



UNIVERSIDAD NACIONAL DE COLOMBIA

“Aproximación a la instrumentación de un modelo de intervención y ordenamiento territorial para el suelo suburbano en el Municipio de Pereira”

Juan Alejandro Marulanda Gaviria

Universidad Nacional de Colombia
Escuela de arquitectura y urbanismo,
Maestría en Medio ambiente y desarrollo
Manizales, Colombia

2014

“Aproximación a la instrumentación de un modelo de intervención y ordenamiento territorial para el suelo suburbano en el Municipio de Pereira”

Juan Alejandro Marulanda Gaviria

Trabajo de investigación presentado como requisito para optar al título de:
Magister en Medio Ambiente y Desarrollo

Director (a):
MSc., Arquitecto, Marco Antonio Benavides López

Línea de Investigación:
Ordenamiento Territorial y Usos del Suelo

Universidad Nacional de Colombia
Escuela de arquitectura y urbanismo,
Maestría en Medio ambiente y desarrollo
Manizales, Colombia

2014



UNIVERSIDAD NACIONAL DE COLOMBIA

**An approach to the implementation of an intervention
model and land for suburban land in the municipality of
Pereira**

Juan Alejandro Marulanda Gaviria

Universidad Nacional de Colombia
Escuela de arquitectura y urbanismo,
Maestría en Medio ambiente y desarrollo
Manizales, Colombia
2014

Nota de aceptación

FIRMA PRESIDENTE DEL JURADO

FIRMA JURADO

FIRMA JURADO

Agradecimientos

Agradezco a mi familia y amigos por su apoyo y comprensión; así mismo, al arquitecto Marco Antonio Benavides López, Director de la presente investigación por su compromiso y conocimiento. Igualmente a las personas que aportaron su mejor esfuerzo para desarrollo del presente trabajo.

Resumen

El presente trabajo de investigación, se orienta hacia la formulación de los lineamientos básicos, que direccionan el proceso de instrumentación, para aplicarse con énfasis en la planificación y ordenamiento del territorio suburbano, tomando en cuenta, las orientaciones normativas de la Ley 388 de 1997.

De igual forma, se atiende la preocupación y necesidad de estudiar con mejores argumentos, las alternativas de transformar el suelo suburbano de manera coherente, en concordancia con el sistema ambiental y las funciones que intervienen en la relación del territorio urbano y rural.

Es importante, evaluar el rol e impacto generado en la aplicación de la Ley 388 de 1997 y sus instrumentos de planificación, concretamente, sobre el suelo suburbano el cual y haciendo referencia a los casos de estudio en el municipio de Pereira, han provocado intervenciones que no han transformado positivamente estos territorios; por el contrario, la laxitud e incipiente formulación normativa, además de la deficiente acción del control urbano, ha dado como resultado una ocupación del suelo que afecta notoriamente la estructura natural del territorio, su sistema ambiental, el paisaje y la configuración físico-espacial.

Palabras Claves: Territorio, Suelo Suburbano, Planificación Urbana, Ordenamiento Territorial, Usos de Suelo, Instrumentos Normativos.

Abstract

This research work is directed towards the formulation of the basic guidelines to guide the implementation process for engaging with emphasis on planning and management of suburban territory taking into account the policy directions of Act 388 of 1997.

Similarly, concern and need to study best serves arguments, alternatives to transform the suburban land consistently, in accordance with the environmental system and the functions involved in the relationship between town and country planning.

It is important to evaluate the role and impact generated in the application of Law 388 of 1997 and planning tools specifically on suburban land which , with reference to case studies in the town of Pereira have led interventions not have positively transformed these territories; on the contrary , lax regulations and incipient formulation further , the action of the urban poor control has resulted in a land use which significantly affects the natural structure of the territory, environmental system, the physical landscape and spatial configuration .

Keywords: territory, Suburban Land, Urban Planning, Zoning, Land Use, Legal Instruments.

Resumen	
Abstract	
Introducción	1
Antecedentes y origen del proyecto	3
Descripción del problema de estudio	5
Definición del Problema	5
Preguntas de investigación	7
Hipótesis General	8
Delimitación de la Investigación	9
Justificación	10
Objetivos	12
General	12
Específicos	12
Capítulo I. Marco referencial y contextualización del suelo suburbano del municipio de Pereira	13
1. Marco histórico y contextual	13
1.1. Génesis del suburbanismo y la expansión urbana en Latinoamérica	13
1.2. El Fenómeno de la metropolización en la ciudad Latinoamericana	16
2. Marco teórico y conceptual	21
2.1. Suburbanización y Suburbano	21
2.2. Suburbanización en el contexto colombiano	25
2.3. Usos del suelo	33
2.4. Área Metropolitana	35
2.5. Periferia urbana	37
2.6. Paisaje	38
2.7. Zonas protegidas	40
2.8. Expansión urbana	41
2.9. Planificación y ordenamiento Territorial	42
2.10. Modos y Modelos de ocupación territorial	44
3. Marco normativo	45
3.1. Normatividad para la regulación del suelo suburbano a nivel Nacional	45
3.2. Normatividad para la regulación del suelo suburbano a nivel Local en el municipio de Pereira	51
3.3. Instrumento(s) de planificación y gestión, para la intervención y el ordenamiento del territorio	54
4. Metodología	59
4.1. Diseño metodológico	59

4.2.	Métodos e instrumentos usados de apoyo a la investigación	60
4.3.	Limitaciones de la investigación	61
4.4.	Categorías de Análisis	61
5.	Área de estudio	64
5.1.	Pereira: caso de aplicación	64
5.2.	Localización General	65
5.3.	Reseña histórica del crecimiento urbano y los procesos de expansión en el municipio de Pereira	66
5.4.	Clasificación del suelo en el municipio de Pereira	72
5.5.	Delimitación Área de estudio	74
Capítulo II. Tendencias de ocupación del suelo suburbano en el municipio de Pereira (Diagnostico)		78
1.	Tendencia de ocupación en el suelo suburbano por Configuración territorial municipio de Pereira	78
1.1.	Procesos de suburbanización en el suelo suburbano de Pereira por Configuración territorial	79
1.2.	Corredores suburbanos	81
1.3.	Nodos interregionales	106
2.	Tendencia de ocupación en el suelo suburbano por uso del suelo e intensidad en municipio de Pereira	109
2.1.	Procesos de suburbanización en el suelo suburbano de Pereira, por uso de suelo e intensidad	111
2.2.	Modelos de ocupación del suelo suburbano en el municipio de Pereira por uso del suelo e intensidades	112
2.3.	Caracterización y diagnostico por la tendencia de ocupación en el suelo suburbano, por uso del suelo e intensidad en el municipio de Pereira	114
3.	Síntesis del diagnóstico por tendencias de ocupación del suelo suburbano en el municipio de Pereira	154
3.1.	Factor económico	154
3.2.	Factor social	155
3.3.	Factor ambiental	157
3.4.	Factor espacial	158
Capítulo III. Propuesta de Instrumento(s) y lineamientos básicos como apoyo para toma de decisiones en materia de ordenamiento del territorio suburbano en el municipio de Pereira		162
1.	Lineamientos básicos propuestos para el ordenamiento territorial del suelo suburbano del municipio de Pereira	163
1.1.	Fundamentos generales de los lineamientos básicos	163
1.2.	Estructura de los lineamientos básicos	164
1.3.	Lineamientos generales	165
1.4.	Lineamientos específicos	167

2.	<i>Instrumento(s) de planificación y gestión propuestos para la intervención y el ordenamiento del territorio suburbano en el municipio de Pereira</i>	175
2.1.	Instrumentos de planificación propuestos para la intervención y ordenamiento territorial del suelo suburbano en el municipio de Pereira	176
2.1.1	Recomendaciones para la revisión del POT	176
2.1.2	Planes maestros	177
2.1.3	Estudios de Implantación y de Regularización Urbanística	177
2.1.4	Instrumentos de planificación intermedia aplicables	177
2.2.	Instrumentos de gestión y financiación propuestos para la intervención y ordenamiento territorial del suelo suburbano en el municipio de Pereira	181
2.2.1	Mecanismos propuestos para el reparto equitativo de cargas y beneficios	181
2.2.2	Mecanismos de gestión propuestos para intervenir la morfología y estructura predial	183
2.2.3	Mecanismos de financiación propuestos	183
3	<i>Esquema de aproximación conceptual para la intervención del suelo suburbano en el municipio de Pereira</i>	184
4	<i>Síntesis General de la propuesta de para la intervención del suelo suburbano en el municipio de Pereira</i>	187
	<i>Conclusiones</i>	189
	<i>Recomendaciones</i>	197
	<i>bibliografía</i>	199
	<i>Anexos</i>	205

Lista de figuras

Figura 1. Dinámica de la metropolización en Latinoamérica	16
Figura 2. Génesis del suburbanismo y expansión urbana en Latinoamérica y Europa	20
Figura 3. Condición actual de la suburbanización en el contexto Colombiano	28
Figura 4. Problemas en el modelo actual de uso y ocupación del suelo suburbano de Pereira	32
Figura 5. Clasificación del suelo municipal según la ley 388 de 1997	47
Figura 6. Síntesis de los aportes del decreto 3600 de 2007, al ordenamiento territorial	49
Figura 7. Escalas Territoriales, Niveles de planificación y Marco normativo	54
Figura 8. Instrumentos de planificación definidos en el POT	56
Figura 9. Clasificación de los instrumentos de gestión	58
Figura 10. Diseño Metodológico General	60
Figura 11. Método e instrumentos de apoyo a la investigación	60
Figura 12. Categorías de Análisis	63
Figura 13. Localización municipio de Pereira	64
Figura 14. Plano de expansión urbana del municipio de Pereira	67
Figura 15. Síntesis de los procesos históricos dirigidos a la planificación del territorio del municipio de Pereira	69
Figura 16. Proceso de conurbación entre el municipio de Pereira y Dosquebradas	70
Figura 17. Clasificación del suelo en el municipio de Pereira	73
Figura 18. Delimitación área de estudio	75
Figura 19. Síntesis de la delimitación del área de estudio según lo establecido por el POT del municipio de Pereira	77
Figura 20. Tipología de ocupación: lineal dispersa	80
Figura 21. Tipología de ocupación: lineal Concentrada	81
Figura 22. Corredores suburbanos por conurbación metropolitana y articulación regional en el municipio de Pereira y municipios circundantes	83
Figura 23. Ejemplo de ocupación por la tipología “Lineal dispersa” en el corredor suburbano Vía autopista del café (punto 30-Terminal)	85
Figura 24. Ejemplo de ocupación por la tipología “lineal concentrada” en el corredor suburbano Vía autopista del café (punto 30-Terminal)	86
Figura 25. Ejemplo de ocupación por la tipología “Lineal dispersa” en el corredor suburbano Vía autopista del café (punto 30-El Pollo)	88
Figura 26. Ejemplo de ocupación por la tipología “Lineal dispersa” en el corredor suburbano Vía Pereira- Alcalá	91
Figura 27. Ejemplo de ocupación por la tipología “Lineal dispersa” en el corredor suburbano Pereira-cerritos-Cartago	94
Figura 28. Ejemplo de ocupación por la tipología “Lineal Concentrada” en el corredor suburbano Pereira-cerritos-Cartago	95
Figura 29. Ejemplo de ocupación por la tipología “Lineal dispersa” y “Lineal concentrada” en el corredor suburbano Vía Cerritos- La Virginia	97
Figura 30. Ejemplo de ocupación por la tipología “Lineal dispersa” en el corredor suburbano Pereira Vía autopista del café (punto 30-quebrada Barbosa)	100
Figura 31. Ejemplo de ocupación por la tipología “Lineal concentrada” en el corredor suburbano Vía Cerritos-Sotará-Rio La Vieja	103
Figura 32. Nodos interregionales en el municipio de Pereira y municipios circundantes	106

Figura 33. Zonas suburbanas en función de usos e intensidades en el Municipio de Pereira	110
Figura 34. Procesos de suburbanización en el municipio de Pereira	111
Figura 35. Tipología de ocupación: Agrupada en orden continuo (concentración)	112
Figura 36. Tipología de ocupación: Independiente en orden discontinuo (dispersión)	112
Figura 37. Tipología de ocupación: Agrupada en orden discontinuo (mixto)	112
Figura 38. Tipología de ocupación: predio a predio	113
Figura 39. Tipología de ocupación: por agrupación	113
Figura 40. Intensidad del uso residencial en el suelo suburbano de Pereira	115
Figura 41. Ejemplo de ocupación del uso residencial por la tipología “Independiente en orden discontinuo” (dispersión) en la zona suburbana de Combia	119
Figura 42. Ejemplo de ocupación del uso residencial por la tipología “Agrupada en orden continuo” (concentración) en la zona suburbana de Combia	120
Figura 43. Ejemplo de ocupación del uso residencial por la tipología “Independiente en orden discontinuo” (dispersión) en la zona suburbana de Tribunias	123
Figura 44. Ejemplo de ocupación del uso residencial por la tipología “independiente en orden discontinuo” (dispersión) en la zona suburbana de Morelia	126
Figura 45. Ejemplo de ocupación del uso residencial por la tipología “Agrupada en orden continuo” (concentración) en la zona suburbana de Morelia	126
Figura 46. Ejemplo de ocupación del uso residencial por la tipología “Agrupada en orden continuo” (concentración) en la zona suburbana de Cerritos	128
Figura 47. Ejemplo de ocupación del uso residencial por la tipología “Agrupada en orden discontinuo” (mixto) en la zona suburbana de Cerritos	129
Figura 48. Ejemplo de ocupación del uso residencial por la tipología “Independiente en orden discontinuo” (dispersión) en la zona suburbana de Cerritos	130
Figura 49. Intensidad del uso industrial en el suelo suburbano de Pereira	133
Figura 50. Ejemplo de ocupación del uso industrial por la tipología “Agrupada en orden continuo” (concentración) en la zona suburbana de Combia	134
Figura 51. Ejemplo de forma de ocupación del uso industrial por la tipología “Independiente en orden discontinuo” (dispersión) en la zona suburbana de Tribunias	136
Figura 52. Ejemplo de ocupación del uso industrial por la tipología “independiente en orden discontinuo” (dispersión) en la zona suburbana de Morelia	137
Figura 53. Ejemplo de ocupación del uso industrial por la tipología “independiente en orden discontinuo” (dispersión) en la zona suburbana de Cerritos	138
Figura 54. Intensidad del uso comercial en el suelo suburbano de Pereira	139
Figura 55. Ejemplo de ocupación del uso comercial por la tipología “por agrupación” en la zona suburbana de Combia	141
Figura 56. Ejemplo de ocupación del uso Comercial por la tipología “Predio a predio” en la zona suburbana de Tribunias	142
Figura 57. Ejemplo de ocupación del uso comercial por la tipología “Predio a predio” en la zona suburbana de Morelia	144
Figura 58. Ejemplo de ocupación del uso comercial por la tipología “Predio a predio” en la zona suburbana de Cerritos	145
Figura 59. Intensidad de los equipamientos colectivos en el suelo suburbano de Pereira	147
Figura 60. Ejemplo de ocupación de los equipamientos colectivos por la tipología “Agrupada en orden continuo” (concentración) en la zona suburbana de Combia	148
Figura 61. Ejemplo de ocupación de los equipamientos colectivos por la tipología “Agrupada en orden discontinuo” (mixto) en la zona suburbana de Tribunias	150

Figura 62. Ejemplo de ocupación de los equipamientos colectivos por la tipología “grupada en orden continuo” (concentración) en la zona suburbana de Cerritos	153
Figura 63. Estructura de los lineamientos básicos para intervención del suelo suburbano para el municipio de Pereira	165
Figura 64. Propuesta: el plan parcial como instrumento de planificación para el suelo suburbano del municipio de Pereira	179
Figura 65. Esquema de aproximación conceptual a escala regional como alternativa de planificación del suelo suburbano en el municipio de Pereira	186
Figura 66. Estructura de la propuesta general para la intervención del suelo suburbano en el municipio de Pereira	188

Lista de tablas

Tabla 1. Normativa a nivel Nacional para el ordenamiento del suelo suburbano	50
Tabla 2. Normativa a nivel local para el ordenamiento del suelo suburbano	53
Tabla 3. Clasificación del suelo del Municipio de Pereira	72
Tabla 4. Corregimientos de Pereira con participación en el suelo Suburbano	76
Tabla 5. Ocupación del suelo suburbano por uso e intensidad en el municipio de Pereira	109
Tabla 6. Uso potencial del suelo en el sector de Combia	117
Tabla 7. Uso potencial del suelo en el sector de Tribunias	121
Tabla 8. Uso potencial en el suelo en el sector de Morelia	124
Tabla 9. Uso potencial del suelo en el sector Cerritos	127

Lista de Fichas

Ficha 1. Corredor Suburbano Punto 30 - El Terminal	87
Ficha 2. Corredor suburbano Punto 30 - El Pollo	89
Ficha 3. Corredor suburbano Pereira-Alcalá	92
Ficha 4. Corredor suburbano Cerritos - Cartago	96
Ficha 5. Corredor suburbano Cerritos - La Virginia	99
Ficha 6. Corredor suburbano Punto 30 – Quebrada Barbosa (Autopista del Café)	102
Ficha 7. Corredor suburbano Sotará - La Vieja	105
Ficha 8. Nodos Interrregionales del municipio de Pereira	108

Introducción

“El hecho más contundente del urbanismo del siglo XX ha sido la creación de un nuevo tipo de ciudad descentralizada”
R. Fishman, 1994.

Históricamente, los suelos suburbanos albergan una parte considerable de la configuración territorial del municipio de Pereira, con una tendencia hacia una alta densificación tanto a nivel constructivo como demográfico. Dichos territorios inmediatos a la ciudad, además de jugar un papel importante en la dinámica de planeación y ordenamiento del territorio, evidencian una seria problemática vinculada a la ineficiencia en la regulación de los usos del suelo y al crecimiento inadecuado, generando un declive en la dinámica urbana y funcional del municipio en general.

El presente trabajo de investigación, plantea lineamientos que permitan la construcción de un instrumento modelo de intervención y ordenamiento territorial para el suelo suburbano del municipio de Pereira, a partir de los siguientes ejes básicos de análisis:

A. Los modelos referidos en materia de planificación para los territorios suburbanos en el municipio de Pereira actualmente aplicados desde el escenario político-administrativo se han orientado a partir de acciones y lineamientos técnicos que no sugieren alternativas coherentes con el escenario que hoy se presenta municipio de Pereira lo que ha generado grandes vacíos para adecuado ordenamiento del territorio.

B. El reconocimiento del territorio suburbano, su potencialidad y vulnerabilidad se han visto comprometidos frente a los procesos de expansión del territorio programados por la normatividad vigente en el municipio de Pereira los cuales han generado un indebido

modo de ocupación del suelo, provocando un acelerado deterioro ambiental, paisajístico, de imagen urbana entre otros factores de deterioro.

De acuerdo con estas dos observaciones, se avanza hacia una reflexión que trata de comprobar y analizar la transformación físico - espacial, ambiental, social y económica de los territorios suburbanos en el municipio de Pereira. Así mismo, la valoración de las áreas motivo de estudio con los planteamientos político-administrativos, normativos, ambientales y urbanísticos vigentes que se tienen para las áreas suburbanas del Municipio de Pereira.

Antecedentes y origen del proyecto

El crecimiento inadecuado y la falta de políticas en la regulación del suelo suburbano han surgido como consecuencia de la expansión acelerada y la fuerte dinámica social, política, ambiental y económica presentada no solo en los centros urbanos del contexto colombiano sino también a nivel de las grandes urbes a nivel latinoamericano, las cuales han generado efectos negativos en el ordenamiento del territorio.

En la línea de investigación de “Ordenamiento territorial y usos del suelo”, de la maestría de medio ambiente y desarrollo, se plantea el interés de abarcar la problemática referida al crecimiento y la ocupación inadecuada de los usos en el suelo suburbano del Municipio de Pereira, como temática de investigación y cuyo origen fue el trabajo realizado en la administración pública de Pereira, donde se hizo un reconocimiento a los suelos suburbanos y se encontraron falencias en las políticas de regulación y modelos dirigidos al ordenamiento en dichos suelos. A raíz de esto, nace la necesidad, mediante la presente investigación, de generar lineamientos básicos de ordenamiento territorial para la formulación de un instrumento planeación para el suelo suburbano orientado a evitar el crecimiento inadecuado de usos del suelo urbanos hacia zonas suburbanas y rurales.

El tema de usos del suelo en los territorios suburbanos, ha sido estudiada a nivel latinoamericano desde la mirada del investigador Roberto Saraví, quien desarrolló un estudio a nivel histórico del “suburbanismo” y las zonas periféricas de las ciudades, al igual que la regulación del suelo en diferentes escenarios latinoamericanos; así mismo, Javier Delgado trata el caso de la ciudad de México y aborda la problemática desde la ciudad difusa y la carencia de modelos para una adecuada regulación del suelo. Carlos Alberto Torres y Fourie, ha desarrollado investigaciones relacionadas con esta temática desde la mirada del ordenamiento y control de los territorios suburbanos.

En Colombia el tema de los modelos de usos del suelo como alternativa de control a la expansión suburbana, han sido abordados principalmente en ciudades como Bogotá por investigadores y expertos, como Francisco Javier Monclús (1998), Samuel Jaramillo, Aníbal Quijano (2002) y Günter Mertins (2004), quienes han desarrollado importantes trabajos a partir de rigurosos diagnósticos de los procesos históricos y transformaciones urbanas de la ciudad. En el eje cafetero respecto al fenómeno del “suburbanismo” y usos del suelo, Juan Leonardo González - 2007, ha estudiado el estado actual de la periurbanización en el hábitat suburbano en Manizales; para el caso de Pereira, los estudios han sido realizados por la administración local y la Corporación Autónoma Regional de Risaralda – CARDER, quienes han identificado la problemática, sin profundizar en el tratamiento de la misma.

Descripción del problema de estudio

Definición del Problema

La ocupación de los territorios suburbanos en las ciudades colombianas, han contribuido de alguna manera, con el crecimiento físico – espacial de la ciudad y con él, el crecimiento económico de los municipios debido a la implantación de actividades complementarias al uso residencial como comercio, servicios, industria, recreación entre otras, que generan una mayor dinámica funcional de la ciudad, oferta de empleo y generación de riqueza económica; sin embargo, es importante observar que dichos procesos, han generado una fenomenología compleja en la relación funcional propia de la ciudad y el ámbito rural en detrimento de la territorio municipal, centros urbanos, espacios suburbanos y rurales al provocar una dinámica negativa de expansionismo que se desborda fundamentalmente, en un crecimiento inmobiliario que se evidencia como factor común en nuestros municipios y en particular, en el municipio de Pereira debido quizá, a equivocados planteamientos y formulaciones técnicas en los procesos de planificación del territorio y una incipiente regulación del suelo.

El fenómeno de la “suburbanización” se entiende en las entidades municipales como una opción que apunta a procesos de conurbación, dispersión y crecimiento inadecuado de la denominada “mancha urbana” iniciando con la implantación de centros comerciales, condominios privados de “alto estándar” y urbanizaciones de interés social entre otros fenómenos que han transformado la morfología urbana, el paisaje, la funcionalidad de la ciudad y en este caso el territorio suburbano; los proyectos viales y los establecimientos que se desarrollan de forma lineal al borde de las vías como restaurantes, discotecas, moteles, cafeterías, piqueteaderos, misceláneas, etc., saturan los corredores viales

alterando la forma de vida de los habitantes de estos lugares con el consiguiente deterioro ambiental del entorno.

En el municipio de Pereira, se evidencia la ausencia en materia de políticas públicas dirigidas a la regulación del suelo suburbano, las cuales ha generado una serie de transformaciones a nivel físico - espacial, ambiental, social, económico y cultural, como consecuencia de un ineficiente control urbano y de planificación del territorio, lo que ha incentivado procesos inadecuados de ocupación y fragmentación en el suelo suburbano causados por la llegada de nuevos usos de carácter urbano que interfieren con la dinámica de los usos naturales existentes allí.

Según Clark (1989):

[...] “La suburbanización se entiende como “el proceso de crecimiento o extensión superficial de las ciudades hacia el espacio rural o a la periferia de una zona urbana, suelen ser espacios de transición entre las ciudades y las áreas rurales, donde entran en competencia las funciones urbanas con las rurales; suelen mostrar bajos niveles de densidad demográfica y un alto volumen de movimientos ondulares que se dirigen a las áreas propiamente urbanas debido a la vinculación funcional”.

De acuerdo con lo anterior, el problema actual generado por el suburbanismo, radica en el desconocimiento por parte de la administraciones públicas de sus características y la forma en que éstas actúan en el territorio; por tal motivo, las intervenciones dirigidas al control del crecimiento inadecuado a causa del fenómeno son limitadas, así como la carencia de políticas de planeación y estudios previos que permitan la regulación en dichos suelos.

Una de las características de la problemática que enfrenta el fenómeno del suburbanismo en el municipio de Pereira, gira en torno a su clasificación dentro los planes de ordenamiento territorial, al ser presentada como subcategoría estableciendo parámetros diferentes en relación a otras categorías como suelo urbano, suelo rural o suelo de expansión, lo que limita la posibilidad de implementar instrumentos de gestión y planificación dicho suelo haciendo más complejo de entender y caracterizar el problema que conlleve a su adecuada intervención

En el proceso de expansión urbana presentado en la ciudad Pereira en el área metropolitana, en sus denominadas “zonas extraurbanas”, aquellas que antes eran parte de la jurisdicción de los municipios aledaños y que contaban con grandes extensiones de suelo para la actividad agrícola, se han transformando paulatinamente en suelos urbanizados, con una preocupante reducción del suelo agrícola para darle paso a actividades industriales y vivienda con altas densidades, sea regulada o espontánea; A pesar de estos crecientes fenómenos, la ciudad de Pereira y su administración pública, aún no tienen claro el tema de los impactos que se suceden en los territorios suburbanos.

El trabajo de investigación pretende abordar esta temática, como una forma de explorar soluciones a partir de reflexiones, formulaciones teóricas, estudios de casos, valoración de argumentos y asimilación de modelos que permitan buscar alternativas coherentes a la regulación del suelo suburbano del municipio de Pereira. Con ello, es necesario construir un proceso de investigación pertinente, que conduzca a la consolidación de una serie de lineamientos básicos como insumo de apoyo a la aplicación de un instrumento que promueva nuevas perspectivas en materia de planificación territorial y regulación en los usos que promueven el crecimiento inadecuado en el suelo suburbano.

Preguntas de investigación

Se plantea un escenario de reflexión sobre la situación que se vive hoy en los territorios suburbanos y su incidencia en la ciudad partiendo de la formulación de las siguientes preguntas:

- ¿Cuáles han sido las transformaciones generadas por los usos del suelo debido a la inadecuada aplicación de los instrumentos de gestión y planificación en el suelo suburbano en el municipio de Pereira?
- ¿Cómo han impactado las estrategias y políticas públicas aplicadas con base, en los instrumentos de planificación y gestión del suelo en el control de la expansión inadecuada hacia los territorios suburbanos?

- ¿Cuáles deben ser los lineamientos y conceptos que permitan la formulación de instrumentos de gestión y planificación para la adecuada de intervención del suelo suburbano, donde el tema ambiental sea integrado, como variable estructural y transversal en los Planes de Ordenamiento Territorial y de ocupación del suelo suburbano?

Hipótesis General

Considerando que la variable de Usos de Suelo, es estructural y tiene alta incidencia en el proceso de planificación del territorio en sus contextos urbano y rural; se plantea la siguiente hipótesis:

Las intervenciones de la Administración Municipal de Pereira en materia de planificación y regulación del suelo suburbano, no han sido efectivas y eficientes; ello, ha provocado el deterioro físico espacial, ambiental, social y económico del territorio involucrado y de la ciudad en su conjunto. Es necesario entonces, la formulación y construcción de los lineamientos estructurales que apoyen las decisiones de planificación territorial e intervención del territorio suburbano.

Esta hipótesis general se complementa con las siguientes reflexiones:

- En el país los procedimientos e instrumentos en la “regulación” de los usos del suelo aplicados en la actualidad se conciben principalmente para el suelo urbano, permitiendo una ocupación irregular y generando grandes vacíos y desequilibrios en la planificación y ordenación del suelo suburbano, trayendo consigo asentamientos humanos en condiciones de vulnerabilidad en materia de vivienda, desequilibrio ambiental, sustento económico, problemática sociales e incertidumbre frente al acceso real a la propiedad.
- Las familias involucradas con asentamientos subnormales, se encuentran en condiciones de vulnerabilidad debido, a la carencia de políticas públicas y de desarrollo sostenible por parte de la administración municipal, que no propician escenarios que incluyan, la organización social, la participación activa de los

pobladores, el incentivo al trabajo comunitario, ni procesos de reinserción en la dinámica económica y productiva de la ciudad.

- Si bien existen algunos escenarios que procuran incentivar la construcción de los proyectos de vida a partir de la organización social, estos aun no son suficientes por cuanto no se cuenta con los recursos necesarios para la construcción de procesos sostenibles; en gran medida, debido al crecimiento inadecuado de la ciudad hacia sus periferias y posteriormente a la invasión sus áreas suburbanas. De otra parte, los desequilibrios preexistentes entre la ciudad central y la periferia en cuanto a estándares de calidad de vida se plasma, en la incipiente dotación de equipamientos públicos, espacios para la recreación, deficiencia en la calidad de las viviendas, entre otros aspectos que agudizan el fenómeno de pobreza y marginalidad.

Delimitación de la Investigación

Este trabajo, se inscribe en la línea de investigación denominada: “**Ordenamiento Territorial y Usos del Suelo**”, a desarrollar en la Maestría en Medio Ambiente y Desarrollo, Escuela de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Nacional de Colombia – Sede Manizales cuyo propósito, se centra en: “Focalizar estratégicamente los estudios de planificación del territorio sostenible y desde el nivel local, vinculando rigurosamente la variable de usos del suelo para construir procesos de intervención del territorio con una perspectiva integral, racional y sustentable” (M.A. Benavides). Se espera que los resultados del presente trabajo de investigación, contribuyan con la formulación de lineamientos básicos para la aplicación de un instrumento de planificación que permita, establecer con mejor rigor, la variable de usos del suelo, como factor estructural del ordenamiento del territorio; a su vez, se constituya en un modelo de ocupación del suelo para el suelo suburbano. En futuros estudios sería conveniente, abordar el fenómeno del suburbanismo tomando varios referentes del contexto latinoamericano cuyas experiencias de planificación territorial, puedan aportar mejores argumentos para alimentar los procesos aplicados en Colombia en cuanto a la formulación de normas y regulación de usos de suelo suburbano, además, de muchas reflexiones sobre políticas públicas quizá un poco más acertadas y coherentes.

Justificación

Ante las características de aparente ineficiencia en el manejo y aplicación de los instrumentos de planificación y regulación de los usos del suelo en las áreas suburbanas en el municipio de Pereira, y pese a las acciones y formulaciones técnicas desarrolladas por la administración municipal y demás instituciones como la CARDER en los últimos años, no se ha logrado ningún tipo de solución que mitigue la degradación físico – espacial, ambiental, social y económica como consecuencia, de un crecimiento acelerado y desordenado en los territorios suburbanos del municipio. Por ello, es necesario construir un proceso de investigación pertinente, que sirva de aporte a los lineamientos en las nuevas perspectivas en materia de planificación territorial y regulación en los usos del suelo; estas apuestas, se generan debido a los siguientes puntos de reflexión:

- Las actuales formulaciones desarrolladas y aplicadas en materia de ordenamiento territorial, no establecen parámetros normativos claros que propicien el control a la expansión y el ordenamiento adecuado de los territorios suburbanos.
- A raíz de dicha problemática el presente trabajo de investigación, pretende desarrollar un instrumento planeación a partir de la construcción de lineamientos estratégicos, que apoyen la toma de decisiones en la formulación o ajuste de los planes de ordenamiento territorial para el suelo suburbano del municipio de Pereira, dirigiéndolo hacia un desarrollo económicamente competitivo, social y culturalmente justo, ecológicamente sustentable, regionalmente armónico y equilibrado como respuesta a la problemática preexistente y la incipiente aplicación de políticas en la regulación y control de la intervención sobre dicho territorio.

- Se busca, reconocer la importancia de este fenómeno para vincularlo con el diálogo obligado, entre el área urbana y el área rural pasando por los territorios de transición amenazados permanentemente por los procesos de crecimiento inadecuado; planteando la exploración de contextos que hayan evidenciado el fenómeno de la suburbanización, su problemática a partir de sus principales características, los antecedentes históricos y su influencia en el territorio.

Objetivos

General

Formular los lineamientos básicos y complementarios que orienten la construcción de un instrumento de planificación coherente, que apoye las decisiones en materia de ordenamiento del territorio suburbano en el municipio de Pereira.

Específicos

- Definir los criterios básicos para la formulación de un instrumento de planificación complementaria, dirigido al ordenamiento en la ocupación del suelo suburbano, aplicable a procesos de planificación territorial valorando casos y problemas concretos, la construcción de un marco teórico y referencial como insumos para el estudio de estos escenarios
- Identificar los factores que inciden en el proceso de ocupación del territorio suburbano, las dinámicas funcionales, económicas, sociales, culturales, ambientales y políticas - administrativas.
- Apoyar la toma de decisiones en materia de planificación y ordenamiento del territorio suburbano en el municipio de Pereira, que pueda orientar a otras entidades municipales de la región.

Capítulo I. Marco referencial y contextualización del suelo suburbano del municipio de Pereira

1. Marco histórico y contextual

1.1. *Génesis del suburbanismo y la expansión urbana en Latinoamérica*

Históricamente el origen del fenómeno suburbano está relacionado a partir de tres eventos significativos: la expansión urbana en la ciudad industrial, la metropolización y la revolución verde, junto a la influencia de los modelos de desarrollo. Dichos procesos fueron determinantes en la transformación físico espacial de las ciudades estableciendo nuevos esquemas de expansión marcando la evolución, consolidación y fortalecimiento del fenómeno tanto en contexto europeo como latinoamericano. Estos serán explicados a continuación:

La expansión urbana en la ciudad industrial:

Según Espinoza (2007): *“la ciudad es el espacio territorial en donde el hombre se desenvuelve y necesariamente se manifiestan físicamente las formas de vida y desarrollo de la sociedad”*.

Por ello, el concepto de suburbanismo nace con la ciudad moderna, producto a su vez, de la revolución industrial, la cual influyó de manera significativa la transformación de la estructura urbana, histórica y funcional de dichos centros urbanos. Factores como el

transporte, las comunicaciones, la tecnología, las formas de organización del trabajo personal, la evolución en los servicios públicos y la aparición de la manufactura, demandan la construcción de calles, canales de hormigón, edificios de carácter institucional e industrial a gran escala. Así, durante el siglo XIX la ciudad moderna experimentó una serie de cambios con la aparición de nuevos usos vinculados a dinámicas industriales, de servicios y zonas habitacionales. Todos estos usos, incentivaron la migración rural a la ciudad provocando un incremento en la población y promoviendo a su vez la expansión del suelo urbano hacia los espacios naturales, para ser ocupados por grandes urbanizaciones. Estos cambios al interior de las ciudades, no solo se reflejaron en la aparición de nuevos usos, como los industriales y de servicios, sino también las zonas habitacionales las cuales adquirieron otro tipo de características, que para el caso de los barrios obreros, no puede decirse que resultaron satisfactorias. Este tipo de dinámicas, generó además la aparición del mercado del suelo, donde el edificio adquiere un valor independiente al suelo, así mismo, la traza urbana de las antiguas ciudades se modificó en función de nuevos requerimientos de transporte, las ciudades crecieron en extensión apareciendo los barrios habitacionales en la periferia.

A partir del siglo XIX los espacios rurales son ocupados a través de dinámicas antrópicas, generando el rompimiento de los límites entre lo urbano y lo rural. De esta forma, las fronteras entre el campo y la ciudad empiezan a ser difusas, por consecuencia del crecimiento acelerado de las ciudades al establecer grandes urbanizaciones en suelos que eran rurales, los procesos de ocupación del suelo, dan paso a un aumento a nivel histórico de las aglomeraciones urbanas, la concentración y la expansión de la urbanización, las cuales formalizan la ocupación del territorio.

Ante esta problemática, iniciada después de la revolución industrial, se propone la necesidad de planificar el territorio, dicha planeación conlleva a una búsqueda intensiva proponiendo soluciones al fenómeno de la expansión urbana existente, dejando a un lado los antiguos instrumentos y elaborando nuevos modelos bajo multiplicidad de enfoques dirigidos hacia la gestión adecuada y ordenación del territorio. Es así, como las ciudades europeas y posteriormente las ciudades norteamericanas son las primeras en afrontar el fenómeno de crecimiento urbano acelerado y el control del suelo suburbano.

Ante esta nueva intensión por establecer los parámetros dirigidos a la formulación de instrumentos de planificación y así controlar el fenómeno de la expansión hacia zonas rurales y la masificación de la urbanización, el contexto de las ciudades latinoamericanas fue influenciado al punto de ser desequilibrado por esta nueva intensión de planificación, promovida por la revolución industrial en el viejo continente, al menos durante el siglo XIX. Esto se debió en gran parte, a que el periodo que coincidió con los orígenes de la revolución industrial en el contexto europeo, fue un proceso acelerado y está enfrentaba un proceso de conurbación que desencadenó la expansión hacia el suelo rural, en contraste las ciudades latinoamericanas las cuales evidenciaban un proceso de migración del campo a las ciudades ya experimentado por las ciudades europeas, a este factor se adhiere la influencia de grandes conflictos internos e inestabilidad económica y política, la influencia cultural de países extranjeros, el incremento de personas errantes, desempleo y bandolerismo; todo esto influyó de manera decisiva en el crecimiento urbano y en la aparición del fenómeno de la metropolización en América Latina.

Según Espinoza (2007):

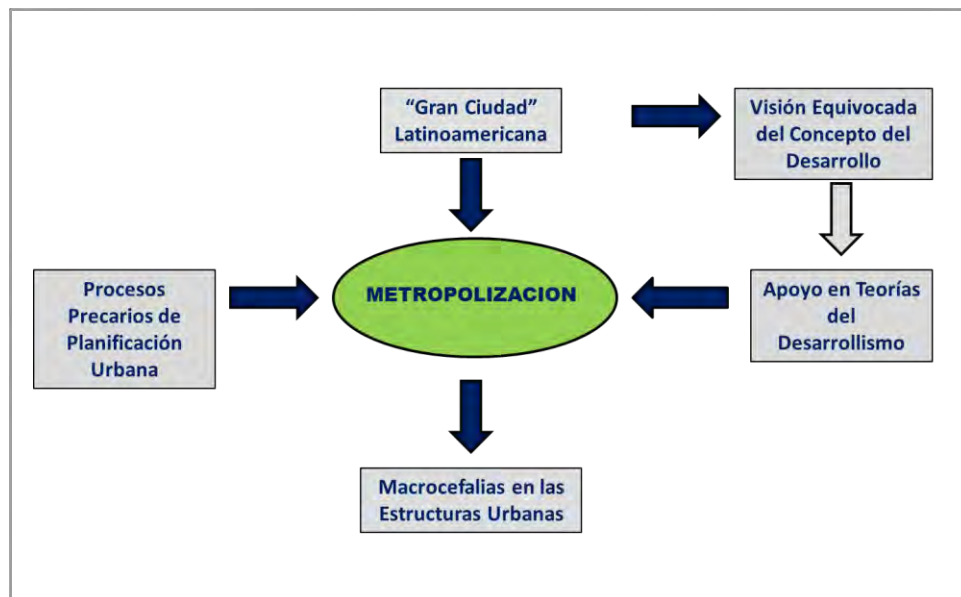
"[...] En los países europeos la problemática urbana que generó la revolución industrial ha sido resuelta en gran medida porque contaron con los elementos políticos, legislativos, económicos y técnicos necesarios para ello, lo mismo ha ocurrido en la mayoría de las ciudades de Estados Unidos sin embargo en muchos países de Latinoamérica no ha sido posible en virtud de que no se ha dispuesto de los recursos para orientar de la manera más adecuada el crecimiento de nuestras ciudades"

De acuerdo con esto, la diferencia pudo estar en las condiciones socio-económicas, culturales, políticas y tecnológicas, de esta forma el proceso de aglomeración en las ciudades latinoamericanas debe ser estudiado desde sus propias dinámicas y no bajo las condiciones de los países desarrollados. Sin embargo, esto permite reflexionar acerca del proceso de expansión y conurbación urbana en Latinoamérica. Se puede decir que para el siglo XX, dicho proceso se consolida y actúa de forma acelerada, donde el urbanismo pasa de un fenómeno de concentración a uno de dispersión, que posteriormente afectaría las estructuras rurales próximas a las zonas metropolitanas.

1.2. El Fenómeno de la metropolización en la ciudad Latinoamericana

El fenómeno de la metropolización en la ciudad latinoamericana, implica tratar varios tópicos relacionados con el factor social, económico, cultural, político administrativo y ambiental, tal y como ocurre en las ciudades de otras latitudes, como la Europea en el período de la denominada “Revolución Industrial”, que influenciaron de manera importante, en la transformación de las ciudades en su estructura urbana, histórica y funcional; dichos fenómenos, se están evidenciando en el escenario de las ciudades latinoamericanas bajo el concepto de “modernismo” con el agravante, de su desbordado e ineficiente crecimiento hacia las periferias.

Figura 1. Dinámica de la metropolización en Latinoamérica



Fuente: Elaboración propia

De acuerdo al grafico la aparición del concepto de la “gran ciudad”, se ha ido consolidando a partir de los argumentos de precarios procesos de planificación de la ciudad, cuya génesis, en los años cincuenta, se apoya en teorías del “desarrollismo”, como una visión equivocada del concepto de “desarrollo”, el cual, fue relacionado de una manera perversa con el concepto de “crecimiento”, provocando, como consecuencia, una macrocefalia en las estructuras urbanas; éstos nuevos “modelos”, fueron de alguna

manera mitificados por los teóricos de la ciudad que hacían alusión a los denominados “procesos heterónomos”, los cuales, fueron asimilados al concepto de “procesos autónomos” los cuales, se podría decir, fueron aportes y característica particular de las ciudades latinoamericanas.

A decir de Romero (1985):

“[...] Latinoamérica asistió al despegue de cierto número de ciudades, algunas de las cuales alcanzaron muy pronto la categoría de metrópolis (...) entonces las regiones y los países giraron, aún más que antes, alrededor de las grandes ciudades, reales o potenciales. Y cada una de ellas constituyó un foco sociocultural original en el que la vida adquirió rasgos inéditos”.

Se puede afirmar que los fenómenos de metropolización y hoy de megalopolización, surgen a partir de las aglomeraciones urbanas que agrupan factores de población (más de un millón de habitantes), las funciones, oferta y demanda de servicios urbanos entre otros aspectos; para citar algunos ejemplos de ciudades con fenómenos de megalopolización se tiene a Ciudad de México, Sao Paulo y Buenos Aires.

El proceso de Metropolización entonces, surge de un acelerado crecimiento de las ciudades hacia otros territorios consolidados o en proceso de consolidación, pasando por territorios suburbanos e incluso rurales; consigo, vincula el fenómeno de la expansión físico-espacial y poblacional, transformando el territorio en muy corto tiempo y afectando directamente los ámbitos y tradiciones sociales, económicas, políticas, culturales y ambientales, estimulando de manera perversa, los procesos de ocupación irregular del suelo suburbano y rural alterando, drásticamente, el paisaje y sus recursos (Cuervo & Jaramillo, 1993).

Es paradójico plantear, que el fenómeno de crecimiento urbano de las ciudades latinoamericanas, se asume como una experiencia de crecimiento y desarrollo que le apuesta a los cánones del modernismo y de los avances tecnológicos; paralelamente a ello, surgen los asentamientos humanos espontáneos precarios y marginales que se constituyen, en la lectura que el mundo hace de las ciudades.

La ciudad latinoamericana es pensada más, como un instrumento de producción, donde las contradicciones están al orden del día; por tanto, su carácter de “modelo ideal”, no es asimilado por los pobladores como una noción de progreso y riqueza; se podría decir, que esta fenomenología en América Latina es un mal reflejo de lo que fue la ciudad europea de los años treinta, donde predominaron las dictaduras totalitarias las cuales, trataron de imponer sus presuntuosas visiones de poder y riqueza; para el caso, este “modelo” se estableció a partir de la puesta en marcha del denominado “urbanismo estratégico” donde los gobiernos, debían promover grandes y ambiciosos proyectos inmobiliarios, de infraestructura vial y equipamientos estatales los cuales se ejecutaron bajo el escenario de una mal llamada “política del concreto armado”.

Para el caso de las ciudades sudamericanas, se produjo una importante concentración poblacional y de actividades económicas durante la segunda mitad del siglo XX, estableciendo cambios urbanos motivados por procesos de industrialización tardía los cuales, fueron definitivos para el incremento de los conflictos urbanos como: el aumento de la densidad poblacional por hectárea debido a la construcción de proyectos inmobiliarios con énfasis en la vivienda multifamiliar; no se hizo esperar, el incremento de los precios del suelo urbano, las parcelaciones y urbanizaciones localizadas en las áreas periféricas de las ciudades con los consiguientes problemas de movilidad, transporte público, comunicaciones, equipamientos, entre otros, que alcanzaron niveles críticos; de otra parte, la dotación de y cobertura de servicios públicos primordialmente, agua potable y saneamiento básico residencial e industrial.

Los sectores urbanos antiguos e históricos que antes eran habitados por los estratos de mejor ingreso económico, fueron desplazándose hacia otros sectores periféricos los cuales, había que dotarlos de servicio básicos conformándose una periferia de “mejor calidad” incentivada por las facilidades de acceso a grandes porciones de tierra que en otros tiempos, se sumaba a la riqueza agrológica de las áreas suburbanas y rurales; así y poco a poco, se fueron poblando los territorios periféricos y paralelamente, abandonando las áreas centrales de las ciudades con la consiguiente decadencia, deterioro y abandono. Quizá, estos fenómenos, fueron la génesis de la metropolización de las ciudades en América Latina de una manera espontánea.

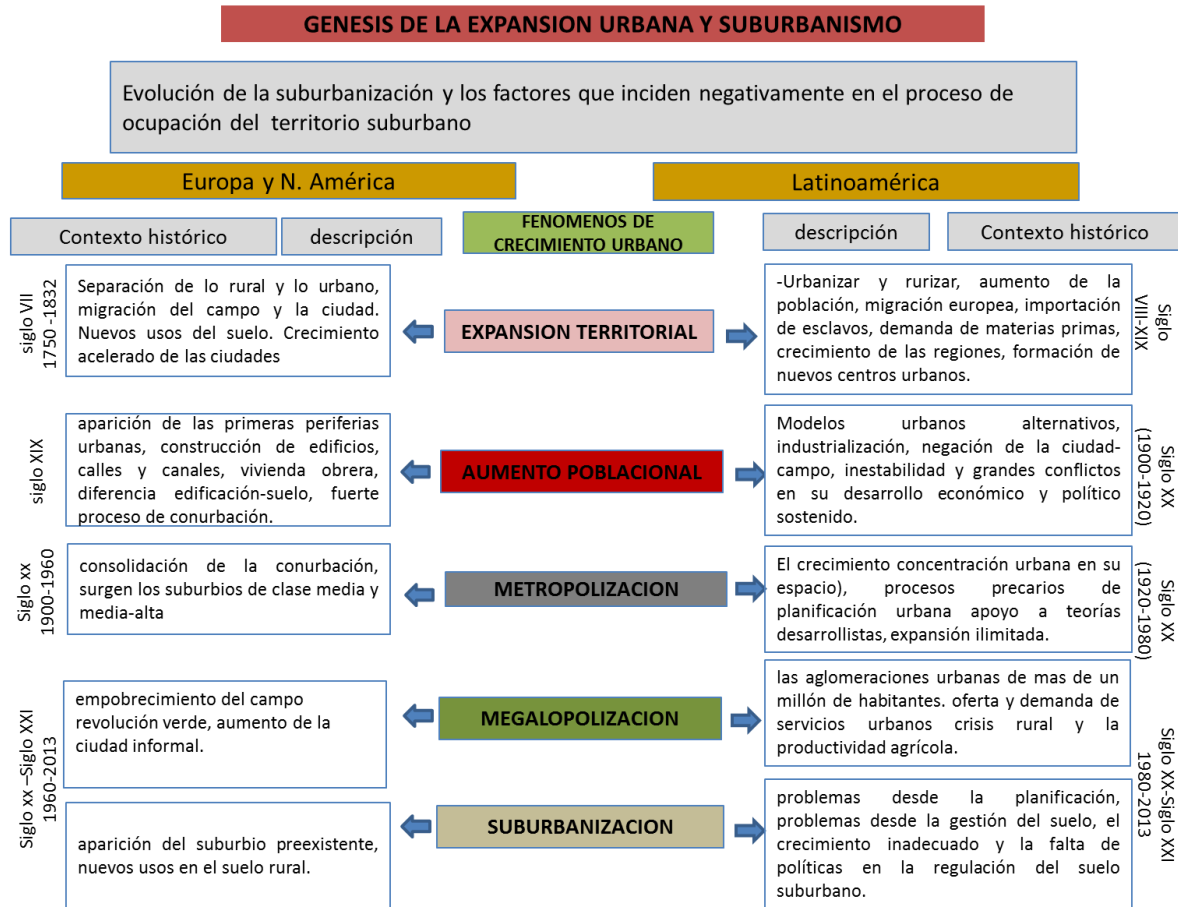
Ante las incidencias de la metropolización y la conurbación que incentivaron el crecimiento acelerado en los centros urbanos latinoamericanos, se desarrolló un nuevo fenómeno en las zonas periféricas, bajo la influencia del deseo de la población europea de establecer un modo de vida alternativo que vinculara las características ofrecidas en el área rural ante la degradación físico espacial, generado por la ciudad industrial, de esta forma se da origen a la suburbanización, fenómeno que realmente no es nuevo y se ha consolidado en el contexto latinoamericano desde la segunda mitad del siglo XX y que ha venido actuando de manera progresiva en los últimos años.

Según Mumford (2003) *"esa se produce sincrónica a la formación de la ciudad, pero durante muchos siglos, estas áreas residenciales eran solo patrimonio de una minoría privilegiada"*.

En América latina, la suburbanización se ha desarrollado bajo la lógica de una serie particularidades de acuerdo a cada contexto en que se encuentre, éstas, actúan de forma sistémica bajo tres variables: económicas, sociales y urbanas; en el contexto de la globalización, los países latinoamericanos han estado guiados bajo las políticas basadas en la tecnología e innovación, que los direcciona a la formación de ciudades competitivas que afronten la dinámica exigida por el mercado global actual, de tal forma que les permita ir un paso adelante y no quedar relegado frente al resto de países. Frente a esta idea, se ha desarrollado el fenómeno de la suburbanización en cada una de las ciudades latinoamericanas a través de múltiples manifestaciones, que van desde procesos de asentamientos no planificados sin correspondencia alguna frente las condiciones ambientales, espaciales y antrópicas. Históricamente el fenómeno de la suburbanización se caracterizó debido a que los primeros suburbios eran física y socialmente uniformes: vivienda exenta y jardín, sobre la base de unos pocos prototipos de edificios, así mismo, se generó el cambio en la distribución de la población, la localización del empleo y la distribución del espacio social por clases, etnias y estilos de vida. La suburbanización produjo el despoblamiento de las clases medias y causó un fuerte quebranto económico y financiero en el centro de las áreas metropolitanas. Muchos autores sostienen que la principal característica de la urbanización y la metropolización en algunos países de América Latina, a diferencia de Europa, fue la ausencia de modernización del campo (reforma agraria), y de un proceso de industrialización fuerte en las ciudades.

A continuación se muestra el cuadro síntesis sobre la génesis del suburbanismo y la expansión urbana en el contexto latinoamericano y europeo en relación a periodos históricos:

Figura 2. Génesis del suburbanismo y expansión urbana en Latinoamérica y Europa



Fuente: Elaboración propia

2. Marco teórico y conceptual

El presente marco teórico se construye a partir de los insumos elaborados por los expertos en materia de planificación del territorio observando, los componentes específicos del suburbanismo, los usos del suelo y las políticas públicas en materia de ordenamiento territorial.

2.1. *Suburbanización y Suburbano*

El interés en los procesos de suburbanización y la eventual “transformación” de la ciudad compacta, a una cada vez más dispersa y fragmentada, resulta ya una constante en la reflexión urbanística de las últimas décadas; el papel histórico y los estudios previos a partir de su génesis, han arrojado datos relevantes para la comprensión del fenómeno tanto a nivel mundial como local, convirtiéndose de forma progresiva en un elemento protagónico en la dinámica de expansión urbana de las ciudades. La suburbanización no es realmente un fenómeno nuevo, es un proceso que nace en los contextos europeos a partir del “boom” de la era industrial, generando así, la migración de ciertos sectores poblacionales en busca de mejores condiciones de habitabilidad, transformando de forma acelerada la dinámica del mercado laboral y tecnológico; este proceso de crecimiento de las áreas urbanas no puede considerarse maligno pero si inevitable, ha carecido de un adecuado manejo y gestión por parte de las administraciones locales para su sostenibilidad y calidad de quienes actúan en él.

Ante esto, se hace una reflexión teórica que amplía la discusión dirigida al fenómeno de la suburbanización por parte de diversos autores, quienes ofrecen diversas interpretaciones sobre el concepto, haciendo énfasis en el uso de la terminología, ante la confusión conceptual relacionada con las diferentes escalas en que se observa el fenómeno, entendiendo que la dispersión suburbana está referida a las características físicas del crecimiento propio de las áreas de transición urbano-rurales. (Monclús, 1998).

Según Savari (2003):

“[...] El suelo suburbano se entiende como Zonas periféricas de las ciudades. Históricamente, el lugar que alojaba a los sectores sociales más empobrecidos. La distancia al centro y a los mejores servicios, tradicionalmente reguló el valor de la tierra y cargó a esta palabra de connotaciones peyorativas (el suburbio que cuenta el tango). El siglo XX, sobre la base del abaratamiento y la generalización del uso del automóvil y de otros medios de transporte, de una alta tecnificación agrícola y del desarrollo del hormigón armado, vio una explosión demográfica de las ciudades jamás antes imaginables. Así se generó la congestión descontrolada y la degradación del ambiente urbano, especialmente en las zonas céntricas antes privilegiadas.”

Según este planteamiento, se puede decir que el proceso de traslado y de reorganización fue desarrollando un nuevo planteamiento de uso de las ciudades, valorizándose las tramas menos densas que brindan elementos paisajísticos vinculados al suelo rural para la formación de estructuras residenciales y relegando las áreas metropolitanas a funciones administrativas, de negocios o de gobierno.

Según Monclús (1998):

"[...] el papel del planteamiento urbanístico y la ordenación del territorio se considera por último, en las intervenciones más interesadas en las posibilidades de controlar unos procesos que, en los últimos años, conocen una aceleración más que notable no solo en el mundo anglosajón sino también en nuestras ciudades y conurbaciones urbanas"

De esta forma, tanto el fenómeno de la suburbanización como de dispersión, están vistos de diversas perspectivas pero relacionados entre sí por medio de las dinámicas territoriales y metropolitanas vinculadas directamente a la expansión urbana y descentralización; así mismo, hay aportes dirigidos desde la dimensión medioambiental que han expuesto la influencia de dichos fenómenos en los ecosistemas urbanos y la ocupación indiscriminada de suelo rural dirigiéndolo a una desarticulación del mismo promoviendo el desarrollo inadecuado por parte de los usos que actúan allí.

