

**PROYECTO DE ACUERDO**  
“POR EL CUAL SE MODIFICA EL ACUERDO 001  
DE 1999 “ POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL  
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE  
ARMENIA 1999 –2006” Y SE EXPIDE “EL CODIGO  
DE CONSTRUCCION DEL MUNICIPIO DE  
ARMENIA”

El Concejo Municipal de Armenia, en uso de sus atribuciones constitucionales y legales, en especial las conferidas por el Artículo 313 numeral 7 de la Constitución Política de 1991, Artículo 33 de la Ley 136 de 1994, Artículos 24, 24, 28 de la Ley 388 de 1997, Artículo 12 de la Ley 810 de 2003

**ACUERDA:**

**DISPOSICIONES GENERALES**

**ARTÍCULO 1º. Modificación.** En concordancia con lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley 810 de 2003, previo estudio técnico que sustenta debidamente los cambios, se adoptan las siguientes modificaciones al Plan de Ordenamiento Territorial Municipal y se adopta el Código de Construcción del Municipio de Armenia.

**ARTÍCULO 2º. Principios del régimen normativo.** Las normas urbanísticas estructurales, generales y complementarias que contiene éste acto administrativo se fundamentan en los principios de concordancia, neutralidad, simplicidad y transparencia contenidos en la Ley 388 de 1997.

1. Por concordancia se entiende que las normas urbanísticas que se expidan para una determinada área o zona del Municipio, están en armonía con las determinaciones del Plan de Ordenamiento Territorial que continúan vigentes, de Acuerdo con los niveles de prevalencia señalados en la ley.
2. Por neutralidad se entiende que cada propietario tendrá el derecho a tener el mismo tratamiento normativo que cualquier otro, si las características urbanísticas de una misma zona o área del Municipio son iguales.
3. Por simplicidad se entiende que las normas urbanísticas se elaboraron de tal forma que se facilite su comprensión, aplicación y control.
4. Por transparencia se entiende que el régimen normativo es explícito y completamente público

para todas las partes involucradas en la actuación urbanística y para los usuarios.

**ARTÍCULO 3º. Interpretación de las normas.** En el ejercicio de sus funciones, los curadores urbanos verificarán la concordancia de los proyectos de parcelación, urbanización, construcción y demás sometidos al trámite de licencias con las normas urbanísticas vigentes. En los casos de ausencias de normas exactamente aplicables a una situación o de contradicciones en la normativa urbanística, la facultad de interpretación corresponderá a la Oficina Asesora de planeación o quien haga sus veces, la cual emitirá sus conceptos mediante circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares.

**TITULO I**

**CLASIFICACION DE LA NORMA  
URBANISTICAS**

**ARTÍCULO 4º. Jerarquía Normativa.** Las normas urbanísticas regulan el uso, la ocupación y el aprovechamiento del suelo y definen la naturaleza y las consecuencias de las actuaciones urbanísticas indispensables para la administración de estos procesos. Estas normas están jerarquizadas de Acuerdo con los criterios de prevalencia especificados en la Ley, en *Normas Estructurales, Normas Generales y Normas Complementarias*

**ARTÍCULO 5º. Normas Estructurales.** Por *normas estructurales* se entienden las que aseguran la consecución de los objetivos y estrategias adoptadas en el componente general del Plan y en las políticas y estrategias de mediano plazo del componente urbano.

Prevalcen sobre las demás normas, en el sentido de que las regulaciones de los demás niveles no pueden adoptarse ni modificarse contraviniendo lo que en ellas se establece, y su propia modificación sólo puede emprenderse con motivo de la revisión general del Plan o excepcionalmente a iniciativa del alcalde municipal, con base en motivos y estudios técnicos debidamente sustentados.

**ARTÍCULO 6º. Normas Generales. Las Normas urbanísticas generales,** son aquellas que permiten establecer usos e intensidad del uso del suelo así como actuaciones, tratamientos y procedimientos de urbanización y construcción, en especial, orientan y regulan las actuaciones públicas y privadas por consiguiente otorgan derechos e imponen obligaciones

urbanísticas a los propietarios de terrenos y a sus constructores. La norma urbanística general se establece tomando en consideración tres elementos fundamentales:

1. El uso o tipo de Actividad que puede ejecutarse en los predios localizados en un determinado sector de la ciudad denominado **Componente Espacial de actividad**.
2. El estado físico de los inmuebles según estén o no estén edificados, y las carencias, la aptitud u obsolescencia de su infraestructura urbanística y sus edificaciones para desempeñar las funciones o contener los usos actuales o potenciales a los cuales podría destinárseles, todo lo cual se denomina **Tratamiento**.
3. El aprovechamiento urbanístico o constructivo, medido en alturas, índices y/o densidades. **Edificabilidad**.

**ARTÍCULO 7°. Normas Complementarias.** Las **NORMAS COMPLEMENTARIAS** son aquellas relacionadas con las actuaciones, programas y proyectos adoptados en desarrollo de las previsiones contempladas en los componentes general y urbano del Plan de Ordenamiento, y que deben incorporarse al Programa de Ejecución. También forman parte de este nivel normativo, las decisiones sobre las acciones y actuaciones que por su propia naturaleza requieren ser ejecutadas en el corto plazo y todas las regulaciones que se expidan para operaciones urbanas específicas y casos excepcionales, de Acuerdo con los parámetros, procedimientos y autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales.

Hacen parte de las normas complementarias:

1. La regulación de actividades permitidas y no permitidas al interior de las distintas porciones diferenciables dentro de un área de actividad.
2. La reglamentación de parámetros volumétricos para la edificación en las diferentes porciones contenidos dentro de una misma zona de tratamiento.
3. La adopción de modalidades específicas de aplicación de las normas urbanísticas en Planes Parciales.
4. La localización de terrenos y la asignación específica de porcentajes para Vivienda de Interés social (VIS) en los Planes Parciales que se formulen, cuyo objeto sea desarrollo de vivienda en suelo urbano y en suelo de expansión urbana.
5. La reglamentación específica para el manejo del espacio público, los usos y las volumetrías en

- programas de renovación urbana.
6. Las modalidades de ejecución de las políticas de vivienda de interés social y de tratamientos de mejoramiento integral.

## TITULO II NORMAS ESTRUCTURALES

### CAPITULO I CLASIFICACION DEL SUELO

**ARTÍCULO 8°. Clases de Suelo.** Se clasifica el suelo municipal en suelo urbano, suelo de expansión urbana, suelo rural, tal como se encuentra estipulado en los Planos (N° 2 al 9) “Clasificación del Suelo”, que hacen parte integral del presente Acuerdo. Al interior de estas clases se establece la categoría de suelo de protección ambiental. Al interior del suelo rural se establece la categoría de suelo suburbano.

**ARTÍCULO 9°. Suelo Urbano (CS – 01) :** Esta constituido por las áreas del Municipio destinadas a usos urbanos, que cuentan con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización o construcción según el caso.

**PUNTO # 01 de coordenadas Norte 998.498, Este 1’159.137.** Localizado sobre la vía Armenia-Pereira en el sector conocido como “Limites”, Desde este punto sé continua por el eje de la vía que conduce a la Finca el Embrujo hasta la proyección de la línea paralela a doscientos metros (200 mts) del eje de la vía Armenia-Pereira donde se encuentra el **PUNTO # 02 de coordenadas Norte 998.552, Este 1’158.939**, Siguiendo por el trazo de esta líneas paralelas en sentido Suroeste hasta el cruce con el eje de la vía que conduce a la Finca Mesones donde encontramos el **PUNTO # 03 de coordenadas Norte 997.665, Este 1’158.580**, se continua en sentido Suroeste sobre el trazo de líneas paralela a doscientos metros (200mts) del eje de la Avenida 19 de Enero hasta el cruce con la Quebrada Laureles donde se encuentra el **PUNTO # 04 de coordenadas Norte 995.913, Este 1’156.984** desde allí en línea recta en dirección Oeste hasta la Quebrada Hojas Anchas donde encontramos el **PUNTO # 05 de coordenadas Norte 995.917, Este 1’156.430**, desde allí aguas abajo por la Quebrada Hojas Anchas hasta encontrar el **PUNTO #06 de coordenadas Norte 994.954, Este 1’154.974**, desde allí en línea recta en sentido Oeste hasta encontrar el **PUNTO # 07 de**

coordenadas Norte 994.962, Este 1'154.453, desde allí se continua en línea recta en sentido Suroeste hasta encontrar el **PUNTO # 08 de coordenadas Norte 994.522, Este 1'153.973**, desde allí en línea recta en sentido Suroeste hasta encontrar el **PUNTO # 09 de coordenadas Norte 994.337, Este 1'153.857**, se continua en línea recta en sentido Suroeste hasta encontrar el **PUNTO # 10 de coordenadas Norte 994.313, Este 1'153.753**, se continua en línea recta en sentido Noroeste hasta encontrar el **PUNTO # 11 de coordenadas Norte 994.434, Este 1'153.318**, continuamos en línea recta en sentido Suroeste hasta encontrar el **PUNTO # 12 de coordenadas Norte 993.988, Este 1'152.564**, se continua en sentido Suroeste en línea recta hasta encontrar la Quebrada San José en el **PUNTO # 13 de coordenadas Norte 993.334, Este 1'152.513**, desde allí se continua aguas abajo sobre la Quebrada San José hasta la desembocadura en la Quebrada Armenia en el **PUNTO # 14 de coordenadas Norte 993.201, Este 1'152.304**, desde allí se continua aguas abajo por la Quebrada Armenia hasta encontrar el **PUNTO # 15 de coordenadas Norte 992.962, Este 1'151.040**, desde allí en línea recta en sentido Sur hasta la intersección con la vía Armenia- Montenegro donde encontramos el **PUNTO # 16 de coordenadas Norte 992.578, Este 1'151.016**, Desde allí en sentido sur hasta encontrar la Quebrada la Camelia en el **PUNTO # 17 de coordenadas Norte 992.121, Este 1'151.014**, desde allí aguas arriba por La Quebrada Las Camelias hasta el lindero Este del predio con Ficha catastral No 00-01-000-0402-000 (Finca La Camelia) en el **PUNTO # 18 de coordenadas Norte 992.082, Este 1'151.148** se continua por el lindero Este del predio hasta la intersección con la Quebrada los Quindos donde encontramos el **PUNTO # 19 de coordenadas Norte 991.963, Este 1'151.180**, desde allí aguas arriba por la Quebrada los Quindos hasta el **PUNTO # 20 de coordenadas Norte 991.996, Este 1'151.473**, desde allí en línea recta en dirección Sur hasta el cruce vial de la "Y", puesto de policía Puerto Espejo donde se encuentra el **PUNTO # 21 de coordenadas Norte 991.429, Este 1'151.344**, desde allí en línea recta en sentido Sureste hasta encontrar el **PUNTO # 22 de coordenadas Norte 990.906, Este 1'151.405**, desde allí en línea recta en dirección Sureste hasta encontrar el **PUNTO # 23 de coordenadas Norte 990.580, Este 1'151.748**. Se continua en línea recta en sentido Sureste hasta encontrar el **PUNTO # 24 de coordenadas Norte 990.524, Este 1'152.237** Desde allí en dirección Sureste hasta encontrar el **PUNTO # 25 de coordenadas Norte 989.774, Este 1'152.329**. Desde allí en dirección Noreste hasta encontrar el **PUNTO # 26 de coordenadas Norte 989.831, Este 1'152.821**. Desde allí en línea recta en dirección Sureste hasta encontrar el

**PUNTO # 27 de coordenadas Norte 989.466, Este 1'153.551** Se continua en línea recta en sentido Noreste hasta en encontrar un punto sobre la Avenida Vicente Giraldo **PUNTO #28 de coordenadas Norte 989.920, Este 1'153.974**. desde allí en línea recta en sentido Noreste hasta la intersección a ciento cincuenta metros (150 m) de la Avenida Vicente Giraldo encontramos el **PUNTO # 29 de coordenadas Norte 990.474, Este 1'154.101**, desde allí en línea recta en dirección Noreste hasta encontrar el **PUNTO # 30 de coordenadas Norte 991.065, Este 1'154.430**, continuamos en línea recta en sentido Noroeste hasta encontrar el **PUNTO # 31 de coordenadas Norte 991.330, Este 1'154.235**. desde este punto en línea recta en sentido Noreste hasta la intersección de la carrera 18 con la calle 46, en el **PUNTO # 32 de coordenadas Norte 991.859, Este 1'154.350**. Desde allí bordeando el costado Este de la carrera 18 hasta la intersección con la calle 36 en el **PUNTO # 33 de coordenadas Norte 992.399, Este 1'154.904**, desde allí en dirección Sureste hasta la desembocadura de la Quebrada la Florida en el Río Quindío encontramos el **PUNTO #34 de coordenadas Norte 992.288, Este 1'155.457**, desde allí aguas arriba por la Quebrada la Florida hasta el cruce con la línea paralela a cien metros (100 mts) del eje del Puente La Florida encontramos el **PUNTO # 35 de coordenadas Norte 992.838, Este 1'156.074** desde allí en sentido Sureste sobre el trazo de líneas paralelas a cien metros (100mts) del eje de la vía Armenia - Calarcá hasta encontrar el **PUNTO # 36 de coordenadas Norte 992.726, Este 1'156.502**, De allí en línea recta en Sentido Noreste hasta encontrar el **PUNTO # 37 de coordenadas Norte 992.781, Este 1'156.616** desde allí. En línea recta hasta el costado Derecho de la vía Armenia - Calarcá en el **PUNTO # 38 de coordenadas Norte 992.796, Este 1'156.612**. desde allí en sentido Sureste por el borde de la misma vía hasta el cruce con la proyección de líneas paralelas a ciento cincuenta metros (150mts) del eje de Avenida Centenario encontramos el **PUNTO # 39 de coordenadas Norte 992.884, Este 1'156.663**, desde allí sobre el trazo de líneas paralelas a ciento cincuenta metros (150mts) del eje de la Avenida Centenario hasta el cruce con el trazo de líneas paralelas a ciento cincuenta metros (150 mts) del eje de la Avenida los Aborígenes en el **PUNTO # 40 de coordenadas Norte 996.052, Este 1'158.882**, desde allí sobre trazo de líneas paralelas a ciento cincuenta metros (150m) hasta el cruce con La Quebrada la Florida donde encontramos el **PUNTO # 41 de coordenadas Norte 996.367, Este 1'158.548**. Desde allí aguas arriba por la Quebrada la Florida hasta cruce con el camino a la Vereda San Juan en el **PUNTO # 42 de coordenadas Norte 996.801, Este 1'158.755** desde allí bordeando este

camino en dirección Este hasta el cruce con la proyección de la línea paralela a doscientos metros (200 m) del eje de la Avenida Simón Bolívar en el **PUNTO # 43 de coordenadas Norte 996.799, Este 1'158,789** siguiendo por el trazo de esta línea en dirección Norte hasta el cruce con la Proyección de la línea paralela a doscientos metros (200 m) del eje de la Vía Armenia – Pereira en el **PUNTO # 44 de coordenadas Norte 997.429, Este 1'158.918**, siguiendo en trazo de esta línea en dirección Norte hasta el **PUNTO # 45 de coordenadas Norte 998.415, Este 1'159.324** desde allí en línea recta en dirección Oeste hasta el cruce con la vía Armenia – Pereira en el **PUNTO # 46 de coordenadas Norte 998.484, Este 1'159.130** desde allí en sentido Norte hasta el **PUNTO de partida.**

**ARTÍCULO 10°. Suelo de Expansión Urbana:** Es el comprendido por aquella porción del territorio municipal que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia de mediano plazo del Plan de Ordenamiento Territorial. El suelo de expansión del Municipio, se delimita así:

**SECTOR SAN JUAN (CS – 03) :** **Punto # SJ-1 de coordenadas Norte 996.052, Este 1'158.882**, punto que corresponde al # 40 del Perímetro urbano de allí en dirección Noreste sobre el trazo de línea paralela a ciento Cincuenta metros (150 m) del eje de la Avenida Centenario hasta la intersección con el Limite municipal en el **Punto # SJ-2 de coordenadas Norte 997.775, Este 1'159.962** Partiendo de este en sentido Noroeste sobre el límite municipal hasta la intersección con la Quebrada la Florida en el **Punto # SJ-3 de coordenadas Norte 998.288, Este 1'159.437**, desde allí en dirección Noreste hasta el cruce con el trazo de líneas paralelas a doscientos metros del eje de la Vía Armenia–Pereira en el **Punto # SJ-4 de coordenadas Norte 998.415, Este 1'159.324** de allí en sentido Sur sobre el trazo de líneas paralelas hasta el **Punto # SJ-5 de coordenadas Norte 997.429, Este 1'158.918**, desde allí se continua sobre el trazo de líneas paralelas a doscientos metros (200m) de eje de la Avenida Bolívar hasta el cruce con la vía a la vereda san José en el **Punto # SJ-6 de coordenadas Norte 996.799, Este 1'158,789** desde allí bordeando este camino en dirección Oeste hasta el cruce con la Quebrada la Florida en el **PUNTO # SJ-7 de coordenadas Norte 996.801, Este 1'158.755**, desde allí aguas abajo por la Quebrada la Florida hasta ciento cincuenta metros (150 m) del eje de la Avenida los Aborígenes en el **Punto # SJ-8 de coordenadas Norte 996.367, Este 1'158.548** desde allí en dirección Sureste sobre el trazo de líneas paralelas a ciento cincuenta metros de la Avenida los Aborígenes (150m) hasta el punto de partida.

**SECTOR LA MARAVILLA, PRIMAVERA LA PATRIA ( CS – 02 ):** **Punto # M-1 de coordenadas Norte 992.962, Este 1'151.040** punto que correspondiente al Punto #11 del Perímetro urbano de allí aguas abajo sobre la Quebrada Armenia hasta encontrar el lindero Oeste del predio con ficha catastral No 00-01-000-0295-000 en el **Punto # M-2 de coordenadas Norte 993.004, Este 1'150.950**, desde allí en sentido Norte sobre el lindero del predio con ficha catastral No 00-01-000-0295-000 hasta la intersección de este con la Quebrada la Graciela donde encontramos el **Punto # M-3 de coordenadas Norte 993.759, Este 1'151.040**, de allí aguas a bajo por la Quebrada la Graciela hasta la intersección con el lindero Oeste del predio con ficha catastral No 00-01-000-0308-000 en el **Punto # M-4 de coordenadas Norte 993.693, Este 1'150.659**, desde allí sobre lindero Oeste del predio con ficha catastral No 00-01-000-0308-000 hasta la intersección de con la Quebrada Las Américas en el **Punto # M-5 de coordenadas Norte 994.011, Este 1'150.757**, desde allí en dirección Norte sobre el lindero del predio con ficha catastral No 00-01-000-0666-000 hasta la intersección con la Quebrada Hojas Anchas en el **Punto # M-6 de coordenadas Norte 994.278, Este 1'150.809**, desde allí aguas arriba por la Quebrada Hojas Anchas hasta la intersección con el Perímetro Urbano (punto #6) en el **Punto #M-7 de coordenadas Norte 994.954, Este 1'154.974**, desde allí en línea recta en sentido Oeste hasta el **PUNTO #M-8 de coordenadas Norte 994.962, Este 1'154.453**, desde allí se continua en línea recta en sentido Suroeste hasta encontrar el **PUNTO #M-9 de coordenadas Norte 994.522, Este 1'153.973**, continuamos en sentido Suroeste en línea recta sobre el trazo de líneas paralelas hasta encontrar el **PUNTO #M-10 de coordenadas Norte 994.337, Este 1'153.857**, se continua en línea recta en sentido Suroeste hasta encontrar el **PUNTO #M-11 de coordenadas Norte 994.313, Este 1'153.753**, se continua en sentido Noroeste en línea hasta encontrar el **PUNTO #M-12 de coordenadas Norte 994.434, Este 1'153.318**, continuamos en sentido Suroeste en línea recta hasta encontrar el **PUNTO #M-13 de coordenadas Norte 993.988, Este 1'152.564**, se continua en sentido Suroeste en línea recta hasta encontrar la Quebrada San José en el **PUNTO #M-14 de coordenadas Norte 993.334, Este 1'152.513**, desde allí se continua aguas abajo sobre la Quebrada San José hasta la desembocadura en la Quebrada Armenia en el **PUNTO #M-15 de coordenadas Norte 993.201, Este 1'152.304**, desde allí se continua aguas abajo por la Quebrada Armenia hasta punto de partida.

