5. Tratamiento de desarrollo | 113 |
| 5.1.5.1. Criterios generales para las zonas con tratamiento de desarrollo | 113 |
| 5.1.5.2. Desarrollo tipo I | 113 |
| 5.1.5.3. Desarrollo Tipo II | 113 |
| 5.1.6. Tratamiento de conservación | 113 |
| 5.1.6.1. De conservación histórica y arquitectónica | 114 |
| 5.1.6.2. De Conservación Ambiental | 114 |
| 5.1.7. Zona centro metropolitano | 114 |
| 5.1.7.1. Centro Tradicional | 114 |

| | |
|--|------------|
| 5.1.7.2. Zona de expansión del Centro Metropolitano | 114 |
| 5.1.8. Zona sub - centro de cuba | 114 |
| 5.1.8.1. Criterios de Intervención | 115 |
| 5.1.9. Ejes estructurantes | 115 |
| 5.1.9.1. Criterios de intervención | 115 |
| 5.2. AREAS OBJETO DE LOS DIFERENTES TRATAMIENTOS EN SUELO DE EXPANSION URBANO | 115 |
| 5.2.1. TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL | 115 |
| 5.2.1.1. Zonas sujetas al tratamiento de mejoramiento integral | 115 |
| 5.2.1.2. Criterios de intervención | 115 |
| 5.2.2. TRATAMIENTO DE DESARROLLO | 115 |
| 5.2.2.1. Criterios de intervención | 115 |
| 5.2.2.2. Zonas sujetas al tratamiento de desarrollo en el suelo de expansión | 116 |
| 5.2.3. TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA | 116 |
| 5.2.3.1. Criterios de intervención | 116 |
| 5.2.3.2. Areas sujetas al tratamiento de conservación arquitectónica | 116 |
| 6. ESTRATEGIA DE MEDIANO PLAZO PARA EL DESARROLLO DE PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS) Y DE MEJORAMIENTO INTEGRAL | 116 |
| 6.1. SITUACION ACTUAL | 116 |
| 6.2. CRITERIOS DE INTERVENCIÓN | 117 |
| 6.3. DEFINICION | 118 |
| 6.4. CONTENIDO GENERAL | 118 |
| 6.4.1. Estrategia de vivienda social | 118 |
| 6.4.2. Estrategia de mejoramiento integral | 119 |
| 6.4.3. Directrices | 119 |
| 6.4.4. Parámetros de Habitabilidad | 119 |
| 6.4.5. Parámetros de Localización | 120 |
| 6.4.5.1. Aptitud del uso del suelo | 120 |
| 6.4.5.2. Disponibilidad de servicios públicos | 120 |
| 6.4.5.3. Amarre a la malla vial y al sistema de transporte público | 120 |
| 6.4.5.4. Estándares de equipamientos comunitarios | 120 |
| 6.4.5.5. Inclusión en el Plan Parcial | 120 |
| 6.4.5.6. Localización | 120 |
| 6.5. MECANISMOS PARA LA REUBICACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS EN ZONAS DE ALTO RIESGO | 120 |
| 7. USOS DEL SUELO | 122 |
| 7.1. Situación Actual | 122 |
| 7.2. Criterios de Intervención | 123 |
| 7.2.1. Para la Clasificación de Usos del Suelo | 123 |
| 7.2.2. Criterios para la Zonificación de Usos del Suelo | 124 |
| 7.3. Propuestas para la zonificación de los usos del suelo urbano y de expansión urbano | 125 |
| 8. AREAS MORFOLOGICAS HOMOGENEAS | 127 |
| 8.1 DEFINICION | 127 |
| 9. ESPECIFICACION DE LA NATURALEZA, ALCANCE Y AREA DE OPERACIÓN DE LOS MACROPROYECTOS URBANOS. | 127 |
| 9.1. CONCEPTO | 127 |
| 9.2. OBJETIVOS | 127 |
| 9.3. CARACTERISTICAS | 128 |
| 9.4. DETERMINACION DE MACROPROYECTOS URBANOS Y LOCALIZACIÓN DE ÁREAS DE OPERACIÓN | 128 |
| 9.4.1. Plan Maestro de Transporte Metropolitano | 128 |
| 9.4.2. Avenida Belalcazar y conexión con la calzada Norte y Sur de la Avenida de Las Américas | 128 |
| 9.4.3. Recuperación urbanística del centro tradicional de la ciudad | 129 |
| 9.4.4. Plan de recuperación Integral del Colector Egoyá y sus áreas de influencia | 129 |

| | |