A partir de 1942 Josep Luis Sert, ya advertida del fenómeno suburbano en las grandes metrópolis de norte américa. sin embargo, en los años setenta el tema cobra mayor fuerza al ser definido como "ciudad difusa", "Metapolis", "hiperciudad", donde muchas de las reflexiones están vinculadas a visiones apocalípticas que afirman "el fin de la ciudad" ante la desarticulación de las áreas urbanas y el traslado de usos a suelo rural. Pero ante esto es más adecuado referirse a la aparición de un nuevo tipo de ciudad descentralizada coherente con los nuevos procesos sociales, económicos, tecnológicos y culturales del contexto mundial (Fishman, 1994).

Desde la segunda mitad del siglo XIX el fenómeno del suburbanismo se ha ido intensificando por parte de las industrias y una parte de la residencia de las clases media y alta que se han ido desplazando hacia la periferia en busca de espacio y huyendo de la congestión de las áreas centrales. Así mismo Ascher y Cordoz (1995), consideran que a partir de los años setenta se comienza a considerar obsoleto o limitado el término de área metropolitana, al mostrarse incapaz de dar cuenta de las nuevas situaciones urbanas y territoriales.

Así mismo, Munclus J. (1998) afirma que "El predominio de las bajas densidades tanto de áreas residenciales de vivienda unifamiliar, como de agrupaciones de vivienda colectiva apoyadas en diversos sistemas de infraestructuras varias y dotadas de extensos espacios libres está en la base del fenómeno de la dispersión suburbana"

De acuerdo a ello el fenómeno del Suburbanismo va directamente asociado las nuevas áreas industriales, los parques vallados de oficinas, los equipamientos colectivos y de todo tipo, universidades, aeropuertos e implantaciones civiles o militares, centros comerciales, con piezas cada vez más autónomas que se yuxtaponen en forma discontinua y entre las cuales proliferan espacios intersticiales con un espacio urbano fragmentado y disperso generando procesos de marginalidad en las áreas de centralidad (Monclús, 1998). Es un proceso que va estrechamente ligado a la dinámica de crecimiento de cada ciudad, así como la disponibilidad y características del medio de transporte.

Un espacio urbano fragmentado y disperso en el que se pueden distinguir zonas destinadas a distintos usos y con diferente contenido social, desde los guetos y bolsas de marginalidad hasta los más excluyentes conjuntos residenciales o áreas de centralidad.

Como advierte Sert (1983) *“El creciente protagonismo de esos nuevos paisajes suburbanos resulta innegable: al menos hay que reconocer que, son cada vez mayores, ocupan mucho más espacio en relación a los que todavía estamos acostumbrados a identificar con las ciudades propiamente dichas.”*

Frente a esta postura de Sert, Monclus (1998) advierte que:

“[...] La aparición del suburbanismo se pone en relación con el cambio de las condiciones productivas o en factores técnicos y culturales propios de un nuevo ciclo que con las últimas innovaciones tecnológicas unidas a complejos de localización de prácticamente todos y cada uno de los elementos que componen las aglomeraciones urbanas por distintas que estas sean.”

Así mismo Johnson (1974) concluye que “el suburbanismo con el aumento generalizado de la movilidad urbana o el exponencial incremento de las superficies ocupadas habremos de convenir que estamos asistiendo a una aceleración muy notable de procesos ya iniciados hace tiempo.”

De esta manera, el suburbanismo ha generado mayor crecimiento disperso del área exterior de la ciudad en relación con el centro de la misma (conurbación), la cual comienza a perder población para concentrarse en su periferia, el centro urbano que pasa de un crecimiento compacto a un crecimiento espontáneo, pasa a ser habitado por población envejecida y minorías étnicas con escasos recursos económicos, que con el tiempo, produce una desconexión entre los suburbios y la ciudad central y una posterior relación entre los diferentes suburbios. Es decir, supone la creación y desarrollo de barrios residenciales, centros de servicios y demás usos exclusivos del área urbana en zonas de la periferia de la ciudad. Este, es un proceso cuya dinámica no actúa de forma similar en cada uno de los entes territoriales, sino que varía de acuerdo a las condiciones físico-espaciales establecidas en cada territorio, así mismo en la dinámica urbana y su proceso de crecimiento tanto demográfico como económico.

Ascher (1995) afirma que:

“[...] Con las últimas innovaciones tecnológicas unidas a complejos cambios de carácter económico y social estarían dando como resultado una ruptura generalizada en las pautas de localización de prácticamente todos y cada uno de los elementos que componen las aglomeraciones urbanas por distintas que estas sean. Tanto Latinoamérica como Europa estarían asistiendo de forma más o menos simultánea a la aparición de nuevos paisajes urbanos.

Para Monclus (1998):

“[...] la interpretación del suburbanismo está en entender las causas cuyos procesos oscilan entre los que asocian las transformaciones, básicamente con un cambio de escala territorial de los fenómenos en cuestión y los que, por el contrario, las entienden como final de un largo periodo e inicio de un nuevo ciclo urbano.”

2.2. Suburbanización en el contexto colombiano

Como ya se había mencionado, los países latinoamericanos han estado vinculados con las políticas de globalización del contexto mundial, manteniéndose al margen de los procesos tecnológicos y de innovación, siendo dependientes de dicho mercado, obligando a sus ciudades a entrar en una constante búsqueda de competitividad y actitud desarrollista entre ellos, con el fin de afrontar las exigencias que la dinámica económica global impone y así no quedar relegados frente quienes llevan mayor ventaja.

Según Villalobos (2012):

“[...] El análisis histórico de las dinámicas de desarrollo y crecimiento urbano de las ciudades permite realizar una revisión de los antecedentes, buscando establecer las características de sus procesos de planeación y desarrollo, aún si estos procesos fueron legítimos y legales o si por el contrario hacen parte de desarrollos o asentamientos espontáneos promovidos por condiciones sociales específicas de una comunidad, la violencia en el caso Colombiano.”

Producto de esta dinámica económica, se han incentivado y acelerado los procesos de suburbanización, tanto en las áreas metropolitanas, como rurales de América Latina, que en la mayoría de los casos y en especial en las ciudades colombianas, son procesos cuya estructura no es planificada, actuando de forma independiente frente a las condiciones físicas y naturales del medio, generando así, importantes desequilibrios ambientales y culturales.

El suburbanismo en el contexto nacional ha estado relacionado directamente con la dinámica en el mercado del suelo, hace que los habitantes tradicionales, que en su mayoría son campesinos, se vean obligados a aceptar la transformación de su hábitat alternando sus costumbres y su vida cotidiana. Lo que conlleva a una polarización de actividades por parte de éstos, debido a que unos optan por desplazarse a otros lugares, por lo general a contextos netamente urbanos, otros continúan sus actividades rurales y otros se adaptan a los nuevos usos.

Según Álzate (2009):

"[...] La mercantilización acelerada del suelo rural, sumada a las grandes obras de infraestructura urbanística, principalmente de movilidad y servicios públicos, ha incrementado considerablemente el valor de la tierra. No obstante, las Administraciones Locales no han obtenido mayores beneficios de este mayor valor, y por el contrario, han tenido que financiar el desarrollo de las infraestructuras urbanísticas para espacios suburbanos que constituyen enclaves muy costosos de mantener (seguridad, vías, servicios públicos, etc.)."

Se puede afirmar que una de las consecuencias más notorias en el crecimiento del suelo suburbano en Colombia, es el cambio de usos del suelo. Esta dinámica ya evidenciada en las ciudades de gran escala y debido a la acelerada acción de esta en el territorio, ahora interviene directamente, no solo, a las ciudades de gran escala, sino las ciudades intermedias del país y es el caso de la ciudad de Pereira, en la cual se ha hecho más notoria a partir de los años ochenta con el traslado de usos exclusivos del suelo urbano, hacia el suelo rural, reduciendo considerablemente el espacio para actividades tradicionales de dicho suelo como consecuencia de la masificación de la industria, el comercio, los servicios, los equipamiento y vivienda campestre; donde estas actividades, han

desplazado los usos existentes hacia zonas inadecuadas, de poca productividad y en condiciones precarias en cuanto a movilidad, servicios públicos e infraestructura. Ejemplo de ello, es el uso agrícola, el cual se ha ido estableciendo en territorios no aptos para su ejecución, transformando el medio natural, por la demanda y abastecimiento de estos nuevos usos carentes de una política de sostenibilidad ambiental clara. Estos nuevos usos, ubicados en las áreas rurales, se transformaron en áreas suburbanas por la coexistencia entre lo rural y lo urbano.

Según Delgado (2003):

"[...] asociado a los procesos de suburbanización, las tendencias actuales del ordenamiento territorial localizan en los suelos rurales parte de los usos industriales, comerciales y de servicios esto conlleva a una difusión económica reduciendo y reconfigurando el sector primario que abastece de alimento y materias primas al centro urbano"

Se puede decir que con la aparición de nuevos usos también hay una "mixtura poblacional", tanto de los habitantes tradicionales como para quienes pertenecían a las actividades urbanas y de transición, todo esto, evidencia una pérdida en la identidad cultural, a nivel humano, ambiental y económico.

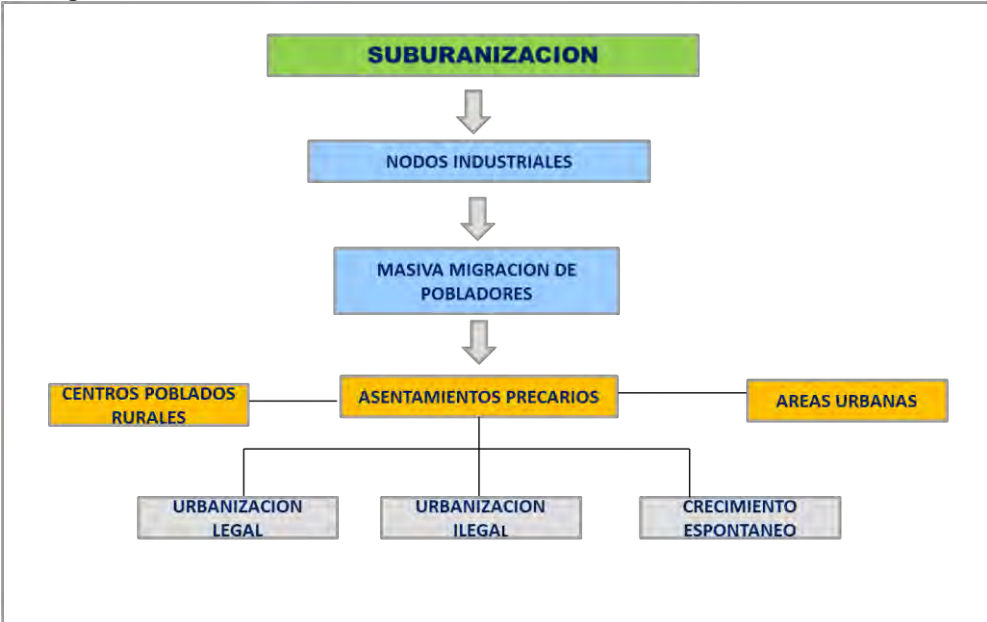
Pese a ello, es importante resaltar que ante la multiplicidad de actividades y la aparición de nuevos usos de carácter urbano en los territorios rurales que comprende los municipios, tanto de gran escala como intermedios del país, no favorecen al mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes, ya que las remuneraciones vinculadas a estas actividades (industriales, servicios etc.), son relativamente bajas y sin beneficios económico para los habitantes tradicionales que las ejecutan; por otro lado, la población que no está asociada a los usos del suelo rural, se vinculan a dinámicas espontaneas y de carácter temporal, es decir, es una población transitoria, quizá del área urbana, que hace uso de actividades relacionadas a servicios, restaurantes, paradores turísticos y centros de diversión de fin de semana totalmente desvinculadas con las actividades propias de dicho territorio rural generando además, altas demandas tanto en los servicios públicos como de infraestructura eficiente que permita el mejoramiento del transporte, la movilidad, la comunicación con aeropuertos, etc., con efectos espaciales que conllevan a

transformación del paisaje rural, la dispersión de la ocupación, fragmentación territorial y hasta de cierto modo, la reconfiguración del agro.

Así mismo, se ha evidenciado una dinámica vinculada con los procesos de expansión inadecuados en territorios suburbanos, el cual se manifiesta a través de usos del suelo residenciales relacionados con parcelaciones, viviendas campestres y asentamientos de origen campesino, que actúan de manera independiente a las actividades rurales comunes, así mismo como equipamientos, actividades relacionadas con industria, comercio, servicios y otros usos, considerados por la normativa transición entre el espacio urbano y rural. Sin embargo, cuando la dinámica actúa de forma opuesta, es decir, en pequeños asentamientos cuya ruralidad se encuentra alejada de aglomeraciones metropolitanas y se insertan netamente en el suelo rural, estos no podrían ser catalogados como un proceso de suburbanización, ya que estas puedan ser actividades relacionadas con fenómenos de ocupación del territorio y sean muy diferentes a los presentados en entornos urbanos, aún más, si se encuentran establecidos actualmente por la ley.

A continuación, se muestra la dinámica ejercida por el fenómeno, a partir, de la segunda mitad del siglo XX, en Colombia.

Figura 3. Condición actual de la suburbanización en el contexto Colombiano



Fuente: Elaboración propia

Así mismo, el suburbanismo en Colombia está entendido como un proceso que actúa de forma similar en cada uno de los territorios que componen el contexto nacional, visión errónea si se tiene en cuenta que Colombia es un país diverso, condición que hace complejo identificar los procesos de suburbanización existentes.

Según Álzate (2009):

“[...] En Colombia la suburbanización no debe ser entendida como un proceso homogéneo e igual en todo el territorio nacional pues la realidad se inscribe en un país diverso; la ruralidad es una manifestación de dicha diversidad. Cuando se estudia el fenómeno de la expansión urbana en entornos metropolitanos en su complejidad se pueden identificar procesos de suburbanización.”

Cabe resaltar que el fenómeno suburbano ha traspasado las fronteras de los contextos de gran escala como Bogotá, Medellín y Cali, a ciudades intermedias, estableciendo nuevas dinámicas de intervención y relación con dichos territorios, por lo tanto, los procesos suburbanos vistos en las grandes ciudades, son totalmente diferentes a los vistos en los territorios vinculados a procesos de crecimiento, como es el caso de ciudades intermedias como Manizales, Armenia y particularmente en el área de estudio el Municipio de Pereira.

Por ello y ante el crecimiento del fenómeno en las última década en el país, la ley 388 de 1997, de ordenamiento territorial, estableció, dentro de la clasificación de suelo municipal, la sub categoría de suelo suburbano para todas las áreas donde se mezclan los usos urbanos y rurales

Según la Ley 388 (1997):

“[...] el suelo suburbano está constituido por las áreas ubicadas dentro del suelo rural en donde se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad. Pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, intensidad y densidad, siempre y cuando se garantice el autoabastecimiento de servicios públicos de conformidad con las disposiciones establecidas en la Leyes 99 de 1993 y 142 de 1994.”

A pesar de esta clasificación para el suelo suburbano, la definición establecida por la ley 388 de 1997, es muy precaria para afrontar la problemática del crecimiento inadecuado de los usos en el suelo suburbano el cual sobrepasa los estándares estipulados en el plan de ordenamiento territorial y que incluso, trasciende más allá de los límites político-administrativos que actúan en cada territorio del país.

De igual manera el decreto 4066 de (2008) advierte que:

“[...] las Zonas rurales suburbanas y rurales no suburbanas del territorio municipal o distrital en las cuales se permite la parcelación del suelo para la localización de establecimientos dedicados a la producción, elaboración, fabricación, preparación, recuperación, reproducción, ensamblaje, construcción, reparación, transformación, tratamiento, almacenamiento, bodegaje y manipulación de materias destinadas a producir bienes o productos materiales. Se excluye de esta definición las actividades relacionadas con la explotación de recursos naturales y el desarrollo aislado de usos agroindustriales, eco turísticos, etnoturísticos, agroturísticos, acuaturísticos y demás actividades análogas que sean compatibles con la vocación agrícola, pecuaria y forestal del suelo rural.”

Sin embargo, esto carece de aplicación por parte de los planificadores que intervienen el suelo suburbano, donde sus planteamientos son formulados únicamente a partir de normas constructivas, densidades habitacionales, tamaño de predios, rentabilidad del suelo etc., sin tener en cuenta un estudio pertinente que vincule las características propias del territorio, promoviendo así la expansión desordenada, tanto de éste, como de las estructuras metropolitanas en Colombia, al entender la suburbanización como un proceso homogéneo que actúa de forma similar en todo el territorio nacional y que irónicamente, es precisamente su diversidad, tanto física como cultural, su principal característica de identidad, donde la ruralidad actúa como expresión de dicha diversidad, condicionada por la continua inserción de actividades netamente urbanas, producto de la dinámica de expansión. De esta forma, muchos asentamientos vinculados a las actividades primarias características, propias de territorios rurales, son relacionados con actividades urbanas, solo por parámetros normativos que no son coherentes con los modos de vida, las condiciones físico-espaciales y de apropiación con el territorio; por esto, la suburbanización no puede ser considerada como un proceso homogéneo, ya que su

dinámica varía de acuerdo a las condiciones en los en diversos lugares y magnitudes del territorio nacional.

La problemática del suburbanismo y su crecimiento acelerado en Colombia, además de estar vinculada con factores como la reconfiguración cultural, la inserción de usos del suelo carácter urbano y la mercantilización inmobiliaria, está estrechamente relacionada con la falta de control y reglamentación por parte de las administraciones locales para establecer parámetros frente a estos fenómenos y que en la mayoría de los casos, no establecen procesos de planificación que incentiven el control y regulación adecuada de los suelos, con instrumentos eficientes y mecanismos de control que garanticen el cumplimiento de lo establecido por POT.

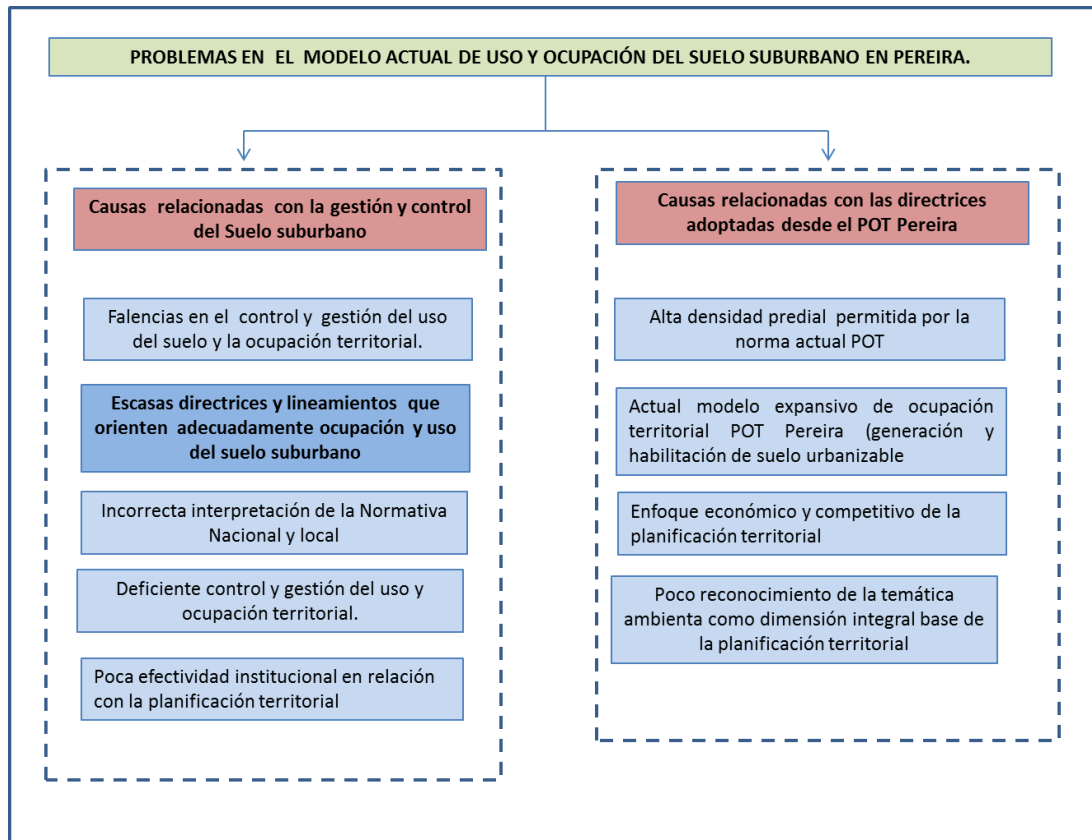
Los grandes vacíos y falencias en la regulación y planificación del suelo suburbano, se deben a que los instrumentos de ordenación del territorio se forjan principalmente para suelos urbanos y de expansión urbana. En los últimos años, ante la deficiencia de políticas e instrumentos para el ordenamiento y crecimiento adecuado del suelo suburbano, se implementó el decreto 3600 de 2007 y el decreto 4066 de 2008, para regular el ordenamiento del suelo rural con énfasis en procesos suburbanos.

Para Giraldo, Osorio y Tobón (2013):

“[...] En el caso de Pereira, la suburbanización es un proceso reglamentado desde el plan de ordenamiento territorial; es decir, no se trata solo de un proceso espontáneo, se trata de un proceso favorecido por la planificación territorial local, donde se permite la localización y desarrollo en suelo rural con baja densidad de muchos de los usos propios del suelo urbano, es decir se presenta un proceso de urbanización del suelo rural vía suburbanización.”

De acuerdo a esto, el siguiente cuadro hace una síntesis de los problemas evidenciados en el modelo actual que regula los usos y ocupación del suelo suburbano en el municipio de Pereira a partir de estos dos aspectos.

Figura 4. Problemas en el modelo actual de uso y ocupación del suelo suburbano de Pereira



Fuente: Elaboración propia, Información de Giraldo, Osorio y Tobón (2013).

Una de las principales problemáticas es la ineficiencia de las políticas y reglamentos para afrontar el suburbanismo en cada contexto, el cual se debe entender como un proceso ya presente que no debe ser erradicado, sino vinculado a los planes de ordenación del territorio y aceptándolo como “el tercer estado” del territorio que actualmente se constituye entre la ciudad y el campo. Actualmente los procesos suburbanos en el territorio colombiano han evidenciado una relación de cuatro componentes básicos: económicos, ambientales, sociales, políticos, cuyo resultado varía dependiendo de las características propias de cada contexto.

A raíz de esto y ante la ineficiencia en los instrumentos de gestión dirigidos al ordenamiento territorial y la planeación en los usos del suelo, es necesario trazar como objetivos fundamentales la formulación de un instrumento planificación que promueva la regulación e intervención adecuada de los asentamientos suburbanos existentes, así mismo el adecuado ordenamiento de las áreas suburbanas futuras para que sean

vinculadas bajo parámetros urbanísticos, ambientales y culturales, que incentiven la sostenibilidad y el ordenamiento del territorio evitando así, la proliferación de asentamientos no planificados en dichos suelos. Estas acciones no solo deben estar dirigidas a controlar suburbanismo, sino también a fenómenos previos al mismo como la metropolización y Megapolización, que han incentivando la expansión urbana descontrolada y la formación de una estructura interna discontinua y heterogénea, que altera la periferia con zonas de densidades débiles y de centralidades secundarias, promovidas por ineficientes herramientas de planificación en las ciudades colombianas.

2.3. Usos del suelo

Según Santos (1997):

"[...] Se entiende por uso del suelo real a la manifestación visible en el territorio de determinadas actividades y/o formas de ocupación, a partir de las cuales pueden inducirse determinadas prácticas y/o formas de apropiación por parte de los actores en cada lugar. Mientras dichas manifestaciones, visibles mediante la ocupación, pueden ser concebidas como parte constitutiva de sistemas de objetos."

Muchas de las investigaciones y trabajos realizados sobre usos del suelo -referidos a uno o varios cortes temporales, se centran básicamente en la planificación que una jurisdicción de gobierno, comuna, municipio, departamento, provincia, estado, región u otras, realiza a manera de análisis acerca de la localización de actividades en su territorio que contribuyan a identificar las características que se evidencian en los usos del suelo tales como, demanda de tierras según actividad, principales problemas de la estructura urbana, componentes de su proceso de organización territorial, lógicas y racionalidades sociales, económicas y ambientales, propuestas de alternativas de crecimiento y expansión urbana (Monclús, 1998).

Para Molier (1974):

“[...] el suelo es un elemento de la ciudad de características totalmente diferentes... Afirmamos que todo intento de presentar el suelo como un producto más en el mercado (producido ¿por quién?) es una falacia destinada a encubrir una de las expropiaciones más arbitrarias de la historia. Si como se pretende, el suelo urbano fuera un producto más del mercado, su compraventa sería una actividad tan antigua y respetable como la compraventa de cualquier producto de consumo”

Las prácticas de uso del suelo varían de manera considerable en diferentes partes del mundo, ante esto La División de Desarrollo del Agua de la Organización de las Naciones Unidas para la Alimentación y la Agricultura. (2009) explica que:

“[...] El uso del suelo comprende los productos y/o beneficios que se obtienen del uso de la tierra como también las acciones de gestión del suelo (actividades) realizadas por los humanos para producir dichos productos y beneficios.” Desde comienzos de la década de 1990, aproximadamente el 13% de la superficie de la Tierra era considerada tierra arable, con 26% de pastura, 32% bosques, y 1.5% zonas urbanas.”

Según Guttenberg (1959):

“[...] El uso del suelo' en un término clave en el lenguaje de la planificación de ciudades.” Por lo general, las jurisdicciones políticas realizan la planificación sobre el uso del suelo y regulan el uso de la tierra en un intento de evitar conflictos en el uso del suelo. Los planes de uso del suelo son implementados mediante la división del suelo y regulaciones sobre su uso, tales como regulaciones de zonificación. Las empresas de consultoría de gestión y las Organizaciones no gubernamentales intentan influir sobre estas regulaciones antes de que sean aprobadas y promulgadas.”

En Colombia el uso del suelo presenta serios conflictos como resultado de la discrepancia que el hombre hace del medio natural y aquel que debería tener de acuerdo con la oferta ambiental o cuando las tierras son sub o sobreutilizadas (IGAC, 2004); la relación entre los usos del suelo y el territorio en Colombia son múltiples y cambian de manera continua.

La incorporación de grandes áreas del territorio nacional a la producción agrícola y ganadera ha sido notable; sin embargo, tales cambios no siempre se ajustan a las características biofísicas y a la vulnerabilidad implícita de los suelos.

Para Benavides (2013):

“[...] el principal objetivo de los usos del suelo es la articulación equilibrada con las condiciones ambientales, sociales y económicas del territorio sin embargo la problemática actual con los territorios suburbanos se debe a la alteración de dicho equilibrio ante la llegada de nuevos usos de carácter urbano y el reemplazo de sus actividades naturales”, situación dada en cierta medida por las falencias en las políticas públicas quienes se encargan de regular las actividades de dichos usos en el suelo tanto rural como suburbano.”

Ante esta dinámica actual en el contexto nacional se pueden identificar cinco tipos, dentro del fenómeno de suburbanización, en cuanto a las tendencias en los usos del suelo y sus diferentes intensidades:

1. Asentamientos campesinos.
2. Parcelaciones campestres.
3. Centros de servicios, comercio y equipamientos colectivos.
4. Zonas de industria, comercio y servicios (Alzate, 2009).
5. Equipamientos colectivos

2.4. Área Metropolitana

El concepto de **área** o **zona metropolitana** la podemos precisar como una región urbana que engloba una ciudad central que da nombre al área y una serie de ciudades satélites que pueden funcionar como ciudades dormitorio, industriales, comerciales y servicios, todo ello organizado de una manera centralizada (Precedo, 2007).

Según Giraldo, Osorio y Tobón (2013):

"[...] El área metropolitana lo podemos definir como el espacio referido suelo urbano consolidado presentando como rasgos característicos su alta densidad de población, su extensión y su mayor dotación de todo tipo de infraestructuras: pero ante todo la particularidad de sus funciones, especialmente de tipo económico, concentrándose la actividad y el empleo en los sectores secundario y terciario, siendo insuficiente el primario".

De acuerdo a esto el área metropolitana en relación a su área de influencia resulta atractivo para la población siendo emisor de servicios burocráticos, educativos, sanitarios, financieros, culturales, de ocio y de productos de alto valor añadido (Giraldo, Osorio, & Tobón, 2013).

Para Precedo (2007):

"[...] Las áreas metropolitanas constituyen los polos básicos del sistema de ciudades. De acuerdo con el perfil teórico, funcionan como verdaderos centros de innovación, cultural, social y demográfica, al mismo tiempo que concentran una gran parte del poder económico, y en ellas radican importantes centros de decisión que -de un modo u otro- influyen en los diversos componentes del sistema de ciudades inserto en su área de influencia."

En Colombia las áreas metropolitanas de acuerdo a lo establecido en la Ley 388 (1997):

"[...] son las áreas del territorio distrital o municipal destinadas a usos urbanos, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso las áreas que conforman el suelo urbano serán delimitadas por perímetro"

Ante esto se puede afirmar que existen también factores cualitativos para su definición como el reconocimiento de determinadas cualidades: ciertas funciones administrativas, su importancia funcional en determinado territorio, por su importancia histórica, así como el desarrollo industrial y de servicios.

2.5. **Periferia urbana**

La periferia es un término propio de la geografía urbana, relacionado directamente en el concepto de suburbio que se utiliza muy a menudo traducido directamente de la lengua inglesa (suburb) para designar a las zonas residenciales del borde urbano. La periferia está constituida en su mayoría como una zona residencial separada de la ciudad núcleo ubicada dentro del área de influencia de los sistemas de desplazamiento y comunicación terrestre.

Según Monclus (1998):

”[...] Desde la segunda mitad del siglo XIX las industrias y una parte de la residencia de clase medias se habían ido desplazando hacia la periferia en busca de un espacio y huyendo de la congestión de las áreas centrales. Es un proceso que va estrechamente ligado a la dinámica de crecimiento de cada ciudad, así como la disponibilidad y características del transporte”

En Latinoamérica las nuevas periferias aparecen destinadas a convertirse en la verdadera metrópoli, hecho que se refleja también en una mutación de las imágenes de las periferias mismas, de una negativa propia de las ciudades forista otra positiva característica de la ciudad difusa. Todo ello tiene además importantes consecuencias para las modalidades del gobierno y de la planificación urbana las cuales deben apoyarse también en conexiones de tipo reticular entre los actores públicos y privados (Monclús, 1998).

Para Johnson (Johnson, 1974) *“Con la consolidación de la periferia podríamos hablar de comportamientos similares en las distintas ciudades aunque con los desfases lógicos derivados de los ritmos de incremento de los niveles de ingresos y motorización”*

De acuerdo a esto para identificar las nuevas periferias urbanas, hemos de reconocer su diferencia que no radica solo en la forma (baja densidad viviendas unifamiliares o pareadas, tramas reticulares...) sino también en las modalidades de organización territorial de composiciones sociales y de desarrollo (Monclús, 1998).

2.6. Paisaje

Asumiendo que toda actividad humana tiene un impacto en el espacio y por lo tanto modifica el paisaje ordenado, es lo que refleja la acción inmediata, concentrada y continua de una sociedad sobre el medio. Es pues producto de una comunidad con un tipo de economía y unos medios jurídicos y técnicos que realiza la transformación en conjunto a lo largo del tiempo y con perspectivas de futuro. En términos de geografía humana, el espacio ordenado está dividido, de forma generalizada en *espacio rural* y *espacio urbano*, cada uno de los cuales tiene una morfología y unas funciones diferentes y hasta opuestas (Giraldo, Osorio, & Tobón, 2013).

2.6.1. Paisaje Urbano

Según Benejam (2006):

“[...] El paisaje urbano tiene una serie de características que lo diferencian con otro tipo de espacios: por un lado destaca por la alta densidad de población que viven en el mismo; también una de sus características es que los paisajes urbanos suelen tener una gran homogeneidad en cuanto a su extensión y una arquitectura en sus edificios que resulta inconfundible.”

Todo paisaje urbano que se precie, está dotado de unas infraestructuras que no existen ni en el espacio rural, ni el espacio periurbano. Además es espacio, o paisaje, urbano es un territorio proclive a la prestación de servicios de todo tipo. En este paisaje urbano se tiende a mantener las estructuras existentes, siendo un territorio proclive a la remodelación de edificios y domicilios. ¹

2.6.2. Paisaje suburbano

Según Schiappacasse (2006):

“[...] Hay diferentes posibilidades de paisaje en el Planeta Tierra, pero el paisaje suburbano es un fenómeno físico que se modifica permanentemente a través de la historia y paralelamente con el desarrollo de la ciudad. El paisaje

¹ <http://www.urbanismo.com/el-paisaje-urbano/>

suburbano en un contexto ambiental se refiere a la integración de la ciudad-campo, o sea la difusión entre lo rural y lo urbano. La apreciación global del paisaje suburbano incluye en su proximidad la apreciación de las áreas naturales como las lagunas, las montañas, bosques, entre otros.”

De acuerdo a esto este tipo de paisaje nace a partir del el espacio rural, que con el paso del tiempo ha adquirido comportamientos urbanos en su población, actividades y dotación de infraestructuras, diluyéndose en cierta medida las diferencias con el urbano en cuanto a la satisfacción de las necesidades de servicios elementales.

Para Sert (1983):

“[...] son cada vez mayores, ocupan mucho más espacio en relación a los que todavía estamos acostumbrados a identificar con las -ciudades-propiamente dichas... si se tienen en cuenta por ejemplo el aumento generalizado de la movilidad urbana o el exponencial incremento de las superficies ocupada, habremos de convenir que estamos asistiendo a una aceleración muy notable de procesos ya iniciados hace tiempo”

2.6.3. Paisaje Rural

El concepto de lo rural se aplica, en distintas escalas, al territorio de una región o de una localidad cuyos usos económicos son las actividades agropecuarias, agroindustriales, extractivas, de silvicultura y de conservación ambiental. Dependiendo de cada legislación, hay figuras jurídicas que lo protegen o delimitan (como área no urbanizada o no urbanizable, diferenciada de las áreas urbanas o de expansión urbana), especialmente para la limitación del crecimiento urbano (Mantilla, 2011).

Sin embargo el paisaje rural incluye también las zonas dedicadas a otros usos (residenciales, industriales, de transporte o de servicios) en los municipios clasificados previamente como rurales.

Según Mantilla (2011)

“[...] La definición de "espacio" o "paisaje rural" es necesariamente tan ambigua como la del espacio urbano, dado que los criterios de determinación de qué sea

un núcleo de población rural frente a uno urbano no son uniformes: los criterios cuantitativos (número de habitantes) son distintos en cada país o región, mientras que los criterios cualitativos (funciones o indicadores socioeconómicos) están afectados por distintas distorsiones, especialmente las producidas por la globalización, que ha homogeneizado y terciarizado las formas de vida en todo el mundo, afectando también al espacio rural.”

2.7. Zonas protegidas

Para el Convenio sobre la Diversidad Biológica (CBD) define un área protegida como: “un área geográficamente definida que esta designada o regulada y gestionada para lograr específicos objetivos de conservación”.

Las áreas protegidas son esenciales para conservar la biodiversidad natural y cultural y los bienes y servicios ambientales que brindan, son esenciales para la sociedad. A través de actividades económicas, como el turismo entre otras, muchas áreas protegidas son importantes para el desarrollo sostenible de comunidades locales, especialmente pueblos indígenas que dependen de ellas para su supervivencia. Los paisajes protegidos personifican valores culturales importantes; algunos de ellos reflejan las prácticas sostenibles de la utilización de la Tierra.²

Según Dudley, (2008):

“[...] La UICN define a las áreas protegidas como: "Un espacio geográfico claramente definido, reconocido, dedicado y gestionado, mediante medios legales u otros tipos de medios eficaces para conseguir la conservación a largo plazo de la naturaleza y de sus servicios eco sistémicos y sus valores culturales asociados.”

Se puede afirmar que estos espacios son importantes para investigación y educación, y contribuyen a las economías locales y regionales. La importancia de las áreas protegidas es reconocida en la Convenio sobre la Diversidad Biológica (CBD). Pueden ser creadas

² www.cbd.int

para proteger bellezas escénicas, diversidad biológica y cultural, para investigación científica y para educación ambiental.

2.8. Expansión urbana

Según *Lungo* (2001):

“[...] el tema de la expansión urbana ha generado muchos estudios, discusiones y políticas, en América Latina la expansión de las grandes ciudades ha atraído relativamente poca atención, aun cuando dicho fenómeno es una característica ampliamente reconocida de todo el territorio. Hay varias razones que pueden explicar esta disparidad: el tardío proceso de urbanización en la mayoría de los países latinoamericanos, donde hasta en años recientes predominaba una economía agraria.”

El texto anterior, muestra un fuerte predominio de las principales ciudades, particularmente las capitales, caracterizadas por un patrón de crecimiento espacial muy concentrado alrededor de las áreas centrales y el crecimiento de asentamientos ilegales en las periferias urbanas, fuera de los límites de las regulaciones urbanísticas y sin haber sido tomados en cuenta por las inversiones públicas y privadas.

Según *Barros* (1999):

“[...] El concepto de expansión ha formulado dos grandes contextos que forman la interface urbano rural. Un primer contexto influenciado directamente por la proximidad del núcleo urbano principal, desde es evidente la expansión acelerada de la red urbana, y un segundo caracterizado por la permanencia de ruralidades que cumple un papel fundamental en el abastecimiento energético (alimentos y materia prima)” esta última corresponde a la situación a desarrollar en la presente investigación.

Para *Lungo* (2001):

“[...] La tendencia hacia la expansión en esas áreas periféricas sobrevaluadas pero al mismo tiempo carentes de servicios contrasta con la reducción de la

actividad residencial en áreas centrales provistas de equipamientos y servicios básicos. Conforme estas zonas urbanas de suelo subutilizado y vacante se vuelven menos pobladas y más devaluadas, el ciclo del deterioro va empeorando. La enigmática relación que hay entre el control de la expansión territorial y el apoyo de la densificación urbana está en el corazón de la discusión sobre la regulación del uso del suelo entre los académicos y los formuladores de políticas en América Latina, y conduce a tres cuestiones relacionadas con la política del suelo: el deterioro del medio ambiente, la conservación de centros históricos de las ciudades y la competitividad de las ciudades.”

2.9. Planificación y ordenamiento Territorial

Para Nicola (2008):

“[...] La planificación territorial se entiende como una “herramienta dirigida a la ordenación del territorio sobre la base de un análisis técnico, un consenso ciudadano y un compromiso político. El objetivo es de organizar la ocupación racional del suelo, respetando y garantizando un desarrollo humano sostenible”. Esa definición es entonces claramente distinta del sentido que tiene el término “ordenamiento territorial” utilizado en estos días en el tratamiento sobre la división y la organización administrativa y política del estado.”

En los procesos de planificación territorial y de desarrollo, existe un alto grado de división en relación al uso del concepto de territorio, especialmente si este se encuentra establecido dentro de los límites político-administrativos; los cuales no responden con la realidad social, económica ambiental o natural de este.

Según Mazurek (2011) *"no puede existir comportamiento social sin territorio y por consiguiente no puede existir un grupo social sin territorio"*

Debido a esta problemática actual, se deben establecer modelos en dichas políticas que se enfoquen en aspectos tales como Interrelaciones entre el Hombre y el medio natural del cual, él mismo, forma parte; interacciones entre el Hombre y la naturaleza,

entendiendo ésta última como el medio natural modificado o transformado por la presencia el Hombre; interrelaciones entre los hombres, las cuales dan lugar a una acción colectiva y a una organización social, que se expresa en los paisajes humanizados y en la formación y organización de los espacios geográficos.

Muchos de los procesos de desarrollo, se realizan bajo intereses específicos ya sea de tipo político, comercial, especuladores de la construcción, especialistas técnicos, como abogados y topógrafos. Los pobres que hoy ocupan dichos territorios son altamente vulnerables al no contar con el conocimiento técnico ni con los recursos necesarios para contribuir a la discusión política, respecto al acceso al suelo y a los servicios.

La actual planificación del territorio suburbano no incluye parámetros normativos claros para orientar la distribución espacial del desarrollo que complemente a las directrices de un Modelo Nacional integral, a partir de la valoración ambiental, sociocultural, económica y geopolítica de los patrimonios territoriales, las especificidades de las sociedades.

Según Nicola (2008):

“[...] tanto los recursos financieros como los recursos humanos y el espacio físico es limitado por ello es sumamente importante incorporar la ordenación del territorio como ejercicio para establecer un equilibrio entre los ejes principales de desarrollo en el espacio- físico. Este equilibrio entre las diferentes actividades y al infraestructura, existente y planificada es un ejercicio muy complejo que requiere una creatividad adecuada, ejes verticales y la ordenación del uso del suelo es decir la planificación territorial nacionales y locales, y las dinámicas de los espacios geográficos.”

Por ello, el objetivo de todos los procesos de planificación es intervenir y corregir el desarrollo actual. La planificación territorial entonces quiere involucrarse en el desarrollo del espacio físico. Las herramientas para actuar en el territorio pueden ser muy distintas: desde la definición de ordenanzas hasta la ejecución de proyectos (Nicola, 2008).

2.10. Modos y Modelos de ocupación territorial

Los modelos de planificación territorial están vinculados directamente a la representación físico espacial de la ciudad y de sus diferentes sistemas estructurantes junto a la normativa urbana, el sistema municipal de áreas de protección e los instrumentos de gestión son los elementos que componen un modelo de ocupación, el cual se ve traducido en los tratamientos urbanísticos, definidos a través de los parámetros para la edificabilidad del suelo.

Según la ley 388 de (1997):

“[...] el Modelo de Ocupación Urbana debe tomar en consideración los elementos naturales y paisajísticos del terreno, la estructura vial y la accesibilidad al transporte y a los servicios básicos, así como la disponibilidad de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, en un marco de objetivos socioeconómicos explícitos.”

De acuerdo a esto, la adecuada aplicación de los modelos de planificación territorial deben de convertirse en una forma de distribuir las actividades socio-económicas sobre el territorio de acuerdo a las características y potencialidades propias, garantizando Competitividad en lo Económico, Inclusión en lo Social, Identidad y Sentido de Pertenencia en lo Cultural, Gobernabilidad y Seguridad en lo Político pero sobretodo Sostenibilidad y Sustentabilidad en lo Ambiental.

Elementos constitutivos del modelo de ocupación³:

1. Clasificación del territorio y forma de crecimiento
2. Tipología de ocupación y protección de la plataforma ambiental
3. Factores ambientales desde las micro cuencas
4. Porcentaje de ocupación y destinación de suelo y áreas mínimas de vivienda
5. Parámetros de uso del suelo, productividad y aprovechamiento del paisaje
6. Sistemas estructurantes de ciudad y territorio

³ <http://modelodeocupacionpot2023.blogspot.com/>

3. Marco normativo

A continuación se identifica la normativa existente dirigida a la regulación del territorio específicamente en el suelo suburbano a nivel nacional como local, mencionando los aspectos jurídicos tales como normas, documentos y políticas vinculadas con el ordenamiento y planificación territorial en lo referido a los usos del suelo que actúan en el área de estudio.

3.1. Normatividad para la regulación del suelo suburbano a nivel Nacional

El interés por ejercer un control adecuado sobre el suelo, nace a partir de la década de los ochenta, bajo un proceso de descentralización administrativa regida por términos políticos, a partir de ello, se formula un procedimiento de tipo legislativo, dirigido a la planeación del territorio, que estructure el suelo en el país, luego, al reconocer ciertos vacíos normativos se inicia un proceso legal que reglamenta la planeación territorial, donde los municipios, no solo adquieren autonomía en la obtención de recursos, sino también en la formulación de planes de desarrollo territorial (Alzate, 2009).

Como primer paso hacia la planificación del suelo en el país, se formula la Ley 9 de 1989, de Reforma Urbana, con la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal de la siguiente manera (República de Colombia, 1989):

"[...] Con el objeto de lograr condiciones óptimas para el desarrollo de las ciudades y de sus áreas de influencia en los aspectos físico, económico, social y administrativo, los municipios con una población mayor de cien mil (100.000) habitantes...deberán formular su respectivo plan de desarrollo de conformidad con la política nacional y departamental, las técnicas modernas de planeación urbana y con base en la coordinación del desarrollo urbano-regional."

Así mismo, se formula la ley 99 de 1993, la cual está dirigida a la gestión y conservación del medio ambiente y a los recursos naturales renovables, ha sido planteada con parámetros normativos muy generales, tanto para la función Urbana como rural, lo que conlleva a pensar que las intervenciones y referencias específicas en cuanto a las acciones en términos ambientales a ejercer en el suelo suburbano van depender posteriormente de lo planteado en la ley 388 de 1997, y lo formulado en el POT para cada municipio, donde en el capítulo cuarto, referido a la clasificación del suelo, en el artículo 34, se dictan por primera vez acciones legales dirigidas a la planificación del suelo suburbano (Municipio de Pereira, 2008):

“[...] Constituyen esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994. Podrán formar parte de esta categoría los suelos correspondientes a los corredores urbanos interregionales”.

Así mismo ley 388 de 1997, artículo 34, suelo suburbano establece que (República de Colombia, 1997):

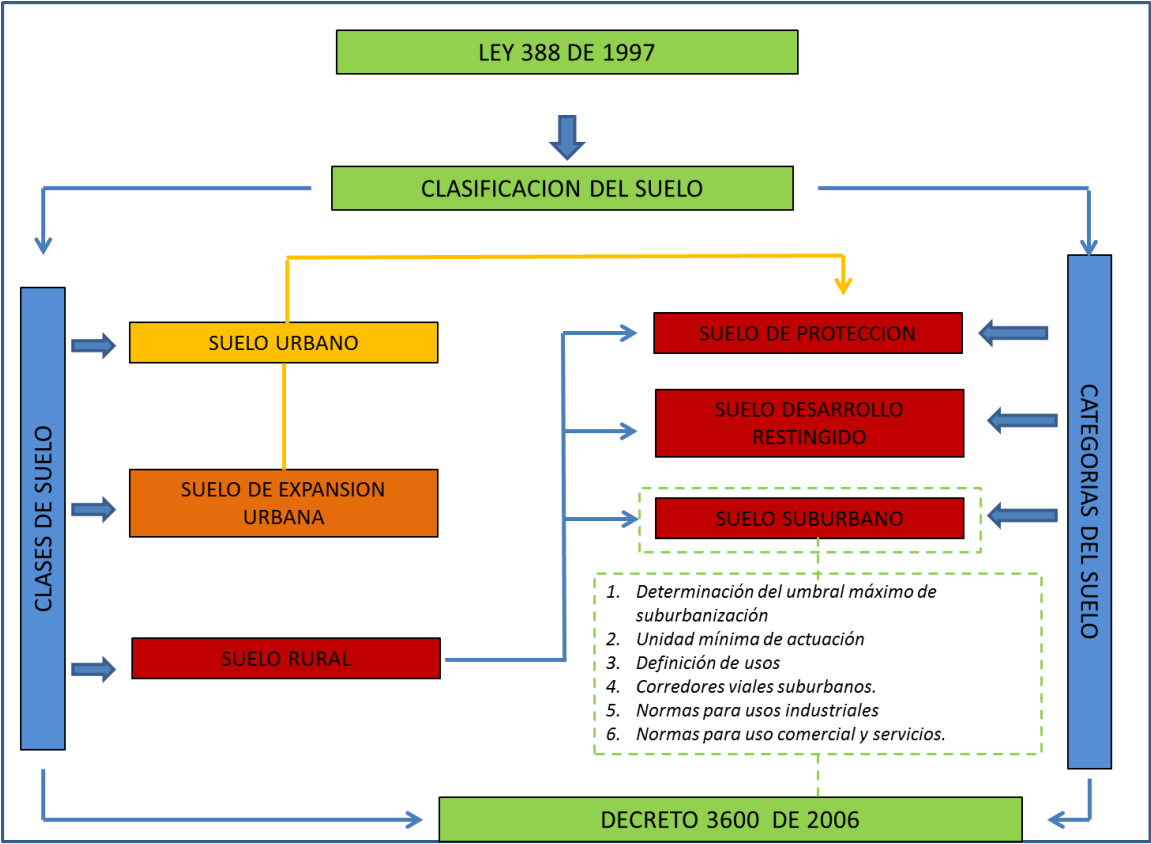
"[...] los municipios y distritos deberán establecer las regulaciones complementarias tendientes a impedir el desarrollo de actividades y usos urbanos en estas áreas, sin que previamente se surta el proceso de incorporación al suelo urbano, para lo cual deberán contar con la infraestructura de espacio público, vial y redes de energía, acueducto y alcantarillado requerida para este tipo de suelo."

Sin embargo, al profundizar sobre la clasificación del suelo municipal, existen vacíos en cuanto a las acciones a ejercer frente a las dinámicas vistas en el suelo suburbano, se encuentra que la ley 388 de 1997, hace referencia en el capítulo IV (artículos 30-35), a tres categorías de suelo que actúan de forma independiente, urbano, de expansión urbana y rural, y sub categorías como suelo de protección (incluido tanto para suelo rural

como urbano), y suelo suburbano, el cual a diferencia del anterior, solo está incluido en el suelo rural, lo que conlleva a pensar que si bien, la clasificación del suelo rural es general y deja al ordenamiento pocas posibilidades de clasificar la diversidad de sus dinámicas territoriales, es casi inexistente pensar en un marco de clasificación detallado que permita controlar las dinámicas que promueven el crecimiento espontaneo en el suelo suburbano.

A continuación se presenta la síntesis de la clasificación del suelo incluida en la ley 388 de 1997, estableciendo las clases del suelo y sus categorías en las cuales se encuentra incluido el suelo suburbano.

Figura 5. Clasificación del suelo municipal según la ley 388 de 1997



Fuente: Elaboración propia con datos de Álzate (2009)

Así mismo, el suelo suburbano debe estar incluido como categoría dentro de la clasificación que hace la ley 388 de 1997 y no como sub categoría del suelo rural.

A raíz de esto y ante la deficiente reglamentación dirigida la ordenación del suelo rural, se formula el decreto 3600 de 2007, como un instrumento normativo de planificación para el suelo rural municipal, buscando complementar la ley 388 de 1997 y los POT municipales, con la intención de brindar mecanismos de planificación más específicos y mucho más amplios. Por ello, el decreto 3600 de 2007, no solo establece las determinantes para el suelo rural de forma más específica, sino que también brinda un marco detallado en cuanto a las acciones a ejercer sobre el crecimiento del suelo suburbano por medio de actuaciones urbanísticas de parcelación, umbrales máximos y mínimos de actuación, densidad e intensidad de construcción de usos y parámetros generales para corredores suburbanos.

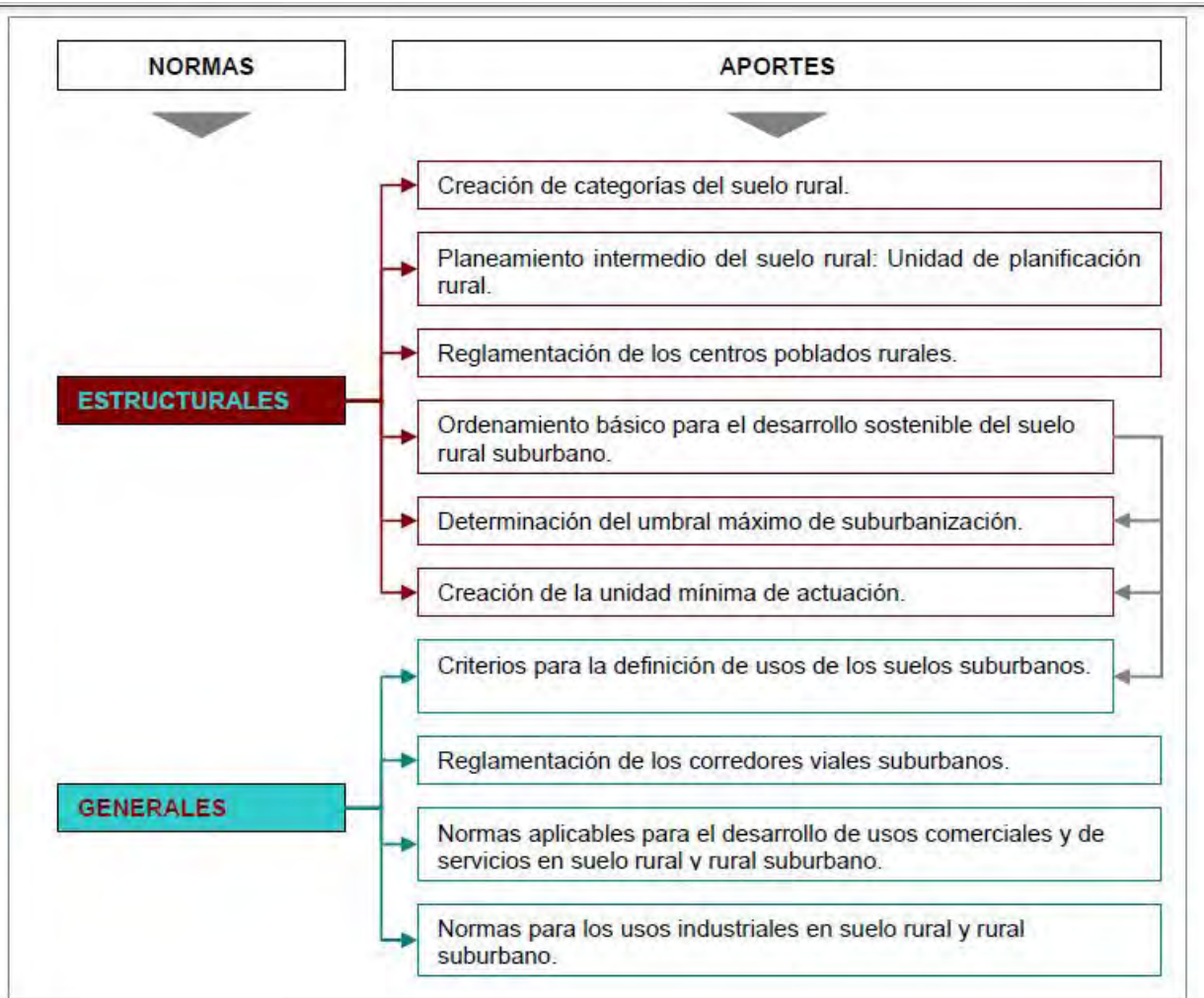
Según Álzate (2009):

“[...] Como uno de los mayores aportes del decreto 3600 de 2007, a las normas urbanísticas de carácter estructural contenidas en el ordenamiento territorial rural, está la definición de dos categorías de suelo rural, el suelo de protección y el suelo de desarrollo restringido, y la definición de los lineamientos de ordenamiento y la asignación de usos principales, compatibles, condicionados y prohibidos correspondientes a cada categoría (Artículo 3). Al interior de cada una de estas dos categorías de suelo rural, se despliegan otras categorías. Con estos nuevos instrumentos de ordenamiento se posibilita la reglamentación específica de las diversas dinámicas de uso y ocupación del suelo rural”.

