



Alcaldía de
PEREIRA



ALCALDÍA DE PEREIRA

220 Subsecretaría de Ordenamiento
Territorial y Desarrollo Urbano

Pereira, 23 de abril de 2026

Doctor
CARLOS ALBERTO GIRALDO MEJIA
Subgerente de Operaciones
AGUAS Y AGUAS DE PEREIRA S.A.S. E.S.P.
Calle 24 Bis No. 18-161
3401111
cagiraldom@aguasyaguas.com.co
Pereira, Risaralda



No.20260423-30787-I

ASUNTO: Respondiendo a: Asunto: SOLICITUD CONCEPTO SECRETARIA DE PLANEACION. Radicado
No.20260325-12967-E

Cordial saludo:

En atención a su solicitud, la Secretaria de Planeación se permite emitir concepto técnico solicitado por la Empresa Aguas y Aguas de Pereira S.A.S. E.S.P, y con el fin de armonizar los criterios técnicos y normativos aplicables al ordenamiento territorial vigente, la Secretaria de Planeación Municipal responderá a sus inquietudes en el mismo orden de ideas planteadas en el oficio del asunto:

- 1. Planes parciales con vigencia vencida: Marco normativo aplicable para la prestación o ampliación de los servicios públicos en suelos cuyo instrumento de planificación haya perdido vigencia, precisando si es procedente otorgar conceptos de disponibilidad o viabilidad técnica mientras no se adopte o actualice el respectivo plan parcial, según el caso.**

En respuesta a esta inquietud, hacemos referencia al Acuerdo 035 del año 2016 Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Pereira; donde se establece en el Artículo 591. VIGENCIA Y EJECUCIÓN DE LOS PLANES PARCIALES el cual establece lo siguiente:

- *Los planes parciales que perdieron su vigencia se acogerán a las disposiciones del presente acuerdo.*
- *La vigencia de los planes parciales aprobados será la máxima establecida entre el cronograma de ejecución y la definición específica de la vigencia.*
- *En los casos en que la vigencia sea indefinida se aplicará la del cronograma*



de ejecución.

- *La vigencia de los planes parciales, será máxima de doce (12) años.*
- *Las modificaciones de los nuevos planes parciales en cuanto a la vigencia no podrán superar un máximo de 12 años a partir de su adopción inicial."*

Es entonces que los planes parciales con vigencia vencida deberán acogerse a las disposiciones establecidas por el Acuerdo 035 del año 2016, pero no obstante deberán desarrollar todo el proceso para la formulación y adopción establecida por el Decreto 1077 de 2015 y demás normatividad que lo complementa o sustituya.

Por otra parte, y de Acuerdo a lo establecido por el Decreto 3050 de 2013 "Por el cual se establecen las condiciones para el trámite de las solicitudes de viabilidad y disponibilidad de los servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado" y en el marco de lo establecido por el Acuerdo 035 del año 2016 conforme a las áreas donde se requiera desarrollar un plan parcial y este se encuentre vencido, el promotor podrá tramitar ante la empresa prestadora de servicio la factibilidad o disponibilidad inmediata según sea el caso de la prestación del servicio; entendiendo la factibilidad de la siguiente forma y como se establece en el numeral 4, artículo 3 del Decreto 3050 de 2013:

"Factibilidad de servicios públicos de acueducto y alcantarillado. Es el documento mediante el cual el prestador del servicio público establece las condiciones técnicas, jurídicas y económicas que dentro de procesos de urbanización que se adelanta mediante el trámite de plan parcial permitan ejecutar la infraestructura de servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado, atendiendo el reparto equitativo de cargas y beneficios. Dicha factibilidad tendrá una vigencia mínima de cinco (5) años. Una vez concedida la factibilidad no se podrá negar la disponibilidad inmediata del servicio, siempre y cuando el solicitante haya cumplido con las condiciones técnicas exigidas por la empresa de servicios al momento de otorgar la factibilidad."

Ahora bien, en el caso de los planes parciales que se encuentren dentro del perímetro urbano definido por el Acuerdo 035 del año 2016 y conforme lo establece el Artículo 4 del Decreto 3050 de 2013 se establece lo siguiente:

"Viabilidad y disponibilidad inmediata de servicios públicos para proyectos



de urbanización. Los prestadores de los servicios públicos de acueducto y/o alcantarillado dentro de las áreas del perímetro urbano, están en la obligación de expedir la certificación de viabilidad y disponibilidad inmediata de los mencionados servicios cuando le sean solicitadas.