|---|------------|
| 9.4.4.1. Delimitación del área de influencia del diseño urbano | 129 |
| 9.4.5. Recuperación paisajista y ambiental del tramo urbano del Río Otún | 129 |
| 9.4.6. Recuperación Paisajística y Ambiental del tramo urbano de Río Consota | 129 |
| 10. DIRECTRICES Y PARAMETROS PARA LA FORMULACION DE PLANES PARCIALES | 130 |
| 10.1. DEFINICION | 130 |
| 10.2. PUEDE SER ORIGINADO A PARTIR DE | 130 |
| 10.3. CRITERIOS PARA LA DELIMITACION DE UN PLAN PARCIAL | 130 |
| 10.4. AMBITOS DE APLICACIÓN | 131 |
| 10.5. TIPOS DE PLANES PARCIALES | 131 |
| 10.6. FASES DE LOS PLANES PARCIALES | 132 |
| 10.7. CONTENIDO DE LOS PLANES PARCIALES | 132 |
| 10.8. DETERMINACIONES ADICIONALES EN PLANES PARCIALES DE INICIATIVA PRIVADA | 133 |
| 10.9. DOCUMENTACION DE LOS PLANES PARCIALES | 133 |
| 10.10. PLANES PARCIALES QUE PUEDEN DARSE EN EL AREA URBANA | 134 |
| 10.10.1. Zona de Influencia del Viaducto | 134 |
| 10.10.2. Zona de Renovación de la Antigua Galería | 134 |
| 10.10.3. Zona de Redesarrollo del Colector Egoyá, desde la zona de la Galería hasta la calle 27 | 134 |
| 10.10.4. Zona de Redesarrollo de Turín | 134 |
| 10.10.5. Zona de Consolidación Corocito, Berlín – Villavicencio | 135 |
| 10.10.6. Zona del Tramo Urbano del río Otún y del río Consota | 135 |
| 10.10.7. Zona de Desarrollo Naranjito y La Villa Olímpica | 135 |
| 10.11. PLANES PARCIALES QUE PUEDEN DESARROLLARSE EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA | 135 |
| 11. DETERMINACION DE LAS CARACTERISTICAS DE LAS UNIDADES DE ACTUACION URBANISTICA, TANTO DEL SUELO URBANO COMO DENTRO DEL SUELO DE EXPANSIÓN | 136 |
| 11.1. LAS UNIDADES DE ACTUACION URBANISTICA | 136 |
| 11.1.1. Definición | 136 |
| 11.1.2. Características | 136 |
| 11.1.3. Condiciones para Definir Unidades de Actuación Urbanística | 136 |
| 11.1.4. Criterios para Delimitar una Unidad de Actuación Urbanística | 136 |
| 11.1.5. Unidades de Actuación por Gestión Privada o Mixta | 137 |
| 11.1.6. Vinculación de los Propietarios | 137 |
| 11.1.7. Obligaciones de los Propietarios | 137 |
| 11.1.8. Procedimiento para la Ejecución de las Unidades de Actuación Urbanística | 137 |
| 11.1.9. Unidades de Actuación por Gestión Pública | 138 |
| 11.1.9.1. Procedimientos para Unidades de Actuación por Gestión Pública | 138 |
| 11.1.10. La Cooperación entre Participes | 139 |
| 12. INSTRUMENTOS Y MECANISMOS DE GESTION URBANISTICA | 139 |
| 12.1. INSTRUMENTOS DE PLANIFICACION | 139 |
| 12.2. INSTRUMENTOS DE GESTION URBANISTICA | 139 |
| 12.2.1. Clasificación Instrumentos de Gestión | 140 |
| 12.2.1.1. Instrumentos de Intervención Sobre La Estructura Predial | 140 |
| 12.2.1.2. Instrumentos de Intervención sobre el Derecho de Propiedad | 140 |
| 12.2.1.3. Instrumentos Financieros | 144 |
| 12.2.1.4. Instrumentos para el reparto de cargas y beneficios | 152 |
| 13. PATRIMONIO CULTURAL | 161 |
| 13.1 INSTRUMENTACIÓN JURÍDICA DEL ESTADO PARA LA PRESERVACIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL | 161 |
| 13.2. CONCEPTUALIZACIÓN JURÍDICA | 162 |
| 13.3. CONTEXTO HISTÓRICO LOCAL | 164 |
| 13.4. CARACTERIZACIÓN DEL PATRIMONIO TANGIBLE DEL MUNICIPIO DE PEREIRA | 164 |
| 13.4.1. Patrimonio Arqueológico | 164 |
| 13.4.2. Patrimonio urbanístico y arquitectónico | 164 |
| 13.5. POLÍTICAS Y DIRECTRICES | 165 |

