

GACETA METROPOLITANA EXTRAORDINARIA

No.68

Parte No. 4 de 7

Edición: Octubre 01 de 2015

Junta Metropolitana

ENRIQUE ANTONIO VASQUEZ ZULETA
ALCALDE DE PEREIRA

JORGE DIEGO RAMOS CASTAÑO
ALCALDE DE DOSQUEBRADAS

NELSON DE JESUS PALACIO VASQUEZ
ALCALDE DE LA VIRGINIA

GILDARDO CASTRO EUSSE
REPRESENTANTE CONCEJO DE PEREIRA

LUIS ROSENDO CASTAÑO MORENO
REPRESENTANTES CONCEJOS MUNICIPALES
DE DOSQUEBRADAS Y LA VIRGINIA

SANDRA PATRICIA DEVIA RUIZ
DELEGADA DEL GOBIERNO NACIONAL
AREAS METROPOLITANAS

JORGE EDILBERTO HERNANDEZ NIETO
DIRECTOR



Contenido

ACUERDO MUNICIPAL

ACUERDO No 28 DE SEPTIEMBRE 16 DE 2015 "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA REVISION A LARGO PLAZO DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE PEREIRA"

10. La redelimitación de las áreas sujetas al tratamiento de redesarrollo deberán ser adoptadas mediante acto administrativo de la autoridad competente, el cual deberá ser publicado y divulgado.
11. Los Polígonos de la Avenida de Ferrocarril y el Río Otún, además de hacer parte del tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo, están identificadas como Actuaciones Urbanas Integrales.
12. La administración Municipal a través de la Secretaría de Planeación Municipal deberá hacer Anuncio del Proyecto para las zonas de redesarrollo del Río Otún y la Avenida del Ferrocarril en un período máximo de dos (2) años contados a partir de la promulgación del presente plan.

PARÁGRAFO 1. Las zonas del Municipio de Pereira definidas con el tratamiento de Renovación Urbana en la Modalidad de Redesarrollo se encuentran identificadas en el Mapa No. 17 "Tratamientos Urbanísticos del Suelo Urbano y de Expansión Urbana".

PARÁGRAFO 2: Las condiciones para el desarrollo de planes parciales en tratamiento de renovación urbana, modalidad de redesarrollo, y el procedimiento de aprobación de los planes parciales, se especifica en el capítulo de instrumentos de planificación, del presente acuerdo.

ARTÍCULO 302. POSIBILIDADES DE MEJORAMIENTO DE CONDICIONES DE PREDIOS PREVIO A LA ADOPCIÓN DE PLANES PARCIALES EN ZONAS DE REDESARROLLO: Previo a la adopción de planes parciales para los predios localizados en las zonas identificadas con el tratamiento de redesarrollo, se permiten las siguientes modalidades del licencia de construcción, conforme a lo definido en el artículo 7 del Decreto Nacional 1469 de 2010, su decreto compilatorio No. 1077 de 2015 o la norma que lo adicione modifique o sustituya,:

1. Modificación
2. Restauración
3. Reforzamiento Estructural
4. Reconstrucción
5. Cerramiento

PARÁGRAFO 1: Se permiten las licencias de intervención y ocupación de espacio público en sus modalidades.

PARÁGRAFO 2: No se permitirán actividades de mayor impacto o nivel a las existentes en el predio, conforme a lo establecido en el Estatuto de Usos.

ARTÍCULO 303. TRATAMIENTO DE DESARROLLO. Se aplica al suelo de expansión, para dotarlos de infraestructura de servicios públicos, vías, equipamientos y espacio público.

PARÁGRAFO: Las zonas sujetas al tratamiento de Desarrollo, se encuentran definidas en el Mapa No. 17 "Tratamientos Urbanísticos del Suelo Urbano y de Expansión Urbana".

ARTÍCULO 304. CRITERIOS GENERALES PARA EL TRATAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO DE EXPANSIÓN.

1. Todo proyecto a realizarse en la zona de expansión urbana deberá desarrollarse a través de la figura de Plan Parcial.
2. Debe acogerse la vocación descrita en las respectivas fichas normativas que hacen parte integral del presente Acuerdo.
3. Dar aplicación a los lineamientos de intervención que contiene el presente plan, donde se establecen las cargas generales correspondientes al sistema de movilidad, sistema de espacio público y equipamientos, sistema ambiental y sistema de servicios públicos, áreas de cesión para espacio público y equipamientos de carácter general y local.
4. La forma de ocupación del suelo y la definición de usos y aprovechamientos específicos será propuesta por cada Plan Parcial conforme a los lineamientos definidos en este Plan para cada zona de Expansión.
5. Para el desarrollo del suelo de expansión Occidental la administración municipal, deberá formular un Plan Zonal que contenga las políticas, objetivos, estrategias, la normatividad y criterios de intervención en concordancia con las normas del presente Plan; el cual podrá desarrollarse con la participación de empresas públicas y privadas.
6. El Plan Zonal determinará las cargas urbanísticas de las cuales hacen parte las vías y el sistema de movilidad, los espacios públicos y equipamientos, las redes de servicios públicos y toda la infraestructura necesaria para habilitar este suelo con condiciones de desarrollo urbano, garantizando su articulación con el suelo urbano del municipio.
7. El Plan Zonal definirá la delimitación de los nuevos planes parciales que se desarrollarán en este suelo, establecerá los criterios y la normatividad correspondiente a las áreas no planificadas y, reconocerá los planes parciales aprobados con anterioridad a la adopción de este instrumento, para los cuales deberá contemplar acciones y directrices específicas a realizarse.
8. Los planes parciales que se propongan y aprueben en las diferentes zonas de expansión deberán responder a la vocación y acoger los lineamientos definidos desde el POT y/o el Plan Zonal, en ningún caso podrán desarrollar propuestas contrarias a este.
9. Todo Plan Parcial deberá cumplir con las reglamentaciones nacionales definidas en cuanto a contenido y procedimientos.
10. Se deben prever todas las condiciones para asegurar la dotación de todas las infraestructuras públicas y su articulación con la estructura urbanística y el desarrollo del territorio.

PARÁGRAFO: En caso de identificarse la necesidad, el Municipio de Pereira definirá los predios de desarrollo prioritario en el suelo de expansión.

ARTÍCULO 305. EXIGENCIA DE VIP PARA ÁREAS SUJETAS AL TRATAMIENTO DE DESARROLLO: El porcentaje mínimo de suelo para vivienda de interés prioritaria –VIP- será el 20% del área útil. Dichos porcentajes se exigirán únicamente en las actuaciones de urbanización de predios regulados por el tratamiento de desarrollo que se encuentren ubicados en suelo de expansión urbana en zonas o áreas de actividad cuyos usos sean distintos a los industriales, dotacionales o institucionales y que se urbanicen aplicando la figura del plan parcial

o directamente mediante la aprobación de la correspondiente licencia de urbanización.

ARTÍCULO 306. TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN. Se entiende por conservación el tratamiento urbanístico que por razones ambientales, históricas, arquitectónicas culturales o arqueológicas, limita la transformación de la estructura física, de inmuebles de particulares, de obras públicas y de elementos constitutivos del espacio público.

ARTÍCULO 307. CLASES DEL TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN.

1. Tratamiento de conservación Histórica, Arquitectónica y Cultural.
2. Tratamiento de conservación ambiental.

ARTÍCULO 308. TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA, ARQUITECTÓNICA Y CULTURAL. Este tratamiento busca asegurar la preservación de los inmuebles patrimoniales, permitiendo su interacción con la estructura urbana de la ciudad de tal forma que se puedan reconocer, valorar y conservar de acuerdo a sus características. Regula la intervención de las edificaciones que han sido declaradas como patrimonio arquitectónico, histórico y cultural en el Municipio de Pereira,

PARÁGRAFO: Por ser un tratamiento que se encuentra localizado dentro de áreas de consolidación o renovación urbana, para efectos de compra de derechos de construcción y desarrollo, su reglamentación estará regulada por el tratamiento de su entorno inmediato.

ARTÍCULO 309. TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN AMBIENTAL. Este tratamiento busca asegurar la conservación ambiental, permitiendo su interacción con la estructura urbana de la ciudad de tal forma que se puedan reconocer, valorar y conservar de acuerdo a sus características. Se aplica a aquellas zonas que por sus características ambientales, es necesario emprender acciones de preservación y recuperación.

ARTÍCULO 310. TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL. Es el tratamiento que se aplica a zonas del territorio que presentan deficiencias urbanísticas (Zonas Subnormales) y que deben completar su ordenamiento en materia de infraestructura vial, servicios públicos domiciliarios, equipamientos comunitarios, espacio público, condiciones ambientales y su calidad habitacional.

ARTÍCULO 311. ALCANCE DEL TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL. El tratamiento de mejoramiento integral busca consolidar los usos y las edificaciones que se están desarrollando en estas zonas de una manera que brinde las condiciones urbanísticas necesarias para su población además de integrarse al tejido urbano del territorio.

El municipio reglamentará el alcance y las zonas sujetas a este tratamiento, en correspondencia con lo determinado por la autoridad ambiental.

PARÁGRAFO 1. Los proyectos de mejoramiento integral deberán 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.

PARÁGRAFO 2. Se prohíben procesos de legalización, ampliación, consolidación de la vivienda y mejoramiento de infraestructura de servicios, en las áreas identificadas como zonas en riesgo alto no mitigable.

ARTÍCULO 312. CONDICIONES DE LAS ZONAS PARA DAR APLICACIÓN AL TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL.

1. Poseer déficit de espacio público y/o equipamientos colectivos.
2. Insuficiencia en la prestación de servicios públicos domiciliarios básicos, acueducto, alcantarillado y energía.
3. Problemas de accesibilidad y desarticulación con la malla vial.
4. Deterioro ambiental por inadecuado saneamiento básico, indebido uso del suelo de laderas por banqueos no técnicos, entre otras.
5. Condiciones precarias y deficitarias en las unidades habitacionales.

ARTÍCULO 313. ADOPCIÓN Y COMPETENCIAS DEL TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL.

El presente POT define zonas sujetas al tratamiento de mejoramiento integral. Estas zonas se identifican el Mapa No.17."Tratamientos Urbanísticos del Suelo Urbano y de Expansión Urbana", que hace parte integral del Acuerdo de adopción del POT. Dicha identificación corresponde a polígonos preliminares que podrán ser ajustados por la Secretaría de Gestión Inmobiliaria con el visto bueno de la Secretaría de Planeación Municipal, en caso de identificarse la necesidad y siempre y cuando se asigne a zonas que cumplan con las condiciones de aplicabilidad establecidas en el presente documento.

La Secretaría de Gestión Inmobiliaria con el visto bueno de la Secretaría de Planeación Municipal, podrá definir nuevas zonas sujetas este tratamiento, previo cumplimiento de las condiciones anteriormente descritas.

Las nuevas zonas que sean definidas como mejoramiento integral, posterior a la aprobación del presente POT, deberán ser aprobadas mediante Acto Administrativo.

En las zonas sujetas al tratamiento de mejoramiento integral, identificadas en el Mapa No 17 "Tratamientos Urbanísticos del Suelo Urbano y de Expansión Urbana", y en las nuevas zonas que sean definidas como mejoramiento integral de manera posterior a la aprobación del POT, no se podrá realizar ningún tipo de actuación urbanística, a excepción de las modalidades de modificación y reforzamiento estructural, hasta que la Secretaría de Gestión Inmobiliaria o quien haga sus veces, haya desarrollado el programa que atenderá la zona.

La norma urbanística aplicable a las zonas definidas con el tratamiento de mejoramiento integral una vez se ejecuten las acciones correspondientes al mejoramiento, será la del tratamiento de consolidación simple.

La Secretaría de Gestión Inmobiliaria con el visto bueno de la Secretaría de Planeación Municipal podrá variar la edificabilidad de las zonas sujetas al tratamiento de mejoramiento integral.

Las entidades prestadoras de servicios públicos y las dependencias de la administración que lideren los procesos que se desarrollen por medio de este tratamiento, estarán comprometidas con los procesos de mejoramiento y deberán incluir, dentro de su programación, la priorización definida por la Secretaría de Gestión Inmobiliaria.

Posterior a la aprobación del presente POT y una vez se desarrollen las acciones correspondientes en las zonas sujetas al tratamiento de mejoramiento integral, dichas zonas pasarán al tratamiento de consolidación simple, o consolidación con densificación, según sea el caso, y aportarán la norma urbanística del sector normativo correspondiente a su entorno inmediato, que cuente con características similares.

Las condiciones y características propias del sector que respondan a las de un asentamiento subnormal, serán las determinantes para definir su delimitación.

En los ámbitos de operación del Programa de Mejoramiento Integral con el fin de cumplir objetivos asociados a este, se podrán desarrollar planes parciales de iniciativa pública, privada o mixta donde el área mínima para el desarrollo de un plan parcial asociado al programa de mejoramiento integral será de una (1) manzana.

TÍTULO III
NORMAS GENERALES SOBRE USOS DEL SUELO Y ÁREAS DE ACTIVIDAD.

CAPÍTULO I
USOS DEL SUELO.

ARTÍCULO 314. POLÍTICA PARA LOS USOS DEL SUELO. Consolidar un modelo de ciudad equilibrado que reconozca las dinámicas económicas existentes y potencialice las actividades enmarcadas en una vocación de sector de manera ordenada, y fortalecida por los ejes económicos. De igual forma, consolidar las zonas residenciales con usos complementarios que no generen impactos e identificar áreas con alto potencial para el desarrollo industrial, localizadas estratégicamente.

ARTÍCULO 315. ACCIONES TERRITORIALES

1. Fortalecer las actividades comerciales, de servicios, laborales, culturales e institucionales que revitalizan el centro de la ciudad y lo consolidan como la principal zona generadora de actividades económicas del suelo urbano.
2. Crear los instrumentos necesarios para la consolidación de usos del suelo de gran escala sobre los ejes estructurantes a través de normatividad especifica.
3. Establecer los mecanismos de mitigación de impactos y regularización de intensidad para los usos del suelo que están presentando impactos en la ciudad en los diferentes sectores normativos, con el fin de permitir su permanencia y adecuado funcionamiento.
4. Desarrollar una normatividad que permita la protección de las zonas residenciales de la presencia de usos de alto impacto y aquellos que no sean compatibles con la vivienda.
5. Fortalecer las zonas con actividad industrial, comercial y de servicios como fuentes de sustentabilidad del empleo en la ciudad.

PARÁGRAFO: Se acoge, mediante el presente Acuerdo, el Anexo No. 6 del Componente Urbano "Estatuto de Usos de Suelos" que hace parte del presente Plan.

CAPÍTULO II
AREAS DE ACTIVIDAD PARA EL SUELO URBANO

ARTÍCULO 316. AREAS DE ACTIVIDAD. Las áreas de actividad se determinan para porciones de territorio con el fin de orientar las actividades y usos del suelo permitidos, en función de la vocación existente en la zona y de la tendencia de desarrollo que se da en la misma.

Se establecen las siguientes áreas de actividad, cuyo desarrollo se encuentra consignado en las diferentes fichas normativas Anexo No. 7 del componente Urbano "Fichas Normativas Urbanas y de Expansión" que forman parte integral del presente documento:

1. Centralidad Metropolitana.
2. Centralidad Municipal.
3. Zona Residencial.
4. Zona de Actividad Múltiple.
5. Equipamientos Colectivos.
6. Zona Industrial, Comercial y de Servicios.
7. Suelos de Protección.
8. Escombreras Municipales.
9. Ejes Estructurantes
   a) Eje Estructurante Económico Primario.
   b) Eje Estructurante Económico Secundario.
   c) Eje Estructurante Económico Local.

