



Alcaldía de
PEREIRA



ALCALDÍA DE PEREIRA

220 Subsecretaría de Ordenamiento
Territorial y Desarrollo Urbano

Pereira, 01 de julio 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.20260701-54110-I

ASUNTO: Respuesta concepto conforme al convenio interadministrativo No 3713 de 2026 (Sede de la Dirección Operativa de Construcciones y Reparaciones del Equipamiento Urbano Vial 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
Sede de la Dirección Operativa de Construcciones y Reparaciones del Equipamiento Urbano Vial de Pereira	Carrera 26 calle 78 Talleres de la Secretaria de Infraestructura	660010110000003250007000000000	290-127335	50.582	2.315	3.415	Institucional	EQUIPAMIENTO E3, ESTATUTO DE USOS DE SUELO DE 2007 D449 07/2007	Diseños en fase III para licenciamiento



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 Secretaría 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.”

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.

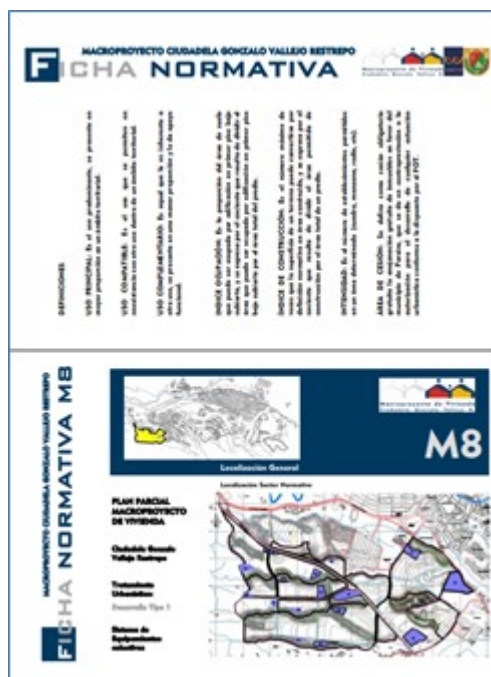
Normativa urbana aplicable a cada predio y uso propuesto, incluyendo los aspectos asociados a tratamientos urbanísticos, compatibilidad de usos, escalas, requerimientos



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 (Sede de la Dirección Operativa de Construcciones y Reparaciones del Equipamiento Urbano Vial de Pereira) equipamiento tipo 3 se tiene lo siguiente:

Deberá cumplir con las condiciones establecidas por el Macroproyecto Gonzalo Vallejo en especial en lo contenido con la ficha normativa que se muestra a continuación y lo definido por el estatuto de usos del suelo decreto 449 de 2007.





FICHA NORMATIVA M8	
PRINCIPALES	Condiciones Especiales
	Ver directrices Decreto Municipal número 449 de Julio de 2007. Por medio del cual se adopta el estatuto de usos de suelo en el Municipio de Pereira.
COMPATIBLES	Condiciones Especiales
Ver directrices Decreto Municipal número 449 de Julio de 2007. Por medio del cual se adopta el estatuto de usos de suelo en el Municipio de Pereira.	
Norma Aplicable	
Áreas, Frentes, Parquesaderos	Cesiones
Área Mínima del Lote: 500 m ²	La dotación de parquesaderos en edificios de equipamientos será de 1 por cada 10 m ² construidos.
Cesión Equipamiento Colectivo: 4.2 metros 2 X lado	La dotación de parquesaderos en edificios de equipamientos a 3, posea condiciones especiales contempladas en el estatuto de usos de suelo.
Altura, Índices, Volúmenes	Retiros
Altura Máxima: 3 Pisos	Retiro Frontal: Según Niveles y Niveles
Índice de ocupación: 0.8	Retiro Posterior: No se exigen
Volúmenes: No	Retiro Posterior: No se exigen
Condiciones Especiales	
El sistema de equipamientos colectivos del Macroproyecto de Vivienda Ciudadela Gonzalo Valdez Restrepo se calcula tomando como base el indicador de 4 m ² por habitante establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial para intervenciones que generen más de 3.000 habitantes. Dicha operación se realizó con una población calculada de 28.841 habitantes.	
De cualquier forma, si varían los aparcamientos y los habitantes esperados en la zona, como consecuencia del cambio en las características del producto inmobiliario, se hace obligatoria la modificación del Plan Parcial, en lo correspondiente al reparto de cargas y beneficios y la fijación de las áreas de parqueaderos públicos y equipamientos colectivos, de acuerdo a los estándares orientados establecidos en el P.O.T. Los costos de dicha modificación serán asumidos por el promotor interesado en el desarrollo de la U.A.U.	