Además, de que los planes de ordenamiento territorial son formulados para la planeación física del territorio en dialogo con los planes de desarrollo municipales, la aparición de decretos complementarios como el Decreto 3600 de 2007, el Decreto 4066 de 2008 y el Decreto 097 de 2006, han buscado establecer las reglamentaciones necesarias para planificación del suelo rural de forma más específica y que permitan acciones más precisas de control para el crecimiento inadecuado de los suelos suburbanos.

Por ello, el decreto 3600 de 2007, en el capítulo III, referencia los aportes a partir de las normas estructurales y generales para el suelo suburbano de la siguiente manera:

Figura 6. Síntesis de los aportes del decreto 3600 de 2007, al ordenamiento territorial



Fuente: Elaboración propia información: Alzate (2009)

De igual manera el decreto 3600 de 2007 (República de Colombia, 2007). Artículo 9. Establece que:

“[...] umbral máximo de suburbanización. Los municipios y distritos deberán determinar el umbral máximo de suburbanización teniendo en cuenta el carácter de desarrollo de baja ocupación y baja densidad del suelo suburbano, las posibilidades de suministro de agua potable y saneamiento básico y las normas de conservación y protección del medio ambiente.”

A continuación se presenta las normas dirigidas para la planificación territorial del suelo suburbano y la expansión urbana a nivel nacional con:

Tabla 1. Normativa a nivel Nacional para el ordenamiento del suelo suburbano

NORMA	FUNCION	TEMA	EJECUCION
LEY 9° DE 1989	Reforma Urbana	Planes de desarrollo municipal, Área metropolitana	Gobierno nacional corporaciones autónomas, Municipios
LEY 99 DE 1993	Del Medio Ambiente	Paisajes, Áreas urbanas	Gobierno nacional corporaciones autónomas, Municipios
LEY 388 DE 1997	De Desarrollo Territorial	Suelo suburbano, Corredores suburbanos Instrumentos de Planificación, gestión y control, Áreas protegidas	Gobierno nacional corporaciones autónomas, Municipios
DECRETO 097 DE 2006	Restricciones de uso e intensidad en el suelo rural	Usos del suelo	Gobierno Nacional Corporaciones autónomas, Municipios
DECRETO 3600 DE 2007	Lineamientos para el ordenamiento del suelo rural	Corporaciones autónomas, Municipios	Corporaciones autónomas, Municipios
DECRETO 4066 DE 2008	Desarrollo restringido en el cual se incluyen los suelos suburbanos y áreas para el desarrollo de vivienda campestre	Suelo suburbano y Usos del suelo	Corporaciones autónomas, Municipios

Fuente: Elaboración Propia

3.2. Normatividad para la regulación del suelo suburbano a nivel Local en el municipio de Pereira

La falta de políticas coherentes a la regulación del suelo suburbano no ha sido una situación exclusiva de las grandes ciudades del contexto nacional, como ya se había mencionado, las ciudades intermedias, como el caso del municipio de Pereira, evidencian la ausencia de lineamientos de planificación eficientes para controlar el crecimiento inadecuado de los usos en el suelo suburbano.

El municipio de Pereira, establece en su Plan de Ordenamiento Territorial, Acuerdo 18 de 2000, artículo 20, las clases del suelo correspondientes a suelo urbano, suelo de expansión y suelo Rural; así mismo, las categorías en donde se incluye el suelo de protección y suelo suburbano en el artículo 29 están planteadas “las delimitaciones y pautas normativas para los corredores suburbanos, aunque estas disposiciones normativas carecen de información detallada sobre instrumentos de regulación, clasificación y control para las dinámicas que actúan en los usos de dicho suelo.

Ante la carencia de instrumentos de control del suelo suburbano en el municipio de Pereira, con el Acuerdo 023 e 2006, se hace una revisión del POT sobre la clasificación, categorías, grupos y subgrupos del suelo, haciendo ajustes a las políticas referidas al suelo suburbano; para el año 2011, se formula el decreto número 1168 de 2011, con la idea de brindar acciones más precisas en cuanto a regulación y control del uso agropecuario que interviene en el territorio suburbano de Pereira.

Por lo tanto, el decreto 1168 de 2011. dicta nuevas condiciones para la implantación de actividades de producción agropecuaria en el suelo rural, este sugiere una clasificación de los usos del suelo correspondientes al área suburbana en dos categorías: tipo A, para la zona de expansión occidental (Cerritos, Combia, San José, Tribunales), y tipo B, para la zona de expansión oriental y zona de protección ambiental, ambas tipologías buscan que la actividad agropecuaria tenga un control tanto de densidad como intensidad acorde con los usos del suelo, las condiciones físicas, ambientales y espaciales del suelo suburbano en el municipio.

Sin embargo, esta normativa sólo está direccionada a ofrecer un control y planes de regularización a actividades de producción de uso agropecuario, sin información detallada que permita ejercer acciones al crecimiento inadecuado de otros usos como el industrial, residencial o comercial dentro de un marco de clasificación detallado dirigido a la intervención del suelo suburbano.

Además el Decreto Nacional 3600 de 2007, ha brindado importantes aportes a la lectura e interpretación del suelo suburbano en el contexto nacional a pesar de ello, muchas de las normativas municipales vigentes aun requieren ser revisadas y ajustadas para facilitar la formulación de nuevos instrumentos abriendo posibilidades para una reglamentación específica de las dinámicas de uso y de ocupación del suelo suburbano y rural.

A continuación se presentan las normas dirigidas para la planificación territorial del suelo suburbano y la expansión urbana a nivel municipal con:

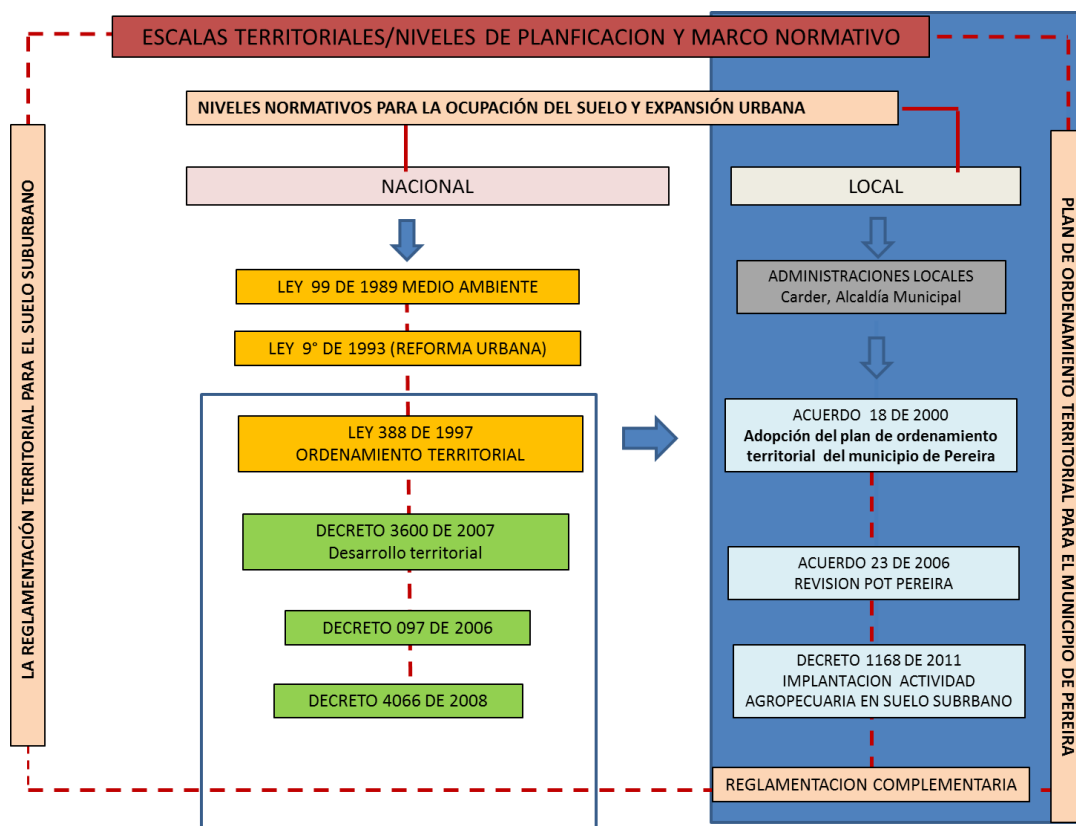
Tabla 2. Normativa a nivel local para el ordenamiento del suelo suburbano

NORMA	FUNCION	TEMA	EJECUCION
ACUERDO 018 DE 2000	Formulación del POT	Suelo suburbano, Corredores suburbanos, usos del suelo, áreas protegidas e instrumentos de planificación, gestión y control	Municipio de Pereira
ACUERDO 023 DEL 2006	Revisión y ajuste del POT	Suelo suburbano, Corredores suburbanos, usos del suelo, áreas protegidas e instrumentos de planificación, gestión y control	Municipio de Pereira
DECRETO 1168 DE 2011	Para la implantación de actividades agropecuarias en el suelo suburbano en el municipio de Pereira.	Clasificación agrologica	Municipio de Pereira
PLAN DESARROLLO METROPOLITANO Y ACUERDO 012 DE 1986	Se adopta el código de urbanismo para Pereira, definición del área suburbana destinada a la expansión urbana de Pereira.	Área Metropolitana	AMCO y Municipio de Pereira.
RESOLUCION CARDER 1769 DE 2009	Determinantes ambientales para el ordenamiento territorial de los municipios de Risaralda	Paisaje y áreas protegidas	CARDER

Fuente: Elaboración Propia

A continuación se presenta el cuadro síntesis sobre el marco normativo para la planificación territorial y las políticas para la ocupación de suelo, haciendo énfasis en la reglamentación complementaria para el municipio de Pereira.

Figura 7. Escalas Territoriales, Niveles de planificación y Marco normativo



Fuente: Elaboración Propia

3.3. Instrumento(s) de planificación y gestión, para la intervención y el ordenamiento del territorio

Según Giraldo, Osorio y Tobón (2013):

“[...] La ley 388 de 1997 establece una serie de instrumentos con los que pretende cumplir objetivos diversos y complejos. Se puede afirmar que uno de sus principales méritos es el de plantear una articulación más explícita entre plan e instrumentos de gestión del suelo que la que existía en la Ley 9ª de 1989. Más aún, podría decirse que más que una simple ley de planeación o de ordenamiento es una ley del suelo.”

En Colombia, se han formulado una serie de instrumentos reglamentarios dirigidos a orientar los procesos de planificación territorial para explorar alternativas que procuren un

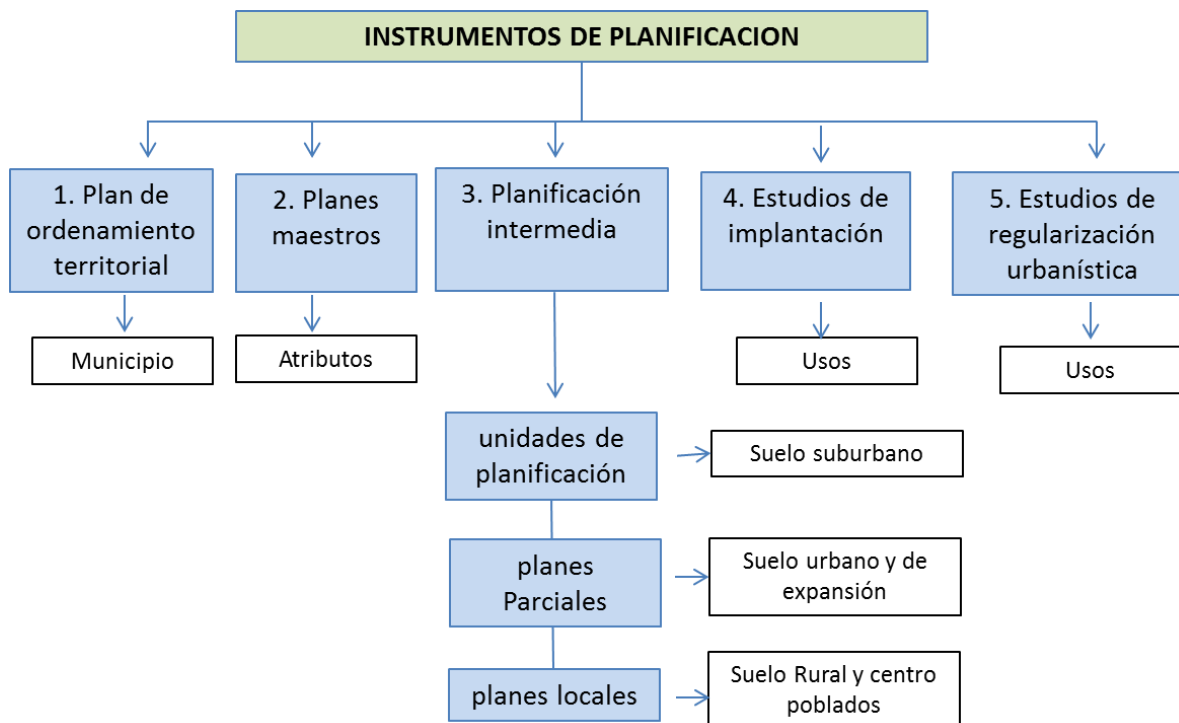
adecuado control a los nuevos usos urbanos que se expanden hacia el territorio suburbano rural; por ello a continuación se mencionaran los instrumentos de planificación, gestión y control existentes en la normativa para el ordenamiento territorial tanto para los suelos urbanos, de expansión como rural en donde se incluye el suelo suburbano como categoría.

3.1.1. Instrumentos de planificación

Dentro del ordenamiento territorial municipal se encuentran inscritas una serie de acciones tanto de tipo político-administrativas, como de planificación optadas por los municipio y áreas metropolitanas que de acuerdo a su función pública dentro de los límites fijados por la constitución y las leyes tienen como objetivo proponer instrumentos que orienten el desarrollo del territorio de forma más equilibrada, mejor articulada y más eficientemente planificada regulando la utilización y ocupación del suelo de acuerdo a las estrategias de desarrollo socioeconómico y ambiental (República de Colombia, 1997; Municipio de Medellín, 2006). Por ello, los instrumentos de planificación se establecen como herramientas cuya función está dirigida a orientar y administrar las determinantes físico espaciales y ambientales del territorio, utilizando de manera adecuada el suelo, así mismo permiten diferentes clases de desarrollo acorde a la dinámica ejercida en determinado territorio.

A partir de esto y a lo determinado por la ley 388 de 1997, propone dentro del plan de ordenamiento del municipio de Pereira, Acuerdo 018 del 2000 (Municipio de Pereira, 2000) y acuerdo 023 del 2006 (Municipio de Pereira, 2006), en su artículo 32, establece de conformidad con lo definido en la normativa nacional como principales instrumentos de planificación de acuerdo a su nivel de jerarquía los siguientes:

Figura 8. Instrumentos de planificación definidos en el POT



Fuente: elaboración propia, información de Municipio de Pereira (2008; 2000; 2006)

3.1.2. Instrumentos de gestión

Los instrumentos de gestión se entienden como los procedimientos de carácter técnico y jurídico derivados de la ley 388 de 1997, como apoyo a los instrumentos de planificación y la ejecución de determinaciones derivadas de los mismos, que afectan la estructura predial, los derechos de la propiedad y la financiación de los procesos de desarrollo urbano. De igual manera, los instrumentos de la gestión constituyen un conjunto de herramientas, que aplicadas de forma simultánea y coordinada permiten definir las condiciones de la actuación para la producción del espacio urbano, con los cuales se logren objetivos de tipo ambiental y físico, contemplados dentro del Plan de Ordenamiento Territorial y especialmente en temas de la presente investigación, como los usos del suelo, la habitabilidad, y ocupación (Municipio de Pereira, 2006).

Estos instrumentos y de la política de gestión del suelo, no solo deberá garantizar el adecuado manejo del suelo, sino también herramientas que favorezcan al crecimiento apropiado de los usos que actúan en el suelo suburbano, siempre y cuando se hagan efectivos los fundamentos del ordenamiento territorial como se enuncia en el artículo 2° de la Ley 388 de 1997, y las finalidades de la función pública del urbanismo enumeradas en el artículo 3° de la Ley 388 de 1997.

A continuación, se enumeran los objetivos a alcanzar por parte de los instrumentos de gestión y financiación, de acuerdo a lo establecido en la revisión hecha al Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Pereira, en el artículo 398 del acuerdo municipal N°023 del 2006 y el cual dicta:

1. *“Hacer efectivos los principios de la función pública del urbanismo, la función social y ecológica de la propiedad, la prevalencia del interés general sobre el particular, la distribución equitativa de cargas y beneficios derivados del desarrollo urbano y el derecho de la colectividad a participar en las plusvalías producidas por la acción urbanística del Estado”.*
2. *“Regular el mercado del suelo, mediante estrategias que eviten la exclusión, la segregación socio-espacial, el deterioro ambiental y el desmejoramiento de las condiciones de habitabilidad del Municipio”.*
3. *“Apoyar una adecuada programación urbanística y financiera de los diferentes procesos de ordenamiento territorial previstos para el Municipio, estableciendo las condiciones de articulación y de distribución de derechos y responsabilidades entre las distintas instancias y actores públicos y privados”.*
4. *“Asegurar que en los procesos de incorporación de suelo para usos urbanos o en los procesos de desarrollo o renovación en el interior de la ciudad, se generen las infraestructuras viales, de servicios públicos, los equipamientos y las áreas verdes y recreativas de soporte de las actividades y usos correspondientes, con cargo a los todos los actores involucrados en las actuaciones urbanísticas en los términos definidos en la ley.”*

5. “Crear mecanismos sostenibles de oferta de suelo con el fin de garantizar el acceso a la vivienda digna a todos los habitantes del Municipio.”

De acuerdo a ello, a continuación se realiza una clasificación, de acuerdo a la función de cada uno de los instrumentos, con el objetivo de seleccionar los más indicados para su uso, y aplicación de los lineamientos de ordenamiento territorial propuestos.

Figura 9. Clasificación de los instrumentos de gestión



Fuente: Elaboración propia basado en información de www.minambiente.gov.co (2013).

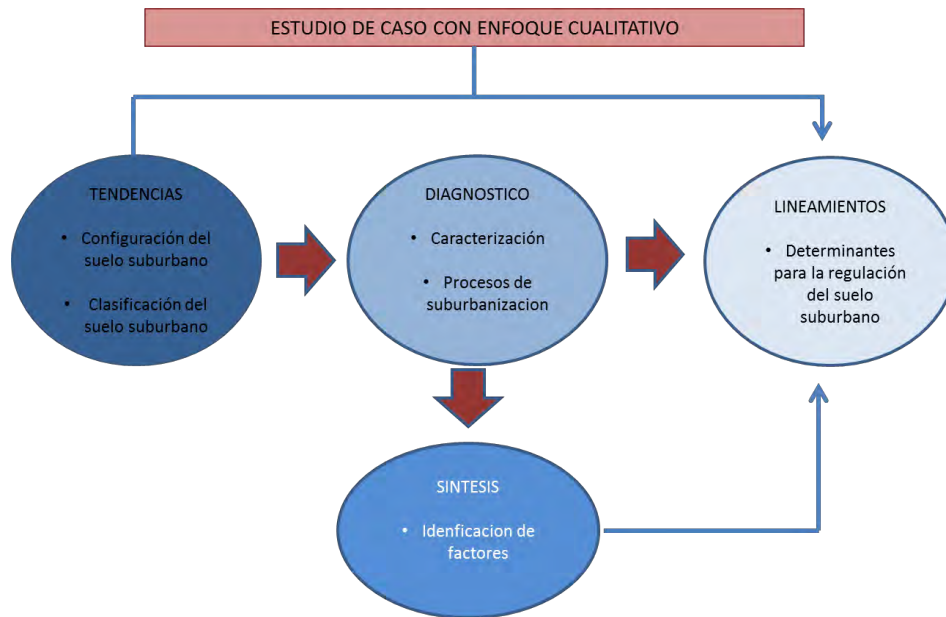
4. Metodología

4.1. *Diseño metodológico*

El enfoque de la investigación es cualitativo, tiene como objetivo, describir y analizar las características y factores de la dinámica del proceso de suburbanización y la incidencia que ejerce en la transformación y crecimiento del suelo en el municipio de Pereira. Se desarrollará a partir del análisis documental existente desde el año 2006 formulado por la Administración Municipal, la academia y los diversos documentos de los autores especializados en urbanismo, al igual, de la experiencia de los investigadores que han tratado el tema relacionado con la regulación de usos del suelo y suburbanismo.

Para el diseño metodológico de la presente investigación, se toma como principal referente el estudio realizado por Álzate Navarro en su Tesis *“Procesos de suburbanización en el área de influencia metropolitana de la ciudad de Medellín”*. A partir de ello, se realizará el presente diagnóstico del suelo suburbano de Pereira

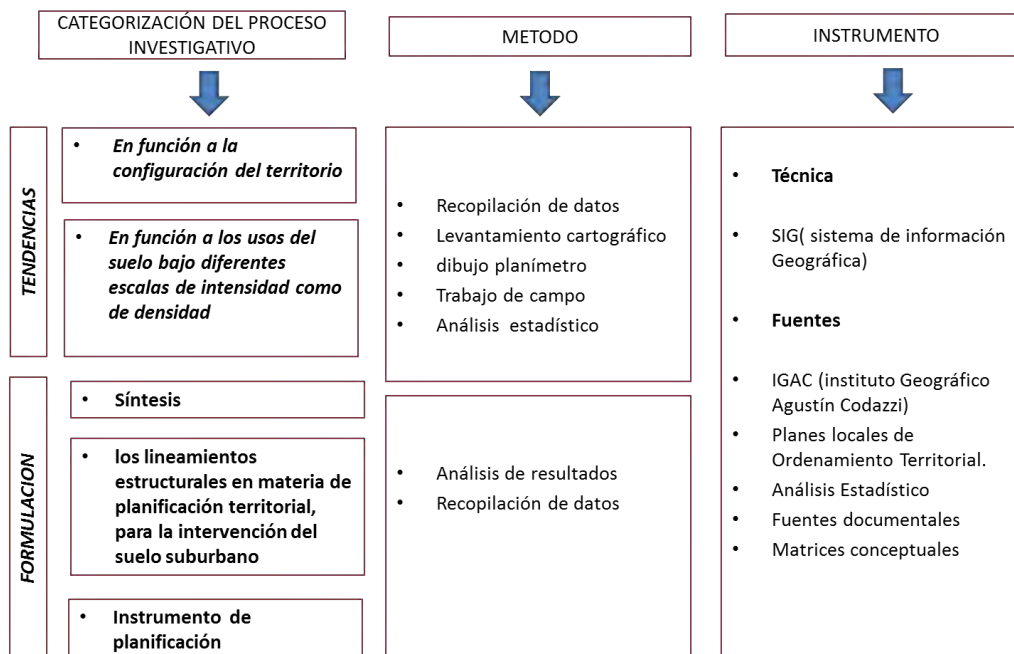
Figura 10. Diseño Metodológico General



Fuente: Elaboración Propia.

4.2. Métodos e instrumentos usados de apoyo a la investigación

Figura 11. Método e instrumentos de apoyo a la investigación



Fuente: Elaboración propia.

4.3. Limitaciones de la investigación

Dentro de las limitaciones de la investigación están los posibles inconvenientes que se pueden presentar en el proceso, en cuanto al acceso de la información, recursos disponibles, inseguridad en la zona motivo de estudio y el tiempo limitado con el que se cuenta para la entrega de resultados.

4.4. Categorías de Análisis

A partir de dos tendencias que estructuran el suelo suburbano en el municipio de Pereira, se realiza un diagnóstico y caracterización del mismo, la primera **en función a la configuración territorial** y la segunda **en función a los usos del suelo bajo diferentes escalas de intensidad como de densidad**, con ello se busca identificar el nivel de afectación e impacto en el suelo suburbano (Alzate, 2009).

En el suelo suburbano, la tendencia **en función a la configuración territorial**, se desarrolla a partir de tres procesos de suburbanización que cumplen la función de articuladores o conectores y puntos intermedios, con una concentración significativa de usos entre centros urbanos de diferentes escalas. De acuerdo a esto se clasifican en tres tipos:

1. Corredores suburbanos con tendencia a la conurbación urbana
2. Corredores suburbanos con tendencia a la articulación regional.
3. Nodos interregionales y centros suburbanos

En artículo 29 “Constitución del suelo suburbano” del Acuerdo Municipal N° 18 del 2000 se mencionan los corredores suburbanos como parte estructural del suelo suburbano dentro del marco establecido como usos del suelo clasificándolos como Tipo A y tipo B,

así mismo, los nodos que aparecen insertos dentro de éstos, afianzando su función como elementos estructurales dentro del territorio.

En el contexto comprendido por el municipio de Pereira, se encuentran los corredores suburbanos: la vía Armenia, Autopista del café; vía Pereira - Cartago; vía Cerritos - La Virginia y vía Sotará -La Vieja.

Paralelo a ello, las tendencias en el suelo suburbano: ***En función a los usos del suelo bajo diferentes escalas de intensidad como de densidad***, se entienden como las actividades económicas y humanas definidas dentro de un territorio que brindan un carácter de identidad de acuerdo a cada uno de los usos existentes allí y a los procesos ejercidos por estos en mayor o menor importancia de acuerdo al área de ocupación.

De acuerdo a esto y a lo establecido en el POT, se puede clasificar en 4 tipos de usos que actúan en el suelo suburbano:

1. Residencial (parcelaciones campestres y Asentamientos Campesinos)
2. Industria y Usos especiales
3. Servicios y comercio
4. Equipamientos colectivos y recreativos.

Se puede afirmar entonces, que una de las características más interesantes de este suelo suburbano, no responde a una homogeneidad territorial en cuanto a sus usos. De hecho, los corregimientos que comprenden estas categorías del suelo, presentan la particularidad de establecer un uso con una intensidad mayor, casi llegando a definir áreas específicas para cada uno de ellos, esta condición facilita en gran medida, la clasificación en función a las tendencias ya descritas.

A continuación se presenta un esquema que sintetiza de las tendencias del suelo suburbano, en función de la configuración territorial y los usos el suelo por intensidad y densidad, así mismo, se muestra los corregimientos que incluyen áreas suburbanas con las dos tipologías. Con base a esta información se realizó el diagnóstico para conocer las dinámicas que actúan en el suelo suburbano y así formular la aproximación a la

instrumentación de un modelo de intervención y ordenamiento territorial para la regulación de dichas áreas.

Figura 12. Categorías de Análisis



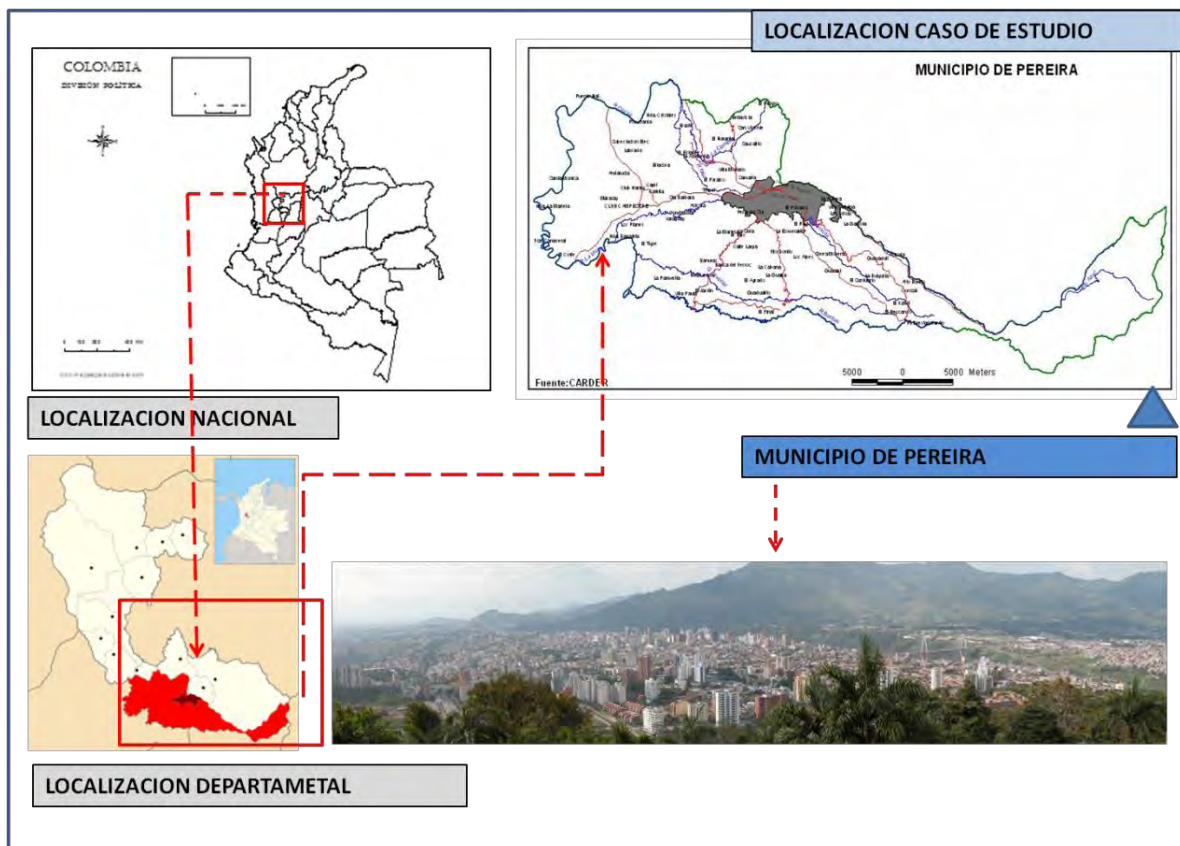
Fuente: Elaboración propia, Fuente Municipio de Pereira (2000; 2006; 2007; Plan de Ordenamiento Territorial, 2008) y Álzate (2009)

5. Área de estudio

5.1. Pereira: caso de aplicación

A continuación se muestra la localización del área de estudio desde el contexto nacional:

Figura 13. Localización municipio de Pereira



Fuente: Elaboración propia, imágenes: (Municipio de Pereira, 2006c). Fotografía: <http://cursopaleoambientesutp.blogspot.com/>, (IGAC, 2004)

5.2. Localización General

Una de las características más significativas del contexto colombiano, radica en que el suelo rural abarca la mayor extensión del territorio en comparación con el suelo urbano, sin embargo, las fuertes dinámicas ejercidas por los procesos de expansión urbana y metropolitana, han generado profundas alteraciones en los usos tradicionales, debido a la injerencia de las actividades de carácter urbano en territorios rurales y sus centros poblados, con la subsiguiente aparición del fenómeno de la suburbanización, cuyo acelerado crecimiento y la inadecuada planificación del territorio ha generado serias transformaciones del suelo rural en todo el territorio nacional.

Para el caso del municipio de Pereira, estos procesos de expansión urbana no solo han afectado y transformado el área metropolitana, sino también, las áreas rurales próximas, a sus centros poblados y los asentamientos humanos tradicionales y cercanos a la ciudad.

El municipio de Pereira se encuentra localizado en el epicentro del llamado “Triángulo de Oro Colombiano”, conformado por las tres principales ciudades del país, como son Bogotá, Medellín y Cali. Está ubicado en la región centro-occidente del país, en el valle del río Otún en la Cordillera Central de los Andes colombianos. Así mismo la ciudad de Pereira junto a ciudades como Manizales y Armenia, se establecen como las ciudades intermedias más importantes del país, tanto por su posición estratégica como de ser punto de transición entre los centros urbanos más importantes del país (República de Colombia, 2001).

Pereira, limita con los municipios de Dosquebradas, Santa Rosa de Cabal, Marsella, Balboa y La Virginia en el departamento de Risaralda; Cartago, Anserma nuevo, Ulloa del Valle del Cauca, Filandia y Salento del Quindío, Anzoátegui, Santa Isabel e Ibagué del Tolima en la zona del Parque Nacional Natural Los Nevados.

Administrativamente, se caracteriza por ser el centro urbano más poblado de la región del Eje cafetero, cuenta con más de 464.719 habitantes según el censo de 2010, hace parte, junto a los municipios de Dosquebradas y La Virginia, del Área Metropolitana Centro

Occidente,⁴ entidad de carácter público que se encarga de la gestión, planificación y ejecución de proyectos estructurantes para el desarrollo físico (infraestructuras, vías, sistemas de servicios públicos, etc.), y económico de esta área en proceso de conurbación. De igual manera, pertenece a la Subregión 1 del departamento de Risaralda (CARDER, 2010), conformada por los Municipios de Pereira, Dosquebradas, Santa Rosa de Cabal y Marsella. La categorización de subregión I es realizada por la autoridad ambiental Corporación Autónoma Regional de Risaralda (CARDER).

Actualmente, el territorio comprendido por el municipio de Pereira, posee fuertes procesos económicos y sociales, que generan constantes cambios en la configuración del territorio enmarcándolo como un contexto altamente dinámico y en continua transformación, lo que implica un proceso de gestión territorial enfocado a regular y planificar bajo las incidencias e impactos que sobre su medio físico-espacial determina.

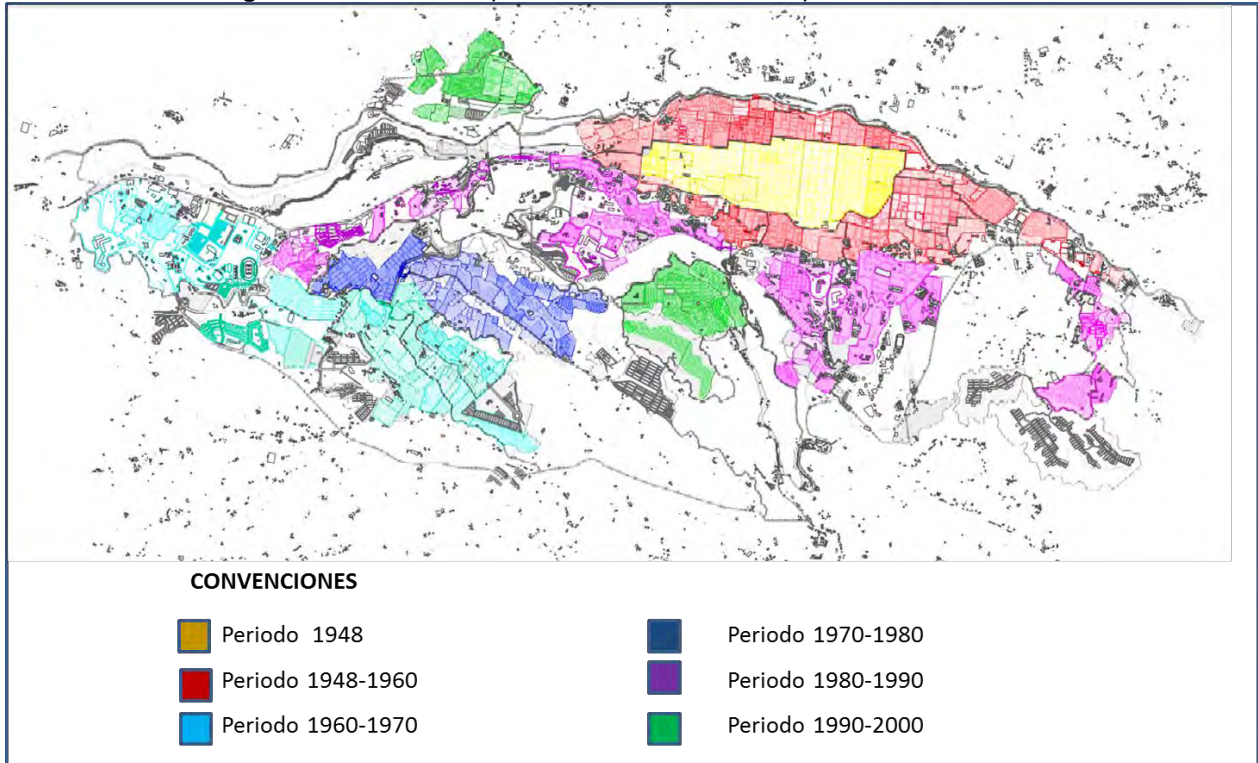
5.3. *Reseña histórica del crecimiento urbano y los procesos de expansión en el municipio de Pereira*

A continuación se realiza una breve reseña histórica del crecimiento urbano y del proceso de expansión del área metropolitana y de los corregimientos continuos a ésta, con la cual permitirá establecer las pautas de selección y las variables descriptivas de cada una de las localidades que configuran el suelo suburbano en dicho territorio. (Área de estudio).

La presente revisión busca establecer una descripción sobre los cambios vividos en el municipio en cuanto a su estructura, morfología y crecimiento, de esta manera, dar a conocer las tendencias de ocupación urbana hacia el suelo rural, su incorporación al perímetro de la misma y llegar al origen del fenómeno suburbano. Para ilustrar el desarrollo del municipio de Pereira, se presenta a continuación y su evolución en el crecimiento urbanístico a partir de la segunda mitad el siglo XX, en donde se refleja su transformación y su anexión con los corregimientos cercanos.

⁴ AMCO, Área metropolitana de occidente, Municipio de Pereira 2010

Figura 14. Plano de expansión urbana del municipio de Pereira



Fuente: Elaboración propia con imagen Municipio de Pereira (2008)

Se puede afirmar que desde su fundación, la expansión territorial en el municipio de Pereira ha sido un proceso paulatino a causa de la migración de la población promovida en gran medida por su posición geográfica y a la dinámica ejercida por el desarrollo comercial y de servicios. Todos estos factores potencializaron a Pereira como una ciudad pluricultural, hoy se identifica como uno de los principales municipios comerciales del país.; sin embargo, no fue hasta la mitad del siglo XX, donde dicho proceso de expansión se consolida con mayor fuerza en el municipio, en el cual la ciudad ocupaba el área de lo que hoy en día comprende el centro tradicional bajo los parámetros de una estructura nueva, ordenada y sencilla, que permitía una expansión uniforme a lo largo del terreno.

El proceso de poblamiento inicial que comprende el área metropolitana de Pereira y los corregimientos suburbanos próximos, estuvieron determinados inicialmente por el crecimiento demográfico natural de sus centros poblados y posteriormente con los movimientos migratorios en los años 50, a causa del fortalecimiento del conflicto armado y la lucha política partidista en el país, sus corregimientos y en especial Pereira, se convirtió en un sitio de refugio de cientos de colombianos, que se desplazaron de diversas

regiones tales como el Valle del Cauca, Antioquia y centro, cuadruplicando su población y creando un crisol nacional que cambió para siempre su comunidad, condensando la vocación de ciudad plural.

A partir de los años sesenta, el territorio urbano inicia su proceso de expansión hacia el sector comprendido por Cuba y junto a ésta, se consolidaron otros sectores como Boston, Álamos, San Luis, Alpes y San José. Durante este periodo se puede decir, que a medida que se iba expandiendo la ciudad la estructura ortogonal va desapareciendo el centro como consecuencia de la morfología, conservando una idea de retícula fragmentada formando el territorio en pequeñas islas urbanas que dan paso a edificaciones unitarias.

Así mismo en los años setenta, continúa el crecimiento urbano logrando así el surgimiento de barrios como el Jardín, Alfonso López, Galán, Bavaria y Leningrado, iniciando una leve tendencia de ocupación hacia la zona perimetral, durante este periodo se consolida el crecimiento del centro tradicional de la ciudad.

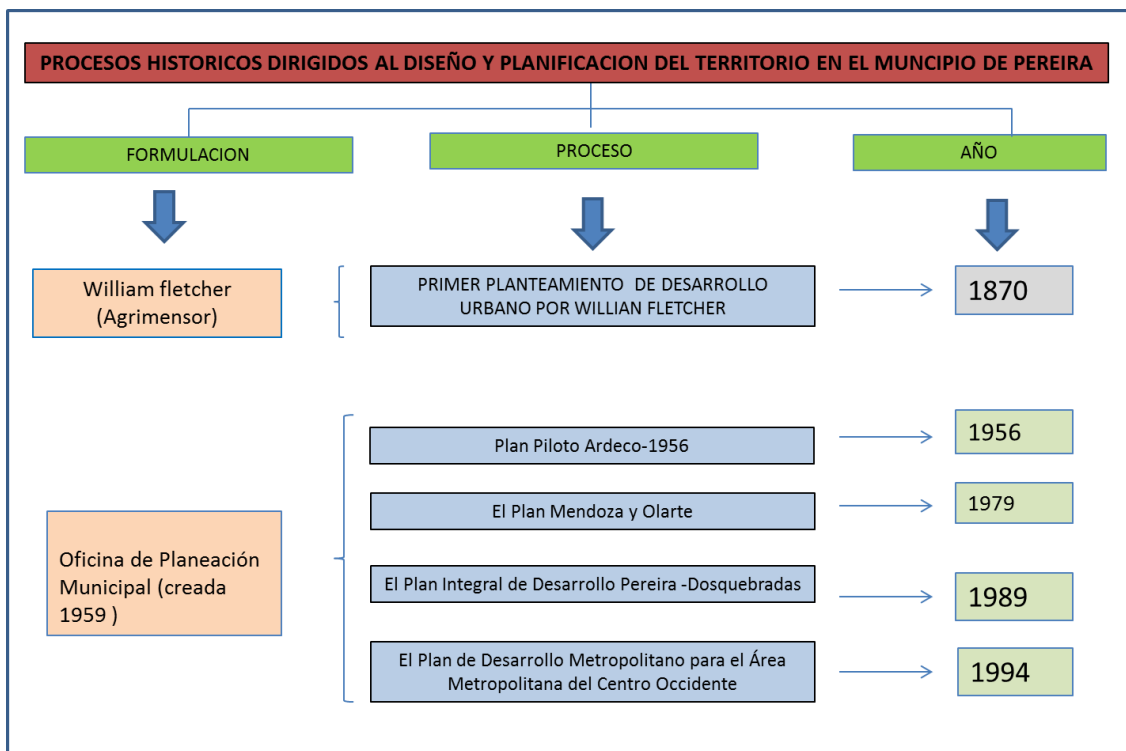
En los años ochenta, la dinámica de expansión se potencio fuertemente a nivel urbanístico la cual, conquisto espacios como Villa Santana, el Dorado, San Nicolás, Corales, Poblado I, Niza y Pinares, así mismo se empieza a consolidar Cuba como un subcentro urbano de la ciudad. En los años noventa se continúa con la dinámica urbana hacia la zona perimetral y se genera una expansión urbana al sur del casco urbano, desarrollándose zonas como Samaria, El Poblado, Ciudadela Comfamiliar, El Cardal y El Parque Industrial.

En lo que respecta a la última década el proceso de expansión se dirige principalmente hacia el sur y occidente, evidenciando asentamientos sobre los corredores viales como la avenida sur y Las Américas, y sectores como Corales, Villa olímpica y Belmonte, paralelo a ello se inician procesos de ocupación en áreas definidas como suelos de expansión hacia al occidente del centro urbano, así mismo se ha visto un aumento en la ocupación de los suelos suburbanos dirigido principalmente al uso residencial por medio de condominios campestres en sectores como Cerritos, Tribunales, Combia y en los corredores viales de comunicación intermunicipal con Armenia y Cartago. Con la formulación de macro proyectos, en los últimos años, se han utilizado las zonas

suburbanas para la realización de vivienda de interés social, barrios como Tokio, Remanso y San Joaquín han sido producto de ello.

Por medio del siguiente cuadro conceptual, se hace una síntesis de los procesos históricos dirigidos a la planificación del territorio del municipio de Pereira durante los siglos XIX y XX.

Figura 15. Síntesis de los procesos históricos dirigidos a la planificación del territorio del municipio de Pereira



Fuente: Elaboración propia. Información Municipio de Pereira (2008); Luis Fernando Osorio (2013)

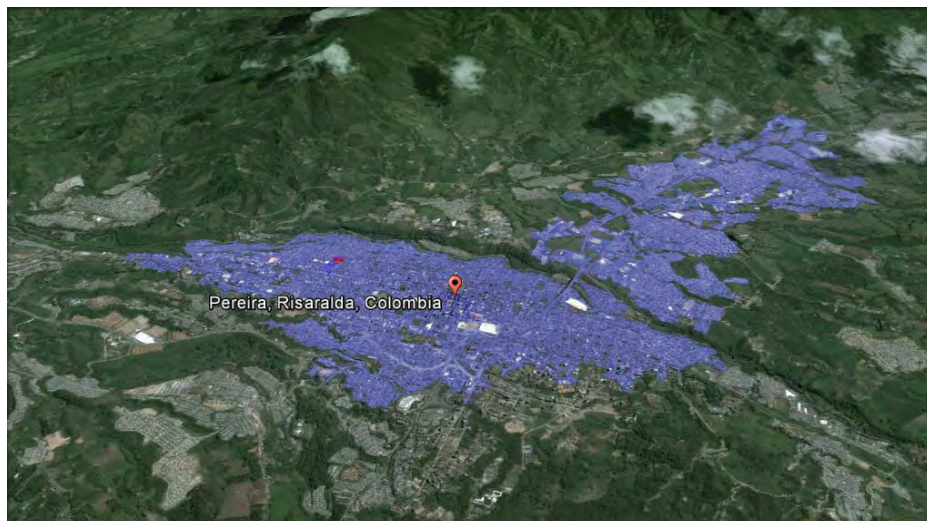
El municipio de Pereira ha establecido un desarrollo relativamente particular en relación con las ciudades del eje cafetero, a partir de la primera mitad del siglo XX en Colombia, logrando un crecimiento urbano similar a las ciudades principales bajo condiciones de conurbación, como consecuencia de la migración masiva por parte de la población del sur y centro del país acelerando el proceso de expansión y la proliferación posterior del fenómeno suburbano el cual, en los últimos años, ha aumentado por diversas circunstancias, especialmente, en la búsqueda de beneficios económicos y de carácter social que brinda el centro urbano, generando en el municipio de Pereira una ocupación

que para las últimas décadas, sobrepasó los pronósticos e impulsó la expansión de su estructura urbana hacia la periferia, no solo al promover un desarrollo urbano a nivel de infraestructura, sino también el aprovechamiento de su diversidad paisajística, posibilitando el traslado de usos urbanos en suelo rural, con mayor facilidad debido a su cercanía en comparación con centros urbanos más consolidados, haciendo de este un territorio óptimo para la aparición, expansión y consolidación del fenómeno suburbano.

Sin embargo, en los corregimientos próximos al municipio, el impacto a nivel físico espacial a causa de los movimientos migratorios, es totalmente contrario a lo sucedido en el centro urbano, ya que los asentamientos poblacionales se han establecido en menor proporción, aunque de forma esporádica, lleva a pensar, que hay un interés por parte de la población por establecer usos urbanos en suelo rural.

Con los movimientos migratorios, la densificación demográfica ejercida en las últimas décadas en el municipio de Pereira, ha desarrollado procesos de conurbación bastante significativos en relación con el municipio de Dosquebradas, donde la expansión hacia el oriente con dicho municipio, se ha ido integrando casi de una forma perfecta con el centro urbano de Pereira y solo limitado por el río Otún. (Ver figura 13).

Figura 16. Proceso de conurbación entre el municipio de Pereira y Dosquebradas



Fuente: Elaboración propia. Imagen: Google Inc. (2013)

Este proceso de conurbación entre Pereira y Dosquebradas, puede ser considerado moderado en comparación con escenarios urbanos de mayor escala, como es el caso del área metropolitana de Medellín, donde se muestran procesos simultáneos de conurbación con otros centros urbanos más cercanos a la ciudad principal, como es el caso de Bello, Envigado, Itagüí, Sabaneta y La Estrella, considerados ya como municipios conurbados. A diferencia de ciudades como Medellín, Bogotá, o Cali, Pereira, no presentan otro tipo de conurbación diferente a la experimentada con Dosquebradas, sin embargo, este fenómeno entre ambos centros urbanos ha generado conflictos en aspectos de autonomía, de integración de servicios, de movilidad, seguridad y actividades económicas.

Según Álzate (2009):

"[...] Estas dinámicas de conurbación traen consigo profundos cambios intermunicipales producto de las nuevas y complejas sinergias entre municipios y, luego en una escala más amplia, entre regiones. Estos cambios, alteran las dinámicas cotidianas de los habitantes y exponen grandes retos a las administraciones desde la planeación de estrategias conjuntas para asumir el hecho urbano que se ha unificado desde la práctica en la vivencia cotidiana de ocupación territorial"

De acuerdo a lo anterior, los procesos de expansión conllevan a que los Planes de Ordenamiento Territorial, deban tener adecuados procesos de formulación para afrontar la dinámica de conurbación de centros urbanos, haciendo énfasis en el mejoramiento de las condiciones de vida de sus habitantes y la consolidación de los usos del suelo. De esta manera todo tipo de alternaciones en cuanto a la dinámica planificadora debe ser dirigido a optimizar las condiciones ambientales, económicas y sociales de sus habitantes

Se puede concluir que el proceso de expansión del municipio de Pereira, no ha sido estático y que por el contrario, va en crecimiento, donde cada día, la urbanización se expande por fuera de los límites del suelo urbano y de lo establecido en el plan de Ordenamiento Territorial del municipio, al igual que de los límites administrativos y del área de estudio determinado por área suburbana. Por ello, es importante vincular un proceso de coordinación del POT, coherente a escala regional, cuya regulación brinde un

desarrollo ambiental social y económicamente sostenible al municipio, frente a los procesos expansión territorial.

5.4. Clasificación del suelo en el municipio de Pereira

La superficie total del municipio es de 68.551 hectáreas (CARDER, 2010), de las cuales 2.710 corresponden a la superficie urbana y 35.665 a la rural. La delimitación del actual Suelo Suburbano del Municipio de Pereira, fue definida en el Plan de Ordenamiento Territorial en el año 2000. Así el POT destinó para esta categoría de suelo rural cerca de 8 mil hectáreas (7.652 hectáreas), lo que representa más de 3 veces la extensión actual del área urbana; este suelo se encuentra localizado principalmente en el costado occidental, sur del área urbana y en franjas relacionadas con los principales corredores viales de comunicación regional.

Tabla 3. Clasificación del suelo del Municipio de Pereira

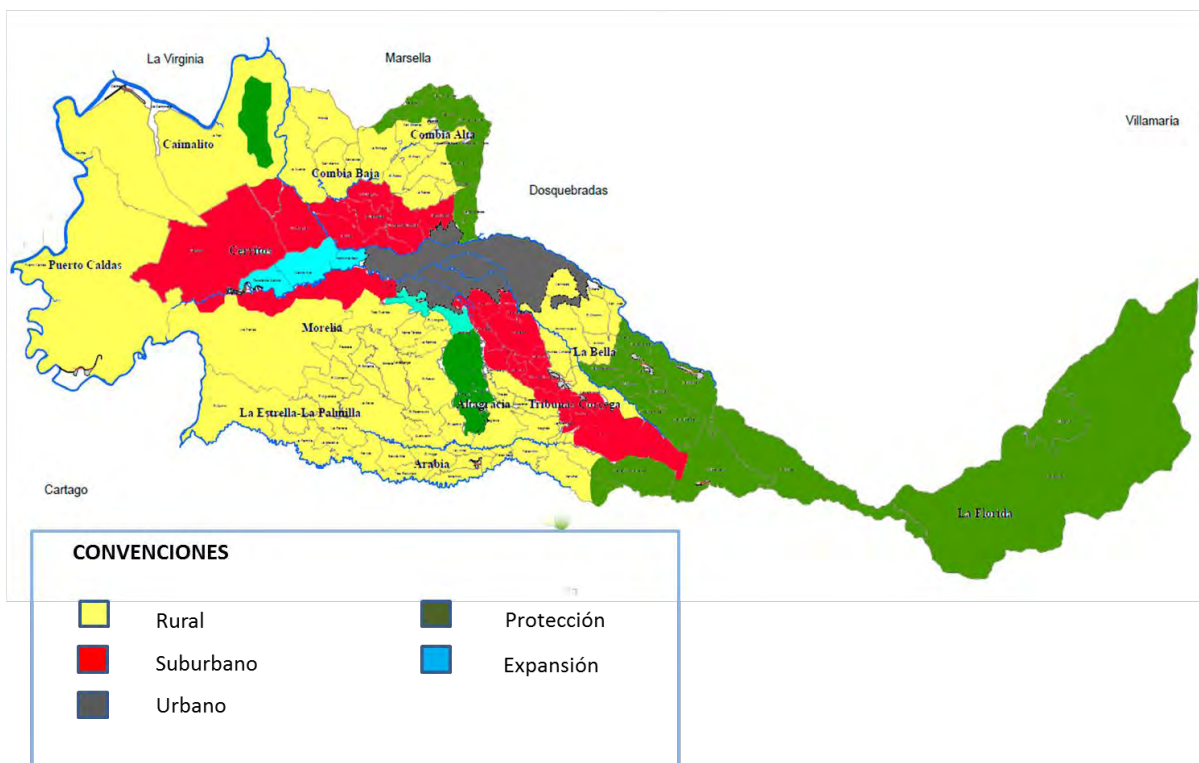
CLASIFICACIÓN EL SUELO SEGÚN POT	ÁREA EN HECTÁREAS	PROPORCIÓN EXTENSIÓN
SUELO URBANO	2.710	3,90%
SUELO RURAL	35.665	51,01%
SUELO SUBURBANO	7.652	12,60%
SUELO DE EXPANSIÓN	1.542	2,51%
SUELO DE PROTECCIÓN (RURAL, SUBURBANO Y URBANO)	20.982	30,02%
TOTAL DEL MUNICIPIO	68.551	100%

Fuente: Elaboración propia, Información de Municipio de Pereira (2008)

Mediante la siguiente ilustración se muestra la clasificación actual el suelo en el municipio de Pereira, en donde se incluyen las categorías de suelo urbano, rural, expansión y las sub categorías correspondientes al suelo suburbano y suelo de protección de acuerdo a lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial para el municipio de Pereira.

Figura 17. Clasificación del suelo en el municipio de Pereira

CLASIFICACION DEL SUELO EN EL MUNICIPIO DE PEREIRA



Fuente: Elaboración propia con imagen Municipio de Pereira (2008)

En cuanto a la planificación del territorio, se han definido 15 Zonas dentro del Plan de Ordenamiento Territorial Municipal, para el área urbana y de expansión, entre ellas se encuentran: la zona del centro metropolitano, sector oriental, sector Otún Consota, sector sur y sector occidental Galicia; El área rural está constituida por 12 corregimientos (Altagracia, Arabia, Caimalito, Cerritos, Combia Alta, Combia Baja, La Bella, La Estrella-La Palmilla, La Florida, Morelia, Puerto Caldas y Tribunas); los más poblados son Tribunas, Cerritos y Altagracia.

5.5. Delimitación Área de estudio

Para la delimitación del área de estudio se hace referencia a lo establecido en El Plan de Ordenamiento Territorial de Pereira, en su artículo 20, donde se retoma de forma literal la definición del suelo suburbano de la ley 388, como una categoría del suelo Rural establecida como:

2- CATEGORÍAS. a- SUELO SUBURBANO (categoría del suelo rural). *“Está constituido por las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el auto-abastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994. (...)”.* (Municipio de Pereira, 2000).