**SECTOR PUERTO ESPEJO (CS – 04):** Partiendo del **Punto # PE-1 de coordenadas Norte 990.580, Este**

**1'151.748** (pto. 23 del Perímetro Urbano) desde allí en línea recta en sentido Noroeste hasta un punto sobre la Quebrada Santarita en el **Punto # PE-2 de coordenadas Norte 990.840, Este 1'151.094.** de allí en línea recta en sentido Noroeste hasta la intersección del lindero Oeste del predio con ficha catastral No 00-02-000-0404-000 con al Quebrada Orlanda donde encontramos el **Punto # PE-3 de coordenadas Norte 991.958, Este 1'150.723** desde allí sobre el lindero Oeste del predio hasta la intersección con la Quebrada Los Quindos en el **Punto # PE-4 de coordenadas Norte 992.160, Este 1'150.782** desde allí en línea recta en sentido Noreste hasta la intersección con la Quebrada Armenia en el **Punto # PE-5 de coordenadas Norte 993.004, Este 1'150.950** de allí aguas Arriba por la Quebrada hasta encontrar el **Punto # PE-6 de coordenadas Norte 992.962, Este 1'151.040,** desde allí en línea recta en sentido Sur hasta la intersección con la vía Armenia- Montenegro donde encontramos el **PUNTO # PE-7 de coordenadas Norte 992.578, Este 1'151.016,** Desde allí en sentido Sur hasta encontrar la Quebrada la Camelia en el **PUNTO # PE-8 de coordenadas Norte 992.121, Este 1'151.014,** desde allí aguas arriba por La Quebrada Las Camelias hasta el lindero Este del predio con ficha catastral No 00-01-000-0402-000 (Finca La Camelia) en el **PUNTO # PE-9 de coordenadas Norte 992.082, Este 1'151.148** se continua por el lindero Este del predio hasta la intersección con la Quebrada los Quindos donde encontramos el **PUNTO # PE-10 de coordenadas Norte 991.963, Este 1'151.180,** desde allí aguas arriba por la Quebrada los Quindos hasta el **PUNTO # PE-11 de coordenadas Norte 991.996, Este 1'151.473,** desde allí en línea recta en dirección Sur hasta el cruce vial de la "Y", puesto de policía Puerto Espejo se encuentra el **PUNTO # PE-12 de coordenadas Norte 991.429, Este 1'151.344,** desde allí en línea recta en sentido Sureste hasta encontrar el **PUNTO # PE-13 de coordenadas Norte 990.906, Este 1'151.405,** desde allí siguiendo el trazo de líneas paralelas en dirección Sureste hasta el punto de partida.

**ARTÍCULO 11°. Suelo Rural:** Constituye ésta categoría los terrenos no aptos para el suelo urbano, por razones de oportunidad o por su destinación a usos

agrícolas, ganaderos, forestales, de aprovechamiento de recursos naturales y actividades análogas.

Para el Municipio ésta área se encuentra delimitada entre el perímetro municipal y los perímetros de expansión urbana, conforme al área contenida en la ordenanza 011 de 1978.

**ARTÍCULO 12°. Suelo Suburbano:** Constituye éste suelo 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 al área de expansión, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, intensidad y densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, conforme a lo dispuesto en la Ley 142 de 1994.

Corresponden al suelo suburbano:

**CORREDOR SUBURBANO EJE EL EDEN (CS 05): Punto # E-1 de coordenadas Norte 990.557, Este 1'151.947,** punto que se encuentra sobre el perímetro urbano y que a su vez es el lindero Norte del predio con ficha catastral No 00-02-000-0462-000. Continuando en sentido Suroeste por el Lindero Norte de los predios con ficha catastral No 00-02-000-0878/0398-000, hasta encontrar el afluente de la Quebrada el Silencio por la que se avanza aguas abajo hasta el extremo Oeste del predio con ficha catastral No 00-01-002-0060-000 en el **Punto # E-2, de coordenadas Norte 989.295, Este 1'148.445.** Desde allí se continua sobre el lindero Oeste del predio en dirección Sur hasta encontrar el carretable de acceso a la finca Santa Clara, en el **Punto # E-3, de coordenadas Norte 988.767, Este 1'148.431,** de allí se avanzando por el eje de esta vía en sentido Oeste hasta encontrar la finca la Elvira en el **Punto # E-4, de coordenadas Norte 988.704, Este 1'147.481,** se continua sobre la vía en dirección Sureste hasta la intersección con el Limite Municipal en el **Punto # E-5, de coordenadas Norte 988.270, Este 1'147.403,** desde allí sobre el limite Municipal en dirección Este hasta la intersección con la vía que de Armenia conduce a Tebaida en el **Punto # E-6, de coordenadas Norte 988.302, Este 1'148.149** desde allí en sentido Suroeste por el eje de la vía que de Armenia conduce a La Tebaida hasta la intersección con la antigua vía del ferrocarril en el **Punto # E-7, de coordenadas Norte 987.420, Este 1'147.292,** desde allí en sentido Suroeste

siguiendo el Trazado de la antigua vía del ferrocarril hasta el **Punto # E-8, de coordenadas Norte 986.415, Este 1'145.034**, de allí en sentido Sureste bordeando Los predios del Club Campestre de Armenia, hasta interceptar la vía Armenia –Tebaida en el **Punto # E-9, de coordenadas Norte 986.061, Este 1'145.362**, desde allí en sentido Noreste por el eje de la vía Armenia – La Tebaida hasta encontrar el lindero Este del predio con ficha catastral No.00-01-003-0019-000 en el **Punto # E-10 de coordenadas Norte 986.734, Este 1'146.390**, desde allí continuamos por el lindero Noreste del predio con ficha catastral No. 00-01-003-0019-000 hasta encontrar un afluente de la Quebrada Cristales donde se gira y se continua aguas arriba hasta encontrar el parque Recreacional Comfenalco en el **Punto # E-11, de coordenadas Norte 986.982, Este 1'147.143**, se continua por el lindero Sur del parque Recreacional Comfenalco hasta encontrar el **Punto # E-12, de coordenadas Norte 987.489, Este 1'147.717**, punto sobre una Quebrada, de allí aguas arriba hasta encontrar un afluente, lugar donde se gira en sentido Oeste continuando aguas arriba hasta encontrar el carretable que conduce a la Finca Merchu en el **Punto # E-8 de coordenadas Norte 988.264, Este 1'148.789**, desde allí se continúa en dirección Este sobre la vía carretable que conduce a la Finca villa Andrea en el **Punto # E-14 de coordenadas Norte 988.369, Este 1'149.568**, desde allí se continua sobre el eje de la vía que conduce a la finca la Esmeralda en sentido Noroeste hasta la intersección con la vía Armenia- La Tebaida en el sector del Parque Recreación Popular en el **Punto # E-15 de coordenadas Norte 989.579, Este 1'150.699**, desde allí en sentido Este sobre el eje de la vía hasta encontrar el lindero Noroeste del predio con ficha catastral No 00-01-003-0519-000 **Punto # E-16, de coordenadas Norte 989.639, Este 1'151.043**, desde allí en sentido Sureste hasta encontrar la Quebrada Cristales en el **Punto # E-17 de coordenadas Norte 989.516, Este 1'151.083**, partiendo de este punto aguas arriba hasta la intersección con el Perímetro Urbano en el **Punto # E-18 de coordenadas Norte 990.387, Este 1'152.241**, desde en sentido Noroeste sobre el perímetro hasta encontrar el punto de partida.

**CORREDOR SUBURBANO EJE MONTENEGRO (CS – 06):**Partiendo desde un punto sobre la Quebrada Armenia donde se interceptan las líneas de la Zona de Expansión Urbana de los sectores “La Maravilla, La Primavera, La Patria” y “Puerto Espejo” lugar denominado **Punto # MO-1, de coordenadas Norte 992.989, Este 1'150.970**, de allí aguas abajo por la Quebrada Armenia hasta su desembocadura en la Quebrada Hojas Anchas en el **Punto # MO-2 de coordenadas Norte 993.213, Este 1'148.339** desde allí aguas abajo por la Quebrada Hojas Anchas hasta encontrar el lidero Oeste del predio con ficha catastral No.00-02-0000-0324-000 donde encontramos el **Punto # MO-3 de coordenadas Norte 993.858 , Este 1'147.535**, de allí se continua por el lindero Oeste de los predios con fichas catastrales No. 00-02-0000-0324-000 hasta la intersección con el carretable que conduce a la finca Las Delicias en el **Punto # MO-4 de coordenadas Norte 993.786, Este 1'147 508**, desde allí se continúa por el eje de la vía en dirección Este hasta la intersección con el lindero Oeste del predio con ficha catastral No.00-01-0000-1081-000 en el **Punto # MO-5 de coordenadas Norte 993.690, Este 1'147.831**, desde allí en dirección Suroeste hasta la intersección con el lindero Norte del predio de ficha catastral No 00-02-0000-0329-000 en el **Punto # MO-6 de coordenadas Norte 993.645, Este 1'147.802**, se continua por el lindero en dirección Sureste hasta encontrar el **Punto # MO-07 de coordenadas Norte 993.258, Este 1'148.243**, continuamos por el lindero Sur del predio con ficha catastral No 00-02-0000-0330-000 hasta encontrar el **Punto # MO-8 de coordenadas Norte 992.706, Este 1'149.026**, de allí en sentido Sur hasta la intersección con la Quebrada La Camelia en el **Punto # MO-9 de coordenadas Norte 992.603, Este 1'149.015**, desde allí aguas arriba hasta el **Punto # MO-10 de coordenadas Norte 992.143, Este 1'150.820**, desde allí en línea recta en sentido Norte hasta el punto de Partida.

**CORREDOR SUBURBANO EJE PUEBLO TAPAO (CS – 07) :****Punto # PT-1 de coordenadas Norte 990.557, Este 1'151.947**, punto que se encuentra donde el Perímetro Urbano cruza la Quebrada el Silencio, de allí aguas abajo hasta encontrar el **Punto # PT-2 de coordenadas Norte 990.398, Este 1'151.392**, desde allí en línea recta en dirección Noroeste hasta encontrar el **Punto # PT-3 de coordenadas Norte 990.609, Este 1'150.864**, de allí en línea recta dirección Noroeste hasta encontrar el **Punto # PT-4 de coordenadas Norte 991.545, Este 1'150.486**, desde allí en línea recta en dirección Norte hasta encontrar el **Punto # PT-5 de coordenadas Norte 991.957, Este 1'150.483**,de allí en línea recta en dirección Norte hasta encontrar la Quebrada la Camelia en el **Punto # PT-6 de**

**coordenadas Norte 992.209, Este 1'150.527,** desde allí aguas arriba por la Quebrada hasta encontrar el **Punto # PT-7 de coordenadas Norte 992.143, Este 1'150.820,** desde allí en dirección Sur hasta encontrar la Quebrada Quindos en el **Punto # PT-8 de coordenadas Norte 992.160, Este 1'150.782,** desde allí en dirección Sur hasta encontrar el **Punto # PT-9 de coordenadas Norte 991.958, Este 1'150.723** desde allí en dirección Sureste hasta encontrar la Quebrada Santarita en el **Punto # PT-10 de coordenadas Norte 990.840, Este 1'151.094,** desde allí en línea recta en dirección Sureste hasta encontrar en **Punto # PT-11 de coordenadas Norte 990.580, Este 1'151.748, desde allí hasta el punto de partida.**

**ARTÍCULO 13°. Suelo de Protección:** Está constituido por las zonas y áreas de terreno localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, o de las áreas de amenaza y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse. Conforme a la zonificación ambiental establecida en el Plan de Ordenamiento Territorial Municipal este suelo se conforma por las zonas de fragilidad ecológica y de protección de recursos naturales.

## CAPITULO II

### DIRECTRICES PARA LA FORMULACION DE PLANES PARCIALES Y UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANISTICA

**ARTÍCULO 14°. Concepto y contenido de los Planes Parciales:** Los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones del plan de ordenamiento adoptado mediante Acuerdo 001 de 1999, y las normas contenidas en éste Acuerdo para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de Acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, contenidas en éste acto administrativo y el Acuerdo 001 de 1999. El plan parcial incluirá por lo menos los siguientes aspectos:

1. 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, en aspectos tales como el aprovechamiento de los inmuebles; el suministro, ampliación o mejoramiento del espacio público, la calidad del entorno, las alternativas de expansión, el mejoramiento integral o renovación consideradas; los estímulos a los propietarios e inversionistas para facilitar procesos de concertación, integración inmobiliaria o reajuste de tierras u otros mecanismos para garantizar el reparto equitativo de las cargas y los beneficios vinculadas al mejor aprovechamiento de los inmuebles; los programas y proyectos urbanísticos que específicamente caracterizan los propósitos de la operación y las prioridades de su desarrollo, todo ello de Acuerdo con la escala y complejidad de la actuación o de la operación urbana contemplada.

2. 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.
3. La definición del trazado y características del espacio público y las vías y, especialmente en el caso de las unidades de actuación, de la red vial secundaria; de las redes secundarias de abastecimiento de servicios públicos domiciliarios; la localización de equipamientos colectivos de interés público o social como templos, centros docentes y de salud, espacios públicos y zonas verdes destinados a parques, complementarios del contenido estructural del Plan de Ordenamiento.
4. Los demás necesarios para complementar el planeamiento de las zonas determinadas, de Acuerdo con la naturaleza, objetivos y directrices de la operación o actuación respectiva.
5. La adopción de los instrumentos de manejo del suelo, captación de plusvalías, reparto de cargas y beneficios, procedimientos de gestión, evaluación financiera de las obras de urbanización y su programa de ejecución, junto con el programa de financiamiento.

Los planes parciales podrán ser propuestos ante la Oficina Asesora de Planeación Municipal o quien haga sus veces para su aprobación, por personas o entidades privadas interesadas en su desarrollo. En ningún caso

podrán contradecir o modificar las determinaciones del plan de ordenamiento, ni de éste Acuerdo. La Oficina Asesora de Planeación formulará la guía metodológica para la elaboración de planes parciales dentro del mes siguiente a la aprobación de éste Acuerdo.

**PARÁGRAFO 1:** Los planes parciales a desarrollar durante la vigencia del Acuerdo 001 de 1999, y éste acto administrativo serán: Los Planes Parciales de Expansión Urbana Puerto Espejo, La Maravilla, San Juan, Plan Parcial para mejoramiento de espacio público Falla y Quebrada Armenia. Se realizarán Operaciones Urbanas Especiales en los sectores Bretaña – Paraíso, Tres Esquinas, Centro. La Oficina Asesora de Planeación expedirá dentro del mes siguiente a la vigencia de éste Acuerdo el acto administrativo que regule las Operaciones Urbanas Especiales. Los Planes Parciales seguirán para su aprobación el procedimiento descrito en la Ley 388 de 1997 y en éste Acuerdo. Los Curadores Urbanos no podrán expedir ningún tipo de licencias urbanísticas hasta tanto sea aprobado y adoptado por Decreto el plan parcial correspondiente.

**PARÁGRAFO 2:** La Operación Urbana Especial corresponderá a los sectores delimitados en éste Acuerdo, que en razón a sus condiciones urbanísticas actuales requieren de una planificación de detalle cuyos contenidos mínimos serán determinados por la Oficina Asesora de Planeación mediante acto administrativo.

**ARTÍCULO 15°. Unidades de Actuación Urbanística.** La unidad de actuación urbanística corresponde a un área conformada por uno o varios inmuebles, explícitamente delimitada en las normas que desarrolla el Plan Parcial, la cual debe ser urbanizada y construida como una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos mediante reparto equitativo de cargas y beneficios.

**ARTÍCULO 16°. Características.** La unidad de Actuación Urbanística se caracteriza por:

1. Su definición y reglas de manejo son definidas en el Plan Parcial.
2. La gestión asociativa, que implica el carácter vinculante de los propietarios incorporados dentro de la delimitación, sea voluntariamente o por vía impositiva.
3. Unas condiciones técnicas que posibilitan el logro de los objetivos del ordenamiento y priorizando la gestión privada de manera tal que mediante el

reparto de cargas y beneficios, se logre el suelo necesario para las dotaciones de sectores de la ciudad.

4. La factibilidad de asumir las cargas de la intervención urbana por parte de los propietarios del suelo, sobre la base de las condiciones finales del espacio urbano.

**PARÁGRAFO:** Las disposiciones atinentes a Unidades de Actuación y Planes Parciales no contenidas en éste Acuerdo, están señaladas en la Ley 388 de 1997, y el Acuerdo Municipal 001 de 1999.

**ARTÍCULO 17°. Sistemas de gestión.** Los sistemas de gestión son el conjunto articulado de procedimientos jurídico técnicos, mediante los cuales se aplican los instrumentos de gestión y se hacen efectivas las actuaciones urbanísticas, en determinado ámbito territorial previamente delimitado, con el fin de implementar las decisiones de planificación. De Acuerdo a la iniciativa los sistemas de gestión podrán ser públicos, privados o mixtos.

**ARTÍCULO 18°. La Entidad Gestora.** Cualquier intervención que se desarrolle mediante sistema de gestión pública, privada o mixta y que implique integralidad y gestión asociativa, deberá conformar una entidad gestora, que será la encargada de ejecutar los procesos conducentes a producir espacio urbano de Acuerdo a las determinaciones emanadas de los ámbitos de planeación. Dicha entidad podrá ser de carácter público, de derecho privado u otro carácter dentro de lo establecido por la Ley.

**ARTÍCULO 19°. Sistema de gestión pública.** Se entiende por sistema de gestión pública aquel en el cual el Estado, a través de sus entidades, realiza las acciones necesarias para adquirir el suelo mediante negociación voluntaria, forzosa, expropiación u otros mecanismos, encargándose de las actuaciones urbanísticas y responsabilizándose por el resultado de la intervención urbana.

**ARTÍCULO 20°. Condiciones para la definición de un sistema de gestión pública.** El sistema de gestión pública aplica preferiblemente para aquellos sectores del Municipio en que por razones de mercado, interés, capacidad institucional o competencia, no puedan ser asumidas las cargas de la intervención por los propietarios de los terrenos o inmuebles. Para el sistema de gestión pública la entidad gestora podrá ser cualquiera de las empresas industriales y comerciales del orden municipal

**ARTÍCULO 21°. Sistema de gestión privada.** Aplica a aquellos sectores definidos en el presente Acuerdo como a desarrollar mediante plan parcial u otra operación urbana especial en los cuales por razones de rentabilidad y posibilidad de asumir las cargas de la actuación, la iniciativa y la gestión es realizada en su totalidad por sus propietarios.

**PARÁGRAFO:** Este sistema de gestión será desarrollado preferiblemente para unidades de actuación urbanística, especialmente para el logro del reparto equitativo de cargas y beneficios.

**ARTÍCULO 22°. Condiciones para la definición de un sistema de gestión privada.** El sistema de gestión privada aplica preferiblemente para aquellos sectores del Municipio en que por razones de mercado, interés, capacidad institucional o competencia, puedan ser asumidas las cargas de la intervención por los propietarios de los terrenos o inmuebles.

**ARTÍCULO 23°. Sistema de gestión mixta.** Corresponde a aquél en que hacen parte de la gestión el sector público y el privado. Corresponde a un sistema en que el Municipio urbaniza y cobra los costos a los propietarios de los terrenos quienes aportan el suelo para la intervención.

**ARTÍCULO 24°. Condiciones para la definición de un sistema de gestión mixta.** Aplicará este sistema de gestión urbanística para aquellos sectores urbanos o de expansión en los cuales las cargas urbanísticas puedan ser asumidas por los propietarios y por razones de conveniencia técnica, financiera, entre otras, se ejecuten por el Municipio.

**ARTÍCULO 25°. Otras Normas Estructurales.** Para las demás normas estructurales que no estén incluidas en éste Acuerdo, seguirá vigente lo dispuesto en el Acuerdo 001 de 1999.

### TITULO III

#### NORMAS GENERALES

**ARTÍCULO 26°. Normas generales:** Son aquellas que permiten establecer **usos e intensidad del uso del suelo** así como **actuaciones, tratamientos y procedimientos de urbanización y construcción**. Por consiguiente otorgan derechos e imponen obligaciones urbanísticas a los propietarios de terrenos y a sus constructores.

La revisión de éstas normas se hará ordinariamente con motivo de la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial, salvo lo dispuesto en este para las normas de usos del suelo que podrán revisarse por el Concejo Municipal a iniciativa del Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial, cuando la dinámica de los mismos así lo requiera; procederá la revisión extraordinaria de la norma general cuando estudios técnicos debidamente sustentados señalen la conveniencia de modificar éste nivel normativo.

**ARTÍCULO 27°. Objetivo de las normas generales.**

La norma para Zonas Morfológicas Homogéneas, Componentes Espaciales de Actividad, Usos del suelo, Tratamientos y Normas de edificabilidad tiene por objetivo orientar la inversión pública y privada y regular las intervenciones físicas en todos los predios de la ciudad, de Acuerdo con el modelo urbano propuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial y en los instrumentos que lo desarrollen.

**ARTÍCULO 28°. Elementos de las normas generales**

Son elementos de las normas generales, aquellos que especifican las obligaciones y derechos para la utilización del suelo urbano, definidos en el presente Acuerdo, de la siguiente manera:

1. **Las zonas morfológicas homogéneas**
2. **Los componentes espaciales de actividad**, con los cuales se establece la función de cada parte de la ciudad, de Acuerdo con el modelo territorial.
3. **Los tratamientos urbanos**, que definen las formas de ocupación, volumetría, cesiones y dotación pública y comunal, según las características físicas de cada una de las partes de la ciudad.
4. **Los usos del suelo y actividades de uso**, determinados en las áreas de actividad, de Acuerdo con el patrón de ordenamiento establecido en el POT.
5. **Sector Normativo**
6. **Ficha Normativa**

**PARÁGRAFO:** Las normas para cada una de las Zonas Morfológicas Homogéneas se detalla en cada uno de los Sectores en la correspondiente **ficha Normativa**, que expedirá el ejecutivo municipal mediante Decreto dentro de los tres (3) meses siguientes a la aprobación de éste acto administrativo.

#### CAPITULO I

## ZONAS MORFOLOGICAS HOMOGENEAS.

### ARTÍCULO 29°. Criterios para su identificación:

Para la definición de las áreas morfológicas homogéneas en la ciudad, se tuvieron en cuenta los siguientes criterios:

1. Desarrollo histórico del sector.
2. Características y unidad de la trama urbana (Morfología Urbana).
3. Tipologías de edificación y ocupación del espacio privado y público.
4. El soporte físico natural (los sistemas orográfico e hidrográfico).
5. La distribución de usos existentes, Homogeneidad en las condiciones de uso del suelo y transformación del mismo.
6. Los equipamientos Urbanos y la dependencia de equipamientos comunitarios.
7. La delimitación de barrios y su malla vial arterial.
8. Las dinámicas urbanas compartidas.
9. Las condiciones socioeconómicas (estratificación).

