



Alcaldía de
PEREIRA



ALCALDÍA DE PEREIRA

220 Subsecretaría de Ordenamiento
Territorial y Desarrollo Urbano

Pereira, 25 de junio de 2026

Gerente

EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE PEREIRA – EDUP

DARIO FERNANDO ACOSTA CHAMORRO

901065380-1

**Complejo Urbano Diario Del Otún, Calle 19 No. 9-50 - Piso 0 Local
36**

57 312 476 88 36

gerencia@edup.gov.co

Pereira, Risaralda



No.20260625-52774-I

ASUNTO: Respuesta solicitud convenio No 1373 de 2026 (Estación de Bomberos de Cuba en el Municipio de Pereira)

Cordial saludo:

Cordial Saludo

En el marco de la solicitud realizada por la Empresa de Desarrollo Urbano y Rural de Pereira conforme al convenio interadministrativo No 3713 de 2026, suscrito entre la entidad nombrada con anterioridad y la Secretaria de Infraestructura del Municipio de Pereira y la solicitud del certificado de norma urbanística y uso del suelo, la secretaria de Planeación le informa lo siguiente:

Conforme al lote identificado en el siguiente cuadro (Información suministrada E.D.U.P.):

Proyecto	Dirección	Ficha Catastral	Matricula Inmobiliaria	Área Certificado de Tradición	Área estimada huella ocupación	Área estimada de construcción	Tipología de equipamiento	Uso	Pretensión
Estación de Bomberos de Cuba en el Municipio de Pereira	Lote # 1 en el paraje de San Joaquín	660010009000006310007000000000	290-91989	20.203	630	1.700	Seguridad	EQUIPAMIENTO E4 E4 en D649	Diseños en fase III para licenciamiento



220 Subsecretaría de Ordenamiento
Territorial y Desarrollo Urbano



Condiciones Urbanísticas específicas necesarias para el adecuado desarrollo del proyecto.

En el caso que el proyecto se requiera implantar o utilizar espacios destinados a espacio público excepto lo correspondiente a las cesiones viales las cuales no podrán ser ocupadas y totalmente cedidas se debe acatar lo establecido por lo dispuesto en el Artículo 277 del Acuerdo 035 del año 2016 donde se establece: *“EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS SOBRE ESPACIOS PÚBLICOS EFECTIVOS EXISTENTES. Será posible ubicar equipamientos colectivos sobre espacio público efectivo existente (parques, plazas y zonas verdes), siempre y cuando el área ocupada del equipamiento no supere el 33% del área total del parque o plaza; cumpla con todos los requerimientos normativos y técnicos, y se obtengan los avales del Ente Administrador del Espacio Público y la Comisión de Patrimonio (sólo en los casos que el espacio público sea un Inmueble de Interés Cultural); o las entidades públicas que hagan sus veces.”*

Por lo anterior todo proyecto que pretenda ocupar el espacio público con equipamientos colectivos deberá primero contar con la aprobación del ente administrador del espacio público, antes de tramitar la licencia de intervención y ocupación del espacio público; trámite que será requerido previo a la solicitud de la licencia en cualquiera de sus



modalidades.

Es de precisar que la ocupación de equipamiento colectivo sobre el espacio público se encuentra establecida por el Decreto 1077 de 2015 en su Artículo 2.2.6.1.1.12. ***“Licencia de intervención y ocupación del espacio público. Es la autorización previa para ocupar o para intervenir bienes de uso público incluidos en el espacio público, de conformidad con las normas urbanísticas adoptadas en el Plan de Ordenamiento Territorial, en los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás normatividad vigente.”***

Que a través del Artículo 2.2.6.1.1.13. del decreto 1077 de 2015 se establece lo siguiente: *“Modalidades de la licencia de intervención y ocupación del espacio público. Son modalidades de la licencia de intervención y ocupación del espacio público las siguientes: 1. Licencia de ocupación del espacio público para la localización de equipamiento. Es la autorización para ocupar una zona de cesión pública o de uso público con edificaciones destinadas al equipamiento comunal público. Requieren de la expedición de este tipo de licencias los desarrollos urbanísticos aprobados o legalizados por resoluciones expedidas por las oficinas de planeación municipales o distritales, o por dependencias o entidades que hagan sus veces, en los cuales no se haya autorizado el desarrollo de un equipamiento comunal específico. Los municipios y distritos determinarán el máximo porcentaje de las áreas públicas que pueden ser ocupadas con equipamientos. En cualquier caso, la construcción de toda edificación destinada al equipamiento comunal requerirá la respectiva licencia de construcción y sólo podrá localizarse sobre las áreas de cesión destinadas para este tipo de equipamientos, según lo determinen los actos administrativos respectivos.”*. Subrayado de la Secretaria de Planeación.