Así mismo, el POT define y delimita cuatro (4) grandes zonas suburbanas: la zona Norte, la zona occidental, la zona sur y sur-Oriental (artículo 30). Adicionalmente se caracteriza por diferenciarse en tres grades tipos, (artículo 271), según su localización y su función dentro del Modelo Territorial (Municipio de Pereira, 2008):

De acuerdo a esto se hace la delimitación del área de estudio por medio de la siguiente ilustración en donde se muestra los corregimientos que involucran las zonas suburbanas a estudiar, su relación con el suelo urbano y de expansión.

Figura 18. Delimitación área de estudio



Fuente: Elaboración propia. Con imagen Municipio de Pereira (2008)

La figura 9, se muestra el área actual de territorio comprendido por la Ciudad de Pereira en la cual, se hace énfasis en su periferia como área de estudio, expresada por varios sectores o “anillos” periféricos que determinan la zona suburbana del municipio de Pereira, la cual, se encuentra delimitada de la siguiente manera, según Municipio de Pereira (2008):

“[...] al norte por el **SECTOR DE COMBIA** con un área de 1.398 Ha (18,26%); la zona occidental: por el **SECTOR DE CERRITOS**, con un área de 2.879 Ha (37,06%) que incluye el sector de la Quebrada el Caucho y la Quebrada la Cristalina; la zona sur. Localizada en el sector sur de la ciudad, corresponde a la **ZONA EJE VIA A MORELIA**, Con un área de 1.078 Ha (14,08%) y la zona sur –oriental comprendida por el **SECTOR TRIBUNAS** con un área de 2.297 Ha. (30,01%), la cual comprende los centros poblados de Huertas, Tribunales, Condina y el Manzano”.

Por medio de la tabla 2, se puede observar el área los corregimientos y su participación en el suelo suburbano a estudiar y que a su vez están definidos en el POT del municipio de Pereira.

Tabla 4. Corregimientos de Pereira con participación en el suelo Suburbano

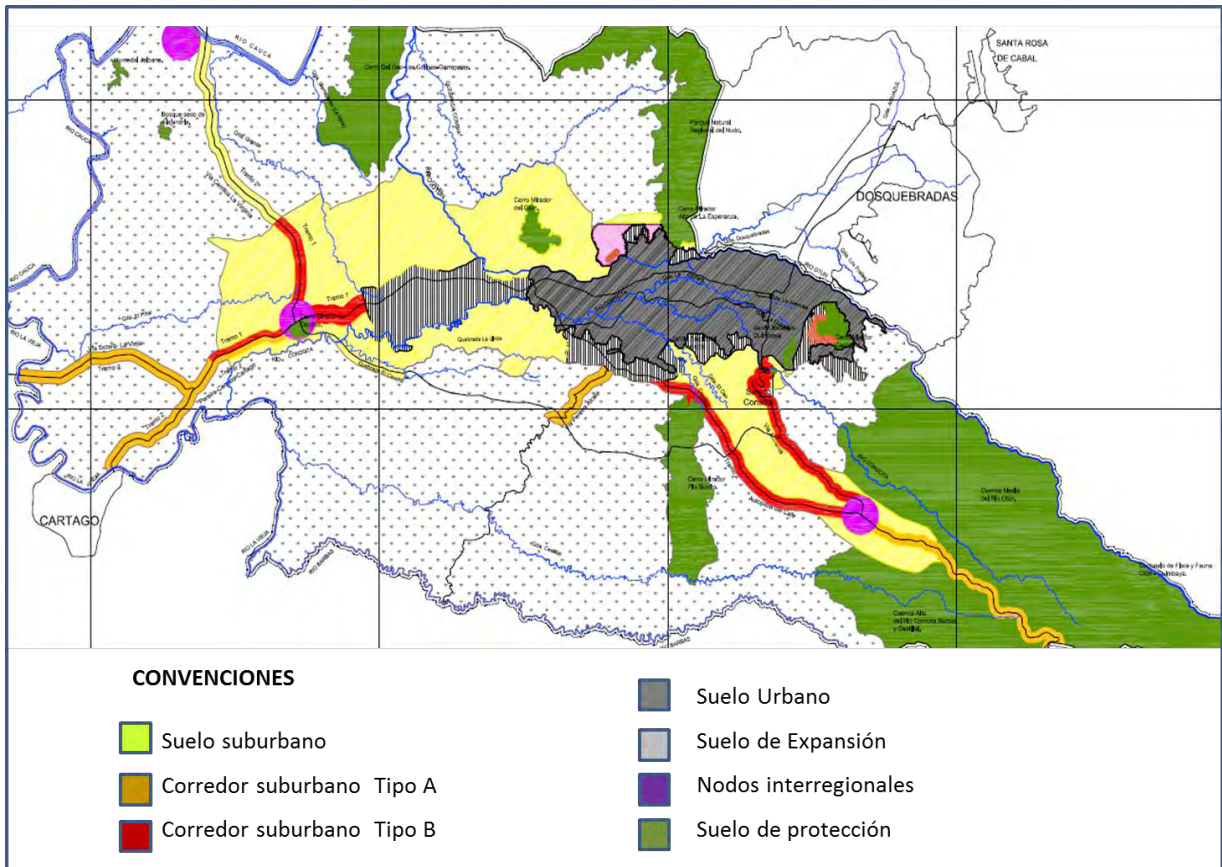
CORREGIMIENTO	ÁREA HAS	ÁREA(HAS) EN SUELO SUBURBANO	%
CERRITOS	4.041	2.879	37,06%
TRIBUNAS CÓRCEGA	5.204	2.297	30,01%
COMBIA BAJA	4.588	1.398	18,26%
MORELIA	6.538	1.078	14,08%
TOTAL SUELO SUBURBANO		7.652	100%

Fuente: Elaboración Propia, Información: CARDER (2000)

Así mismo, dentro de la delimitación del área de estudio se muestran los corredores suburbanos interregionales (clasificados tipo A y Tipo B según el POT) como la vía Armenia; vía Pereira –Cerritos- Cartago; vía Cerritos - La Virginia; Via Autopista del café; vía Sotará-río la vieja; Vía Pereira-armenia (punto 30-terminal y punto 30- El pollo); Vía Pereira-Alcalá.

A continuación se muestra el plano síntesis de la delimitación del área de estudio a partir de la zonificación establecida por el POT, en el cual se incluye las zonas suburbanas y los corredores suburbanos en relación con el suelo urbano, de expansión y de protección. .

Figura 19. Síntesis de la delimitación del área de estudio según lo establecido por el POT del municipio de Pereira



Fuente: Municipio de Pereira (2008)

De acuerdo a esto y a partir de la metodología propuesta, el área de estudio seleccionada permitirá reconocer la caracterización del territorio, como objeto de análisis, valoración e investigación aplicada para explorar la realidad de los territorios suburbanos, su transformación e impacto sobre la ciudad y el municipio. Así mismo reconocer el comportamiento de los tipos de suburbanismo que actúan un territorio, debido a que éste, no se comporta de forma homogénea, debido a la pluralidad físico espacial que se presenta allí. Lo que obligará a la selección de criterios a nivel tipológico para caracterizar y analizar estos suelos estableciendo los parámetros a implementar en cuanto a regulación se refiere.

Capítulo II. Tendencias de ocupación del suelo suburbano en el municipio de Pereira (Diagnostico)

La investigación plantea, que ante la falta de instrumentos para el control del suelo suburbano en el municipio de Pereira, es necesario formular una aproximación de instrumento modelo basado en lineamientos de planificación territorial, como insumo de apoyo a la toma de decisiones en materia de regulación e intervención de dicho suelo.

Para lograr esto, es necesaria la elaboración de un diagnóstico sobre las dinámicas que actúan en el suelo suburbano, reconociendo las tendencias de ocupación, las características de los usos del suelo y su influencia en el crecimiento inadecuado de dichos territorios. De esta manera, se facilitará la formulación de los lineamientos que apoyen la adecuada planeación del suelo suburbano y complementen la lectura establecida por el plan de ordenamiento territorial.

1. Tendencia de ocupación en el suelo suburbano por Configuración territorial municipio de Pereira

Dentro del suelo suburbano las tendencias dirigidas ***en función a la configuración del territorio***, se entienden como aquellas que cumplen el papel de articuladores interregionales o participan como elementos dirigidos a la conurbación con el área urbana en diferentes escalas o niveles. Así mismo, funcionan como puntos donde convergen diversos usos, en especial de carácter comercial, en los que se incluyen los corredores suburbanos, los centros suburbanos y los nodos interregionales.

A partir de la categorización ya definida dentro de la ley 338 del 1997 y el decreto 3600 de 2006 y el Plan de Ordenamiento Territorial para el municipio de Pereira, el suelo suburbano ocupa 7.652 hectáreas, equivalente al 12.6% del total el suelo del municipio, de este porcentaje, la ocupación del suelo por la tendencia en función a la configuración territorial equivale aproximadamente el 3% representada a los corredores suburbanos y nodos interregionales.

1.1. *Procesos de suburbanización en el suelo suburbano de Pereira por Configuración territorial*

Según Giraldo, Osorio y Tobón (2013):

“[...] la suburbanización en el municipio de Pereira se presume tiene su origen por un proceso espontáneo establecido con anterioridad a la promulgación del Plan de Ordenamiento Territorial, este proceso se aceleró a partir del año 2000 cuando el POT estableció las áreas destinadas a la suburbanización, así como las normas generales que regulan los usos, actividades y la forma de ocupación del suelo suburbano, el POT definió en términos generales dos grandes categorías de dicho suelo, los Corredores Viales, y las Zonas o Globos de Suelo Suburbano.”

De acuerdo a esto, se observa, que los corredores suburbanos tanto por conurbación urbana y articulación regional, desarrollan usos vinculados al comercio, la industria y servicios, ocupando aproximadamente el 15% del total del suelo suburbano del municipio. Sin embargo, el uso residencial es la actividad de mayor intensidad y desarrollo, no solo sobre los corredores viales, sino también en el resto del área suburbana. Ésta se encuentra representada, en su mayoría, por asentamientos campesinos, parcelaciones de vivienda campestre y condominios.

En cuanto a la densidad de los usos varía notoriamente dependiendo de las condiciones físico-espaciales, la relación con el área urbana y la demanda a nivel de movilidad que presenta el corredor. Sin embargo, existe mayor densificación en los corredores por

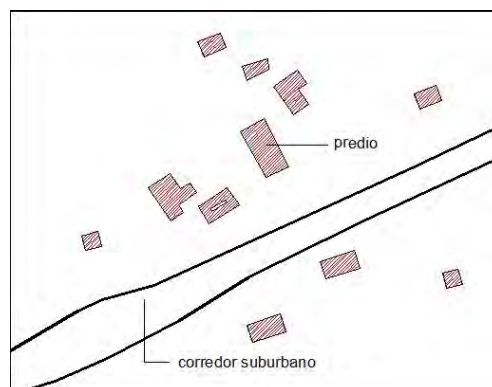
conurbación urbana que aquellos con tendencia a la articulación regional, como el caso de la vía punto 30-terminal (vía Armenia), la cual se caracteriza por ser el corredor suburbano de mayor densidad dentro del municipio, cuyos usos generan importantes concentraciones prediales en varios de los tramos del corredor, convirtiéndolos en puntos de referencia y centros poblados de pequeña escala. Como consecuencia de la acelerada dinámica de densificación en la ocupación el suelo, el crecimiento de los asentamientos sobre los corredores viales se han desarrollado con un nivel de dispersión bastante notorio sin ningún tipo continuidad predial y control espacial.

A continuación y por medio de ejemplos se evidenciará algunas de los modelos de ocupación existentes que promueven el crecimiento inadecuado dentro del suelo suburbano, en este caso sobre los corredores viales.

1.1.1. Modelos de ocupación en el suelo suburbano de Pereira por Configuración territorial

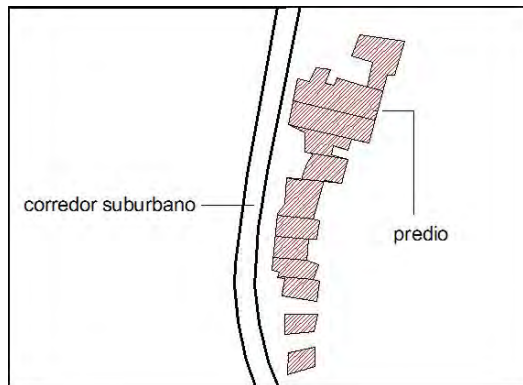
Dentro del suelo suburbano se mencionan dos tipologías de ocupación que estructuran el crecimiento sobre los corredores suburbanos (Municipio de Pereira, 2006c; 2006b):

Figura 20. Tipología de ocupación: lineal dispersa



Fuente: Elaboración propia

Figura 21. Tipología de ocupación: lineal Concentrada



Fuente: Elaboración propia

1.2. Corredores suburbanos

Una de las dinámicas que más interviene en la estructuración territorial es la incidencia de los corredores viales suburbanos, los cuales actúan como *"filtros de urbanización"* entre centros urbanos próximos (Delgado, 2003) presentando cierta correspondencia con fenómenos de conurbación o de interacción entre dichos centros.

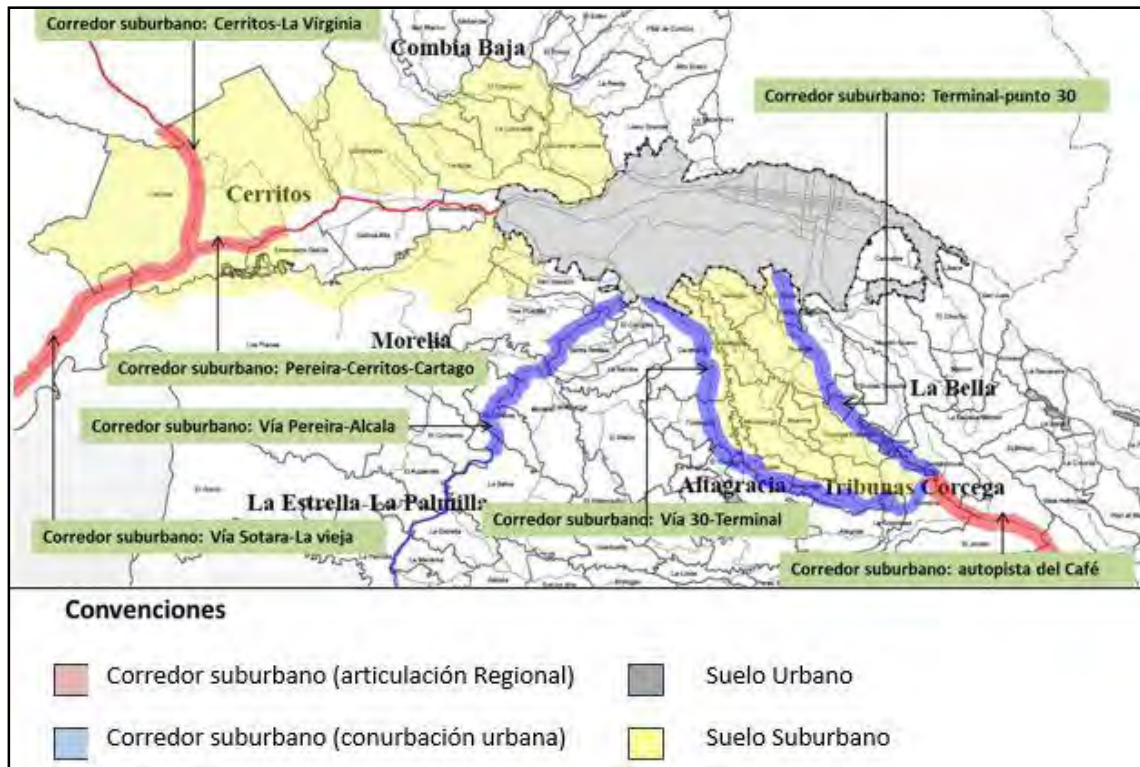
Según Arango (2007) *"Los corredores funcionan como conectores entre el centro urbano y las subregiones próximas marcando una tendencia hacia la consolidación de redes regionales dentro de un fenómeno de ciudad región o región construida."*

En el país, por medio del decreto 3600, artículo 10, se establecen una serie de parámetros que clasifican como corredores viales suburbanos a todas las áreas paralelas a las vías intermunicipales o de primer orden, cumpliendo con un ancho máximo de 300 metros, desde el borde de la vía y permitiendo el desarrollo de actividades, pero con restricción, en cuanto a uso, intensidad y densidad. De igual forma, el decreto es muy enfático en establecer el papel de las Corporaciones Autónomas Regionales, para brindar no solo, una sostenibilidad de dichos corredores, sino también las respectivas restricciones en relación con el perímetro urbano.

En el caso del municipio de Pereira, se hace la asignación de los corredores suburbanos, a aquellos corredores interregionales cuyas franjas es de 200m,y se encuentran a ambos costados de las vías; de acuerdo a lo establecido en el POT, estos corredores viales están clasificados en dos tipologías: Tipo A y Tipo B, ya que algunos de ellos se encuentran vinculados a corredores de integración regional nacional de gran peso estratégico y soportan actividades comerciales, industriales y de servicios. A pesar de que estos parámetros normativos buscan una regulación adecuada de los corredores suburbanos, son aportes aún muy generales sobre las dinámicas que intervienen dentro de este suelo suburbano. En lo que respecta al municipio de Pereira, se puede afirmar, que el proceso de suburbanización se ha visto en gran medida beneficiado por la normatividad establecida para planificación y ordenamiento municipal, el cual ha permitido que muchos de los asentamientos se localicen en suelo rural con usos propios del suelo urbano. Que en el caso de los corredores viales suburbanos, vinculan usos de tipo industrial, comercial, de servicios y residencial.

A continuación, de acuerdo las características propias del contexto físico espacial y de uso definido en el suelo suburbano del municipio de Pereira, se han clasificado los corredores viales en dos categorías: ***Por articulación regional y por Conurbación urbana.***

Figura 22. Corredores suburbanos por conurbación metropolitana y articulación regional en el municipio de Pereira y municipios circundantes



Fuente: Elaboración Propia. Información Secretaria de Planeación (2006b)

1.2.1. Corredores suburbanos por Conurbación urbana

En los corredores suburbanos por Conurbación urbana, a diferencia de los corredores por articulación, la tendencia de ocupación del suelo es por medio de la concentración de los asentamientos que forman centros densificados a lo largo de sus tramos viales, en los cuales, interactúan los usos residenciales, de servicios, equipamientos y el uso comercial. Sin embargo, existen pequeños grupos cuya ocupación del suelo es dispersa, en especial, de uso residencial con tipologías basada en viviendas campestres individuales.

Se puede observar que el origen de la concentración en este tipo de corredores suburbanos, se da por la mixtura de usos, en especial, por la relación que se da entre el uso comercial y el residencial ya que los asentamientos campesinos, no solo cumplen una función de alojamiento, sino también de tipo productiva, aprovechando las posibilidades que brinda el flujo vehicular del corredor, es una relación de complementariedad que

permite no solo la explotación de dichos usos, sino, la aparición de equipamientos y servicios que favorecen a los pobladores naturales del sector. En cuanto a la artificialidad del suelo, en los corredores vía armenia, terminal-punto 30 y punto 30- El pollo (variante sur), debido a las, condiciones topográficas la expansión, en especial del uso residencial por medio de la vivienda campestre Unifamiliar, sobre áreas sobre el territorio es limitada.

Este tipo de corredores, se caracterizan por funcionar como conectores entre el suelo urbano y el suelo rural, los cuales, promueven el crecimiento de varias unidades que se integran para formar un solo sistema a través de diversas actividades que involucran comercio, vivienda y servicios; su desarrollo genera a lo largo plazo fuertes densidades en los usos del suelo. Entre los corredores suburbanos que se encuentran bajo esta tendencia se tiene:

A. Corredor suburbano Pereira- Armenia (punto 30 – terminal; punto 30 – El Pollo)

Este eje vial se ubica desde el límite del perímetro urbano (Caracol- La Curva), hasta la intersección de punto 30. Es un corredor suburbano cuya localización ha concentrado una alta densidad en cuanto a usos del suelo relacionados con el desarrollo económico del transporte y el turismo, de los cuales, las zonas identificadas dentro de este corredor suburbano con mayor densidad, son los tramos del punto 30 –el pollo y punto 30-terminal; ambos corredores requieren un tratamiento diferente, ya que el primero cumple un papel de variante interregional y puede absorber usos más pesados y de mayor impacto; caso contrario al segundo cuyas funciones deben estar dirigidas a posibilitar y apoyar el uso turístico y ser compatible con el sistema de centros poblados del corregimiento que se articulan en torno a este eje. Los principales usos del suelo que intervienen en este corredor corresponden a usos de recreación, turismo, y esparcimiento ya que al funcionar como conector intermunicipal, entre la vía Perera – Armenia, absorbe importantes flujos que favorecen a consolidar y fortalecer la dinámica turística del corredor.

Se puede observar, que los usos del suelo no solo han generado un fortalecimiento de este corredor suburbano hacia una vocación turística, sino también a los asentamientos próximos a éste, puesto que muchos de ellos dependen de la dinámica comercial y turística para su sostenimiento dentro del corregimiento, lo que ha incentivado la

proliferación de proyectos de construcción en las veredas aleñadas dentro del corregimiento, promoviendo la dispersión a lo largo del corredor y en muchos de los casos, sin algún tipo de dialogo urbano con los asentamientos ya existentes. Pero no solo se evidencia una fuerte dinámica en cuanto a la construcción de vivienda dispersa, sino también la llegada de usos de alto impacto como industrias pesadas o comercio sobre el corredor suburbano, gracias a las posibilidades de localización.

B. Vía punto 30 – terminal

Es el corredor por conurbación urbana con más alta densidad de usos, en los cuales interactúan el uso residencial con asentamientos campesinos y el uso comercial, formando importantes áreas de servicios como restaurantes y hosterías, aprovechando el alto flujo vehicular del corredor. La ocupación del suelo es con tendencia a la concentración, formando pequeños centros poblados; sin embargo, hay una presencia mínima de dispersión, gracias a las condiciones físicas del lugar que dificultan la expansión sobre el territorio.

Figura 23. Ejemplo de ocupación por la tipología “Lineal dispersa” en el corredor suburbano Vía autopista del café (punto 30-Terminal)



Fuente: Elaboración propia, Imagen Google Inc. (2013)

Figura 24. Ejemplo de ocupación por la tipología "lineal concentrada" en el corredor suburbano Vía autopista del café (punto 30-Terminal)



Fuente: Elaboración propia. Imagen Google Inc. (2013)

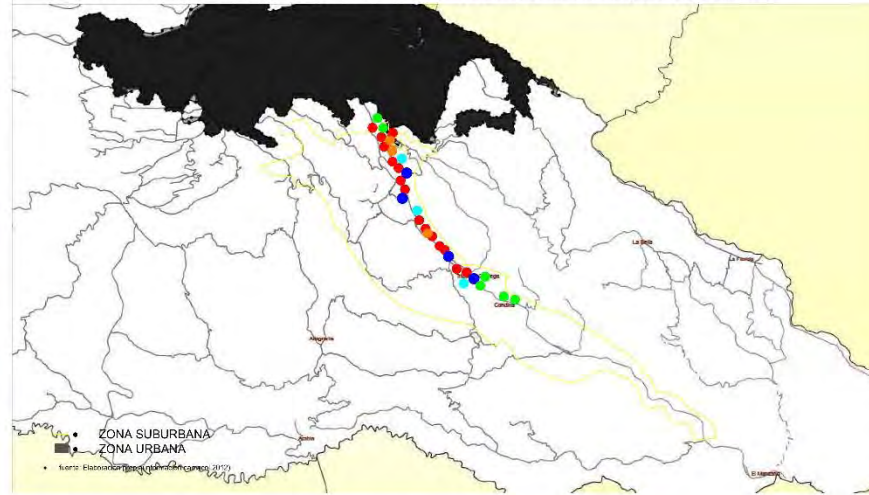
A continuación por medio de la ficha se hace una síntesis del corredor suburbano Vía autopista del café (punto 30-Terminal):

Ficha 1. Corredor Suburbano Punto 30 - El Terminal

REGISTRO FOTOGRAFICO- CORREDOR SUBURBANO



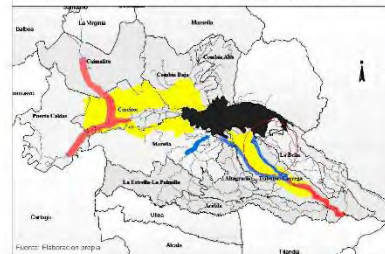
INTENSIDAD DE LOS USOS DEL SUELO EN EL CORREDOR SUBURBANO - VIA ARMENIA (PUNTO 30- TERMINAL)



USOS DEL SUELO CORRESPONDIENTES AL CORREDOR SUBURBANO VIA ARMENIA- TERMINAL- PUNTO 30

RESIDENCIAL	COMERCIAL	SERVICIOS	EQUIPAMIENTOS	INDUSTRIA
<ul style="list-style-type: none"> Vivienda Campesina Vivienda de Fin de semana 	<ul style="list-style-type: none"> Comercio Minorista Tipo I Comercio Minorista Tipo II Comercio al detal de drogas, medicinas y cosmeticos Comercio al detal de elementos de papeleria Comercio agropecuario al por menor Comercio al detal de articulos de aseo cacharrerias y micelaneas comercio al detal e artesanias y articulos religiosos. 	<ul style="list-style-type: none"> Servicios personales generales servicios religiosos servicios de diversion y esparcimiento publico: Restaurants y otros establecimientos de venta de comida Salas de billar Cafes Canchas de tejo Servicios de hospedaje Servicios de Mantenimiento de Maquinaria Y vehiculos 	<ul style="list-style-type: none"> De tipo recreativo: de cobertura comunal De tipo educativo: de cobertura comunal: colegio, centro de desarrollo vecinal De tipo cultural de cobertura comunal: centros culturales, casa cultural bibliotecas De seguridad de Cobertura barrial, centros de atención inmediata CAI De transporte de cobertura comunal : terminal de transporte 	<ul style="list-style-type: none"> INDUSTRIA LIVIANA Productos alimenticios Productos de la Madera Incluido muebles

Localización Corredor suburbano por Conurbación Metropolitana



Vista Aerea Corredor suburbano Via Pereira - Alcalá



C. Vía Armenia El pollo- Punto 30 (variante sur)

A diferencia del corredor Vía armenia terminal- punto 30, existe una baja tendencia por concentración en cuanto a la ocupación del suelo y a la densidad en cuanto a usos sobre el corredor; el uso residencial por medio de parcelaciones de vivienda campestre individual con algunas agrupaciones y condominios, se consolida como el uso predominante con una leve tendencia a la dispersión. Aun así, existe una fuerte dinámica de parcelación y zonas verdes productivas destinadas a actividades agropecuarias y siembra de café.

Figura 25. Ejemplo de ocupación por la tipología “Lineal dispersa” en el corredor suburbano Vía autopista del café (punto 30-El Pollo)



Fuente: Elaboración propia. Imagen Google Inc. (2013)

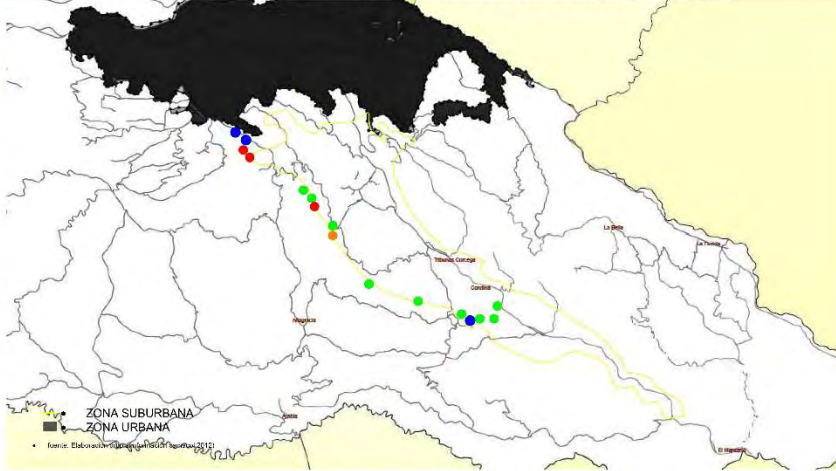
A continuación por medio de la ficha se hace una síntesis del corredor suburbano Vía autopista del café (punto 30-El Pollo):

Ficha 2. Corredor suburbano Punto 30 - El Pollo

REGISTRO FOTOGRAFICO- CORREDOR SUBURBANO



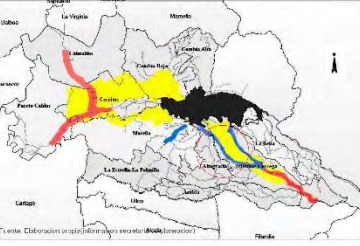
INTENSIDAD DE LOS USOS DEL SUELO EN EL CORREDOR SUBURBANO - VIA ARMENIA (PUNTO 30- EL POLLO)



USOS DEL SUELO CORRESPONDIENTES AL CORREDOR SUBURBANO VIA ARMENIA- TERMINAL- PUNTO 30

RESIDENCIAL	COMERCIAL	SERVICIOS	EQUIPAMIENTOS	INDUSTRIA
<ul style="list-style-type: none"> Vivienda Campesina Vivienda de Fin de semana Unifamiliar Bifamiliar 	<ul style="list-style-type: none"> Comercio Minorista Tipo I 	<ul style="list-style-type: none"> Servicios personales generales Restaurantes y otros Establecimientos de venta de comida 		Industria Liviana <ul style="list-style-type: none"> Industria de productos alimenticios Industria de Madera

Localización Corredor suburbano por Conurbación Metropolitana



Vista Aerea Corredor suburbano Via Punto 30- El Pollo



D. Corredor suburbano Pereira- Alcalá

Se encuentra ubicado desde el límite de la zona sur de expansión, hasta el centro poblado de Morelia. Es un corredor cuyo eje vial es el más reducido en comparación a los otros corredores suburbanos por conurbación como el punto 30-terminal y punto 30- El Pollo de la vía Armenia; se caracteriza por presentar asentamientos campesinos a lo largo del eje vial y viviendas campestres de fin de semana, ubicadas especialmente en el tramo final del corredor, estas viviendas, se emplazan sin ningún tipo de articulación con los asentamientos campesinos y de forma dispersa, a lo largo del tramo vial, en cierta medida para facilitar el acceso a las mismas.

Con los asentamientos campesinos, lo largo del corredor, se forman pequeños nodos poblados en los cuales se insertan usos relacionados con la industria liviana dirigida a la producción del café, equipamientos de tipo educativo y de seguridad y uso comercial tanto de tipo minorista como informal que complementan el uso residencial.

El corredor suburbano de la vía Perera-Alcalá, presenta una densidad moderada en cuanto a la ocupación del suelo, prevalecen los usos de tipo comercial y residencial, que en algunos sectores, se integran formando zonas mixtas especialmente los ocupados por asentamientos campesinos.

El uso residencial presenta la mayor tendencia a la dispersión, con tipologías de vivienda unifamiliar y en algunos casos, condominios campestres ubicados en la última parte del tramo, a diferencia de los anteriores corredores, las zonas verdes no productivas abarcan grandes extensiones de territorio.

Figura 26. Ejemplo de ocupación por la tipología “Lineal dispersa” en el corredor suburbano Vía Pereira- Alcalá



Fuente: Elaboración propia, Imagen Google Inc. (2013)

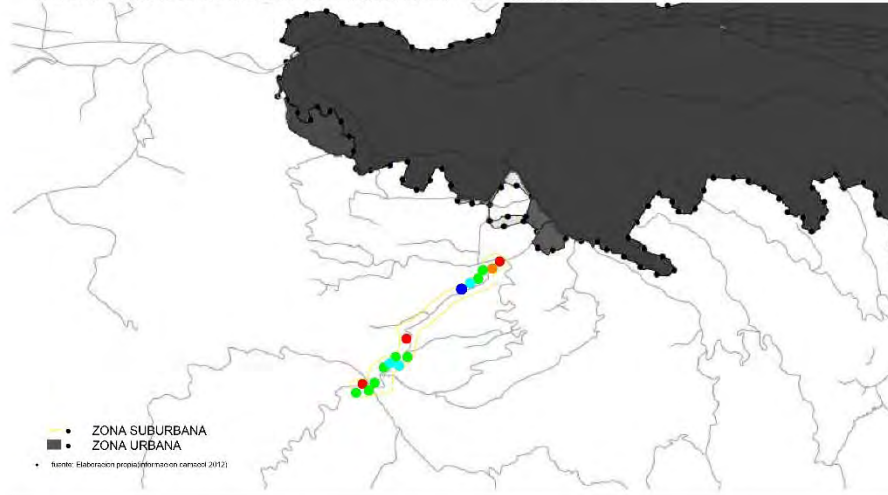
A continuación por medio de la ficha se hace una síntesis del corredor suburbano Vía Pereira- Alcalá:

Ficha 3. Corredor suburbano Pereira-Alcalá

REGISTRO FOTOGRAFICO- CORREDOR SUBURBANO



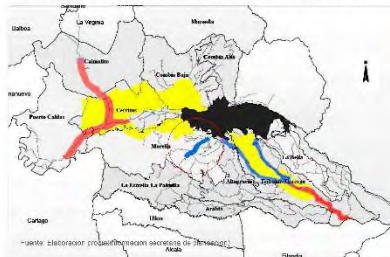
INTENSIDAD DE USOS DEL SUELO EN EL CORREDOR SUBURBANO - VIA PEREIRA-ALCALA



USOS DEL SUELO CORRESPONDIENTES AL CORREDOR SUBURBANO VIA PEREIRA- ALCALA

RESIDENCIAL	COMERCIAL	SERVICIOS	EQUIPAMIENTOS	INDUSTRIA
<ul style="list-style-type: none"> Vivienda Campesina Condominios Parcelaciones campesinas 	<ul style="list-style-type: none"> Comercio Minorista Tipo I Comercio Minorista Tipo II Comercio Informal Comercio agropecuario Cacharrerías y Misceláneas Droguerías 	<ul style="list-style-type: none"> Servicios Religiosos 	<ul style="list-style-type: none"> De tipo Recreativo: Unidades Deportivas De tipo Educativo de cobertura comunal: Colegios De cobertura Comunal: Centros de salud De Seguridad: Inspección de Policía 	<ul style="list-style-type: none"> Industria Liviana: Producción de café

Localización Corredor suburbano por Conurbación Metropolitana



Vista Aerea Corredor suburbano Via Pereira - Alcalá



1.2.2. Corredores suburbanos por articulación regional

En los corredores suburbanos con tendencia a la articulación, existe una fuerte presencia de asentamientos dispersos a lo largo del tramo vial, correspondientes a usos de tipo comercial y de servicios que abarcan grandes áreas sin ningún tipo de restricción normativa, involucrando redes hídricas y zonas forestales, generando serias modificaciones a la estructura ambiental definida en el corredor. El uso residencial presenta el mayor índice de dispersión sobre los corredores con tipologías basadas en viviendas unifamiliares, condominios campestres y asentamientos campesinos con una intensiva artificialización del suelo y zonas verdes no productivas que cumplen una función complementaria en dichos condominios, como áreas libres y de esparcimiento.

Los corredores suburbanos inscritos dentro de esta categoría son aquellos que comunican las áreas de expansión del centro urbano, con los corregimientos próximos, a través de los ejes viales, donde sus intersecciones forman nodos interregionales. Dentro del área de estudio en el municipio de Pereira, los corredores suburbanos bajo esta tendencia son:

A. Corredor suburbano Pereira – Cerritos – Cartago

Este corredor suburbano se encuentra ubicado desde el límite de la zona occidental de expansión urbana, hasta la intersección con la vía Sotará; y de allí hasta el límite con el municipio de Cartago.

Es el corredor suburbano por articulación interregional más importante del municipio, al integrar tres centros urbanos en un punto de intersección vial, de esta forma los usos del suelo, a lo largo del corredor, se caracterizan por concentrar una fuerte densidad dirigida al desarrollo económico de tipo comercial, servicios y recreativo. De las zonas identificadas dentro de este corredor suburbano con mayor intensidad, está la intersección de Cerritos, la cual integra usos relacionados con comercio informal y de servicios de esparcimiento como paradores turísticos. Es un corredor, que al cumplir un papel de variante interregional, permite contener usos de mayor impacto referidos a la industria liviana, sin embargo, el tratamiento para este eje vial debe estar dirigido a fortalecer los

usos ya existentes relacionados con servicios, lo que significa la localización de estaciones, eco-hoteles, estaderos etc. y actividades que favorezcan a la dinámica económica del eje vial. Uno de los problemas que se presenta a lo largo del eje vial, es el crecimiento disperso de conjuntos de vivienda campestre que funcionan como sistemas independientes, en relación a los asentamientos y poblados naturales del sector; así mismo, estas zonas pobladas se encuentran insertas dentro de una estructura de asentamientos dirigidos a la recreación y esparcimiento, fuertemente impactados por usos relacionados con la industria pesada.

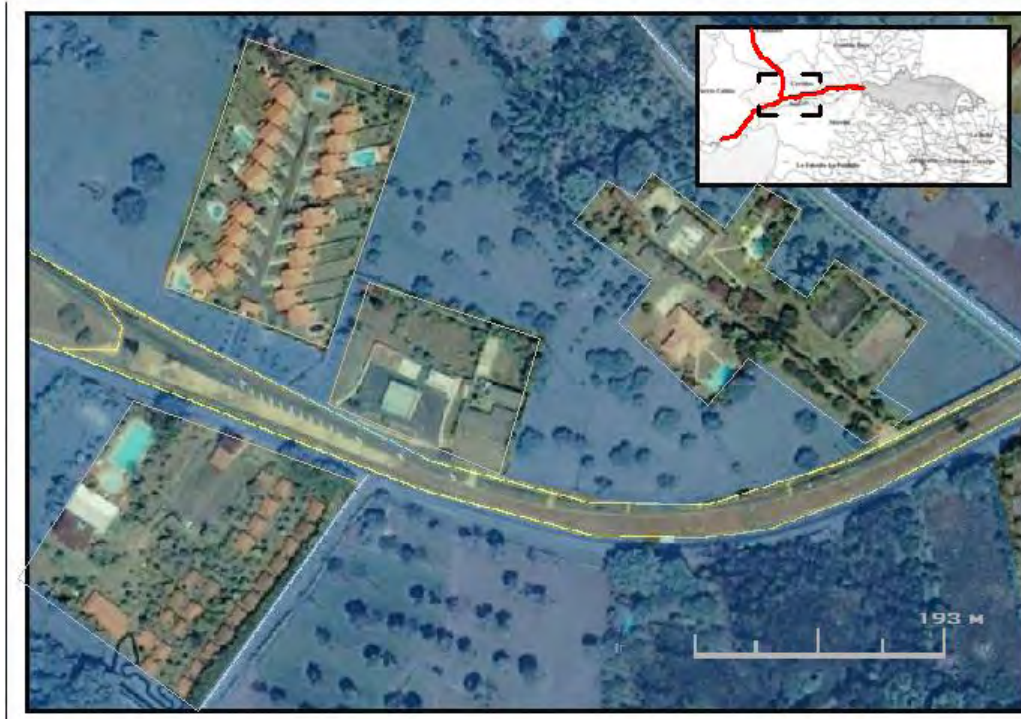
El corredor presenta una fuerte dinámica de dispersión, siendo el uso residencial el de mayor ocupación por medio de condominios campestres, que incluyen otra serie de servicios complementarios. Así mismo, se presentan grandes áreas verdes no productivas y amplias zonas destinadas a la actividad agraria. El impacto ambiental sobre este corredor es notorio, debido que muchas de estos condominios, locales comerciales y de servicios se expanden sin tener en cuenta las condiciones físicas en las que se incluyen zonas forestales y redes hídricas (Giraldo, Osorio, & Tobón, 2013).

Figura 27. Ejemplo de ocupación por la tipología “Lineal dispersa” en el corredor suburbano Pereira-cerritos-Cartago



Fuente: Elaboración propia. Imagen: Google Inc. (2013)

Figura 28. Ejemplo de ocupación por la tipología “Lineal Concentrada” en el corredor suburbano Pereira-cerritos-Cartago



Fuente: Elaboración propia. Imagen: Google Inc. (2013)

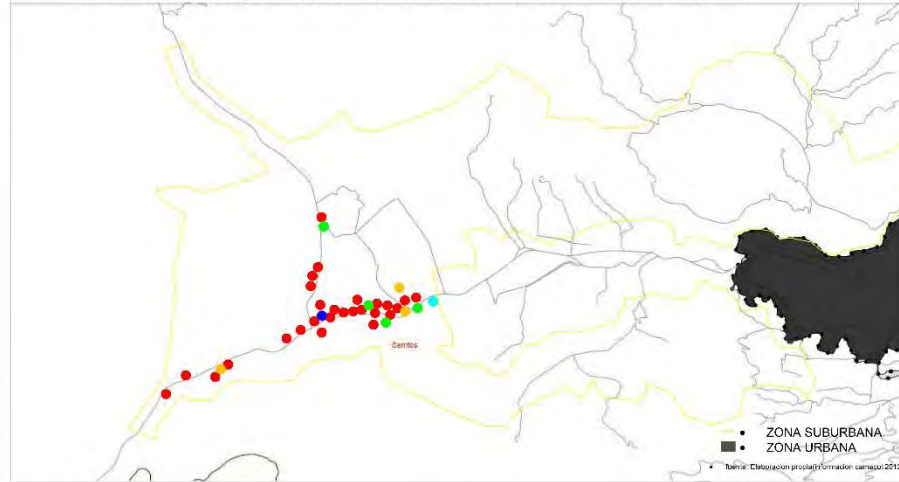
A continuación por medio de la ficha se hace una síntesis del corredor suburbano Pereira-Cerritos-Cartago:

Ficha 4. Corredor suburbano Cerritos - Cartago

Registro Fotografico



INTENSIDAD DE USOS DEL SUELO EN EL CORREDOR SUBURBANO - VIA PEREIRA - CERRITOS - CARTAGO



USOS DEL SUELO CORRESPONDIENTES AL CORREDOR SUBURBANO VIA PEREIRA - CERRITOS - CARTAGO

RESIDENCIAL	COMERCIAL	SERVICIOS	EQUIPAMIENTOS	INDUSTRIA
<ul style="list-style-type: none"> Vivienda Campestre Aguaramientos campesinos Vivienda unifamiliar Vivienda Multifamiliar 	<ul style="list-style-type: none"> Comercio Minorista Tipo I Comercio Minorista Tipo II Comercio al detal de drogas medicinas y cosmeticos Comercio al detal de elementos de papeleria Comercio agropecuario al por menor Comercio al detal de articulos de asno caderrietas y micelaneas comercio al detal e artesanias y articulos religiosos. 	<ul style="list-style-type: none"> Servicios personales generales servicios religiosos servicios de diversion y esparcimiento publico: Restaurantes y otros establecimientos de venta de comida Salas de billar Cafes Canchas de tejo Servicios de hospedaje Servicios de Mantenimiento de Maquinaria 	<ul style="list-style-type: none"> De tipo recreativo: de cobertura comunal De tipo educativo: de cobertura comunal: colegio, centro de desarrollo vecinal De seguridad de Cobertura barrial, centros de atención inmediata CAI De transporte de cobertura comunal : terminal de transporte 	<ul style="list-style-type: none"> INDUSTRIA LIVIANA Productos alimenticios, Textiles INDUSTRIA PESADA Productos plásticos.

Localización Corredor suburbano por Articulacion Regional



Vista Aerea Corredor suburbano Via Pereira - Cerritos - Cartago



B. Corredor suburbano Cerritos - La Virginia

El corredor suburbano se encuentra ubicado desde la intersección de Cerritos, hasta el Km 4.8, en el límite de la zona suburbana de Cerritos y de allí, hasta el Río Cauca en límites con el municipio de La Virginia.

Según Osorio (2013)

“[...] Este corredor suburbano junto con la vía Pereira-Cartago, la Autopista del café y la vía Pereira Armenia, están determinadas como rutas de comunicación Intermunicipal más importantes de la zona Rural del municipio y a su vez son las rutas de transporte de carga más importantes de la región.”

Figura 29. Ejemplo de ocupación por la tipología “Lineal dispersa” y “Lineal concentrada” en el corredor suburbano Vía Cerritos- La Virginia



Fuente: Elaboración propia. Imagen: Google Inc. (2013)

Esto lleva a pensar que la importancia de este eje vial, no solo, se debe en gran medida a que el modelo de ocupación adoptado por el municipio sea aprovechar las condiciones geográficas para facilitar la movilidad y el transporte entre los corregimientos y el municipio de Pereira, sino también a promover los usos del suelo, por ello su clasificación

como corredor suburbano es, en cierta medida, permitir el desarrollo de usos comerciales y de servicios acordes a la dinámica de movilidad para las cuales fueron diseñadas dichas vías. Al igual que el corredor Pereira-Cerritos- Cartago, el uso residencial predomina en la ocupación del suelo a lo largo del eje vial, hay presencia de condominios campestres pero con una tendencia más baja en relación a la intensidad de *artificialización del suelo* y predominando la dinámica de parcelación sobre la de construcción (Giraldo, Osorio, & Tobón, 2013).

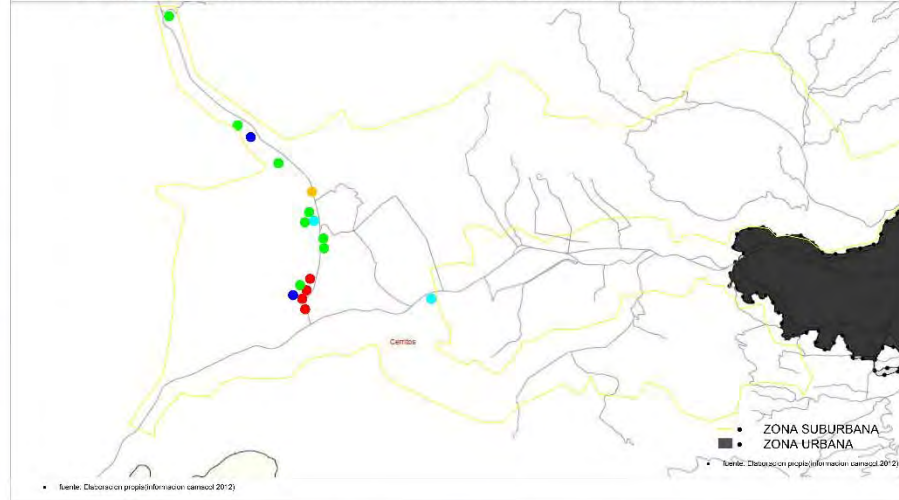
A continuación por medio de la ficha se hace una síntesis del corredor suburbano Vía Cerritos- La Virginia:

Ficha 5. Corredor suburbano Cerritos - La Virginia

Registro Fotografico



INTENSIDAD DE LOS USOS DEL SUELO EN EL CORREDOR SUBURBANO- VÍA CERRITOS - LA VIRGINIA



USOS DEL SUELO CORRESPONDIENTES AL CORREDOR SUBURBANO VÍA CERRITOS - LA VIRGINIA

RESIDENCIAL	COMERCIAL	SERVICIOS	EQUIPAMIENTOS	INDUSTRIA
<ul style="list-style-type: none"> Condominios campesinos Vivienda Unifamiliar Vivienda bifamiliar Asentamientos campesinos 	<ul style="list-style-type: none"> Comercio Minorista Tipo I Comercio Minorista Tipo II Comercio agropecuario al por menor Comercio al detal de artículos de aseo cacharrerías y miscelaneas comercio al detal e artesanías 	<ul style="list-style-type: none"> Servicios Personales Generales Servicios de diversión y esparcimiento publico: restaurantes y otros establecimientos venta de comida Servicios de diversión y esparcimiento Servicio de hospedaje 	<ul style="list-style-type: none"> Equipamientos de tipo recreativo 	<ul style="list-style-type: none"> Industria Liviana Industria de productos alimenticios

Localización Corredor suburbano por Articulación Regional



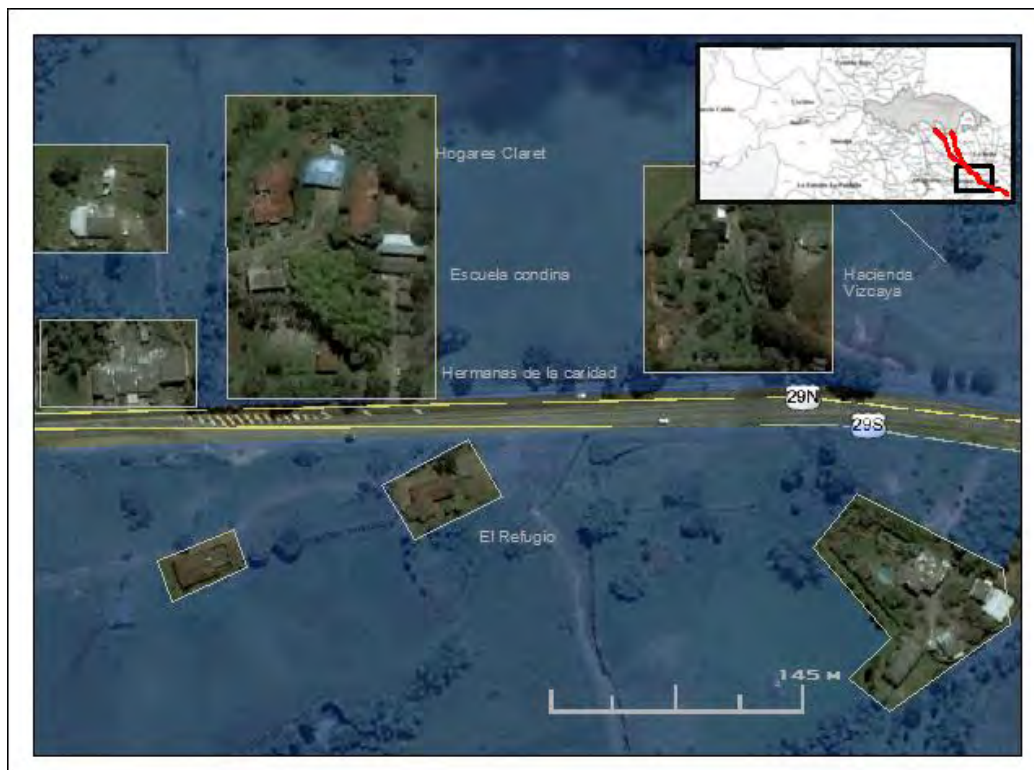
Vista Aerea Corredor suburbano Via Cerritos- La Virginia



C. Corredor suburbano Autopista del café

Este eje vial se encuentra desde el límite de la zona sur, de expansión urbana, hasta la intersección del sector denominado Punto 30 y de allí hasta el Río Barbas, sector el Manzano; Se encuentra en la zona suburbana comprendida por el corregimiento de Tribunas. Este, es un corredor suburbano con alto impacto ambiental, cuya principal característica es vincular zonas de protección a lo largo de su recorrido; el costado oriental del corredor hace parte de la cuenca alta del río Consota, lo que obliga a establecer normas urbanísticas con mayor restricción, que permitan la conservación del recurso hídrico por parte de la Corporación Autónoma Regional de Risaralda, en conjunto con las entidades municipales (Municipio de Pereira, 2006).

Figura 30. Ejemplo de ocupación por la tipología “Lineal dispersa” en el corredor suburbano Pereira Vía autopista del café (punto 30-quebrada Barbosa)



Fuente: Elaboración propia. Imagen: Google Inc. (2013)

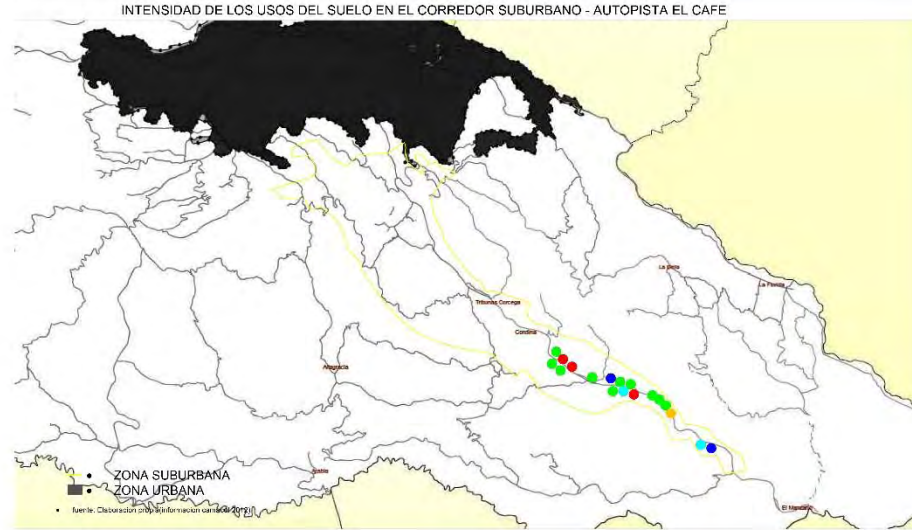
De los corredores por articulación regional, la Autopista del café(punto 30 – Barbosa), es quien presenta la menor densidad en cuanto a usos del suelo; a diferencia de los corredores anteriores, la dispersión es relativamente baja, predomina el uso residencial

cuya tipología es la vivienda Unifamiliar y las parcelaciones de vivienda campestre individual. En cuanto a la “*artificialización del suelo*” (Giraldo, Osorio, & Tobón, 2013), debido a las condiciones topográficas del sector, hay menor posibilidad de expansión de áreas libres sobre el territorio, por la presencia de zonas boscosas y corrientes hídricas.

A continuación por medio de la ficha se hace una síntesis del corredor suburbano Pereira Vía autopista del café (punto 30-quebrada Barbosa):

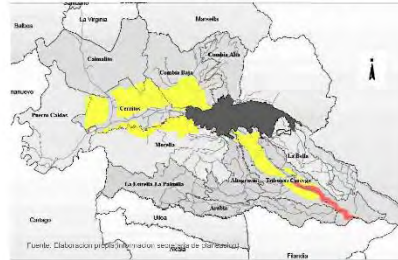
Ficha 6. Corredor suburbano Punto 30 – Quebrada Barbosa (Autopista del Café)

Registro Fotografico



RESIDENCIAL	COMERCIAL	SERVICIOS	EQUIPAMIENTOS	INDUSTRIA
<ul style="list-style-type: none"> Asentamientos campesinos 	<ul style="list-style-type: none"> Comercio Minorista Tipo I 	<ul style="list-style-type: none"> Servicios Personales Generales Servicios de diversión y esparcimiento público: restaurantes y otros establecimientos venta de comida Servicios de diversión y esparcimiento: sendero turístico el roble Servicio de hospedaje 	<ul style="list-style-type: none"> Equipamientos de tipo recreativo: zoológico de Piedra Equipamiento de tipo Educativo: De cobertura Comunal: Centro educativo tribunas 	<ul style="list-style-type: none"> Industria Liviana Industria de productos alimenticios Industria de Madera

Localización Corredor suburbano por Articulación Regional



Vista Aerea Corredor suburbano Autopista del Cafe



D. Corredor suburbano Sotará - río La Vieja

Este corredor suburbano, se encuentra ubicado desde la intersección con la vía Pereira – Cartago, hasta el río La Vieja en el límites con el municipio de Cartago. Se caracteriza por dirigir la dinámica de crecimiento poblacional del sector, a través del emplazamiento de pequeñas parcelas campestres, las cuales prohíben el desarrollo de industrias agropecuarias con actividades no pertenecientes a la liviana, por el alto impacto que puede generar sobre la comunidad all establecida.