ARTÍCULO 317. VOCACIÓN DE LAS AREAS DE ACTIVIDAD DEL SUELO URBANO. La vocación y características de las diferentes áreas de actividad de usos del suelo para el suelo urbano y de expansión del Municipio de Pereira son:

1. **CENTRALIDAD METROPOLITANA**: Es aquella zona que por su dinámica en los usos del suelo, presenta una cobertura que sobrepasa los límites municipales y se convierte en un centro prestador de servicios del Área Metropolitana Centro Occidente y para algunos casos atiende demandas de tipo regional.
2. **CENTRALIDAD MUNICIPAL**: Se caracteriza por la presencia de dinámicas dentro de los límites del Municipio y se convierten en un dinamizador de actividades económicas con coberturas que le permiten ser un apoyo a la Centralidad Metropolitana (Centro Tradicional).
3. **ZONA RESIDENCIAL:** Son las áreas donde el uso principal es el Residencial y en las que los usos permitidos deben conservar dicha vocación.
4. **ZONAS DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE:** Son aquellos sectores de la ciudad, en donde se localizan las actividades más dinámicas, las cuales son propias de los centros de ciudad, en la que se ofrecen a diferentes escalas, el uso comercial, de servicios, equipamientos colectivos, así como también el uso residencial y la industria de bajo impacto.
5. **EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS:** Son bienes fiscales donde se localizan Equipamientos de diferentes tipos que satisfacen las necesidades colectivas, los cuales son necesarios para apoyar las actividades que se dan en la ciudad y son regulados por el municipio.
6. **ZONA INDUSTRIAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS:** Son áreas destinadas para la localización de establecimientos dedicados a la elaboración y transformación, tratamientos y manipulación de materias primas (industria); de igual forma la localización de establecimientos comerciales y de servicios de gran tamaño, así como para el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y similares independiente de cuál sea su tecnología.
7. **LOS SUELOS DE PROTECCIÓN:** Están constituidos por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro del suelo urbano, que por sus diferentes características ambientales tienen restringida la posibilidad de urbanizarse.
8. **ESCOMBRERA MUNICIPAL**: Son sitios específicos para la disposición final de escombros, materiales, elementos, concretos y agregados sueltos de construcción, de demolición y capa orgánica, suelo y subsuelo de excavación.
9. **EJES ESTRUCTURANTES.** Se definen como Ejes Estructurantes las Vías Arterias Principales y Secundarias del Sistema Vial, que ayudan a integrar, articular y conectar los diferentes sectores de la ciudad y sus zonas de expansión.

    a. **Eje Estructurante Económico Primario:** Son los que articulan la ciudad con el área metropolitana, Estos ejes se caracterizan por ser las líneas de conexión directa con la ruralidad.
    b. **Eje Estructurante Económico Secundario:** Son los que articulan la red primaria de la ciudad. Sobre estos ejes debe propiciarse la localización de usos de comercio y servicios especializados, que convivan de una manera armónica con la vivienda (de bajo impacto ambiental, social y sobre el espacio público) y con la localización de equipamientos colectivos, implantados de tal forma que no interfieran con el normal funcionamiento de estos ejes.

c. **Eje Estructurante Económico Local:** Son los que articulan la estructura urbana al interior de los barrios. Se desarrollaran usos múltiples de escala local y barrial, cuya finalidad es que se localicen las actividades complementarias al uso residencial y que puedan desarrollarse sin generar impactos sobre la vivienda y sobre la movilidad de la zona.

PARÁGRAFO. Las áreas de actividad para el suelo urbano del Municipio de Pereira se representan en el mapa No. 16 "Áreas de Actividad del Suelo Urbano y de Expansión Urbana", el cual forma parte integral del presente documento.

ARTÍCULO 318. ZONAS SUJETAS A ACTUACIONES URBANAS INTEGRALES (AUI): Las actuaciones urbanas integrales son intervenciones en el territorio encaminadas a la transformación sectorizada del territorio reconociendo sus potencialidades y las particularidades que generan sus actividades para dirigirlas al cumplimiento de los objetivos, políticas y estrategias de ordenamiento territorial del presente plan, como lo son los equipamientos de impacto urbano o metropolitano

Para el suelo urbano del municipio, se determinan las siguientes zonas de equipamientos colectivos sujetas a actuaciones urbanas integrales:

1. Villa Olímpica.
2. Aeropuerto Internacional Matecaña.
3. Batallón San Mateo.
4. Avenida del Rio (Sector Normativo 7)
5. Todas las zonas sujetas al tratamiento de renovación en modalidad de redesarrollo.

PARÁGRAFO: La administración municipal, determinará la normatividad y la aplicación de la Actuación Urbana Integral, de acuerdo a los criterios dados en el presente acuerdo.

CAPÍTULO III
CLASIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO URBANO Y EXPANSIÓN

ARTÍCULO 319. DEFINICIÓN: Los usos del suelo se definen como la destinación que el presente Plan le otorga al suelo urbano teniendo como base las actividades que se pueden desarrollar. La clasificación de las actividades se enmarca en una agrupación dinámica que permite consolidar, regular y promover las actividades a través de grupos que partiendo de las características de los establecimientos enmarca los niveles que permite a cada área de actividad intensificar.

ARTÍCULO 320. GRUPOS DE USOS: Se establecen los siguientes grupos de usos del Suelo para el suelo Urbano y expansión, :

1) Residencial
2) Comercial
3) Servicios
4) Equipamientos colectivos

5) Industrial
6) Usos de alto impacto del grupo de comercio y servicios.
7) Especiales
8) Minería

ARTÍCULO 321. Los grupos están conformados por los siguientes **SUBGRUPOS O NIVELES,** en los cuales se enmarcan las actividades productivas clasificadas en el CIIU (Versión 4.0) o a dinámicas identificadas en el territorio:

USO RESIDENCIAL (R)

R1: Vivienda
- Unifamiliar
- Bifamiliar
- Trifamiliar
- Multifamiliar

USO COMERCIAL (C)

C1: Pequeño comercio dotacional de uso diario
C2: Comercio de uso frecuente. Unitario o agrupado
C3: Comercio mediano. Unitario o agrupado
C4: Comercio pesado.
C5: Grandes superficies comerciales

USOS DE ALTO IMPACTO DEL GRUPO DE COMERCIO

C6: Comercio de recuperación de materiales

USO DE SERVICIOS (S)

S1: Servicios de uso cotidiano de bajo impacto
S2: Servicios de uso ocasional asociados a la vivienda. Unitarios o agrupados
S3: Servicios de uso ocasional. Unitarios o agrupados
S4: Servicios de escala mediana. Unitarios o agrupados
S5: Servicios de gran escala.

USOS DE ALTO IMPACTO DEL GRUPO DE SERVICIOS

S6: Parqueaderos
S7: Servicios con venta y consumo de licor
S8: Servicios a los automóviles y motocicletas
S9: Servicios de alojamiento:
- Tipo A.
- Tipo B.
- Tipo C.

S10: servicios al vehículo Pesado
S11: Servicios de diversión y esparcimiento respecto a los juegos de suerte y azar.
S12: Servicio de reparación de maquinaria pesada
S13: Servicios funerarios
S14: Servicios Religiosos
S15: Servicios Bancarios

USO DE EQUIPAMIENTOS (E)

E1: De escala de vecindario y de barrio
E2: De escala comunal o sector
E3: De escala urbana o municipal
E4: De escala metropolitana o regional

USO INDUSTRIAL (I)

I1: Microindustrias artesanales o caseras
I2: Industria liviana
I3: Industria mediana
I4: Industria pesada

USOS ESPECIALES (ES)

ES1: Comercio al por Mayor
ES2: Comercio al Detal y al por Mayor de Combustibles y Similares
ES3: Servicios de Diversión y Esparcimiento
ES4: Cementerios, parques cementerios, hornos crematorios y osarios.
ES5: Depósito y almacenamiento de mercancías relacionadas con zonas logísticas tales como puertos secos, áreas de bodegaje y almacenamiento, entre otros
ES6: Actividades relacionadas con la manipulación, distribución y comercialización de explosivos y material radioactivo entre otros

ARTÍCULO 322. USO DE SUELO RESIDENCIAL (R). Corresponde a este grupo los suelos cuyo uso se destina para la construcción de vivienda y la habitación permanente de la población en una edificación, enmarcada dentro de cualquiera de los siguientes niveles o sub-grupos:

A. **VIVIENDA EN SUELO URBANO Y EXPANSIÓN (R1).** Está constituida por las siguientes tipologías de ocupación de residencia en el modo de casa o apartamento, para una, dos, tres o múltiples familias respectivamente.

Tipologías:

- Unifamiliar
- Bifamiliar
- Trifamiliar
- Multifamiliar

Apartaestudio: unidad de vivienda que posea un área construida libre interior (sin estructura ni muros de cerramiento) hasta de 40 m2 y sólo posea un espacio para alcoba o dormitorio. Si al momento de licenciar se llegara a detectar que las cesiones fueron calculadas sobre el indicador para apartaestudios y las unidades de vivienda son mayores a 40 m2 o poseen más de una alcoba o dormitorio, se deberán recalcular las áreas de cesión. Este se podrá presentar en cualquiera de las tipologías anteriormente descritas.

ARTÍCULO 323. USO DE SUELO COMERCIAL (C). Son los usos del suelo para desarrollar las actividades en los cuales se realiza un intercambio de bienes y productos sin la fabricación de ellos, o se genera una compra o una venta al por mayor o al detal de los mismos.

Se clasifica en los siguientes niveles o sub grupos:

A. **PEQUEÑO COMERCIO DOTACIONAL DE USO DIARIO (C1).** Son los establecimientos comerciales de escala de barrio o vecindario destinados al intercambio o compra y venta de productos al detal, de uso diario de un conglomerado residencial. Este grupo de establecimientos son compatibles con la vivienda y pueden aparecer mezclados con ella y con otros usos de

los niveles o subgrupos (S1, E1, I1). Estos espacios no podrán ocupar más del 40% del área construida de la vivienda.

B. **COMERCIO DE USO FRECUENTE (C2).** Son los establecimientos comerciales de escala de barrio o sector destinados al intercambio o compra y venta de productos al detal, de uso frecuente. Estos establecimientos son compatibles con la vivienda y con otros usos de los niveles o subgrupos (S2, E2, I2) en elementos de la estructura territorial previamente demarcados o señalados.

C. **COMERCIO MEDIANO (C3).** Son los establecimientos comerciales de escala de sector, destinados al intercambio o compra y venta de productos al detal, de uso especializado. Este grupo de establecimientos no están asociados a la vivienda pero pueden estar mezclados con otros usos de los subgrupos comercio, servicios de los subgrupos 3, 4 y 5 y los subgrupos de equipamientos colectivos 3 y 4, en zonas especializadas para estos usos.

D. **COMERCIO PESADO (C4).** Son los establecimientos comerciales de escala urbana, Municipal, metropolitana y Regionales destinados al intercambio o compra y venta de productos al por mayor o al detal de gran tamaño. Este grupo de establecimientos no están asociados a la vivienda pero pueden estar mezclados con otros usos de los subgrupos comercio, servicios de los subgrupos 3, 4 y 5 y los subgrupos de equipamientos colectivos 3 y 4, en zonas especializadas que puedan dar respuesta a la mayor demanda de movilidad y a mayores requerimientos de área.

E. **GRANDES SUPERFICIES COMERCIALES (C.5).** Son los establecimientos comerciales de gran escala Municipal, metropolitana o Regional de gran tamaño, por lo general de varios pisos, que venden variado tipo de productos en locales únicos o independientes entre los que se encuentran los supermercados, centros comerciales, almacenes por Departamentos, entre otros. Este grupo de establecimientos no están asociados a la vivienda pero pueden estar mezclados con otros usos de los subgrupos comercio, servicios de los subgrupos 3, 4 y 5 y los subgrupos de equipamientos colectivos 3 y 4, en zonas especializadas que puedan dar respuesta a la mayor demanda de movilidad y a mayores requerimientos de área.

ARTÍCULO 324. USOS DE ALTO IMPACTO DEL GRUPO DE COMERCIO. Son los usos dedicados a la recolección o reciclaje de material no biodegradables. Adicional a la reglamentación genérica para el Subgrupo al cual pertenezcan, se deben ajustar a la regulación específica del estatuto de usos del suelo para este nivel o subgrupo y a las especificaciones dadas en el capítulo de servicios Públicos, subcapítulo de Residuos Sólidos.

A. **COMERCIO DE RECUPERACIÓN DE MATERIALES (C6).** Son los establecimientos dedicados a actividades de almacenamiento, compra y venta de desechos de algún proceso productivo o doméstico y que pueden ser susceptibles a reciclaje.

ARTÍCULO 325. USO DE SERVICIOS (S). Son los usos para el desarrollo de actividades relacionadas con la prestación de servicios, atención al cliente, la compra y venta de servicios profesionales y técnicos, a personas y empresas, se divide en los siguientes niveles o subgrupos:

A. **SERVICIOS DE USO COTIDIANO DE BAJO IMPACTO (S1).** Son los establecimientos de escala de barrio o vecindario destinados a la oferta de servicios de uso cotidiano de un conglomerado residencial. Este grupo de establecimientos son compatibles con la vivienda y pueden aparecer mezclados con ella y con otros usos de los niveles o subgrupos (C1, E1, I1) sin requerir de grandes áreas para su funcionamiento. Estos espacios no podrán ocupar más del 40% del área de la vivienda.
B. **SERVICIOS DE USO OCASIONAL ASOCIADOS A LA VIVIENDA, UNITARIOS O AGRUPADOS (S2).** Son los establecimientos de escala de barrio o sector destinados a la oferta de servicios de uso ocasional. Estos establecimientos son compatible con la vivienda y pueden aparecer mezclados con ella y con otros usos de los subgrupos (C2, E2, I2) en elementos de la estructura territorial previamente demarcados o señalados.
C. **SERVICIOS DE USO OCASIONAL UNITARIOS O AGRUPADOS (S3).** Son los establecimientos de escala sectorial o urbana destinados a la oferta de servicios de uso especializado que se presentan de manera individual o agrupada. Estos establecimientos pueden estar asociados a la vivienda y mezclados con otros usos de los subgrupos comercio, servicios de los subgrupos 3, 4 y 5 y los subgrupos de equipamientos colectivos 3 y 4, en zonas especializadas para estos usos. Eventualmente podrán mezclarse con actividades de los subgrupos 2, cuando se presenten de manera individual.
D. **SERVICIOS DE ESCALA MEDIANA (S4).** Son los establecimientos de escala sectorial y urbana destinados a la oferta de servicios de uso especializado que se presentan de manera individual o agrupada. Estos establecimientos no están asociados a la vivienda y podrán estar mezclados con otros usos de los subgrupos comercio, servicios de los subgrupos 3, 4 y 5 y los subgrupos de equipamientos colectivos 3 y 4, en zonas especializadas para estos usos.
E. **SERVICIOS DE GRAN ESCALA (S5).** Son los establecimientos de escala urbana, Municipal, metropolitana o Regional destinados a la oferta de servicios de uso especializado. Estos establecimientos no están asociados a la vivienda y podrán estar mezclados con otros usos de los subgrupos comercio, servicios de los subgrupos 3, 4 y 5 y los subgrupos de equipamientos colectivos 3 y 4, en zonas especializadas que puedan dar respuesta a la mayor demanda de movilidad y a mayores requerimientos de área.

ARTÍCULO 326. USOS DEL ALTO IMPACTO DEL GRUPO DE SERVICIOS. Son los usos destinados a prestar servicios especiales que generan altos impactos en la estructura urbana. Adicional a la reglamentación genérica para el Subgrupo S al cual pertenezcan, de acuerdo a sus características, se deberán ajustar a la regulación específica del estatuto de usos del suelo para este nivel o subgrupo.

A. **PARQUEADEROS (S6).** Son aquellos establecimientos dedicados a prestar el servicio de estacionamiento de vehículos, los cuales pueden darse en superficie, altura o sótano.
B. **SERVICIOS CON VENTA Y CONSUMO DE LICOR (S7).** Corresponde a aquellos establecimientos dedicados a prestar servicios y generar actividades de diversión y esparcimiento público, que tienen como característica la venta y consumo de licor, lo cual puede producir un alto

impacto social y ambiental, debido al ruido generado, a la demanda de zonas de parqueo, al flujo peatonal y vehicular, entre otros.

C. **SERVICIO A LOS AUTOMÓVILES Y MOTOCICLETAS (S8).** Corresponde a aquellos establecimientos dedicados a la labor de servicios de mecánica, reparación y mantenimiento de vehículos livianos (automóviles y motocicletas), con capacidad de carga inferior o igual a 3 toneladas.

D. **SERVICIOS DE ALOJAMIENTO (S9).** Son los establecimientos dedicados a prestar el servicio de hospedaje no permanente. Se clasifican en Tipo A, Tipo B y Tipo C.