### ARTÍCULO 30°. Señalamiento de Las Zonas Morfológicas Homogéneas:

Las zonas morfológicas homogéneas identificadas en el Municipio de Armenia, están dirigidas a proponer conexiones identificadas que permitan resolver los conflictos físicos que impiden la percepción de la ciudad como una unidad, dentro del cual cabe las particularidades, pero que garanticen la continuidad de los tejidos y de las piezas urbana importantes. Las zonas homogéneas identificadas dentro de Armenia son:

#### 1- ZONA MORFOLOGICA CENTRAL O CENTRO HISTÓRICO:

Corresponde al espacio urbano que fue estructurado a partir del damero y la cuadrícula urbana y se construyó en el proceso de colonización tardía que sufrió el departamento del Quindío y en particular Armenia. Hoy la reconocemos en el centro y los barrios antiguos. El sistema reticular se presenta en edificaciones en altura, plaza principal equipamientos religiosos y administrativos; financieros. La calle se caracteriza por su función comercial y peatonal de recorridos, vivencias y encuentro. Comprende la ciudad originaria que siempre ha sido el núcleo central de Armenia

#### 2- ZONA MORFOLOGICA SUR:

Está localizada en el sur y tiene su origen en las carreras

18 y 19. Esta conformada por una serie de ondulaciones y cañadas que configuran ramificaciones lineales que parten del centro hacia el perímetro urbano sur occidental en edificaciones de baja altura, con tipologías de viviendas de interés social, zonas de reubicación y renovación urbana. Fue construida y ocupada sobre los quiebres de pendientes de las quebradas que cruzan Armenia y es una zona que carece de estructura urbana y de niveles de comunicación, su espacio público es reducido al igual que su capacidad de integración entre sus elementos, e interacción con los otros dos tipos de ciudad. Representa un sector fragmentado, limitado por cañadas carente de zonas recreativas, densidades altas de barrios; pocas áreas de cesión. El uso del espacio público se encuentra en las vías y cañadas. Se caracteriza por la predominancia de estratos bajos que van desde el estrato uno (1) hasta el estrato tres (3) en el mejor de los casos. Comprende la zona sur-occidental donde se encuentran los barrios de vivienda estructurados por las cuencas de las quebradas y donde están proyectadas las zonas de expansión.

#### 3- ZONA MORFOLOGICA NORTE:

Esta constituida por dos ejes lineales con viviendas multifamiliares en altura y conjuntos cerrados. Se formó por el desarrollo que presenta Armenia sobre los ejes viales principales, fundamentalmente sobre la Avenida Bolívar. Es la ciudad más moderna, en la cual se han construido complejos urbanísticos y posee un mayor desarrollo urbano por tener un mejor equipamiento físico.

Constituye una zona con un alto número de conjuntos cerrados, con espacios privados con suficientes equipamientos que no son para el uso público. Característica de los estratos medios altos conformando unidades aisladas con espacios internos articulados por avenidas y supermercados. Allí la calle desaparece en términos de recorrido, vivencialidad y lugar de encuentro. Corresponde a una zona de ciudad con expectativas de conexión, de consolidación de sus vacíos con el contexto urbano.

**PARÁGRAFO 1:** Cada una de las Zonas Morfológicas en que ha sido dividida la ciudad se subdivide en Sectores Normativos, y su cantidad depende de las características de los sectores que la componen.

**PARÁGRAFO 2:** Las zonas morfológicas homogéneas y sus correspondientes sectores se encuentran delimitadas en el plano **ZMH-1, Zonas Morfológicas Homogéneas**, que hace parte integral del presente Acuerdo.

**PARÁGRAFO 3:** En razón a las restricciones que conforme a los estudios técnicos adoptados en el Decreto 079 de 2000, presenta el corredor de la **Falla Armenia**, se declara la Zona de Escarpe de la misma, como de Alto Riesgo, motivo por el cual no se le asigna norma de edificabilidad, ni ficha normativa y se destina como plan parcial para generación de espacio público incluido el Colector de la quebrada Armenia.

## CAPITULO II

### USOS DEL SUELO

**ARTÍCULO 31°. Definición.** Por **uso del suelo** se entiende la condición favorable o no de desarrollar una actividad socioeconómica en un suelo determinado.

**Usos urbanos:** Son aquellos que requieren de una infraestructura urbana, lograda a través de los debidos procesos de urbanización, que le sirven de soporte físico.

**ARTÍCULO 32°. Viabilidad y aptitud del suelo para albergar las edificaciones** Corresponde a la aptitud urbanística del suelo que rinde la curaduría urbana de conformidad con los usos permitidos en un sector o parte de la ciudad, mediante la expedición de un concepto de uso y las normas urbanísticas aplicables al mismo. Únicamente implica el derecho a tramitar las licencias respectivas ante las curaduría o entidad que cumpla sus funciones, para que allí pueda funcionar el uso permitido

**PARÁGRAFO:** Solo podrá desarrollarse la actividad de uso, cuando la edificación cumpla con la totalidad de los requerimientos que para posibilitar su funcionamiento expide cada una de las diferentes secretarías municipales y demás autoridades competentes.

**ARTÍCULO 33°. Tipos de Uso:** Los distintos usos se clasifican teniendo en cuenta la tipología edificatoria y la escala de cobertura, según las características físicas del espacio en el cual se llevan a cabo, es decir, la capacidad de soporte que tienen las construcciones para albergar un determinado uso y la cobertura que tenga éste dentro de la ciudad, que para el caso es Urbana y Local. Por la dinámica de la ciudad y sus sectores puede asumirse que los usos en ellos generados que inicialmente pueden ser solo de escala local puede alcanzar la cobertura Urbana siempre y cuando las construcciones garanticen la

capacidad de soporte y el óptimo desempeño de las actividades.

Los distintos usos que pueden llevarse a cabo dentro de la tipología edificatoria, se denominan actividades. Los tipos de usos pueden ser:

#### 1 Residencial (UR):

- 1.1 VU Vivienda Unifamiliar
- 1.2 VB Vivienda Bifamiliar
- 1.3 VM Vivienda Multifamiliar

#### 2 Comercial (UC).

- 2.1 C1 Central Mayorista de víveres
- 2.2 C2 Hipermercados
- 2.3 C3 Centros comerciales (de cobertura urbana)
- 2.4 C4 Plaza de mercado o central minorista
- 2.5 C5 Depósitos y bodegas
- 2.6 C6 Grandes superficies comerciales
- 2.7 C7 Supermercados
- 2.8 C8 Locales especializados
- 2.9 C9 Pasaje o Centro comercial (de cobertura local)
- 2.10 C10 Local comercial (de cobertura local)

#### 3 Servicios (US).

- 3.1 S1 Superficie Empresarial
- 3.2 S2 Local especializado (de cobertura urbana)
- 3.3 S3 Taller o bodega (de cobertura urbana)
- 3.4 S4 Oficina o local
- 3.5 S5 Local especializado (de cobertura local)
- 3.6 S6 Taller (de cobertura local)

#### 4 Industria y Almacenamiento (UI).

- 4.1 I1 Instalación Industrial especializada
- 4.2 I2 Taller de trabajo pesado
- 4.3 I3 Bodega Industrial o de Almacenamiento
- 4.4 I4 Taller de trabajo liviano

#### 5 Dotacional (UD).

##### Equipamiento Colectivo (DE):

- 5.1 DE1 Recreación y deportes
- 5.2 DE2 Educación
- 5.3 DE3 Salud
- 5.4 DE4 Cultura
- 5.5 DE5 Bienestar y protección social

##### Servicios Urbanos Básicos (DS):

- 5.6 DS1 Administración y gobierno
- 5.7 DS2 Servicios funerarios
- 5.8 DS3 Carga, transporte y servicios públicos
- 5.9 DS4 Seguridad y defensa ciudadana
- 5.10 DS5 Reclusión
- 5.11 DS6 Recintos fériaes

**PARÁGRAFO:** Los Tipos de usos se encuentran clasificados y definidos en los **Cuadros Normativos Urbanísticos 1, 2 y 3, Tipos de uso:** UR-Uso Residencial / UC-Uso Comercial; **Tipos de Uso:** US-Servicios / UI-Industria y almacenamiento; **Tipos de uso:** UD- Dotacional respectivamente.

**ARTÍCULO 34°. Objetivos específicos de la asignación de usos.**

1. Consolidar las características físicas de la ciudad de Acuerdo con el modelo propuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial.
2. Propender por el equilibrio físico y social de la ciudad, en especial por las relaciones funcionales entre el empleo y las áreas residenciales de todos los ciudadanos de Armenia.
3. Consolidar y proteger las áreas residenciales de la ciudad, en concordancia con las características, el impacto generado por ciertos usos y las demandas ambientales de la región.
4. Recuperar y consolidar el centro tradicional de la ciudad, como referente de las actividades, institucionales, comerciales y de servicios de la región.
5. Recuperar y consolidar las características morfológicas de las diversas piezas funcionales que constituyen la base de la vida cotidiana de la ciudad.
6. Reconocer y orientar el uso Dotacional, como elemento estructurador de la vida urbana, mediante el fortalecimiento estratégico de las unidades articuladoras de servicio, consolidándolas como núcleos generadores de nuevas centralidades.

**ARTÍCULO 35°. Condiciones para la asignación de usos urbanos.** La asignación de usos del suelo parte de las siguientes condiciones generales:

**1. La viabilidad de la estructura física**

Entendida como la capacidad de soporte que tiene el territorio, las infraestructuras urbanas y las construcciones para albergar el uso permitido. Solo se adquiere el derecho a desarrollar el uso una vez cumplidas integralmente las obligaciones normativas, incluida la norma sismo resistente.

**2. La capacidad del espacio público.**

Es la capacidad y calidad del espacio de la ciudad para soportar el uso y desarrollo de las actividades colectivas de los ciudadanos, las cuales deben ser generadas y mantenidas según la magnitud de la demanda del uso a desarrollar.

**3. La cobertura del uso.**

Para efectos de la aplicación de las normas de uso, estos se graduarán en dos escalas: Urbana y local, asignándole una escala de cobertura física, que

permita la ubicación de un determinado uso en una categoría específica.

**ARTÍCULO 36°. Clasificación de los usos específicos**

Los usos urbanos se clasifican, para efectos de su definición y reglamentación en cada uno de los sectores normativos en:

1. **Uso Principal:** Es el uso predominante que determina los componentes espaciales de actividad y en consecuencia se permite en la totalidad del sector homogéneo o normativo.
2. **Uso complementario:** Es el uso que contribuye al correcto funcionamiento de los usos principales y se permite en los lugares o localizaciones que determina esta norma. Existen sectores que por la dinámica que presentan, el uso complementario tiende a convertirse en el principal y es allí donde el tratamiento tiende a cambiar la categoría (cambio de uso). Este cambio se puede dar siempre y cuando los impactos que pueda ocasionar sean mitigados y el sector pueda asumir el mismo.
3. **Uso Transitorio:** Transitoriedad para uso del suelo no permitidos, pero ya consolidados en varios sectores del municipio de Armenia.

Es el que se otorga a ciertos establecimientos que han venido desarrollando legítimamente una actividad y de Acuerdo a la norma, se hacen incompatibles con el sector, por lo que conforme a las variables contenidas en el cuadro de transitoriedades, que hace parte del documento técnico, se le otorga uso transitorio por parte de la Oficina Asesora de Planeación o quien cumpla sus funciones, para que pueda continuar desarrollando su actividad en el sector.

**ARTÍCULO 37°. Asignación de usos.** La asignación de usos en suelo urbano, se determina por medio de la definición de siete **Componentes Espaciales de Actividad** con los cuales se establece la función de cada parte de la ciudad, de Acuerdo con el modelo territorial.

La base de actividad de la ciudad la establece el **Tejido común**, entendido como el uso residencial, que al convivir con usos complementarios a la vivienda, representan la cotidianidad de la vida urbana. Sobre ésta base residencial, aparecen otros usos de carácter urbano que conforman sectores que demandan características particulares de infraestructura y espacio público, y que se denominan **Tejido especial**.

Los Componentes Espaciales de Actividad son:

- 1) Tejido especial central.
- 2) Tejido común central.
- 3) Tejido común en un eje resaltado.
- 4) Tejido común en un eje no resaltado.
- 5) Tejido especial industrial.
- 6) Tejido especial de servicios técnicos.
- 7) Unidades articuladoras de servicios dotacionales.

**PARÁGRAFO:** Los componentes espaciales de actividad se encuentran delimitados en el **Plano “Componentes espaciales de actividad”**, que hace parte integral de éste Acuerdo.

**ARTÍCULO 38°. Tejido especial central:** Áreas de actividad central: Dotacional, técnica, de comercio, servicios y residencial.

Es el componente espacial que define el centro tradicional y los núcleos centrales periféricos de la ciudad, caracterizado por una alta concentración de áreas de comercio, servicios, y usos dotacionales de escala urbana, en armonía con el uso de vivienda.

**ARTÍCULO 39°. Tejido común central:** Áreas de actividad residencial. Es el componente espacial que determina un suelo urbano como lugar de habitación y vida residencial cotidiana. Son barrios residenciales tipológicamente definidos por la retícula de la ciudad tradicional, con presencia de usos complementarios localizables en ubicaciones específicas y con coberturas de nivel barrial o local.

**ARTÍCULO 40°. Tejido común en eje resaltado:** Áreas de actividad residencial, de comercio y servicios  
Es el componente espacial que define las áreas residenciales periféricas estructuradas a partir del eje vertebrador: Avenida Bolívar, Av. Guillermo León Valencia, Av. Centenario, Car. 18, Calle 50, Av. 14 de Octubre (Av. 19 Bomberos, Bienestar Familiar hasta la calle 23 - Tramo I), Av. Montenegro incluyendo la Av. 19A, Av. Republica de Líbano, ejes localizados dentro del perímetro Urbano. Todos estos con características diferentes a las de los ejes o calles transversales que de ellos parten. Requieren de un ordenamiento del espacio público y de la consolidación del uso residencial (Al interior se protege la zona residencial que no se ha transformado), con presencia de usos complementarios, dotacionales, comerciales y de servicios, localizables únicamente sobre el eje, en primer piso de edificaciones residenciales, en manzanas o en centros comerciales o cívicos delimitados y con coberturas tanto de nivel local como Urbano.

**PARÁGRAFO.** La Oficina Asesora de Planeación incluirá los demás ejes urbanos que presenten estas

características cuando las dinámicas urbanas transformen una vía o tramo de la misma.

**ARTÍCULO 41°. Tejido común en un eje no resaltado:** Áreas de actividad residencial.

Es el componente espacial que define las áreas residenciales periféricas estructuradas a partir de un eje vertebrador principal, sin características diferenciales de los ejes o calles transversales que de él parten. Son barrios residenciales con vivienda productiva sobretodo en sus primeros pisos, tipológicamente definidos por una serie de trazados, trayectos y tramas discontinuas y aisladas entre sí. Requieren de un ordenamiento del espacio público y de la consolidación del uso residencial protegiendo al interior la vivienda que no se ha transformado, con presencia de usos complementarios, dotacionales, comerciales y de servicios, localizables en ubicaciones específicas y con coberturas de nivel barrial o local.

Los ejes estructurantes o vertebradores no resaltados, corresponden a las siguientes vías de la Red Primaria de Infraestructura Vial:

1. Avenida Vicente Giraldo (Km 1 vía ) Vía Jardines.
2. Tramo II Av. 14 de Octubre.
3. Calle 30 Desde la Car. 18 hasta la Av. 19A
4. Calle 48
5. Calle 40
6. Avenida Los Comuneros
7. Avenida Casablanca
8. Avenida la Clarita
9. Avenida Las Américas (Calle 21)
10. Avenida de Occidente

**PARÁGRAFO.** La Oficina Asesora de Planeación incluirá los demás ejes urbanos que presenten estas características cuando las dinámicas urbanas transformen una vía o tramo de la misma.

**ARTÍCULO 42°. Tejido especial industrial:** Áreas de actividad industrial. Es el componente espacial que designa un suelo urbano como lugar para la localización de establecimientos dedicados a la elaboración, transformación, tratamiento y manipulación de materias primas, para producir bienes o productos materiales, en áreas de alto y bajo impacto, así como para el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y similares.

**PARÁGRAFO:** La localización de las nuevas instalaciones industriales solo será permitida al interior

de los tejidos especiales industriales, o en las áreas determinadas para tal fin en el Acuerdo 001 de 1999.

**ARTÍCULO 43°. Tejido especial de servicios técnicos:**

Áreas de actividad técnica, de comercio y servicios

Es el componente espacial que define las áreas en las que pueden localizarse los servicios técnicos (talleres, estaciones de servicio o bodegas de trabajo), que aunque pueden representar un alto impacto, son necesarios para desarrollar las actividades comerciales, agropecuarias o industriales de la ciudad y de la región.

**ARTÍCULO 44°. Unidades articuladoras de servicios dotacionales.**

Es el componente espacial que define un suelo urbano como lugar de localización de los servicios colectivos necesarios para la vida urbana y para garantizar a los ciudadanos la cultura, la recreación y el esparcimiento, independiente de su carácter público o privado. Lo conforman dos grupos de zonas de actividad:

1. **Los servicios urbanos básicos.** Son zonas para la provisión de servicios relacionados con la seguridad, defensa y justicia, abastecimiento de insumos industriales y de servicios domiciliarios, recintos de ferias, servicios funerarios, de transporte y de saneamiento.
2. **Los equipamientos colectivos.** Son zonas para el desarrollo de instalaciones dotacionales de educación, salud, bienestar, cultura, deporte, y recreación.

### CAPITULO III

#### TRATAMIENTOS

**ARTÍCULO 45°. Definición.** Los tratamientos urbanísticos son mecanismos reguladores del desarrollo urbano, comprenden el conjunto de normas a aplicarse en un área urbana determinada para que ella defina o adecue sus actividades, en uso e intensidad a la forma y estructura deseada o propuesta, como resultado de la valoración e intención funcional en el modelo territorial del POT.

El tratamiento como forma diferenciada de manejo urbano de las partes de la ciudad se relaciona con la reglamentación de los aspectos de ordenamiento físico susceptibles de ser cualificados, dimensionados, restringidos y/o bonificados, para consolidar la diversidad morfológica de la ciudad.

**ARTÍCULO 46°. objetivos específicos de la asignación de tratamientos.**

1. Reconocer y consolidar las diversas partes de la ciudad de Acuerdo con los procesos morfológicos que ella produce en su desarrollo y crecimiento.
2. Conducir los procesos de cambio y desarrollo en concordancia con el mejoramiento de las condiciones ambientales de las diferentes partes de la ciudad.
3. Propender por un crecimiento y expansión urbana de la periferia acorde con las características morfológicas que la ciudad ha desarrollado en su historia, fortaleciendo la identidad espacial de Armenia.
4. Proponer normas acordes con la diversidad espacial de la ciudad y de su entorno regional, privilegiando las actividades colectivas en los ámbitos públicos y privados.
5. Reconocer las características tipomorfológicas de la vivienda popular y proponer normas adecuadas para su mejoramiento y consolidación como parte integral de la imagen urbana de Armenia.
6. Dimensionar las demandas y las oportunidades reales de materialización del proyecto, evitando que la afectación del área para la realización del proyecto se convierta en una zona sin intervención posible en un plazo extremadamente largo.

**ARTÍCULO 47°. Clases de tratamientos urbanísticos.**

1. **Tratamiento de desarrollo**
2. **Tratamiento de consolidación**
3. **Tratamiento de renovación urbana**
4. **Tratamiento de mejoramiento integral**
5. **Tratamiento de conservación**

**PARÁGRAFO.** Cada uno de los tratamientos se aplica a las diferentes Zonas Morfológicas Homogéneas de Acuerdo a lo delimitado en el **plano “Tratamientos Urbanísticos”**, que hace parte integral del presente Acuerdo.

**ARTÍCULO 48°. Tratamiento de desarrollo.** Es aplicado a los suelos urbanos y en áreas de expansión urbana no urbanizados, que deben incorporarse al desarrollo de la ciudad. Cuando están relacionadas con el

desarrollo de vivienda de interés social pueden ser consideradas de **“Desarrollo prioritario”** Y cuando las propuestas de vivienda de interés social sean desarrolladas por autogestión comunitaria o por autoconstrucción, son consideradas de **“Desarrollo progresivo”**. Las modalidades del tratamiento de desarrollo están contenidas en el documento técnico de soporte que forma parte integral de éste Acuerdo.

**ARTICULO 49°. Normas generales para el tratamiento de desarrollo.** Generación de espacio público: En los predios donde se adelantan procesos de urbanización, a través de la norma o de planes parciales, se deben reservar como espacio publico las siguientes áreas o cesiones:

1. Las áreas de reserva por afectaciones de los sistemas generales de la ciudad como son el plan vial arterial y las infraestructuras de servicios públicos son cesiones obligatorias y gratuitas, de las cuales se destinarán a vías hasta un 7% del área bruta del terreno a urbanizar y en VIS la correspondiente a una vía local VL – 1.
2. Las áreas de **cesión** para equipamiento y espacio público, tal y como fueron definidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, Acuerdo 001 de 1999, artículo 20, así: “Toda persona natural o jurídica que realice cualquier proceso de parcelación, desenglobe, urbanización o construcción, en predios mayores de 6.400 mts<sup>2</sup> de área bruta, cederá al Municipio en forma gratuita y mediante escritura pública debidamente registrada, descontándose previamente las áreas del plan vial y áreas de protección requeridas:
  - a. el **17%** del área neta urbanizable del terreno, distribuidas así:

7% para equipamiento colectivo Municipal y

10% para áreas comunes y áreas verdes de la Urbanización.
  - b. Para conjuntos cerrados se cederá un **15%** de área neta Urbanizable, distribuidas así:

6% para equipamiento colectivo Municipal y

9% para áreas verdes y áreas comunales de la Urbanización, siempre y cuando se localicen al exterior del conjunto cerrado.

c. Para vivienda de interés social se cederá el 15% del area neta urbanizable, distribuidos así:

6% para equipamiento colectivo Municipal, el cual podrá, previa concertación entre el urbanizador y la Administración y dependiendo de los usos del suelo del sector , distribuirse en mas de un globo de terreno.

