**FICHA TÉCNICA: NORMAS URBANÍSTICAS DE EDIFICABILIDAD AREAS PROTEGIDAS RISARALDA**

**Área Mínima De Predios**

Los predios localizados al interior de las Áreas Protegidas deben cumplir con las determinaciones definidas en el artículo 44 de la Ley 160 de 1994, dicha ley consagra la prohibición de enajenar o fraccionar los predios rurales por debajo de la UAF. De esta forma el área mínima predial estará asociada a la Resolución 041 de 1996 del INCODER, mediante la cual definió la extensión de la UAF para los municipios de Risaralda.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Municipio** | **Rango UAF en Hectáreas** | | |
| **Min.** | **Max.** | **Promedio** |
| Apia | 6 | 10 | 8 |
| Balboa | 5 | 10 | 7 |
| Belén de Umbría | 4 | 10 | 7 |
| Dosquebradas | 4 | 10 | 7 |
| Guática | 4 | 10 | 7 |
| La Celia | 5 | 10 | 7 |
| La Virginia | 5 | 10 | 7 |
| Marsella | 4 | 10 | 7 |
| Mistrató | 6 | 10 | 8 |
| Pereira | 4 | 10 | 7 |
| Pueblo Rico | 10 | 15 | 12 |
| Quinchía | 4 | 10 | 7 |
| Santa Rosa de Cabal | 4 | 10 | 7 |
| Santuario | 6 | 10 | 8 |

De esta forma según el municipio se aplicará la extensión mínima de predio al interior de cada área protegida.

En ningún caso se autoriza la subdivisión de predios rurales en contra de lo dispuesto en las normas del presente Plan de Manejo y en la Ley [160](http://www.cntv.org.co/cntv_bop/basedoc/ley/1994/ley_0160_1994.html#1) de 1994 o las normas que la reglamenten, adicionen, modifiquen o sustituyan.

Los predios resultantes de aplicar excepciones a la subdivisión de predios rurales por debajo de la extensión mínima definida, sólo podrán destinarse al destino de preservación y conservación del suelo rural y de los objetivos de conservación del área protegida.

En todo caso la autorización de actuaciones de edificación en los predios resultantes deberá garantizar que se mantenga la naturaleza rural de los terrenos, y no dará lugar a la implantación de actividades urbanas o a la formación de nuevos núcleos de población.

**ÍNDICE DE OCUPACIÓN (I.O.)**

Dentro del índice de ocupación se computarán las áreas de suelo que pueden ser ocupadas por edificación e infraestructura en primer piso bajo cubierta incluyendo la residencia permanente o vivienda campesina, la infraestructura de apoyo a las actividades productivas y demás edificaciones para otros usos.

**Cálculo del Índice de ocupación**. En todo caso, el índice de ocupación se calculará sobre el área resultante de descontar del área bruta del predio, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos, las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos y demás afectaciones del predio.

**ÍNDICES DE OCUPACIÓN POR ZONAS Y SUBZONAS**

Para los predios localizados en las zonas y subzonas de las áreas protegidas se aplicarán los siguientes índices de ocupación:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Tamaño de Predio** | **Zonas de Conservación y Restauración** | **Zona de Uso Sostenible** | | **Zona General de Uso Público** | |
| **US-A** | **US-B** | **UP-R** | **UP-ADU** |
| Predios iguales o menores a 1 ha | 8% | 10% | 12% | 10% | 12% |
| Predios entre 1 y 3 ha | 6% | 8% | 10% | 8% | 10% |
| Predios mayores a 3 ha | 4% | 6% | 8% | 6% | 8% |

Los predios con áreas menores a 1.000 m2 que hayan sido subdivididos con fecha anterior a la publicación del Plan de Manejo se asumirá como área mínima para efectos de la aplicación de los usos y las normas urbanísticas dispuestas en el presente Plan, permitiéndose la construcción de una sola vivienda por cada lote independiente, con índice de ocupación del 15% y retiros laterales de 5m

**En Zonas de Conservación y Restauración** en ningún caso se permitirá un I.O. mayor a 1.000 m2, ni área total construida superior a 2.000 m2.

**En Zonas de Uso Sostenible y Zona General de Uso Público** en ningún caso se permitirá un I.O. mayor a 2.500 m2, ni área total construida superior a 3.500 m2.

**ALTURA MÁXIMA**

Corresponde a la distancia vertical expresada en metros o en número de pisos entre el suelo natural y un plano paralelo superior al mismo, tanto para terrenos horizontales o en pendiente.

Salvo excepciones expresas en las fichas técnicas de cada actividad, para todas las zonas del Plan de Manejo la altura máxima permitida es de 2 pisos o 7 metros de altura de fachada, sin incluir cubierta y no se permitirán los “Altillos”.

**RETIROS**

**Retiro Vial**: Distancia mínima de 5 metros no construibles medida de forma paralela a cada faja de aislamiento y reserva de vía pública al interior del predio en el frente del terreno; la faja de aislamiento y reserva vial está condicionada por la norma nacional y local según la naturaleza o categoría de la vía (Vía Primaria, Secundaria o Terciaria).

**Retiros Laterales**: Exceptuando el retiro vial, es la distancia de separación mínima de 7 metros no construibles que debe respetar toda edificación respecto a los linderos del predio.

**Normas Urbanísticas de Edificabilidad para asentamientos y centros poblados rurales**

Las siguientes disposiciones aplican para predio que estén localizados en asentamientos y centros poblados rurales

Frente mínimo de predio: 7mts.

Índice de Ocupación: máximo 60%.

Altura máxima: 2 pisos

Retiro frontal: Retiro obligatorio de la faja de aislamiento y reserva vial definidos por la norma nacional y local según la naturaleza o categoría de la vía.

Retiro posterior: 5 metros

Hasta tanto no se realice una delimitación de los centros poblados rurales, los usos y normas urbanísticas definidos solo a las edificaciones existentes, en concordancia con lo definido en el parágrafo del artículo 2 del decreto 3600 de 2007.