- **Tipo A:** Son los establecimientos bajo la denominación de Hoteles, Hosterías, Hostales y Aparta – hoteles, eco hoteles, resort, campamentos, residencias y pensiones, entre otros. Se definen como los establecimientos que prestan el servicio de alojamiento no permanente, inferior a 30 días, con servicios complementarios de alimentación, lavandería, servicios básicos y /o complementarios y que corresponden a una unidad administrativa y predial, sujeta a las normas legales sobre actividades turísticas y hoteleras y dentro de la cual se permite la venta de derechos de uso temporal y donde el lote es una unidad indivisible. Las pensiones no requieren estar sujetas a la normatividad hotelera.
- **Tipo B:** Son los establecimientos bajo la denominación de Moteles, que prestan el servicio de alojamiento no permanente, no superior a 24 horas, con servicios complementarios de alimentación, lavandería, servicios básicos y /o complementarios. Solo pueden localizarse al interior del suelo Rural. Los cuales tendrán una unidad administrativa y predial, sujeta a las normas legales sobre actividades turísticas y hotelera, y donde el lote es una unidad indivisible.
- **Tipo C:** Son los establecimientos bajo la denominación de Residencias Universitarias, que prestan el servicio de alojamiento temporal para personal estudiantil, los cuales deberán cumplir los requerimientos establecidos para el uso en el presente documento.

E. **SERVICIOS AL VEHICULO PESADO (S10).** Corresponde a aquellos establecimientos dedicados a la labor de reparación y mantenimiento al vehículo pesado, que requieren de espacios considerables para su normal funcionamiento y condiciones específicas de accesibilidad. En estos establecimientos se atenderán vehículos con capacidad de carga mayor a 3 toneladas.

F. **SERVICIOS DE DIVERSION Y ESPARCIMIENTO RESPECTO A LOS JUEGOS DE SUERTE Y AZAR (S11).** Corresponde a aquellos establecimientos dedicados a juegos en los cuales, según reglas predeterminadas por la Ley y el reglamento, una persona, que actúa en calidad de jugador, realiza una apuesta o paga por el derecho a participar, a otra persona que actúa en calidad de operador, que le ofrece a cambio un premio, en dinero o en especie, el cual ganara si acierta dados los resultados del juego, no siendo este previsible con certeza, por estar determinado por la suerte, el azar o la casualidad. Se presentan en las siguientes modalidades: juegos novedosos y juegos localizados (Bingos, Video bingos, esferódromos, máquinas tragamonedas, los operados en casinos y similares).

G. **SERVICIO DE REPARACIÓN DE MAQUINARIA PESADA (S12).** Pertenecen a este grupo establecimientos dedicados a la labor de reparación y mantenimiento de maquinaria que requiere trasladarse en vehículos de tipo mediano o pesado, y cuya actividad puede generar contaminación auditiva por ruido e impacto urbano por requerir de periodos largos para llevar a cabo las labores de cargue y descargue de equipos y maquinaria.

H. **SERVICIOS FUNERARIOS (S13).** Son los servicios relacionados con la preparación y velación de cadáveres.

I. **SERVICIOS RELIGIOSOS (S14).** Pertenecen a este uso todas las instalaciones donde se realizan ritos, ceremonias o cultos.

J. **SERVICIOS BANCARIOS (S15).** Pertenecen a este uso todas las instalaciones donde se realizan transacciones financieras y económicas que requieren almacenamiento y movimiento de títulos valores, dinero entre otros, generando grandes afluencias de usuarios.

ARTÍCULO 327. USO DE EQUIPAMIENTO COLECTIVO (E.C.). A este grupo pertenecen todos aquellos establecimientos de servicio público dedicados a prestar una asistencia social – comunitario y actividades del estado, determinados como bienes fiscales. Se clasifican en diferentes tipos de acuerdo con el servicio, la escala y la naturaleza. Deben tener una localización estratégica en la ciudad según la función, la cobertura e impacto. Estos se agrupan de la siguiente manera:

1. De tipo recreativo
2. De tipo educativo
3. De tipo cultural
4. De salud
5. De asistencia y protección social
6. De seguridad
7. De transporte
8. De tipo gubernamental
9. De abastecimiento
10. De atención y prevención de desastres

ARTÍCULO 328. ESCALAS PARA LOS EQUIPAMIENTOS. Para cada una de estas tipologías de equipamientos, se definen las siguientes escalas.

1. **DE ESCALA DE VECINDARIO Y DE BARRIO (E1).** Son los equipamientos de escala de barrio o vecindad por la relación directa entre estos y la actividad residencial. Este grupo de equipamientos son compatibles con la vivienda y pueden aparecer mezclados con ella y con usos de los niveles o subgrupos (C1, S1, I1) son los que requieren menos área dentro del grupo. Estos equipamientos son de bajo impacto urbanístico y ambiental.

2. **DE ESCALA COMUNAL O SECTOR (E2).** Son los equipamientos de escala comunal o sectorial que requieren estar equidistantes de la actividad residencial y que tienden a conformar centralidades locales. Estos equipamientos son compatibles con la vivienda y con usos de los subgrupos (C2, S2, I2) pero en edificaciones independientes.

3. **DE ESCALA URBANA O MUNICIPAL (E3).** Son los equipamientos de escala urbana o Municipal que por su especialidad o por su tamaño son dinamizadores urbanos demandados por toda la población urbana o Municipal. Estos equipamientos no están asociados a la vivienda pero están asociados a usos conformando centralidades Municipales o en zonas especializadas. Estos equipamientos presentan grandes impactos urbanísticos y ambientales especialmente por ser de gran afluencia de personas.

4. **DE ESCALA METROPOLITANA O REGIONAL (E4).** Son los equipamientos de escala metropolitana o Regional que por su gran tamaño y complejidad superan los límites Municipales. Estos equipamientos no están asociados a la vivienda, pero pueden estarlo a otros usos dentro de centralidades Municipales o en zonas especializadas definidas para estos usos en edificaciones independientes. Estos equipamientos presentan grandes impactos urbanísticos y ambientales derivados de su gran tamaño y por ser de gran afluencia de personas.

PARÁGRAFO. La caracterización de los equipamientos colectivos será definida por el Plan Maestro de Equipamientos para el Municipio de Pereira.

ARTÍCULO 329. USO DEL SUELO INDUSTRIAL (I). Corresponden a este grupo aquellos usos destinados al desarrollo de actividades dedicadas a la producción, extracción, fabricación, confección, preparación, elaboración, transformación, reparación, manufactura, montaje y ensamble de cualquier clase de materiales o bienes y en cualquier proceso de transformación por elemental que este sea en bienes de consumo.

La clasificación del uso industrial, será en razón a dos parámetros: a) El número de personas, empleados o trabajadores vinculados, b) los Metros Cuadrados (m2) construidos, incluido en el cuadro de categorización de las actividades.

Corresponde a este grupo los siguientes subgrupos:

1. **INDUSTRIA ARTESANAL O CASERA (I1).** Menor o igual a 10 personas y áreas menor o igual a 40M2. Corresponde a aquellos establecimientos destinados a la fabricación, creación, producción, restauración o reparación de bienes de valor artístico o popular, así como a la prestación de servicios y bienes siempre que se presten u obtengan mediante procesos en los que la actividad desarrollada sea predominantemente manual y que el producto final sea de factura individualizada y distinta de la propiamente industrial. Las actividades de estos establecimientos son de bajo impacto urbanístico y ambiental. Estos usos son compatibles con la vivienda y pueden aparecer mezclados con ella y con otros usos de los subgrupos (C1, S1, E1).
2. **INDUSTRIA LIVIANA (I2).** Mayor que 10 personas y menor o igual a 50 personas y áreas mayores que 41 M2 y menor o igual a 200 M2. Corresponde a aquellos establecimientos destinados a la fabricación de bienes de uso y consumo particular. Para ello utiliza materias primas en bruto y productos semi elaborados. El destino de estos bienes es el mercado al por menor satisfaciendo el consumo de las personas y de las empresas de servicios. Este grupo de

establecimientos Pueden estar asociados a la vivienda y aparecer mezclados con otros usos de los subgrupos (C2, S2).

3. **INDUSTRIA MEDIANA (I3).** Mayor que 50 personas y menor o igual a 200 personas y áreas mayores a 200 M2 y menor o igual a 1000 M2. Corresponde a aquellos establecimientos destinados a la fabricación de bienes de consumo a escala mediana, generando productos individualizados en contraposición con las grandes empresas que se enfocan más a productos más estandarizados. Sirven de tejido auxiliar a las grandes empresas. Estas industrias se deben implantar en zonas industriales o especializadas.
4. **INDUSTRIA PESADA (I4).** Mayor que 200 personas y áreas mayores a 1000 M2. Corresponde a aquellos establecimientos destinados a la fabricación de bienes de consumo a gran escala, es aquella que se encarga de convertir las materias primas en otros productos de mayor valor. Para llevar a cabo esta transformación necesitan grandes cantidades de materias primas y de energía, y exigen enormes y complejas instalaciones industriales. Son compatibles con zonas logísticas de gran escala o con servicios especiales con características similares.

PARAGRAFO: Para el licenciamiento del usos industrial no se tendrá encuenta el rango de personas o número de empleados.

ARTÍCULO 330. USOS ESPECIALES (ES). Corresponden a este grupo los usos o actividades clasificables por su tipología de actividad, en uno de los grupos anteriores, pero que por su alto impacto urbano y ambiental implícito, se justifica su reclasificación especial de las demás, al momento de localizarlos sobre el territorio Municipal. Estos usos deberán cumplir con los criterios de Implantación para su desarrollo.

Corresponden a este grupo las siguientes Actividades Especiales:

a) Comercio al por Mayor **(ES 1)**
b) Comercio al Detal y al por Mayor de Combustibles y Similares **(ES 2)**
c) Servicios de Diversión y Esparcimiento **(ES 3)**
d) Cementerios, parques cementerios, hornos crematorios y osarios, entre otros **(ES4).**
e) Depósito y almacenamiento de mercancías relacionadas con zonas logísticas tales como puertos secos, áreas de bodegaje y almacenamiento, entre otros **(ES5)**
f) Actividades relacionadas con la manipulación, distribución y comercialización de explosivos y material radioactivo entre otros **(ES6).**

ARTÍCULO 331. USO MINERO: Se restringe la explotación minera en el perímetro urbano.

PARÁGRAFO: Los usos del suelo se encuentran determinados en el Mapa No. 16 "Áreas de Actividad Urbanas y de Expansión Urbana"

ARTÍCULO 332. ESTATUTO DE USOS DEL SUELO. El estatuto de usos del suelo, "Anexo No. 6 del Componente Urbano" que se adopta con el presente Plan, define y regula de manera individualizada las diferentes actividades y usos en el territorio aquí determinados, así como las fichas normativas las cuales contienen la

regulación aplicable a cada área de actividad y uso por lo que se debe hacer remisión expresa al mencionado documento.

ARTÍCULO 333. CLASIFICACION DE USOS DEL SUELO. La Clasificación de usos del suelo de acuerdo con el Código de actividades económicas CIIU (Versión 4.0) se encuentran inscrito en cada ficha normativa y la caracterización de impactos de los grupos de usos del suelo se encuentran definidos en el estatuto de usos del suelo.

ARTÍCULO 334. APLICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO EN EL PERÍMETRO URBANO Y EXPANSIÓN URBANA Para la aplicación de la norma de los usos del suelo en el perímetro urbano y de expansión urbana, se considerará:

1. Reconocer qué tipo de actividad o uso se quiere. Esta actividad debe estar asociada a un código de la Clasificación Industrial Internacional Uniforme (CIIU versión 4.0 para Colombia). Esta identificación debe corresponder a la matricula mercantil.

2. Ubicar el predio o inmueble dentro del sector normativo a que corresponda, en el Mapa No. 18 "Sectores Normativos".

3. Una vez identificado el Sector Normativo, se debe consultar la ficha normativa correspondiente al sector y verificar si el uso o actividad a realizar se armoniza con la Vocación del Sector.

4. Revisar en el apartado de usos del suelo en la ficha normativa si el predio o inmueble, se encuentra ubicado sobre eje económico o le aplica la norma general del sector, siguiendo la descripción de los ejes primarios, secundarios y locales descritos en el presente documento.

5. De acuerdo a la identificación de la matricula mercantil o el código CIIU, consultar el grupo, división y clase de uso o actividad para determinar el nivel de impacto. Si no se encuentra la actividad o el código, se entenderá como uso prohibido.

6. El nivel de impacto, indicará la escala y las condiciones que debe implementar para la ubicación las cuales se encuentran expresadas en el estatuto de usos del suelo.

7. Se revisa la caracterización que aplican para el grupo, subgrupo y nivel al que pertenece el uso, en el estatuto de Usos del Suelo.

8. Finalmente se revisa si tiene restricciones de tipo ambiental y/o sociocultural específicos para el grupo y actividad.

CAPÍTULO IV
CATEGORÍAS DE USOS DEL SUELO

ARTÍCULO 335. Se definen las siguientes categorías de Usos del Suelo para el Suelo urbano:

1) **USO PERMITIDO:** Es el uso del suelo o actividad autorizada en una porción de territorio, el cual para su localización deberá cumplir con requerimientos específicos de tipo urbanístico y/o ambiental, buscando regular su coexistencia con otras actividades en la zona en que se pretende implantar y se encuentran determinados en las fichas normativas.

2) **USO PROHIBIDO:** Es el uso del suelo o actividad que no se permite en la porción del territorio. Se entenderá por uso prohibido, aquellas actividades que no se encuentran descritas en la ficha normativa o en su defecto en la ficha se excluye taxativamente, por su incompatibilidad con el uso principal y con la vocación definida para la zona.

3) **USO CONFORME:** Se consideran usos conforme los siguientes:

    1. Aquellos usos o actividades que aun considerados prohibidos por el presente plan, se consideran como preexistencia por ubicarse antes del Acuerdo 18 del 2000.
    2. Los usos o actividades que se regularizaron en la vigencia del acuerdo 18--23 o demás instrumentos de planificación y han ejecutado el plan.
    3. Los usos preexistentes permitidos en la norma antes de la aprobación del presente plan.
    4. Los usos que se regularizan para su adecuado funcionamiento de acuerdo a las exigencias del estatuto de usos del suelo.

PARÁGRAFO: La Secretaría de gobierno o quien haga sus veces, podrá exigir plan de regularización a los usos conformes que estén generando algún tipo de impacto físico, ambiental o cultural.

ARTÍCULO 336. CATEGORÍAS DE USOS PARA LA PLANIFICACIÓN INTERMEDIA. La planificación intermedia urbana y rural y demás instrumentos para el desarrollo de la normatividad de usos, utilizarán las siguientes categorías:

USO PRINCIPAL: Es el uso predominante, se presenta en mayor proporción en un ámbito de territorial.

USO COMPLEMENTARIO: Es aquel que le es inherente a otro uso se presenta en una menor proporción y le da apoyo funcional.

USO COMPATIBLE: Son los usos que se permiten en coexistencia con otro uso dentro de un ámbito de territorial.

CAPÍTULO V
NORMATIVIDAD GENERAL DE USOS DEL SUELO.

ARTÍCULO 337. CRITERIOS DE IMPLANTACIÓN. Los criterios de implantación permiten reglamentar los usos o actividades para que se implanten de manera adecuada. Todos los usos sin excepción alguna, debe cumplir con estos criterios de implantación.

Para adelantar el trámite de licenciamiento urbanístico en cualquiera de sus modalidades, el proyecto deberá cumplir con dichos criterios:

1. Todo proyecto deberá contar con la articulación de las vías y los espacios públicos, el tráfico, los estacionamientos, los usos existentes y la infraestructura pública de su entorno.
2. Los proyectos urbanísticos que se aprueben en la curaduría, deberán contener como mínimo la descripción actual de los predios adyacentes sobre los planos, especificando la volumetría y la disposición de áreas libres, dimensión de antejardines colindante.
3. Se deberá especificar sobre la planimetría, la descripción de los usos o actividades colindantes del lote a licenciar.
4. Deberá integrar el proyecto a implantar con los diferentes sistemas del territorio descritos en el plan de ordenamiento.
5. Debe generar las zonas de cargue y descargue necesarias, de acuerdo al volumen de mercancía y/o usuarios a albergar y a lo establecido en el Estatuto de Usos del Suelo.
6. En ningún caso, se podrá hacer uso del espacio Público para solucionar los requerimientos de accesos, salidas, zonas de Parqueo, entre otros, obstruyendo la movilidad Peatonal y Vehicular.
7. Dar cumplimiento al artículo 26 del decreto 1469 de 2010 ,su decreto compilatorio No. 1077 de 2015 o la norma que lo adicione modifique o sustituya,.