9% para áreas verdes y áreas comunales de la Urbanización.

d. Para conjunto cerrado en vivienda de interés Social se cederá un 13% del área neta urbanizable distribuidos así:

5% para equipamiento colectivo Municipal

8% para áreas verdes y áreas comunales de la urbanización, localizados al exterior del conjunto cerrado

e. Además las áreas necesarias para la malla vial local. Cuando la topografía del predio a urbanizar requiera de los doce (12) metros de aislamiento ambiental (retiro del quiebre dependiente) estos podrán asumirse como área de cesión correspondiente a la malla vial local siempre y cuando sobre ellos se diseñen vías perimetrales a la urbanización.

3. Las áreas de cesión gratuitas al Municipio deberán entregarse a éste, mediante escritura pública, anexando el plano indicando la correspondiente destinación de las mismas (Zonas verdes, recreativas, vías, áreas comunes, equipamiento colectivo, estacionamientos, de protección ambiental, etc).

**PARÁGRAFO:** Los parámetros para las cesiones de equipamiento comunal privado están contenidos en el documento técnico de soporte que forma parte integral de presente Acuerdo.

**ARTÍCULO 50°. Normas Específicas para PLANES PARCIALES en el Tratamiento de desarrollo**

Se establecen los siguientes criterios y dimensiones para la ejecución de los planes parciales de tratamiento de desarrollo:

**1. Unidad en el planeamiento urbano.** El Plan parcial debe estar relacionado en forma integral con el modelo territorial definido por el plan de ordenamiento territorial de la ciudad de Armenia. Los sistemas generales estructurantes de protección ambiental, espacio público,

equipamientos, infraestructura de servicios y vial arterial, son los elementos fundamentales sobre los cuales se deben construir los parámetros urbanos de cada uno de los planes parciales del tratamiento de desarrollo.

Los planes parciales deben estar localizados en su totalidad en las áreas definidas para el tratamiento de desarrollo, tanto en el suelo urbano como en el de expansión.

La dimensión mínima de un plan parcial corresponde a un ámbito espacial que permite la construcción completa de una comunidad y debe contener los elementos mínimos de espacio público y equipamiento que permita que ella se desarrolle coherentemente como parte completa de la ciudad. La dimensión mínima del área bruta de los planes parciales del tratamiento de desarrollo es de **10 hectáreas**.

Los planes parciales deben estar relacionados con las políticas de vivienda establecidas por el POT y por los Acuerdos complementarios. Todo plan parcial en el tratamiento de desarrollo debe considerar la construcción de un porcentaje de vivienda de interés social de conformidad con los resultados que arrojen los estudios de oferta y demanda de vivienda de interés social para el municipio al momento de formularse. Si el estudio no existe se concertara con la entidad rectora – Fondo Municipal de Vivienda o quien haga sus veces.

**2. Unidad en el diseño urbano.** Todo plan parcial debe estar contenido dentro de los sistemas generales (de cobertura urbana) que definen el espacio público: El sistema de protección ambiental, el sistema vial arterial y el sistema de espacios verdes y públicos.

Todo Plan parcial debe incluir en el plano de localización, en el análisis de costos y en el reparto de cargas y beneficios, los elementos estructurales de los sistemas generales que se encuentran localizados al interior del área bruta o que le sirven de límites físicos y que no han sido construidos.

Los planes parciales deben señalar el uso y las actividades que pueden desarrollarse en las zonas de protección, tanto públicas como privadas, que se encuentran dentro de su área de actuación. Estas actividades y usos del suelo deben estar concebidos en función del modelo territorial del POT y de los Acuerdos municipales que lo complementan.

**3. Unidad en los planes de ampliación y desarrollo de las infraestructuras de servicios públicos y del plan vial arterial.** Los planes parciales deben estar articulados a los planes de ampliación y desarrollo de las

empresas de servicios públicos de la ciudad. Su ejecución y puesta en marcha debe estar concertada con los proyectos e inversiones que las mismas hayan previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial.

**4.Unidad de gestión.** Las propuestas y el alcance espacial de los diferentes planes parciales del tratamiento de desarrollo estarán coordinados por la Oficina Asesora de Planeación Municipal y su delimitación debe contar con el Visto Bueno de ella antes de su formulación.

La Oficina Asesora de Planeación Municipal o quien cumpla sus funciones podrá proponer la incorporación de áreas que puedan quedar desligadas de las dimensiones mínimas o proponer planes parciales con dimensiones inferiores a las mínimas, para solucionar el cubrimiento completo del suelo a desarrollar.

Los planes parciales deben atender las características de la estructura predial existente y las posibilidades de realizar el reajuste de tierras de Acuerdo con lo estipulado por la Ley 388 de 1997.

Los planes parciales deben considerar el valor y la incidencia de la participación en la plusvalía, de Acuerdo con las consideraciones que para ello establezca el Acuerdo 001 de 1999, y los Acuerdos o los decretos municipales que lo reglamenten.

**5. La malla vial local.** La malla vial local de uso vehicular esta conformada por vías VL-1 y VL-2, localizadas en un sistema reticular continuo con dimensiones máximas de separación entre ellas de cien (100) metros, medidos entre los ejes centrales de las calzadas de circulación.

Cuando un proyecto urbanístico se encuentre rodeado del retiro ambiental de doce (12) metros, deberá proponerse una Vía Marginal Paisajista, VMP, siguiendo las especificaciones determinadas por el Plan Vial.

La malla vial local de uso peatonal esta conformada por vías semipeatonales VSP y Vías peatonales VP, localizadas en un sistema reticular continuo con dimensiones máximas de separación entre la malla vial arterial o local de sesenta metros 60 mts. Deben estar conectadas en sus extremos con vías vehiculares.

**ARTÍCULO 51°. Tratamiento de consolidación.** El Tratamiento de Consolidación se aplica a aquellas zonas o sectores del suelo urbano urbanizado y edificado en su totalidad o en tal proporción que se puede asumir genéricamente que a su interior sólo quedan vacantes lotes individuales, predios ya urbanizados y

excepcionalmente, predios no urbanizados con un área neta urbanizable inferior a 20.000 m<sup>2</sup>.

El grado de consolidación está determinado por la dinámica de ocupación del suelo, entendiéndose por ello la mayor o menor tendencia a que en los sectores concernidos se presenten modificaciones en la intensidad de ocupación del suelo, transformando las edificaciones preexistentes. Esta dirigido a regular la incorporación de nuevos terrenos al proceso de urbanización y la transformación de las estructuras urbanas de la ciudad desarrollada de manera que fortalezca y contribuya a la forma y estructura urbana actual con base a parámetros de trazado urbano, especificaciones normales de uso, de infraestructura, de servicios públicos y de sistema de espacio público.

Este tratamiento es apto para preservar y orientar los procesos de transformación, mejoramiento y consolidación de la ciudad construida, garantizando coherencia entre los diferentes elementos urbanos que configuran su espacialidad, la regulación en su dinámica edificatoria debe atender fundamentalmente a la consolidación de su carácter tradicional, o a su transformación moderada o mayor de manera que no sobrepase el potencial de la infraestructura y el espacio público disponible. Según el grado de las transformaciones permitidas en el proceso de edificación o reedificación se clasifica en cuatro Categorías:

1. **Tratamiento de consolidación urbanística.**
2. **Tratamiento de consolidación por densificación.**
3. **Tratamiento de consolidación en zonas por cambio de uso**
4. **Tratamiento de consolidación en zonas urbanas no residenciales**

**ARTÍCULO 52°. Tratamiento de consolidación, CATEGORÍA consolidación urbanística.** Corresponde a las urbanizaciones, agrupaciones o conjuntos de viviendas, gracias al cual mantienen sus características edificatorias, urbanas y ambientales con la cual fueron construidos. En ellos el tratamiento se orienta a limitar el proceso de construcción de nuevas edificaciones y de reedificación (demolición de edificaciones existentes y su reemplazo por otras más idóneas) de manera que respete los patrones edificatorios y las volumetrías resultantes de las regulaciones anteriores en las cuales se originaron.

**ARTÍCULO 53°. Tratamiento de consolidación, CATEGORÍA consolidación por densificación.** Corresponde a las zonas o sectores del suelo urbano

urbanizado y edificado, que por su desarrollo y transformación tanto en su localización relativa como en su composición demográfica originalmente asentada, presenta una tendencia a intensificar el uso del suelo en edificación.

Son barrios o sectores, que tienen la posibilidad de ser densificados de manera adecuada, pues disponen de buena calidad ambiental urbana, con características en la infraestructura que los hace idóneos para soportar una intensificación moderada de sus índices de construcción, conservando elementos básicos de su morfología como antejardines, retrocesos y aislamientos.

**ARTÍCULO 54°. Tratamiento de consolidación, CATEGORÍA consolidación por Cambio de Uso:** Corresponde a sectores o a ejes urbanos en los cuales, debido a la dinámica del mercado o a intervenciones inmediatas o próximos de la malla vial o el espacio público, se presenta una dinámica que ha provocado transformaciones irreversibles en el modelo original de uso e intensidad de uso del suelo de tal forma que el nuevo modelo se consolida de manera racional y lógica en relación con la estructura del espacio urbano ya existente (vías, parques, servicios, equipamientos). Busca que la intensidad de uso y el espacio libre sea adecuado y permita un mejor desenvolvimiento de las actividades urbanas. Se aplica a los sectores en los cuales se produce un cambio de modelo de desarrollo en las densidades y en el tipo de construcciones. El tratamiento se propone orientar y promover estas transformaciones buscando un nuevo nivel de equilibrio, intensificando sustancialmente los patrones de aprovechamiento del suelo a fin de alcanzar un uso más eficiente de la ciudad construida.

**ARTÍCULO 55°. Tratamiento de consolidación CATEGORÍA consolidación en zona no residencial:** Corresponde a los sectores morfológicos Homogéneos de uso industrial o dotacional que se encuentran desarrollados actualmente y que conservan su papel dentro del plan de Ordenamiento Territorial. A este tratamiento se deben incorporar también las unidades articuladoras de Servicios dotacionales previstas en el POT

**ARTÍCULO 56°. Tratamiento de renovación urbana.** Es aplicado en sectores desarrollados en procesos de fuerte deterioro, sus edificaciones se encuentran en un estado de decadencia, degeneración ruinoso y han transformado casi por completo o totalmente sus usos originales. Se encuentran conexos con el centro tradicional o con las centralidades más próximas a él, en algunos sectores desempeñan funciones propias de la escala urbana o se convierten en sectores completamente desarticulados de la dinámica urbana (Subutilizados). Por

su localización tienen una importancia estratégica para la productividad urbana, y el tratamiento busca fomentar al máximo su aprovechamiento promoviendo la reconstrucción de sus sistemas estructurantes de servicios públicos y equipamientos, la redefinición total o parcial de su malla vial y de espacio público en general, y el parcial o total reemplazo de sus edificaciones con nuevos patrones de uso y aprovechamiento del suelo.

El tratamiento de renovación urbana está enfocado a la recuperación, renovación y cambio de áreas urbanas que presentan las siguientes situaciones: tienen un alto grado de deterioro ambiental, físico, o social; conflicto funcional interno o con el sector inmediato; o que, están localizadas en forma estratégica y se convierten potencialmente de desarrollo, presentan dificultades de integración al desarrollo urbano. El proceso se debe realizar a través de proyectos urbanos de renovación, con un alto componente de gestión y compromiso por parte de la administración. Para su desarrollo se cuenta con los instrumentos urbanísticos de los planes parciales, la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, la integración inmobiliaria y la participación en plusvalías.

El tratamiento se enfrenta a dos situaciones diferenciadas:

1. Tratamiento de renovación por redesarrollo
2. Renovación urbana por reactivación

**ARTÍCULO 57°. Tratamiento de renovación urbana por Redesarrollo** Corresponde a sectores que deben ser sujetos a un proceso de redesarrollo general, requieren de efectuar la sustitución total de las estructuras urbanas y arquitectónicas el cual implica, generación de un nuevo espacio urbano de naturaleza urbano ambiental completamente renovado, sustitución total o parcial de las redes de infraestructura. Los programas de renovación de este tipo están sometidos a la elaboración y adopción de un Plan Parcial (Colector y Falla Armenia: renovación para mejoramiento de espacio público).

**ARTÍCULO 58°. Tratamiento de renovación urbana por Reactivación.** Corresponde a los sectores que requieren efectuar la sustitución de las estructuras urbanas y arquitectónicas y la generación de un nuevo espacio público y privado mediante la combinación de proyectos específicos y acciones individuales. Se trata de zonas en las cuales hay que cambiar las estructuras construidas, pero las actividades pueden mantenerse con otras actividades que apoyen la redefinición del carácter del sector. Para ellas se definen normas generales que permitan los desarrollos individuales dentro de las

expectativas de desarrollo previstas: exigiendo o incentivando los englobes, usos determinados en estructuras definidas, etc.

**PARÁGRAFO 1: Los programas y proyectos de renovación urbana** que se definan durante la vigencia del POT, serán incorporados a este tratamiento mediante Operaciones Urbanas Especiales.

**PARÁGRAFO 2: Los bienes de uso y dominio público** existentes en las zonas objeto del tratamiento de renovación urbana podrán ser sustituidos por otros con características y tamaños similares o mayores en los correspondientes planes parciales u otras operaciones urbanas especiales, conforme al procedimiento descrito en la Ley 9ª de 1989.

**ARTÍCULO 59°. Tratamiento de conservación.** Es aquel a ser aplicado en sectores desarrollados que requieren de normas tendientes a mantener, valorar, proteger, recuperar y preservar los valores patrimoniales, históricos, arquitectónicos y urbanísticos importantes para la ciudad. Por medio de éste tratamiento, se busca proteger, recuperar e incorporar al desarrollo urbano inmuebles o áreas con especial significado histórico dentro del contexto urbano o altamente representativos de la evolución de la cultura, con el fin de valorar sus características tipológicas y urbanas.

Corresponde a inmuebles construidos en determinado momento histórico de la ciudad y que pese a que se han desarrollado forman conjuntos urbanos característicos. Su protección se refiere al contexto urbano y a preservar las características arquitectónicas que confieren unidad y valor, se establecen limitaciones diversas a la transformación de la estructura física, de espacios naturales y espacios públicos de edificaciones singulares y de conjuntos construidos y sectores de interés patrimonial en el Municipio.

El tratamiento de Conservación se presenta en tres categorías:

1. Conservación Urbanística.
2. Conservación Monumental.
3. Conservación Ambiental

**ARTÍCULO 60°. Tratamiento de Conservación urbanística:** Se dirige a sectores y espacios que deben mantener o recuperar sus valores ambientales y urbanos relevantes, en donde se respete armónica e integralmente

el trazado vial, el espacio público, la morfología predial y la calidad ambiental y paisajística.

Se otorga prioridad en este punto a la **Conservación urbanística categoría Paisajista**, pues se aplica a sectores urbanos (Sectores normativos indicados con este tratamiento y categoría), que por su impacto y sus características urbano-ambientales y paisajísticas representan un gran valor para el contexto del municipio. Se presenta en Sectores como el costado oriental de la avenida Centenario que puede contener espacios o recintos de escala urbana con actividades singulares, como servicios turísticos, de diversión y esparcimiento público y similares.

La conservación Urbanística categoría paisajística determina de manera radical la imposibilidad de alterar el paisaje urbanístico, permitiendo únicamente actuaciones de aprovechamiento, mantenimiento y conservación del mismo; bajo condiciones especiales.

**ARTÍCULO 61°. Tratamiento de Conservación Ambiental:** Orientado a mantener áreas con las características físicas naturales o biofísicas actuales, preservarlas, protegerlas con sus usos y estructurar que estén cumpliendo una función ambiental adecuada.

Se definen las siguientes áreas de la ciudad:

Cuencas hidrográficas de primer y segundo orden de drenaje natural más representativas:

- Cuenca del Río Quindío.
- Cuenca de la Quebrada Hojas Anchas.
- Cuenca de la Quebrada La Florida.
- Cuenca de la Quebrada Cristales.

Micro cuencas más representativas de las diferentes quebradas y cañadas: Quebradas Paujil. San José, Armenia, La Clarita, Yeguas. Zanjón Hondo, La Esperanza, La Montañita, La Aldana, Lindaraja, Quindos, Camelias, Pinares, Cristales, Santa Ana, Aguas limpias, Los Naranjos, Don Nicolás.

Se consideran incluidas dentro de dichas cuencas las laderas comprendidas entre la Avenida Centenario y el Río Quindío, entre la Carrera 18 y el Río Quindío (incluyendo el Parque La Secreta), aplicando las especificaciones de retiro de 15 y 30 metros para quebradas y ríos establecidas en el componente ambiental urbano y rural

**ARTÍCULO 62°. Tratamiento de mejoramiento integral.** Es aplicado a los desarrollos incompletos e inadecuados que presentan ciertos asentamientos

humanos hasta alcanzar niveles normales de urbanismo, estas zonas requieren ser completadas en materia de dotación de servicios públicos domiciliarios, servicios sociales básicos, equipamiento colectivo y acceso vehicular, propendiendo por la integración armónica de estas zonas al resto de la ciudad, dentro del modelo de ordenamiento urbano. El Municipio definirá los programas y proyectos tendientes a mejorar y completar el espacio público y el equipamiento urbano, completar los servicios públicos y la infraestructura vial y de transporte.

Corresponde al suelo urbano localizado en la periferia del centro, en la antigua vía del ferrocarril y en algunas zonas en donde es necesario definir acciones y proyectos para mejorar y completar el espacio público y el equipamiento urbano; completar y reorganizar los servicios públicos y la infraestructura vial y de transporte. La norma le permite orientar las acciones de mejoramiento de las viviendas.

**ARTÍCULO 63°. Normas comunes a todos los tratamientos.**

La ficha de cada sector normativo reglamenta los siguientes parámetros normativos, de Acuerdo con la categoría del tratamiento asignado:

1. Lote mínimo.
2. Altura.
3. Aislamientos y retrocesos.
4. Estacionamientos.
5. Dotación.
6. Densidad

**Lote mínimo:**

El lote mínimo de 60 m<sup>2</sup> para unifamiliares y 72 m<sup>2</sup> para bifamiliares, posibilita el desarrollo progresivo de una vivienda digna por diseño y distribución espacial. Favorecen la modalidad de desarrollo progresivo, así como el crecimiento horizontal y vertical de la vivienda.

La unidad mínima de lote propuesto disminuye el factor de hacinamiento en relación con los espacios de intimidad individual y de pareja, necesarios para el pleno desarrollo integral de todos los miembros de la familia.

Las condiciones topográficas de la ciudad y la oferta limitada de tierras al interior del perímetro urbano, definen un requerimiento de soluciones de vivienda en altura, como parte de la estrategia de densificación urbana.

Índice de Habitabilidad. Establézcase como área mínima de vivienda o índice de habitabilidad mínimo permitido

el siguiente:

LOTE	
LOTE MINIMO	60.00 M2
FRENTE MINIMO	6.00 ML
AREAS MINIMAS CONSTRUIDAS POR VIVIENDA	
I ALCOBA	25.00 M2
LA RELACION CON RESPECTO AL LOTE SERA SIEMPRE DETERMINADA EN PROMEDIO POR LA PROPORCIÓN 1: 1.7, ES DECIR SI EL FRENTE MINIMO ES DE 6:00 METROS LINEALES, SU FONDO SERA DE 10 METROS	

En todo caso en vivienda de interés social el lote mínimo es de sesenta metros cuadrados (60 Mts<sup>2</sup>) y la unidad mínima construida 25 metros cuadrados. Para los demás casos se asumirá el índice máximo de ocupación y construcción.

Sistema de Organización Espacial en Unidades Prediales:

a. Sistema de Loteo Individual: Se aplica a proyectos cuyas condiciones de organización espacial permitan producir unidades prediales privadas dignas por diseño y distribución espacial, como se menciono anteriormente, vinculadas directamente al espacio publico, las cuales se rigen tanto para desarrollo normal como para desarrollo progresivo, por las siguientes dimensiones mínimas:

Unidad Básica: Es la solución de vivienda que, además del lote urbanizado, incluye una edificación conformada por un espacio múltiple, cocina, lavadero, baño con sanitario, lavamanos y ducha, que contemple la posibilidad de desarrollo hasta una vivienda mínima con una distribución espacial adecuada que no obligue a modificar lo inicialmente entregado por el urbanizador, incrementando costos innecesarios.

Vivienda Mínima: Es la solución de vivienda que además de la unidad básica incluye espacios independientes para alcobas.

La vivienda unifamiliar y bifamiliar que hace parte de este tratamiento se presenta siempre en forma continua especialmente en los desarrollos de interés social, donde predominan las áreas y frentes mínimos, que son los mismos del desarrollo normal. La unidad mínima de vivienda a entregar en esta categoría es como se relaciona en áreas mínimas construidas por vivienda en el cuadro anterior y que corresponden a la primera etapa del desarrollo progresivo a partir de la cual se inicia una vivienda dependiendo del numero de alcobas y que

contendrá el área para: salón comedor, cocina, baño, lavadero, alcoba y posible ampliación hasta un segundo y tercer piso inclusive, en la vivienda unifamiliar y bifamiliar, siguiendo las normas de habitabilidad especificadas en el acuerdo.