Por otra parte, es importante tener presente que la licencia de intervención y ocupación del espacio público conforme a lo dispuesto por el Artículo 2.2.6.1.2.4.4. ***“Vigencia de la licencia de intervención y ocupación del espacio público. La licencia de intervención y ocupación del espacio público tendrá una vigencia de veinticuatro (24) meses, contados a partir de la fecha en la que quede en firme el acto administrativo que otorga la respectiva licencia, para la ejecución total de las obras autorizadas.***

El término de la licencia de intervención y ocupación del espacio público podrá prorrogarse por una sola vez, por un término igual a la mitad del tiempo que fue inicialmente concedido, siempre y cuando esta sea solicitada durante los quince días



anteriores al vencimiento de la misma.

Parágrafo. Una vez en firme la licencia de intervención y ocupación del espacio público para la localización de equipamiento comunal de que trata el numeral 1 del artículo 2.2.6.1.1.13 del presente decreto, el solicitante dispondrá máximo de seis (6) meses para obtener la respectiva licencia de construcción si se requiere, en caso que esta no se obtenga, la licencia de intervención y ocupación del espacio público perderá automáticamente su vigencia." Subrayado de la Secretaría de Planeación."

Conforme al decreto 1470 de 2024 es importante tener en cuenta lo establecido por el Artículo 2.2.6.1.1.15. **"Entrega material de espacio público en proyectos de obra pública.** En los proyectos de obra pública que generen espacio público en suelo urbano, rural y/o de expansión urbana, las entidades encargadas de la ejecución de los proyectos deberán elaborar un plano definitivo de obra pública, que contenga como mínimo la identificación del polígono de espacio público intervenido y/o resultante, con la respectiva relación de mojones y áreas.

Con base en este plano se realizará la entrega material e incorporación al inventario del espacio público del municipio o distrito, de las zonas de cesión o áreas destinadas y/o generadas para espacio público o equipamientos que se hayan determinado en los planes de ordenamiento territorial, planes parciales, el Plan de Gestión del Hábitat, la legalización urbanística y demás instrumentos que desarrollen y complementen los planes de ordenamiento territorial respectivos."

Conforme a las disposiciones todo uso del suelo deberá cumplir con las condiciones específicas establecidas por lo definido en el artículo 337 del Acuerdo 035 del año 2016.

En el caso de tener inconveniente con respecto a la implantación, con los temas asociados a movilidad se deberá tramitar ante la Comisión de Vías Tránsito y Transporte los permisos, autorizaciones o aprobación de cambios en los trazados o secciones viales definidas por el POT.



Normativa urbana aplicable a cada predio y uso propuesto, incluyendo los aspectos asociados a tratamientos urbanísticos, compatibilidad de usos, escalas, requerimientos normativos, índices y demás determinantes que resulten pertinentes para la formulación y viabilidad de las intervenciones.

Para el caso del equipamiento que se pretende localizar en este predio (Estación de Bomberos de Cuba en el Municipio de Pereira) al ser un equipamiento de Escala Urbana o Municipal (E.4) tendrá que cumplir con los siguientes requerimientos conforme a lo definido por el Decreto 649 del 29 de Septiembre de 2017, conforme a las disposiciones del Artículo 1 “Adoptar como norma específica la “Ficha Normativa EQ. SEG1” y su Documento Técnico de soporte para los EQUIPAMIENTOS DE SEGURIDAD DEL MUNICIPIO DE PEREIRA.”

Escala	Categoría	Subcategoría	Elementos	Norma Aplicable		
				Parqueaderos	Zonas Cargue y Descargue	Bahía Servicio o Calzada
Metropolitana y Regional(E4) Mayores a 1200m2 Construidos	SEGURIDAD	...	...	...	...	...
		PREVENCIÓN Y ATENCIÓN DE DESASTRES	1. <u>Estaciones de bomberos</u> 2. Sedes de defensa civil y otros	De acuerdo a requerimientos y estándares establecidos por la institución competente para la prestación del servicio.	N/A	N/A

Es importante establece que la ficha normativa expresa lo siguiente:



AREA MÍNIMA DE LOTE	60 m ²		
FRENTE MÍNIMO DE LOTE	6 metros		
ÍNDICE DE OCUPACIÓN	Predios con área menor a 4.000 m ² : 100% del área bruta menos retiros viales (vías públicas).	Predios con área igual o mayor a 4.000 m ² y menores a 10.000 m ² : 90% del área bruta menos retiros viales (vías públicas).	Predios iguales o mayores a 10.000 m ² : 75% del área bruta menos retiros viales (vías públicas).
ÍNDICE BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN (IBC)	LIBRE		
ALTURA MÁXIMA	LIBRE		
VOLADIZO	N/A		
RETIRO FRONTAL	Según Sección Vial		
RETIRO LATERAL Y POSTERIOR	3 m		
DIMENSIONES MÍNIMAS DE ÁREA LIBRE	N/A		
OBSERVACIONES	Todos los proyectos desarrollados en lotes esquineros con un área igual o mayor a 10.000 m ² construidos, deberán dejar una plazoleta en la esquina equivalente al 8% del área bruta menos retiros viales (vías públicas), la cual deberá garantizar un lado mínimo de 3 metros.		