Los usos denominados desde el estatuto de usos del suelo como alto o gran impacto, deberán presentar ante la comisión de vías, tránsito y transporte, los siguientes criterios de implantación, permitiendo una descripción detallada de las operaciones y acciones planteadas para el adecuado funcionamiento del uso en cuanto a la movilidad. Estos criterios serán como mínimo los siguientes:

1. Especificar la articulación y accesibilidad del proyecto a licenciar con la movilidad peatonal, vehicular, transporte masivo, ciclo rutas y demás componentes en un contexto local, municipal y metropolitano acorde con la propuesta del plan de ordenamiento territorial.
2. Presentar la adecuación o ampliación de la red vial intermedia o local, acorde con lo propuesto desde el plan de ordenamiento.
3. Especificar las condiciones de acceso y salida vehicular y peatonal. En ningún momento podrá interrumpir la continuidad de la red peatonal y de ciclorutas.
4. La actividad o uso, deberá Plantear o señalar la relación con paraderos del SITP y/o transporte público.
5. Deberá señalar las bahías de parqueo necesarias para taxis.

6. Incorporar y señalar la infraestructura necesaria que permita la accesibilidad para personas con movilidad reducida o en situación de discapacidad según la reglamentación vigente.

PARÁGRAFO 1: Los criterios de implantación relacionados con la mitigación de impactos ambientales serán determinados por la Secretaría de Planeación, en un plazo no mayor a doce (12) meses contado desde la promulgación del presente plan.

PARÁGRAFO 2: Estos criterios de implantación aplicarán también para los planes de Mitigación de Impacto y Regularización.

ARTÍCULO 338. PLANES DE MITIGACIÓN DE IMPACTOS. Los PMI son acciones complementarias a los procesos de planificación que se aplican a un uso o actividad que siendo permitida por el presente plan, genera impactos urbanísticos y/o ambientales que deben ser mitigados bien sea por su implantación, mutación, crecimiento o transformación. La caracterización del impacto se define con base en lo descrito en el estatuto de uso del suelo Anexo No. 6 del componente urbano, del presente documento.

PARÁGRAFO 1: La administración Municipal, a través de la Secretaría de Gobierno o quien haga sus veces, deberá exigir los PMI a las actividades que presenten la situación anteriormente descrita.

PARÁGRAFO 2. Las fases y procedimientos serán los definidos para los Planes de mitigación de impactos en el capítulo de Instrumentos de planificación. "Requisitos o acciones complementarias a los procesos de planificación".

ARTÍCULO 339. PLANES DE REGULARIZACIÓN. Son acciones complementarias a los procesos de planificación que se aplican a aquellos usos consolidados permitidos por el acuerdo 18-23 o por los diferentes instrumentos de planificación, y aquellos usos o actividades que se consideran como preexistencias por ubicarse antes del Acuerdo 18 del año 2000, que generen algún tipo de impacto físico, ambiental o sociocultural, en las diferentes áreas de actividad.

PARÁGRAFO 1: No se podrán regularizar aquellos usos o actividades que se asentaron en la vigencia del acuerdo 18-23 y demás planificación intermedia en áreas o zonas donde la norma no lo permitía y que aún en el presente Plan de Ordenamiento sigan como prohibidos.

PARÁGRAFO 2: Una vez el establecimiento adopte y ejecute el plan de regularización, se considerara uso de suelo conforme.

PARÁGRAFO 3. Una vez definido el estudio que determina la caracterización ambiental, La Administración Municipal a través de la entidad correspondiente, en un término no superior a veinticuatro (24) meses contados a partir de la entrada en vigencia del presente acuerdo, deberá diagnosticar y definir que usos generan impactos urbanísticos y/o ambientales al interior del perímetro urbano y de

expansión urbana, categoría suburbana del municipio, que estén obligados a presentar Plan de Regularización a través del inventario.

PARÁGRAFO 4. Las fases y procedimientos serán los definidos para los Planes de regularización en el capítulo de Instrumentos de planificación. "Requisitos o acciones complementarias a los procesos de planificación"

PARÁGRAFO 5. Las actividades o usos que para regularizarse requieran de predios vecinos para cumplir con dicho requerimiento, lo podrán adquirir aun superando el nivel máximo permisible reglamentado en las fichas normativas. Esto aplica solo para mitigar los impactos identificados.

ARTÍCULO 340. USOS IDENTIFICADOS QUE DEBEN PRESENTAR PLAN DE REGULARIZACIÓN.

Los establecimientos denominados con el siguiente nombre, dirección o razón social, deben presentar plan de regularización bajo los siguientes parámetros:

NOMBRE ACTIVIDAD	TIPO DE IMPACTO	OBSERVACIONES
1. Clínica Marañón (Calle 24 con carrera 6)	Físico -urbanístico	Cargue y descargue – Parqueaderos- Ambulancia- transporte publico
2. La Ofrenda Casa de Velación (Calle 21 con carrera 6)	Físico -urbanístico	Cargue y descargue – Parqueaderos
3. Escuela Boyacá (Calle 21 con carrera 5)	Físico -urbanístico	Cargue y descargue – transporte publico
4. Colegio Gimnasio Risaralda (Calle 2 E con carrera 13)	Físico -urbanístico	Cargue y descargue – transporte publico
5. Sede Docente Carlota Sánchez (sede 1,2 y 3) (Calle 20 con carrera 3 y 4)	Físico -urbanístico	Cargue y descargue – transporte publico
6. Comando de Policía Risaralda sede centro (Calles 25 y 26 con carrera 4 y5)	Físico -urbanístico	Cargue y descargue – parqueaderos -
7. Carnecol (Calle 18 con carrera 9)	Físico -ambiental	Cargue y descargue – parqueaderos – olores emisiones- residuos sólidos
8. Radiólogos asociados (Sede Centro Departamento de RX)	Físico -urbanístico	Cargue y descargue – Parqueaderos- Ambulancia
9. Súper inter (calle 17 con carrera 6 y7)	Físico -ambiental	Cargue y descargue – parqueaderos – olores emisiones- residuos sólidos

10. Clínica los nevados (Calle 20 con carrera 5 y6)	Físico -urbanístico	Cargue y descargue – Parqueaderos- Ambulancia- transporte publico
11. Medicaf	Físico -urbanístico	Cargue y descargue – Parqueaderos- Ambulancia- transporte publico
12. Saludcoop (sector Turin)	Físico -urbanístico	Cargue y descargue – Parqueaderos- Ambulancia- transporte publico
13. Jardines del Renacer (Cra 6 No. 26-05 Casa de Velación)	Físico -urbanístico	Cargue y descargue – Parqueaderos
14. Inversiones y planes de paz. (Av30 de Agosto-52 -318 Casa de Velación)	Físico -urbanístico	Cargue y descargue – Parqueaderos
15. Exequiales Jardines Sacro Santo (Av 30 de Agosto 49-24 Casa de Velación)	Físico -urbanístico	Cargue y descargue – Parqueaderos
16. Prados de Paz (Av30 de Agosto 46-173 Casa de Velación)	Físico -urbanístico	Cargue y descargue – Parqueaderos
17. Los Olivos (Av 30 de Agosto N. 39-16 Casa de Velación)	Físico -urbanístico	Cargue y descargue – Parqueaderos
18. La Piedad (Avenida 30 de Agosto N. 32B-11 Casa de Velación)	Físico -urbanístico	Cargue y descargue – Parqueaderos

El Plan de Regularización deberá ser presentado en un término no mayor a un (1) año para las actividades mencionadas anteriormente previa a su notificación, contados a partir de la fecha de publicación del presente Acuerdo, fecha a partir de la cual, en caso de no presentar el plan respectivo, la secretaria encargada procederá a aplicar las sanciones y requerimientos correspondientes para continuar con el funcionamiento de la actividad. Sin embargo, en el caso de presentarse y aprobarse el plan de regularización, las obras de mitigación de impactos deberán ser emprendidas y terminadas en un plazo máximo de tres (3) años, conforme al cronograma aprobado.

Con el fin de permitir la generación de nuevos espacios para mitigar los impactos, de acuerdo a los requerimientos del plan de regularización, se podrán incorporar los predios colindantes, y las normas aplicables a dichos predios, serán las establecidas por el sector normativo en que se localice.

Parágrafo 1: Deberán presentar plan de regularización los establecimientos acá señalados o la razón social que los remplace o haga sus veces, siempre y cuando permanezcan localizados en la misma edificación.

ARTÍCULO 341. CRITERIOS PARA EL DESARROLLO DEL ESTUDIO DE LOS USOS QUE DEBEN PRESENTAR PLANES DE REGULARIZACIÓN. Se deberá tener en cuenta:

1. Inventariar, Georreferenciar y presentar cartográficamente los usos o actividades identificados, siguiendo los parámetros reglamentados para la norma de cartografía anexo al presente documento.
2. Definir los requerimientos específicos relacionados con la mitigación de impactos ambientales tales como ruidos y vibraciones, residuos sólidos, olores y emisiones, los cuales deberán estar definidos con el acompañamiento de la autoridad ambiental.
3. Establecer las áreas de amortiguación para los equipamientos y servicios de Salud, educativos, bibliotecas, entre otros, que requieren protección con respecto a la localización de actividades de alto impacto.
4. Aplicar los requerimientos físicos y de tipo social y cultural determinados por el estatuto de Usos de suelo, con los que deberán cumplir para declararse como usos conformes en el sector en el que se encuentran localizados.
5. Contar con la identificación de los requerimientos normativos de tipo local y Nacional, aplicables a cada uno de los grupos de usos del suelo.
6. Reconocer la normatividad establecida en el componente ambiental con respecto a los requerimientos para las fuentes fijas de emisión de contaminantes de los grupos de usos comerciales e industriales que en sus procesos existan sustancias precursoras de olores ofensivos.
7. Definición de la saturación de usos para los diferentes sectores normativos y establecimiento de requerimientos al respecto.

PARÁGRAFO 1: El estudio definirá que usos se definen como prohibidos sin posibilidad de regularización y definirá el plazo máximo para que éstos se trasladen a una zona adecuada.

PARÁGRAFO 2: La autoridad municipal de control urbanístico, será la encargada de complementar los lineamientos para la formulación del estudio que definirá los usos que deben presentar plan de regularización.

PARÁGRAFO 3: Una vez finalizado y adoptado el estudio, Corresponde a la Secretaría de Gobierno Municipal o quien haga sus veces, con el acompañamiento de la Autoridad Ambiental, desarrollar operativos continuos para la verificación del cumplimiento de los planes de Regularización.

ARTÍCULO 342. USOS DEL SUELO PROHIBIDOS. Aquellos usos o actividades que incumplan con los cronogramas y tiempos establecidos para ejecutar las obras complementarias contenidas en los planes de mitigación de impactos y regularización, perderán el derecho de funcionamiento.

El uso del suelo determinado como prohibido perderá su derecho de funcionamiento al momento de realizar cambio de su razón social o nombre comercial, cambio de actividad o localización.

PARÁGRAFO 1: Se prohíben en el perímetro urbano y de expansión, los usos y actividades que generen contaminantes no convencionales descritos en la tablas relacionadas en el capítulo calidad del aire- fuentes fijas, del sistema ambiental o las que se modifican, adicionen o sustituyan.

PARÁGRAFO 2: En el suelo urbano del Municipio de Pereira se prohíbe el uso del suelo ES4- (Cementerios y hornos crematorios). Los que se encuentren en funcionamiento a la fecha de promulgación del presente plan, tendrán que formular el respectivo Plan de Regularización, dentro de los tres (3) años siguientes a la ejecutoria del Acto Administrativo que contenga el inventario de los usos de alto impacto.

Se entenderán como usos del suelo o actividad prohibida, aquellos que no se encuentren descritos en las fichas normativas.

ARTÍCULO 343. CURVAS DE RUIDO, CONOS DE APROXIMACIÓN Y PELIGRO AVIARIO. Los usos del suelo localizados en los sectores normativos interceptados por la curva de ruido señalada en el mapa No. 19 "Restricciones Aeronáuticas", deberán dar cumplimiento a la reglamentación de la Aero civil con respecto a lo referido en materia de curvas de ruido y conos de aproximación.

En el estudio que definirá qué usos del suelo existentes en el Municipio de Pereira deben presentar Planes de Regularización se incorporarán todos aquellos usos del suelo residenciales localizados en la zona afectada por la curva de ruido del aeropuerto Matecaña.

ARTÍCULO 344. DISPOSICIONES Y REQUERIMIENTOS PARA LOS USOS Y ACTIVIDADES RELACIONADOS CON CONSUMO Y SERVICIOS SEXUALES. Se consideran usos y actividades relacionadas con sexo, todas aquellas que comprenden cualquier clase de actividad de comercio del sexo, realizado en casas de lenocinio, prostíbulos o establecimientos que suelen denominarse de otra forma pero, ejercen este tipo de actividad, independientemente de la denominación que adopte.

Para la ubicación de las actividades descritas anteriormente, se debe cumplir con las siguientes exigencias:

1. Se prohíbe la ubicación de usos y actividades relacionadas con la prostitución, comercio del sexo y actividades afines, en las áreas, zonas o sectores con vocación residencial, descrito en las fichas normativas en donde se prevea el desarrollo del uso residencial o cualquier tipo de uso dotacional educativo.
2. Se prohíben este tipo de usos y servicios a una distancia inferior a doscientos cincuenta (250) metros de radio, de equipamientos o servicios hospitalarios, centros asistenciales, de seguridad, centros de culto, complejos deportivos, centros culturales, bibliotecas, oficinas

gubernamentales u otros espacios donde asistan grandes grupos de personas.
3. Se prohíbe el acceso a estos sitios desde las zonas de recreación activa y pasiva.
4. No se debe exhibir al exterior, publicidad de ninguna clase que incite a la actividad
5. Las edificaciones en las que realicen esta actividad, deberán cumplir con la normatividad Nacional y condiciones establecidas desde el estatuto de usos del suelo y criterios de implantación

ARTÍCULO 345. DISPOSICIONES GENERALES PARA LOS USOS DEL SUELO.

1. Los usos o actividades preexistentes, consolidados en suelo urbano y de expansión urbana, que se encuentren en áreas de actividad como prohibidos que no requieran Plan de Regularización, y que por su antigüedad pueden permanecer en el sitio; no podrán ampliarse por fuera del predio relacionado en la licencia urbanística que dio apertura a la actividad o en el predio adyacente adquirido anteriormente a la aprobación del presente acuerdo.
2. Todo proyecto arquitectónico o urbanístico debe indicar en el diseño, el grupo de uso al cual pertenece el establecimiento a licenciar, cumpliendo con la caracterización reglamentada desde el Estatuto de Usos del Suelo. Cuando coexistan dos o más actividades conjuntas, se aplicará la norma más exigente de la categorización del estatuto a excepción del grupo de uso Residencial.
   Todo uso o actividad que requiera hacer adecuaciones o modificación arquitectónicas o estructurales en el inmueble donde va a realizar la actividad; para su adecuada operación, sin generar impactos y se adapte a las condiciones de funcionamiento, deberá presentar licencia de adecuación, siguiendo lo reglamentado en el Decreto 1469 de 2010, su decreto compilatorio No. 1077 de 2015 o la norma que lo adicione modifique o sustituya.

ARTÍCULO 346. Los usos del suelo o actividades que presten un servicio público, se consideraran usos del suelo conforme. En el caso que se encuentren en suelo de expansión, el plan zonal o planificación intermedia, deberá respetar estos usos como preexistencias, siempre y cuando cumpla con lo definido en el parágrafo 2 del artículo 27 del Decreto 2181 de 2006, , su decreto compilatorio No. 1077 de 2015 o la norma que lo adicione modifique o sustituya. Estas actividades deben cumplir con la normatividad nacional, departamental y local que reglamenta su adecuado funcionamiento.