DESCRIPCIÓN	UNI/FLIAR	BI/FLIAR	MULTI/FLIAR
Unidad Mínima	60.00 M2	72.00 M2	60.00 M2
Frente de lote Mínimo	6.00 M	6.00 M	10.00 M2
Área de lote Mínimo	60.00 M2	72.00 M2	150.00 M2
Índ. Máx de Ocupación (IO) Sobre Área neta Urbaniz	0.9	0.9	
Índ. Máx de construcción (IC) Sobre Área neta Urbanizable.	2.5	1.5	

Entendido que en vivienda multifamiliar se pueden edificar Apartaestudios desde 25 metros cuadrados de área, según las áreas mínimas construidas por vivienda contenidas en el cuadro anterior.

**ARTÍCULO 64°. Transferencia de derechos de construcción.** El instrumento de transferencia de derechos adicionales de construcción y desarrollo es un instrumento para la conformación y adquisición de las zonas de protección ambiental -corredores ambientales-, zonas de alto riesgo y las áreas para el desarrollo de los equipamientos extensivos de escala urbana, que deben mejorar la calidad de vida de los habitantes de todo el municipio.

Las **Zonas Generadoras** de derechos de construcción y desarrollo corresponden a las zonas de protección ambiental, a las zonas de alto riesgo, a los corredores de la falla Armenia y de la quebrada Armenia y a las áreas delimitadas por el POT para la construcción de las unidades articuladoras de servicios dotacionales. Así, todas las áreas comprendidas entre los doce (12m.) del retiro establecido del “quiebre de pendiente”, que se encuentran dentro de las Zonas de protección ambiental, se determinan como **zonas generadoras** para la transferencia de derechos de construcción.

Las **Zonas Receptoras** de derechos adicionales de construcción y desarrollo se localizan en las manzanas adyacentes a los ejes resaltados y no resaltados de la

ciudad, en el Tejido Especial Central, de los componentes espaciales de actividad y en las áreas de renovación urbana. Corresponden a las zonas en donde el modelo territorial, ha considerado necesario una intensificación del uso del suelo urbano.

Esta intensificación es posible debido a las características urbanas de su localización y a la existencia de zonas de baja o nula densidad, la transferencia permitirá el equilibrio en la densidad.

**PARÁGRAFO 1:** Las transferencias de derechos de construcción y desarrollo, como mecanismo de compensación, se harán efectivas mediante el incremento en los índices de edificabilidad o potencial de desarrollo, representado en el aumento de cualquiera de las siguientes formas de medición:

- a. De la densidad o del número de unidades construibles.
- b. De los metros cuadrados edificables.
- c. De los índices de ocupación y construcción, y
- d. Aquellas que defina la reglamentación específica del Plan de Ordenamiento Territorial o los Instrumentos que los desarrollen.

**PARÁGRAFO 2:** Algunos de los mecanismos de compensación que se pueden utilizar de manera alternativa o complementaria cuando no se opte por la asignación de derechos transferibles de construcción y desarrollo, serán los siguientes:

- a. Asimilación de los inmuebles a los estratos 1 o 2 para efectos del pago del impuesto predial y demás gravámenes municipales que tengan como base gravable el avalúo o el auto avalúo.
- b. Asignación de tarifas reducidas de impuesto predial.

Las Zonas objeto de Tratamiento de Conservación, estarán sujetas al régimen jurídico establecido en el Decreto 1337 de 2002.

#### **CAPÍTULO IV SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO**

**ARTICULO 65°. Zonas de uso público de los sistemas vial y de zonas verdes.** Los sistemas de espacio público, vial total (Antejardines, zonas verdes de ambientación en cesiones viales) y de zonas verdes (parques para recreación pasiva y activa, Zonas de protección ambiental) definidos en el Plan de

Ordenamiento Territorial constituyen la base del espacio público.

**ARTÍCULO 66°. Espacios peatonales, andenes, alamedas y vías de uso peatonal.** Los espacios peatonales están conformados por las áreas peatonales del sistema vial de todas las zonas de la ciudad, y por los elementos peatonales definidos en todas las actuaciones urbanas de la Ciudad. El andén debe atender las siguientes normas:

1. El uso del andén es exclusivamente de circulación peatonal.
2. El andén debe ser continuo en sus sentidos longitudinal y transversal, paralelo a la calzada que le da origen, separado de esta mediante un sardinel con altura entre 0.15 mts. y 0.25 mts. y, construido con materiales duros antideslizantes. En la zona del andén no se permiten elementos sobresalientes o deprimidos, diferentes a los del mobiliario urbano, o de los sistemas de infraestructuras de servicio, que deben ser instalados de Acuerdo con las especificaciones elaboradas para tal fin, por la Oficina Asesora de Planeación Municipal o por las Empresas de servicios públicos del Municipio o la entidad que cumpla sus funciones.
3. En la zona del andén no se permite el estacionamiento de ningún tipo de vehículo.
4. La zona verde complementaria al andén debe estar arborizada de Acuerdo con las especificaciones establecidas por la Oficina Asesora de Planeación Municipal:
  - a. El diseño del andén debe dar cumplimiento a las reglamentaciones nacionales sobre accesibilidad de discapacitados vigentes para ello.
  - b. Las rampas de acceso vehicular o peatonal y las escaleras de acceso a sótanos, semisótano o a cualquier otro nivel, deberán iniciar entre el borde interior del andén y el paramento de construcción.
  - c. Se permitirá la interrupción de andenes con el fin de dar acceso vehicular a garajes, talleres o Parqueaderos, sólo en una longitud de cuarenta centímetros (40 cm) medidos a partir del borde exterior del sardinel.
  - d. En las calles con pendientes iguales o superiores al veinticinco por ciento (25%), el andén deberá construirse en forma de escalinatas. El proyecto de este deberá tener el visto bueno de La Oficina Asesora de Planeación Municipal y la secretaria de infraestructura básica y de Valorización Municipal.
  - e. No se permitirá la interrupción de los andenes con el fin de crear escalinatas o rampas para dar

acceso a locales o garajes que estén por debajo o por encima del nivel del andén reglamentario.

- f. Bajo el área de cesión de andén especificada por la demarcación informativa para una vía no se permitirá ningún tipo de construcción u ocupación.
- g. Sobre los andenes no podrán ubicarse obstáculos que estén por fuera de los paramentos de construcción de la edificación, tales como: Escalas, avisos, señales y similares.
- h. La Oficina Asesora de Planeación Municipal, la Secretaría de Infraestructura Municipal o quien haga sus veces, serán las dependencias encargadas de controlar las construcciones de los andenes y podrán exigir el levantamiento, reparación y reconstrucción de los mismos cuando éstos no cumplan con los requerimientos establecidos y además, ordenar su construcción cuando hayan sufrido deterioro o han sido destruidos por la ejecución de una obra pública o privada. Además del cumplimiento de lo dispuesto en los Acuerdos 55 de 1995 y 015 de 1998, sobre mantenimiento de aceras y vías públicas.

**ARTÍCULO 67°. Zonas y elementos edificatorios de los inmuebles privados que forman parte del espacio público.** Las áreas y construcciones requeridas para el cumplimiento de la función social y urbana y el disfrute colectivo de los proyectos arquitectónicos –antejardines, retiros y aislamientos, plazoletas, jardines, fachada, cerramientos y demás contenidos en el decreto 1504 de 1998, forman parte del espacio público. Estas áreas pueden ser de propiedad pública o privada, sin perder su definición como parte integral del espacio público.

**ARTÍCULO 68°. Antejardines.** Los antejardines son las zonas situadas entre el paramento de construcción del predio y el paramento vial, que sirve para aislar la actividad privada del interior de la actividad pública de la calle. El antejardín debe atender las siguientes normas:

1. El uso del antejardín es exclusivamente de zona verde, excepto en las franjas de acceso peatonal o vehicular. No se permiten construcciones en el área del antejardín.
2. **Rampas y Escaleras:** En terreno plano se Permiten únicamente dentro del paramento de construcción. En terreno inclinado, las diferencias de nivel existentes entre el andén y la placa de primer piso de las edificaciones, podrá ser salvados mediante rampas o escaleras, en tanto éstas sigan la superficie del terreno.
3. En las zonas y edificaciones con uso residencial (UR), los antejardines deben ser empedrados y/o

arborizados en su totalidad, excepto en las franjas de acceso peatonal o vehicular.

4. En las zonas y edificaciones con uso comercial (UC) o de servicios (US), los antejardines pueden ser empedrados y/o arborizados y construidos en la zona de acceso peatonal con materiales duros en el nivel de las rasantes del andén.
5. En las zonas y edificaciones con usos dotacionales (UDE) e industriales (UI) los antejardines deben ser empedrados y/o arborizados.
6. En zonas con usos comerciales (UC) o de servicios (US) el antejardín puede ser ocupado con mobiliario no permanente.
7. **Cerramiento en zonas residenciales:** Se rige por el diseño específico de espacio público existente o adoptado con posterioridad y las siguientes especificaciones: 1.20 metros de altura con 90 % de transparencia, sobre un zócalo hasta 0.40 metros. En las edificaciones con usos dotacionales, industriales y conjuntos cerrados de vivienda pueden cerrar los jardines y antejardines con un zócalo construido con altura máxima de 0.50 mts. A partir de esta altura puede construirse un cerramiento adicional con una altura máxima de 2:00 mts que garantice un mínimo de 90% de transparencia.
8. **Cerramiento en zonas de comercio y servicios:** No se permiten.
9. **Cerramiento en las demás zonas de las áreas de actividad:** Se rige por el diseño específico de espacio público existente o adoptado con posterioridad y las siguientes especificaciones: - 1.40 metros de altura máxima con 90 % de transparencia, sobre un zócalo hasta 0.50 metros.

**ARTÍCULO 69°. Cerramientos.** Los cerramientos son los elementos constructivos que delimitan el espacio público del espacio privado. Todo lote situado dentro del perímetro urbano de Armenia, permanecerá completamente limpio de malezas, cercado por la línea de paramento hasta una altura no menor de 2.20 M con un cerramiento en materiales como:

1. Muro enlucido adecuadamente según las normas de sismo resistencia, con estructura mínima que garantice su estabilidad.
2. Malla metálica con postes o columnas cada dos con treinta metros (2.30 metros), anclados a un muro antepecho no mayor a un metro (1 metro) de altura.
3. En materiales alternos que garanticen la durabilidad y estabilidad del cerramiento.
4. No se permitirá efectuar cerramientos en guadua, zinc, alambre de púa o madera, excepto en cerramiento de edificaciones en proceso de

construcción activa, caso este último en el cual se permitirá el cerramiento en tabla o esterilla, de conformidad con las normas del presente Acuerdo.

5. En todos los casos el diseño y tipo de materiales del cerramiento será determinados por la Oficina Asesora de planeación Municipal considerando entre otros aspectos el impacto que el lote ocasione y el sector normativo en el que se localice.

**PARÁGRAFO: Permiso de cerramiento:** Es el acto administrativo por medio del cual, La Curaduría Urbana, otorga el permiso para encerrar un lote.

Toda persona que desee cerrar un lote, deberá cumplir con los siguientes requisitos.

1. Certificado de tradición con fecha de expedición menor a 90 días.
2. Escritura del predio o documento que acredite su posesión.
3. Carta de responsabilidad del ingeniero, arquitecto o profesional de carrera afín.
4. Plano y detalles.

**ARTÍCULO 70° Procedimiento:** Cuando un lote por falta de cerramiento genere conflicto. El propietario renuente a comparecer ó que no pudiere localizarse, o que se negare a realizar las obras en el tiempo señalado por la Oficina Asesora de Planeación o quien cumpla sus funciones, será objeto del siguiente procedimiento:

La Inspección de Control Urbano notificará a la Secretaría de Infraestructura Municipal o quien cumpla sus funciones, para que disponga la ejecución de los trabajos de cerramiento de lotes con cargo al propietario, liquidada según los factores de cobro contenidos en el Decreto 035 de 1987 artículo 156 y siguientes. Esta norma aplicará además para las sanciones derivadas del incumplimiento de éste artículo.

La liquidación de los trabajos realizados, que no haya sido cancelada, se cargará en la cuenta de cobro del impuesto predial y se tendrá en cuenta para efectos del paz y salvo municipal por éste concepto.

**ARTÍCULO 71° Zonas de uso público procedentes de los procesos de urbanización de los tratamientos de desarrollo y de renovación urbana.** Las zonas de cesión de espacio público de los tratamientos de desarrollo y renovación urbana deben atender las siguientes normas:

Para todos los fines urbanos o legales, las zonas señaladas como cesiones destinadas al espacio público en los procesos de desarrollo que hayan obtenido licencia de urbanismo, aún cuando permanezcan dentro del

dominio privado, estarán siempre afectadas a este fin específico.

Solamente se podrán variar o modificar las zonas de espacio público procedentes de los procesos de urbanización en el tratamiento de desarrollo, si estas no han sido utilizadas o apropiadas por la comunidad. Para ello se requiere de un nuevo trámite de urbanización, el correspondiente plano de localización, siempre y cuando el nuevo proyecto se ciña estrictamente a las normas vigentes (procedimiento contenido en la Ley 09 de 1989 y el Decreto 1504 de 1998).

**ARTÍCULO 72°. Zonas de uso público en desarrollos objetos del tratamiento de mejoramiento integral, categoría de legalización.** Los espacios destinados a vías, zonas verdes de uso colectivo, equipamientos de uso comunal, áreas de protección ambiental, áreas de alto riesgo o similares, que hayan sido adoptados como tales en los actos administrativos de los programas de legalización del tratamiento de mejoramiento integral, se consideran parte del espacio público.

**ARTÍCULO 73°. Amoblamiento urbano, vallas, pasacalles, festones, avisos publicitarios y parasoles:** Entiéndase por parasol, todo elemento que se coloca sobre la parte superior de la puerta, ventana o de la fachada, con el propósito de proteger de la lluvia y del sol los bienes o mercancías en exhibición. Esta estructura no forma parte integral de la edificación.

especificaciones para los parasoles: todo parasol estará sujeto al cumplimiento de las siguientes especificaciones técnicas.

- a. Longitud: podrá ser hasta del cien por ciento (100%) de la longitud de la fachada.
- b. Fondo: será de un metro (1 m) como máximo.
- c. Altura de la estructura metálica del parasol: será de cero punto ochenta metros (0.80 m), como máximo, no se permite la colocación de soportes o columnas o lo que haga su función para soportar su peso, deberá diseñarse de tal forma que sin estos, soporte su propio peso.
- d. Altura sobre el nivel del andén: será de dos con cuarenta metros (2.40 m) como mínimo.

Se admitirán parasoles en la zona centro de la ciudad o en sectores con actividad comercial que no posean antejardín, según las especificaciones del artículo anterior.

Sobre vías que tengan antejardín, se permitirá la colocación de parasoles ocupando la mitad (1/2) de éste.

Planeación municipal, podrá ordenar el retiro de cualquier tipo de parasol cuando no se ciña a lo reglamentado en este código, no cumpla con su función, esté en mal estado, cause problemas de visibilidad o encierre peligro para personas o vehículos o que produzca un aspecto desagradable en el sector donde se halle colocado.

Todo permiso otorgado por la oficina de planeación municipal para la colocación de parasoles causará al interesado un impuesto que deberá pagar en la tesorería de rentas municipales como requisito previo para obtener dicho permiso y que se cobrará de conformidad con la tabla fijada por el código de rentas.

El amoblamiento urbano, las vallas y los avisos publicitarios conforman algunos elementos importantes del espacio público. Su localización, diseño, pauta de dimensión, forma y cantidad será regulada por medio de un proyecto específico coordinado y gestionado por la Oficina Asesora de Planeación Municipal.

## **CAPÍTULO V NORMAS PARA PROCESOS DE PARCELACIÓN, URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN**

**ARTÍCULO 74°. Licencias urbanísticas:** En cumplimiento de lo dispuesto en el Decreto Nacional 1052 de 1998, la licencia es el acto por el cual se autoriza a solicitud del interesado la adecuación de terrenos o la realización de obras.

**ARTÍCULO 75°. Clases de licencias.** De conformidad a lo dispuesto en los artículos 2°, 3° y 4° del Decreto 1052 de 1998, las licencias urbanísticas expedidas por los Curadores Urbanos podrán ser:

1. Licencia de urbanismo y sus modalidades
2. Licencia de construcción y sus modalidades.

**PARÁGRAFO1:** Todo proyecto urbanístico para su aprobación, debe estar georeferenciado a la red geodésica del Municipio, realizada por la Oficina Asesora de Planeación, quien certificará las coordenadas de la red geodésica correspondientes al proyecto urbanístico a partir de las cuales debe estar con amarre vertical y horizontal. Además se deberá presentar en medio magnético el plano urbanístico aprobado, también presentaran en medio magnético todo proyecto arquitectónico representativo o de escala urbana.

**PARAGRAFO2:** los predios localizados con frentes sobre vías que de Acuerdo al plan vial vigente exijan recorte al momento de tramitar licencia de construcción deben adecuarse al paramento establecido para dicha vía y a las normas presente Acuerdo

**PARÁGRAFO 3:** Todo lote que se quiera adecuar para el funcionamiento de: talleres de servicio al vehículo, ebanistería, canchas de tejo, consignatarias y/o exhibición de vehículos y agencias de madera, bodegas de reciclaje; debe tramitar licencia de construcción.

**ARTÍCULO 76°. Del proceso de urbanización.** Urbanización es el proceso mediante el cual un terreno de cualquier extensión queda plenamente vinculado a la malla urbana a través de la dotación de servicios básicos, de infraestructura vial y de áreas libres, comunales y recreativas y habilitado para los desarrollos constructivos.

Todo desarrollo urbanístico deberá predeterminar y asegurar la ejecución o complementación de las redes y vías principales necesarias para su adecuada vinculación al resto de ciudad, cuando las áreas por desarrollar no estén dentro de terrenos ya urbanizados y las redes de servicio público y vías de acceso a la urbanización no estén construidas, o no tengan la capacidad suficiente para soportar su desarrollo.

**PARÁGRAFO.** Todo proceso urbanístico a desarrollar en el Municipio requiere de la respectiva licencia urbanística para el inicio de obras. Se requerirá licencia de urbanismo cuando se trate de subdividir o parcelar tres unidades o más de un mismo predio. Las Curadurías Urbanas podrán autorizar a través de la respectiva licencia, urbanizar y construir en forma simultánea, una vez el proyecto haya obtenido la aprobación de los respectivos planos urbanísticos y constructivos. Los desarrollos por loteo o aquellos en los cuales las construcciones sean ejecutadas por personas o entidades diferentes a las que realicen las obras de urbanismo, no podrán tener construcción simultánea; en este caso la obtención de la licencia de construcción estará supeditada al recibo de las obras de urbanismo. Si se opta por la modalidad de construcción por etapas, éstas deberán ser autosuficientes en todos sus servicios básicos: acueducto, alcantarillado, energía, gas, canalizaciones de telecomunicaciones y aseo, así como en las obras de urbanismo necesarias para su adecuado funcionamiento: accesos, áreas libres, parqueaderos para visitantes y privados, etc. Igualmente, los equipamientos colectivos y las áreas verdes cuando se permitan al

interior del proyecto, se deberán entregar en forma proporcional en cada etapa del mismo.

**ARTÍCULO 77°. De los criterios ambientales para los desarrollos urbanísticos.** Los principales aspectos asociados con el medio natural y del espacio público, son:

1. Respetar los retiros de quebradas y demás cuerpos de agua donde se consideran las áreas inundables por el paso de las crecientes y las necesarias para la rectificación, amortiguación, protección y equilibrio ecológico.
2. Construir las urbanizaciones y todo tipo de infraestructura de carácter permanente a 12 metros a partir de los quiebres de pendiente (pendientes >25° o 46,63%). En ésta distancia sólo se permitirá equipamiento colectivo de tipo recreativo al aire libre, espacio público y vías paisajísticas o perimetrales a las urbanizaciones.
3. Considerar las condiciones de saneamiento hídrico, atmosférico, de manejo de sólidos y de control de ruidos que permitan establecer un equilibrio en el funcionamiento de la actividad frente a su entorno.
4. Determinar las situaciones de riesgo sobre las cuales se controlarán las intervenciones, de Acuerdo con el nivel de vulnerabilidad de los terrenos.
5. Respetar la cobertura vegetal; sobre estas áreas de valor paisajístico y ambiental será necesario proteger y conservar los elementos naturales con mérito especial para el paisaje, el ambiente y el espacio público, y a ello se supeditará la intervención urbanística o constructiva.
6. Articular las áreas o zonas destinadas al uso público generadas, con la estructura existente de espacio público en su área de influencia.

**ARTÍCULO 78°. Del proceso de construcción.** Los proyectos constructivos se presentarán a la Curaduría Urbana de Acuerdo con las normas colombianas de diseño y construcción sismorresistente NSR-98, Ley 400 de 1997, Decreto Reglamentario 33 de 1998, y el Decreto Municipal 079 de 2000. Además cumplirán lo dispuesto en la Ley 99 de 1993, Ley 388 de 1997, Ley 810 de 2003 Decreto 1052 de 1998, Acuerdo 01 de 1999, éste acto administrativo y demás normas concordantes y vigentes. Los Curadores Urbanos

verificarán el cumplimiento en los proyectos urbanísticos de las normas señaladas en éste artículo.

**ARTÍCULO 79°. Sujeción de las licencias al Plan de Ordenamiento Territorial.** En todo caso la expedición de las licencias estará sujeta a lo dispuesto en la Ley 388 de 1997, Ley 810 de 2003 y el Decreto Nacional 1052 de 1998, que regulan entre otros los requisitos, la competencia, jurisdicción, trámites, titularidad y demás aspectos relativos a éste tema.