Por otra parte, la ficha establece que esta normatividad aplica para los Equipamientos de Seguridad que se desarrollen en Áreas de Cesión, Bienes de uso público y bienes fiscales propiedad del municipio, independientemente del tipo de tratamiento que determine la norma.

Para el caso de los equipamientos de seguridad (Estaciones de Bomberos) se deberá cumplir con las disposiciones establecidas por la **Ley 1575 de 2012, la Resolución 0661 de 2014, la Resolución 430 de 2024 o la norma que lo adicione modifique o sustituya o complemente.**

El predio debe cumplir igualmente con lo definido por el Artículo 155 del Acuerdo 035 del año 2016.

1. Los equipamientos colectivos no podrán ubicarse en suelos de protección o suelos con llenos antrópicos incluyendo zonas inundables o zonas de riesgo geotécnico.
2. Se deben ubicar en terrenos con pendientes inferiores al 25%; únicamente se permitirá la ubicación en pendientes mayores al 25%, y menores al 60%, cuando no exista otro lugar para su ubicación y sea necesario para la



comunidad que lo accede; en estos casos se deberán presentar los estudios técnicos necesarios.

3. La localización de los equipamientos se determinará según los requerimientos que determine el(los) Plan(es) Maestro(s) de Equipamientos Colectivos, las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial o directrices de la Secretaría de Planeación Municipal.

4. Se podrá exigir a los planes parciales ubicaciones específicas de los equipamientos colectivos para el beneficio de la ciudadanía.

5. Los equipamientos deberán articularse al sistema de movilidad: vías vehiculares, ciclorrutas, red peatonal, transporte público y otros modos, sin obstaculizar la continuidad e intermodalidad entre los diferentes subsistemas.

6. No se podrán ubicar equipamientos educativos de nivel preescolar, básico primaria y secundaria, sobre ejes viales arteriales.

7. La ubicación de equipamientos de salud sobre ejes arteriales, debe implementar calzadas de servicio según los requerimientos de movilidad que hacen parte integral del presente Acuerdo. Dicha calzada no puede interrumpir la continuidad del andén y las franjas de mobiliario y arborización, ni tampoco puede suprimirlos, exceptuando sus puntos de entrada y salida.

8. Los equipamientos de escalas zonal, municipal o metropolitana deberán prever en su implantación una plazuela de acceso que permita acoger a sus visitantes en los momentos de mayor concentración.

9. Los equipamientos colectivos deben tener contacto directo por lo menos con una vía pública vehicular, igualmente deben garantizar las condiciones de accesibilidad tanto vehicular como peatonal con especial consideración por las personas con movilidad reducida o limitaciones sensoriales.

10. Los equipamientos colectivos deberán cumplir con toda la normatividad técnica nacional y local, en especial la relacionada con seguridad estructural, sistemas de evacuación y protección contra incendios y siniestros y accesibilidad universal.

11. Los equipamientos colectivos podrán ampliarse en los predios colindantes



o predios de su entorno. En estos casos se habilita el uso de equipamientos en el nivel requerido para dichos predios y podrán desarrollar la edificabilidad necesaria para garantizar el funcionamiento de la actividad.

12. La Alcaldía de Pereira podrá definir la norma urbanística para los equipamientos colectivos nuevos o las ampliaciones o modificaciones de los equipamientos colectivos existentes. En todo caso éstos deberán cumplir con los criterios establecidos en el presente Acuerdo.

El predio debe cumplir igualmente con lo definido por el Artículo 156 del Acuerdo 035 del año 2016. El cual establece: "Los equipamientos colectivos deben tener acceso por una vía pública vehicular, igualmente deben garantizar las condiciones de accesibilidad tanto vehicular como peatonal con especial consideración por las personas con movilidad reducida o limitaciones sensoriales".

Por todo lo anterior y conforme a lo establecido por el Decreto 1077 de 2015 en su Artículo 2.2.6.1.3.1. *Otras actuaciones. "Concepto de uso del suelo. Es el dictamen escrito por medio del cual el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias o la oficina de planeación o la que haga sus veces, informa al interesado sobre el uso o usos permitidos en un predio o edificación, de conformidad con las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen. La expedición de estos conceptos no otorga derechos ni obligaciones a su petitionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas."*

Atentamente,

EDWIN ALBERTO QUINTERO SANCHEZ
Secretario de Planeación

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

Proyectó: JUAN PABLO ARISTIZABAL VALENCIA - Contratista - 220 Subsecretaría de Ordenamiento Territorial y



Alcaldía de
PEREIRA



ALCALDÍA DE PEREIRA

220 Subsecretaría de Ordenamiento
Territorial y Desarrollo Urbano

Desarrollo Urbano

Anexos digitales: RESOLUCION-430-DE-2024-~~Por-la-cual-se-establencen-los-estandares-tecnicos-y-operativos-para-la-creacion-de-los-cuerpos-de-bomberos-oficiales.pdf~~, Informe POT Ficha catastral 660010109000006310007000000000.pdf, DECRETO 649 EQ. SEGURIDAD.pdf, FICHA NORMATIVA DECRETO 649.pdf