TÍTULO IV

NORMAS URBANÍSTICAS DEL SUELO URBANO Y EXPANSIÓN DEL MUNICIPIO DE PEREIRA

ARTÍCULO 347. OBJETIVO DE LA NORMA URBANÍSTICA. La normatividad urbanística del componente urbano tiene como propósito establecer las directrices que deben ser atendidas para el planteamiento y desarrollo de cualquier actuación urbanística en el Municipio de Pereira, entendidas como una normatividad de carácter general correspondiente a la escala de planificación propia del Plan de Ordenamiento, donde se señalan los fines generales para los diferentes sectores del Municipio, de tal forma que en el corto, mediano y largo plazo, se logre la consolidación del modelo de ocupación propuesto.

ARTÍCULO 348. NORMA URBANÍSTICA APLICABLE. Para el suelo urbano del Municipio de Pereira, la definición de la norma urbanística aplicable, se sintetiza en las fichas normativas correspondientes a los diferentes sectores normativos. Para el Suelo de Expansión Urbana la norma urbanística aplicable será la establecida por el Decreto que adopta el respectivo Plan Parcial.

ARTÍCULO 349. SECTORES NORMATIVOS. Los Sectores Normativos son zonas con características y condiciones de desarrollo homogéneas para las cuales se define una normatividad específica atendiendo a las particularidades del territorio y al desarrollo esperado de cada sector. A través de los Sectores Normativos se especifica la normatividad específica aplicable, donde se definen los criterios de intervención relacionados con la edificabilidad y los aprovechamientos permitidos, retiros, voladizos, cesiones y/o deberes urbanísticos, secciones viales, además de los usos del suelo permitidos para cada uno de los sectores.

PARÁGRAFO: Los sectores normativos se determinan de acuerdo a los tratamientos urbanísticos definidos, las áreas de actividad y la edificabilidad permitida y se delimitan a través de polígonos, identificados en el Mapa No. 18 "Sectores Normativos del Suelo Urbano y de Expansión Urbana"

ARTÍCULO 350. FICHAS NORMATIVAS. Contienen determinaciones del Plan de Ordenamiento en cuanto a vocación del sector, tratamiento urbanístico al que pertenece, usos del suelo permitidos y prohibidos, ocupación y edificabilidad permitida, altura máxima, voladizos, requerimiento de parqueaderos, cesiones o deberes urbanísticos, condiciones especiales del sector y secciones viales específicas; en ellas se sintetiza de manera específica la propuesta del Plan de Ordenamiento Territorial para cada uno de los Sectores Normativos.

PARAGRAFO 1. Las fichas normativas podrán modificarse en su contenido para proyectos estratégicos o aquellos que ayuden a la consecución de los objetivos y estrategias de ordenamiento territorial de largo plazo del componente general; previo análisis por parte de la Secretaria de Planeación a través de las comisiones y una vez obtenido el concepto favorable del Consejo Consultivo de Ordenamiento, con la correspondiente aprobación del Concejo Municipal; excepto las referidas a la ficha normativa cero (0), la ficha normativa 17 (suelos de protección), las fichas normativas en tratamiento de desarrollo y la ficha normativa en tratamiento de consolidación simple.

PARAGRAFO 2. En ningún caso podrá modificarse la Clasificación del Suelo.

PARAGRAFO 3. No podrá mutarse ningún tratamiento, al tratamiento de Renovación en la modalidad reactivación, ni a tratamiento de consolidación simple.

ARTÍCULO 351. CONTENIDOS DE LA FICHA NORMATIVA

1. Generalidades del sector normativo. Incluye la identificación del número del sector, el área de actividad y el tratamiento urbanístico al que pertenecen.
2. Localización del sector
3. Delimitación del sector
4. Vocación. Direcciona de manera general la dinámica que se espera consolidar, establecer, incentivar y/o propiciar en el sector normativo, conforme a sus características particulares y a su función con respecto al territorio.
5. Usos de suelo. Define de manera específica los usos del suelo permitidos y prohibidos para el sector.
6. Edificabilidad permitida. Corresponde al área construida que se permite desarrollar en un predio. Definida a través de:

   a) Índice básico de construcción (IBC).
   b) Aprovechamiento urbanístico adicional (AUA).
   c) Altura máxima de la edificación.
   d) Área mínima de lote.
   e) Frente mínimo de lote.
   f) Ocupación permitida.
   g) Área mínima de patio.

7. Voladizo. Distancia máxima que puede sobresalir la edificación sobrepasando el paramento establecido por la sección de vía asignada.
8. Retiros.

   a) Retiro frontal. definido por la sección vial establecida por el Sistema de Movilidad
   b) Retiro lateral y posterior.

9. Parqueaderos.
10. Cesiones o Deberes Urbanísticos.
11. Secciones viales.

PARÁGRAFO. Las definiciones, especificaciones y reglamentaciones de cada uno de los componentes de la ficha normativa se encuentran en el documento técnico de soporte, Libro II Componente Urbano y en el anexo No. 7 "Fichas Normativas Urbanas y de Expansión".

ARTÍCULO 352. ÍNDICE BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN (IBC). Corresponde al derecho básico de construcción asignado por la norma que define la edificabilidad básica máxima que puede ser construida en un predio, es decir el número máximo de metros cuadrados de construcción permitidos. El índice básico de construcción se aplica sobre el área bruta del lote, y está diferenciado según los tratamientos urbanísticos y los usos del suelo para cada sector normativo.

ARTÍCULO 353. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO ADICIONAL (AUA). Corresponde a la edificabilidad máxima permitida para un predio por encima de la edificabilidad básica asignada. Determina el número máximo de metros cuadrados que pueden ser desarrollados al acceder a esta figura. El AUA implica una compensación económica para habilitar una mayor edificabilidad superior a la asignada por el índice básico de construcción. El AUA se aplica sobre el área bruta del lote.

PARÁGRAFO: La edificabilidad desarrollada como resultado de la aplicación del AUA no será tenida en cuenta para el cálculo del efecto plusvalía.

ARTÍCULO 354. CÁLCULO DE LA EDIFICABILIDAD PERMITIDA PARA EL USO RESIDENCIAL. No se contabilizará para el cálculo de la edificabilidad permitida por el índice de construcción y/o el aprovechamiento urbanístico adicional, en el uso residencial las siguientes áreas:

a) Parqueaderos en sótano y/o primer piso de la edificación, cuartos útiles, cuartos técnicos y espacios no habitables desarrollados en los parqueaderos.

b) Balcones abiertos que sobresalgan de la línea de fachada de la edificación, los cuales no puedan ser incorporados al área habitable de la vivienda, por medio de modificaciones posteriores, o que sean considerados como áreas comunes de uso privado dentro del reglamento de propiedad horizontal.

c) Shut de basuras, foso de ascensores, buitrones, escaleras en áreas comunes y los demás vacíos correspondientes a espacios no habitables.

Las demás áreas de un proyecto si se contabilizarán para el cálculo de la edificabilidad permitida.

ARTÍCULO 355. CÁLCULO DE LA EDIFICABILIDAD PERMITIDA PARA OTROS USOS. No se contabilizará para el cálculo de la edificabilidad permitida por el índice de construcción y/o el aprovechamiento urbanístico adicional, en los usos diferentes al residencial, las siguientes áreas:

a) Cuartos Técnicos (Subestación eléctrica, cuarto de máquinas)
b) Balcones abiertos que sobresalgan de la línea de fachada de la edificación, los cuales no puedan ser incorporados al área donde se desarrolla la actividad asociada al uso, por medio de modificaciones posteriores.
c) Shut de basuras, foso de ascensores, buitrones, escaleras en áreas comunes y los demás vacíos correspondientes a espacios donde no se desarrolle la actividad asociada al uso.
d) Terrazas y áreas no cubiertas.

ARTÍCULO 356. ÁREA MÍNIMA DE LOTE. Se establece en las fichas correspondientes a los sectores normativos dónde aplica.

- Para Vivienda de Interés Prioritario (VIP), el área mínima de lote será de 45 m2.
- Para Vivienda de Interés Social (VIS), el área mínima de lote será de 54 m2.

PARÁGRAFO 1. El área mínima construida para el desarrollo de usos diferentes al residencial, será la definida en el Estatuto de Usos del Suelo que hace parte integral del presente Acuerdo.

ARTÍCULO 357. FRENTE MÍNIMO DE LOTE. Se establece en las fichas correspondientes a los sectores normativos dónde aplica.

- El frente mínimo de lote para el desarrollo del Índice Básico de Construcción se establece en 4.50 m.
- Los predios cuyo frente sea igual o superior a seis (6) metros, podrán acceder al Aprovechamiento Urbanístico Adicional (AUA).

ARTÍCULO 358. ÍNDICE DE OCUPACIÓN. Para el desarrollo de predios urbanos en los tratamientos urbanísticos de consolidación simple, consolidación con densificación, consolidación con densificación en áreas iguales o mayores a una (1) hectárea y renovación urbana en la modalidad de reactivación, se establecen los siguientes índices de ocupación para cualquier tipo de uso.

a) Predios con área menor a 1.000 m2: Ocupación de 88% del área bruta menos retiros viales (Vías públicas).
b) Predios con área igual o mayor a 1.000 m2 y menores a 10.000 m2: Ocupación del 75% del área bruta menos retiros viales (Vías públicas).
c) Predios iguales o mayores a 10.000 m2: Ocupación del 60% del área bruta menos retiros viales (Vías públicas).

El municipio de Pereira adopta que el índice de ocupación se aplica sobre el área resultante al descontar las vías públicas al área bruta del lote.

PARÁGRAFO. El área de patio, los vacíos, los retiros laterales y el retiro posterior no se contabilizan dentro del índice de ocupación.

ARTÍCULO 359. ÁREA MÍNIMA DE PATIO PARA USO RESIDENCIAL.
El área mínima de patio hace parte del espacio libre resultante después de aplicar el Índice de Ocupación permitido de acuerdo al área del predio.

a) Para el uso residencial en las tipologías unifamiliar, bifamiliar y trifamiliar se establece un área mínima de patio de seis (6) m2 y un lado mínimo de dos (2) m, y se exige a partir del primer piso.
b) Para el uso residencial en la tipología de vivienda multifamiliar no se exigirá área mínima de patio. En caso de realizarse el área mínima de patio será de doce (12) m2 con un lado mínimo de tres (3) m, y se exige a partir del piso en que existan unidades residenciales.

ARTÍCULO 360. ÁREA MÍNIMA DE PATIO PARA OTROS USOS.

a) Para usos diferentes al residencial que se desarrollen en edificaciones de uno (1) a tres (3) pisos el área mínima de patio será de seis (6) m2 con un lado mínimo de dos (2) m. Se exige a partir del segundo piso.

b) Para usos diferentes al residencial en edificaciones de cuatro (4) o más pisos no se exigirá área mínima de patio. En caso de realizarse se exige área mínima de patio de doce (12) m2 con un lado mínimo de tres (3) m. Se exige a partir del segundo piso.

ARTÍCULO 361. RETIRO LATERAL Y POSTERIOR. Corresponde a la distancia libre que se debe respetar respecto a los predios, construcciones y edificaciones existentes a todos los lados de un predio o edificación que se pretende desarrollar o intervenir:

1. Retiro Lateral

a) Para todos los nuevos desarrollos entre edificaciones colindantes que no dejaron retiros laterales, se permite adosarse a estos hasta la altura de los edificios vecinos. Se exige retiro lateral mínimo de tres (3) metros a partir del piso siguiente al existente en los edificios colindantes hasta la altura máxima de la nueva edificación.
b) Cuando los predios colindantes no se encuentren construidos, el retiro lateral se exige a partir del tercer piso. Los dos primeros no dejarán retiro con el fin de dejar un sócalo urbano continuo.
c) Cuando los predios colindantes hayan dejado retiro lateral, se exige retiro lateral mínimo de tres (3) metros, a partir del mismo nivel del retiro de las edificaciones colindantes.
d) En todos los casos en que sea obligación dejar retiro lateral, este será mínimo de tres (3) metros.

2. Retiro Posterior

a) Para todos los nuevos desarrollos entre edificaciones colindantes que no dejaron retiros se permite adosarse a estos hasta la altura de los edificios vecinos. Se exige retiro posterior mínimo de cuatro (4) metros a partir del piso siguiente al existente en los edificios colindantes hasta la altura máxima de la nueva edificación.
b) Cuando los predios colindantes con el predio a desarrollar no se encuentren construidos el retiro posterior se exige a partir del primer piso.
c) Cuando los predios colindantes hayan dejado retiro posterior, se exige retiro posterior mínimo de cuatro (4) metros a partir del mismo nivel del retiro de las edificaciones colindantes.
d) Para vivienda unifamiliar, bifamiliar y trifamiliar aplica área mínima de patio.
e) En todos los casos en que sea obligación dejar retiro posterior, este será mínimo de cuatro (4) metros.

PARÁGRAFO 1: Cuando existan dos o más edificaciones colindantes por un mismo lado, se aplicaran los retiros teniendo en cuenta las características de cada uno de los predios colindantes. En estos caso los retiros se podrán dejar a partir de la altura menor.

PARÁGRAFO 2. Para los inmuebles de interés patrimonial los retiros laterales y posterior serán definidos por la Comisión de Patrimonio.

ARTÍCULO 362. PARÁGRAFO 3. Los aislamientos laterales y posteriores mayores o iguales a tres (3) metros pueden usarse como zona de acceso vehicular a sótanos, semisótanos o parqueadero en primer piso, en ningún caso estas zonas podrán cubrirse; también podrán ser utilizados estos aislamientos únicamente para la localización de escaleras de emergencia y en las condiciones que establece la NSR-10, siempre y cuando estas garanticen las condiciones de ventilación e iluminación, dichas intervenciones deberán tener la aprobación de La Comisión De Usos Del Suelo Y Norma Urbanística.

.

ARTÍCULO 363. CÓDIGO DE CONSTRUCCIÓN. El Municipio de Pereira, a través de la Secretaría de Planeación Municipal, o quien haga sus veces, podrá desarrollar y aprobar el Código de Construcción. Su adopción será a través de Decreto Municipal.

ARTÍCULO 364. En el momento en que se apruebe el Código de Construcción aplicarán las condiciones de edificabilidad definidas en éste y reemplazará lo contenido en las fichas normativas con relación a las condiciones para el desarrollo de edificabilidad.

El Código de Construcción sólo podrá reglamentar las condiciones para el desarrollo de la edificabilidad permitida por el Plan de Ordenamiento, es decir áreas de patios, retiro lateral y posterior, voladizos, condiciones de iluminación y ventilación, condiciones para el desarrollo de accesos peatonales y vehiculares, medidas de pacificación del tráfico, capotas, toldos, elementos adosados a las fachadas, entre otras condiciones asociadas al desarrollo de la edificabilidad y en ningún caso podrá modificar los índices de construcción y ocupación determinados en los sectores normativos.

En ningún caso la reglamentación del Código de Construcción podrá modificar retiro frontal ni las áreas de cesión y los deberes urbanísticos definidas en el POT.

La adopción del Código de Construcción no obliga la revisión excepcional de Plan de Ordenamiento Territorial.

LIBRO IV
COMPONENTE RURAL

TÍTULO I
DETERMINANTES, LINEAMIENTOS Y POLÍTICAS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL.

ARTÍCULO 365. LINEAMIENTOS Y DETERMINANTES DE ORDENACIÓN DEL SUELO RURAL. Los siguientes instrumentos normativos y directrices contienen determinantes y lineamientos para el ordenamiento territorial del suelo rural del Municipio de Pereira:

1. Decreto Nacional 3600 de 2007 y 4066 de 2008 "Directrices para el ordenamiento del suelo rural", del Ministerio de Vivienda Ambiente y Desarrollo

Territorial, su decreto compilatorio No. 1077 de 2015 o la norma que lo adicione modifique o sustituya.
2. Lineamientos de la Unidad de Planificación Rural y Agropecuaria – UPRA del Ministerio de Agricultura.
3. Determinantes Ambientales Para el Ordenamiento Territorial de los municipios de Risaralda CARDER Resolución 1796 de 2009.
4. Lineamientos departamentales de ordenación territorial
5. Planes de Ordenación y Manejo de Cuencas Hidrográficas.
6. Guía para la incorporación del Paisaje Cultural Cafetero en la revisión y ajuste de los planes de ordenamiento territorial.
7. Plan Regional De Competitividad (PRC) formulado por la Comisión Regional de Competitividad en el año 2008.
8. Plan Integral de Desarrollo Metropolitano 2014-2032, Acuerdo Metropolitano 10 de 2013
9. Plan De Desarrollo Municipal Pereira 2012-2015 Acuerdo Municipal 020 De 2012
10. Plan Agropecuario Municipal PAM.