| | |
|--|------------|
| 13.6. PROCESO PARA LA DETERMINACIÓN DE LOS INMUEBLES PATRIMONIALES DEL AREA URBANA DE PEREIRA | 165 |
| 13.7. LINEAMIENTOS GENERALES PAR UN PROCESO DE CONSERVACIÓN | 168 |
| 13.7.1. Tratamiento de Conservación | 168 |
| 13.8. PROCESOS DE VALORACIiN DEL PATRIMONIO INMUEBLE LOCAL | 168 |
| 13.8.1. Inmuebles de valor cultural Nivel I | 168 |
| 13.8.2. Inmuebles de valor Cultural de Nivel II | 169 |
| 13.9. CRITERIOS DE INTERVENCIÓN EN LOS INMUEBLES Y PREDIOS COLINDANTES O AREA DE INFLUENCIA DE LOS INMUEBLES PATRIMONIALES | 170 |
| 13.9.1. Conservación Integral | 170 |
| 13.9.2. Intervención Restringida | 170 |
| 13.10. PROCESO BASICO PARA EL TRATAMIENTO DE LOS INMUEBLES DE CONSERVACIiN ARQUITECTÓNICA EN EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL | 170 |
| 13.10.1. Identificación predial | 170 |
| 13.10.2. Normas de Conservación | 171 |
| 13.10.3. Normas de Fomento | 171 |
| 13.11. Compensaciones a Inmuebles sometidos a tratamiento de Conservación | 171 |
| 13.11.1. Impuesto predial | 172 |
| 13.11.2. Derechos transferibles de construcción y desarrollo | 173 |
| 13.11.3. Determinación del monto de la compensación en tratamiento de conservación | 173 |
| 14. NORMAS URBANISTICAS GENERALES | 176 |
| 14.1. SISTEMA VIAL | 176 |
| 14.2. SERVICIOS PUBLICOS | 177 |
| 14.2.1. Generales | 177 |
| 14.2.2. Acueducto Y Alcantarillado | 178 |
| 14.2.3. Energía y Telecomunicaciones | 178 |
| 14.2.4. Aseo | 179 |

PLANOS ANEXOS

| | Página |
|--|--------|
| CAPITULO III | |
| COMPONENTE RURAL | 181 |
| 1. DELIMITACIÓN DEL SUELO RURAL | 181 |
| 2. ESTRATEGIAS DEL PLAN DE DESARROLLO RURAL DEL MUNICIPIO | 181 |
| 2.1. CONSERVACIÓN Y ORDENAMIENTO AMBIENTAL DE LA PRODUCCIÓN | 181 |
| 2.1.1. Objetivos generales | 181 |
| 2.1.2. Objetivos específicos | 181 |
| 2.2. ASENTAMIENTOS HUMANOS | 182 |
| 2.2.1. Objetivo general | 182 |
| 2.2.2. Objetivos específicos | 182 |
| 2.3. ACCIONES | 182 |
| 3. POLÍTICAS DE CORTO Y MEDIANO PLAZO SOBRE OCUPACIÓN DEL SUELO | 182 |
| 4. CONDICIONES DE PROTECCIÓN, CONSERVACIÓN Y MEJORAMIENTO DE LAS ZONAS DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA, FORESTAL O MINERA. | 183 |
| 4.1. USOS DEL SUELO RURAL | 183 |
| 4.2. PROTECCIÓN, CONSERVACIÓN Y MEJORAMIENTO DE LAS ZONAS DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA | 183 |
| 4.2.1. Condiciones generales | 183 |
| 4.2.2. Recomendaciones para el aprovechamiento de los suelos de producción | 184 |
| 4.2.2.1. Actividad agrícola | 184 |
| 4.2.2.2. Actividad pecuaria | 185 |
| 4.2.2.3. Actividad agroforestal | 185 |
| 4.2.2.4. Actividad agroindustrial | 185 |
| 4.3. PROTECCIÓN CONSERVACIÓN Y MEJORAMIENTO DE ZONAS DE PRODUCCIÓN FORESTAL | 186 |
| 4.3.1 Actividad forestal | 186 |
| 4.3.2 Regulación de la actividad forestal | 186 |
| 4.4. PROTECCIÓN CONSERVACIÓN Y MEJORAMIENTO DE ZONAS DE PRODUCCIÓN MINERA | 187 |
| 4.4.1. Explotación de canteras | 187 |
| 4.4.2. Explotación de material de arrastre | 187 |
| 4.4.3. Regulación de la actividad minera | 187 |
| 4.5. ZONIFICACIÓN DE LOS SUELOS DE PRODUCCIÓN | 187 |
| 4.5.1. Zonas de producción agrícola y pecuaria | 187 |
| 4.5.1.1. Zona de producción agrícola intensiva | 187 |
| 4.5.1.2. Zona de producción agropecuaria | 188 |
| 4.5.1.3. Zona de producción agroforestal de tipo agrosilvopastoril | 188 |