Conforme a la definición de usos especiales establecida por el estatuto todo equipamiento que supere los 1600 m² se considera un (ES6) "27.6. ACTIVIDADES RELACIONADAS CON EQUIPAMIENTOS DE ESCALA URBANA O MUNICIPAL Y LOS DE ESCALA METROPOLITANA O REGIONAL (ES6)

27.6.1. DEFINICION

Serán considerados como ES6 los equipamientos **mayores a 1600 m² de áreas construida.**

27.6.2. REQUERIMIENTOS

Dependiendo de su escala, urbana, municipal, metropolitana o regional deberá cumplir con los requerimientos previstos para sus respectivos subgrupos E3 y E4." Subrayado y negrita de la Secretaria de Planeación.



Se debe tener en cuenta lo precisado por el estatuto con relación a los requerimientos, se anexa el estatuto de usos del suelo para su revisión en el marco de lo establecido con anterioridad.

CARACTERÍSTICAS		COMERCIO					SERVICIOS					EQUIPAMIENTO				INDUSTRIA			
		C.1	C.2	C.3	C.4	C.5	S.1	S.2	S.3	S.4	S.5	E.1	E.2	E.3	E.4	I.1	I.2	I.3	I.4
FÍSICAS	Cargue y des.	No	Liviano	Mediano	Pesado	Mediano	No	No	Liviano	Mediano	Pesado	No	Liviano	Mediano	Pesado	No	Liviano	Mediano	Pesado
	Accesos. y sal. Vehículos.	No	Si	Si	Si	Si	No	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	No	Si	Si	Si
	Parqueaderos	No	Si	Si	Si	Si	No	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	No	Si	Si	Si
AMBIENTALES	Ruidos y vibraciones	No	No	No	No	Si	No	No	No	No	Si	No	No	Si	Si	No	No	Si	Si
	Producción y manipulación de Residuos sólidos y líquidos	No	No	No	No	Si	No	No	No	No	Si	No	No	Si	Si	No	No	Si	Si
	Olores y emisiones	No	No	No	No	Si	No	No	No	No	Si	No	No	Si	Si	No	No	Si	Si
SOCIO CULTURALES	Venta de Licor	Si	Si	Si	Si	Si	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
	Consumo de Licor	NA	NA	NA	NA	NA	No	No	Si	Si	Si	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
	Consumo de licor y alimentos	NA	NA	NA	NA	NA	No	Si	Si	Si	Si	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
	Alojamiento	NA	NA	NA	NA	NA	No	No	Si	Si	Si	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
	Servicio al público	NA	NA	NA	NA	NA	No	No	Si	Si	Si	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
	Servicios	NA	NA	NA	NA	NA	No	No	Si	Si	Si	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
SOCIO CULTURALES	Juegos de suerte y azar	NA	NA	NA	NA	NA	No	No	Si	Si	Si	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA

Los equipamientos E3 deberán tener presente lo definido en el estatuto conforme a lo dispuesto a continuación:

DEFINICION

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 si a otros usos, conformando centralidades municipales o están localizados en zonas especializadas. Estos equipamientos presentan grandes impactos urbanísticos y ambientales especialmente por ser de gran afluencia de personas.

CARACTERISTICAS

CARACTERISTICAS		E.3
FISICAS	Cargue y des.	mediano
	Accesos. y sal. Vehículos.	Si
	Parqueaderos	Si



AMBIENTALES	Ruidos y vibraciones	Si
	Producción y manipulación de Residuos sólidos y líquidos	Si
	Olores y emisiones	Si

REQUERIMIENTOS

Deben realizar un Plan de implantación.

Los equipamientos de transporte, dentro de su planteamiento urbanístico deben prever el área necesaria para la ubicación del transporte público que moviliza a sus usuarios.

La dotación de parqueaderos para equipamientos de tipo cultural o recreativo (cerrado), con áreas mayores a 1600 m² construidos, será de 1 parqueadero por cada 20 personas estimadas. El resto de equipamientos de este subgrupo deberán prever 1 parqueadero por cada 50 m² construidos.

Debe cumplir con una zona de cargue y descargue tipo mediano, para 1 vehículo por cada 1600 mts² construidos.

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 peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas.”*



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**

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

Anexos digitales: DECRETO_449_julio_16_de_2007_ESTATUTO.docx, Ficha_Normativa__M8.pdf,
18_Sector_Normativo_18_.pdf, Informe_POT_Ficha_catastral_660010110000003250007000000000.pdf