PARÁGRAFO: Estos instrumentos, lineamientos y determinantes deben ser tenidos en cuenta en procesos de planificación intermedia, y en los respectivos procesos de ajuste y revisión del presente Plan.

CAPÍTULO I
POLÍTICA DE ORDENAMIENTO DEL SUELO RURAL

ARTÍCULO 366. POLÍTICA GENERAL DE INTERVENCIÓN PARA EL SUELO RURAL. Establecer un equilibrio territorial entre las actividades productivas, las reservas ambientales del Municipio de Pereira y un hábitat adecuado para la población rural, que posibilite el acceso a todos los servicios básicos y el fortalecimiento de la agroindustria; ordenando dicho territorio a través de un sistema de áreas protegidas, un sistema de asentamientos humanos y un sistema de áreas productivas, bajo un esquema de unidades de planificación rural, centralidades jerarquizadas, conectividad a los polos de desarrollo Regionales y valoración del paisaje cultural cafetero como patrimonio de la humanidad.

Además se establecen pautas que garanticen e incentiven la producción y el fortalecimiento del modelo productivo agropecuario, a su vez se busca una limitada extensión del suelo suburbano y áreas destinadas a vivienda campestre, así como una racional forma de su uso y ocupación.

ARTÍCULO 367. POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS ESPECÍFICAS PARA EL SUELO RURAL. Se adoptan las siguientes políticas y estrategias para el suelo rural del municipio de Pereira:

1) Recuperar la vocación productiva del suelo rural en función de su aptitud y capacidad, disminuyendo los conflictos de uso del suelo, para lo cual se determinan las siguientes Estrategias o Acciones:

   a) Conducir las acciones y estrategias territoriales para contribuir a la construcción de la Política de Desarrollo Rural Municipal, en el marco de la

articulación de instrumentos y herramientas de planificación social, productiva y ambiental.

b) Zonificar Usos y Actividades según la vocación real del suelo, con el acompañamiento de la Secretaría de Desarrollo Rural y CARDER.
c) Implementar proyectos de reconversión productiva tendientes a modificar y mejorar las prácticas productivas agropecuarias con base en el programa de Agricultura Especifica por sitio.
d) Impulsar a la agroindustria como estrategia de generación de valor agregado por medio de la inserción agroindustrial en el desarrollo tecnológico e implementación de TIC.

2) Propender por una ordenación social del territorio, para lo cual se determinan las siguientes Estrategias o Acciones:

a) Reconocer de las condiciones actuales de minifundio y microfundio como particularidad en la mayoría del territorio rural.
b) Armonizar e implementar estrategias y acciones surgidas desde la Unidad de Planificación Rural y agropecuaria UPRA.
c) Definir estrategias y acciones para los sistemas de equipamientos, Espacio Público y Servicios Públicos en procura de la mejora de la calidad de vida de los habitantes del suelo rural.
d) Implementación de proyectos de formalización de la tenencia y propiedad de la tierra.
e) Formular e implementar proyectos para el mejoramiento integral de vivienda y construcción de vivienda de interés social en suelo rural.

3) Proteger y garantizar la permanencia y buen estado de funcionamiento de los ecosistemas estratégicos rurales, para lo cual se determinan las siguientes Estrategias o Acciones:

a) Identificar y delimitar los ecosistemas estratégicos rurales, y regulación del aprovechamiento y uso del suelo de estas áreas.
b) Diseñar e implementar los instrumentos de gestión y estímulos tributarios para promover la conservación y preservación de ecosistemas estratégicos y los servicios ambientales.

4) Buscar la mejora de la funcionalidad del territorio rural, para lo cual se determinan las siguientes Estrategias o Acciones:

a) Identificar acciones para la mejora e integración de los diferentes sistemas territoriales (Movilidad, Espacio Público, Equipamientos, Servicios Públicos)
b) Localizar Infraestructuras y usos complementarios a la apuesta de desarrollo productivo rural (agroindustria, Paisaje Cultural Cafetero, Turismo)
c) Incorporar y fortalecer los centros poblados en la estrategia de desarrollo productivo rural, mediante la dotación de equipamientos y la identificación del rol funcional y la vocación de cada uno de los Centros Poblados como lineamiento para la regulación y definición de las acciones sobre ellos.

5) Adoptar la declaratoria del Paisaje Cultural Cafetero como elemento dinamizador de la producción agropecuaria y turismo local, para lo cual se determinan las siguientes Estrategias o Acciones:

   a) Proteger y aprovechar las zonas declaradas como Paisaje Cultural Cafetero para promover y fortalecer la actividad agrícola, turismo y agroturismo.
   b) Fortalecimiento del turismo sostenible, agroturismo y ecoturismo en el marco del PCC como estrategia de desarrollo económico local por medio de la implementación del Plan de Desarrollo Turístico y la regularización de actividades en las Zonas de desarrollo prioritarias de turismo.

6) Regular la Parcelación y el aumento de la densidad predial, para lo cual se determinan las siguientes Estrategias o Acciones:
   a) precisa para restringir los procesos de suburbanización especialmente en áreas de conflicto ambiental y de alta productividad y definir de normas más restrictivas para la parcelación y en suelo rural y suburbano con índices de ocupación y densidad predial acorde a la vocación productiva agropecuaria y forestal del suelo rural.

7) Considerar los corredores viales suburbanos como elementos para el apoyo a las estrategias de competitividad del municipio y de estructuración urbano regional, para lo cual se determinan las siguientes Estrategias o Acciones:

   a) Propiciar los corredores viales suburbanos como ejes de servicio con usos y actividades de apoyo a las estrategias de desarrollo municipal, especialmente industriales, agroindustriales y servicios de logística.

ARTÍCULO 368. CATEGORÍAS DEL SUELO RURAL. De acuerdo con lo determinado por el Decreto Nacional 3600 de 2007, su decreto compilatorio No. 1077 de 2015 o la norma que lo adicione modifique o sustituya el componente se identifican y delimitan como categorías del suelo rural las siguientes:

1. Categoría de Protección del Suelo Rural: Dentro de esta categoría se incluyen, las áreas necesarias para la conservación de los recursos naturales, control de procesos erosivos y zonas de explotación de recursos naturales y producción sostenible.
2. Categoría de Desarrollo Restringido: Son los suelos rurales que no hacen parte de alguna de las categorías de protección, y reúnen condiciones para el reconocimiento y desarrollo de núcleos de población rural, suburbanización, para la localización de actividades económicas no asociadas a la agricultura, y para la dotación de equipamientos comunitarios.

CAPÍTULO II
CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN DEL SUELO RURAL.

ARTÍCULO 369. CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN EN SUELO RURAL. Con base en lo definido por el decreto 3600 de 2007, su decreto compilatorio No. 1077 de 2015 o la norma que lo adicione modifique o sustituya en el Suelo Rural Protegido del municipio de Pereira se precisan cinco categorías:

1. Áreas de conservación y protección ambiental

2. Áreas de Amenaza y Riesgo
3. Áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de recursos naturales y Zonas de Producción Sostenible.
4. Áreas para la Prestación de Servicios Públicos
5. Áreas e inmuebles considerados como patrimonio cultural

Esta categorización se encuentra delimitada en el Mapa No. 37 "Zonificación del Suelo Rural" que hace parte integral del presente Acuerdo.

ARTÍCULO 370. ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN AMBIENTAL. Son las áreas que por sus características y las funciones que prestan deben ser de especial protección y están incluidas en la Estructura Ecológica Principal. En esta categoría se encuentran las siguientes Sub-categorías:

SUB-CATEGORÍAS	ZONAS Y ELEMENTOS
Sistema de Áreas Protegidas	Parque Nacional Natural de los Nevados
	Santuario de Flora y Fauna Otún Quimbaya
	Parque Regional Natural Ucumarí
	Distrito de Conservación de Suelos Barbas – Bremen
	Distrito de Conservación de Suelos Alto del Nudo
Áreas de Especial Importancia Ecosistémica	Suelos para la Protección del Recurso Hídrico
	Suelos para la Protección de la Biodiversidad
	Suelos para la Protección del Paisaje y la Cultura
Áreas para la protección de laderas y vertientes	Clase agrológica tipo VIII
	Terrenos de Alta Pendiente (Suelos con pendientes superiores al 70%)

PARÁGRAFO. La identificación, descripción y desarrollo de estas subcategorías y de sus elementos y zonas se define en el Capítulo Sistema Ambiental del presente Acuerdo.

ARTÍCULO 371. ÁREAS DE AMENAZA ALTA Y RIESGO ALTO NO MITIGABLE. Son zonas que presentan alto riesgo para la localización de asentamientos humanos por amenazas o riesgos naturales o por condiciones de insalubridad. Estas zonas se especifican en el sub-capítulo de gestión del riesgo del presente Acuerdo.

ARTÍCULO 372. ÁREAS PARA LA PRODUCCIÓN AGRÍCOLA Y GANADERA Y DE EXPLOTACIÓN DE RECURSOS NATURALES. Son las zonas del Municipio que deben ser mantenidas y preservadas a usos agrícolas, ganaderos, forestales o de explotación de recursos naturales. Son zonas potencialmente productivas determinadas con base en las clases agrológicas reconocidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC, como clases III, IV, VI y VII; la clase agrologica VIII se considera como suelo de protección.

Estas están representadas por:

1. Zonas de Alta Productividad (Clases Agrológicas III).
2. Zonas de Producción Sostenible Agroforestal (silvoagrícola y silvopastoril)
3. Zonas de Producción Sostenible Forestal.
4. Zonas de Producción Sostenible mineras.

PARÁGRAFO. De conformidad con lo dispuesto en el parágrafo del artículo 3° del Decreto 097 de 2006, su decreto compilatorio No. 1077 de 2015 o la norma que lo adicione modifique o sustituya, en estos terrenos no podrán autorizarse actuaciones urbanísticas de subdivisión, parcelación o edificación de inmuebles que impliquen la alteración o transformación de su uso actual o el cambio de su destino principal de usos de producción agropecuaria sostenible.

ARTÍCULO 373. ZONAS DE PRODUCCIÓN SOSTENIBLE. Son las zonas que por sus características físico-químicas y de relieve están disponibles para el desarrollo agrícola, agroforestal, y forestal, las cuales se encuentran bajo las clases agrológicas III, IV, VI y VII, dentro de esta categoría se reconocen las áreas definidas por la autoridad ambiental dentro de la Zonificación Ambiental como:

1. Zona de de alta productividad (Clases Agrológicas III): Son las áreas destinadas a la producción de especies agrícolas incluyendo cultivos transitorios, anuales, semipermanentes y permanentes, acorde con las potencialidades y limitantes de los suelos.
2. Zona de producción sostenible agroforestal (silvoagrícola y silvopastoril):Son aquellas áreas destinadas a la producción, bajo el concepto de agroforestería, o sistema de manejo sostenido de la tierra, que incrementa el rendimiento de ésta, combina la producción de cultivos y plantas forestales y/o animales, simultánea o consecutivamente.
3. Zona de producción sostenible forestal: Áreas con potencial para establecer plantaciones forestales productoras y protectoras productoras con el uso de especies nativas y/o introducidas.
4. Zonas de Explotación Minera: Son las áreas reconocidas por la Agencia Nacional Minera cuya vocación principal de uso es la explotación de materias primas o derivados de los recursos mineros;
5. Se reconocen las áreas que cuentan con su respectivo título minero, plan de trabajo y obra, plan de manejo ambiental y cuentan con licencia ambiental vigente expedida por la autoridad ambiental.

ARTÍCULO 374. ÁREAS E INMUEBLES CONSIDERADOS COMO PATRIMONIO CULTURAL .Para el suelo rural de Pereira, se consideran en esta categoría el área de influencia arqueológica del Salado Consotá, y las zonas declaradas como Paisaje Cultural Cafetero, incluyendo las zonas núcleo y las zonas de amortiguación de éstas, esta última se encuentra delimitada en el mapa "Delimitación de las áreas del Paisaje Cultural Cafetero" que hace parte integral del presente Acuerdo.

ARTÍCULO 375. PAISAJE CULTURAL CAFETERO (CCC). Se reconoce la Decisión 35 COM 8B.43 de 2011 de la UNESCO, ratificada mediante la Resolución No. 2079 de 2011 del Ministerio de Cultura, por la cual se reconoce al Paisaje Cultural Cafetero de Colombia como Patrimonio Cultural de la Nación.

Las áreas que abarcan el PCC se encuentran localizadas en parte de los corregimientos de Combia Alta y Baja, Arabia, Altagracia, Morelia, Estrella la Palmilla, y Tribunas, abarcando 65 de las 109 veredas del municipio.

El Paisaje Cultural Cafetero –PCC- en el municipio se divide en dos categorías Áreas Núcleo con una extensión de 3.326 ha y Áreas de Amortiguación con una extensión de 8.272 ha, para un total de 11,598 Ha en el Municipio de Pereira.

CATEGORÍAS POR DE ZONA PCC	ZONA	HECTÁREA
Zona Norte (Combia alta y baja)	**C**	**2.205,3**
Área principal o Núcleo		1.166
Área de amortiguación Norte		1.039,3
Zona Sur (Altagracia, Arabia, Tribunas)	**D**	9.393,2
Área principal o Núcleo		2.160,3
Área de amortiguación Sur		7.232,9

PARÁGRAFO. La delimitación e identificación de las áreas pertenecientes al PCC pueden ser ajustada por instrumentos de desarrollo y ordenación de estas áreas adelantados o avalados por el Ministerio de Cultura y el Ministerio de Vivienda o quien haga sus veces, cumpliendo con los atributos definidos para la declaratoria de las zonas del PCC.

ARTÍCULO 376. OBJETIVOS, ESTRATEGIAS Y ACCIONES PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL EN EL ÁREA DE PCC DE PEREIRA.

Objetivos. Para el ordenamiento territorial del PCC se plantean los siguientes objetivos:

1. Reducir los conflictos de uso y recuperación de la productividad agrícola cafetera
2. Manejar la vulnerabilidad y riesgo ambiental.
3. Promocionar y fomentar el patrimonio, y actividades complementarias como el turismo sostenible.

Estrategias y acciones. Para el logro de estos objetivos se plantean las siguientes estrategias y acciones específicas:

1. Promover la productividad, prácticas agrícolas de reconversión y recuperación de laderas y suelos de protección. Para lo cual se adoptan las siguientes acciones:
   a) Fortalecer el ordenamiento territorial y la sostenibilidad ambiental, en la zona del PCC, enfocado a la promoción de acciones para la preservación y recuperación productiva agropecuaria.
   b) Adoptar medidas y acciones tendientes a la reducción de conflictos de uso del suelo mediante la implementación y armonización de las Zonas Agroecológicas identificadas por la Secretaria de Desarrollo Rural.

c) Realizar un estudio de amenaza y riesgo en las áreas núcleo del PCC, con el fin de diseñar e implementar los mecanismos necesarios para identificar las amenazas, vulnerabilidades y riesgos, y se garantice la preservación y sostenibilidad ambiental del PCC.
d) Implementar el Plan de Adaptación al Cambio Climático, con la identificación de las medidas específicas para la producción cafetera.