En la viabilidad y disponibilidad inmediata de servicios públicos se establecen las condiciones técnicas para conexión y suministro del servicio, las cuales desarrollará el urbanizador a través del diseño y construcción de las redes secundarias o locales que están a su cargo. Una vez se obtenga la licencia urbanística, el urbanizador responsable está en la obligación de elaborar y someter a aprobación del prestador de servicios públicos los correspondientes diseños y proyectos técnicos con base en los cuales se ejecutará la construcción de las citadas infraestructuras.

La ejecución de los proyectos de redes locales o secundarias de servicios públicos las hará el urbanizador en tanto esté vigente la licencia urbanística o su revalidación.

Entregadas las redes secundarias de servicios públicos, corresponde a los prestadores su operación, reposición, adecuación, mantenimiento, actualización o expansión para atender las decisiones de ordenamiento territorial definidas en los planes de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen.

El urbanizador está en la obligación de construir las redes locales o secundarias necesarias para la ejecución del respectivo proyecto urbanístico y la prestación efectiva de los servicios de acueducto y alcantarillado. En estos casos el prestador del servicio deberá hacer la supervisión técnica de la ejecución de estas obras y recibir la infraestructura. Cuando el proyecto se desarrolle por etapas este recibo se dará a la finalización de la correspondiente etapa.

En el evento en que el urbanizador acuerde con el prestador hacer el diseño y/o la construcción de redes matrices, el prestador está en la obligación de cubrirlos o retribuirlos.

En ningún caso las empresas prestadoras podrán exigir los urbanizadores la realización de diseños y/o construcción de redes matrices o primarias.” Subrayado de la Secretaría de Planeación.

También es importante señalar que conforme lo establece el parágrafo del artículo 6



del Decreto 3050 de 2013 *“Para el efecto de lo dispuesto en el presente artículo, los prestadores de los servicios públicos domiciliarios de acueducto y/o alcantarillado deben articular sus planes de ampliación de prestación del servicio, sus planes de inversión y demás fuente de financiación, con las decisiones de ordenamiento contenidas en los planes de ordenamiento territorial y los instrumentos que los desarrollen y complementen, así como con los programas de ejecución de los planes de ordenamiento contenidos en los planes de desarrollo municipales y distritales.”* Subrayado de la Secretaría de Planeación.

2. Zonas de expansión suburbana: Precisar las condiciones urbanísticas, áreas mínimas de desarrollo, obligaciones e instrumentos de planificación complementarios que deben cumplirse para habilitar la prestación de los servicios públicos domiciliarios.

Conforme a este numeral, le informamos que el Acuerdo 035 del año 2016 establece en el Artículo 10 la Clasificación General del Territorio donde se define los perímetros para cada clase de suelo, identificándolos en los Mapas No. 1 “Clasificación del Suelo y Categorías del Territorio Rural” y Mapa No. 2 “Clasificación del Suelo Urbano y de Expansión y Categoría de Protección que hacen parte integral del presente acuerdo.

Por otra parte, se aclara que los suelos de expansión se encuentran definidos por el Artículo 13 del Acuerdo 035 del año 2016 donde se define lo siguiente:

“SUELO DE EXPANSIÓN URBANA. El suelo de Expansión es el constituido por la porción del territorio municipal destinado a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia Ordenamiento. Para el Municipio de Pereira se reconoce un área de 1.447. 48 hectáreas, como suelo destinado a la expansión urbana asociado a la cabecera municipal.”

Además, se reconoce la prestación de servicios de Acueducto y Alcantarillado, teniendo en cuenta el Perímetro Sanitario definido por el operador Municipal (que básicamente es la cobertura de sus redes matrices).

“El perímetro de expansión urbana se encuentra identificado en el Mapa No. 2 “Clasificación del Suelo Urbano y de Expansión y Categoría de Protección” y sus coordenadas perimetrales están determinadas en el Anexo No. 3 “Coordenadas



perimetrales del Suelo de Expansión Urbana del Municipio de Pereira". Este suelo se distribuye de la siguiente manera:

<i>Zona de Clasificación</i>	<i>Área (ha)</i>
<i>Norte 1</i>	<i>39,48</i>
<i>Norte 2</i>	<i>24,37</i>
<i>Occidental</i>	<i>898,19</i>
<i>Oriental 1</i>	<i>11,52</i>
<i>Oriental 2</i>	<i>78,94</i>
<i>Oriental 3</i>	<i>18,77</i>
<i>Sur 1</i>	<i>39,10</i>
<i>Sur 2</i>	<i>42,24</i>
<i>Suroccidental</i>	<i>274,84</i>
<i>TOTAL</i>	<i>1.427,47</i>