Es un corredor con una fuerte densidad constructiva la cual se evidencia en condominios campestres y centros recreativos, la dinámica de dispersión es sectorizada es decir, existen puntos a lo largo del corredor donde se concentran todos los usos formando pequeños centros conglomerados. A diferencia de los otros corredores, donde la dispersión es mucho más constante y con menos concentración.

Figura 31. Ejemplo de ocupación por la tipología “Lineal concentrada” en el corredor suburbano Vía Cerritos-Sotará-Río La Vieja

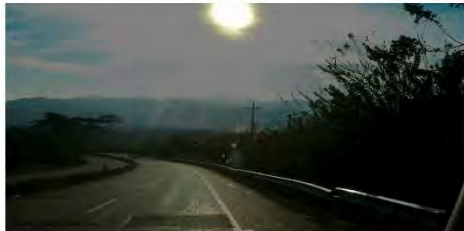


Fuente: Elaboración propia. Imagen: Google Inc. (2013)

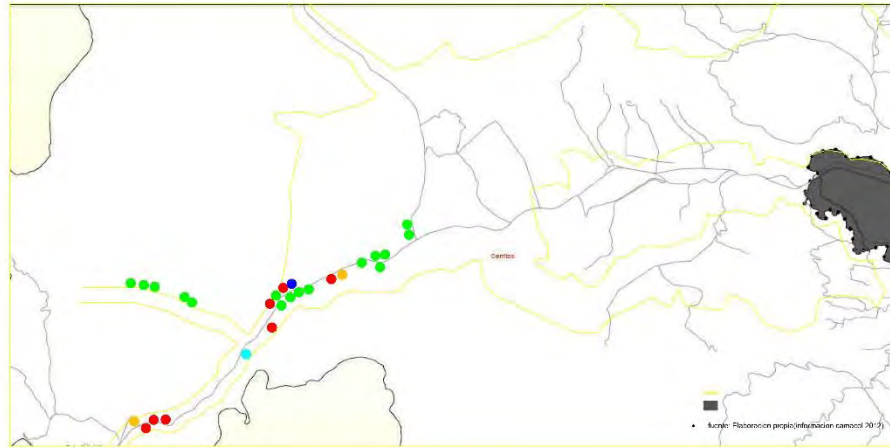
A continuación por medio de la ficha se hace una síntesis del corredor suburbano Vía Cerritos-Sotará-Rio La Vieja:

Ficha 7. Corredor suburbano Sotará - La Vieja

Registro Fotográfico



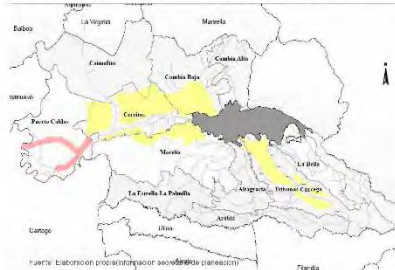
INTENSIDAD DE LOS USOS DEL SUELO EN EL CORREDOR SUBURBANO - VÍA SOTARA- RIO LA VIEJA



USOS DEL SUELO CORRESPONDIENTES AL CORREDOR SUBURBANO VÍA SOTARA- RIO LA VIEJA

RESIDENCIAL	COMERCIAL	SERVICIOS	EQUIPAMIENTOS	INDUSTRIA
<ul style="list-style-type: none"> Condominios campestres Vivienda Unifamiliar Vivienda Bifamiliar Asentamientos campesinos 	<ul style="list-style-type: none"> Comercio Minorista Tipo I Comercio Minorista Tipo II Comercio agropecuario al por menor Comercio al detail e artesanías 	<ul style="list-style-type: none"> Servicios Personales Generales Servicios de diversión y esparcimiento público: restaurantes y otros establecimientos venta de comida Servicios de diversión y esparcimiento Servicio de hospedaje 	<ul style="list-style-type: none"> Equipamientos de tipo recreativo 	<ul style="list-style-type: none"> Industria liviana <ul style="list-style-type: none"> Industria de productos alimenticios Industria de Acelus Industria Extractiva <ul style="list-style-type: none"> Industria Papelera

Localización Corredor suburbano por Articulación Regional



Vista Aérea Corredor suburbano Vía Sotara- La vieja

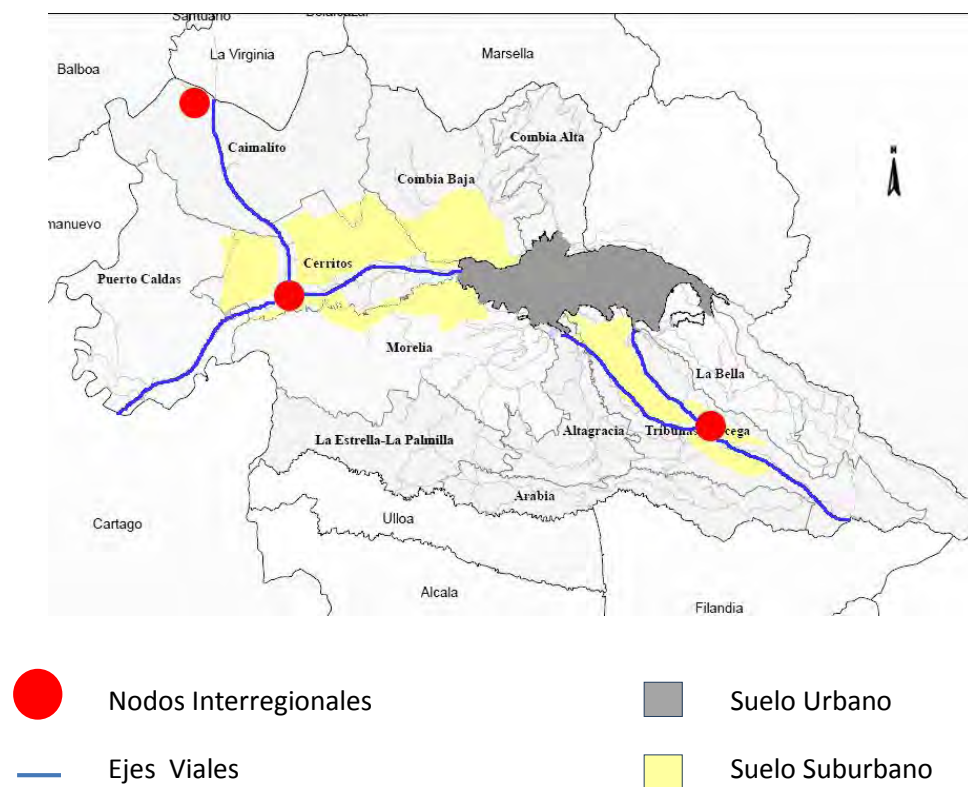


1.3. **Nodos interregionales**

Los nodos interregionales se caracterizan por ser puntos que cumplen una función estratégica a nivel territorial, cuya tenencia, busca satisfacer necesidades de implantación de usos, en especial, de equipamientos, servicios y comercio, entre otros. El Plan de ordenamiento territorial del municipio de Pereira define tres nodos interregionales ubicados en suelo suburbano correspondientes a la Intersección Cerritos-Cartago, el Punto 30 en la Autopista del Café, Eje vial de Caimalito.

A continuación se muestra la localización de los tres nodos interregionales:

Figura 32. Nodos interregionales en el municipio de Pereira y municipios circundantes



Fuente: Elaboración Propia. Información Secretaria de Planeación (2006b) y Giraldo, Osorio y Tobón (2013)










Es de aclarar, que los Nodos interregionales no son en sí una categoría de suelo suburbano, son una asignación diferenciada de usos y actividades con alguna preferencia

y estímulo desde el orden municipal, pero que sí se encuentran asociados a los corredores suburbanos interregionales, lo cual determina su localización según la apuesta estratégica del ministerio del transporte.

A continuación por medio de la ficha se hace una síntesis de los tres nodos interregionales que existen en el municipio de Pereira:

Ficha 8. Nodos Interregionales del municipio de Pereira

NODOS INTERREGIONALES DEL MUNICIPIO DE PEREIRA

<p>LOCALIZACION</p> 	<p>NODO - INTERSECCIÓN DE LAS VÍAS PEREIRA-CARTAGO Y PEREIRA-LA VIRGINIA</p> <p>DIAGNOSTICO</p> <p>Este nodo interregional se encuentra inscrito en el POT para el municipio de Pereira junto con los nodos interregionales del punto 30 (vía armenia) y Caimalito.</p> <p>Debido su ubicación estratégica sobre la intersección vial del corredor suburbano Pereira-cerritos-Cartago, Cumple una función dirigida al crecimiento espacial supliendo las demandas de usos relacionados con servicios y comercio lo largo del eje de comunicación regional.</p>	<p>VISTA GENERAL</p>  <p>VISTA AEREA</p> 
<p>LOCALIZACION</p> 	<p>NODO- INMEDIACIONES AL CENTRO POBLADO DE CAIMALITO</p> <p>DIAGNOSTICO</p> <p>El nodo se encuentra asociado al corredor suburbano correspondiente a la vía Cerritos-La Virginia dentro del área de expansión del centro urbano de Caimalito</p> <p>El nodo está dirigido a la articulación con el área urbana a través de usos relacionados con comercio minorista y equipamientos que complementen las actividades ejercidas por los asentamientos campesinos que se ubican de manera uniforme a lo largo del tramo vial que conduce a la Virginia.</p> <p>El nodo está diseñado dentro del POT para incentivar no solo la dirección que debe tomar los asentamientos urbanos en términos de expansión sino también en promover el control a la dispersión, los cuales se ven constantemente afectados por amenazas naturales vinculadas a crecientes en ciertos periodos del año y desbordamientos del río Cauca debido a la proximidad a este.</p>	<p>VISTA GENERAL</p>  <p>VISTA AEREA</p> 
<p>LOCALIZACION</p> 	<p>NODO- PUNTO 30 DOBLE CALZADA DE VÍA PEREIRA- ARMENIA</p> <p>DIAGNOSTICO</p> <p>El nodo interregional del punto 30 forma parte del conjunto de nodos de articulación del sistema de comunicación regional, planteado dentro del plan de ordenamiento territorial del municipio de Pereira, el cual busca constituir nodos de transferencia de los diferentes modos de transporte.</p> <p>por ello, se puede observar que el nodo presenta una delimitación muy general en relación a las recomendaciones técnicas en el tema de vías y transporte dictada por la normativa nacional respecto al diseño técnico realizado en la intersección; estas recomendaciones en el nodo busca generar posibilidades de desarrollo de su entorno en términos de aptitud del uso del suelo y crecimiento ordenado de los asentamientos sobre corredor suburbano.</p>	<p>VISTA GENERAL</p>  <p>VISTA AEREA</p> 

2. Tendencia de ocupación en el suelo suburbano por uso del suelo e intensidad en municipio de Pereira

Dentro del suelo suburbano, las tendencias dirigidas *en función a los usos del suelo e intensidades* (Alzate, 2009), se entienden como aquellas áreas dispuestas para el desarrollo de actividades que promuevan la producción del suelo de acuerdo a sus cualidades físicas y sociales para generar un bien económico al territorio. De acuerdo a esto, las zonas suburbanas inscritas *en función a los usos e intensidades*, representan el 86% del total del suelo suburbano del área de estudio, en comparación con la tendencia *en función a la configuración territorial* de los corredores viales que equivale al 14% del total del suelo suburbano del municipio de Pereira (Giraldo, Osorio, & Tobón, 2013). De acuerdo a esto, se presenta la ocupación en el suelo suburbano por uso e intensidad en el cual se muestra el área total de zonas artificializadas, bosques, superficies de agua y zonas agrícolas.

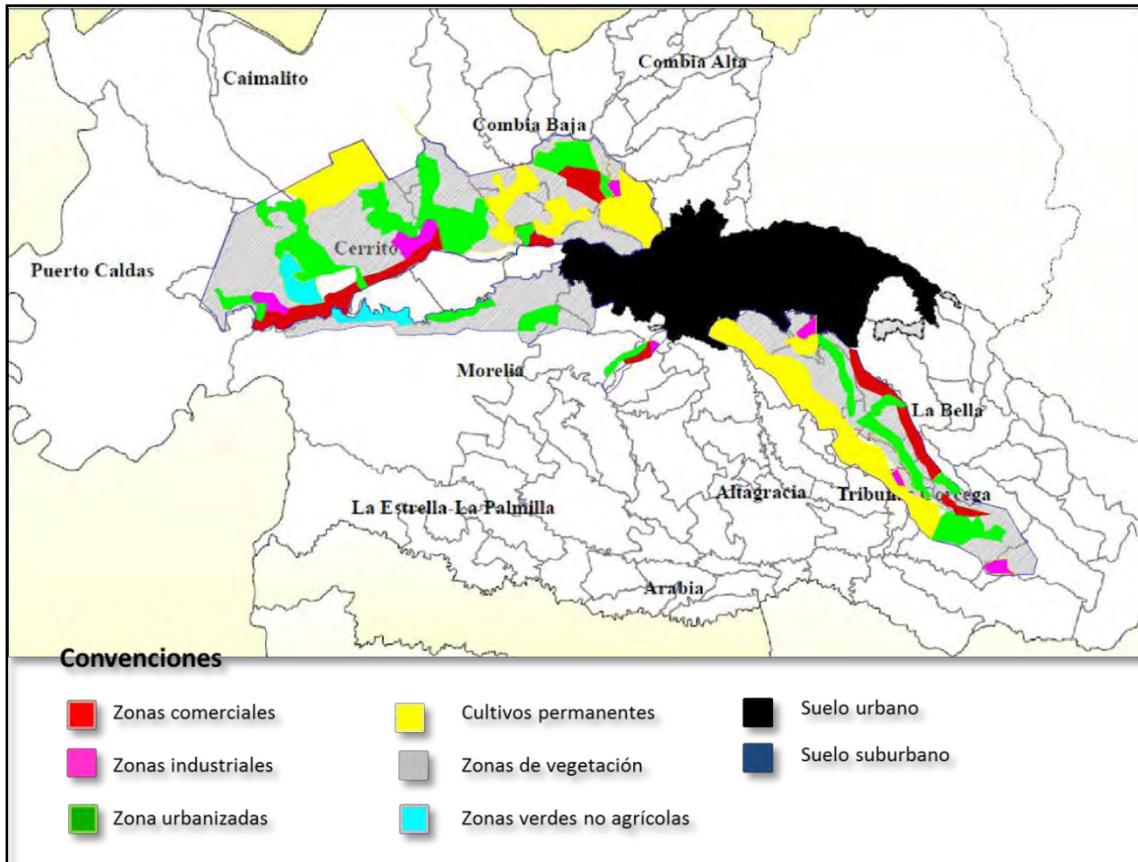
Tabla 5. Ocupación del suelo suburbano por uso e intensidad en el municipio de Pereira

SUELO ARTIFICIALIZADO	AREA EN HAS	PORCENTAJE
ZONAS DE USO RESIDENCIAL, COMERCIAL Y EQUIPAMIENTO	1225	14.05
ZONAS INDUSTRIALES	197.5	2.21
PARCELACIONES	71,9	0.81
BOSQUES	1431	16.2
SUPERFICIES DE AGUA	45.62	0.50
ZONA AGRICOLA	4683	66.1
TOTAL	7.652	100%

Fuente: Elaboración Propia. Información Secretaria de Planeación (2006b) y Giraldo, Osorio y Tobón (2013)

A continuación, la figura 31 muestra las zonas suburbanas en función a los usos e intensidades en el municipio de Pereira, de acuerdo con lo establecido en el POT.

Figura 33. Zonas suburbanas en función de usos e intensidades en el Municipio de Pereira



Fuente: Elaboración Propia.

Dentro de las tendencias en función a los usos del suelo e intensidades en el municipio de Pereira, se destacan cuatro subprocesos de usos: **Residencial, Industrial, comercio y Equipamientos colectivos.**

Según Delgado (2003) *“Las tendencias actuales del ordenamiento territorial del municipio de Pereira, localizan en los suelos rurales parte de los usos industriales, comerciales y de servicios, esto conlleva a una difusión económica”.*

De acuerdo a esto, los usos en el área de estudio comprendida por los corregimientos de Cerritos, Combia, Morelia y Tribunas, son sometidos a fuertes procesos de ocupación territorial y son considerados nuevos usos de carácter urbano que emergen en los suelos

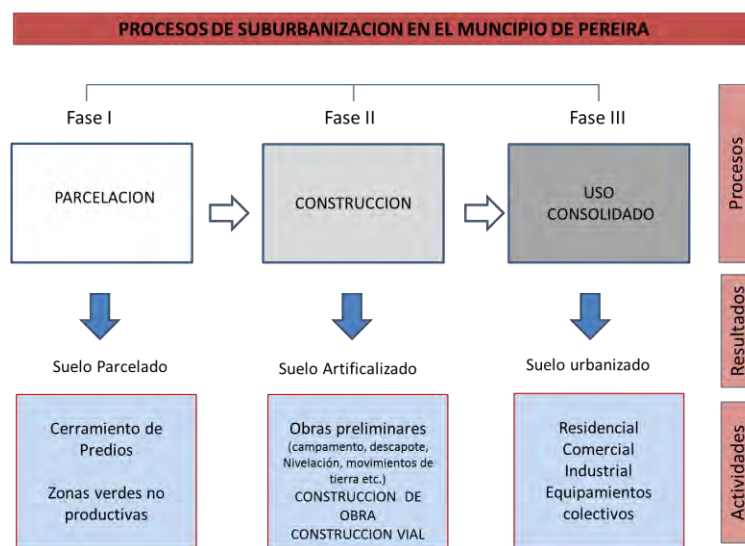
rurales tradicionales, donde las parcelaciones campestres, los condominios, los malls comerciales y la industria de alto impacto, se consolidan como principales nuevos usos de mayor demanda en el suelo suburbano.

Ante esto, se observa, que la tendencia en función a los usos del suelo e intensidades del suelo suburbano en el municipio de Pereira, se desarrolla a partir de tres fases de intervención: la primera corresponde **a la parcelación**, vincula zonas verdes no productivas y cuya delimitación se hace por medio del cerramiento de dichas áreas, sin ningún tipo de actividad sobre la misma, la segunda fase es **por construcción**, vincula actividades de artificialización por medio de construcción tanto vial, como arquitectónica, dentro de dicho suelo previamente parcelado y la tercera, está dirigida a la consolidación de las actividades vinculadas, tendencias en función a los usos del suelo residencial, industrial, comercio y equipamientos; quienes finalmente dirigen crecimiento de las zonas suburbanas de Pereira en este caso, Combia, Cerritos, Tribunas y Morelia.

A continuación, por medio del cuadro conceptual, se hace una síntesis de los procesos de suburbanización vinculados a la tendencia del uso del suelo e intensidades:

2.1. **Procesos de suburbanización en el suelo suburbano de Pereira, por uso de suelo e intensidad**

Figura 34. Procesos de suburbanización en el municipio de Pereira



Fuente: Elaboración propia, información de (Giraldo, Osorio, & Tobón, 2013)

2.2. Modelos de ocupación del suelo suburbano en el municipio de Pereira por uso del suelo e intensidades

2.2.1. Modelos de ocupación de un predio de uso residencial, Comercial industrial y/o equipamientos en el suelo suburbano

Dentro de la tendencia en función de usos del suelo, el uso residencial, industrial y de equipamientos se evidencian tres tipologías de ocupación, las cuales estructuran su crecimiento en el área suburbana del municipio de Pereira de la siguiente manera (2006b; 2006c):

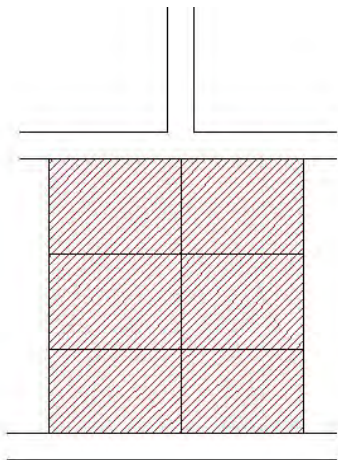


Figura 35. Tipología de ocupación: Agrupada en orden continuo (concentración)

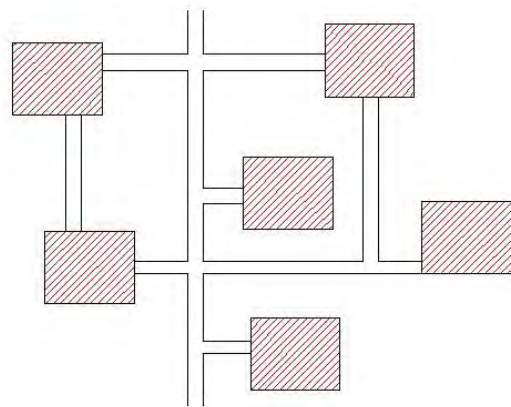


Figura 36. Tipología de ocupación: Independiente en orden discontinuo (dispersión)

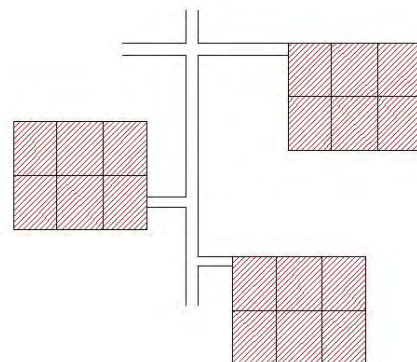


Figura 37. Tipología de ocupación: Agrupada en orden discontinuo (mixto)

2.2.2. Modelos de ocupación del uso comercial en el suelo suburbano de Pereira

Dentro de la tendencia en función de usos del suelo, el uso comercial, establecidos tipologías de ocupación, las cuales estructuran su crecimiento en el área suburbana del municipio de Pereira, de la siguiente manera (Municipio de Pereira, 2006c):

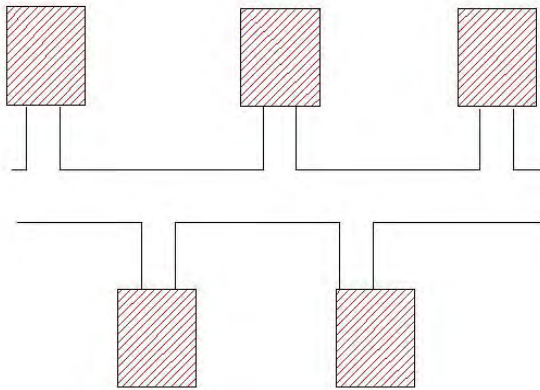


Figura 38. Tipología de ocupación: predio a predio

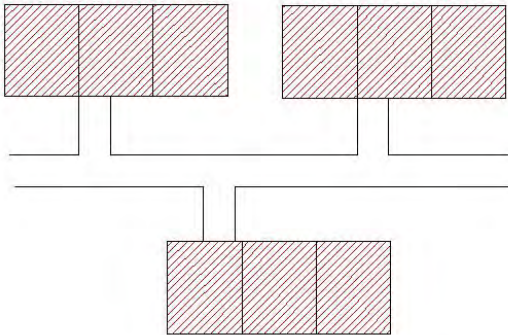


Figura 39. Tipología de ocupación: por agrupación

2.3. Caracterización y diagnóstico por la tendencia de ocupación en el suelo suburbano, por uso del suelo e intensidad en el municipio de Pereira

2.3.1. Diagnóstico del uso residencial en el suelo suburbano del municipio de Pereira

El uso residencial se consolida como la función más importante en términos de ocupación al abarcar junto al uso comercial y de equipamientos el 1225.67 Has equivalente al el 14,05 % de las zonas suburbanas del municipio de Pereira (CARDER, 2008; Giraldo, Osorio, & Tobón, 2013). A diferencia de otros usos, como el industrial, depende su dinámica de ocupación a las características físico-espaciales propias de cada sector que integra el suelo suburbano del municipio, generando gran variedad de tipologías constructivas, situación que en términos económicos, ha generado mayor interés por el mercado inmobiliario al destinar importantes áreas al desarrollo de proyectos de uso residencial, los cuales están representados en la vivienda campestre, vivienda unifamiliar, condominios y asentamientos campesinos, ante la creciente demanda por parte de la población en busca de otras alternativas diferentes la vida urbana.

Según POT Acuerdo 023, Artículo 240 (Municipio de Pereira, 2008):

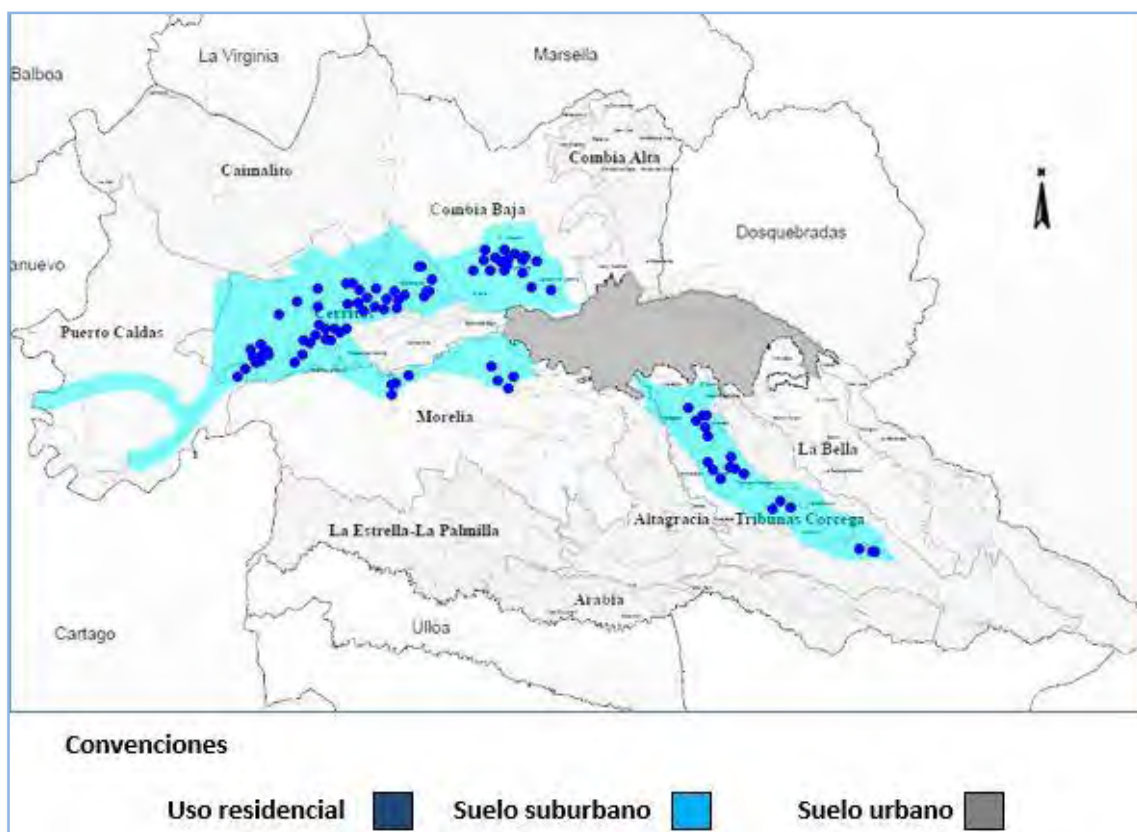
“[...] Para los proyectos de viviendas campestres, se permitirá la infiltración en el terreno de las aguas servidas sometidas a un tratamiento individual, hasta una densidad máxima de cuatro (4) viviendas por hectárea bruta, y siempre y cuando los resultados de los ensayos de percolación y la determinación del nivel freático en situ (en el sitio), así lo permitan; es decir que la densidad final del proyecto se supeditará a dichos estudios y no siempre podrá lograr la máxima autorizada en cada zona.”

De esta forma, las zonas suburbanas con mayor densidad del uso residencial son el sector de Cerritos y Combia, donde, se desarrollan importantes centros residenciales, bajo una fuerte actividad de mercado. Así mismo, en las últimas dos décadas, estos sectores, junto a Morelia y Tribunales, se han convertido en las áreas exclusivas para la residencia, en especial de estrato alto, estableciendo una creciente en la oferta y demanda de vivienda campestre y edificios de apartamentos como tipología exclusiva para este grupo poblacional.

A continuación, se muestra la intensidad del uso residencial sobre el suelo suburbano de Pereira, de acuerdo al estudio realizado por la Cámara de Comercio de Pereira en el año 2012.

Figura 40..

Figura 40. Intensidad del uso residencial en el suelo suburbano de Pereira



Fuente: Elaboración propia. Información de (Cámara de Comercio de Pereira, 2012; Giraldo, Osorio, & Tobón, 2013)

Esto conlleva a pensar, que muchos de los parámetros normativos dirigidos al control del crecimiento, no promueven restricciones coherentes en cuanto a densidad y manejo de la actividad residencial en los sectores del área suburbana del municipio y que contrario a lo que se espera, éstas permiten mayores libertades para que el mercado inmobiliario pueda intervenir las áreas y ofertar grandes complejos residenciales de forma aislada. Así mismo, con la llegada de importantes complejos de vivienda, se desarrollan usos complementarios como equipamientos recreativos, de educación, salud, mini mercados etc., cuya cobertura depende de la densidad poblacional generada por dichos conjuntos.

Se puede afirmar, que ante la falencia en las restricciones normativas, la dinámica inmobiliaria dirigida a la ocupación en el suelo suburbano, se ha ido transformando considerablemente en los últimos años, al ofrecer no solo, un uso específico y de forma individual, como sucede con el uso residencial, sino que se plantean “*complejos mixtos aislados*”, en los cuales se integran a éste, usos comerciales y de equipamientos, funcionando de forma independiente sin ninguna relación con los centros suburbanos naturales como el Crucero en Combia, Condina-Guacari, El manzano en Tribunas y vereda cerritos, limitando el contacto con el área metropolitana (Municipio de Pereira, 2006; 2006c).

Este fenómeno no solo ha afectado notoriamente el territorio en lo referente a la densidad de ocupación del suelo rural, sino también, a las actividades establecidas allí con anterioridad. Esta situación se debe en gran medida al mercado inmobiliario que ha promovido varias alternativas en relación a la adquisición de vivienda dentro de las áreas suburbanas, ofreciendo, inicialmente, fincas de recreo aisladas de uso ocasional y de fin de semana, que posteriormente y frente la demanda de este tipo de predios por parte de estratos medio y alto, se ofertan como parcelaciones campestres, con intensión de uso permanente a través de la venta de lotes edificados con acceso individual o común.

Esta oferta se puede catalogar como “Los condominios”, que según Álzate (2009):

“ [...] corresponden como aquellas urbanizaciones cerradas con viviendas seriadas y zonas comunes con equipamientos recreativos privados como piscinas, club house, canchas, etc., similares a las urbanizaciones construidas en suelo urbano, pero con la diferencia de estar localizadas en un entorno “rural” o “campestre”.

La adquisición de este tipo de residencia para el estrato medio y medio alto en el área suburbana de Pereira, Según Giraldo, Osorio y Tobón (2013), “*se presenta un rango variable que oscila entre los \$150'000.000 y los doscientos cincuenta millones (\$ 250.000.000)*” sin embargo, en los últimos años la dinámica del mercado, ofrece conjuntos de vivienda campestre, que dependiendo de la capacidad económica del comprador, se ofrecen usos complementarios que incluyen mini mercados, áreas recreativas y hasta centros de salud dentro del mismo conjunto (complejos mixtos aislados) (Giraldo, Osorio, & Tobón, 2013).

En este caso, la mayoría de estas viviendas se desarrollan de forma aislada, lo que genera mayores costos en cuanto a mantenimiento, las cuales, pueden oscilar entre los \$500'000.000 y \$1'000'000.000. Valores que se pagan por una mejor calidad de vida bajo la supuesta tranquilidad del área urbana con las comodidades de la ciudad y a su vez, utilizados como estrategia mercantilista por parte de las inmobiliarias (Giraldo, Osorio, & Tobón, 2013).

Se puede afirmar, que las transformaciones generadas por estos modelos de vivienda en el suelo suburbano, han intervenido notoriamente con el desarrollo a nivel económico, ambiental y humano, de los asentamientos campesinos naturales, de los sectores de Combia, Cerritos, Morelia y Tribunales, los cuales, ven sus actividades amenazadas por la llegada de nuevos usos de carácter urbano, desplazando las actividades de tipo agrario y de comercio local, ya sea por el abandono a causa de la rentabilidad que genera estos usos, como por la fuerte dinámica de construcción de estas urbanizaciones.

A continuación se hace un diagnóstico del uso residencial en los cuatro sectores Suburbanos del municipio de Pereira, correspondientes al sector de Combia, Cerritos, Morelia y Tribunales.

A. Sector Suburbano de Combia (zona norte)

El suelo suburbano en el corregimiento de Combia, corresponde, según el POT a 1398 Ha, consolidando el uso residencial como de mayor ocupación dentro de dicho sector y direccionado su vocación al desarrollo de vivienda. A continuación se identifica el área clasificada como zona suburbana en relación con el Área de manejo especial, área natural y el suelo de protección.

Tabla 6. *Uso potencial del suelo en el sector de Combia*

USO PROPUESTO	AREA (HA)	PORCENTAJE (%)
ÁREA NATURAL PROTEGIDA	100	2.0
SUELO DE PROTECCIÓN	2.665	57
ÁREA SUBURBANA	1.398	33
ÁREA DE MANEJO ESPECIAL	326	7.07
TOTAL	4.588	100%

Elaboración propia, Fuente: Municipio de Pereira (2008; 2006b)

El uso residencial, se ha favorecido por los cambios realizados en la normatividad algunos años atrás, los cuales han permitido facilitar la ocupación del suelo, situación que ha promovido el crecimiento acelerado, modo informal y espontáneo, ocupando grandes extensiones de manera descontrolada no solo a nivel constructivo sino también por medio de áreas no productivas cumpliendo una función complementaria como zonas libres. Dentro del sector de Combia, este fenómeno se desarrolla a través de condominios campestres, con tipologías similares a las observadas en otros sectores suburbanos como Morelia y Cerritos.

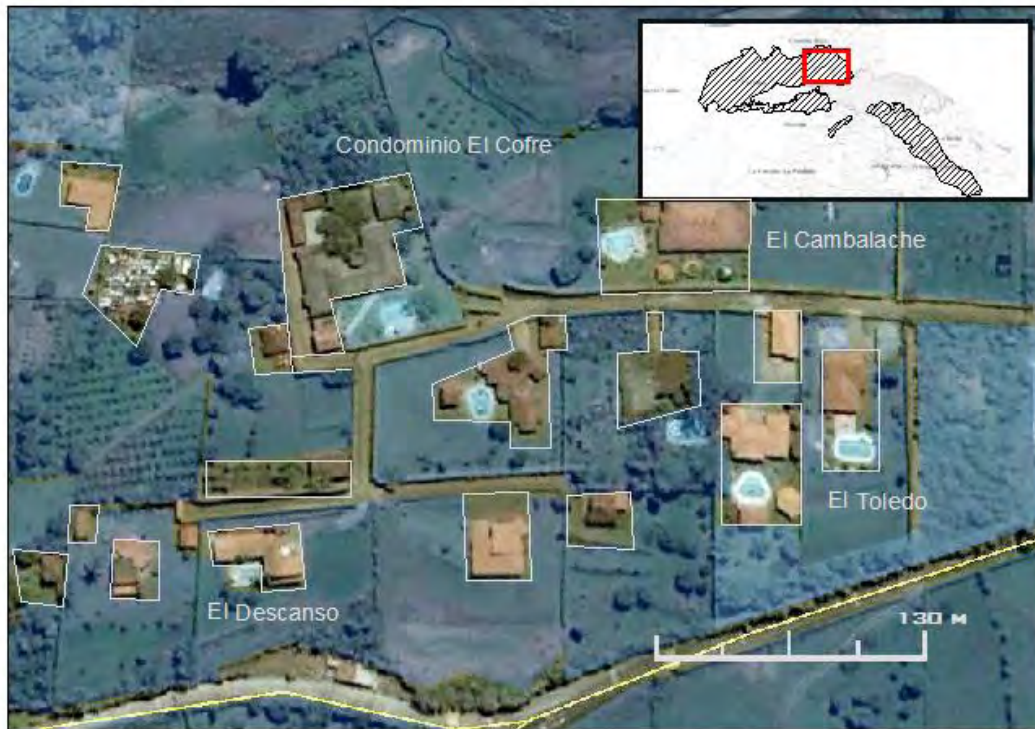
Según Giraldo, Osorio y Tobón (2013) *“Las viviendas presentan un promedio de 250 m² de área construida en primer piso de área construida en primer piso, seguida por zonas verdes no productivas, y algunas zonas boscosas asociadas a la presencia de corrientes hídricas.”*

Se puede observar que los condominios y viviendas campestres del sector, al ocupar importantes extensiones de suelo bajo un patrón de crecimiento disperso, han generado una fuerte presión al sistema ambiental, promoviendo no sólo, el deterioro de los recursos naturales del sector con la ocupación de causas, contaminación del recurso hídrico y sobreexplotación forestal, sino también, la aparición de problemas socio-económicos y el deterioro de la calidad de vida de la población natural del sector que depende de la explotación de estos recursos que son básicos para el desarrollo de sus actividades productivas.

Así mismo, la presión generada por el mercado inmobiliario beneficiado ha promovido el crecimiento acelerado de vivienda campestre de estratificación 4, 5 y 6, ante la gran cantidad de aguas superficiales y subterráneas, que permiten abastecer este tipo de vivienda. De esta manera se puede afirmar, que los principales fenómenos que enfrenta el uso residencial en el sector de Combia, son la dispersión y la proliferación de vivienda campestre, los cuales, han modificado paulatinamente la dinámica ambiental en los últimos años. El uso residencial, se desarrolla a partir de dos modelos de ocupación, el primero, *Independiente en orden discontinuo* (dispersión), y el segundo, agrupada en orden continuo (concentración), ambos, no solo se han desarrollado por las condiciones físico-espaciales del sector, sino también debido a la oferta de tipologías de vivienda y proliferación de condominios de tipo unifamiliar.

A continuación se evidencia las dinámicas del modelo de ocupación, las cuales condicionan el crecimiento inadecuado en el suelo suburbano del sector de Combia.

Figura 41. Ejemplo de ocupación del uso residencial por la tipología “Independiente en orden discontinuo” (dispersión) en la zona suburbana de Combia



Fuente: Elaboración Propia, Imagen Google Inc. (2013)

Figura 42. Ejemplo de ocupación del uso residencial por la tipología “Agrupada en orden continuo” (concentración) en la zona suburbana de Combia



Fuente: Elaboración Propia. Imagen Google Inc. (2013)

Se puede observar que el crecimiento bajo el patrón de ocupación “*Independiente en orden discontinuo*”(dispersión), en el uso residencial, es más frecuente en las tipologías de viviendas de fin de semana y unifamiliares, que en conjuntos y condominios campestres; la mayoría de los predios bajo esta modalidad de ocupación, referencian su emplazamiento a partir del eje vial (Vía Pereira-Marsella), y su crecimiento se da sin ningún tipo de parámetro geométrico, establecido sin ninguna continuidad planificada en relación con las parcelaciones próximas, generando una dispersión predial notoria en cuanto al área construida que oscila entre los 250 m² y 350 m², en los primeros pisos, seguidas de zonas verdes productoras y otras destinadas al esparcimiento de las viviendas que cumplen una función complementaria.

Por otro lado, la ocupación a partir de la tipología “Agrupada en orden continuo (concentración) se encuentra vinculada a los conjuntos y condominios campestres de la zona, a diferencia de las viviendas unifamiliares”, se presenta un esquema geométrico claro en cuanto a su emplazamiento en el área, pero funcionando de forma aislada en relación a otros conjuntos próximos (Giraldo, Osorio, & Tobón, 2013); presentan zonas verdes no productoras, las cuales funcionan como áreas de uso

recreativo, seguidas de zonas boscosas y corrientes hídricas y en algunos casos vincula usos comerciales (mini mercados) y equipamientos colectivos.

En cuanto a los asentamientos campesinos existentes dentro de esta gran zona suburbana, se han concentrado de manera espontánea con viviendas no planificadas y emplazadas de forma paralela a la vía principal que conduce a Marsella, bajo un modelo de ocupación lineal y desorganizado, formando un centro poblado (El Crucero de Combia), que alberga usos relacionados con servicios y comercio.

B. Sector suburbano de Tribunas (Vía Armenia)

El suelo suburbano en el corregimiento de Tribunas, según el POT corresponde a 2.297 Ha. Donde se presenta mayor intensidad el uso comercial, de equipamientos y el residencial. A continuación se identifica el área clasificada como zona suburbana en relación con el suelo de manejo especial, Área natural y el suelo de protección (Municipio de Pereira, 2008).

Tabla 7. Uso potencial del suelo en el sector de Tribunas

USO PROPUESTO	ÁREA (HA)	PORCENTAJE (%)
ÁREA NATURAL PROTEGIDA	1.728	33,3
SUELO DE PROTECCIÓN	1.050	20,1
ÁREA SUBURBANA	2.297	44,1
ÁREA DE MANEJO ESPECIAL	125	2,4
TOTAL	5.204	100%

Fuente: Elaboración propia, Fuente: Municipio de Pereira (2006b; 2008)

Es un sector que a diferencia de Cerritos y Combia, presenta como tipología dominante la vivienda campestre individual bajo el modelo de ocupación “*Independiente en orden discontinuo*” el cual ha promovido el crecimiento disperso a lo largo de esta zona suburbana.

El uso residencial en el sector de Tribunas, evidencia viviendas campestres aisladas y algunos condominios próximos al centro poblado, bajo un patrón de ocupación, que plantea su emplazamiento sin ningún tipo de parámetro geométrico, que genere continuidad y orden en relación al resto de asentamientos que actúan sobre el territorio, desarrollando así, una fuerte tendencia a la dispersión en la que incluyen extensas áreas para parcelaciones en zonas suburbanas de protección; en cuanto a la

intensidad en la ocupación es moderada manteniendo la densidad de concentración sobre el eje vial a nivel constructivo y al interior del área suburbana a través de parcelaciones dispersas y áreas libres no productivas, las cuales conservan la función de zonas complementarias a las viviendas (ver figura 42).

El sector suburbano de Tribunas direcciona su vocación residencial a la generación de vivienda unifamiliar aislada, con una fuerte intensidad de ocupación en su suelo suburbano a través de la parcelación. La mayoría de las viviendas campestres individuales encontradas, presentan un área construida entre los 150 y 300 m², en sus primeros pisos, seguido de zonas verdes productivas.

De igual manera existe presencia en menor proporción de condominios campestres y conjuntos de vivienda conservando el modelo de ocupación “Agrupado en orden continuo”, en algunos sectores próximos al centro poblado de Tribunas y Laguneta, para tener fácil acceso a los equipamientos colectivos allí existentes.

Según Giraldo, Osorio y Tobón (2013) *“En estos condominios no está definido el número de predios, a pesar de esto sigue la oferta de nuevos proyectos. La construcción de estas viviendas generalmente no cumple con los requerimientos de licencia y servicios públicos.”*

De acuerdo a esto, el mercado inmobiliario presenta la misma dinámica de oferta y demanda de condominios en el sector Combia, gracias a su posición físico-espacial y su relación con el centro urbano que trae consigo grandes ventajas a nivel económico de movilidad y de servicios, sin embargo, la oferta de proyectos de uso residencial por parte de dicho mercado, es relativamente nueva en el área y con ciertas limitaciones espaciales para su desarrollo, debido a la falta de suelo urbanizable al acelerado aumento de parcelaciones que ocupan grandes extensiones de terreno que sobrepasan los 6000 m², dinámica que se ha incrementado en las últimas dos décadas.

Así mismo, el suelo suburbano de Tribunas establece una fuerte dinámica de parcelación para condominios y vivienda campestre, el cual, en los últimos años, se ha intensificado por la oferta de proyectos de este tipo por parte de las inmobiliarias, Constructoras y negocios individuales lo que ha llevado a solicitar más licencias de parcelaciones y muy pocas para solicitud de licencias de construcción; dejando ver irregularidades en los procesos. Paralelo a ello, los centros poblados como Condina,

Guacari, El Manzano y Laguneta presentan fenómenos de subdivisión predial y/o adición de la construcción sin legalizar. Así mismo, se presentan predios para diversos tipos de vivienda sin ningún tipo de tramitación.

A continuación se presenta el modelo de ocupación “Independiente en orden discontinuo” (dispersión), que estructura gran parte del crecimiento del uso residencial, hoy existente en el suelo suburbano del sector de Tribunas.

Figura 43. Ejemplo de ocupación del uso residencial por la tipología “Independiente en orden discontinuo” (dispersión) en la zona suburbana de Tribunas



Fuente: Elaboración Propia, Imagen Google Inc. (2013)

En cuanto a los asentamientos campesinos algunos de ellos presentan un crecimiento informal sin ningún tipo de vinculación directa a las unidades agrícolas Familiares (UAF) que facilite la adecuada planificación y que regule la ampliación informal de las viviendas, este tipo de asentamientos dispersos se presenta bajo dos características de crecimiento, el primero corresponde al generado dentro del mismo predio con el cual se incentiva la producción vegetativa y el desarrollo de cultivos. El segundo, se da por extensión a partir de la subdivisión de lotes y predios existentes. Este último pone en evidencia la alta precariedad de la titulación predial promoviendo no solo el

crecimiento ilegal sino también la discontinuidad de la trama predial (Municipio de Pereira, 2006).

C. Sector suburbano de Morelia

El suelo suburbano en el corregimiento de Morelia, según el POT, corresponde a 1.078 Ha., con mayor actividad a nivel residencial, comercial y de equipamientos, debido la presencia de varios asentamientos poblados a lo largo del sector (Municipio de Pereira, 2008).

A continuación se identifica el área clasificada como zona suburbana en relación con el suelo de manejo especial, área natural y el suelo de protección.

Tabla 8. Uso potencial en el suelo en el sector de Morelia

USO PROPUESTO	AREA (HA.)	PORCENTAJE (%)
ÁREA NATURAL PROTEGIDA	110.90	3,7%
ÁREA SUBURBANA	1.078	16.4%
ÁREA DE MANEJO ESPECIAL	3.089	47,2%
OTRO	2.261	34.5%
TOTAL	6.538	100%

Fuente: Elaboración propia, Información: Municipio de Pereira (2006b; 2008)

El uso residencial en el sector suburbano de Morelia presenta características similares al sector de Tribunias, donde predomina la vivienda campestre individual cuyo patrón de ocupación más común es el “independiente en orden discontinuo”; lo que ha generado la misma dinámica de dispersión, vista en el sector de Combia y Tribunias, por los asentamientos residenciales; este tipo de predios desarrollan su asentamiento tomando como punto de referencia el trayecto del corredor suburbano (Vía Pereira-Alcalá) y sus vías secundarias, funcionando de forma aislada e independiente respecto a sus vecinos.

Se puede observar que los predios presentan un área aproximada de 250 m², seguido de zonas verdes productivas destinadas al cultivo de café y otro tipo de actividades agrarias. En algunos casos se desarrollan zonas verdes no productivas, cuando la función de estas viviendas es de tipo ocasional y de esparcimiento; en general, las

parcelaciones se integran a corrientes hídricas y áreas boscosas que funcionan como zona limítrofe de dichos asentamientos.

De igual manera, en el sector se desarrollan unidades de parcelación y condominios de vivienda campestre los cuales son producto de procesos de fraccionamiento del suelo, sin embargo, en comparación al sector de Combia, su intensidad es baja, manteniendo una tendencia en cuanto a ocupación similar al sector de Tribunales, su crecimiento responde a la tipología “Agrupada en orden continuo”, desarrollando concentraciones prediales con geometrías en su emplazamiento muy definidas, pero sin relación alguna con su entorno inmediato, tomando como único punto de referencia el corredor suburbano (vía Pereira-Alcalá).

El mercado inmobiliario, respecto al uso residencial, en cuanto a la oferta y la demanda en el sector de Morelia, es relativamente bajo, debido a que la mayor parte es ocupada por asentamientos campesinos y viviendas unifamiliares que abarcan grandes extensiones de territorio con un área que oscila entre los 3000 y 8000 m², lo que dificulta el desarrollo de proyectos destinados a la realización de vivienda campestre ante la falta de suelo urbanizable, de igual manera, la morfología condiciona la construcción de este tipo de proyectos por la carencia de áreas óptimas, esto genera una limitante en el crecimiento acelerado y la densidad ocupacional sobre dicho suelo suburbano.

Por otro lado, los asentamientos campesinos comprenden una de las características más importantes, ya que estos ocupan gran parte del corredor suburbano y forman núcleos poblados con importantes zonas de equipamientos y servicios, al igual que en Combia, se han generado de forma espontánea, con viviendas no planificadas sobre el eje vial de forma lineal y desorganizada con algunos vacíos entre predio y predio.

Gran parte del uso residencial por los asentamientos campesinos respecto a sus predios funcionan de forma mixta, donde el primer nivel, es destinado al uso comercial tanto informal como minorista tipo I aprovechando el flujo vehicular que genera el corredor suburbano, mientras el segundo nivel, se plantea como vivienda.

A continuación se evidencia el modelo de ocupación “Independiente en orden discontinuo” (dispersión) y “Agrupada en orden continuo” (concentración), que estructura gran parte del crecimiento del uso residencial en el suelo suburbano del sector de Morelia.

Figura 44. Ejemplo de ocupación del uso residencial por la tipología “independiente en orden discontinuo” (dispersión) en la zona suburbana de Morelia



Fuente: Elaboración Propia, Imagen Google Inc. (2013)

Figura 45. Ejemplo de ocupación del uso residencial por la tipología “Agrupada en orden continuo” (concentración) en la zona suburbana de Morelia



Fuente: Elaboración Propia, Imagen Google Inc. (2013)

D. Sector suburbano de Cerritos

El suelo suburbano en el corregimiento de cerritos, corresponde según al POT, del municipio de Pereira, a 2.879 Ha; es el sector con mayor área suburbana del municipio de Pereira con el 71% aprox., junto a Tribunas-Córcega, es el sector suburbano que presenta la mayor densidad de ocupación destinada al uso residencial estableciendo así diversas tipologías habitacionales sobre dicho territorio.

A continuación por medio de la tabla 4, se muestra el uso del suelo comprendido en el sector de cerritos, haciendo énfasis en el área suburbana en relación con el suelo de protección, área natural y el área natural protegida.

Tabla 9. Uso potencial del suelo en el sector Cerritos

USO PROPUESTO	AREA (HA.)	PORCENTAJE (%)
ÁREA NATURAL PROTEGIDA	97	2.4
SUELO DE PROTECCIÓN	1.000	24.7
ÁREA SUBURBANA	2.879	71,6
ÁREA DE MANEJO ESPECIAL	65	1.6
TOTAL	4.041	100%

Fuente: Elaboración propia, Información de Municipio de Pereira (2006c; 2008).

El uso residencial en el sector suburbano de Cerritos, presenta una fuerte dinámica a través de proyectos relacionados con condominios campestres, vivienda campestre individual y bifamiliar. A diferencia de Combia, Morelia y Tribunas, es el único sector que presenta los tres patrones de ocupación ya mencionados, debido a que el área suburbana ha sido enfocada al desarrollo de proyectos de uso residencial, que en el caso de los condominios campestres, responden a las tipologías “Agrupada en orden continuo”, (concentración), y “Agrupada en orden discontinuo” (mixto), mientras la vivienda campestre individual y bifamiliar responde a la tipología “Independiente en orden discontinuo” (dispersión).

En el primer caso, se presenta una tendencia de dispersión significativa que a pesar de responder a un patrón geométrico definido, funciona de forma independiente en relación a los asentamientos contiguos, este modelo de ocupación, ha generado un crecimiento disperso casi en la totalidad el suelo suburbano de cerritos, con mayor intensidad a las áreas próximas al corredor suburbano, una de las características de estos condominios campestres es la desarticulación con el sistema ambiental de la

zona, sino también transformaciones a nivel paisajístico y productivo ante la demanda de usos complementarios ajenos a los establecidos por el sector.

Figura 46. Ejemplo de ocupación del uso residencial por la tipología “Agrupada en orden continuo” (concentración) en la zona suburbana de Cerritos



Fuente: Elaboración Propia, Imagen Google Inc. (2013)

Con respecto a los condominios bajo la tipología “*Agrupada en orden discontinuo*” (mixto), presentan características similares a la primera tipología en cuanto a geometría, sin embargo, ésta, forma grandes estructuras prediales que no solo tienen una función residencial, sino también vincula otros tipos de usos, como comercio, equipamientos y otros usos de carácter urbano, con los cuales puedan satisfacer las necesidades presentadas por los habitantes de los condominios, rompiendo cualquier relación con los usos ofrecidos dentro de los centros poblados naturales, generando así “micro ciudades” totalmente independientes al resto del contexto donde se ubican. Este patrón de ocupación se ha implementado en los últimos años por el mercado inmobiliario como nueva oferta habitacional agravando notablemente la problemática de crecimiento descontrolado y la dispersión sobre dicha área suburbana. Al igual que los conjuntos de vivienda por “*agrupación en orden continuo*”, donde su carácter predial es concentrado, su crecimiento en relación al entorno es netamente disperso, sin continuidad alguna o bajo algún parámetro normativo que determine su asentamiento y su relación con otros predios.

Figura 47. Ejemplo de ocupación del uso residencial por la tipología “Agrupada en orden discontinuo” (mixto) en la zona suburbana de Cerritos



Fuente: Elaboración Propia, Imagen Google Inc. (2013)

En el caso de la vivienda campestre individual evidenciada en el suelo suburbano de Cerritos, desarrolla su crecimiento bajo los mismos criterios de dispersión que en Combia, Morelia y Tribunias, por medio del modelo de ocupación “*Independiente en orden discontinuo*” (dispersión). Dentro del sector de cerritos, este tipo de vivienda presenta una intensidad de ocupación similar a los condominios campestres aislados, gracias a la dinámica ejercida por el mercado inmobiliario y la vocación productiva del sector.

Cabe afirmar que las primeras manifestaciones de dispersión sobre el suelo suburbano de Pereira, en los años 90, se deben a este tipo de predios, por el interés de la población urbana de trasladarse al área rural para aprovechar los recursos ambientales y paisajísticos, bajo la idea de vivienda de fin de semana o fincas de recreo, abarcando grandes extensiones de terreno, que en la mayoría de los casos, son destinadas a parcelaciones que vinculan zonas boscosas y fuentes hídricas transformando dicho recurso en zonas producción agrario y ganadero.