**ARTÍCULO 80°. Demarcaciones Informativas.** Las Curadurías Urbanas o quien cumpla sus funciones expedirán la información sobre las normas urbanísticas aplicables a los predios objeto del proyecto sometido a consideración del Curador o la entidad encargada de estudiar, tramitar y expedir la licencia.

La demarcación informativa tendrá una vigencia de doce (12) meses contados a partir de su expedición.

**ARTÍCULO 81°. Certificados de uso para el desarrollo de actividades comerciales.** La Oficina Asesora de Planeación o quien cumpla sus funciones, expedirá los certificados de uso para actividad comercial que se requieran para desarrollar cualquier actividad en establecimientos comerciales y/o públicos, verificando previa visita a la edificación, que la construcción sea adecuada para el uso y el apropiado desempeño de la actividad. Esta Oficina, suministrará la información que tiene que ver con las normas vigentes en forma general, por solicitud del interesado.

Para obtener certificado de uso, debe acompañarse a la solicitud:

1. Certificado de registro de cámara de comercio vigente
2. Cancelar en rentas municipales el valor correspondiente al certificado, a las estampillas y papelería.
3. Licencia y demarcación informativa en caso de construcción en cualquiera de sus modalidades.
4. Acreditar paz y salvo por todo concepto en lo relacionado con publicidad visual exterior.

El Certificado para actividad comercial expedido por la Oficina Asesora de Planeación Municipal o quien cumpla sus funciones, tendrá una vigencia de doce (12) meses contados a partir de su expedición

Los establecimientos abiertos o no al público podrán desarrollar actividades comerciales siempre que cumplan

con los requisitos y reglamentación establecida en éste Acuerdo además de los señalados en el artículo 2º del Decreto Municipal 115 de 1998 y demás decretos y normas vigentes o aquellas que las adicionen y modifiquen.

El no cumplimiento de alguna de las condiciones exigidas por las diferentes secretarías y/o entes competentes para el funcionamiento de una actividad comercial, será causal para negar el otorgamiento del certificado de uso.

**ARTÍCULO 82.** La Oficina Asesora de Planeación Municipal podrá expedir certificado de uso transitorio, solo por una vez en los siguientes casos:

- a. En Áreas fuera de paramento de construcciones que hayan obtenido licencia de construcción, adecuándose a la norma vigente en paramentos y en altura.
- b. En obras provisionales que presten servicio directo a la comunidad, tales como Parqueaderos públicos en lotes localizados en la zona centro (según lo especificado en cada sector normativo) y por el tiempo que tenga vigente la licencia de construcción.
- c. Los parqueaderos provisionales en lotes no edificados son aquellos autorizados por la Oficina Asesora de Planeación Municipal para prestar servicio por un tiempo limitado en determinadas áreas de la ciudad. La licencia de funcionamiento podrá ser revocada en atención a las políticas de uso del suelo o en virtud de los planes o programas que se adoptan para el área o zona.
- d. En usos consolidados, establecidos legalmente antes de la vigencia del POT, y que conforme a la norma actual deban ser relocalizados. Todo ello conforme a la norma general contenida en éste Acuerdo, según lo establecido en el cuadro de transitoriedades de uso que se encuentra en el documento técnico y forma parte integral de éste Acuerdo.
- e. En edificaciones como centros de salud - obras de valor histórico.

**Comité Municipal de Usos del Suelo:** Créase el Comité Municipal de Usos del Suelo, conformado por la Oficina Asesora de Planeación Municipal, Secretaría de Gobierno y las Curadurías Urbanas con objeto de estudiar las solicitudes de uso del suelo transitorio, de formular recomendaciones para la aprobación de los planes de implantación, regulación y manejo, y para estudiar los demás casos que conforme a los funcionarios encargados de la expedición del certificado de uso, ameriten la revisión de ésta instancia.

El funcionamiento de éste comité se establecerá por reglamento interno que adopten sus miembros dentro del mes siguiente a la entrada en vigencia de éste Acuerdo.

**PARÁGRAFO 1:** En cada sector normativo se especificara para el caso de Parqueaderos si el certificado para esta actividad se permitirá como actividad normal o como actividad con certificado de uso transitorio. Cuando la actividad como parqueaderos en lotes hayan cumplido su período permitido, el lote deberá edificarse para parqueaderos en altura o para desarrollar otra de las actividades permitidas en el sector.

**ARTÍCULO 83º. Radicación de Documentos.** De conformidad a lo dispuesto en el artículo 120 de la Ley 388 de 1997, el permiso de ventas de que trataba el Decreto 078 de 1987, para quienes adelanten planes de vivienda se sustituye por la simple radicación de los siguientes documentos

1. Que el interesado se halle registrado ante la Oficina Asesora de Planeación o quien cumpla sus funciones, y no tenga obligaciones pendientes con el Municipio. Que se haya acreditado la propiedad y libertad del inmueble en el cual se vaya a desarrollar la actividad ante la Oficina Asesora de Planeación o quien cumpla sus funciones. Esta oficina conceptuará favorablemente sobre los modelos de los contratos que se vayan a celebrar con los adquirientes.
2. Que se haya celebrado contrato para la ejecución de las obras de urbanismo o para la construcción de las viviendas de conformidad con las disposiciones municipales, y que se hayan otorgado las garantías que establezcan tales disposiciones. Debe anexarse la constancia de ingeniero civil o arquitecto cuyo título se halle legalmente reconocido en la cual se acredite que la obra se ciñe a las licencias aprobadas y que han sido adelantadas de conformidad con un criterio técnico.
3. Que la Oficina Asesora de Planeación o quien cumpla sus funciones, haya verificado la aprobación y vigencia de los planos, la licencia de urbanismo o construcción, reglamento de propiedad horizontal cuando sea el caso, y el avance de obra
4. Cuando el inmueble en el cual se vaya a desarrollar el plan o programa se encuentre gravado con hipoteca, debe acreditarse que el acreedor hipotecario se obliga a liberar los lotes o construcciones que se vayan enajenando mediante el pago proporcional del gravamen que afecte cada lote o construcción.

5. Planos y presupuestos financieros respectivos.

Estos documentos estarán disponibles en la Dirección Operativa de la Oficina Asesora de Planeación, para los compradores de dichos proyectos, con objeto de que sobre ellos efectúen los estudios necesarios para determinar la conveniencia de la adquisición.

Si al momento de solicitar radicación, no están completos los documentos, así se hará saber al solicitante quien deberá allegar la documentación faltante dentro de los 15 días hábiles siguientes al requerimiento. Si no se presentan los documentos requeridos, la solicitud se entenderá desistida.

**PARÁGRAFO:** El avance de obra de que trata éste artículo deberá corresponder al 50% de las obras cuando se trate de proyectos financiados con recursos propios, y al 20% cuando su financiación provenga de entidades financieras.

El constructor o urbanizador responsable del proyecto, deberá presentar póliza de garantía de cumplimiento por el porcentaje que falte de las obras de urbanismo o construcción, a favor del Municipio, otorgada por una entidad aseguradora legalmente establecida en Armenia, por el término de duración de las obras. Dicho costo será estimado por metro cuadrado útil del terreno con base en el presupuesto global de las obras de urbanismo o construcción.

**ARTÍCULO 84°. Acta de recibo de la urbanización o construcción:** Es el documento mediante el cual, la Oficina Asesora de Planeación o quien cumpla sus funciones recibe la urbanización o construcción. Dicha acta estará firmada por el titular de la licencia de urbanismo y/o construcción, el profesional responsable de las obras y el funcionario público designado por la Oficina Asesora, un representante debidamente acreditado de los compradores o en su defecto un representante de la personería municipal. Para expedir el acta de recibo de la urbanización o construcción deberá allegarse los siguientes documentos:

1. Copia de la licencia de urbanismo, construcción o ambas según se trate.
2. Constancia del cumplimiento de las normas sobre Servicios Públicos Domiciliarios SPD en la ejecución de las obras correspondientes a las redes de acueducto y alcantarillado, expedidas por la correspondiente Empresa Prestadora de Servicios Públicos avalada por el Municipio.
3. Constancia de la entrega de las redes de energía, que cumplan con los requisitos impuestos por

las normas vigentes expedida por la Empresa de Energía del Quindío o la Empresa avalada por el Municipio.

4. Visto bueno de la Secretaria de infraestructura Municipal o quien cumpla sus funciones respecto a la entrega de las vías comprometidas en el proyecto.
5. Póliza garantizando la estabilidad de las obras de urbanismo, construcción o ambas según el caso por un término de cinco años.
6. Constancia expedida por la Secretaría de Gobierno y Desarrollo Institucional o quien cumpla sus funciones sobre la entrega de las áreas de cesión en los términos del Acuerdo 001 de 1999
7. Normas internas de la urbanización o reglamento de propiedad horizontal, cuando sea el caso.

**PARÁGRAFO:** Se condiciona la expedición del certificado de avance de obra correspondiente al diez por ciento (10%) final del total de las unidades de vivienda, hasta tanto no se reciban por parte del Municipio las obras de urbanismo mediante el Acta de recibo de la urbanización o construcción.

**ARTÍCULO 85°. De la nomenclatura urbana.** Entiéndase por nomenclatura urbana, el sistema mediante el cual se identifica en forma única, el acceso a una unidad dentro de una edificación o el punto central del frente en el caso de lotes. Su importancia radicará en la localización inequívoca o ubicación, de los bienes raíces urbanos.

**PARAGRAFO:** La metodología para el otorgamiento de los certificados de nomenclatura, está contenida en el documento técnico de soporte que forma parte integral del presente Acuerdo.

**ARTÍCULO 86°. Del certificado de nomenclatura:** Entiéndase por Certificado de Nomenclatura, el acto administrativo expedido por la Oficina Asesora de Planeación Municipal, o quien cumpla sus funciones, mediante el cual se asigna el número que identifica un predio ubicado en el área urbana de la ciudad, previo el lleno de los requisitos indicados en el formato.

**ARTÍCULO 87°. - Expedición del certificado de nomenclatura:** Para la expedición de este documento, la Oficina Asesora de Planeación Municipal o quien cumpla sus funciones, entregará al interesado, el formato debidamente diligenciado y sellado, acto para el cual dispondrá de un término de quince (15) días hábiles, contados a partir de la fecha de radicación de la solicitud.

**ARTÍCULO 88°.- Vigencia de este certificado:** El certificado de nomenclatura se expedirá cada vez que el interesado lo solicite y tendrá vigencia hasta el momento en que el Municipio ordene cambios en la misma.

**ARTÍCULO 89°.** **Del control urbano.** Con objeto de asegurar el control y vigilancia durante la ejecución de las obras, y con el fin de verificar la observancia y el cumplimiento de lo aprobado en la licencia, y en las demás normas urbanísticas vigentes, las Curadurías Urbanas remitirán a la Oficina Asesora de Planeación o quien cumpla sus funciones, copia de las licencias aprobadas dentro de los cinco (5) días siguientes a su expedición.

**ARTÍCULO 90°.** **Sanciones Urbanísticas.** En desarrollo de lo dispuesto en la Ley 388 de 1997, la Ley 810 de 2003 y el Decreto 1052 de 1998, toda actuación de parcelación, urbanización, construcción, reforma o demolición que contravenga los anteriores preceptos y normas de superior jerarquía contenidas en la Ley 99 de 1993, Ley 400 de 1997, Decreto Municipal 079 de 2000, y demás normas aplicables en la materia o contenidas en éste Acuerdo, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, que se impondrán previo agotamiento del procedimiento descrito en la Ley 810 de 2003 y Decretos reglamentarios.

Cuando una resolución de sanción ordene una demolición y esta no se efectúe dentro del plazo fijado en la respectiva resolución, la Oficina Asesora de Planeación oficiará a la Secretaría de Infraestructura Municipal o quien haga sus veces, para que los trabajos respectivos se lleven por dicha dependencia a cargo del propietario de la obra, pudiéndose cobrar hasta un 30% sobre el valor del costo por gastos de Administración.

## TITULO V NORMAS COMPLEMENTARIAS

**ARTÍCULO 91°.** **Normas Complementarias:** Son aquellas relacionadas con las actuaciones, programas y proyectos adoptados en desarrollo de las previsiones contempladas en los componentes general y urbano del Plan de Ordenamiento. Estas normas asegurarán el cumplimiento de los objetivos, políticas y estrategias definidos en el Plan

### CAPITULO I NORMAS COMPLEMENTARIAS PARA ÁREAS DE RESERVA. RÉGIMEN DE AFECTACIONES

**ARTÍCULO 92.** **Determinación de las áreas de reserva.** La determinación y delimitación de las áreas de reserva a que se refiere éste Acuerdo corresponde a los seccionamientos viales contenidos en el Plan Vial Municipal adoptados mediante Acuerdo 062 de 1995, a las Zonas de Especial Significancia Ambiental, Zonas de Protección de Recursos Naturales, Zonas de Riesgo Natural, y Zonas para la Infraestructura de Servicios Públicos definidas en el Acuerdo 001 de 1999.

Las Zonas de Protección definidas en el Acuerdo 001 de 1999, se entienden sujetas al régimen jurídico del suelo de protección a que se refiere el artículo 35 de la ley 388 de 1997.

Se entiende que éstas áreas tienen restringida la posibilidad de urbanizarse, sin ocasionar la obligatoriedad al Municipio de compensar dicha restricción.

El levantamiento o modificación de la zona de reserva, liberará al inmueble del régimen previsto para el suelo de protección a que se refiere el artículo 35 de la ley 388 de 1.997.

Los inmuebles objetos de declaratoria de tratamiento de conservación, mediante el Plan de Ordenamiento o las normas que lo reglamenten, estarán sujetos el régimen jurídico del Decreto Nacional 1337 de 2002.

**Parágrafo :** El Municipio de Armenia en un término de seis (06) meses contados a partir de la entrada en vigencia de este Acuerdo, determinará específicamente las áreas generadoras y receptoras de transferencias de derecho de construcción y desarrollo a que hace alusión éste Acuerdo, que servirán de base, junto con las zonas morfológicas homogéneas, para implementar los instrumentos de gestión en el Municipio.

El Municipio reglamentará lo respectivo a las compensaciones y a los estímulos tributarios de que trata éste Acuerdo dentro de los doce (12) meses siguientes a la aprobación de éste acto administrativo.

**ARTÍCULO 93.** **Excepción a la Obligación de compensar en tratamientos de conservación.** En ningún caso, pese a que se encuentren en suelo urbano o de expansión urbana, serán objeto de compensación, los terrenos o inmuebles que por sus características físicas, topográficas o geológicas sean inconstruibles ni aquellos que sean declarados como zonas de amenaza o riesgo.

**ARTÍCULO 94.** **Definición de afectación.** La afectación es una restricción impuesta a uno o más inmuebles específicos, que limita o impide la obtención

de las licencias urbanísticas de que trata el capítulo XI de la ley 388 de 1997, por causa de la construcción o ampliación de una obra pública o por razón de una especial significancia ambiental, los terrenos debidamente afectados generan la obligación al Municipio de compensar ésta carga urbanística en los términos señalados en éste Acuerdo.

**ARTÍCULO 95. Entidades que pueden imponer las afectaciones.** Las afectaciones podrán ser impuestas por el Municipio de Armenia, cuando sea este el que deba adquirir los inmuebles afectados, o por cualquier otra entidad del orden Municipal, en cuyo favor deban establecerse según la finalidad de la misma.

**ARTÍCULO 96. Procedimiento para la imposición de afectaciones.** El proceso de imposición de afectaciones se regirá por las disposiciones pertinentes que regulan los procedimientos administrativos de la Parte Primera del Código Contencioso Administrativo.

La iniciación del proceso de imposición de una afectación se llevará a cabo por la entidad competente, una vez adoptada la decisión administrativa de acometer la obra, el programa o el proyecto que la justifique.

**ARTÍCULO 97. Contenido de los actos administrativos que impongan afectaciones.** Las resoluciones que impongan afectaciones contendrán, al menos, lo siguiente:

1. El nombre de la entidad que impone la afectación;
2. La denominación de la obra pública, programa o proyecto que ocasiona la afectación, o la indicación de que se trata de protección ecológica o ambiental, o si se ocasiona en virtud de ambas causas;
3. La identificación del inmueble afectado por el número de su folio de matrícula inmobiliaria y cédula catastral, la cual, si no existiere, será creada por el IGAC, para la imposición de la afectación.
4. La delimitación precisa de la parte del inmueble cuando la afectación sea parcial. De ser posible, se acogerá un plano oficial que contenga la demarcación cartográfica del área afectada, plano que formará parte integrante de la decisión. Cuando las áreas afectadas cubran mas del 60% de un inmueble, o lo fraccione de manera que sus partes sufran sensible demérito o carezcan de idoneidad para ser desarrolladas, se afectará la totalidad del inmueble.

5. La identificación de la norma mediante la cual se hubiere hecho la reserva del área respectiva.

**ARTÍCULO 98. Notificación y recursos.** Las resoluciones que impongan afectaciones deberán ser notificadas en la forma prevista en los artículos 44 y 45 del Código Contencioso Administrativo.

Contra las resoluciones que impongan afectaciones sólo procede el recurso de reposición. Contra las demás providencias dictadas durante la actuación administrativa no proceden recursos de la vía gubernativa.

**ARTÍCULO 99. Registro de las afectaciones.** En firme la resolución que contiene la afectación se registrará en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, a solicitud de la entidad que la haya impuesto.

Una vez registrada, la entidad que haya impuesto la afectación enviará copia del acto administrativo de imposición y del folio de matrícula inmobiliaria en el que aparezca inscrita, a la Oficina Asesora de Planeación Municipal, para la elaboración del inventario de afectaciones que estará a su cargo.

**ARTÍCULO 100. Compensaciones por causa de afectaciones.** Las entidades que impongan afectaciones, celebrarán los contratos de que trata el penúltimo inciso del Artículo 37 de la Ley 9ª de 1989, teniendo en cuenta que las compensaciones por causa de la afectación estarán limitadas a la reparación justa, por el período comprendido entre el momento en que se inscriba la afectación y la fecha en que se adquiera la zona afectada, o se levante la afectación, o pierda efecto, siempre que se urbanice, parcelé o construya dentro del plazo de vigencia de la respectiva licencia o permiso.

En general la compensación estará condicionada a la ocurrencia real del perjuicio originado en la afectación y estará limitado en su cuantía por el contrato según la tasación del perjuicio a que se refiere el artículo 122 de la ley 388 de 1997. El contrato de que trata el inciso anterior se denominará “Contrato de Compensación por Causa de Afectaciones” y se regirá por las normas de contratación de las entidades públicas.

Las entidades públicas del orden municipal, procurarán que se adquieran oportunamente las áreas afectadas y que se hagan las previsiones presupuestales necesarias para el pago de precio de adquisición y para el pago del valor de las compensaciones a que haya lugar.

**ARTÍCULO 101. Levantamiento de afectaciones.** Sin perjuicio de la compensación que pudiere haber

conforme a lo previsto anteriormente, las afectaciones podrán ser levantadas mediante la revocatoria directa de los actos de imposición respectivos, siempre que se determine que la zona, inmueble o parte del mismo objeto de la restricción, no es necesaria para la ejecución del proyecto, o cuando la obra, programa o proyecto no se vaya a realizar, o por las demás causales de revocatoria de los actos administrativos establecidas en el artículo 69 del Código Contencioso Administrativo.

## CAPITULO II

### ADQUISICION DE INMUEBLES POR PARTE DEL MUNICIPIO

**ARTÍCULO 102. Adquisición de inmuebles por entidades públicas del orden Municipal.** El Municipio, es competente para adquirir por enajenación voluntaria, o mediante el procedimiento de expropiación, los inmuebles que requiera para el cumplimiento de los fines previstos en el artículo 58 de la ley 388 de 1.997

Por motivos de utilidad pública también son competentes para adquirir inmuebles en el Municipio de Armenia, los establecimientos públicos municipales, las empresas industriales y comerciales del Municipio y las sociedades de economía mixta asimiladas a las anteriores, cuando vayan a desarrollar alguna o algunas de las actividades previstas en las normas referidas.

**ARTÍCULO 103. Objeto Específico de la Adquisición.** El objeto específico para la adquisición de uno o más inmuebles por parte de una entidad competente, lo constituye la obra, el programa, el proyecto o la actuación que la entidad se propone ejecutar en desarrollo del artículo 58 de la ley 388 de 1.997, sin necesidad de que exista un acto jurídico específico que así lo declare.

Habiéndose identificado plenamente el objeto específico de la adquisición, la entidad competente expedirá el acto administrativo mediante el cual ordene adelantar todos los estudios de tipo social, técnico, jurídico y económico que habrán de fundamentar posteriormente los procedimientos de la adquisición necesarios para el cumplimiento de dicho objeto.

**ARTÍCULO 104. Anuncio del Proyecto.** Para los efectos previstos en el párrafo 1° del artículo 61 de la ley 388 de 1.997, las entidades competentes, antes de iniciar formalmente el proceso de adquisición de los inmuebles que requieran para el cumplimiento de sus

objetivos, harán el anuncio individual de cada uno de los proyectos que hayan decidido ejecutar así:

Mediante la publicación del acto por el cual se ordene acometer la ejecución del proyecto específico o adelantar todos los estudios de tipo social, técnico, jurídico y económico que habrán de fundamentar posteriormente los procedimientos de adquisición de los inmuebles, ó a través de la divulgación de la iniciativa en un diario de amplia circulación municipal o en una radiodifusora que tenga como mínimo cobertura local.