Por otra parte, es importante precisar que el Artículo 14 del Acuerdo 035 del año 2016 define los siguientes suelos de expansión urbana de los centros poblados, los cuales operan conforme a los planes locales respectivos los cuales se establecen en el cuadro que hace parte del mencionado Artículo y el cual se muestra a continuación:

Centro poblado	Área (ha)
Altagracia	11,60
Arabia	9,47
Caimalito	178,31
Condina	2,71
Tribunas-Córcega	11,09
Puerto Caldas	138,34
TOTAL	351,53

Cabe resaltar que estos suelos de expansión al encontrarse en el Tratamiento de Desarrollo se encuentran sujetos al cumplimiento de lo establecido por el Artículo 303 del acuerdo 035 del año 2016 el cual define "*Se aplica al suelo de expansión, para dotarlos de infraestructura de servicios públicos, vías, equipamientos y espacio público.*" y se resalta que dentro del Artículo 304. CRITERIOS GENERALES PARA EL TRATAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO DE EXPANSIÓN se establece lo siguiente:

"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...." Subrayado de la Secretaría de Planeación.*

Conforme a la pregunta en cuestión, la Secretaría de Planeación asume que la empresa en la solicitud se refiere a los suelos de expansión urbana y por eso se da respuesta conforme a donde aplica el concepto de suelo de expansión; entendiendo que no existen la definición o denominación de suelos de expansión suburbana en el marco jurídico ni en el Plan de Ordenamiento Territorial, sin embargo si se requiere precisión de los conceptos, El Acuerdo 035 de 2016 en su artículo 379 en adelante desarrolla la identificación del categorías de desarrollo restringido.

3. Zonas rurales: Criterios normativos conforme a la prestación de servicios públicos en suelo rural, en lo relacionado con áreas mínimas de desarrollo, parcelaciones, vivienda dispersa, actividades productivas y desarrollos que puedan generar demanda de conexión a las redes del sistema público.

De acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial Acuerdo 035 del año 2016 y con base en los componentes del Plan de Ordenamiento Territorial definidos por el Artículo 2 del acuerdo en mención, y para dar respuesta expresa a su inquietud, la Secretaría de Planeación atenderá esta inquietud, basados en lo definido por los sistemas estructurantes del suelo rural en especial a los dispuesto por el Título II, Capítulo II SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS del Acuerdo 035 del año 2016:

- El sistema de servicios públicos domiciliarios del área rural del Municipio



de Pereira, está constituido por los Siguietes subsistemas definidos por el artículo 426 del Acuerdo 035 del año 2016 de la siguiente manera:

“

1. Servicio de acueducto con microsistemas. independientes y dispersos.
2. Saneamiento: Son las redes de recolección y transporte de aguas residuales domésticas y sistemas de tratamiento final.
3. *Servicio De Energía, abastecido mediante circuitos independientes conectados a las subestaciones de energía del sector urbano.*
4. *Gestión Integral de Residuos Sólidos.*
5. *Servicio de Gas. prestado en centros poblados mediante gasoductos independientes abastecidos desde el sistema urbano.*
6. *Servicio de Telecomunicaciones. se presta mediante el sistema de telefonía alámbrica a través de concentradores telefónicos, se incluyen servicios asociados, tales como: Telefonía básica conmutada, Internet Conmutado, fax, acceso a larga distancia nacional e Internacional.”* Subrayado de la Secretaria de Planeación

- Respecto a las políticas de mediano y corto plazo el Artículo 428 establece:

“

1. *Fortalecer la plataforma administrativa y operativa de los acueductos rurales con el fin de garantizar el acceso al agua potable en cantidad y calidad permanente para la población rural, de forma continua, ampliando la cobertura y con costos sostenibles.*
2. *Facilitar la prestación del servicio por parte de los operadores.*
3. *Garantizar el acceso a los recursos destinados a subsidiar las tarifas de los servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado y aseo en el sector rural.*

- Por otra parte, y después de lo definido en el componente rural en torno a las políticas de los servicios públicos se establece en el artículo 430 del Acuerdo 035 del año 2016 CRITERIOS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS



RURALES. Las Empresas de Servicios Públicos domiciliarios que presten el servicio en el sector rural deben cumplir con los siguientes criterios:

“

1. *Deberán elaborar su Plan de Acción de acuerdo a las previsiones del Plan de Ordenamiento.*
2. *Prever la disponibilidad de los servicios públicos a futuro, de acuerdo a las proyecciones poblacionales y a las reservas hídricas y energéticas según sea el caso.*
3. *Cumplir lo establecido en el estatuto de servicios públicos municipal, en cuanto a políticas claras para la sana competencia en la prestación de los servicios públicos domiciliarios rurales.*
4. *Desarrollar políticas claras que garanticen la ejecución y financiación de obras tendientes a la prestación del servicio, acorde con las disposiciones legales y las consignadas en el Plan de Ordenamiento Territorial.*
5. *Garantizar la protección del medio ambiente y la mitigación de los impactos causados por cualquier obra o acción emprendida por las Empresas Prestadoras de servicios públicos domiciliarios, garantizando coherencia entre las redes de suministro y las zonas de protección.*
6. *La localización del sistema de servicios públicos respondiendo a las previsiones de requerimientos futuros.*
7. *La reserva de las fajas para la localización futura del sistema de servicios públicos, debe obedecer a los requerimientos y dimensionamientos del diseño.”*

Es también importante establecer que el Acuerdo 035 del año 2016 define para el suelo rural que el mejoramiento de la operación de los acueductos rurales deberá promoverse mediante la conformación de empresas de carácter asociativo, promovidas por la Secretaría de Desarrollo Rural, apoyados de instrumentos de planificación como las Unidades de Planificación Rural.

Por otra parte, se establecen criterios técnicos para la prestación del servicio de acueducto establecidos por el Artículo 433 del acuerdo en mención como lo son:



“

1. *Mantener rangos óptimos de presión en el servicio a través de la sectorización de las redes de distribución, garantizando la cobertura acorde al desarrollo en el suelo rural.*
2. *Todo sistema de acueducto debe suministrar agua potable de acuerdo al índice de riesgo de calidad del agua (IRCA) vigente, para lo cual deben contar con sistemas de potabilización acorde al nivel de complejidad definido por el Reglamento Técnico de Acueducto y Saneamiento RAS 2000.*
3. *Contar con la cantidad de agua necesaria que cubra la demanda actual y la futura. para nuevos predios o proyectos de desarrollo en suelo rural.*
4. *Los prestadores del servicio de acueducto, estarán a cargo del mantenimiento y operación de la infraestructura necesaria, incluyendo la protección de las microcuencas abastecedoras.*
5. *El Municipio deberá en el corto plazo de la vigencia del Plan de Ordenamiento, actualizar el inventario, georreferenciación y el diagnóstico de las infraestructuras e instalaciones de servicios públicos existentes en el área rural, especialmente las relacionadas con Agua Potable (acueductos) y Saneamiento Básico.*

Al igual que en lo expresado con anterioridad para el tema de saneamiento el Artículo 437 del acuerdo 035 del año 2016 establece los siguiente:

“

1. *Todo desarrollo en el suelo rural, deberá garantizar el saneamiento hídrico de sus vertimientos cumpliendo lo establecido en la normatividad ambiental vigente, bien sea en forma individual o colectiva.*
2. *El interesado, deberá presentar a la autoridad ambiental competente, entre otros, el proyecto de tratamiento y de disposición de aguas residuales con los estudios de suelos y de permeabilidad correspondientes, que respalden la alternativa propuesta ya sea para el caso de soluciones individuales o para proyectos de red de alcantarillado con tratamiento del afluente final.*
3. *No se permitirá el vertimiento de aguas residuales o servidas no tratadas de ningún tipo de forma temporal o permanente, a los diferentes cuerpos de*



agua o suelos de drenaje.

4. *En asentamientos concentrados se dispondrá de un sistema de tratamiento colectivo que incluya redes de conexión, transporte y el tratamiento.*
5. *Todo desarrollo en el suelo rural deberá garantizar el saneamiento hídrico de sus vertimientos. Todo asentamiento rural debe disponer de un sistema integral de alcantarillado constituido por redes de recolección, transporte y tratamiento de aguas residuales.*
6. *Se prohíbe la localización de cualquier estructura de saneamiento hídrico en el espacio público rural."*

Con respecto a lo expresado en la solicitud en lo relacionado con áreas mínimas de desarrollo, parcelaciones, vivienda dispersa, actividades productivas y desarrollos que puedan generar demanda de conexión a las redes del sistema público, esta dependencia le recomienda dirigirse a lo establecido a lo definido en el Artículo 485 del acuerdo 035 del año 2016, donde se define el régimen de usos del suelo, el cual es el marco general para la regulación del aprovechamiento, uso y ocupación del suelo rural en las diferentes áreas de

actividad del suelo rural. Conforme a lo establecido por el Artículo 496 del acuerdo 035 del año 2016 las Zonas de Asignación de usos y actividad son las siguientes:

Relación de Zonas de asignación de usos y actividades por categorías del suelo rural.

CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN DEL SUELO RURAL		
CATEGORÍAS	SUB-CATEGORÍAS	ZONAS DE ASIGNACIÓN DE USOS
Áreas de Conservación y Protección Ambiental	Sistema de Áreas Protegidas	Sistema de Áreas Protegidas
	Áreas de Especial Importancia Ecosistémica	Áreas de Especial Importancia Ecosistémica y Protección Ambiental
	Zonas Forestales Protectoras no asociadas a corrientes hídricas	



CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN DEL SUELO RURAL		
CATEGORÍAS	SUB-CATEGORÍAS	ZONAS DE ASIGNACIÓN DE USOS
Áreas de Amenaza y Riesgo	Áreas de Amenaza Alta	
	Riesgo Alto No Mitigable	
Áreas de Producción Agrícola y Ganadera y de Explotación de los Recursos Naturales	Zonas de Producción Sostenible	Zona de Alta Productividad
		Zona de Producción Sostenible Agroforestal
		Zona de Producción Sostenible Forestal
	Zonas de Explotación Sostenible Minera	No Aplica
Áreas para la Prestación de Servicios Públicos	Zonas para Disposición Final de Residuos Sólidos	Zona de Manejo Especial para la Disposición Final de Residuos Sólidos
Áreas e Inmuebles Patrimonio Cultural	Paisaje Cultural Cafetero	Áreas Localizadas en Zonas de Producción Sostenible Agroforestal.
	Arqueológicos	Zona Arqueológica Salado de Consotá
CATEGORÍAS DE DESARROLLO RESTRINGIDO		
CATEGORÍAS	SUB-CATEGORÍAS	ZONAS DE ASIGNACIÓN DE USOS
Suelo Suburbano	Corredores Viales Suburbanos	Corredores Viales Suburbanos
	Áreas para vivienda campestre	Áreas para vivienda campestre



CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN DEL SUELO RURAL		
CATEGORÍAS	SUB-CATEGORÍAS	ZONAS DE ASIGNACIÓN DE USOS
Centros Poblados	Centros Poblados Urbanos	Centros Poblados de Arabia, Altagracia, Caimalito, Condina, Esperanza-Galicia, El Manzano, La Bella, La Florida, Puerto Caldas, Tribunales.
	Centros Poblados Rurales	Centros Poblados Rurales y asentamientos humanos menores.

Para cada zona se especifica la normatividad aplicable a los predios que la integra; las condiciones normativas específicas para cada Zona Normativa o sector se establecen en Fichas Normativas las cuales compilan las disposiciones en cuanto a usos, normas urbanísticas, y demás medidas en relación al aprovechamiento del suelo, estas fichas normativas se especifican tanto para las Categorías de Protección como para las Categorías de Desarrollo Restringido. Las cuales podrá consultar en el siguiente enlace:

https://drive.google.com/drive/folders/0B3qDmYA_QxBAUlh1MjE3NFZBdJA?resourcekey=0-eVelcNpyigXjeP_4EZOSw

Con la Intención de haber aclarado sus inquietudes, quedamos a su disposición para profundizar en estos temas, no sin antes recordar la importancia de observar los parámetros y usos de suelo definidos en el Plan de Ordenamiento Territorial, documento base para cualquier acción en el marco de las operaciones de las dos entidades.

Atentamente,



Alcaldía de
PEREIRA



ALCALDÍA DE PEREIRA

220 Subsecretaría de Ordenamiento
Territorial y Desarrollo Urbano

EDWIN ALBERTO QUINTERO SANCHEZ
Secretario de Planeación

OSCAR ALBERTO ALZATE VALENCIA
**Subsecretario (a) de Ordenamiento Territorial
y Desarrollo Urbano**

Revisó JUAN PABLO ARISTIZABAL VALENCIA - Contratista

Revisó PEDRO JOSE RAMIREZ RAMIREZ - Contratista

Proyectó: LINA MARIA HERRERA ALVAREZ - Profesional Universitario - 220 Subsecretaría de Ordenamiento
Territorial y Desarrollo Urbano