Figura 48. Ejemplo de ocupación del uso residencial por la tipología "Independiente en orden discontinuo" (dispersión) en la zona suburbana de Cerritos



Fuente: elaboración propia, imagen Google Inc. (2013)

Según Giraldo, Osorio y Tobón (2013):

“[...] predominan las tipologías de condominio campestre donde se realiza una intensiva artificialización del suelo, las viviendas presentan un promedio de 250 m² de área construida en primer piso, seguida por zonas verdes no productivas asociadas a áreas libres recreativas, y algunas zonas boscosas asociadas a la presencia de corrientes hídricas.”

De acuerdo a esto se puede ver un promedio similar en las cuatro zonas suburbanas del municipio de Pereira, en cuanto a los metros cuadrados que abarca la vivienda campestre, los que oscilan entre 250 y 350 mts², manteniendo áreas libres como zonas complementarias al predio. Contrario a las parcelaciones que varían en extensión de acuerdo a la función productiva a la cual está dirigida.

De esta forma y como ya se había mencionado anteriormente, el mercado inmobiliario en relación a la oferta y demanda del uso residencial en el sector de Cerritos, presenta una actividad mayor en relación con los otros sectores suburbanos; al igual que en Combia, este, se ha favorecido de los cambios realizados en la normatividad en cuanto al crecimiento y proliferación de condominios campestres, viviendas

unifamiliares de forma descontrolada, tanto a nivel constructivo, como en parcelaciones, presentando un fuerte consumo hídrico como aguas superficiales y subterráneas existentes, consumo que varía de acuerdo a la estratificación de la vivienda y la tipología (condominio o vivienda individual).

En cuanto a los asentamientos campesinos, estos juegan un papel importante en la dinámica económica del sector, consolidando el centro poblado y los asentamientos sobre el corredor suburbano, hacia una fuerte actividad comercial y de equipamientos, así mismo, los asentamientos ubicados en la zona rural, realizan actividades agrarias que complementan la dinámica socio-económica del sector. En cuanto a su crecimiento, las viviendas inicialmente se asentaron de forma espontánea, condición que a largo de los años se ha ajustado a un crecimiento ordenado, gracias a la aparición de equipamientos como colegios, centros de salud y zonas recreativas. Sin embargo, la informalidad predial continúa, generando asentamientos dispersos, especialmente sobre las áreas perimetrales.

2.3.2. Diagnóstico del uso industrial en el suelo suburbano de Pereira

El uso industrial actualmente abarca aproximadamente 197.5 has equivalente al 2.21% del suelo suburbano del municipio de Pereira (Giraldo, Osorio, & Tobón, 2013). Es una de las tendencias más influyentes en el crecimiento del uso residencial y de servicios promoviendo la reconfiguración de la dinámica existente en términos sociales, económicos y principalmente ambientales.

El uso industrial en el suelo suburbano de cerritos, se ha visto sometido a serios cuestionamientos acerca de las transformaciones generadas a las dinámicas ambientales de la zona, debido a que éste, ha promovido, en cierta medida, la aparición de nueva vivienda y con ella equipamientos como escuelas, centros de salud y centros comerciales, que cumplen una función complementaria y requieren grandes extensiones para su desarrollo, esto conlleva a pensar sobre el nivel de afectación a los asentamientos campesinos existentes, no solo con la llegada de nuevas ofertas laborales que incentivan el abandono de las actividades naturales de tipo agrario y comercial del área suburbana, sino también el desarrollo de actividades relacionadas con la industria, degradan áreas de protección básicas para el equilibrio ambiental de la zona.

Muchos de los asentamientos industriales se encuentran establecidos de forma dispersa sobre el territorio suburbano, manteniendo estrecha relación con los asentamientos campesinos que están vinculados directa e indirectamente a las dinámicas establecidas por ésta.

Según Giraldo, Osorio y Tobón (2013):

“[...] En el caso de Pereira, la suburbanización es un proceso favorecido por la legislación local donde se permite la localización en suelo rural de parte de los usos del suelo urbano, donde se logra diferenciar en términos generales dos tipos de suelo suburbano, globos de terreno destinados al uso residencial y corredores viales suburbanos destinados al uso industrial, comercial y de servicios.”

A continuación se hace un esquema conceptual acerca del efecto causado por el uso industrial dentro de la zona suburbana del municipio de Pereira.

Ante las dinámicas del uso industrial en el suelo suburbano de Pereira, se han formulado planteamientos y propuestas dirigidas a minimizar los impactos en la configuración territorial con la relocalización de la misma, especialmente, cuando esta surge de manera informal sobre los corredores suburbanos insertos bajo una vocación turística, como sucede en el sector de Tribunales. Sin embargo, gran parte de la dispersión vista sobre el territorio, está vinculada a procesos industriales que incentivan la aparición de predios de uso residencial, servicios y comercio no planificados y emplazados de forma espontánea, así como equipamientos y espacios públicos asociados al uso industrial.

La Cámara de Comercio de Pereira en su censo empresarial en el año 2012, dio a conocer, que parte de la dinámica económica en los suelos suburbanos del municipio, está relacionada, en su mayoría, con establecimientos comerciales (151 aprox.), seguida por establecimientos industriales (20 aprox.), y en última instancia por los establecimientos de servicios (19 aprox.); la mayoría de estos predios se desarrollan principalmente sobre los corredores viales y zonas suburbanas cercanas a asentamientos poblados (Giraldo, Osorio, & Tobón, 2013). Con ello, se puede ver que la presencia del uso industrial sobre la zona suburbana es bastante clara en términos prediales, llevando a reflexionar acerca de su influencia en la transformación ejercidas sobre dicho territorio.

Así mismo, la normatividad del Municipio de Pereira para el suelo suburbano, permite la ocupación del 50% del área neta del predio para usos de tipo comercial, de servicios e industrial (Municipio de Pereira, 2006).

La figura siguiente, muestra la intensidad en la ocupación del suelo, por parte del uso industrial dentro de la zona suburbana de Pereira.

Figura 49. Intensidad del uso industrial en el suelo suburbano de Pereira



Fuente: Elaboración propia. Información de Cámara de Comercio de Pereira (2012) y Giraldo, Osorio y Tobón (2013)

De acuerdo a la figura, se puede afirmar, que la ocupación del uso industrial sobre la zona suburbana de Pereira, es bastante disperso, sin ningún un patrón específico que direcciona su ubicación dentro del contexto, lo que lleva a pensar, sobre la variabilidad de dicho uso respecto a la zona en que se desarrolla. Por ello, a continuación, se hace un diagnóstico sobre el uso industrial y su influencia en el crecimiento y ocupación en cada uno de los sectores suburbanos establecidos por el POT.

A. Sector suburbano de Combia

Es un sector donde se presentan restricciones de tipo ambiental debido a la alta presencia de zonas de protección y de producción agraria, ante esto, las actividades relacionadas con industria son permitidas bajo la subcategoría *industrial y habitacional de baja densidad*, mencionada en el POT del municipio, en el que involucra comercio industrial de equipo pesado y almacenes al por mayor, sin embargo, pese a las restricciones de tipo normativo, se puede observar la presencia de industria minera sobre el tramo del río Otún, ocupando una buena extensión de suelo para el cargue y descargue de material, lo que ha generado alta presencia de vehículos sobre el eje vial. Así mismo, se pueden observar pequeños predios industriales sobre el centro poblado el cruce de Combia, dirigidos a la producción militar que se articulan a la estructura predial del asentamiento de forma continua (Municipio de Pereira, 2008).

A continuación, se muestra la forma de ocupación del uso industrial en el suelo suburbano de Combia.

Figura 50. Ejemplo de ocupación del uso industrial por la tipología “Agrupada en orden continuo” (concentración) en la zona suburbana de Combia



Fuente: Elaboración Propia, Imagen: Google Inc. (2013)

B. Sector suburbano de Tribunas

El uso industrial en el sector suburbano de Tribunias, presenta dos tipologías las cuales dependen de las vocaciones establecidas por los corredores suburbanos: río barbas – punto 30 y punto 30- terminal. En el primero, pese a la existencia de normas restrictivas formuladas por parte de la Corporación Autónoma Regional (CARDER), para minimizar y controlar el impacto generado por la industria en dicho sector, que involucra áreas naturales protegidas para la conservación del recurso hídrico, hay presencia de asentamientos industriales livianos y de tipo caseros relacionados con productos alimenticios y textiles, que han favorecido a la aparición y crecimiento de asentamientos informales alrededor de éste; muchas de las actividades industriales están dirigidas al desarrollo de industria mediana, generando un impacto considerable la industria liviana, que vincula industrias de tipo familiar relacionada con prácticas artesanales y de productos de madera no permitidos y forman parte del actividad económica de los asentamientos campesinos de la zona.

El segundo sector suburbano, próximo al corredor suburbano terminal-punto 30, presenta asentamientos industriales de tipo liviano con presencia en algunos sectores de industria pesada de maquinaria y equipamiento; que trae consigo, asentamientos informales de uso residencial, ocupando de forma dispersa zonas suburbanas de alto valor en términos ambientales y que involucran actividades económicas básicas de los centros poblados, así mismo, la presencia de predios dirigidos a la industria pesada generan un deterioro del corredor suburbano y su intención de fortalecerlo bajo una vocación turística.

Por ello, la industria pesada no se considera viable ni conveniente que este inmersa en la zona rural del corregimiento, dado que se presenta en ese entorno, una alternativa de localización de este tipo de industria y estas zonas, en el área de estudio, presentan condiciones geográficas que generan restricciones de accesibilidad para el tipo de vehículo que exige este tipo de industria (Municipio de Pereira, 2006; 2006c).

Ante lo anterior, se puede afirmar, que la industria en el lugar no solo promueve al crecimiento de asentamientos informales, sino también, un alto impacto a nivel económico y ambiental por la alteración de los usos ya existentes, que promueven la vocación turística la cual plantea el POT para este sector suburbano.

A continuación se muestra el patrón de ocupación del uso industrial en el suelo suburbano de Tribunias:

Figura 51. Ejemplo de forma de ocupación del uso industrial por la tipología “Independiente en orden discontinuo”(dispersión) en la zona suburbana de Tribunas



Fuente: Elaboración Propia, Imagen: Google Inc. (2013)

C. Sector suburbano de Morelia

Es un sector que presenta construcciones de industria liviana dirigidas a la producción de café, localizadas en el primer tramo del corredor suburbano vía Pereira- Alcalá, estableciendo como patrón de ocupación la tipología “*Independiente en orden discontinuo*”, el predio industrial actúa como elemento estructurador del asentamiento campesino próximo a éste, el cual se emplaza de manera de manera lineal y continua, desarrollando actividades de tipo comercial y residencial. Así mismo, el predio industrial funciona como punto de referencia en la aparición de asentamientos informales en el área perimetral del centro poblado y sobre el corredor suburbano, promoviendo el crecimiento irregular sobre esta zona suburbana de Morelia.

A continuación se muestra el patrón de ocupación del uso industrial en el suelo suburbano de Morelia

Figura 52..

Figura 52. Ejemplo de ocupación del uso industrial por la tipología "independiente en orden discontinuo" (dispersión) en la zona suburbana de Morelia



Fuente: Elaboración propia, Imagen: Google Inc. (2013)

D. Sector suburbano de Cerritos

El uso industrial en el sector de Cerritos, es uno de los de mayor impacto del suelo suburbano de Pereira, en él, se presentan asentamientos, tanto en el corredor vial (vía Pereira-Cerritos-Cartago), como en las zonas suburbanas; se presenta industria papelera y manufacturera, a través de multinacionales y empresas locales, gracias a que su posición geográfica facilita la movilidad con el centro urbano de Pereira y los municipios próximos. Estas actividades industriales han promovido la generación de empleo no solo del sector suburbano, sino también en el área metropolitana, esto, en términos económicos; sin embargo, ha promovido el abandono de actividades agrarias propias del sector, alterando notablemente su actividad económica, al igual que el entorno eco sistémico por el impacto que han generado sus actividades de producción. Se puede decir, que los predios industriales en el sector de cerritos, en especial sobre el corredor suburbano, ocupan grandes extensiones de suelo debido a las actividades que estos desarrollan, algunos de ellos, promueven la generación de asentamientos informales vinculados con vivienda obrera que han formado centros poblados con dependencia a este tipo de uso y con población, su mayoría, de tipo local. Así mismo,

la forma de ocupación del uso industrial en el sector y de acuerdo a lo planteado anteriormente, se hace de forma “*Independiente en orden discontinuo*”, generando, en relación con el área total, puntos de dispersión a lo largo del suelo suburbano y cuyos predios cumplen una función jerárquica en la generación de otro tipo usos alrededor del mismo.

Al igual que en el sector de Tribunales, existen normas restrictivas para controlar el impacto ambiental de la industria sobre dicho suelo, sin embargo, los predios de tipo industrial se hacen responsables por los impactos generados a zonas próximas a su perímetro predial obviando las afectaciones eco sistémicas y el crecimiento irregular a causa de los asentamientos informales atraídos por ésta, que se localizan sobre zonas de protección. A continuación se muestra el patrón de ocupación del uso industrial en el suelo suburbano de cerritos.

Figura 53. Ejemplo de ocupación del uso industrial por la tipología “*independiente en orden discontinuo*” (dispersión) en la zona suburbana de Cerritos



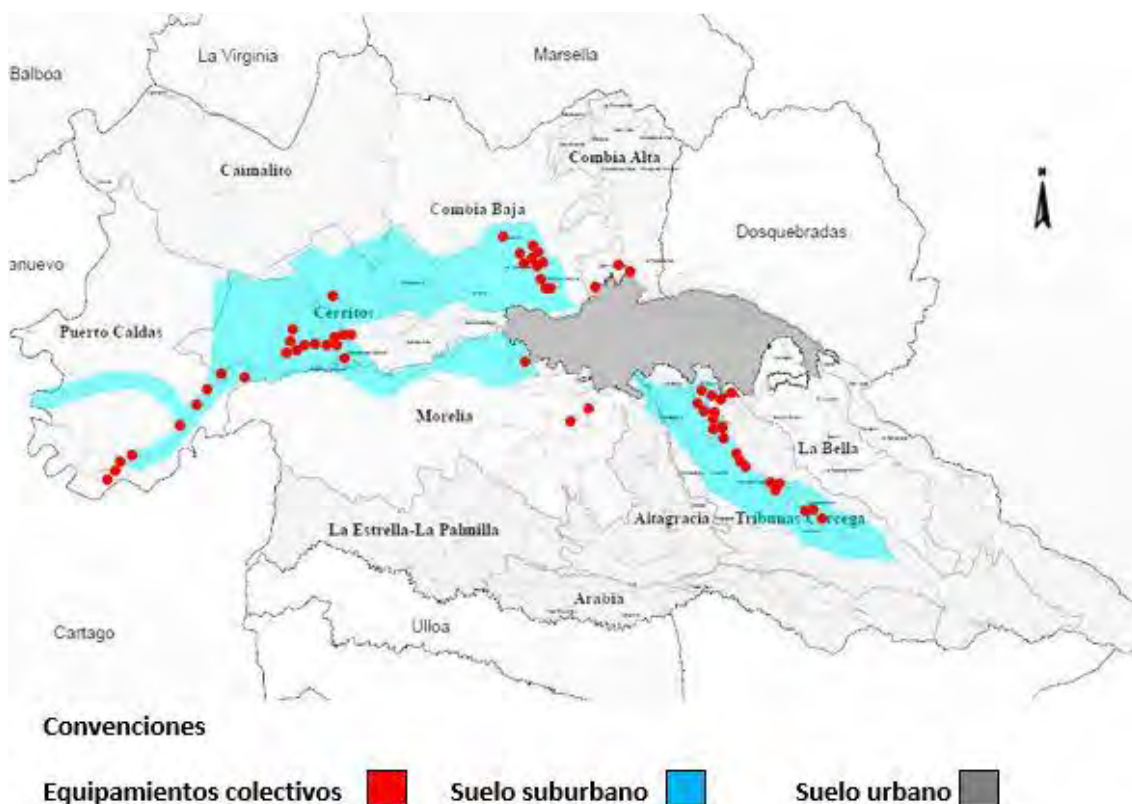
Fuente: Elaboración Propia, Imagen: Google Inc. (2013)

2.3.3. Diagnóstico del uso comercial en el suelo suburbano de Pereira

El uso comercial dentro del área suburbana del municipio de Pereira, se consolida como el segundo uso más importante después del residencial, que a diferencia de éste, se desarrolla sobre los ejes viales y centros poblados con un nivel de dispersión mucho menor al disponer de áreas dirigidas a dicha vocación, como sucede en los sectores de Tribunales y cerritos, donde se presenta la mayor densidad de predios de uso comercial, en gran parte, por la influencia de los corredores suburbanos, quienes atraen flujos vehiculares por su condición de conector interregional.

A continuación se un análisis de las intensidades del uso comercial sobre el suelo suburbano del municipio de Pereira, en el cual, se puede ver que la mayor ocupación es sobre los corredores suburbanos cuyo crecimiento, se da de forma concentrada y continua.

Figura 54. Intensidad del uso comercial en el suelo suburbano de Pereira



Elaboración propia. Información de Cámara de Comercio de Pereira (2012) y Giraldo, Osorio y Tobón (2013)

A. Sector suburbano de Combia (Zona Norte)

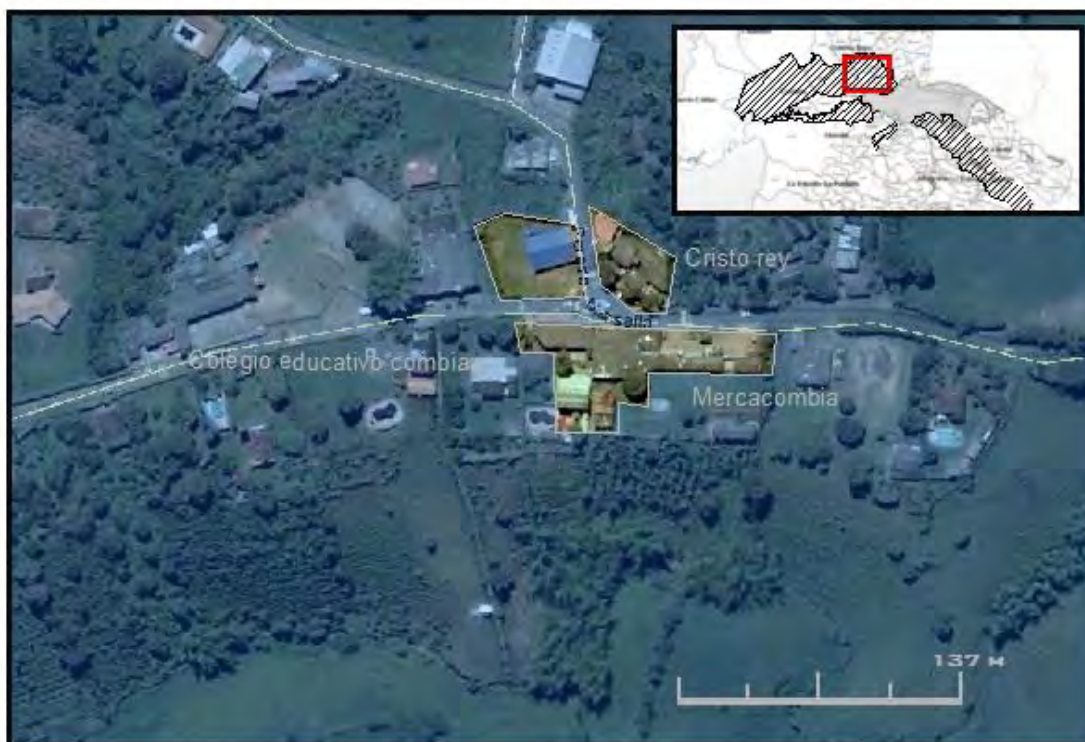
Con el crecimiento acelerado del uso residencial a través de condominios y vivienda campestre de fin de semana, se promueve la demanda de servicios complementarios a la función de la vivienda, lo que conlleva a un aumento significativo de la actividad comercial. Ante esto, el uso comercial en el suelo suburbano de Combia, se caracteriza por la presencia de establecimientos cuya función está dirigida al intercambio, compra y venta de productos al de tal, así mismo, es el uso más frecuente dentro del sector, ya que suple las necesidades del uso residencial; se puede afirmar, que las actividades de estos establecimientos han generado un bajo impacto, en relación al causado por el uso residencial y los equipamientos colectivos. Se observa, que este grupo de establecimientos, de este sector suburbano que en su mayoría clasifican su actividad comercial como minorista tipo I, se integran con el uso residencial modificando la tipología predial, asignando el primer piso en función al comercio y el segundo como residencia.

Respecto a la ocupación, la mayor concentración de predios dirigidos al uso comercial, depende del eje vial actual vía Pereira- Marsella y la vía al relleno sanitario (futura vida Alsacia), la cual, se reconoce como única vía de acceso al centro poblado conocido como el cruce de Combia, cuya caracterización es netamente comercial, se destacan establecimientos de venta de alimentos y bebidas, mini mercados, tiendas y rapitiendas, seguidos por establecimientos de artículos y accesorios de vestir (Municipio de Pereira, 2006b; 2006c). En cuanto al crecimiento predial del uso comercial en el área suburbana de Combia, se definen dos patrones de ocupación, el primero, “predio a predio”, con el cual se incentiva el crecimiento disperso sobre el eje vial, con asentamientos individuales, que en su mayoría, cumplen funciones mixtas al integrar vivienda y comercio en los primeros niveles.

La segunda modalidad de implantación en el suelo suburbano de Combia, es “forma agrupada”, este patrón de ocupación se presenta con mayor intensidad en los centros poblados del Cruce de Combia y El Placer, donde existen predios con tendencia a la concentración tales como centros comerciales, almacenes por departamento o conjuntos con unidad arquitectónica, esta forma de ocupación promueve el crecimiento ordenado dentro del centro poblado y cuya modalidad depende de la demanda de usos del sector.

La figura 55, deja evidenciar los dos modelos de ocupación que promueve el crecimiento del uso comercial en el suelo suburbano de Combia.

Figura 55. Ejemplo de ocupación del uso comercial por la tipología “por agrupación” en la zona suburbana de Combia



Fuente: Elaboración propia, Imagen Google Inc. (2013)

B. Sector Suburbano de Tribunas (Vía Armenia)

El uso comercial en Tribunas es uno de los más activos y densificados de toda la zona suburbana definida dentro del POT del municipio de Pereira. Toda la dinámica económica se localiza sobre el corredor suburbano, gracias a la generación de importantes flujos vehiculares, por su condición de conector interregional, lo cual permite la aparición de comercio minorista tipo I y minorista tipo II, el uso comercial en el suelo suburbano de tribuna, se ha transformado en una fuente de ingresos para la población y en un aporte al desarrollo micro empresarial de la zona. En cuanto al crecimiento de los asentamientos de uso comercial, cabe decir, que toman como punto de referencia el corredor suburbano bajo el modelo de ocupación “predio a predio”, generando un desarrollo disperso e individual.

Así mismo, este modelo de ocupación, ha generado inadecuadas condiciones de implantación de los asentamientos y servicios los cuales, están ocasionando conflictos

de accesibilidad por la presencia de zonas de parqueo no planificadas; en el asentamiento poblado se identifican actividades como restaurantes y comercio-informal artesanal, sin embargo, con el paso el tiempo y con el acelerado crecimiento del uso comercial sobre el corredor suburbano, la dinámica de crecimiento, en especial sobre el centro poblado, ha pasado a un patrón de concentración predial ante la demanda de este tipo de uso por parte del área metropolitana.

Figura 56. Ejemplo de ocupación del uso Comercial por la tipología "Predio a predio" en la zona suburbana de Tribunas



Fuente: Elaboración propia, Imagen Google Inc. (2013)

Aparte de los centros poblados, la mayor presencia de crecimiento por concentración del uso comercial, se da sobre el corredor suburbano, en el cual, los predios cumplen funciones mixtas vinculando vivienda y comercio minorista tipo I, como sucede en el sector de Morelia, destinando los primeros pisos al desarrollo de actividades tales como restaurantes, centros de microempresas dedicadas a la elaboración de muebles de pino y actividades dedicadas al sector agropecuario tales como ganadería, porcicultura y avicultura, entre otras.

A diferencia de Combia, el uso comercial en el sector de Tribunas no está dirigido a satisfacer las necesidades de los condominios y viviendas campestres, su vocación

está diseñada como medio de producción y desarrollo socio-económico de los centros poblados establecidos allí.

C. Sector suburbano de Morelia

El uso comercial en el sector de Morelia, presenta una intensidad de ocupación menor en relación a los otros sectores suburbanos, se caracteriza por su comercio minorista Tipo I y tipo II, el cual se desarrolla sobre el corredor vial Pereira- Alcalá, que a diferencia de Cerritos y Tribunales, el crecimiento de los asentamientos comerciales se da dentro los centros poblados, de forma concentrada, con algunos puntos de dispersión sobre las vías secundarias. Se puede afirmar que el crecimiento de dicho uso se desarrolla bajo el patrón de crecimiento de “predio a predio”, cumpliendo funciones mixtas, destinando el uso comercial en los primeros niveles y vivienda en los niveles posteriores.

La mayor densidad en cuanto al uso comercial en el sector suburbano de Morelia, se evidencia en dos puntos ubicados a lo largo del corredor suburbano, el primer punto, corresponde al asentamiento campesino sobre la vía que comunica a Tres Puercas, en cuyos predios se desarrollan actividades mixtas y el crecimiento que inicialmente fue disperso, hoy se estructura sobre la vía de forma lineal.

El tipo de comercio que se desarrolla en su mayoría es informal y algunos establecimientos cumplen la función de tiendas, carnicerías, estancos, farmacias, fruterías y mercerías, lo cuales son fundamentales para satisfacer las necesidades que demanda del uso residencial, representado en Vivienda campestre individual y Condominios. En cuanto al segundo punto que corresponde al asentamiento campesino ubicado en la mitad del tramo de la vía a Morelia, sus predios cumplen una función mixta, integrando usos como el comercio de tipo agropecuario y minorista tipo I, con servicios de tipo religioso, de hospedaje y educativo. El crecimiento se da de forma lineal y espontáneo tomando como referencia al eje vial.

A continuación se evidencian los patrones de ocupación que estructuran el crecimiento del uso comercial en el sector suburbano de Morelia:

Figura 57. Ejemplo de ocupación del uso comercial por la tipología "Predio a predio" en la zona suburbana de Morelia



Fuente: Elaboración Propia, Imagen Google Inc. (2013)

D. Sector suburbano de Cerritos

El uso comercial en el sector de cerritos, junto con el sector de Tribunas, es uno de los de mayor densidad después el uso residencial, gracias a la influencia del corredor vial (Pereira-Cerritos-Cartago), que atraviesa la zona suburbana conteniendo importantes flujos que demandan actividades relacionadas con comercio minorista tipo I y comercio minorista tipo II, al igual que en Tribunas, la actividad comercial es la principal fuente de ingresos para los asentamientos campesinos establecidos en el centro poblado y sobre el corredor vial.

Se afirma, que el crecimiento del uso comercial en el sector de cerritos se ha dado de forma espontánea, el cual, con el paso de los años, se ha consolidado y ha aumentado significativamente su intensidad lo que ha favorecido al desarrollo socio-económico del sector, a pesar de que estos generan importantes ingresos para las comunidades naturales, el crecimiento se ha dado de forma descontrolada, aumentando significativamente la informalidad y la aparición de asentamientos espontáneos, que alteran la configuración predial existente ante la falta de políticas que regulen el crecimiento de estos asentamientos y promuevan la continuidad paisajística de los

mismos. Una de las tipologías de ocupación del uso comercial con mayor densidad en el sector suburbano de cerritos, es tipo “predio a predio”, muchos de los asentamientos se fueron localizando de forma individual a lo largo del corredor suburbano y su crecimiento, se fue dando de forma dispersa al buscar lugares que generaran mayor rentabilidad económica, sin importar la presencia de asentamientos consolidados.

De esta manera, con el paso del tiempo, estos predios aislados fueron formando pequeños grupos continuos pero manteniendo la dinámica de dispersión sobre el corredor. En los últimos años, ante la densificación del uso comercial en ciertos punto de la zona suburbana, como en la intersección Pereira-Cerritos-Cartago, se han creado asentamientos agrupados, formando núcleos en forma lineal y desordenada, con establecimientos destinados al intercambio o compra y venta de productos al de tal, de uso diario y frecuentes, que no solo satisfacen necesidades de uso residencial, sino también, equipamientos como restaurantes y centros recreativos.

A continuación, se evidencia la dinámica de ocupación por parte del uso comercial en el suelo suburbano de Cerritos.

Figura 58. Ejemplo de ocupación del uso comercial por la tipología “Predio a predio” en la zona suburbana de Cerritos



Fuente: Elaboración propia, Imagen Google Inc. (2013)

2.3.4. Diagnóstico de los equipamientos colectivos en el suelo suburbano de Pereira

Los equipamientos dentro de la zona suburbana de Pereira, se consolidan como usos complementarios en diferente jerarquía, a través de establecimientos dedicados a prestar un servicio social-complementario a las dinámicas ejercidas por el uso residencial (Giraldo, Osorio, & Tobón, 2013). La normatividad, permite la ocupación del Territorio para equipamientos colectivos del 40% del área neta del lote (Municipio de Pereira, 2008). Siendo las comunes dentro de los sectores suburbanos de Combia, Tribunias, Morelia y Cerritos, los de tipo recreativo, educativo, salud y seguridad.

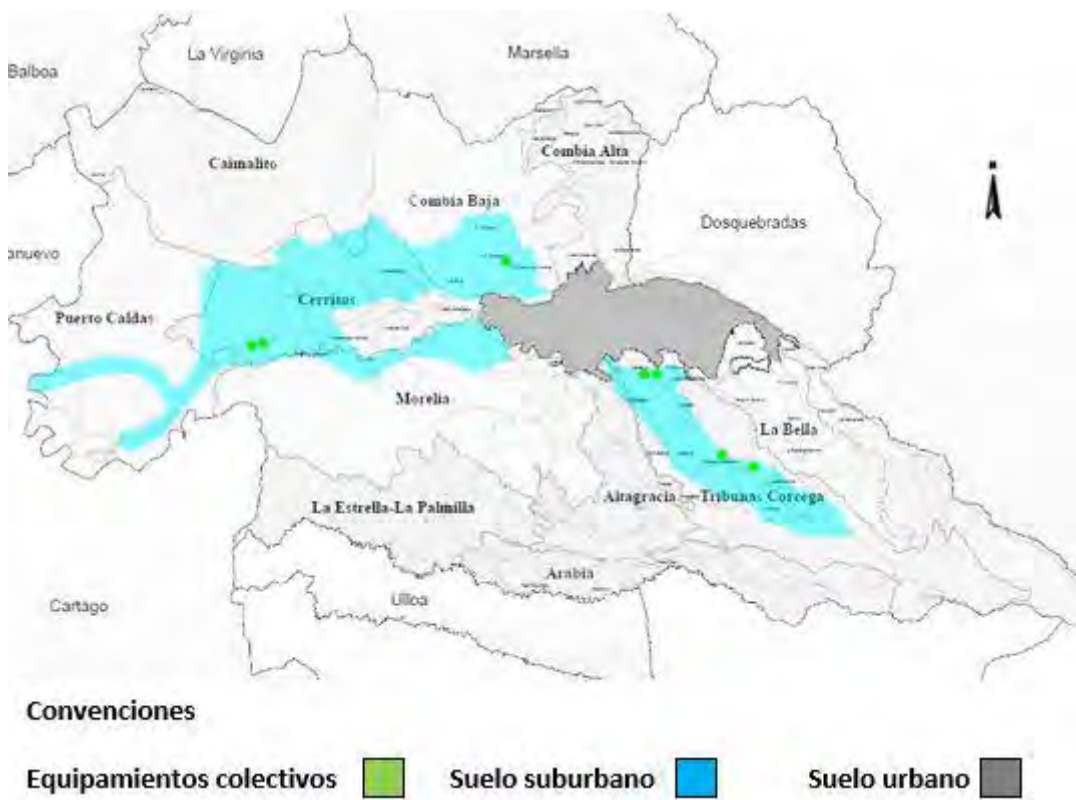
Según Salomón (2008):

“[...] al reconocer la construcción de condominios campestres y por ser un espacio de servicios intermedios entre las formas de vida urbana y rural; concentrándose allí los principales equipamientos colectivos y los centros poblados que alberga la mayor cantidad de población. Estas circunstancias sumadas a la cercanía con el casco urbano de Pereira, permiten definirlo como un territorio de servicios y usos. Altamente dependientes de Pereira y a la vez complementarios a este”.

Estos equipamientos dependen directamente de los asentamientos espontáneos que han logrado cierto desarrollo urbano y cuyo crecimiento se da en función de mantener una relación con los centros poblados suburbanos y el área metropolitana, estableciéndose una fuerte dependencia en la demanda de equipamientos dirigidos a la salud, educación y recreación para satisfacer las necesidades de la población que integra dichos asentamientos.

A continuación se muestra la intensidad de los equipamientos colectivos sobre el suelo suburbano de Pereira, de acuerdo al Censo empresarial realizado por Cámara de Comercio de Pereira, en el año 2012.

Figura 59. Intensidad de los equipamientos colectivos en el suelo suburbano de Pereira



Fuente: Elaboración propia. Información de Cámara de Comercio de Pereira (2012) y Giraldo, Osorio y Tobón (2013)

A. Sector Suburbano de Combia (Zona norte)

En la zona suburbana de Combia, los equipamientos están dirigidos a desarrollar actividades relacionadas con la salud y la educación, debido a las fuertes densidades poblacionales, producto de los asentamientos campesinos naturales y la proliferación las viviendas y condominios campestres que se han acentuado en dicha zona suburbana de forma descontrolada. Sin embargo, su principal equipamiento es el de tipo recreativo, el cual presenta la mayor demanda poblacional generando, una fuerte dependencia de éste con el sector suburbano a través de los años, ante a la oferta de discotecas, restaurantes y centros vacacionales existentes.

El crecimiento de dichos equipamientos vinculados con recreación a través de discotecas en el sector de Combia, se dio de forma espontánea a través de los años, formando una estructura predial con locales de 1 y 2 pisos de manera lineal sobre a la vía principal (vía Pereira-Marsella), pero interrumpiendo la continuidad de la misma, generando aberturas por medio de zonas libres, las cuales permiten apreciar y disfrutar el paisaje (Municipio de Pereira, 2006b; 2006c).

A continuación se hará una breve descripción de los equipamientos existentes sobre el sector suburbano de Combia:

Tramo 1. Vía Pereira- Marsella. Presenta equipamientos relacionados con usos recreativos y de diversión los cuales, en algunos sectores, se mezclan con vivienda dispersa.

Tramo 2. Sector Crucero de Combia. Se presentan equipamientos asociados al centro poblado como tiendas, escuelas, centros de culto, todas asociadas al uso residencial. A continuación se evidencian los patrones de ocupación que estructuran el crecimiento del uso comercial en el sector suburbano del sector Morelia.

Figura 60. Ejemplo de ocupación de los equipamientos colectivos por la tipología “Agrupada en orden continuo” (concentración) en la zona suburbana de Combia



Fuente: Elaboración propia, Imagen Google Inc. (2013)

B. Sector Suburbano de Tribunas (vía Armenia)

Los equipamientos en el sector de Tribunas cumplen de una función complementaria al uso residencial especialmente en los centros poblados que integran servicios de tipo educativo, salud y recreativo, con la presencia de estos equipamientos se ha buscado el ordenamiento y articulación predial ante el crecimiento disperso dado

inicialmente con los asentamientos informales y que posteriormente, se agudizo con la presencia de condominios y usos de carácter urbano que se han ido mezclando progresivamente con dichos asentamientos naturales generando así, un rompimiento de la estructura espacial.

Al igual que en Combia, el sector suburbano de Tribunias, define sus equipamientos cerca de la zona urbana, esta condición permite el fácil acceso de equipamientos relacionados con salud, educación y recreación del nivel 3 y 4 (de cobertura municipal y metropolitana) (Municipio de Pereira, 2006), sin embargo, esta facilidad por su ubicación, causa el abandono de zonas pobladas, generando conglomeraciones prediales, tanto formales como informales alrededor de estos, promoviendo la densificación del suelo suburbano. El corredor suburbano se establece como el factor desintegrador de equipamientos comunitarios, debido a la fuerte presencia de asentamientos relacionados con el uso comercial y de servicios, que desplazan los equipamientos al interior de la zona suburbana, haciéndolos de uso exclusivo de los centros poblados, dejando a un lado los asentamientos próximos al eje vial, los cuales presentan una fuerte densidad de ocupación (Ver figura 60).

A continuación se hará una breve descripción de los equipamientos existentes sobre el sector suburbano de Tribunias, a partir del tramo de la vía Pereira-Armenia. De acuerdo al plan local de ordenamiento del corregimiento de Tribunias.

Tramo 2. Sector de Tribunias-Córcega. Presenta equipamientos relacionados con usos institucionales y de culto (Corregiduría, empresa de acueducto, colegio), los cuales en algunos sectores se mezclan con servicios turísticos y vivienda dispersa.

Tramo 3. Sector Laguneta- el Jordán. Se presentan equipamientos asociados al centro poblado como tiendas, escuelas, espacios recreativos y centros de rehabilitación.

Tramo 5. Sector el Manzano. Se encuentran algunos equipamientos como escuelas e iglesias, así mismo, equipamientos de apoyo al turismo como estaderos y puestos de artesanías.

Figura 61. Ejemplo de ocupación de los equipamientos colectivos por la tipología “Agrupada en orden discontinuo” (mixto) en la zona suburbana de Tribunas



Fuente: Elaboración propia, Imagen Google Inc. (2013)

C. Suelo suburbano de Sector Morelia

El sector de Morelia evidencia una red de centros poblados correspondientes a Tres Puertas y Santa Teresa donde intervienen condominios y asentamientos campesinos los cuales se mezclan con equipamientos y servicios de ciudad en el que se evidencia una estructura nucleada como modelo ocupación. Los equipamientos en el sector de Morelia vinculan actividades relacionadas con los servicios de tipo educativo, de seguridad, diversión y esparcimiento. A diferencia de los sectores suburbanos de Combia, Cerritos y Tribunas, el nivel de dependencia del área metropolitana de Pereira es mínimo debido a que las actividades están dirigidas a satisfacer las necesidades de los asentamientos campesinos y de la vivienda de fin de semana. Por medio de centros de salud, mini mercados, educativo y religioso. Podemos afirmar que el crecimiento de estos equipamientos en el suelo suburbano de Morelia se da de forma concentrada dentro de la estructura formal establecida por los centros poblados que se encuentran dentro de dicho suelo. Se puede observar que los equipamientos funcionan como puntos de referencia al orientar el crecimiento de los asentamientos próximos a estos.

A continuación se hará un breve descripción de los equipamientos existentes sobre el sector suburbano de Morelia a partir del tramo de la vía Pereira-Alcalá.

Tramo 1 Intersección se presenta equipamientos vinculados con escuelas, tiendas y espacios recreativos asociados a dinámicas de tipo comercial y residencial. En este primer tramo los equipamientos giran en torno a los asentamientos campesinos.

Tramo 2. Presenta equipamientos relacionaos con (colegio, estación de policía) seguidos por vivienda dispersa.

Tramo 3. Es un sector donde se encuentra ocupado casi en su totalidad por el uso residencial por medio de vivienda campestre y de fin de semana ante esto se presentan algunos equipamientos de tipo recreativo, tiendas y como usos complementarios a las viviendas.

Figura 62. Ejemplo de forma de ocupación de los equipamientos colectivos por la tipología “Independiente en orden discontinuo” (dispersión) en la zona suburbana de Morelia.



Fuente: Elaboración Propia, Imagen Google Inc. (2013)

D. Suelo suburbano de sector Cerritos

En los equipamientos en la zona suburbana de cerritos se desarrollan actividades similares a Combia, las cuales están relacionados con salud y educación, especialmente en los centros poblados, donde se encuentra la mayor ocupación por los asentamientos campesinos, así mismo, la demanda de estos equipamientos se ha intensificado notoriamente bajo un acelerado crecimiento de los condominios y viviendas de fin de semana existentes en el sector, las cuales, demandan este tipo de usos como parte complementaria a su función. De igual manera, se puede observar que las inmobiliarias, dentro de estos conjuntos y condominios de vivienda en el sector de cerritos, han incluido equipamientos en estas unidades de vivienda, tales como mini mercados y áreas recreativas, evitando así, el desplazamiento hacia el centro urbano de Pereira y generando unidades totalmente independientes y ajenas a su entorno.

Al igual que en los sectores suburbanos de Combia y Tribunales, la presencia del corredor suburbano Vía Pereira-cerritos-Cartago gracias a su alta movilidad ha permitido el desarrollo de equipamientos de tipo recreativo y de servicios como restaurantes, centros recreativos que incluyen centros vacacionales, actividades que han generado fuerte demanda por parte del centro urbano de Pereira especialmente los fines de semana. Esta dependencia ha generado que las dinámicas socio-económicas del sector se concentren sobre el corredor y sobre el desplazamiento de los habitantes el centro urbano hacia esta área suburbana.

Como consecuencia de ello el crecimiento de equipamientos de tipo recreativo ha crecido considerablemente, lo que ha provocado asentamientos informales sin ningún tipo de continuidad y control generando así puntos de dispersión sobre el eje vial. Mientras en la intersección Pereira-Cerritos-Cartago el crecimiento se da de forma concentrada y lineal aunque discontinuo.

Tramo 2. Vía Pereira-Cartago: se presenta equipamientos asociados al centro poblado como tiendas, escuelas, espacios recreativos y centros de rehabilitación.

Tramo 3. Intersección Pereira-Cerritos Cartago. Es un sector de uso comercial sin embargo se presentan equipamientos asociados a restaurantes, centros recreativos.

Figura 62. Ejemplo de ocupación de los equipamientos colectivos por la tipología “grupada en orden continuo” (concentración) en la zona suburbana de Cerritos



Fuente: elaboración Propia, Imagen Google Inc. (2013)

3. Síntesis del diagnóstico por tendencias de ocupación del suelo suburbano en el municipio de Pereira

De acuerdo con diagnóstico gráfico de cada caso, se evidencian diferentes tendencias de ocupación del suelo suburbano en áreas del entorno natural y paisajístico y dando continuidad a ocupaciones anteriores; se observan dos tendencias: *ocupación en el suelo suburbano por configuración territorial* y *ocupación en el suelo suburbano por uso del suelo e intensidad en municipio de Pereira*; para una mejor ilustración del fenómeno de ocupación, se presenta una síntesis de las dinámicas en los sectores suburbanos de Cerritos, Tribunales, Morelia y Combia de acuerdo, con cuatro factores económico, social, ambiental y espacial como punto de partida para construir los lineamientos básicos que darán origen a la instrumentación del modelo de ocupación y ordenamiento del suelo suburbano en el municipio de Pereira.

3.1. Factor económico

Aspectos Negativos:

- Cambio del uso del suelo tradicional por usos nuevos dentro del suelo suburbano.
- Conflictos entre los usos de los suelos tradicionales y nuevos evidenciados sobre los corredores suburbanos Vía Armenia (Sector tribunales) y en las zonas suburbanas de Combia y Cerritos.
- Abandono de las actividades naturales por parte de la población natural que habita los centros poblados ante la oferta de nuevas actividades propias de los usos nuevos de carácter urbano que llegan al suelo suburbano.
- Falta de estrategias de planificación que promueva la localización estratégica del uso comercial y de los equipamientos colectivos con el fin de facilitar la producción económica de las zonas y corredores suburbanos bajo dicha vocación.

- Alteración de la actividad productiva por parte de la dinámica laboral ofrecida por la industria pesada evidenciada sobre todo en los corredores viales bajo la tendencia de *Articulación Regional*.
- Incremento del precio del suelo suburbano ante la llegada de nuevos usos y ofertas productivas relacionados con los mismos.
- Fuerte intervención del mercado inmobiliario sobre el suelo suburbano de Combia y cerritos que promueve la oferta y demanda de proyectos relacionados con el uso residencial (Alzate, 2009).
- Incremento en la plusvalía del suelo ante el mejoramiento de la infraestructura vial para la comunicación con centro urbano.
- Desplazamiento de la actividad agrícola especialmente en los sectores suburbanos de Combia y Cerritos hacia lugares vulnerables y de alto riesgo debido a la presión ejercida por las actividades relacionados con los nuevos usos.

Aspectos Positivos:

- Proximidad de los asentamientos campesinos insertos dentro del área suburbana con el centro Urbano de Pereira que permite el fácil acceso a equipamientos Colectivos dirigidos a la salud y educación especialmente para Niveles 3 y 4 (Municipio de Pereira, 2006; 2006c).
- Los corredores suburbanos por "articulación regional" como Punto 30-terminal y Vía Pereira-cerritos-Cartago atraen importantes flujos que promueven el desarrollo de usos vinculados con comercio y servicios que fomentan el desarrollo económico generando oportunidades de empleo para la población natural de la zona.

3.2. Factor social

Aspectos Negativos:

- Altas tasas de Densificación poblacional ante la llegada de nuevos usos que atraen población del área metropolitana y de otras regiones próximas, la cual

se suma a la población natural del sector suburbano generando un incremento en consumo de agua y de los recursos propios del medio eco sistémico.

- Ocupación de zonas suburbanas por parte de la población urbana en busca de servicios y equipamientos, relacionados con salud, Recreación y Educación.
- Traslado de la población natural que habita sobre los corredores y zonas suburbanas hacia zonas no aptas tanto a nivel productivo como de asentamiento. Con la llegada de nuevos usos especialmente de tipo Residencial e industrial, se genera un cambio en el Hábitat Campesino y de su modo de vida al vincular nuevas actividades de carácter urbano.
- Ocupación de suelo suburbano por población desplazada generando procesos de ocupación ilegal.
- Presencia de asentamientos concentrados en condiciones de hacinamiento, marginalidad sobre los corredores suburbanos con tendencia a la conurbación urbana bajo procesos de crecimiento informal (Municipio de Pereira, 2006).
- Presencia de asentamientos informales dispersos tanto de uso comercial como de vivienda a lo largo de los corredores suburbanos por *articulación regional y conurbación urbana* los cuales evidencian procesos de fraccionamiento del suelo y discontinuidad predial.
- Falencia en los procesos de titulación de predial de los asentamientos naturales que ocupan zonas suburbanas especialmente en los sectores de Tribunas y Morelia (Municipio de Pereira, 2006).
- Falta de control ante Crecimiento ilegal en altura dentro del mismo predio.
- Conflictos en los modos de vida y actividades sociales entre la población nueva y la población natural.
- Alta demanda de servicios públicos dentro del suelo suburbano especialmente en los sectores de Combia y Cerritos para abastecer la nueva población que habita en condominios, parcelaciones y vivienda campestre individual (Alzate, 2009).
- Mayor demanda de infraestructura vial que articule facilitando la movilidad de los nuevos habitantes en especial de quienes habitan en condominios, vivienda campestre y con juntos de vivienda hacia el centro urbano.

Aspectos Positivos:

- Vinculación de la población natural a las actividades de los nuevos usos especialmente por equipamientos y comercio que Incentivan la creación de

pequeñas industrias locales y establecimientos comerciales permitiendo mejores fuentes de ingresos.

- Facilidad en el acceso por parte de la población urbana a equipamientos de salud, educación y recreación inscritos dentro suelo suburbano que complementa las actividades desarrolladas en el área metropolitana.
- Formulación de proyectos vinculados al mejoramiento del espacio público en los centros poblados dentro de la zona suburbana especialmente en los sectores de Tribunales y Cerritos.

3.3. Factor ambiental

Aspectos Negativos:

- Transformación del medio eco sistémico ante la dinámica de artificialización del suelo vinculada a proyectos de uso residencial, Industrial que involucra condominios, Vivienda campestre individual y asentamientos informales así como industria pesada.
- Proliferación del uso industrial de Alto y mediano impacto sobre zonas protegidas de los sectores suburbanos como Tribunales, Morelia y Cerritos.
- Deterioro del recurso hídrico y Boscoso de los sectores suburbanos de Combia y Tribunales a causa por procesos de ocupación del uso residencial a través de Condominios, Vivienda campestre, individual, Parcelaciones y de industria pesada.
- Alta demanda del recurso hídrico por parte del uso residencial especialmente en los sectores, de Combia y Cerritos.
- Altos índices de Contaminación del medio eco sistémico inserto en suelo suburbano ante el incremento de aguas residuales generadas tanto por los usos naturales como por los usos nuevos en especial lo referido a vivienda e industria.
- Proliferación de viviendas en sectores suburbanos con alto nivel de riesgo y vulnerabilidad especialmente sobre corredores viales por conurbación Metropolitana.
- En el sector suburbano de Tribunales, se presentan inadecuados manejos de porquerizas y avícolas que ocasionan impactos ambientales no solo en las

corrientes hídricas sino en los asentamientos próximos a ellas (Municipio de Pereira, 2006).

- Se ha desarrollado un seguimiento mucho más restrictivo por parte de la Corporación autónoma regional de Risaralda (CARDER) para mitigar el impacto por parte de los nuevos usos en áreas la protección como sucede en sectores suburbanos de Tribunas y Combia.

3.4. Factor espacial

Aspectos Negativos:

- Pérdida en la continuidad y configuración del tejido Predial en los centros poblados y corredores suburbanos el cual no responde a ningún parámetro de ocupación ordenado.
- Ilegalidad en la construcción tanto en los asentamientos naturales como en la oferta de nuevos proyectos de vivienda Por parte del mercado inmobiliario en los diferentes sectores suburbanos (Municipio de Pereira, 2006).
- Localización de usos de alto impacto como industria pesada y comercio de alto impacto sobre corredores viales con tendencia a la articulación regional y zonas suburbanas de protección especialmente del sector de Tribunas.
- Inadecuados condiciones de ocupación predial de los usos que actúan en el suelo suburbano, las cuales en su mayoría están relacionados con vivienda campestre, condominios, parcelaciones y establecimientos comerciales.
- Conflictos entre usos en el suelo suburbano especialmente sobre corredores suburbanos por articulación regional (sector Tribunas).
- Densidad desequilibrada por parte de los usos residencial, comercial, Industrial y de equipamientos que actúan en el suelo suburbano de Pereira debido la falta de políticas coherentes que sugieran la adecuada ocupación y control en el crecimiento de los mismos.
- Proliferación de tipologías del uso residencial especialmente en los sectores de Cerritos, Combia a través de condominios, vivienda campestre individual y conjuntos residenciales que involucran equipamientos

recreativos y de servicios, formando núcleos concentrados sin ningún tipo de control y prohibición por parte de la administración local para el crecimiento adecuado del suelo suburbano.

- crecimiento acelerado e inadecuado del uso residencial a causa de la oferta y demanda del mercado inmobiliario.
- Desarticulación con los centros poblados por parte de los usos nuevos especialmente a nivel residencial e industrial cuyo predios funcionan de forma independiente condicionando su crecimiento a partir de tres modelos de ocupación (Agrupada en orden continuo (concentración), B. Independiente en orden discontinuo (dispersión) C. Agrupada en orden discontinuo (mixto).
- Proliferación de Parcelaciones y áreas no productivas; con mayor intensidad en los sectores suburbanos de Tribunas y Morelia.
- Procesos de Crecimiento y ampliación de vivienda de Manera informal.
- Ilegalidad en la tenencia de la tierra
- Crecimiento espontaneo de los centros poblados naturales de las zonas suburbanas y corredores viales.
- Crecimiento informal del Uso comercial específicamente sobre corredores suburbanos por articulación regional (vía Pereira-cerritos Cartago, Punto 30-terminal y Vía a la Virginia).
- Discontinuidad predial por parte del uso comercial en los corredores suburbanos por articulación regional (sector Cerritos, Morelia y Tribunas).
- Presencia de asentamientos informales sobre corredores suburbanos por Conurbación metropolitana.
- Ocupación de suelo suburbano no apto por parte del uso Residencial a través de condominios, viviendas campestres y parcelaciones.
- Inadecuadas condiciones de ocupación de los predios comerciales y de servicios sobre el corredor suburbano Punto 30-terminal (sector Tribunas) que generan conflictos de accesibilidad (Municipio de Pereira, 2006).
- Crecimiento inadecuado bajo tres parámetros de ocupación disperso, concentrado y mixto por parte del uso residencial causado por la oferta y demanda del mercado inmobiliario en el suelo suburbano.
- Conflictos en la zonificación y asignación de usos en el suelo suburbano inscritos en el POT para los corregimientos que integran zonas suburbanas.
- Se evidencia crecimiento disperso por la presencia de industria mediana que incentiva la formación de viviendas informales dependientes de la

misma sobre los corredores suburbanos punto 30- terminal y Vía Pereira-Cerritos-Cartago

- Falta de control sobre los procesos de subdivisión y crecimiento de la vivienda natural dentro de las zonas suburbanas (Municipio de Pereira, 2006b; Municipio de Pereira, 2006c).
- No se cuenta con normativa que promueva la zonificación adecuada de los usos nuevos en el suelo suburbano.
- Debe definirse las normas para la ocupación de los usos allí establecidos que involucren Retiros, aislamientos, alturas y condiciones de accesibilidad que favorezcan al crecimiento adecuado de los predios en las zonas suburbanas y corredores viales de Combia, cerritos, Morelia y Tribunales.
- Crecimiento vegetativo en el cual se adiciona área construida en la parte vacía del loteo o construcción de placas y aumento de pisos. Esto no se hace con los trámites requeridos para licencia de construcción ni legalización de servicios públicos (Municipio de Pereira, 2006).
- Transformación del paisaje Silviagrícola y agro productivo.
- Fragmentación del suelo suburbano ante los conflictos en la ocupación de los usos nuevos y naturales.
- Tendencia de ocupación lineal sobre los corredores suburbanos (Municipio de Pereira, 2006b; Municipio de Pereira, 2006c).
- Conflictos entre los centros poblados naturales y los núcleos residenciales que vinculan Condominios y vivienda nueva los cuales funcionan de forma independiente a las dinámicas presentadas en dicho suelo.
- En el uso residencial, los condominios no está constituido el número de predios autorizados, a pesar de ello sigue la oferta y demanda de este tipo de proyectos por parte del mercado inmobiliario (Municipio de Pereira, 2006b; Municipio de Pereira, 2006c).
- La ocupación bajo la tendencia independiente en orden discontinuo (dispersión) se presenta un crecimiento en extensión a partir de la subdivisión de lotes que se realiza sin legalización.
- El crecimiento del suelo suburbano ha estado condicionado por la cercanía al perímetro urbano de la ciudad de Pereira. El cual establece un dominio sobre sus actividades.
- se presenta alta dependencia respecto a equipamientos comunitarios (salud, Educación y recreación) y todo tipo de servicios de comercio e

industrial. Tiene especial en los sectores suburbanos Tribunales, Combia y Cerritos.

- Predomina en el uso comercial y de equipamientos el patrón de ocupación *predio a predio* sobre el patrón de *Agrupación*.
- Todos los corredores suburbanos interregionales fueron manejados con el mismo criterio normativo sin tener en cuenta las tendencias de ocupación y la vocación de los mismos por lo tanto tienen asignados de acuerdo al art. 286 los mismos tipos de usos (Municipio de Pereira, 2006).
- Se presenta una dinámica de construcción indiscriminada con alto grado de ilegalidad, procesos de ampliación de vivienda.