**ARTÍCULO 105. Realización de Estudios.** Identificado el inmueble o inmuebles objeto de la adquisición, la entidad adquirente coordinará la realización de los levantamientos topográficos, los estudios de títulos y las investigaciones sobre la situación fiscal de los inmuebles objeto de adquisición, los inventarios de inmuebles y mejoras existentes, los trabajos de campo a que haya lugar y, en general, todos los demás trabajos que tengan por objeto obtener la información sobre aspectos que puedan incidir en la proyectada adquisición, para efectos de determinar las condiciones del negocio que deben quedar plasmadas en la oferta de compra respectiva.

El proceso de enajenación voluntaria estará sometido al procedimiento descrito en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997

## CAPITULO III

### NORMAS COMPLEMENTARIAS PARA EL PROCESO DE CONSTRUCCION

**ARTÍCULO 106. Construcciones ocasionales.** Para efectos del presente Acuerdo, se entenderán como construcciones ocasionales aquellas dedicadas por un lapso de tiempo limitado a espectáculos o diversiones públicas, tales como circos, tablados, casetas, ciudades de hierro y similares.

Estas construcciones deberán cumplir con lo establecido por el Decreto N° 116 de noviembre 13 de 1998, según lo establecido para cada secretaria y entidad o quien haga sus veces.

**ARTÍCULO 107. Ocupación provisional de vías.** Para la obtención del permiso de ocupación provisional de vías, el interesado deberá presentar por escrito la solicitud ante la Dirección Operativa de la Oficina Asesora de Planeación Municipal, o la entidad que cumpla sus funciones, especificando en ella el tiempo

aproximado de ocupación de la vía, la parte a ocupar, si se trata del antejardín, el andén, la calzada etc., el volumen aproximado de materiales, el tipo de obra adicional, las medidas de seguridad y protección al peatón que se van a tomar, entre otras.

**ARTÍCULO 108- Permiso de ocupación provisional de vías:** Una vez cumplidos los requisitos establecidos para este acto, la Oficina Asesora de Planeación Municipal expedirá el permiso mediante certificación escrita.

Para el efecto se considerarán las disposiciones sobre mantenimiento de aceras y vías contenidas en los Acuerdos 055 de 1995 y 015 de 1998,

**PARÁGRAFO 1.** La Oficina Asesora de Planeación Municipal sólo podrá autorizar 1/3 de la calzada como máximo, por la ocupación provisional de la longitud del frente del predio en construcción o en reforma, para lo cual deberá construirse un sistema de protección para la seguridad del peatón, que permita su libre circulación.

**PARÁGRAFO 2.** No se admitirán materiales regados sobre la calzada o calzadas de las vías céntricas. Cuando por circunstancias especiales se deba efectuar el descargue de los materiales sobre la calzada de estas vías, el propietario o constructor responsable de la obra deberá ordenar su retiro en forma inmediata.

**PARÁGRAFO 3.** Toda intervención o rotura que se acometa sobre el espacio público (vías, andenes, sardineles, zonas verdes, etc), por parte de las empresas de servicios públicos o particulares, debe ser reparada en condiciones iguales a las de su estado inicial cumpliendo con las recomendaciones dadas por la secretaria de infraestructura básica Municipal, y demás disposiciones contenidas en los Acuerdos 055 de 1995 y 015 de 1998.

**ARTÍCULO 109. Sistema de Circulación en edificaciones.** Denomínese sistema de circulación al conjunto de mecanismos destinados a la movilización de personas de una edificación, que comprende: ascensores, escaleras, corredores de circulación salidas y otras.

**ARTÍCULO 110. Ascensores.** Toda edificación de seis (6) o más pisos, destinada a vivienda y cinco (5) pisos o más destinada al uso público, actividad institucional o comercial, deberá diseñarse y construirse con ascensor. La capacidad, número y especificaciones de los mismos deberán considerarse con relación al uso y área de cada edificación. En todos los casos se deberá cumplir como mínimo con el área neta de ascensor, especificada en el cuadro siguiente:

**PORCENTAJE MINIMO DEL AREA DE PISO QUE DEBEN DESTINARSE A ASCENSORES**

PARA VIVIENDA	PARA OTROS
1.0% de Área	1.5% de Área
1.3% de Área	2.5% de Área
2.0% de Área	3.5% de Área

**PARÁGRAFO:** El número de pisos se contará a partir del nivel promedio del andén o andenes correspondientes al lote. En caso de que los garajes o parqueaderos estén por debajo de este nivel el número de pisos se contará a partir del nivel de andén.

En los edificios que presenten varias actividades, se deberá establecer la actividad predominante para efectos de la aplicación del presente artículo.

**ARTÍCULO 111. Edificaciones que requieren mas de un (1) ascensor:** Toda edificación que reúna cualquiera de las siguientes condiciones, deberá diseñarse y construirse con un mínimo de dos (2) ascensores:

- a. Los edificios para oficinas con un área por piso de mil metros cuadrados (1.000 m<sup>2</sup>) o más.
- b. Las edificaciones para vivienda o para uso mixto con diez (10) o más unidades de vivienda por piso o con un área por piso igual o mayor a mil metros cuadrados (1.000 m<sup>2</sup>)
- c. Las edificaciones de uso público o institucional con altura mayor o igual a cinco (5) pisos, tomados desde el nivel de acceso principal.

**ARTÍCULO 112. Especificaciones técnicas de los ascensores.** Todo ascensor instalado deberá cumplir los siguientes requisitos mínimos:

- a. Estar equipado con sistemas automáticos que prevean situaciones de emergencia, como las siguientes:
  - 1) Posibilidad de movimiento del carro o plataforma cuando haya una falla en el fluido eléctrico.
  - 2) Posibilidad de movimiento cuando se vea rebajada su capacidad de carga.

- 3) Poseer mecanismos automáticos de seguridad que impidan el movimiento del carro cuando las puertas estén abiertas.
  - 4) Tener una puerta de trampa en la parte superior, que sirva como salida de emergencia.
  - 5) Presentar iluminación en la plataforma o cabina cuando se encuentre en servicio.
- b. El vestíbulo de ascensor o ascensores deberá tener un área mínima de 1.5 veces el área o áreas de los ascensores.
  - c. La carga no podrá ser mayor de trescientos sesenta (360) kilogramos por metro cuadrado de plataforma.
  - d. Presentar orificios de ventilación situados en la parte superior de la cabina, con superficie total mínima del uno por ciento (1%) de la sección transversal del recinto o cabina.

**ARTÍCULO 113. Escaleras.** Todas las escaleras y sus acabados serán construidos en materiales resistentes a la combustión. Solamente podrán exceptuarse de esta norma las que relacionan espacios interiores de una misma vivienda, oficina o local comercial, cuando el tramo de altura no sobrepasa los dos con ochenta metros (2.80 m).

Cuando los pasos de escaleras se construyan en mármol, granito o terrazo, deberán apoyarse en toda la superficie y contar con accesorios que impidan que las personas resbalen, tanto en las huellas, como en los descansos.

Las escaleras que conectan espacios habitables y las que sirven como salida de cualquier piso, deberán disponerse en forma tal y construirse de un tamaño y materiales que permitan un uso seguro. Las escaleras que sirvan de salida a una edificación deberán terminar al nivel del andén y esta unidad mediante un descanso u otro espacio abierto. Cuando el eje del tramo que llega al nivel del andén sea perpendicular a su eje, el espacio abierto deberá tener longitud mínima igual al ancho de la escalera.

Los descansos terminales y los intermedios, que sirvan de comienzo o final para escaleras deberán estar a nivel del piso en el cual se encuentran las puertas de entrada. En ningún caso el ancho de estos descansos será menor que el ancho de las escaleras de las cuales ellos forman parte.

En los edificios de cinco o más pisos provistos de azoteas o terrazas, las escaleras principales deberán llegar hasta ella. La puerta que da acceso a la azotea o terraza deberá garantizar fácil acceso en caso de emergencia.

Los anchos de escaleras que conecten espacios habitables, no deberán ser menores de cero punto noventa metros (0.90 m) libres entre pasamanos o entre uno de estos y la pared opuesta.

Los anchos y altos mínimos de los pasos serán de cero punto veinticinco metros (0.25m) y cero punto diecisiete metros (0.17 m) respectivamente para escaleras, con la siguiente fórmula como mínimo:

$$2C + H = \text{ó mayor a } 0.59 \text{ mts}$$

Donde H = huella ; C = Contra huella

**PARÁGRAFO:** En espacios de uso ocasional como cuartos de máquinas, buhardillas y similares se permitirán especificaciones menores.

**ARTÍCULO 114. Otros requisitos técnicos para escaleras** Las escaleras con más de cuatro (4) contrahuellas deberán llevar barandas sobre los espacios abiertos.

Toda plataforma o descanso deberá proveerse de barandas sobre sus lados que dan vacíos. Las barandas deberán arrancar de la primera huella, tanto al principio como al final de la escalera y no deberán tener ninguna obstrucción sobre ella que impidan el paso o desplazamiento de las manos.

No se permitirán escaleras ni tramos en abanico como escaleras principales generales en edificaciones o espacios que por razón de su uso aglomere personas.

Cuando en unidades de vivienda se construyan escaleras en abanico, se deberá cumplir con las siguientes especificaciones:

- a. Las huellas mínimas del abanico deberán medir, en proyección horizontal cero punto doce metros (0.12 m).
- b. A una distancia de cero punto cincuenta metros (0.50m) del pasamanos o muro exterior se deberá tener un mínimo de cero punto veintiocho metros (0.28m) de huella.

La unidad de ancho para escaleras de salida será mínimo de cero punto noventa metros (0.90 m).

El ancho agregado a la unidad de ancho de escaleras se establecerá de Acuerdo con la siguiente tabla para las distintas clases de edificios, de Acuerdo al número de personas o fracción de ese número para cada unidad de ancho.

CLASES DE EDIFIC.	No. DE PERSONAS	UND DE ANCHO MÍNIMO (m)
Sitios de reunión, cines, teatros, y otros en semisótanos o piso al Nivel de la calle	100	2.00
Edificios Públicos	60	1.50
Edificios Institucionales	30	1.50
Edificios Residenciales	30	1.20
Edificios de Comercio y Negocios	60	1.50
Edificios de Almacenamiento	60	1.20
Edificios Industriales	60	1.50
Edificios de Estacionamiento	60	1.20

Ninguna escalera tendrá un tramo de más de tres con sesenta metros (3.60 m) de longitud sin un descanso intermedio.

La altura libre mínima en el interior de una caja de escaleras será de dos con cuarenta y cinco metros (2.45 m) y el ancho de cada tramo no podrá ser interrumpido en ninguna parte de su recorrido por elementos estructurales o por cualquier otro objeto.

Cuando el ancho de una escalera iguale o exceda de dos con cuarenta metros (2.40m) podrá tener pasamanos intermedios.

Toda escalera tendrá iluminados sus pasos con una intensidad tal que permita su uso seguro. Puede hacerse mediante luz natural, artificial o combinada.

**ARTÍCULO 115. Salidas.** Todo edificio o unidad de uso permanente tendrá medios de salida tales como: puertas, ventanas, rampas, pasillos, que lo comuniquen directamente con una vía pública.

La amplitud de estas salidas será en forma tal, que le permitan evacuar simultáneamente los distintos espacios que desemboquen a ellos.

Cuando se proyecte en forma adyacente una salida o entrada de personas y salida o entrada de vehículos, se sumarán los anchos requeridos para cada uno. En estos casos, la parte destinada a los peatones deberá estar claramente diferenciada de la entrada de vehículos.

Cuando un edificio o parte de él se destine a diversos usos, cada uno de tales usos dispondrá de medios independientes de salida que podrán estar conectados al medio principal de evacuación (pasajes, corredores, y similares) siempre que no haya incompatibilidad entre ellos.

Todas las salidas estarán convenientemente distribuidas de modo que contribuyan a una rápida evacuación de la edificación.

**PARÁGRAFO.** Toda edificación deberá contar con un plan de evacuación, el cual incluye la señalización de dirección para marcar las salidas.

**ARTÍCULO 116. SALIDAS DE EDIFICIOS ESPECIALES.** En edificios donde se produzca aglomeración de personas, el número de puntos de salida deberán diseñarse de Acuerdo al siguiente cuadro:

No. MÍNIMO DE SALIDAS REQUERIDAS	CAPACIDAD DE LA EDIFICACIÓN EN PERSONAS
1	Menos de 76
2	De 76 a 300
3	De 301 a 600
4	De 601 a 1200
5	De 1.200 a 1.800

Para la aplicación de la capacidad del cuadro anterior, el número de ocupantes por superficie de piso se calculará teniendo en cuenta el siguiente cuadro:

pasajes, rampas, corredores, o escaleras, se determinará de Acuerdo al cuadro siguiente:

USO	AREA POR PERSONA MTS <sup>2</sup>
SITIOS DE ASAMBLEAS, AUDITORIOS, SALAS DE CONCIERTOS, SALONES DE BAILES, CINES	1
EDIFICIOS EDUCACIONALES Y TEMPLOS	2
LOCALES COMERCIALES, MERCADOS, FERIAS,	3
EXPOSICIONES Y RESTAURANTES	5
SALONES DE BILLAR, CANCHAS DE BOLOS, GIMNASIOS	5
EDIFICIOS DE OFICINAS, BANCOS, BIBLIOTECAS, CLÍNICAS, ASILOS, INTERNADOS	8
VIVIENDA PERMANENTE Y TRANSITORIA.	12
EDIFICIOS INDUSTRIALES.	16

Si dos o más pasajes de salida convergen, la salida común así formada deberá ser al menor igual en ancho a las tres cuartas partes (3/4) de los anchos sumados de los pasajes o rampas.

**ARTÍCULO 117. De las rampas.** - Las rampas peatonales sirven de salida o parte de ella no deberán tener una pendiente mayor del doce por ciento (12%). Las rampas localizadas en un pasaje de salida corredor o túnel, deberán tener el ancho de estos y su superficie será antideslizante.

Las rampas vehiculares no podrán tener pendientes mayores del veinticinco por ciento (25%). El ancho mínimo de un pasaje que sirva a una escalera exigida será igual al señalado a dicha escalera.

El ancho mínimo de un pasaje que sirva a más de una escalera será igual a las dos terceras partes (2/3) de la suma de los anchos exigidos a las escaleras correspondientes.

**ARTÍCULO 118. Ancho mínimo de pasajes, rampas, corredores, escaleras.** El ancho mínimo de

USO DE LA EDIFICACIÓN	COMPONENTES		
	PASILLOS PRINCIPALES	PASILLOS SECUNDARIOS	TUNELES PRINCIPALES Y PASAJES
VIVIENDA UNI Y BIFAMILIAR	0.90 M		
VIVIENDA MULTIFAMILIAR	1.20 M	1.00 M	
OFICINA	1.50 M	1.10 M	
COMERCIO	2.20 M	1.50 M	4.00 M
INDUSTRIA	1.10 M	2.50 M	2.50 M
SOCIO-CULT.	2.50 M	1.80 M	
INSTITUCIONAL	2.50 M	1.50 M	

**PARÁGRAFO:** Los pasajes, corredores y vestíbulos, deberán tener una altura libre de dos con cuarenta y cinco (2.45 m) metros. En ningún caso ésta podrá exceder veinticinco (25.00) metros sin contar con un punto de evacuación.

**ARTÍCULO 119.- Ancho de Puertas para edificaciones especiales.** El ancho total mínimo de puertas en edificaciones destinadas a albergar grandes aglomeraciones de gente se determinará en la siguiente forma:

- Ancho mínimo: 1.50 m
- Hasta 500 personas: 0.01 m por persona
- De 500 personas a 2500 personas, según esta fórmula:

$$X = \frac{(5500 - a)a}{5500}$$

Siendo: a = número total de personas.

X = ancho de la puerta en cm; más de 2500 personas, según la fórmula: X = 0.6 a

En construcciones destinadas a albergar gran cantidad de personas o donde circule gran número de ellas, las puertas de salida deberán abrir siempre hacia fuera.

Se prohíbe el uso de puertas de salida que abran directamente sobre escaleras o tramos de escalera.

Toda puerta de salida deberá dar acceso sobre un tramo horizontal no menor al giro de la puerta y al abrirse no deberá reducir el ancho mínimo exigido para pasajes, corredores y similares; además estas puertas de ninguna manera ocuparán con sus alas o naves el espacio de andén o espacios públicos a los cuales den salida.

**PARÁGRAFO 1.** Ninguna puerta que de a un acceso principal podrá tener menos de dos metros (2.0m) de altura. El ancho mínimo para puertas principales de vivienda será de cero punto noventa (0.90m) metros.

**PARÁGRAFO 2.** Las puertas de salida en lugares de reunión con capacidad mayor de quinientos (500) personas y en edificios escolares con más de cien (100) estudiantes, deberán permanecer sin cerrojos durante todo el tiempo de su uso o en su defecto estarán equipadas con cierres para pánico, aceptados por la Oficina Asesora de Planeación Municipal y el Cuerpo de Bomberos.

Se prohíbe el uso de puertas giratorias para salidas de locales destinados a asambleas, auditorios, asilos, templos, hospitales, teatros, cines, salas de baile o todo tipo de local donde puedan congregarse mas de trescientas (300) personas con fines de trabajo o distracción.

**PARÁGRAFO.** Los locales comerciales que pretendan adecuarse como centros comerciales, Pasajes comerciales, San Andresitos y/o subdividir en local comercial de varios espacios de comercio y/o servicio, deben cumplir con las siguientes condiciones:

sus locales deben contar con un área mínima que garantice la capacidad suficiente para la maniobrabilidad de sus propietarios y/o empleados y el desarrollo de la actividad al interior de este sin interferir con las áreas para circulación.

Las áreas comunes y de circulación deberán garantizar el libre desempeño de empleados, propietarios y/o compradores además contara con adecuadas y suficientes condiciones de higiene.

las topologías edificatorias para albergar las diferentes actividades de uso deben cumplir con las normas de sismo resistencia, con las normas del titulo j (sistemas de protección contra incendios) y con las del titulo k (medios de evacuación en emergencias). contenidas en el decreto 33 reglamentario de la ley 400 de 1997, NSR-98.

Los accesos principales o accesos a todo tipo de local deben permanecer libres de cualquier obstáculo que para permitir una fácil y libre evacuación en casos de emergencia.

demás disposiciones contenidas en el presente Acuerdo y demás normas que los modifique o complemente en cuanto al adecuado funcionamiento de las diferentes actividades de uso permitidas.

ser diseñados con áreas de circulación tales que en cualquier momento permitan una rápida y fácil evacuación del establecimiento.

#### **ARTÍCULO 120. De las instalaciones especiales.**

Las instalaciones especiales serán consideradas como parte integrante de las edificaciones a las cuales prestan su servicio y en consecuencia sus características de volumetría y ubicación deberán cumplir con las normas de altura, aislamientos laterales, aislamientos posteriores, aislamientos entre edificaciones, retrocesos, servidumbre y demás normas volumétricas correspondientes al área de la ciudad donde se ubiquen, sin perjuicio del cumplimiento de las demás normas específicas que se expidan para reglamentar otros aspectos relativos a su colocación y funcionamiento.

No podrán colocarse instalaciones especiales, sobre áreas destinadas al uso público, como áreas de cesión al Municipio, zonas de control ambiental, zonas viales, plazas y parques, ni zonas de retroceso obligatorio.

La colocación de Instalaciones Especiales sobre áreas comunes solo podrá ser autorizada, previa aprobación de los copropietarios, en los términos establecidos por los respectivos reglamentos de copropiedad.

Para la colocación de cualquier tipo de instalaciones especiales, se requerirá el respectivo permiso de la Oficina Asesora de Planeación Municipal, previa verificación del cumplimiento de las normas vigentes.

#### **ARTÍCULO 121. Cuarto y/o Unidad Técnica de**

**Basuras.** Todos los conjuntos, bloques de vivienda de 5 o mas pisos deberá estar dotado de un cuarto de basuras técnicamente diseñado, a nivel de primer piso, sótano o semisótano, localizado de tal manera que permita el fácil desalojo y recolección de las mismas.

**PARÁGRAFO:** El cuarto o unidad técnica de basuras deberá de ser de cuatro (4) metros cuadrados para conjuntos de 12 viviendas; esta área se extenderá a razón de un (1) metro cuadrado por cada 15 viviendas adicionales.

**ARTÍCULO 122. De las antenas parabólicas.** Para efectos de la aplicación del presente Acuerdo en lo referente a las antenas parabólicas, será obligatoriedad presentar a las curadurías las siguientes especificaciones técnicas.

1. El diámetro de la antena a instalar
2. El material de la antena
3. El número de canales ofrecidos
4. Los equipos de señalización, de codificadores y amplificadores
5. Anexar los planos de la instalación de la red.

**ARTÍCULO 123. Elementos complementarios - Terrazas.** En edificaciones de dos (2) pisos que no estén diseñadas mediante las normas de sismo resistencia vigente, prohíbese la construcción de terrazas. Cuando la estructura aprobada para una edificación incluya terraza el diseño de su cerramiento quedará condicionado por el uso, que observará las especificaciones siguientes:

- a. Cuando su uso sea estrictamente decorativo o recreativo, su cerramiento podrá ser transparente y su altura no superior a un metro (1.0m).
- b. Si es predio medianero, deberá tener una altura de dos metros (2.0m), para evitar la servidumbre de vista.

No se permitirá adecuación de terrazas para uso de vivienda en construcciones existentes a excepción de que la norma urbanística en altura lo permita y además que la estructura se refuerce o haya sido diseñada inicialmente para soportar los incrementos de carga y altura impuestos, la cual deberá ser aprobada y justificada siguiendo las normas sismo resistentes vigentes

**ARTÍCULO 124. Chimeneas.** En el caso de que un edificio por razones de su ocupación o uso, necesite de una o más chimeneas para la expulsión del humo, gases o productos de la quema de combustible sólido, líquidos o

gaseosos, dichas chimeneas serán construida ciñéndose a las siguientes especificaciones.