| 4.5.1.4. Zona de producción agroforestal de tipo silvoagícola | 188 |
| 4.5.1.5. Zona de producción agroforestal de tipo silvopastoril | 188 |
| 4.5.2. Zona de producción forestal | 188 |
| 4.6. OTROS USOS DEL SUELO | 189 |
| 5. DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES | 189 |
| 5.1. DELIMITACIÓN DE LOS ECOSISTEMAS ESTRATÉGICOS PARA LA CONSERVACIÓN DE LA BIODIVERSIDAD | 189 |
| 5.1.1. Bosque seco tropical Alejandría | 189 |
| 5.1.2. Bosque seco tropical "Loma del Oso" | 190 |
| 5.1.3. Humedal Jaibaná | 190 |
| 5.2. DELIMITACIÓN DE LOS ECOSISTEMAS ESTRATÉGICOS PARA LA RECUPERACIÓN Y DEFENSA DEL PAISAJE | 190 |

| | |
|---|------------|
| 5.2.1. Cerro “Cerritos” | 190 |
| 5.2.2. Cerro “Filo Bonito” | 190 |
| 5.2.3. Cerro “Mirador del Otún” | 190 |
| 5.2.4. Cerro “Alto de la Esperanza” | 190 |
| 5.3. DELIMITACIÓN DE LOS ECOSISTEMAS ESTRATÉGICOS PARA LA PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL RECURSO HÍDRICO | 191 |
| 5.3.1. Cuenca media río Otún | 191 |
| 5.3.2. Cuencas altas ríos Consota y Barbas y quebrada Cestillal | 191 |
| 5.3.3. Cuenca alta quebrada Combia | 191 |
| 5.4. PLANES DE MANEJO DE LAS ÁREAS DE MANEJO ESPECIAL | 192 |
| 6. ÁREAS EXPUESTAS A AMENAZAS Y RIESGOS NATURALES | 192 |
| 6.1. ÁREAS EXPUESTAS A AMENAZAS POR DESLIZAMIENTOS | 192 |
| 6.2. ÁREAS EXPUESTAS A INUNDACIÓN | 193 |
| 6.3. ÁREAS EXPUESTAS A RIESGOS NATURALES | 193 |
| 7. ZONAS SUBURBANAS DEL MUNICIPIO DE PEREIRA | 193 |
| 8. IDENTIFICACIÓN CENTROS POBLADOS RURALES | 194 |
| 8.1. OBJETIVOS ESPECÍFICOS | 194 |
| 8.2. CARACTERIZACIÓN DE LOS CENTROS POBLADOS RURALES | 194 |
| 8.2.1. Clasificación por tamaño | 194 |
| 8.3. SISTEMA DE ESPACIOS PÚBLICOS DEL COMPONENTE RURAL | 194 |
| 8.3.1. Situación actual | 194 |
| 8.3.2. Criterios de intervención | 195 |
| 8.3.3. Inventario general de los elementos constitutivos del sistema de espacio público del componente rural | 195 |
| 8.3.3.1. Subsistema verde y recreativo | 195 |
| 8.3.4. Definición del sistema de enlace y articulación entre los diferentes niveles | 197 |
| 8.3.4.1. Subsistema vial | 197 |
| 8.3.5. Definición de estrategias para la preservación y mantenimiento del espacio público en el componente rural | 197 |
| 8.4. EQUIPAMIENTO COLECTIVO | 197 |
| 8.4.1. Dotación de equipamientos básicos | 197 |
| 8.4.2. Localización de Equipamientos | 198 |
| 9. DETERMINACIÓN DE LOS SISTEMAS DE APROVISIONAMIENTO DE SERVICIOS A CORTO Y MEDIANO PLAZO Y LOCALIZACIÓN DE EQUIPAMIENTOS | 198 |
| 9.1. APROVISIONAMIENTO DE SERVICIOS DE AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO BÁSICO. | 198 |
| 9.1.1. Administración Comunitaria | 201 |
| 9.1.2. Administración Directa. | 201 |
| 9.1.3. Administración por Convenios o Contratos con Particulares. | 201 |
| 10. NORMAS PARA LA PARCELACIÓN | 202 |
| 11. NORMAS COMPLEMENTARIAS | 202 |
| 11.1. TERRENOS RESTRINGIDOS | 202 |
| PLANOS ANEXOS | |
| ANEXOS DEL DOCUMENTO TÉCNICO | |
| ANEXO 1: Documento Anexo al Técnico Soporte para definir la clasificación del Territorio | |
| ANEXO 2: Clasificación de usos del suelo para la zona Urbana y de Expansión Urbana | |
| ANEXO 3: Secciones Viales | |
| ANEXO 4: Programa de ejecución 1.999 - 2.000 | |
| ANEXO 5: Código Industrial Internacional Uniforme | |