Aspectos Positivos:

- Localización de usos de recreación, turismo y esparcimiento sobre los corredores suburbanos Punto 30- terminal y Vía Pereira-cerritos-Cartago que atraen importantes flujos y ayudan a consolidar la vocación turística que se plantea para dichos corredores suburbanos por Articulación regional.
- Con la presencia de usos de acuerdo a las vocaciones planteadas por el POT para los corredores, se promueve el desarrollo de normas de manejo y valoración del paisaje suburbano sobre algunos de los tramos y sectores que constituyen balcones o miradores de alto potencial paisajístico y turístico articulando el desarrollo natural de la zona por parte de los asentamientos campesinos.
- Los corredores suburbanos Vía cerritos- Pereira-Cartago, Terminal- punto 30 y incentivan la conexión regional.

Capítulo III. Propuesta de Instrumento(s) y lineamientos básicos como apoyo para toma de decisiones en materia de ordenamiento del territorio suburbano en el municipio de Pereira

El presente capítulo contiene como propuesta la formulación de los lineamientos básicos como insumo de apoyo en materia de intervención y ordenamiento del suelo suburbano en el municipio de Pereira. Así mismo, los instrumentos de planificación y gestión más indicados para la aplicación de dichos lineamientos, de manera que proporcionen las herramientas para la construcción de una aproximación a un modelo de ocupación ambientalmente sostenible que oriente y regule el uso y la ocupación en dicho suelo.

Las dinámicas de los usos han intervenido notoriamente en la ocupación y el inadecuado crecimiento del suelo suburbano, esta problemática se debe a la fragilidad en la normativa vigente dentro del ordenamiento territorial la cual, no aporta directrices coherentes y adecuados instrumentos de gestión y planificación que promuevan acciones dirigidas al control urbano por la forma en que se regula el uso y la ocupación del suelo suburbano.

A partir de la síntesis del diagnóstico desarrollado en el capítulo anterior, se realiza el análisis acerca de las causas que origina las falencias en el tema de planificación del POT en cuanto a la implantación de usos y ocupación del suelo suburbano en el municipio de Pereira.

El presente capítulo se desarrolla a partir de tres fases propositivas, la primera corresponde a la construcción de los *lineamientos básicos* los cuáles, se formulan de acuerdo a los factores evidenciados en el diagnóstico siendo éstos, el punto partida en

la generación de nuevas estrategias dirigidas a la una mejor regulación en la ocupación y crecimiento del suelo suburbano.

La segunda fase, corresponde a la formulación de uno o varios *instrumentos de planificación y gestión complementarios* aplicables al suelo suburbano, que contengan los lineamientos básicos propuestos de acuerdo a los parámetros establecidos dentro de la Ley 388 de 1997. Los instrumentos sugeridos se proponen, como alternativa para regular la intervención del territorio suburbano; la tercera fase, corresponde a la aproximación a un modelo de ocupación territorial, construido a partir de los instrumentos de planificación y lineamientos básicos propuestos para ordenamiento del suelo suburbano.

1. Lineamientos básicos propuestos para el ordenamiento territorial del suelo suburbano del municipio de Pereira

Con base en las valoraciones del diagnóstico, se procede a la formulación de los lineamientos básicos categorizados a nivel ambiental, social, económico y espacial de manera, que no solo brinden las herramientas para la construcción de un modelo de ordenamiento territorial que oriente la adecuada ocupación y crecimiento, sino también la instrumentación y gestión del suelo suburbano en el municipio de Pereira.

Los lineamientos básicos tienen como soporte legal el decreto 3600 de 2007, la ley 99 de 1993, la ley 388 de 1997, de ordenamiento territorial y a nivel local por medio del Artículo 488 del Acuerdo 023 del 2006, (normas para centros poblados rurales), Artículo 486 (centros poblados rurales).

1.1. Fundamentos generales de los lineamientos básicos

En conformidad a lo establecido por la Ley 388 de 1997, se traen a consideración los fundamentos que estructuran los lineamientos básicos, que servirán de apoyo en materia de ordenamiento del suelo suburbano en el municipio de Pereira:

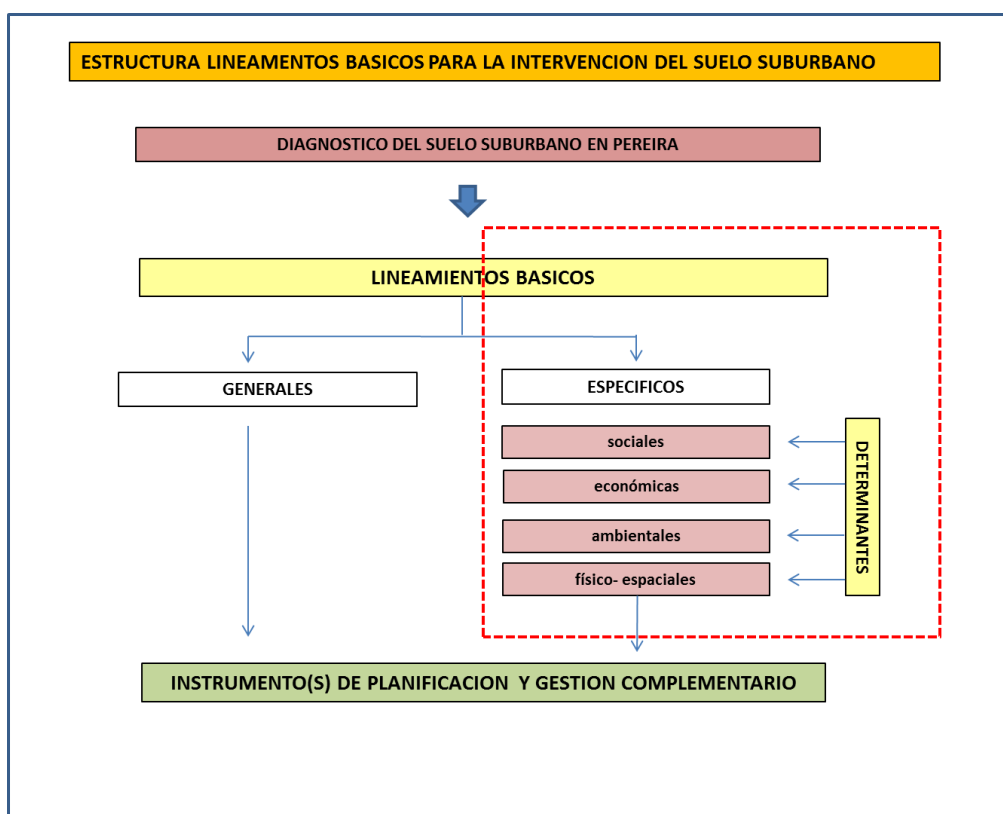
- Prevalencia del interés general sobre el particular
- La repartición equitativa de cargas y beneficios
- La función social y ecológica de la propiedad

1.2. Estructura de los lineamientos básicos

Los lineamientos básicos se estructuran en dos categorías generales y específicas de acuerdo a cuatro categorías a saber: espaciales, sociales, económicas y ambientales; se busca que su formulación, logre el objetivo de la regulación en materia de ocupación del suelo suburbano.

A continuación se muestra la estructura con la cual se formulan los lineamientos básicos para la intervención del suelo suburbano en el municipio de Pereira.

Figura 63. Estructura de los lineamientos básicos para intervención del suelo suburbano para el municipio de Pereira



Fuente: Elaboración propia

1.3. *Lineamientos generales*

A continuación se proponen los lineamientos generales los cuales, servirán como apoyo en la construcción de criterios de intervención y toma de decisiones en materia de ordenamiento territorial para el suelo suburbano del municipio de Pereira; estos lineamientos están ligados a los planteamientos que se hacen desde el Plan de Ordenamiento Territorial – POT y la valoración de la problemática:

1.3.1. Normativo

- Definir el Suelo Suburbano, como una categoría de suelo que se diferencie claramente del suelo rural, urbano y de expansión, dentro de la estructura normativa autónoma y propia del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Pereira.

- Normalizar dicha categoría del Suelo Suburbano de acuerdo con sus características específicas de localización, las características ambientales y las tendencias de desarrollo sostenible.
- Formular propuestas coherentes y ceñidas a la normatividad específica por cada sector suburbano caracterizado como base, para la toma de decisiones en materia de planificación y ordenamiento, los modelos de ocupación y su dinámica funcional.
- Definir estrategias de planificación e intervención del suelo suburbano que tenga en cuenta, la vocación, las tendencias de intervención, la articulación funcional y físico espacial de éste, con el suelo urbano y suelo rural, sus centros poblados procurando en todo caso, un desarrollo sostenible y armónico entre estos tres escenarios.
- construir centralidades a partir de la revitalización de los centros poblados y verdales con nuevos usos que dinamicen la economía local y de escala.
- Incentivar la implantación racional del uso residencial, que revitalice los territorios suburbanos dentro de un modelo respetuoso del medio natural, el modelo económico de escala y la identidad cultural; de esta manera, aprovechar la infraestructura, los equipamientos colectivos evitando el crecimiento espontáneo y la ocupación ilegal de estos suelos.

1.3.2. Control

- Aplicar los lineamientos normativos y estrategias de intervención del suelo suburbano, que propendan por la regulación de las actividades de acuerdo con su nivel de impacto, que pondere las características ambientales y productivas del suelo.
- Formular y aplicar los lineamientos normativos que traten directamente con el sistema ambiental expresado en sus micro cuencas, masas verdes, bosques, laderas, paisaje, áreas de protección asimilando las particularidades de cada territorio y especialmente, para el sector denominado río Barbas – Punto 30 y el sector de Combia en el municipio de Pereira.

1.3.3. Político

- Promover un desarrollo sostenible, el uso y usufructo del suelo suburbano dotándolo de infraestructura de servicios, comunicación, movilidad,

equipamientos colectivos y actividades que promocionen estos territorios como de interés para la comunidad involucrada, la ciudad, el municipio y la región.

- Activar los procesos económicos a partir de los equipamientos colectivos, la vocación del suelo, la potencialidad en materia de producción agropecuaria para integrarse a la dinámica local y regional con más y mejores argumentos; en todo caso, procurando generar procesos de autonomía y seguridad alimentaria para las comunidades nativas.
- Promover y gestionar procesos de relocalización de usos de alto impacto y asentamientos humanos subnormales, ubicados en zonas de riesgo y suelos de protección, recuperando la estructura natural del territorio, camino hacia una revitalización de estos territorios, la transformación positiva de las actividades industriales como apoyo a la producción limpia, incentivar su uso y usufructo racional y sostenible.

Los presentes lineamientos, no solo podrán traer ventajas considerables al suelo suburbano, sino también al resto de la escala municipal y de la subregión incentivando la conservación y recuperación de zonas de protección así como, zonas de producción generadas por la integración de los usos naturales de carácter rural con los usos urbanos.

1.4. *Lineamientos específicos*

A continuación se presentan los lineamientos específicos que valoran determinantes estructurales como la económica, social, ambiental y físico espacial, en coherencia con las dinámicas evaluadas en el diagnóstico y las tendencias de articulación regional a través de los corredores suburbanos, los usos del suelo e intensidad propias del suelo suburbano del municipio de Pereira.

1.4.1. Lineamientos de tipo ambiental

Las determinantes ambientales están estructuradas de acuerdo a principios contenidos en el Decreto Ley 2811 de 1974 (Código Nacional de Recursos Naturales

Renovables y de Protección al Medio Ambiente), la Ley 99 de 1993 (Ley de Medio Ambiente), la Ley 388 de 1997 (Ordenamiento Territorial), y a las causas identificadas en el análisis realizado al suelo suburbano, se busca que ellas proporcionen construcción de un modelo de ocupación territorial ambientalmente sostenible (República de Colombia, 1993; 1997; 2007; CARDER, 2008; Giraldo, Osorio, & Tobón, 2013).

A continuación se establecen las determinantes ambientales para el ordenamiento rural y del suelo suburbano del municipio de Pereira, respecto de los siguientes asuntos:

Normativo

- Debe permitirse el desarrollo de proyectos urbanísticos en el suelo suburbano, cuyo patrón de ocupación se de manera compacta (continua), de esta forma se puede orientar, de manera ordenada, el crecimiento y la utilización sobre dicho suelo, evitando así la fragmentación del territorio, así mismo, se generaran mejores condiciones para el desarrollo de infraestructura que demandan este tipo de proyectos (República de Colombia, 1993; 1997; 2007; CARDER, 2008; Giraldo, Osorio, & Tobón, 2013)..
- Bajo el estatuto de usos del suelo, adoptado en el decreto 499 de 2009, se establecen como "usos especiales" el uso industrial y comercial de alto impacto, quienes deberán manejar un área aferente de 300 mts en relación a las zonas de protección y al suelo rural con actividades de tipo agroforestal, agropecuario y silvoagropecuaria (República de Colombia, 1993; 1997; 2007; CARDER, 2008; Giraldo, Osorio, & Tobón, 2013)..
- El **índice de ocupación máximo en el suelo suburbano** deberá ser del 30% para los usos residencial, industrial, comercial, de servicios y equipamientos colectivos así mismo, no se podrá exceder dicho porcentaje para las edificaciones cubiertas. (Municipio de Pereira, 2006c; CORPOCALDAS, 2011).
 - Se establece que la **densidad máxima de vivienda** en suelo rural y suburbano permitida para parcelaciones destinadas a unidades habitacionales, es de 2 construcciones por hectárea (2cts/ha). Para los predios que no hacen parte de parcelaciones, la densidad máxima será

de (1) vivienda por hectárea; de igual manera, el cálculo de la densidad deberá ser medido, no solo en términos del uso residencial, sino también, de los usos de tipo comercial, industrial, los cuales ocupan gran parte del suelo para ejercer sus actividades (Municipio de Pereira, 2000; República de Colombia, 2007; Municipio de Pereira, 2008).

- La extensión de la **unidad de actuación** para suelo suburbano de acuerdo con lo establecido por el decreto 3600 de 2007, podrá ser inferior o igual a dos (2) hectáreas, especialmente para parcelaciones. Se sugiere, a partir del diagnóstico realizado en el capítulo anterior, que los proyectos de uso residencial bajo la tipología de vivienda unifamiliar, tengan un área mínima de 4.500m² y para la tipología de vivienda independiente, tenga un área mínima predial de 6.500 m² (República de Colombia, 1993; 1997; 2007; CARDER, 2008; Giraldo, Osorio, & Tobón, 2013).
- **La extensión máxima para corredores viales suburbanos**, de acuerdo a lo definido en el artículo 10 del decreto 3600 de 2007, se deberá cumplir con de 300 m desde el borde de la vía permitiendo la ocupación y crecimiento de usos de tipo comercial tipo I y II, servicios con industria de menor impacto, manteniendo restricciones tanto de densidad como de intensidad (Municipio de Pereira, 2000; CORPOCALDAS, 2011).
- Se deberá ejercer un mayor control a la implantación de actividades, cuyos usos generan un alto impacto y la consiguiente ocupación desordenada del suelo y el crecimiento desbordado sobre los denominados corredores regionales y territorios suburbanos, impactando negativamente sobre el sistema ambiental y el paisaje, fundamentalmente la ocupación de micro cuencas urbanas y la consiguiente deforestación de los suelos de protección.
- Se deberá regular con mayor rigor, los desarrollos inmobiliarios para implantar proyectos de vivienda, equipamientos comerciales e industriales sobre los territorios suburbanos, con mayor énfasis, en la protección del sistema ambiental que controle los impactos negativos (Municipio de Pereira, 2006b).

Control

- En los procesos de planificación y ordenamiento territorial de los sectores suburbanos, deberán tener en cuenta la vocación natural de los suelos para la formulación de normas que regulen la implantación de actividades que eviten el fenómeno de degradación de estos territorios.
- Se deberá promover racionalmente, la reubicación de usos de alto impacto y las actividades extractivas que afecten el sistema natural de los suelos, generando a la vez, procesos de exploración de alternativas económicas y productivas, que favorezcan, en todo caso, a los habitantes nativos de los territorios suburbanos en el municipio de Pereira (Municipio de Pereira, 2007).

Político

- Se deben reservar suelos suburbanos para realizar actividades productivas de tipo agropecuario y agroforestal (CARDER, 2008).
- Se deben realizar procesos de ordenamiento referidos al recurso hídrico determinando la capacidad de oferta real respecto a la densidad poblacional en el suelo suburbano, así mismo establecer las posibilidades de las empresas de acueducto para incorporar la nueva población que se asiente allí (CARDER, 2008).
- Desarrollar una serie de normas dirigidas al **manejo de vertimientos** y saneamiento a través de la implantación un sistema de redes los cuales permitan la adecuada distribución, recolección y evacuación de aguas residuales domesticas así como el adecuado tratamiento de estas evitando así los impactos a la estructura ecológica principal del suelo suburbano (Giraldo, Osorio, & Tobón, 2013).
- Los procesos de planificación y ordenamiento territorial, deberán tener en cuenta la valoración real del sistema natural y del paisaje, como un potencial para el desarrollo de proyectos de reforestación, además de regular la explotación de los recursos; para ello, se deberá convocar el concurso de las autoridades competentes como la CARDER como responsables directos de esta normatividad (CARDER, 2008).

1.4.2. Lineamientos de tipo social

A continuación se establecen las determinantes sociales, con las cuales se busca generar procesos dirigidos a mejorar la calidad de vida y de habitabilidad de las comunidades, tanto naturales, como nuevas, que desarrollan sus actividades en el suelo suburbano del municipio de Pereira:

- Promover el desarrollo de actividades propias de los territorios suburbanos que procuren una integración ambiental y funcional con el sector rural a través, de la implantación de procesos productivos, con actividades agrícolas, forestales, cría y levante de especies menores, la actividad artesanal que sea coherente con las condicionantes sociales, culturales, económicas y ambientales del lugar.
- Promover y apoyar procesos de organización social y de habitabilidad digna de los territorios suburbanos, para que se ejerza un autocontrol y regulación de las ocupaciones subnormales en los territorios suburbanos; a la vez, explorar alternativas de reasentamiento para las familias que ocupan estos territorios, como consecuencia del fenómeno de desplazamiento forzado que se vive en el municipio de Pereira y que presiona el suelo suburbano.
- Fomentar un modelo de desarrollo sostenible de los centros poblados de tal manera, que se constituyan en polos de atracción para las actividades agropecuarias y turísticas dadas sus potencialidades ambientales sumadas a una adecuada infraestructura y la construcción de nuevos proyectos de vivienda y equipamientos colectivos.
- Formular de manera coherente los instrumentos de planificación que permitan, la constitución de suelos de expansión, para el desarrollo de proyectos de vivienda de baja y mediana densidad, teniendo en cuenta la vocación del suelo, sus condiciones técnicas, la dotación de servicios básicos, como acueducto y alcantarillado, y vialidad.
- Regular con mayor rigor, los desarrollos inmobiliarios generados para los estratos 4,5 y 6, los cuales generalmente, no se integran debidamente al sistema natural y el paisaje, además y por su forma de concebir el proceso de

urbanización, cierran las posibilidades de integración funcional del entorno natural, la movilidad y la interacción con los asentamientos humanos de los nativos (Municipio de Pereira, 2006).

1.4.3. Lineamientos de tipo económico

A continuación se formulan las determinantes económicas con las cuales se busca Reconocer legalmente que el suelo suburbano, es un factor articulador entre el suelo urbano y rural promoviendo y consolidando usos relacionados con vivienda, servicios, comercio y equipamientos para la recreación, educación, salud, cultura y administración que complementen la dinámica funcional, social y económica del territorio suburbano:

- Incentivar la implantación de actividades comerciales e industriales de bajo impacto además, de las actividades artesanales que apoyen el desarrollo económico sostenible y a la economía de escala que favorezca en principio, a los habitantes del territorio suburbano y se articule debidamente a la dinámica funcional de los corredores agro-turísticos como Tribunas y Cerritos.
- Según el Art. 280 del POT donde se determinan los usos del suelo dirigido a "la producción agroforestal de tipo silvo-pastoril" (Municipio de Pereira, 2008), debe permitirse usos que fortalezcan las actividades agrícolas en correspondencia con el uso potencial del suelo establecido, desestimulando la ocupación del uso residencial con condominios y viviendas campestres "agrupadas en orden discontinuo" que incentivan el crecimiento disperso sobre el suelo suburbano (Municipio de Pereira, 2006).
- Fortalecer las relaciones y la dinámica funcional, entre el área central y el área periférica de la ciudad de Pereira, particularmente con los sectores como Cerritos y Combia, a través de la dotación de infraestructura de movilidad, servicios públicos básicos y equipamientos colectivos en sus diversos usos fomentando un desarrollo equitativo, incluyente y sostenible de estos corredores suburbanos.
- Consolidar la vocación del suelo que poseen los corredores suburbanos de Cerritos, Combia, Tribunas y Morelia con actividades productivas dedicadas a

la producción silvo-agrícola, eco-agrícola y agro-forestal sustento de una economía de escala (Municipio de Pereira, 2006b).

- Regular los desarrollos inmobiliarios de alto impacto controlando, la demanda creciente de vivienda tipo campestres, unifamiliar y bifamiliar, que en todo caso, demandan mayores extensiones de suelo, servicios públicos y de vías con pavimentos que sellan el suelo y afectan ambientalmente el territorio; preservar el recurso hídrico y el paisaje natural fundamentalmente en los corredores suburbanos de Combia, Cerritos y Tribunales donde se evidencia una fuerte presión del suelo para abarcar el mercado inmobiliario (Municipio de Pereira, 2006).

1.4.4. Lineamientos de tipo Físico - Espacial

A continuación se establece las determinantes físico-espaciales para el ordenamiento rural y del suelo suburbano del municipio de Pereira, con las cuales se busca regular y ordenar la ocupación y crecimiento de los usos del suelo que intervienen en dicho territorio.

- Formular los parámetros normativos para la constitución de un nuevo modelo de ocupación del uso en los territorios suburbanos; fundamentalmente en relación con los usos comerciales e industriales que promuevan un desarrollo racional y coherente de los predios localizados sobre los corredores suburbanos de articulación regional de Cerritos y Tribunales, buscando mejorar la accesibilidad a los establecimientos, la continuidad predial y la articulación con nuevos usos.
- Formular y regular debidamente la implantación de usos residenciales, de tal forma que se evite el crecimiento disperso, se respeten los aislamientos sobre rondas hídricas y de vías principales, los aprovechamientos arquitectónicos, índices de ocupación y de construcción, que permita un desarrollo de proyectos acoplados a un contexto ambiental y las condicionantes del lugar.
- Tomar las acciones pertinentes para acometer procesos de reubicación de las actividades de alto impacto como la industria y el comercio localizado indiscriminadamente sobre los corredores suburbanos; así mismo, despejar las

rondas hídricas y suelos de protección y suelos agrologicamente aptos fundamentalmente para sectores denominados Punto 30 – Terminal; vía Pereira – Cerritos – Cartago, vía a la Virginia; en estas acciones de recuperación, se debe tener en cuenta el factor de gestión del riesgo de desastres, acciones de prevención y promoción del turismo ambientalmente sostenible.

- Evitar normativamente, el crecimiento urbano, predio a predio, que se viene dando de manera espontánea y sin ningún tipo de control que ocasiona un modo de ocupación del suelo de forma lineal, discontinua, con problemas de accesibilidad y seguridad; de igual manera, controlar la subdivisión ilegal de predios y los procesos de construcción sin licencia en estos corredores y los centros poblados.
- Apoyar y gestionar procesos de mejoramiento de la vivienda rural, ubicada en los corredores suburbanos y los centros poblados, aplicándose a proyectos de incentivos locales, regionales y nacionales que fomentan el turismo, a partir de reconocer las características de las viviendas en sus componentes arquitectónicos, culturales, de materialidad y sistemas constructivos autóctonos de la región cafetera. De igual manera, estudiar la posibilidad de caracterizar mediante un inventario técnico, las zonas más o menos homogéneas, para la categorización de la tipología del suelo fundamentalmente, para los corredores donde se ubican los asentamientos de Combia, Morelia y Tribunias, las veredas El Jordán, Condina y El Carmen, pertenecientes a Tribunias (Municipio de Pereira, 2006).
- Impulsar procesos de gestión del suelo para nuevos desarrollos de vivienda y equipamientos, teniendo en cuenta los instrumentos que depara la Ley 388 de 1997 de Desarrollo Territorial (República de Colombia, 1997), fundamentalmente, en cuanto a la integración predial e inmobiliaria y ajuste de tierras, mejorando la oferta de espacio público efectivo para los corredores suburbanos y los centros poblados.
- Se debe generar mayor control urbano y vigilancia en la expedición de las licencias de urbanización, lotificación, subdivisión y construcción para proyectos inmobiliarios tipo condominio campestre, en el suelo suburbano del

municipio de Pereira, donde la experiencia y hasta el momento, es otra distinta (Municipio de Pereira, 2006b).

2. Instrumento(s) de planificación y gestión propuestos para la intervención y el ordenamiento del territorio suburbano en el municipio de Pereira

La presente propuesta está dirigida a formular los instrumentos tanto de planificación como de gestión, descritos en la ley 388 del 97 (República de Colombia, 1997), a partir del enfoque dado por los lineamientos básicos, quienes plantean la necesidad de intervenir, planificar y ordenar de manera correcta el suelo suburbano del municipio de Pereira, facilitando el control de las dinámicas ejercidas por los usos del suelo, las cuales promueven el crecimiento y ocupación inadecuada en dichos territorios.

La formulación tanto de los instrumentos de gestión y planificación complementarios, toma como punto de partida los lineamientos básicos desarrollados en la presente investigación, los cuales, plantean la necesidad de modificar la clasificación general y delimitación del suelo en el territorio municipal donde el suelo suburbano pase de *categoría* del suelo rural como lo establece el POT a *clase* junto al suelo urbano, rural y de expansión, siendo de esta propuesta, una alternativa viable para re direccionar, regular y controlar más efectivamente las dinámicas y las actividades implantadas actualmente en el suelo suburbano, que influyen negativamente en la posibilidad de construcción de un territorio sostenible, si se tiene en cuenta, que estos procesos de expansión y suburbanización, presionan un crecimiento acelerado e inconveniente que atenta contra la estructura natural, ambiental, los recursos naturales como el agua y la transformación de estos suelos, con un importante impacto en la estructura funcional de la ciudad y el territorio rural.

Esta opción técnica y normativa plantea la observación rigurosa del territorio suburbano, la promoción de su uso y disfrute, el desarrollo sostenible, la implantación racional de las actividades, midiendo su impacto, preferencialmente, para incentivar el uso residencial que revitalice y reanime estos suelos, dentro de un modelo respetuoso del medio natural, al igual que el control de la fragmentación de estos territorios,

haciendo un seguimiento y control efectivo a los procesos de ocupación y crecimiento dentro de dicho suelo; estas directrices, se presentan como elementos estructurales en la construcción del instrumento complementario, con el cual se logre la adecuada intervención y planificación del territorio suburbano en el municipio de Pereira, bajo una vocación ambiental sostenible.

Bajo estas condiciones, a continuación se enumeran los instrumentos dirigidos a la gestión y planificación que contiene la normativa urbanística vigente y las cuales servirán como insumo de apoyo para el desarrollo del último objetivo propuesto en la presente investigación dirigida a la intervención adecuada del suelo suburbano en el municipio de Pereira y puedan ser tenidas en cuenta en la revisión futura del POT de dicho territorio.

2.1. Instrumentos de planificación propuestos para la intervención y ordenamiento territorial del suelo suburbano en el municipio de Pereira

De acuerdo a los lineamientos formulados en el presente capítulo se enuncian los instrumentos de Planificación aplicables a la problemática de la ocupación y crecimiento inadecuado de los usos del suelo presentada en cada uno de los sectores del suelo suburbanos del municipio de Pereira. En el cual se adopta el suelo suburbano como clase del suelo y no como categoría del suelo rural, como lo proponen los lineamientos básicos, dichos instrumentos son sugeridos como alternativa para la intervención y planificación de dicho suelo.

2.1.1 Recomendaciones para la revisión del POT

El POT, es el instrumento más importante y de mayor jerarquía para ser efectivo la ejecución de los lineamientos propuestos para regular las acciones ejercidas por los usos de tipo comercial, residencial, industrial y de equipamientos que intervienen en el crecimiento y la ocupación inadecuado del suelo suburbano. Se espera en que su futura revisión sea la oportunidad para definir estrategias de planificación e intervención en dicho suelo que tengan en cuenta, la vocación, las tendencias de

intervención, la articulación funcional y físico espacial modificando la normatividad vigente e incluir lineamientos tales como la modificación a la categorización del suelo, la implantación adecuada del uso residencial, el control a la fragmentación del suelo, el uso y usufructo en el suelo suburbano y el desarrollo sostenible, así como los demás los lineamientos propuestos en la investigación.

2.1.2 Planes maestros

Este instrumento puede ser aplicable en todo el territorio incluyendo el suelo suburbano si se incluyen las determinantes sociales formuladas en los lineamientos propuestos en relación a las tendencias de crecimiento poblacional, el control a la demanda y al consumo del recurso hídrico por parte del uso residencial y las directrices sugeridas por el Plan de ordenamiento Territorial.

2.1.3 Estudios de Implantación y de Regularización Urbanística

Los Estudios de Implantación son instrumentos de planificación fundamentales en la conservación del equilibrio del territorio mitigando los impactos urbanísticos y ambientales fomentando intervenciones adecuadas para las actividades a desarrollarse en el mismo, dando cumplimiento al estatuto de los usos del suelo del POT y a los lineamientos básicos planteados para la regulación estricta de los usos de acuerdo con su nivel de impacto, que pondere, las características ambientales y productivas del suelo, así como el incentivar la implantación racional del uso residencial que revitalice los territorios suburbanos dentro de un modelo respetuoso del medio natural, la economía y la identidad cultural.

2.1.4 Instrumentos de planificación intermedia aplicables

2.1.4.1 Unidades de planificación

Este instrumento permite desarrollar un enfoque más específico de las condiciones ambientales y físico espaciales que definen el suelo suburbano, a través de la planificación sectorial de los atributos y sistemas que lo componen (Municipio de Pereira, 2006). De esta manera el instrumento permitirá proponer una zonificación con la cual se puedan asignar los usos del suelo más indicados de acuerdo a la vocación ambiental sostenible sugerida en los lineamientos básicos y a lo establecido en el Estatuto de Usos del Suelo.

2.1.4.2 Plan local

Este instrumento de planificación permite la complementariedad de la planificación urbanística a escala local, impulsando el desarrollo social de una comunidad rural. Actualmente en el suelo suburbano de Pereira, se ha aplicado el plan local como alternativa de diagnóstico y ordenamiento de los centros poblados en los sectores de Combia y Tribunias, a fin de evidenciar las actuales dinámicas ambientales, físico espaciales y sociales que actúan allí, para promover directrices al control y mejoramiento de éstas. los planes locales son adoptados mediante Decreto Municipal (Municipio de Pereira, 2006).

2.1.4.3 Plan parcial

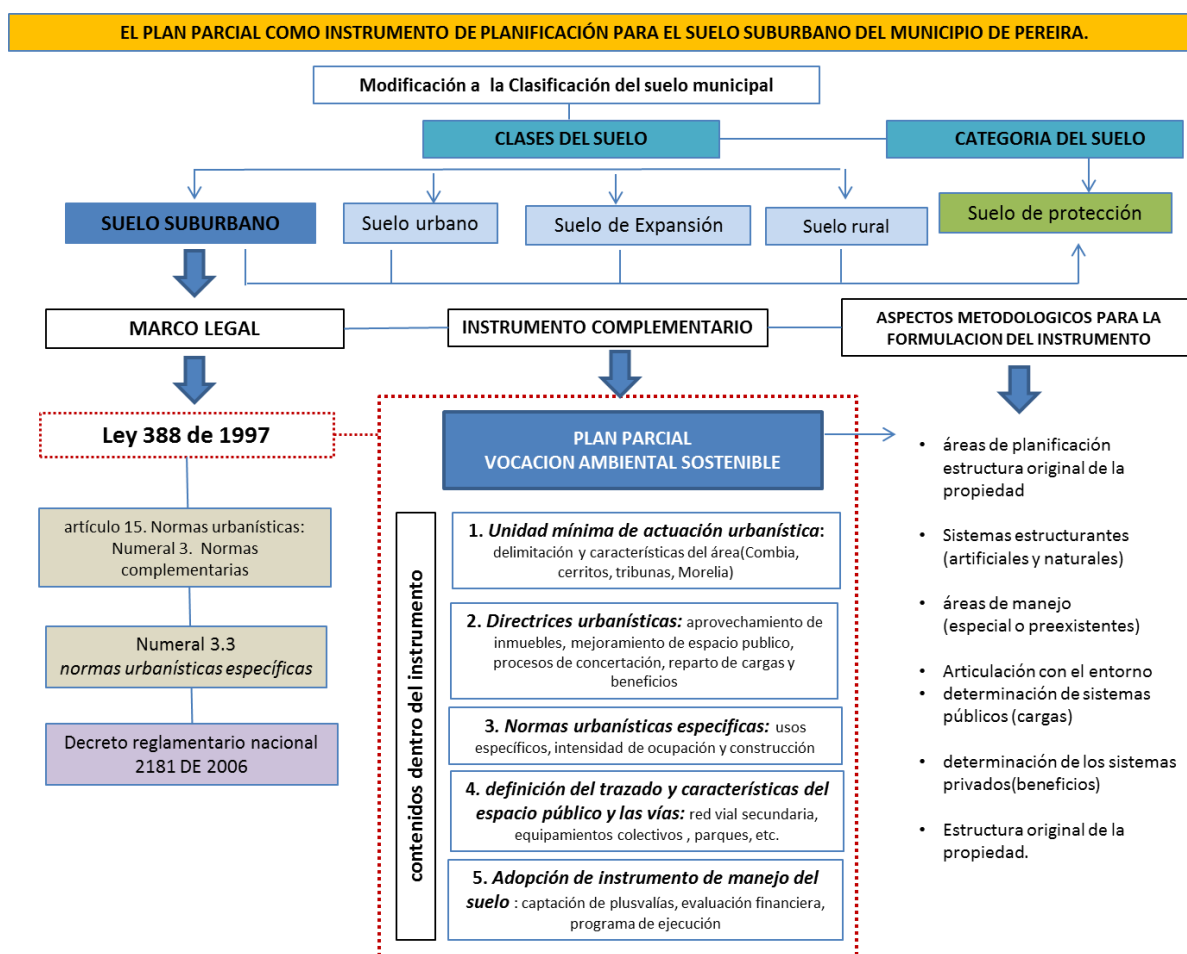
Al establecerse el suelo suburbano como una nueva clase del suelo y componente estructural dentro del ordenamiento territorial, se viabiliza legalmente, la necesidad de formular un Plan Parcial con características ambientales, como instrumento complementario para la planificación, ordenamiento e intervención del territorio suburbano del municipio de Pereira, con base en las directrices de la Ley 388 de 1997, Artículo 15 el cual, establece, legitima y orienta los procesos regulatorios y normativos (República de Colombia, 1997); el numeral 3.3, correspondiente a las normas urbanísticas específicas de conformidad con el artículo 27 de la Ley, así como, el decreto reglamentario nacional 2181 de 2006.

Esta definición vincula al suelo suburbano, como clase junto con el suelo urbano, suelo rural y suelo de expansión, como lo sugiere los lineamientos formulados, se opta esta figura como un instrumento de planificación complementario con el cual, busca la

regulación más coherente y el control urbano más eficiente y con mejores herramientas legales para ejercer un mayor control del desarrollo del suelo suburbano, la ocupación irregular y la deficiente planificación de estos suelos.

A continuación se muestra la matriz en la que se sugiere, la figura del Plan Parcial, como instrumento complementario para regular y normatizar la intervención, planificación y ordenamientos del territorio suburbano a partir de los lineamientos básicos planteados.

Figura 64. Propuesta: el plan parcial como instrumento de planificación para el suelo suburbano del municipio de Pereira



Fuente: Elaboración propia. Información de República de Colombia (2010)

El instrumento se orienta a partir del marco legal, integrado por el decreto reglamentario nacional 2181 de 2006 y ley 338 de 1997, siendo esta quien define sus contenidos de la siguiente forma (República de Colombia, 2010):

- La delimitación y características del área de la operación urbana o de la unidad Mínima de actuación urbanística contemplada en el plan parcial o local.

- La definición precisa de los objetivos y las directrices urbanísticas específicas que orientan la correspondiente actuación u operación urbana.
- Las normas urbanísticas específicas para la correspondiente unidad de actuación o para el área específica objeto de la operación urbana objeto del Plan: definición de usos específicos del suelo, intensidades de ocupación y construcción, retiros, aislamientos, Empates y alturas.
- La definición del trazado y características del espacio público y las vías especialmente en el caso de las unidades de actuación.
- La adopción de los instrumentos de manejo del suelo, captación de plusvalías, reparto de cargas y beneficios, procedimientos de gestión.

Junto a los contenidos dictados por la ley 388 de 1997 y a lo establecido en el acuerdo 18 de 2000, se plantean además los aspectos metodológicos a tener en cuenta para la formulación y adopción del plan parcial, como instrumento complementario para cada unidad de actuación urbanística del suelo suburbano en el municipio Pereira; entre los pasos y contenidos a seguir están: áreas de planificación, la estructura original de la propiedad, sistemas estructurantes (artificiales y naturales), áreas de manejo (especial o preexistentes), articulación con el entorno, determinación de sistemas públicos (cargas), determinación de los sistemas privados (beneficios) y estructura original de la propiedad. Con la ejecución de estos aspectos metodológicos se busca, no solo, que el instrumento incluya los lineamientos básicos como elementos estructurales sino también un insumo coherente dirigido la adecuada intervención del suelo suburbano de Pereira (República de Colombia, 1997; 2010).

Se puede afirmar que el Plan Parcial, es uno de los instrumentos más rigurosos para lograr una adecuada y positiva transformación del suelo suburbano en el municipio de Pereira, siempre y cuando, éste sea tomado en cuenta no como categoría del suelo rural sino como clase del suelo junto a los suelo urbano, rural y de expansión establecidos dentro de la ley 388 de 1997, como se propone en los lineamientos básicos; de esta manera, se plantea una nueva alternativa posible respecto a la práctica del urbanismo coherente en especial, en lo concerniente a procesos de ordenamiento territorial siempre y cuando, se den las posibilidades de una gestión participativa que posibilite la concertación entre la comunidades y los actores

involucrados cuyos esfuerzos, sean dirigidos al desarrollo sostenible de las áreas ocupadas con procesos de crecimiento inadecuado en las periferias urbanas del municipio de Pereira.

Con la aplicación del Plan Parcial como un instrumento complementario para ser aplicado en el suelo suburbano de Pereira, se hace una aproximación a un esquema de conceptual con el cual se pretende aplicar los lineamientos básicos de ordenamiento territorial.

2.2 Instrumentos de gestión y financiación propuestos para la intervención y ordenamiento territorial del suelo suburbano en el municipio de Pereira

De acuerdo a los lineamientos descritos, se mencionan los instrumentos de gestión aplicables a la propuesta del presente trabajo de investigación orientada a la intervención y ordenamiento del suelo suburbano en el municipio de Pereira; Cabe afirmar que los instrumentos de gestión, intervienen en temas o situaciones concretas que en el caso particular de la investigación, están dirigidas a brindar alternativas a la ocupación inadecuada por parte de los usos, así como a la informalidad predial y a los procesos de subdivisión por parte de los asentamientos campesinos, tanto de uso residencial, como comercial ubicados sobre corredores y áreas clasificadas en el POT del municipio como suelo suburbano, en este caso en particular se sugieren los siguientes instrumentos de gestión siempre y cuando este sea elevado de subcategoría a categoría del suelo en la clasificación establecida por el POT:

2.2.1 Mecanismos propuestos para el reparto equitativo de cargas y beneficios

2.2.1.1 Unidades de actuación urbanística

Por medio de este instrumento se determinaran las áreas por uno o varios inmuebles inscritas dentro del suelo suburbano, que serán intervenidas por medio de los instrumentos de planificación sugeridos con el fin de promover el usos racional del suelo y garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas, la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios.

2.2.1.2 Aprovechamientos urbanísticos

Esta herramienta de gestión desarrollada a través de los planes de ordenamiento o planes parciales permitirá establecer, dentro de los predios que sean parte de unidades de actuación o localizados en áreas o zonas del suelo urbano y suburbano, siempre y cuando, este último sea elevado de categoría del suelo rural a clase junto al suelo urbano, de expansión y rural como se propone en los lineamientos y así expedir derechos de construcción y desarrollo (República de Colombia, 1997).

2.2.1.3 Compensaciones

Este instrumento de gestión urbana, permitirá para el caso del suelo suburbano de Pereira, enmendar los propietarios cuyos inmuebles han sido definidos por el POT, el Plan parcial o los instrumentos que los desarrollan, tales como áreas de tratamiento, ambiental, histórico y arquitectónico. Las cargas generadas por esta decisión son compensadas a través de retribuciones económicas o transferencias de construcción y desarrollo (Municipio de Medellín, 2006). Con la compra de los inmuebles por parte del municipio permitirá, a través de los instrumentos de planificación sugeridos en la presente propuesta, el desarrollo de proyectos de intervención que permitan el ordenamiento de la estructura predial y el adecuado crecimiento sobre dicho suelo.

2.2.1.4 Tránsito de derechos

El presente instrumento gestión, está dirigido a facilitar la obtención de predios que contribuyan al mejoramiento del inmueble o parte de unidades de actuación o localizados sobre áreas urbanas y suburbanas que promuevan al desarrollo

ambiental, físico-espacial y social (Giraldo, Osorio, & Tobón, 2013; Municipio de Pereira, 2008). Esta herramienta puede ser ejecutada a través de instrumentos de planificación tales como los planes de ordenamiento o los planes parciales

2.2.2 Mecanismos de gestión propuestos para intervenir la morfología y estructura predial

2.2.2.1 El reajuste de suelos

Este Instrumento está diseñado para generar la conformación de nuevas unidades prediales de mayor eficiencia y racionalidad económica, acorde con la estructura del modelo de ocupación del suelo propuesta desde un plan parcial o desde el mismo POT (Municipio de Medellín, 2006), de igual manera permitirá que el predio pueda mejorar sus condiciones a nivel estructural y reconfigurando la malla suburbana en relación con el resto del territorio donde se ejecute

2.2.2.2 Integración inmobiliaria

Este instrumento de gestión está diseñado para definir nuevas unidades prediales con mayor eficiencia en términos de habitabilidad, ocupación y racionalidad económica, que para el caso del suelo suburbano proponiéndose como *clase del suelo* podrá ser ejecutado por medio un modelo de ocupación del suelo desarrollado dentro de propuesta desde un plan parcial o desde el mismo POT.

2.2.3 Mecanismos de financiación propuestos

2.2.3.1 Plusvalía o minusvalía

La plusvalía como instrumento para la gestión urbana, incentivará el interés común por medio de operaciones dirigidas a distribuir y auxiliar, de manera equitativa, los costos generados por el desarrollo urbano, así mismo, en desarrollar claramente los fundamentos para el reparto de cargas y beneficios a nivel de ciudad, siempre y cuando, atienda a hechos generadores como (Municipio de Medellín, 2006):

- Incorporación de suelo rural a suelo de expansión o de rural a suburbano
- Modificaciones al régimen de usos del suelo
- Autorización de mayor aprovechamiento por índices de construcción o de ocupación
- Por ejecución de Obras Públicas

Según Giraldo, Osorio y Tobón (2013) *“Se sugiere implementar instrumentos que desestimulen los predios que cuenten con usos más impactantes negativamente...como por ejemplo un mayor valor del impuesto predial, menores beneficios normativos, entre otros.”*

Se propone que los instrumentos de gestión y financiación a nivel normativo, tengan la obligación de regular y garantizar, de manera equilibrada, el reparto equitativo de cargas y beneficios de los usos que actúan en el suelo suburbano, de esta forma los predios que desarrollen actividades vinculadas a la industria y comercio de alto impacto, deberán contribuir con un porcentaje mayor de impuestos y compensaciones en relación a usos que tienen un impacto negativo menor sobre el territorio. De esta manera se plantea que los instrumentos tanto de planificación, como de gestión, sugeridos al desarrollo de la propuesta, sean consecuentes con las dinámicas suburbanas en especial, cuando se trata temas como el crecimiento y la ocupación inadecuada de los usos desarrollando, así un mayor control en el mismo e incentivando el crecimiento de suelos productivos dirigidos a la sostenibilidad del territorio y a la protección de la estructura ambiental existente.

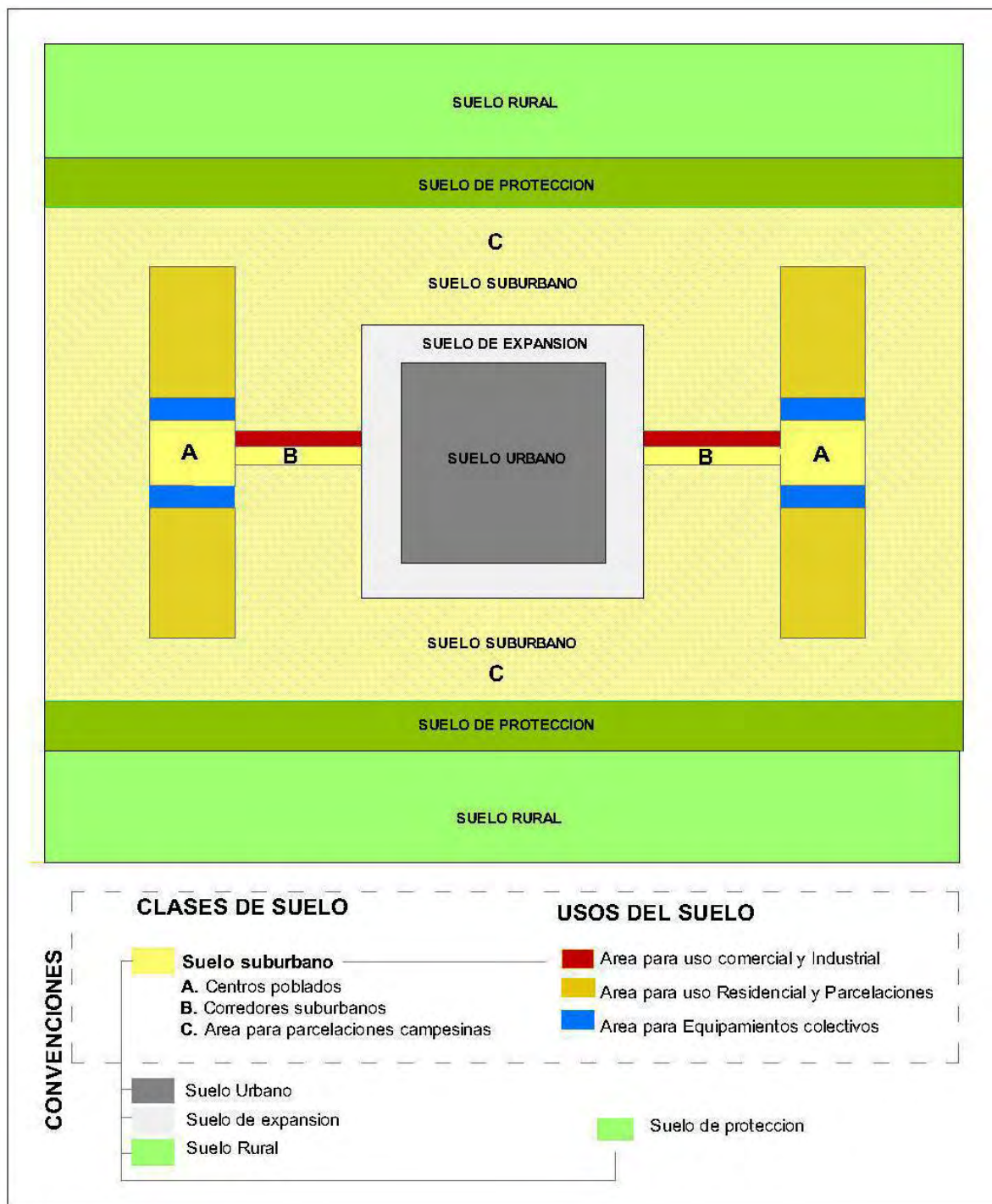
3 Esquema de aproximación conceptual para la intervención del suelo suburbano en el municipio de Pereira

Con base en los lineamientos básicos de ordenamiento territorial fundamentados en los principios de la Ley 388 de 1997, de desarrollo territorial, se propone la aplicación de uno de los instrumentos de planificación y ordenamiento territorial como lo es la figura del Plan Parcial, dado que este instrumento, posibilita un ordenamiento concertado, regulado y vigilado por las instancias correspondientes avaladas por la Ley como el Consejo Territorial de Planeación, el Consejo Consultivo de Planeación, los gremios y comunidades interesadas en el tema e involucradas en los procesos de planificación.

Esta posibilidad técnica, puede proporcionar un abordaje e intervención del territorio y concretamente los suelos suburbanos del municipio de Pereira, para regular con mayor rigor y control urbano los procesos de urbanización y expansión, la definición de un nuevo modelo de ocupación del suelo teniendo en cuenta sensiblemente, la variable ambiental y de gestión del riesgo como una obligación estructural exigida para la formulación de los instrumentos de planificación.

A continuación, se presenta un esquema de aproximación conceptual a escala regional para estructurar un modelo de ocupación del suelo suburbano que pueda ser aplicado en el municipio de Pereira:

Figura 65. Esquema de aproximación conceptual a escala regional como alternativa de planificación del suelo suburbano en el municipio de Pereira



Fuente Elaboración propia, Información: Álzate (2009)

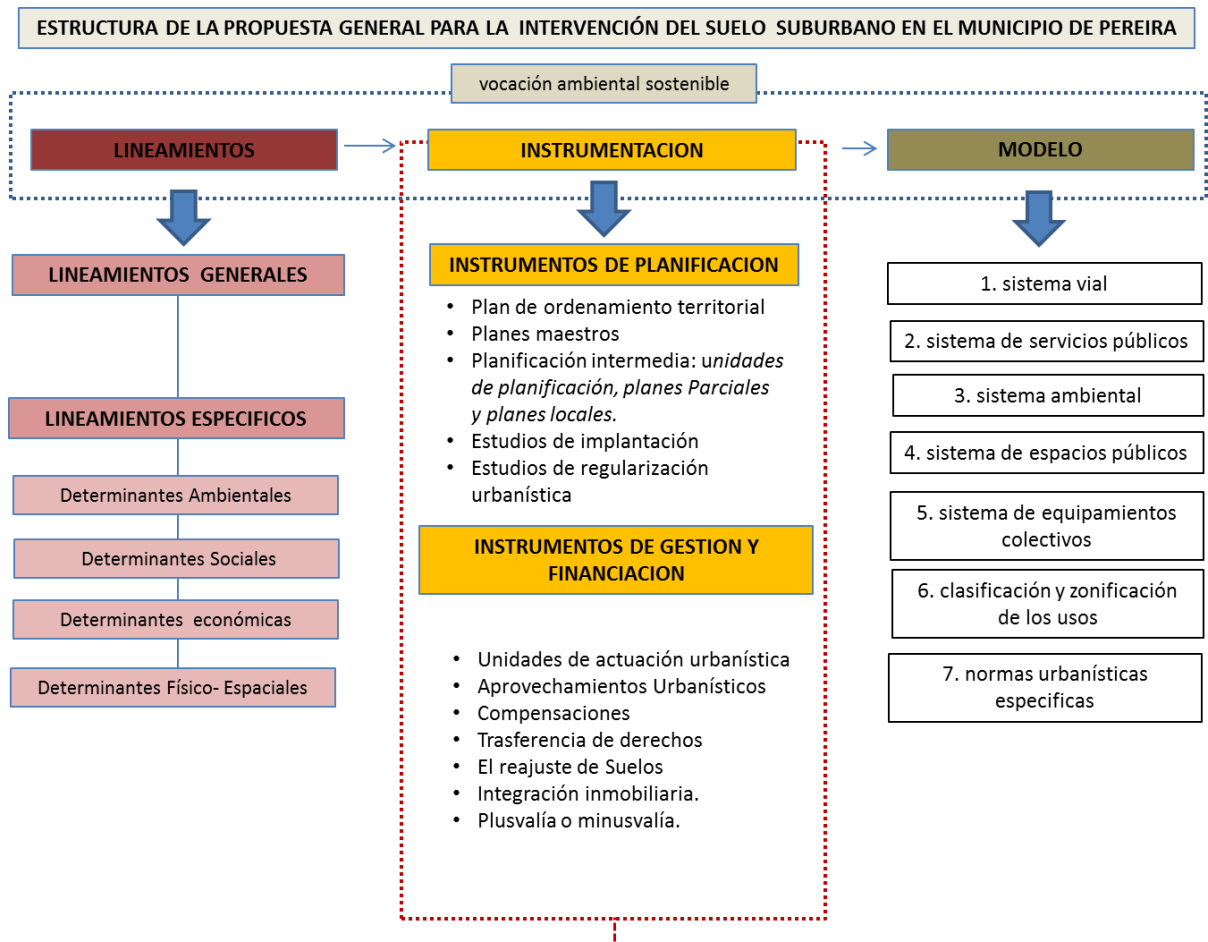
Según la figura 69, el esquema conceptual se estructura a partir de la los usos con mayor presencia en el suelo suburbano, tales como residencial, comercial, servicios, industrial y de equipamientos colectivos, de acuerdo a esto, se define la *Zonificación* en la cual se insertan los corredores suburbanos, zonas de uso múltiple, zonas

centralizadas y la zona de uso residencial, posteriormente se ubican las actividades por cada uso y la estructura predial correspondiente. La zonificación propuesta en el esquema, busca que el proceso de crecimiento dentro del suelo suburbano se realice de manera ordenada y coherente, haciendo, no solo un seguimiento a la ocupación, sino también en promover la compatibilidad entre los nuevos usos y los preexistentes tanto en los corredores suburbanos, como en los centros poblados del municipio, evitando así los conflictos de tipo social, económico, ambiental y espacial generados ante la falta de control urbano por parte de los entes de gobierno municipal y las autoridades ambientales. De esta manera el esquema se plantea como alternativa para estructurar un modelo de ocupación del suelo suburbano que pueda ser aplicado en el municipio de Pereira, con el cual se pueda regular y controlar el crecimiento y la ocupación inadecuada por parte de asentamientos prediales subnormales y viviendas aisladas así como de equipamientos de alto impacto y usos de carácter urbano que actúan en cada uno de los sectores suburbanos.

4 Síntesis General de la propuesta de para la intervención del suelo suburbano en el municipio de Pereira

A continuación se muestra la estructura general de la propuesta en la cual se proponen los instrumentos de planificación y gestión complementarios, de acuerdo a los lineamientos básicos con los cuales orientar la toma de decisiones en materia de ordenamiento del territorio suburbano en el municipio de Pereira.

Figura 66. Estructura de la propuesta general para la intervención del suelo suburbano en el municipio de Pereira



Fuente Elaboración propia.