2. Propiciar la articulación de las relaciones campo-ciudad, para las áreas rurales y centros poblados urbanos y menores pertenecientes al PCC. Para lo cual se adoptan las siguientes acciones:
   a) Ordenar y regularizar los centros poblados urbanos y asentamientos humanos en el marco de las UPR con énfasis en la definición del rol funcional de estos asentamientos y la definición de usos y actividades complementarias a la productividad agropecuaria (institucional, comercio, servicios)

3. Reconocer, Proteger y conservar el patrimonio arquitectónico y urbanístico, para lo cual se adoptan las siguientes acciones:
   a) Implementar acciones para promover y desarrollar procesos de identificación, valoración y reconocimiento del patrimonio cultural material e inmaterial del PCC mediante la realización y difusión de inventarios del patrimonio en las áreas del PCC.
   b) Reconocer elementos arquitectónicos de interés patrimonial por lo cual es necesario realizar un inventario de inmuebles arquitectónicos que puedan ser reconocidos como bienes inmuebles o Patrimonio Cultural Material; priorizando en las áreas núcleo y específicamente en el centro poblado de Arabia por la preservación de las cualidades arquitectónicas presentes.
   c) Implementar planes o acciones concretas que fomenten el uso de técnicas tradicionales de construcción tanto para edificaciones nuevas, como para garantizar la conservación y el mantenimiento de las existentes.
   d) Incorporar en el régimen de usos del suelo en las áreas del PCC, actividades relacionadas con el Turismo sostenible, agroturismo y ecoturismo, como actividades complementarias y dinamizadoras de la producción cafetera, teniendo en cuenta los lineamientos definidos por el proyecto de Zonas de Desarrollo Turístico Prioritario, promovido por el Instituto Municipal de Cultura y Fomento al Turismo.

ARTÍCULO 377. ZONA DE INFLUENCIA ARQUEOLÓGICA DEL SALADO DE CONSOTÁ. Como elemento de carácter patrimonial del suelo rural se reconoce la Zona de Influencia Arqueológica del "Salado de Consotá "; para lo cual aplica lo definido en el Componente General Artículo 87 del presente Acuerdo. Esta área se incorpora al Sistema de Espacio Público del Suelo Rural.

ARTÍCULO 378. ÁREAS DEL SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS. Se determinan como zonas de utilidad pública en las cuales se localizan la infraestructura primaria necesaria para la prestación de servicios públicos domiciliarios. Se clasifica en las siguientes zonas:

1. **Zona para la Disposición Final de Residuos Sólidos Urbanos.** La Zona de Manejo Especial Disposición Final de Residuos Sólidos Urbanos se circunscribe

al área de los predios que conforman una extensión de 51,56 hectáreas, para esta zona se define un área de amortiguación de 100 metros medidos a partir del límite perimetral de los predios definidos. En esta zona sólo se permiten los siguientes usos:

a) Disposición final de residuos sólidos ordinarios y
b) Tratamiento, aprovechamiento y manejo final de lodos.

Los predios para la disposición final de residuos sólidos son los identificados con las fichas catastrales Nº 000900110007000, 000900110010000, 000900110016000, 000900110017000, 000900110018000, 000900110021000, 000900110022000, 000900110023000, 000900110095000,más los predios identificados bajo las fichas: 000900110051000, 000900110052000, 000900110053000.

2. **Zonas para el funcionamiento de las Plantas de Tratamiento.** Corresponde a las zonas donde se ubican infraestructuras y plantas de tratamiento para la potabilización del agua y el tratamiento de aguas residuales.

3. **Escombreras.** Se determinan como las zonas para la disposición de escombros, ya sea de una manera permanente o como estación de transferencia.

CAPÍTULO III
CATEGORÍAS DE DESARROLLO RESTRINGIDO EN SUELO RURAL

ARTÍCULO 379. IDENTIFICACIÓN DE LAS CATEGORÍAS DE DESARROLLO RESTRINGIDO. La identificación de áreas de desarrollo restringido pretende controlar y evitar la aparición de centros poblados y nodos de vivienda o equipamientos que generen desarrollos inmobiliarios y actividades que afecten la sostenibilidad territorial, y el modelo de productividad y explotación sostenible de recursos naturales, especialmente en lo relacionado con la productividad agropecuaria.

Dentro de estas categorías se incluyen los suelos rurales que no hacen parte de alguna de las categorías de protección, cuando reúnen condiciones para el desarrollo de núcleos de población rural, para la localización de actividades económicas y para la dotación de equipamientos comunitarios.

Dentro de esta categoría para el municipio de Pereira se delimitan las siguientes áreas:

1. Los Suelos Suburbanos, dentro de los cuales se encuentran: los corredores Viales suburbanos y las áreas destinadas a vivienda campestre.
2. Los centros poblados rurales y asentamientos rurales menores.
3. La localización prevista para los equipamientos de salud, educación, bienestar social, cultural y deporte.

PARÁGRAFO: Los suelos suburbanos se encuentran identificados en el Mapa No. 38 "Zonificación del Suelo Suburbano".

ARTÍCULO 380. SUELOS SUBURBANOS. Constituyen esta categoría las áreas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, es objeto de desarrollo restringido en uso, intensidad y densidad; garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios.

ARTÍCULO 381. OBJETIVO PARA EL SUELO SUBURBANO. Consolidar el suelo suburbano como zona de transición entre las dinámicas urbanas y rurales, controlando los procesos de expansión urbana sobre las áreas rurales, regulando la infraestructura física de soporte y articular los sistemas estructurantes del territorio, a los sistemas del suelo urbano y de expansión urbana, acorde al modelo de ocupación propuesto para el Municipio, junto con la aplicación de instrumentos de gestión y financiación que hagan posible su desarrollo sustentable

ARTÍCULO 382. CORREDORES VIALES SUBURBANOS. Los corredores Viales suburbanos son áreas localizadas en las inmediaciones de las vías primarias (de orden Nacional) destinadas para la localización de actividades de productividad económica no relacionadas directamente con el modelo de producción agrícola, buscando un espacio intermedio articulador entre lo urbano y lo rural con vocación relacionada con el modelo económico de corredores de servicio y comercio intermunicipal.

ARTÍCULO 383. IDENTIFICACIÓN DE CORREDORES VIALES SUBURBANOS. Con el propósito de propiciar la localización de usos e infraestructuras de servicios, comercio, industria y equipamientos de mediana y gran escala, y la articulación urbano-regional con áreas estratégicas de servicio y comercio del Municipio; y en concordancia con lo estipulado en el artículo 10 del Decreto 3600 de 2007, Modificado por el art. 3 del Decreto Nacional 4066 de 2008, su decreto compilatorio No. 1077 de 2015 o la norma que lo adicione modifique o sustituya; Se determinan los siguientes corredores Viales suburbanos estratégicos sobre vías arteriales de primer orden:

1. **Al Occidente y noroccidente del municipio**

   a) **Corredor Vial Galicia-Cerritos**. Desde el límite del suelo de expansión occidental, hasta los límites del suelo suburbano sobre las vías hacia La Virginia y Cartago.
   b) **Corredor Vial Cerritos- La Virginia**. Desde los límites del suelo suburbano de Cerritos hasta límites con el centro poblado de Caimalito.
   c) **Corredor Vial Cerritos-Cartago**. Desde los límites del suelo suburbano de cerritos hasta límites con el centro poblado de el Puerto Caldas

Estos Corredores Viales tendrán un ancho de 300 metros medidos desde el borde exterior de las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión

2. **Al Sur oriente del municipio**

   a) **Corredor Vial Pereira-Armenia.** desde el límite de suelo suburbano al sur del sector Caracol-La Curva vía Armenia, hasta límites con el Distrito de Conservación de Suelos de Barbas Bremen.

Este Corredor Vial tendrá un ancho de 200 metros medidos desde el borde exterior de las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión indicados

ARTÍCULO 384. ÁREAS DESTINADAS A VIVIENDA CAMPESTRE. Para efectos del reconocimiento y consolidación de procesos de suburbanización destinados esencialmente a vivienda campestre y condominios residenciales, se determina como Suelo Suburbano destinado a Vivienda Campestre los polígonos identificados en el Mapa 38 "Zonificación del suelo suburbano".

PARÁGRAFO 1. Todo proceso de desarrollo que se adelante en suelos suburbanos debe garantizar el autoabastecimiento de los servicios públicos domiciliarios de conformidad con la reglamentación vigente y lo determinado en el Libro III, Capítulo II Servicios Públicos del Presente Acuerdo.

PARÁGRAFO 2. Todo proceso de parcelación y construcción que se adelante en las zonas suburbanas, deberá generar adecuados sistemas de tratamientos colectivos de aguas residuales, que no afecten la fragilidad ambiental de las zonas, teniendo en cuenta los parámetros de control establecidos por la autoridad ambiental. Estos sistemas de tratamiento deberán ser diseñados teniendo en cuenta su proyección a la integración con una red matriz.

PARÁGRAFO 3. En ningún caso los sistemas de tratamiento podrán verter a drenajes superficiales directos o indirectos, que sean fuentes abastecedoras de acueductos comunitarios.

PARÁGRAFO 4. Los sistemas de tratamiento de aguas residuales, deberán respetar los siguientes retiros, A la vivienda 3 metros, A los linderos del predio 3 metros. A una corriente de agua 6 metros; Para sistemas colectivos se debe acatar lo dispuesto en el RAS 2000, en lo relacionado con la distancia mínima de amortiguamiento para zonas residenciales.

PARÁGRAFO 5. En las zonas susceptibles a inundación, se debe proveer una protección adecuada por medio de diques de tierra u otro método análogo y eficiente técnicamente, alrededor del perímetro de la planta.

ARTÍCULO 385. CENTROS POBLADOS. Son las zonas con una concentración de mínimo veinte (20) viviendas contiguas, vecinas o adosadas entre sí, ubicada en el área rural que presentan características urbanas tales como la delimitación de vías vehiculares y peatonales.

Se consideran igualmente como núcleo de población a los asentamientos humanos agrupados en un conjunto de construcciones independientes, caracterizadas por su proximidad y por compartir circulaciones e infraestructura de servicios comunes.

ARTÍCULO 386. CENTRO POBLADO URBANO: Es el asentamiento nucleado con vivienda concentrada en contexto rural, que cuenta con perímetro urbano definido, servicios públicos, equipamientos, y usos comerciales, de servicios y agroindustriales, que atiende a la población dispersa de el corregimiento y veredas en su área de influencia, Para el municipio de Pereira se identifican los siguientes Centros Poblados Urbanos:

No.	CENTRO POBLADO	CORREGIMIENTO
1	Altagracia	Altagracia
2	Arabia	Arabia
3	Caimalito	Caimalito
4	Puerto Caldas	Puerto Caldas
5	Estación Villegas Galicia	Cerritos
6	La Bella	La Bella
7	La Florida	La Florida
8	El Manzano	Tribunas Córcega
9	Condina	
10	Tribunas Córcega	

PARÁGRAFO. Los perímetros urbanos y de expansión para estos centros poblados se definieron en el capítulo de clasificación del suelo y los parámetros de ordenación de los centros poblados urbanos y rurales hacen parte del Título III Usos Del Suelo Rural Y Normas Urbanísticas, con base en lo definido por la Resolución No. 3528 de 2003 mediante la cual se adoptaron los Planes Locales de los Centros Poblados Urbanos, los cuales se reconocen e incorporan al presente Plan.

ARTÍCULO 387. CENTRO POBLADO RURAL. Es el asentamiento rural nucleado con vivienda concentrada, que a diferencia del anterior, no cuenta con perímetro definido, alberga algunos servicios, sociales, educativos, administrativos, recreativos y culturales, y usos comerciales, de servicios y agroindustriales, que atiende a la población dispersa de las veredas en su área de influencia.

El espacio delimitado como centro poblado comprende el asentamiento actual, identificado como área de consolidación y las áreas previstas para su desarrollo rural, así como las áreas prevista para equipamientos de salud, educación, bienestar social, agroindustrial artesanal pequeña escala, cultural y deporte, proyectado en el corto, mediano y largo plazo.

ARTÍCULO 388. ASENTAMIENTO RURAL MENOR. Es el asentamiento rural nucleado, con vivienda concentrada o semi-dispersa, que cuenta con condiciones de hábitat rural y cuenta con servicios públicos básicos y algunos servicios sociales a escala veredal, por lo general no son diversificados en cuanto a usos y no cuentan con la infraestructura presente en los centros poblados anteriormente mencionados.

TÍTULO II
SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL SUELO RURAL

Son sistemas físicos estructurantes:

1. El sistema ambiental y Gestión del Riesgo
2. El sistema de servicios públicos
3. El sistema de movilidad vías y transporte
4. El sistema de espacio público y equipamientos colectivos
5. El sistema de centros Poblados y asentamientos humanos

CAPÍTULO I
SISTEMA AMBIENTAL Y GESTIÓN DEL RIESGO

SUBCAPÍTULO I
SISTEMA AMBIENTAL

ARTÍCULO 389. POLÍTICAS DE CORTO Y MEDIANO PLAZO. Se adoptan como Políticas Ambientales:

1. Conservar los ecosistemas estratégicos que generan bienes y servicios ambientales al Municipio y su entorno Regional, y recuperar, mantener e incrementar la conectividad biológica y funcionalidad entre los mismos.
2. Propender por la regulación del flujo de bienes y servicios ambientales estratégicos
3. Garantizar la oferta del recurso hídrico superficial y subterráneo en cantidad y calidad para el abastecimiento de las actividades que se desarrollan en el territorio municipal.

ARTÍCULO 390. ESTRATEGIAS

Para conservar los ecosistemas estratégicos y recuperar, mantener e incrementar la conectividad biológica y funcionalidad entre los mismos.

1. Incrementar la diversidad biológica y funcionalidad ecosistémica.
2. Establecer corredores ambientales que contribuyan a conservar, recuperar e incrementar la conectividad biológica de los ecosistemas naturales, así como otras prácticas que buscan atenuar los efectos negativos de la fragmentación de los mismos.
3. Incentivar la reforestación, recuperación y conservación de los bosques para rehabilitar las principales cuencas hidrográficas, restaurar los ecosistemas forestales degradados y recuperar los suelos.
4. Apoyar procesos de reglamentación de corrientes acordados por la Autoridad Ambiental.

Estrategias Para la regulación del flujo de bienes y servicios ambientales estratégicos

1. Identificar las potencialidades y restricciones ecológicas para la producción de bienes y servicios ambientales.
2. Desarrollar y aplicar sistemas sostenibles de producción para la generación de bienes y servicios ambientales de manera tal que se conserven los bosques, suelos, aguas, paisaje y biodiversidad en todos sus niveles.
3. Fomentar la participación de la sociedad civil en la conservación y uso sostenible de los ecosistemas naturales, agro sistemas y ecosistemas inducidos, mediante la creación de incentivos y estímulos a la conservación y producción sostenible.

Estrategias Para garantizar la oferta del recurso hídrico superficial y subterráneo en cantidad y calidad para el abastecimiento de las actividades que se desarrollan en el territorio Municipal.

1. Proteger las microcuencas abastecedoras de los acueductos rurales del Municipio garantizando la disponibilidad del recurso para la población abastecida.
2. Apoyar los programas de manejo de vertimientos en centros poblados y el área rural en general.
3. Realizar el control sobre los sistemas de tratamiento alternativos y permisos de vertimientos otorgados para desarrollos puntuales en las zonas rurales y suburbanas en coordinación con la CARDER.
4. Reglamentar las actividades que se pueden ubicar sobre suelos con características de vulnerabilidad con respecto al acuífero, aplicando el Acuerdo CARDER No. 029 de 2011sobre aguas subterráneas o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

ARTÍCULO 391. ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL RURAL. De acuerdo con lo definido en el sistema ambiental del componente general, las áreas de conservación y protección ambiental del suelo rural son los elementos constitutivos de la Estructura Ecológica Principal. Estos suelos se delimitan en el Mapa No. 22 "Estructura Ecológica Principal del Suelo Rural".