Conclusiones

El fenómeno del suburbanismo se caracteriza por presentar diversas facetas de acuerdo con su contexto, lugar y el área de influencia haciendo de este un fenómeno, un hecho complejo que ha activado el interés de expertos y de gobiernos locales para desarrollar múltiples estudios y análisis técnicos en lo político administrativo, los social, económico y ambiental que permiten reflexionar críticamente acerca de los procesos de urbanización y suburbanización, los factores que actúan sobre un determinado territorio y la transformación que estos generan con el paso del tiempo.

En relación con el modo de ocupación del territorio suburbano, es de observar que si bien la Ley 388 de 1997, contempla mecanismos legales de regulación y los instrumentos para su intervención, su aplicación no ha sido eficiente por la administración municipal debido a las incipientes formulaciones de políticas públicas fundamentalmente, en lo relacionado con el control urbano. Esta falencia, provoca dificultades en la planificación y ordenamiento de los suelos suburbanos siendo objeto de intervenciones irregulares y ocupaciones ilegales transformando estos territorios en escenarios con múltiples problemas.

Los resultados obtenidos en esta investigación, brindan un aporte en el reconocimiento de los factores que inciden en el proceso de ocupación; así mismo, en el crecimiento irregular y acelerado del territorio suburbano, los impactos en la estructura funcional a nivel de sector, de ciudad y de municipio como producto de una evidente desatención de los territorios suburbanos y una incipiente postura que promueva un desarrollo sostenible; por ello, abordar casos de estudio concretos en el territorio suburbano, permite una alternativa para el desarrollo de una investigación aplicada además, de las reflexiones pertinentes que nos acercan a una construcción de conclusiones propositivas:

1. Históricamente se ha incentivado la formulación de posturas teóricas y críticas, dirigidas a reconocer la relación entre el suelo urbano y el rural, al igual que las estrategias utilizadas en materia de planificación y ordenamiento territorial, para contrarrestar la expansión de actividades y usos de carácter urbano hacia los suelos con actividades prioritariamente rurales, que de forma acelerada, han transformado ese territorio en lo físico espacial, económico, social y ambiental.

Ejemplo de ello, son las áreas suburbanas, que pese a su valor a nivel territorial, aún son sometidas a procesos de intervención inadecuada y con muchas inconsistencias estructurales, desde la regulación y control urbano; si bien existen las normas y los instrumentos como el Plan de Ordenamiento Territorial, su inadecuada planificación incide en la aparición de un “modo” de ocupación del territorio con un crecimiento irregular.

Ante esta situación, es necesario reconocer que el suelo suburbano, dadas su connotaciones, potencialidades y características, debe ser elevado a clase, entrando a formar parte de la estructura normativa específica, avalada por el POT y la propia Ley de Desarrollo Territorial, asumir al suelo suburbano, como un factor estructurante, articulador y configurador del espacio físico de la ciudad, el territorio municipal y regional. Paralelo a ello, se debe reconocer y ponderar el fenómeno de la suburbanización, como un proceso dinámico y en constante transformación, el cual da forma a hechos urbanos de crecimiento acelerado y el desconocimiento de una potencialidad ambiental ante la mirada impávida de la administración local, quien se ve incapaz de generar nuevas apuestas de desarrollo sostenible para el territorio suburbano.

2. Actualmente en el municipio de Pereira según Giraldo, Osorio y Tobón (2013), se ha consolidado un patrón de ocupación donde actúan factores de concentración y dispersión predial de baja densidad cuyo funcionamiento, es totalmente independiente a las actividades naturales tales como las formas de vida, los usos y actividades productivas de carácter rural que ante la llegada de nuevos usos de carácter urbano, han generado conflictos en los bienes y servicios, desplazamiento de la actividad agrícola, inadecuadas condiciones de ocupación predial, así como, transformaciones en las dinámicas sociales, económicas y ambientales; por ello, es necesario la elaboración de procesos de planificación acertados que hagan seguimiento a las dinámicas que operan sobre el suelo suburbano a partir de directrices de ordenamiento que permitan explotarlo de manera sostenible

promoviendo la productividad de acuerdo a la vocación y usos naturales del contexto manteniendo el equilibrio ambiental en dicho territorio.

3. El modelo actual del suelo suburbano establecido por el POT para el municipio de Pereira pese a contar con políticas en materia de ordenamiento, no aporta instrumentos y procedimientos coherentes dirigidos a la planificación ordenada y la regulación del suelo suburbano, lo que ha facilitado procesos de fragmentación y dispersión de actividades y los usos, beneficiando el interés económico particular y del mercado inmobiliario en la ocupación y el desarrollo de proyectos en estos territorios.

Actualmente, las herramientas para la regulación de los usos del suelo prestan mayor atención a los factores que inciden en los suelos urbano, rural y de expansión, que las dinámicas negativas evidenciadas en el suelo suburbano lo que conlleva, a que las formulaciones en materia de ordenamiento territorial realizada por los organismos gubernamentales del municipio de Pereira, han permitido dinámicas de ocupación del suelo no solo por asentamientos humanos subnormales en condiciones de precariedad, vulnerabilidad, riesgo, exclusión, afectación ambiental, insostenibilidad económica, e incertidumbre frente al acceso real a la propiedad sino también en viviendas aisladas y predios vinculados con actividad comercial e industrial.

Por ello la prioridad a la que debe apostar el nuevo modelo de planificación y ordenamiento para el suelo suburbano, es la reformulación de la normativa vigente y la integración de nuevos lineamientos en la toma de decisiones de intervención que incluya procesos de mejoramiento integral de los asentamientos suburbanos, regeneración ambiental y fortalecimiento de las políticas públicas dirigidas a la gestión del suelo para proyectos de vivienda y equipamientos colectivos para lograr una dinámica coherente, racional, incluyente y sostenible de estos territorios.

1. El uso residencial en el suelo suburbano del municipio de Pereira, se consolida como el de mayor influencia en los procesos de crecimiento y ocupación, abarcado el 85% del suelo en relación con el uso comercial, industrial y de servicios, los cuales ocupan el 15%, esto en gran medida, se debe a la dinámica de ocupación establecida por el uso residencial, la cual se ha estructurado a partir de tres tipologías de ocupación: *Independiente en orden discontinuo* (dispersión), en la cual predomina la vivienda unifamiliar y de fin de semana; *agrupada en orden continuo* (concentración), condominios campestres aislados y *agrupada en orden*

discontinuo (mixto), esta última tipología muestra una nueva dinámica donde aparecen unidades de condominios que integran usos comerciales y de servicios, funcionando completamente aislados de los centros poblados y ocupando áreas protegidas no aptas para este tipo de proyectos sin ningún interés por la sostenibilidad ambiental del territorio, afectando la conservación del paisaje y el recurso hídrico.

Estas tipologías de ocupación corresponde a viviendas para estratos 4, 5 y 6, la cual se ha beneficiado en gran medida por la normativa, las políticas formuladas y el incremento en el licenciamiento predial en suelo suburbano con una participación del 81%, producto de la expedición de 1.068 licencias de construcción otorgadas entre el 2004 y 2012 en suelo suburbano con un equivalente al 18,06%, mostrando un incremento considerable en la dinámica inmobiliaria (Giraldo, Osorio, & Tobón, 2013).

2. El suelo suburbano del municipio Pereira, con un área de extensión tres veces mayor que su suelo urbano (nueve mil hectáreas), integra el mayor número de usos, de los cuales se destacan el de tipo comercial, industrial, equipamientos colectivos y residencial, quienes históricamente han controlado la dinámica de ocupación bajo procesos de crecimiento irregular, alterando notablemente la estructura ambiental de dicho territorio; el uso residencial, ha ejercido la mayor presión sobre el sistema ambiental por su dependencia al recurso hídrico, que en relación a otros usos que intervienen en el suelo suburbano, presenta la mayor demanda de aguas superficiales y subterráneas, situación causada, por la oferta del mercado inmobiliario a través de proyectos de vivienda campestre individual y condominios dirigidos a estratos 4, 5 y 6, sumado a la proliferación de parcelaciones que en su mayoría no son productivas y han desarrollado procesos de artificialización del suelo, interviniendo zonas de protección y de gran valor paisajístico.

Por ello, es necesario que en futuras revisiones, procesos de actualización y ajuste de los planes de ordenamiento territorial – POTs, se desarrollen con una visión integral del territorio con una real posibilidad de participación de las comunidades involucradas fundamentalmente, las que habitan los territorios suburbanos, una apuesta interdisciplinar donde las variables ambiental y de gestión del riesgo, se constituyan en variables transversales y como una responsabilidad coherentemente dimensionada en la actuales políticas y directrices dirigidas al

desarrollo ambiental y la ocupación del suelo suburbano del municipio de Pereira a través, de una conveniente aplicación de los instrumentos de gestión y planificación que favorezcan la consolidación de usos relacionados con actividades propias de los suelos suburbanos para actividades agropecuarias, comercio de mediano impacto, servicios e “industria limpia” así como, el aprovechamiento racional del recurso hídrico por parte del uso residencial dinamizando el desarrollo del suelo suburbano hacia un enfoque más sostenible.

3. En el diagnóstico se logra identificar que el suelo suburbano por su “*configuración territorial*” en donde se encuentran localizados los corredores suburbanos, presentan una importante dinámica en cuanto a flujos vehiculares y usuarios de restaurantes, discotecas, centros de recreación, hostales, entre otros; por “*articulación regional*”, que además de cumplir su función dentro de un sistema de articulación, transición y amortiguamiento, produce desplazamientos que atraen importantes flujos vehiculares de carácter interregional los cuales, han contribuido con el crecimiento inmobiliario expresado en grandes proyectos comerciales e industriales, los cuales apoyan el sistema económico y productivo del municipio, condición que ha generado un crecimiento económico importante para los inversionistas que generalmente son foráneos con un menoscabo de la población nativa quien no participa de estas tendencias; este fenómeno ha provocado una ocupación fragmentaria, dispersa con un modo de ocupación denominado “predio a predio” que no toma en cuenta procesos de planificación, ordenamiento y sobre todo, la protección y valoración del sistema natural y ambiental.

En los territorios suburbanos se destaca la tendencia de ocupación por actividades de alto impacto como el uso industrial lamentablemente permitido por las normas vigentes sin ninguna otra preocupación que la de “incentivar” un crecimiento económico fenómeno, que ha generado conflictos sociales y desplazamiento de personas nativas del lugar; no se hacen esperar los problemas ambientales, la disposición de desechos sobre las áreas aledañas a las construcciones, la contaminación de las aguas, el aire y suelos que abarcan incluso, los suelos de protección ambiental definidas por el POT. Además de la incapacidad de optar por incentivar proyectos relacionados con la “industria limpia” y la seguridad alimentaria del lugar, sus pobladores nativos y la ciudad en general.

Es necesario entonces, formular un proceso de planificación y ordenamiento territorial con directrices normativas orientadas, a un control más riguroso al

crecimiento irregular de los territorios suburbanos producto de la implantación acelerada y a ultranza de las actividades de alto impacto como la industrial y comercial; regular los usos, actividades y funciones de los denominados “corredores suburbanos”, su capacidad productiva, su rol como espacio de transición entre el hecho urbano y el territorio rural, para que el rol como “articulador regional” en los procesos de conurbación, garanticen apropiadas condiciones de implantación, índice de ocupación y construcción, asilamientos de protección, alturas de las edificaciones, áreas útiles, accesibilidad y vialidad que favorezca un crecimiento armónico para apostarle a un desarrollo sostenible por ejemplo, del sector turístico tal y como lo establece el POT para el suelo suburbano; de otra parte, incentivar la localización de actividades relacionadas con el uso comercial tipo I y II, servicios, industria liviana como la artesanal que hoy no es permitida sobre los “corredores suburbanos”.

4. Se evidencia un importante crecimiento en la implantación de equipamientos colectivos dedicados a actividades como recreación, diversión y esparcimiento para la ciudad y los habitantes de la denominada área metropolitana situación, que ha generado un incremento en el desplazamiento hacia sectores como Combia, Cerritos y Tribunales, con mayor intensidad funcional en los fines de semana.; de igual manera, presencia de proyectos de vivienda residencial, condominios campestres de estratos 5 y 6 como desarrollos inmobiliarios “tipo dormitorio” debido a que sus propietarios generalmente desempeñan sus actividades laborales en la ciudad; este factor implica una mayor presión en la estructura vial y de movilidad, la demanda de más infraestructura para el vehículo, mejor accesibilidad, mayor dotación de equipamientos para la educación, comercio, salud, recreación alterando la capacidad natural del suelo

Esta situación, obliga a las autoridades locales, a pensar mejor el territorio suburbano, aplicarse en su proceso de planificación y desarrollo sostenible en coherencia con la importancia que estos territorios tiene para la ciudad y el municipio; se debe por tanto, incluir dentro de planes de ordenamiento, los lineamientos para una planificación en su desarrollo económico y social incluyente que brinde alternativas de trabajo digno para las comunidades que integran el suelo suburbano, el mejoramiento de su infraestructura al igual, que con los centros poblados que son vitales para el soporte económico, productivo, cultural y ambiental de la ciudad y el municipio.

Es muy importante el factor de la gestión del suelo para acompañar los procesos de planificación y ordenamiento territorial del suelo suburbano; para ello, la Ley 388 de 1997, provee de principios e instrumentos legales para activar las alternativas de intervención de manera eficiente y eficaz, que posibilite un desarrollo armónico del territorio a partir de la implementación de procesos como la integración predial, la repartición equitativa de cargas y beneficios, el ajuste de tierras condicionando estas actuaciones a la valoración del sistema natural y ambiental así como, la adecuada regulación del crecimiento de los usos para actividades presionadas desde el centro metropolitano y en concordancia con un crecimiento económico sostenible.

5. Se identifica que la implantación de nuevos usos de carácter urbano en el territorio suburbano, producen una transformación de las actividades tradicionales relacionadas con la producción agropecuaria y artesanal sustituidas por nuevas actividades de tipo industrial y comercial que desplaza la población nativa hacia la ciudad a desarrollar actividades relacionadas con la construcción, oficios domésticos, entre otros, perdiendo la capacidad productiva del suelo y consigo, la aparición de fenómenos como la pobreza y marginalidad, la aparición de asentamientos subnormales, la ocupación de suelos no aptos para la urbanización, el incremento en el valor de la tierra y la especulación.

6. En síntesis, el territorio suburbano se constituye lamentablemente, en un escenario problemático donde se activan serios conflictos sociales, económicos, culturales, político administrativos y más grave aún, los problemas ambientales muchos de ellos, sin posibilidad de remediar debido a las invasivas intervenciones tipo “operación bulldócer” que arrasan con el sistema natural y sus recursos. La deficiente gestión y las equivocadas directrices formuladas en los planes de ordenamiento y sus instrumentos complementarios, han dado al traste con estos territorios que merecen a todas luces otros destinos valorando por su potencialidad, riqueza e importancia dentro del sistema ambiental municipal y regional, su capacidad productiva para el desarrollo de actividades propias de su naturaleza, vocación y características; el incentivo a sus pobladores para que continúen con los procesos tradicionales sería una de las alternativas de preservar el entorno vital de estos territorios y sus suelos.

De otra parte, incentivar la implantación de una “industria limpia” para contrarrestar las alteraciones de tipo social, económico y ambiental; de igual manera, es

necesario que las políticas públicas promuevan el desarrollo sostenible de los centros poblados como una unidad territorial integrando a su población a las actividades tradicionales, disminuyendo los impactos y procesos de crecimiento irregular con la puesta en marcha de políticas de mejoramiento integral de vivienda, la dotación y cobertura total de servicios públicos, como una alternativa justa en procura de un control eficiente a la ocupación ilegal del suelo suburbano.

Recomendaciones

Si entendemos que los procesos de planificación y ordenamiento territorial en el territorio suburbano, es un proceso político administrativo, no solo debería limitarse a la formulación y aplicación de variables normativas que se esbozan en los documentos legales; valdría la pena que en la construcción de estos instrumentos, haya una verdadera apuesta por socializar no solamente la formulación del instrumento, sino la construcción de procesos concertados que permitan los sanos debates, la visión compartida del territorio, la valoración de las aspiraciones colectivas, que procure una participación real de las fuerzas vivas de la sociedad incluyendo, al sector académico que bien pudiese intervenir con propuestas, estudios y proyectos que apoyen los lineamientos como una verdadera apuesta de desarrollo sostenible para el municipio de Pereira.

Con el trabajo en conjunto y de manera interdisciplinar realizado por un equipo técnico de carácter administrativo que oriente la regulación, la gestión y desarrollo de directrices que vinculen parámetros ambientales, sociales, económicos y espaciales de manera más precisas y coherentes en materia de intervención, facilitaría el conocimiento preciso y el análisis profundo de las dinámicas que actúan en la ocupación y crecimiento de los usos del suelo suburbano siendo este el punto de partida en la construcción de un modelo de planificación enfocado en la sustentabilidad territorial y el desarrollo económico equilibrado del mismo.

De igual manera es necesario que todos los procesos dirigidos a la planificación del territorio suburbano, estén vinculadas en promover el fortalecimiento de usos que sean acordes a la vocación establecida en cada zona y corredores suburbanos para ello, los POT y diagnósticos locales, deben evidenciar las transformaciones ejercidas por la población, así como la dinámica de ocupación de los usos naturales y de carácter urbano que actúan en el suelo suburbano.

Así mismo, se recomienda que los organismos municipales, generen mayor control sobre la dinámica ejercida por el mercado inmobiliario quien a través de la oferta de proyectos vinculados con el uso residencial, ha generado procesos de ocupación irregular y alteraciones al medio natural con la artificialización del suelo productivo y la alta la demanda del recurso hídrico; Luego, la gestión por parte de entidades municipales deben priorizar el control de la dinámica económica que se mueve con este tipo de intervenciones así como, las tendencias de licenciamiento para la ejecución de “mega-proyectos” comerciales, industriales y residencial tipo “condominio” los cuales se han incrementado como consecuencia de la aparente “flexibilidad” en la interpretación y aplicación de la normatividad y en el peor de los casos, por no contar con una regulación coherente y rigurosa en materia de planificación del territorio suburbano particular.

Finalmente y como una recomendación estructural del proceso, se plantea la necesidad de incluir al “Suelo Suburbano”, como una clase de suelo con similares procedimientos y valoraciones como sucede con el “Suelo Urbano”, “Suelo Rural” y “Suelo de Expansión Urbana”; fundamentalmente, aplicando lo definido en la Ley 388 de 1997 para el “Suelo de Expansión Urbana”, que obliga a la administración municipal y sus organismos de planeación, obras públicas y control urbano, a aplicar rigurosamente el instrumento del “Plan Parcial” para abordar la caracterización del suelo suburbano, con todas las determinantes técnicas, jurídicas e instrumentales, definir los criterios estructurales, generales y complementarios y primordialmente, para activar efectivamente, el factor de la “Gestión Urbana” que favorezca en todo caso, un desarrollo sostenible en coherencia con la importancia de estos suelos para la ciudad, el municipio y la región.

El Plan Parcial como un instrumento que desarrolla los objetivos generales del Plan de Ordenamiento Territorial implica además, abordar un proceso de amplia participación, concertación, legitimidad y control en su proceso de formulación y construcción a partir del concepto de “Gestión Asociada” que integra esfuerzos comunes, patrimonios, visión interdisciplinar y aspiraciones colectivas; por ello, le apostamos a la transformación del territorio suburbano con la implementación de este importante instrumento.

Bibliografía

ACUERDO 018 (2000). “Formulación Plan de ordenamiento territorial para el Municipio de Pereira.”

ACUERDO 023 (2006) “revisión y ajuste del plan de ordenamiento territorial para el municipio de Pereira.”

ÁLZATE Navarro, Á. M. (2009). Procesos de suburbanización en el área de influencia Metropolitana de la ciudad de Medellín. *Seminario ACIUR*. Medellín: Universidad Nacional de Colombia.

ALCALDÍA MUNICIPAL DE PEREIRA (2008), Plan de Ordenamiento Territorial. Ley 388 del 1997. Pereira.

ALCALDÍA MUNICIPAL DE PEREIRA (2008), *Plan de Desarrollo Municipal de Pereira, "Pereira, región de oportunidades."* Acuerdo No. 21 de mayo 28 de 2008 Pereira.

ALCALDÍA MUNICIPAL DE PEREIRA (2012), Agenda Ambiental Municipal, CARDER, Pereira.

ARANGO. H. (2007) “Trazos de una otra comunicación en América Latina”. Bogotá. Colombia

ARIAS Arévalo, P. A. (2012). *Servicios Ecosistémicos y Usos y Coberturas del Suelo*. Contrato de Prestación de Servicios, Corporación Autónoma Regional de Risaralda, Pereira.

BARROS, C. (1999). De rural a suburbano: transformaciones territoriales y construcción de lugares al sudoeste del área metropolitana de Buenos Aires. *Revista electrónica de Geografía y Ciencias Sociales, Universidad de Barcelona No.45*.

BAZANT. J. (2001). “*Periferias urbanas, expansión urbana incontrolada de bajos ingresos y su impacto en el medio ambiente*”. Ed., Trillas S.A. de C.V., México, D.F.

BENAVIDES M.A (2013) Maestría en Medio ambiente y desarrollo. Manizales. Colombia.

BENEJAM. P. (2006) “Horizonte. Historia y Geografía, pg. 303. Definición de ciudad en ficus.pntic.mec.es”

BOZZANO. H. (2004). *Territorios reales, territorios pensados, territorios posibles Aportes para una teoría territorial del ambiente*. 2a edición Editorial Espacio, Buenos Aires.

CADAVID A., G. M. (2009). Ruralidad en contextos metropolitanos, un desafío en Procesos de planeación, ordenamiento territorial y gestión. *Revista Soluciones de Postgrado EIA* (4), 243-266.

CAÑÓN B., J., Galeano M., J., & González P., J. L. (2011). Dispersión urbana y oferta hídrica en el eje cafetero colombiano. *Revista Gestión y Ambiente*.

CARDER. Resolución 1769 de (2009). Determinantes ambientales para el ordenamiento territorial de los municipios de Risaralda

CARDER - FOREC. (2000). *Base Ambiental con Énfasis en Riesgos, Municipio de Pereira*. Pereira, Risaralda, Colombia.

CERDÁ, E. (1861). *Las cinco bases de la teoría general de la urbanización*. En: Soria y Puig, A., Barcelona.

CEMAT, C. E. (2000). *Principios directores para el desarrollo territorial sostenible del continente europeo*. Hannover: Centro de Publicaciones Secretaría General Técnica Ministerio de Medio Ambiente.

COLOMBIA, Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible. (Julio de 2012). *Política Nacional para la Gestión Integral de la Biodiversidad y sus Servicios Eco-sistémicos*. (M. d. Sostenible, Ed.) Bogotá, Colombia: Instituto Humboldt.

CORAGGIO. J. (2003). *Alternativas en la lucha contra la pobreza y la exclusión en "Lucha contra la pobreza y la exclusión"*, Diálogo Nacional, Quito.

CORREA. R. (1996). *Territorialidade e Corporação: Um Exemplo*. En: *Territorio: Globalização e Fragmentação*. Sao Paulo, Editora Hucitec, PP. 251-256.

CORREIA A. (1996). *Territorialidades, des territorialidades, novas territorialidades: os limites do poder nacional, e do poder local*. En: *Tdtario: Globalização e Fragmentación*. Sao Paulo, Editora Hucitec, p 213-220.

CLARK A.N (1989) "*Urbanismo y arquitectura - Barcelonés*". Barcelona, España.

CUERVO, Luis Mauricio; Jaramillo, Samuel (1993). *Urbanización Latinoamericana: Nuevas perspectivas*. Revista Escala, Santa Fe de Bogotá, Colombia.}

CZERNY, M. (1989): "*El proceso de la descentralización: una de las alternativas del desarrollo de las ciudades pequeñas y medianas*". Actas Latinoamericanas de Varsovia 8, p. 219-232.

DECRETO 3600. (2007). *Determinantes para el Ordenamiento del Suelo Rural*. Bogotá, Colombia: Ministro de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.

DECRETO 4066 (2008) de ordenamiento del suelo rural y al desarrollo de actuaciones urbanísticas de parcelación y edificación.

DECRETO 449. (2009). *Estatuto de Usos del Suelo*. Pereira: Municipio de Pereira.

DECRETO 097 (2006). Expedición de licencias urbanísticas en suelo rural y se expiden otras disposiciones.

- DECRETO 1168** (2007) “implantación de actividades agropecuarias en el suelo suburbano en el municipio de Pereira”
- DELGADO M.** (1998). *Cuadernos de Geografía, Revista del Departamento de Geografía de la Universidad Nacional de Colombia*, Sede Bogotá, Vol.VI1 No. 1-2.
- DELGADO, J.** (2003). La urbanización difusa, arquetipo territorial de la ciudad –región, en *Revista Sociológica*. Año 18, número 51, enero-abril 2003, pp. 13-48.
- DEMATTEIS, G.** (1998). “Suburbanización y periurbanización. Ciudades anglosajonas y ciudades latinas”. Monclús, Francisco Javier (Ed.), *La ciudad dispersa*. Barcelona, Centre de Cultura Contemporànea de Barcelona.
- DOMENE, E., & Saurí, D.** (2004). Tipologías de vivienda y consumo de agua en la región metropolitana de Barcelona. Barcelona: Universidad Autónoma de Barcelona.
- DUDLEY, N.** (2008). Directrices para la aplicación de las categorías de gestión de áreas protegidas.
- DUQUE, Gonzalo,** (2008). *Aspectos urbanos del eje cafetero*, Manizales. Universidad Nacional, Bd digital.
- ESPINOZA. R** (2007). Arquitectura y urbanismo en Iberoamérica página. 312.
- FARÍAS. D.** (1989). Las Metrópolis Latinoamericanas y sus Tendencias. En: *Revista Geográfica* No. 110, pp. 21-27, Chile.
- FISHMAN. R.** (1994). *Bourgeois utopias. The Rise and Fall of Suburbia*, Basic Books, Nueva York
- GARZA, Gustavo,** (1990). Metropolización en México. En: *Revista Ciudades*, numero 6 pp. 3-13, México
- GAVIRIA, Z.** (2009) “la expansión urbana sobre las periferias rurales del entorno inmediato a la ciudad metropolitana*” *Revista Soluciones de Postgrado EIA*, Número 3. p. 63-74 Medellín
- GEIGER. P** (1996). Des-territorializaçqio e espacializaçqio, En: *Territorio: Globalización b e, Fragmentación*. Sao Paulo, Editora Hucitec, p 233-246.
- GIRALDO. E, OSORIO L. TOBÓN M** (2013). "Propuesta de planificación ambiental territorial del suelo suburbano del municipio de Pereira (Risaralda)", Universidad Autónoma de Manizales.
- GOBIERNO DE COLOMBIA,** (1991), Constitución Política Colombiana, Gaceta Oficial, Bogotá.
- GONZALEZ. J.** (2008). *Estado actual de la periurbanización y el hábitat periurbano en Manizales*. Manizales. Universidad Nacional. Bd digital
- GONZÁLEZ. P.** (2009). Condominios y estabilidad ecológica en los andes centrales colombianos. *Revista Luna Azul* (29).

GUÍA METODOLÓGICA PARA LA FORMULACIÓN DE PLANES PARCIALES DE DESARROLLO. (2010) Área metropolitana del valle de aburra, Ley 388 de 1997. Ministerio del Medio Ambiente, FOREC, Corporaciones Autónomas Regionales CVC, CORTOLIMA, CRQ, Corpocaldas,

GUTTENBERG, A. (1959). 'A Multiple Land Use Classification System', Journal of the American Planning Association,

ICLEI, C. i. (1994). Carta de las Ciudades Europeas hacia la Sostenibilidad. *Conferencia Europea sobre Ciudades Sostenibles.* Aalborg, Dinamarca.

IGAC. (2004). Estudio General de suelos del departamento de Risaralda. (Segunda). Bogotá D.C, Colombia.

INURBE (2005), *Actualización del Inventario de Viviendas en Zonas Subnormales de Pereira.* Alcaldía Municipal de Pereira, Pontificia Universidad Javeriana

JANOSCHKA, M. (2009). *El nuevo modelo de la ciudad latinoamericana: Fragmentación y privatización,* Universidad Humboldt de Berlín, Alemania.

CUERVO, L., JARAMILLO, S.(1993). Urbanización Latinoamericana: Nuevas perspectivas. Revista Escala, Santa Fe de Bogota, Colombia

JOHNSON, J.H (1974). *Suburban growth-geographical processes at the edge of the Western city.*

LEY 1454. (2011). República de Colombia, Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial -

LEY 388. (1997). República de Colombia, Ley de Ordenamiento y Desarrollo Territorial Municipal. (R. d. Colombia, Ed.) Ibagué, Colombia: Diario Oficial No. 43.091.

LA LEY 99 (1993) gestión y conservación del medio ambiente y los recursos naturales renovables

LOOT. (R. d. Colombia, Ed.) Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, Colombia: Diario Oficial.

LUNGO. M. (2001) "Segregación residencial en áreas metropolitanas de América latina: magnitud, características, evolución e implicaciones de política, Cambridge, Massachusetts

MASSIRIS. C. (1993). *Bases Teórico – Metodológicas para Estudios de Ordenamiento Territorial, en Misión Local,* Instituto de Desarrollo del Distrito Capital, Participación Ciudadana y Comunitaria, IDCAP, año 2, núm. 2, Universidad Distrital, Bogotá.

MAZUREK, H. (2011). Espacio y territorio: Instrumentos metodológicos de investigación social. (U. A. Manizales, Ed.) Manizales, Caldas, Colombia.

MERTINS, G. (2004). La suburbanización poblacional de Santafé de Bogotá: Hacia la sabana de Bogotá. *Revista Perspectiva Geográfica*

MINISTERIO DE AMBIENTE, VIVIENDA Y DESARROLLO TERRITORIAL, Dirección de Desarrollo Territorial, (2005). *Ajuste de Planes de Ordenamiento Territorial, Serie:*

Planes de Ordenamiento Territorial, Vivienda y Desarrollo, Guía Metodológica 2, Bogotá.

MINISTERIO DE AMBIENTE, VIVIENDA Y DESARROLLO TERRITORIAL, (2005), Revisión y Ajuste de Planes de Ordenamiento Territorial, Serie: Planes de Ordenamiento Territorial, Guía Metodológica 2, Dirección de Desarrollo Territorial, Bogotá.

MINISTERIO DE AMBIENTE, VIVIENDA Y DESARROLLO TERRITORIAL (2004), Metodología para el análisis de tensiones, interacciones y balances en dinámicas y desarrollos poblacionales, ambientales, sociales y económicos, Guía Metodológica 3, Dirección de Desarrollo Territorial, Bogotá.

MINISTERIO DE AMBIENTE, VIVIENDA Y DESARROLLO TERRITORIAL (2005), Acompañamiento Social aplicado a los mecanismos de recuperación y sostenibilidad del espacio público y a la legalización de asentamientos precarios de origen ilegal, Guía Metodológica 7, Dirección de Sistema Habitacional, Bogotá.

MINISTERIO DE DESARROLLO ECONÓMICO, (2002). Unidades de Actuación Urbanística, Conceptos y Aplicaciones, Bogotá.

MINISTERIO DE DESARROLLO ECONÓMICO, (1997). Ley de Desarrollo Territorial; Ley 388 de 1997, La Política Urbana del Salto Social, Bogotá.

MOLIER. J. (1974) Sobre metodología *urbanística*; Laboratorio de *Urbanismo*, escuela Superior de Arquitectura de Barcelona.

MONTAÑEZ. G. (1997). *Geografía y Ambiente: Enfoques y Perspectivas*. Santafé de Bogotá, Ediciones Universidad de la Sabana.

MONCLUS. F. J. (1998) "Ciudad dispersa y ciudad compacta. Perspectivas urbanísticas", *D'Humanitats*.

MUMFORD. L (2003) *the ecological region: The politics of planning*. Nueva York.

MUNICIPIO DE PEREIRA. (2011). Plan de Ordenamiento Territorial de Pereira Diagnóstico Municipal. Revisión de Largo Plazo 2011. (D. O. Urbano, Ed.) Pereira, Risaralda, Colombia.

MUNICIPIO DE PEREIRA. (2000). *Acuerdo Municipal 018 de 2000, por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial*. Pereira: Gaceta Metropolitana.

MUNICIPIO DE PEREIRA. (2000). *Plan de Ordenamiento Territorial, Documento Técnico de Soporte*. Pereira.

MUNICIPIO DE PEREIRA. (2006). *Acuerdo Municipal 023 del 2006, por el cual se adopta la revisión del Plan de Ordenamiento Territorial*. Pereira.

MUNICIPIO DE PEREIRA. (2009). *Agenda Ambiental del Municipio de Pereira*. Pereira, Risaralda, Colombia.

NICOLA. G. (2008) "La planificación territorial". Barcelona. España.

- PARRADO C. C.** (2001). Metodología para la ordenación del territorio bajo el prisma de sostenibilidad (estudio de su aplicación en la ciudad de Bogotá D.C.). Barcelona, Cataluña, España: universidad politécnica de Catalunya.
- PLAN DESARROLLO METROPOLITANO Y ACUERDO 012 DE** (1986) Código de urbanismo para Pereira, definición del área suburbana destinada a la expansión urbana de Pereira.
- PRECEDO A.** (2007). El área metropolitana de A Coruña: una metrópoli euro atlántica Estudio de posicionamiento, constitución y marketing, A Coruña: Diputación Provincial de Coruña
- QUIJANO. A.** (2002) arquitectura y urbanismo en Iberoamérica, Barcelona. España.
- RODRÍGUEZ, J. R.** (2008). La ciudad más allá del perímetro Urbano, la relación entre lo urbano y lo rural. En U. A. Manizales, *Desarrollo Regional y Planificación del Territorio, Cuaderno de Clases 1* (pág. 133). Manizales.
- RODRIGUEZ M.** (1982). *La ocupación del territorio en Colombia*. Bogotá, Ed. Editextos Ltda.
- ROMERO J.** (1985) Los convenios urbanísticos atípicos RDU Núm. 95,
- SANTANA J.** (2004). *La Importancia del Ordenamiento Territorial*, Tomo 27, Edit. Madrid
- SANTOS, M.** (1997). Espacio, tiempo y Globalización. Sao Paulo, Editora Hucitec.
- SAVARI. R.** (2009). Planeación del territorio y ambiente en américa latina. Santiago. Chile
- SERT J.L** (1983) Construcción y arquitectura. Barcelona. España
- SIMMEL, G.** (1988) La metrópoli y la vida mental. En: Bassols, M. et al. Antología de Sociología urbana (1ª ed.). México: UNAM.
- SOJA, E.** (1989). *Postmodern Geographies, The reassertion of space in critica1 social t h e. q.* Londres, Verso/New Left Books.
- SCHIAPPACASSE. G.** (2006) “Los paisajes suburbanos”. Chile.
- TORRES C.** (2009). El Suelo en las Ciudades Latinoamericanas, Revista Bitácora Urbano Territorial, Vol. 14, Núm., pp. 7-12. Universidad Nacional de Colombia, Sede Bogotá.
- VILLALOBOS, C.** (2012) “Aporte al concepto teórico de suburbano según la dinámica de producción urbana en el proceso de crecimiento de Bogotá hacia el primer anillo de periferia” Universidad Nacional de Colombia, Sede Bogotá.
- UN – Hábitat,** (2007). *Cómo desarrollar una política del suelo. Proceso, guía y lecciones*, Kenia.
- WILEY J.** 1989). Measurements for terrestrial vegetation New York

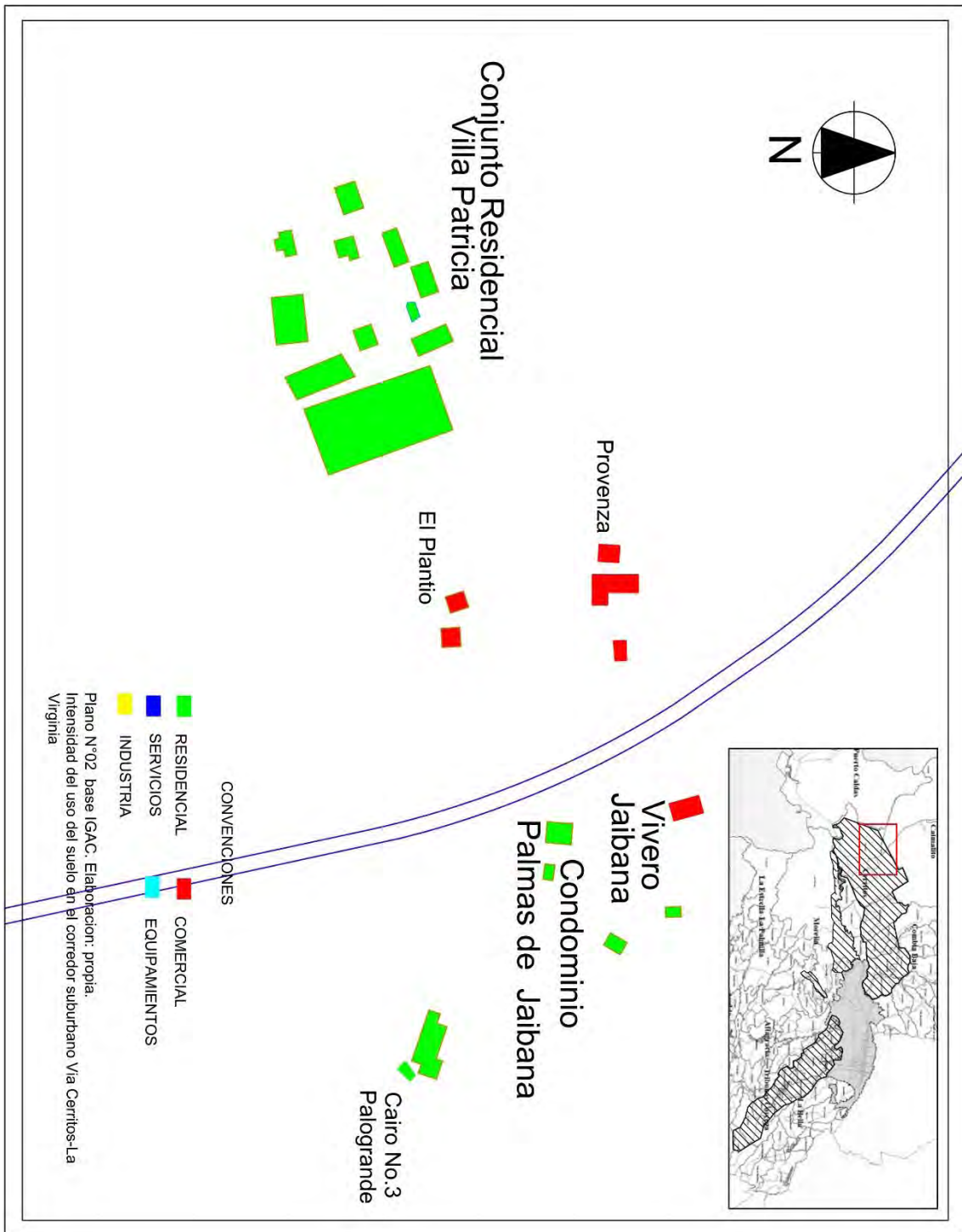
Anexos

Síntesis de intensidad de usos del suelo en los corredores suburbanos del municipio de Pereira

Con base en el diagnóstico realizado en el capítulo II el cual describe la tendencias de ocupación del suelo suburbano en el municipio de Pereira se presentan los siguientes anexos, los cuales incluyen la planimetría adicional que sirvió de apoyo en el análisis de los corredores suburbanos por *articulación regional, conurbación metropolitana y nodos interregionales* de acuerdo al uso e intensidad en los mismos. En ella se hace un reconocimiento de los usos existentes que actúan en cada uno de los ejes viales que integran el suelo suburbano del municipio de Pereira.

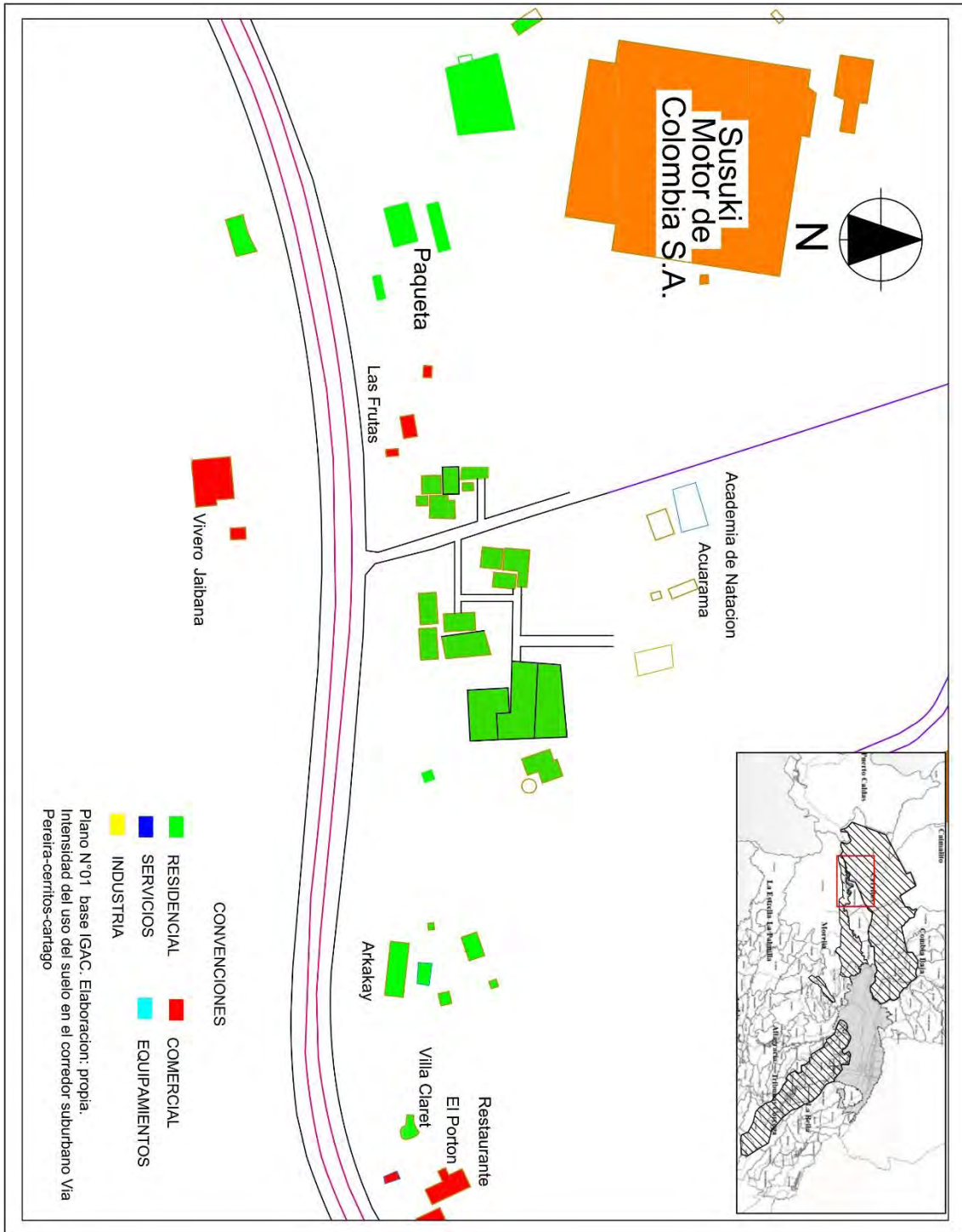
Anexo 1:

Intensidad del uso del suelo en el corredor Suburbano Vía Cerritos – La Virginia



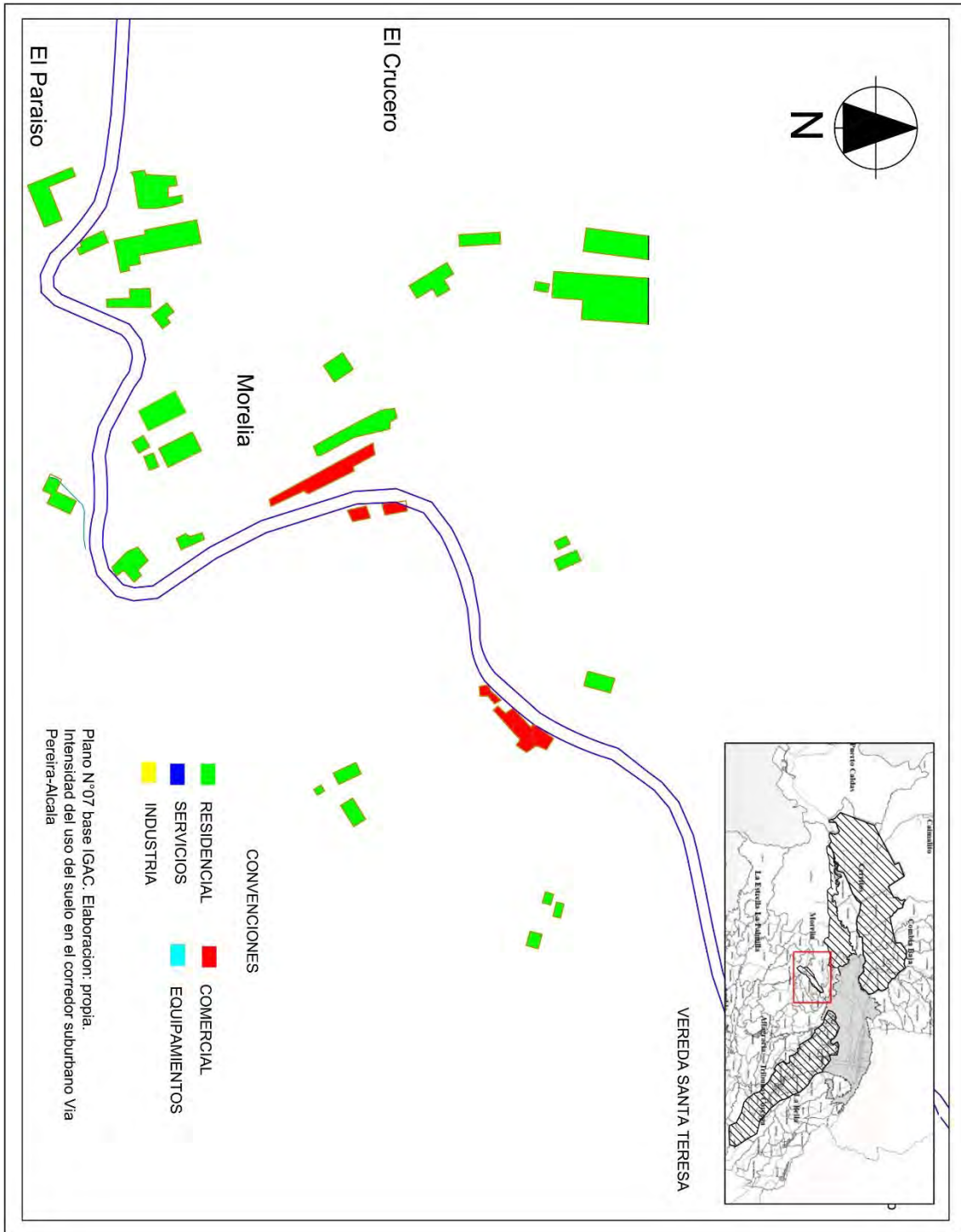
Anexo 2:

Intensidad del uso del suelo en el corredor Suburbano Pereira - Cerritos – Cartago



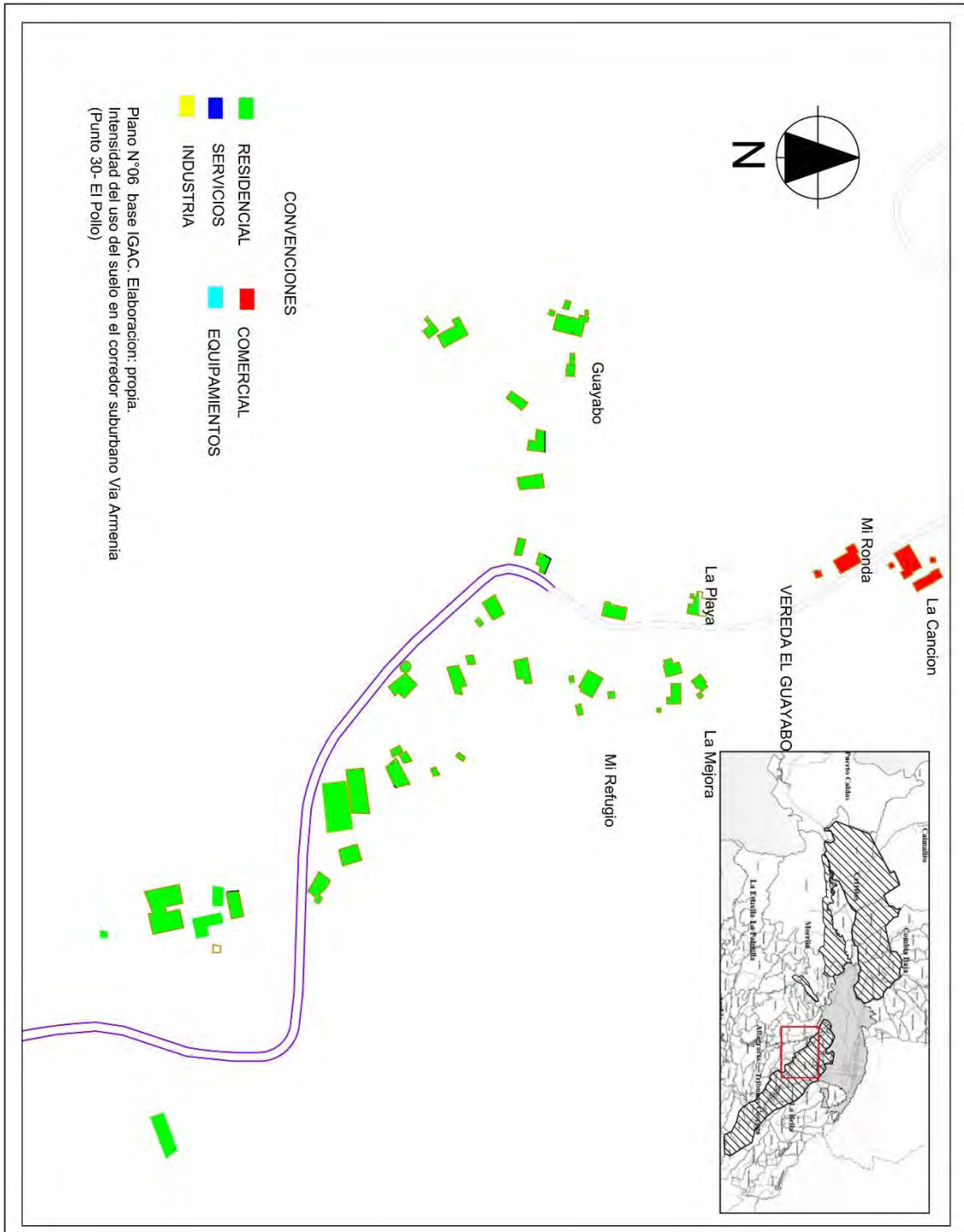
Anexo 3:

Intensidad del uso del suelo en el corredor Suburbano Pereira - Alcalá



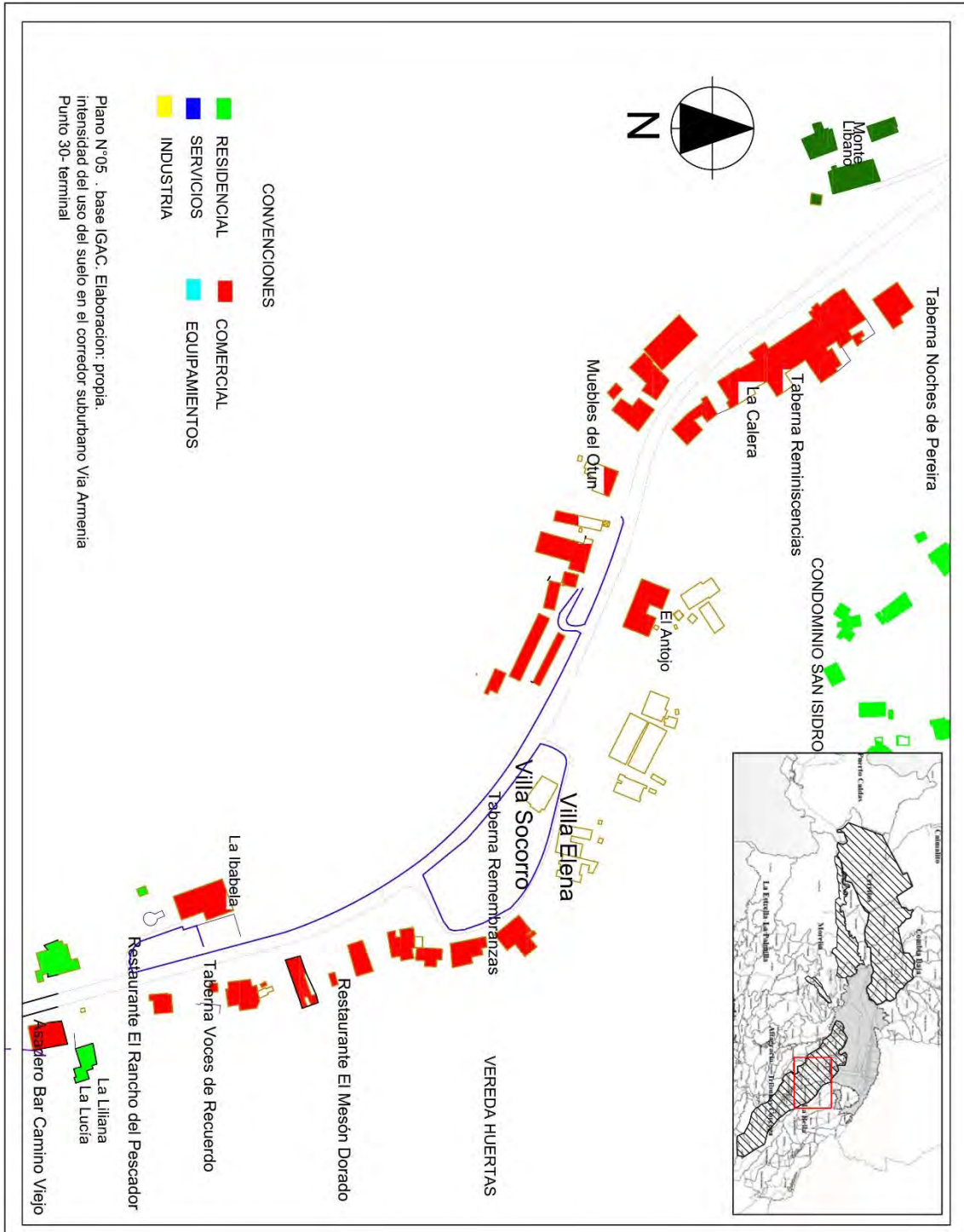
Anexo 4:

Intensidad del uso del suelo en el corredor Suburbano Vía Armenia (Punto 30 – El Pollo)



Anexo 5:

**Intensidad del uso del suelo en el corredor Suburbano Vía Armenia
(Punto 30 – el Terminal)**



Anexo 6:

Intensidad del uso del suelo en el corredor Suburbano Vía Autopista del Café