ARTÍCULO 392. IDENTIFICACIÓN DE ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN AMBIENTAL DEL SUELO RURAL. Son las áreas que por sus características y las funciones que prestan deben ser de especial protección. En esta categoría se encuentran tres zonas:

ZONA	ELEMENTOS
Sistema de Áreas Protegidas	Parque Nacional Natural de los Nevados
	Santuario de Flora y Fauna Otún Quimbaya
	Parque Regional Natural Ucumarí
	Distrito de Conservación de Suelos Barbas – Bremen
	Distrito de Conservación de Suelos Alto del Nudo
Áreas de Especial Importancia Ecosistémica	Suelos para la Protección del Recurso Hídrico
	Suelos para la Protección de la Biodiversidad
	Suelos para la Protección del Paisaje y la Cultura
Áreas para la protección de laderas y vertientes	Clase agrológica tipo VIII
	Terrenos de Alta Pendiente (Suelos con pendientes superiores al 70%)

ARTÍCULO 393. SISTEMA NACIONAL DE ÁREAS PROTEGIDAS. Son el conjunto de áreas protegidas, actores sociales y estrategias e instrumentos de gestión que las articulan, para contribuir como un todo al cumplimiento de los objetivos de conservación del país, en el municipio se identifican:

1. Parque Nacional Natural Los Nevados
2. Santuario de Flora y Fauna Otún Quimbaya

ARTÍCULO 394. SISTEMA DEPARTAMENTAL DE ÁREAS PROTEGIDAS. Son el conjunto de las áreas protegidas en sus diferentes categorías de manejo, los actores sociales, los procedimientos para su creación, manejo, administración y los principios bajo los cuales deben realizarse las actividades de ecoturismo, educación ambiental, investigación científica y producción económica, constituido por:

1. Parque Regional Natura Ucumarí
2. Distrito de Conservación de Suelos Alto del Nudo
3. Distrito de Conservación de Suelos Barbas Bremen

PARÁGRAFO. Para estas áreas se adopta el acto administrativo que las definió, su Plan de Manejo y Zonificación.

ARTÍCULO 395. ÁREAS DE ESPECIAL IMPORTANCIA ECOSISTÉMICA. Estas zonas están compuestas por las siguientes áreas:

1. **Suelos para la Protección del Recurso Hídrico**: Son áreas delimitadas y reglamentadas con el objetivo principal de recuperar, conservar y garantizar el suministro adecuado en calidad y cantidad del recurso agua para el consumo humano, usos domésticos, procesos productivos, generación de energía, etc; Estos suelos para el municipio de Pereira en el componente rural se conforman por:

   a) **Microcuenca abastecedora de acueductos y Zonas Aferentes a acueductos**: Corresponde a las zonas aferentes a los acueductos rurales de las corrientes hídricas priorizadas del municipio según sectorización hidrográfica de CARDER y georreferenciación de bocatomas de acueductos rurales. En algunas zonas aferentes a acueductos se sobreponen otros suelos de protección con mayores restricciones, las cuales predominan sobre las disposiciones que se den en estas zonas de mención. Para las áreas en donde no se presenten otras restricciones, la reglamentación de los usos de suelo se regirá por la Ficha Normativa No. 2, que hace parte de los anexos de este Acuerdo.

   b) **Predios para la protección del recurso hídrico**: Se reconocen como suelos de protección para el recurso hídrico los predios adquiridos por otras instituciones pero que tienen como fin la protección de diferentes corrientes hídricas.

      La adquisición de nuevos predios para la protección del recurso hídrico y la definición de los predios objeto de pago por servicios ambientales, se efectuará en las zonas priorizadas por la Autoridad Ambiental y se realizará cumpliendo los criterios definidos en el Decreto 953 de 2013, su decreto compilatorio No. 1076 de 2015 o la norma que lo adicione modifique o sustituya.

   c) **Cuenca Alta de corrientes hídricas tutelares:**

      I. **Cuenca Alta del Río Otún:** Corresponde a la parte alta de la Cuenca del Río Otún, que no hace parte de alguna figura del sistema de áreas

protegidas, según la delimitación establecida por el POMCA de esta corriente hídrica. Hasta que se elabore y se apruebe mediante acto administrativo el acuerdo de manejo para esta zona, la reglamentación de los usos de suelo se regirá por la Ficha Normativa No. 02 del Suelo Rural que hace parte de los anexos de este Acuerdo. Para la zona delimitada por el proyecto Parque Lineal del Río Otún – Ecotún-, se reconoce lo establecido el en Acuerdo CARDER 015 de 2010.

II. **Parte Alta de la Subcuenca de la Quebrada Combia:** En esta zona se localizan gran parte de las bocatomas que surten los acueductos que abastecen los corregimientos de Combia Baja y Combia Alta. La reglamentación de los usos de suelo se regirá por la ficha normativa No. 03 del Suelo Urbano.

d) Áreas forestales protectoras de corrientes hídricas: Se reconoce como áreas forestales protectoras para corrientes hídricas, las zonas de preservación definidas para los cuerpos de agua y nacimientos, de acuerdo a la reglamentación establecida en las Resoluciones CARDER 061de 2007, 1371 de 2009 para suelos rurales y el Acuerdo 028 de 2011 para la identificación y demarcación de ZFP en suelos suburbanos y de desarrollo restringido. Para las corrientes hídricas principales (tramos rurales de los ríos Otún, Consotá, Cauca y la Vieja y las quebradas Combia, Cestillal, El Oso y Condina) se determina una faja de protección de 30 metros.

Las zonas de retiros de cauce o las áreas forestales protectoras de las demás corrientes hídricas serán precisadas o demarcadas en el desarrollo de la formulación de las Unidades de Planificación rurales, Planes Locales y/o proyectos puntuales que se generen en la zona rural.

En las zonas dónde se desarrollen plantaciones forestales se debe realizar la demarcación de las áreas forestales protectoras de las corrientes hídricas aplicando las disposiciones establecidas por la Autoridad Ambiental.

En los tramos de ríos y quebradas donde existan o se efectúen obras de mitigación de amenaza por inundación tales como jarillones, se respetará como franja forestal protectora, el área que queda entre el jarillón y el Río. De igual forma se debe respetar una franja de 5m de mantenimiento para las obras de protección de este tipo, medidos a partir de la base de la estructura al costado interno del jarillón, No se permite ningún tipo de edificación sobre las obras de estabilización ni en la franja de mantenimiento descrita.

2. **Suelo para la Protección de la Biodiversidad:** Estos suelos para el municipio de Pereira en el componente rural se conforman por:

a) **Relictos Boscosos:** Dentro de estos ecosistemas se encuentra:

- Bosque Seco Tropical Alejandría
- Bosque Seco Tropical "Loma del Oso – Las Colinas- Garrapatas"

Los Relictos de bosques identificados en proyectos puntuales localizados en las zonas sub-urbanas y rurales (no localizados en áreas forestales protectoras de corrientes hídricas), podrán ser objeto de incentivos a la conservación, casos particulares que deben ser analizados para definir la estrategia de conservación más adecuada.

b) **Humedales y Lagunas**

ARTÍCULO 396. HUMEDALES PRIORIZADOS POR LA CARDER. Se entiende por humedal priorizado, aquellos que la Autoridad Ambiental CARDER una vez caracterizados, determine, que por su importancia ecosistémica, composición, estructura, funcionalidad, tamaño, y localización estratégica, debe ser ordenado para su protección y conservación, a través de un plan de manejo.

Se reconocen como parte de la Estructura Ecológica Principal, en la categoría de suelo de protección de la biodiversidad, los siguientes humedales priorizados por la CARDER.

1. Complejo de Humedales Guadalajara
2. Humedal Costa Rica
3. Humedal El Tigre
4. Humedal Los Cerros 1
5. Humedal Los Cerros 2
6. Humedal Hacienda Jaibaná

ARTÍCULO 397. USOS Y MEDIDAS DE PROTECCIÓN PARA HUMEDALES PRIORIZADOS. Los usos y medidas de protección de estos Humedales serán los determinados en el Plan de Manejo expedido por la autoridad ambiental

PARÁGRAFO. En tanto se promulguen los actos administrativos correspondientes a la aprobación y adopción de los planes de manejo de los humedales priorizados, cualquier intervención que se genere en la zona de influencia de estos suelos de protección, queda supeditada a las orientaciones ambientales que en su momento determine la autoridad ambiental, las cuales serán suministradas en el marco de los permisos y autorizaciones ambientales que requiera adelantar cada uno de los predios que comparte el área de éstos humedales.

ARTÍCULO 398. HUMEDALES NO PRIORIZADOS POR LA CARDER. Son los humedales que han sido identificados y georreferenciados por parte de la Corporación y que cuentan con fichas de caracterización y se reconocen como parte de la Estructura Ecológica Principal, en la categoría de suelo de protección de la biodiversidad. Las respectivas fichas de caracterización se encuentran en los anexos de este Acuerdo.

ARTÍCULO 399. USOS Y MEDIDAS DE PROTECCIÓN PARA HUMEDALES NO PRIORIZADOS, Se adoptan las siguientes medidas de protección para humedales para garantizar la protección del espejo de agua del humedal, de las fuentes alimentadoras (drenajes permanentes e intermitentes) y los relictos boscosos asociados al humedal.

1. Se debe respetar un área no inferior a 15 metros como zona forestal protectora a su alrededor para garantizar su mantenimiento, conservación y protección.

2. En los sectores despoblados de vegetación natural al interior del área forestal protectora se debe propiciar la regeneración natural o generar cobertura vegetal con especies propias de la zona.

3. Los usos permitidos en el área forestal protectora del humedal serán:

   a) Cobertura Vegetal protectora.
   b) Especies ornamentales siempre que no impliquen la erradicación de cobertura preexistente.
   c) Obras de control de erosión si se requieren
   d) Recreación pasiva: miradores, observatorios de fauna y flora, senderos

4. En el momento en que se presenten procesos de planificación intermedia o actuación urbanística en las zonas donde se hallen humedales que no se encuentren identificados en las dos clasificaciones anteriores se deben aplicar los siguientes criterios de verificación hasta que la Autoridad Ambiental determine los usos y medidas de intervención de estos mediante un acto administrativo:

   a) Se llevará a cabo por parte de la Autoridad Ambiental mediante visita de campo para constatar su estructura, funcionalidad, composición, tamaño y conectividad con otros ecosistemas; y precisar su importancia y medidas de uso y conservación pertinentes.

   b) Si después de la visita de campo anteriormente mencionada, se verifica, que el humedal no presenta mayor importancia ecosistémica para ser El área del humedal asumirá la norma del entorno en el cual se encontraba identificado el humedal objeto de la verificación, mediante concepto emitido por la autoridad ambiental

   c) Si el humedal presenta importancia ecosistémica, se aplicaran los usos y medidas de protección determinadas para los Humedales No Priorizados Por la CARDER

PARÁGRAFO 1: En el momento que la Autoridad Ambiental realice la depuración; constate la estructura, funcionalidad, composición, tamaño y conectividad con otros ecosistemas de los humedales identificados por el convenio 503 de 2012 WCS Colombia, CARDER y Municipio de Pereira y se realice la priorización y adopción de estos mediante acto administrativo, serán incorporados a la Estructura Ecológica Principal y los usos y medidas de protección serán determinados en dicho acto administrativo.

PARÁGRAFO 2: Los humedales identificados los procesos señalados y localizados en zonas sub-urbanas y rurales podrán ser objeto de incentivos a la conservación definidos en el Capítulo de Instrumentos de Gestión y Financiación, casos particulares que deben ser analizados para definir la estrategia de conservación más adecuada.

ARTÍCULO 400. SUELOS PARA LA PROTECCIÓN DEL PAISAJE Y LA CULTURA. Son áreas geográficas concretas producto de la evolución de los procesos físicos y antrópicos que le dan una expresión y un fundamento característico que le permite ser un elemento distinguible y diferenciable de sus alrededores. Se definen como suelos para la protección del paisaje y la cultura los siguientes:

1. Cerros y Montañas, dentro de los cuales se identifican:
   a) Cerro Mirador Canceles.
   b) Cerro Filo Bonito.
   c) Mirador del Otún.
   d) Alto La Esperanza.
   e) Cerro Cerritos.

2. Ecoparques

   Parque Lineal Río Otún Eco - Parque Otún. Se encuentra localizado entre el límite del perímetro urbano de Pereira y Dosquebradas y el corregimiento de La Florida, definido en el Plan de Ordenación y Manejo de la Cuenca del rio Otún, como un suelo de protección de Especial Importancia Ecosistémica de la Cuenca Media del rio Otún, para la protección del paisaje y la cultura. Este suelo de protección de definió mediante Acuerdo de Manejo de CARDER No. 015 de 2010, de acuerdo a lo anterior, se reconoce y adopta dicho Plan de Manejo.

PARÁGRAFO 1: Cerro Cerritos se encuentra definido dentro del Sistema de Espacio Público como elemento constitutivo de espacio público efectivo, y como zona receptora de áreas de cesión en suelo rural.

PARÁGRAFO 2: La reglamentación de usos para los suelos de protección de Mirador del Otún, Filo Bonito y Alto La Esperanza se encuentra definida en las fichas normativas 5, 6 y 7 anexas al presente documento. De igual forma se reconoce y adopta el Acuerdo 031 del 17 de junio de 2011, por el cual se aprueba el Acuerdo de Manejo para el suelo de protección Mirador Canceles.

ARTÍCULO 401. ÁREAS FORESTALES PROTECTORAS NO ASOCIADAS A CORRIENTES HÍDRICAS. Son las zonas que por las características de sus suelos y las pendientes que se presenten, son aptas para la protección de la vegetación natural presente en estas (áreas Forestales Protectoras), con el fin de conservar las cuencas hidrográficas. Se clasifican en esta zona los siguientes elementos:

a) Clase agrológica tipo VIII
b) Terrenos de Alta Pendiente (Suelos con pendientes superiores al 70%)

PARÁGRAFO. La asignación de usos y normas de ocupación para estas zonas se establecerán en los Planes y Acuerdos de Manejo adoptados para cada elemento de área natural o suelo de protección por la Corporación Autónoma Regional de Risaralda CARDER o por la entidad responsable de cada orden, y se asumirán como norma, así como las normas que adicionen, modifiquen o sustituyan los aprobados a la fecha.

ARTÍCULO 402. CALIDAD DEL AIRE RURAL. Se adoptan las directrices dispuestas en la Resolución 627 de 2006, referidas a la contaminación por ruido.

Los usos asociados a la venta y consumo de licor ubicados en la zona suburbana al momento de entrar en vigencia el presente plan, y que generen presión sonora por encima de los estándares máximos permisibles de niveles de emisión de ruido, deben contar con el aislamiento necesario de tal forma que no excedan estos niveles máximos permisibles. Los usos que no cumplan con el aislamiento sonoro, no podrán desarrollar su actividad.

Los nuevos usos asociados a la venta y consumo de licor que se implanten en el suelo suburbano deberán contar con el aislamiento sonoro respectivo con el fin de dar cumplimiento a la normatividad y los demás requerimientos que se determinen para la implantación de este tipo de usos.

ARTÍCULO 403. EMISIONES ATMOSFÉRICAS EN EL SUELO RURAL POR FUENTES FIJAS. Se adopta lo establecido en el Decreto MAVDT 948 de 1995, artículo 107, sobre la localización de fuentes fijas, su decreto compilatorio No. 1076 de 2015 o la norma que lo adicione modifique o sustituya.

No se autorizará el funcionamiento de nuevas instalaciones industriales, susceptibles de causar emisiones a la atmósfera en áreas-fuentes en que las descargas de contaminantes al aire, emitidas por las fuentes fijas ya existentes, produzcan en su conjunto concentraciones superiores a las establecidas por las normas de calidad exigidas para el área-fuente respectiva.

Se prohíbe en el municipio de Pereira la incineración de los siguientes residuos
1. Residuos patológicos
2. Residuos industriales no peligrosos
3. Residuos industriales peligrosos
4. De uso múltiple (Para más de una de las categorías de residuos mencionados anteriormente)
5. Residuos domésticos

PARÁGRAFO 1. Se exceptúan aquellas actividades de incineración que se lleven a cabo en industrias cementeras, en el marco del cumplimiento de las normas que reglamentan dicha actividad.

PARÁGRAFO 2. El otorgamiento de una licencia a un establecimiento nuevo cercano a fuentes fijas ya existentes estará sujeto a la determinación del nivel máximo permisible de emisión establecido por la norma de calidad respectiva para el área fuente donde se vaya a ubicar, según lo defina la Autoridad ambiental. Para determinar este tipo de condiciones se deberá realizar consulta previa a la Autoridad Ambiental.

PARÁGRAFO 3. Para aquellas zonas definidas como de uso industrial donde se permita la ubicación de instalaciones industriales susceptibles de causar emisiones a la atmósfera se establecerá un área perimetral de amortiguación contra emisiones, de acuerdo a lo estipulado en el Decreto MAVDT 948 de 1995, su decreto