- a. Chimeneas livianas. Serán consideradas de este tipo todas aquellas que se usen para desalojar los gases y productos de combustión, provenientes de aparatos domésticos o que trabajen a temperaturas relativamente bajas, tales como bombillos, estufas para cocinas, calderas de baja presión, incineradores de basura, calentadores, etc. Estas chimeneas serán construidas en materiales resistentes a altas temperaturas y sus paredes tendrán un mínimo de cero punto diez metros (0.10 m), interiormente estarán forrados en materiales resistentes al calor o con tubos metálicos, deberán tener una altura no menor de cero punto sesenta metros (0.60m) más alta que cualquier techo situado en un radio de tres metros (3m) a su alrededor.
- b. Chimeneas medianas o semipesadas. Se considerarán dentro de este tipo todas aquellas chimeneas que se usen para desalojar los productos de la combustión, originados por aparatos industriales que funcionen a temperaturas media, tales como calderas de alta presión, ciertos tipos de incineradores, etc., estas chimeneas se construirá con paredes en materiales resistentes al calor con espesor mínimo de cero punto veinticinco metros (0.25m) y deberán llevar un forro interior con materiales resistentes a altas temperaturas, tendrán una altura no menor de dos metros (2m) más altas que todo el techo en un radio de diez metros (10m) a su alrededor.
- c. Chimeneas de tipo pesado. Las chimeneas para fundiciones, hornos para la quema de objetos de cerámicas y porcelana y en general toda chimenea que se use para expeler los productos de la combustión de aparatos industriales que funcionan a alta temperatura, serán construidos con doble pared de materiales resistentes al calor, cada una de ellas con un espesor no menor de cero punto veinte metros (0.20m) y separadas la una de la otra con una cámara de aire de cero punto cinco metros (0.5m) mínimo, la parte interior de la chimenea llevará revestimiento de materiales resistentes a altas temperaturas y este tendrá un espesor de cero punto cinco metros (0.5m) como mínimo. Estas chimeneas tendrán una altura de siete metros

(7m) más altas que todo techo en un radio de diez metros (10.0m) a su alrededor.

Todas las chimeneas, no importa cual fuere su tipo o clasificación, si a través de ellas se despiden gases, olores, chispas, cenizas u otros productos de combustión que pudieran ocasionar molestias o perjuicios a un vecindario, deberán proveerse de filtros adecuados que retengan o eviten los perjuicios y molestias al vecindario y brinden adecuadas seguridades.

Las chimeneas que existen y que no reúnan las condiciones establecidas, tendrán un plazo de tres (3) meses, a partir de la vigencia de este Acuerdo, para adecuarse a las dichas exigencias.

**ARTÍCULO 125. Normas para Parqueaderos.** Para ejercer la actividad como Parqueaderos en lote ó en altura se requiere la correspondiente licencia expedida por la Curaduría Urbana, o quien cumpla sus funciones. Para sectores de la zona centro (según ficha normativa) sólo se permitirá los Parqueaderos en lote por el tiempo que dure la vigencia de la licencia de construcción. Sólo se expedirá una nueva licencia para la construcción de parqueaderos en altura u otra edificación para usos permitidos, según sector Normativo.

Los pisos de los Parqueaderos a nivel (lote) serán en balastro, concreto, carpeta asfáltica o imprimado, con pendientes adecuadas y un sistema de alcantarillado que permitan un buen drenaje del lote.

Todo Parqueaderos deberá construir o reparar en el perímetro local que da contra las vías, los andenes y zonas verdes que no existan o se encuentren deteriorados.

Cuando la entrada y salida al parqueadero se hagan por una sola puerta, ésta deberá tener un ancho mínimo de cinco metros (5.00 m). En caso de existir puertas independientes para la entrada y la salida de los vehículos, éstas deberán tener un ancho mínimo de tres con cincuenta metros (3.50m).

No se permite la adecuación de locales comerciales en lotes que presten servicio como parqueadero público.

Los lotes que presten servicio de parqueaderos a las empresas de transporte público y/o servicio a vehículos de tipo pesado, sólo podrán localizarse sobre vía arteria principal y secundaria, excepto en la zona industrial. No se permitirá su ubicación en lotes que estén en cruces de vías con glorietas, ni en la zona centro.

**PARÁGRAFO:** Las dimensiones para estacionamientos y áreas de maniobra para vehículos están contenidas en el documento técnico de soporte que forma parte integral de presente Acuerdo.

**ARTÍCULO 126. Otras disposiciones técnicas para Parqueaderos** Las puertas de los Parqueaderos podrán ser corredizas o en caso contrario deberán abrir hacia el interior del establecimiento.

Las puertas para los parqueaderos deberán ubicarse a una distancia mínima de diez metros (10.0 m) con relación a la esquina.

Ver las normas para el diseño de estacionamientos

La cubierta de celdas deberá ser en teja de barro, asbesto cemento, lámina de zinc o acrílico.

En todo parqueadero se colocarán señales que indiquen la entrada y salida de los vehículos y se pintarán distintivos en los muros, para indicar la existencia del parqueadero (Franjas inclinadas de color negro y amarillo). Igualmente se deberán demarcar las circulaciones en los pasillos interiores.

Todo parqueadero se dotará de una caseta para la administración del local, la cual deberá ubicarse en forma tal que garantice una zona de espera para los vehículos y se proveerá de servicios sanitarios de fácil acceso al público.

**PARÁGRAFO:** El cerramiento para Parqueaderos en lotes sin construir se efectuarán en malla metálica, con postes o columnas, anclados a un muro antepecho no mayor a un metro (1.0 m) de altura, el cual se revocará y pintará por su cara exterior con franjas inclinadas de color negro y amarillo. Cuando estén limitados por construcciones, deberán construir el cerramiento perimetral a estas en mampostería confinada conforme a la norma sismorresistente vigente.

**ARTÍCULO 127. Edificaciones para Parqueaderos:** El ochave que deberá formar el muro de paramentos con los laterales del acceso, deberá tener un radio mínimo que garantice la visibilidad. Cuando la puerta se localice contigua a la medianería sólo se exigirá ochave en un lado.

Para rampas rectas se exigirá:

- a. Ancho entre cordones laterales.

Ascenso: Tres con veinte metros (3.20 m)

Descenso: Dos con ochenta metros (2.80 m)

b. Pendientes: Se tomarán de Acuerdo al cuadro siguiente:

LONGITUD DE RAMPA	PENDIENTE %
MAS DE 25 METROS	13%
DE 20 A 25 METROS	16%
DE 15 A 20 METROS	18%
DE 10 A 15 METROS	20%
MENOR A 10 METROS	25%

Para rampas curvas se exigirá:

Ascenso: Tres con ochenta metros (3.80m)

Descenso: Tres con ochenta metros (3.80m)

La pendiente será el 75% de la correspondiente a la rampa recta.

El peralte máximo de la curva para el radio de giro mínimo será del 10%.

El radio de curvatura de la curva exterior del carril interior será de siete con cinco metros (7.5 m).

Para la transición entre el piso y la rampa recta o curva, se dispondrá de una longitud expresada en decímetros, igual al doble de la pendiente de la rampa, su pendiente será igual al 50% de la correspondiente a la rampa.

Los pasillos de circulación tendrán un ancho de tres con sesenta metros (3.60 m), en un sentido o de seis con cuarenta metros (6.40m) en ambos sentidos.

las celdas de estacionamiento serán de dos con cincuenta (2.50m) por cinco con cincuenta metros (5.50m) para vehículos grandes y de dos con treinta metros (2.30m) por cuatro con ochenta metros (4.80m) para los pequeños.

**PARÁGRAFO. Otros usos en edificios de Parqueaderos:** todo parqueadero en altura debe ofrecer como mínimo los dos primeros pisos como zócalo comercial o un piso cuando este sea de cinco (5.0) metros de altura. Los usos diferentes al de parqueaderos deberán estar separados por muros de mampostería, de

por lo menos tres horas de resistencia al fuego y por entresijos y cielos rasos de materiales incombustibles. Queda totalmente prohibido destinar los aparcamientos a reparaciones de los vehículos o trabajos de pintura de los mismos. Salvo que se trate de revisiones temporales rápidas y necesarias para el encendido del vehículo.

**ARTÍCULO 128. Estaciones de servicio y estaciones de llenado.** Deberán ajustarse a lo establecido en el Decreto 1521 de 1998 expedidos por el Ministerio de Minas y Energía y los Decretos que los adicionen o modifiquen.

La Curaduría Urbana será la Oficina encargada de aprobar o negar las solicitudes de licencia para estaciones de servicio o llenado dentro del municipio de Armenia y para el efecto exigirá el cumplimiento de las normas del Ministerio de Minas y Energía para este tipo de casos, además de las establecidas en el presente Acuerdo.

**ARTÍCULO 129. Cines salas de espectáculos y reuniones** Toda sala de cine, de espectáculos o de reuniones para mas de doscientos (200) personas deberán cumplir con los requisitos señalados en éste Acuerdo.

Para la ubicación de salas de cine, espectáculos y reuniones, deberá solicitarse el previo visto bueno de la Oficina Asesora de Planeación Municipal.

Cuando la capacidad sea de quinientas (500) a mil (1000) personas, los accesos principales se ubicarán sobre una vía o espacio público libre de por lo menos doce metros (12.0m) de ancho.

Si la capacidad es de mil (1000) personas o más, la calle o espacio libre deberá ser por lo menos de catorce metros (14m), si la capacidad es inferior a quinientas (500) personas la calle o espacio abierto libre deberá ser por lo menos de diez metros (10m).

**ARTÍCULO 130. Patios laterales para éstas edificaciones.** En los costados de sala y a todo lo largo del edificio, si existiera una vía o espacio publico libre por dichos costados se dejaran patios laterales que permitan la salida hacia la calle. Estos patios se extenderán desde la calle hasta la línea del muro de boca del proscenio y sus entradas permanecerán abiertas hasta el tiempo final del espectáculo, para que el público pueda utilizarlas.

Las dimensiones en edificaciones para menos de quinientas (500) personas serán de uno con cincuenta metros (1.50m) y en edificaciones para más de quinientas

(500) y menos de mil (1000) personas serán de dos metros (2.0m).

Para mil (1000) personas o más será de dos metros (2.0m) más cero punto veinte metros (0.20m) por cada cien (100) personas o fracción de cien (100).

Para edificios cuya capacidad sea inferior a las cuatrocientas (400) personas, sólo se exigirá patio lateral de dos metros (2.0m) de ancho siempre y cuando el edificio sea totalmente incombustible.

Para los edificios cuya capacidad sea inferior a las trescientas (300) personas no se exigirán patios laterales.

El cincuenta por ciento (50%) del área de los patios laterales será descubierta. Las partes techadas de dichos patios deberán ser construidas con materiales incombustibles, la altura libre de piso a cielo raso será de tres con cuarenta metros (3.40m) como mínimo. Los muros que limiten estos patios serán en mampostería de cero punto veinte metros (0.20m) de espesor como mínimo y se elevarán un metro (1.0m) sobre el techo de los edificios adyacentes como mínimo.

**PARÁGRAFO** Los patios laterales no podrán ocuparse ni dedicarse a usos distintos de los de la salida del público, podrán desembocar directamente a la calle o al vestíbulo, pero en este caso el área del último se aumentará en la parte que corresponde al patio lateral y la parte de éste incorporada al vestíbulo se contabilizará como área cubierta en los patios laterales.

**ARTÍCULO 131. Niveles de piso.** El nivel de piso de la entrada principal y del vestíbulo de entrada deberán colocarse a una altura menor de cero punto ochenta metros (0.80m) sobre el nivel del andén en el punto situado frente al centro de dicha entrada y a un nivel superior al del andén en el mismo punto.

La diferencia de altura entre el nivel del piso, de la sala y el vestíbulo de la entrada en la parte contigua a la sala, deberá permitir la comunicación en los dos por medio de un plano inclinado cuya pendiente no se mayor del diez por ciento (10%).

En toda sala de reunión donde se provean sillas en filas, a excepción hecha de iglesias, dichas sillas deberán ser individuales y su asiento deberá ser rebatible y además deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a. El ancho mínimo de cada asiento será de cero punto cuarenta y cinco metros (0.45m) y la

altura mínima del espaldar será de cero punto ochenta metros (0.80m).

- b. Ninguna silla podrá estar a más de siete (7) sillas de distancia de un pasillo interno.
- c. La medida mínima entre una fila y otra será de cero punto setenta y cinco metros (0.75m) medidos en proyección horizontal.

**ARTÍCULO 132. Pasillos internos en salas de cine.**

Todo pasillo de la sala deberá conducir a una puerta de salida o a un pasillo transversal, esto es, a un pasillo paralelo a las filas de sillas y a su vez conducirá a las puertas de salida.

El ancho de los pasillos perpendiculares a las filas de sillas será de uno con veinte metros (1.20m).

El ancho de dicho pasillo será constante desde su iniciación hasta la puerta o pasillo transversal. Los pasillos transversales no podrán tener un ancho inferior al del pasillo perpendicular más ancho que se conecte en ellos.

Los pasillos sólo podrán usarse como pasos hacia y desde las sillas y deberán permanecer libres de obstáculos todo el tiempo.

No se permitirá el uso de escalones en los pasillos, a excepción de que la pendiente de éstos supere un diez por ciento (10%), en lo posible los escalones deberán agruparse y hasta donde sea posible se evitará el uso de escalones aislados.

Todos los pasillos y escalones dentro de la sala deberán tener iluminación indirecta que permita su uso seguro durante el espectáculo, dicha iluminación tendrá un sistema propio de energía independiente de la iluminación general. Las cortinas, sillas y demás elementos de decoración deberán instalarse en materiales incombustibles.

**ARTÍCULO 133. Cabinas de proyección.** Todos los muros, recubrimientos, pisos y similares, así como muebles y equipos, deberán ser construidos con materiales incombustibles.

Dicha cabina tendrá por lo menos dos salida con puertas de por lo menos cero punto noventa metros (0.90m) de ancho libre de dos metros (2.0m) de altura mínima protegida por puertas de cierre automático, Dichas puertas abrirán hacia el exterior.

La ventilación se hará por extractores que estarán conectados a cada proyector y otros que extraerán el aire de la cabina desde el cielo raso. Este sistemas de ventilación será independiente del sistemas general de la sala y de ninguna manera deberá interconectarse.

La señalización de todos los teatros se hará unificada y en el mismo tamaño y características. Las puertas que deba usar el público en caso de emergencia tendrán la palabra SALIDA en la parte superior, en letras que puedan ser leídas desde cualquier parte de la sala. Las letras serán luminosas o estarán iluminadas durante la función.

**ARTÍCULO 134. Protección durante la ejecución de obras.** Todo andamio deberá ser diseñado y construido dentro de los límites de seguridad que una buena práctica profesional indique. El andamio deberá estar suficientemente asegurado y tendrá un ancho suficiente para garantizar la seguridad de personas que trabajen y aquellas que pasen cerca o debajo de él. Todo andamio colgante deberá proveerse de una barandilla construida y ensamblada con materiales resistentes que garanticen plena seguridad.

Se construirán protecciones sobre andenes y zonas públicas en toda construcción que dé sobre ellas, con un ancho mínimo de un metro con veinte metros (1.20m) y una altura no menor de tres metros (3.0m) se deberá contar con una protección adicional inclinada a sesenta grados (60g) hacia el exterior y con entablado hasta una altura de uno con cincuenta metros (1.50m), con el fin de evitar que caigan objetos sobre la calzada. Estas protecciones deberán permanecer en su lugar hasta la terminación de la obra, deberán utilizarse Mallas protectoras en construcción de edificios. Las construcciones de edificios de mas de tres (3) plantas deberán contar con mallas de protección en sus frentes y costados, hechas en material resistente que impida la emisión al aire de material particulado.

La Oficina Asesora de Planeación Municipal exigirá malla de protección en zonas de harto tráfico vehicular o peatonal, cuando lo considere conveniente.

Cuando al interior de una obra se construyan elevadores de materiales, deberán protegerse en sus constados con barandillas en cada piso, excepto en la parte de entrega de materiales en donde no se permitirá el transporte de personas en elevadores de materiales (malacates).

En edificios y demoliciones de cuatro (4) 0 más pisos de altura, será de absoluta obligación la dotación de cascos, calzado antideslizantes, cinturones de seguridad y todos

los demás implementos que garanticen la seguridad para los obreros de la construcción.

**PARÁGRAFO.** Toda construcción deberá tener un botiquín de primeros auxiliar de Acuerdo a los requerimientos y normas que al respecto tiene el Ministerio del Trabajo y Seguridad Social.

Cuando un edificio supere en altura a los edificios adyacentes, la persona o entidad responsable por su ejecución deberá construir protecciones para evitar daños en las cubiertas y tragaluces vecinos.

Todos los daños causados por construcciones o demoliciones en las propiedades vecinas incluidas calles, zonas verdes, andenes, redes, etc., serán reparadas por el propietario de la obra causante del daño a satisfacción de los afectados.

**ARTÍCULO 135. Disposición de desperdicios.** Los desperdicios y escombros no deberán acumularse y se retirarán inmediatamente, los desechos combustibles deberán retirarse diariamente y no se permitirá quemarlos. Los desechos que produzcan polvo deberán ser humedecidos para evitarlo.

**ARTÍCULO 136. Luces de prevención.** Toda excavación, equipo de construcción, cercas, barrera y otros obstáculos sobre o en proximidad de calles, andenes o cualquier espacio público deberá contar con señales claras de prevención durante el día y luces intermitentes rojas durante la noche, u otro tipo de iluminación de prevención aprobado por Planeación Municipal.

La señales y luces deberán colocarse en cada uno de los extremos del obstáculo y en el intermedio tantas como sean necesarias.

**ARTÍCULO 137. Sanitarios provisionales.** Hasta tanto se provean facilidades permanentes, se instalarán sanitarios, duchas y lavamanos provisionales conectados al alcantarillado de la ciudad.

**ARTÍCULO 138. Cerramiento para construcciones en proceso,** Para obra nueva y/o demolición que esté sobre el paramento oficial, podrá ubicarse el cerramiento dejando libre al público el setenta por ciento (70%) del ancho del andén exigido en la demarcación informativa; el treinta por ciento (30%) restante será el espacio libre entre el paramento definitivo de la construcción y el cerramiento provisional.

**ARTÍCULO 139. Demoliciones.** Tómese por Demolición toda aquella acción que se realice tendiente a derribar parcial o totalmente una construcción ya sea para reparar o reconstruir la misma o desocupar un lote. El propietario de una edificación que se someta a demolición antes de su ejecución debe tramitar licencia ante una Curaduría Urbana de conformidad con lo establecido en el decreto 1052 de 1998 y demás normas que lo adicionen o modifiquen.

En todos los casos donde se presente demolición, el responsable de las obras deberá construir protecciones sobre andenes y zonas públicas de Acuerdo con las normas establecidas a continuación.

**ARTÍCULO 140. Protecciones.** Toda demolición deberá proveerse de señales dirigidas a automovilistas y peatones; Deberán indicar el peligro y ser visibles las veinticuatro (24) horas del día.

Cuando la parte a demoler tenga una altura de más de dos (2) pisos, se proveerá de ductos para la remoción de material y escombros. Nunca se hará en caída libre ni por fachadas ni patios interiores.

Los ductos y materiales que por ellos descendan deberán humedecerse para evitar la producción de polvo.

**ARTÍCULO 141. Cerramientos para demoliciones.-** Los cerramientos deberán ser sólidos en toda su longitud, excepto en las aberturas de acceso.

Cada cubierta o túnel peatonal que se construya como protección deberá diseñarse y construirse para soportar una carga viva mínima de 7.50 Kg/m<sup>2</sup>. Los elementos del túnel deberán arriostrarse adecuadamente para prevenir el desplazamiento.

Los túneles deberán construirse en madera, acero o cualquier otro material que tenga la resistencia apropiada.

El pasaje peatonal deberá tener un ancho mínimo de un metro (1.0m) y una altura libre de dos metros (2.0m). Dentro de la obra deberán indicarse claramente las zonas donde estará prohibida la circulación sin casco protector.

**ARTÍCULO 142. Licencia para movimiento de tierra.** Es el acto administrativo por medio del cual, las Curadurías Urbanas autorizan la adecuación de un terreno mediante banqueo y transporte de la tierra sobrante, en predios urbanos y rurales y en áreas suburbanas.

La Oficina Asesora de Planeación Municipal en conjunto con las entidades competentes y en concordancia con el POT aprobará los sitios y las normas pertinentes para el cargue y transporte de excavaciones y escombros, los depósitos del producto de la limpieza, descapote o banqueo del lote. El responsable deberá transportarlo y en ningún momento se dejará sobre zonas o vías públicas, no se permitirá la incineración en el sitio de cualquier tipo de material.

Entiéndase por banqueo todo retiro o extracción de tierra que tenga como propósito fundamental la adecuación o nivelación de un terreno puede o no ser con fines de construcción predeterminadas. Todo movimiento de tierra debe contar con la aprobación y recomendaciones hechas por la autoridad ambiental competente para seguidamente tramitar la licencia respectiva ante las curadurías urbanas.

El producto del banqueo deberá ser transportado por el responsable de la obra al sitio señalado por la Oficina Asesora de Planeación Municipal conjuntamente con las entidades competentes en el tema. Se deberán levantar las defensas necesarias cuando el terreno a edificar reciba aguas drenadas de terrenos más altos, para evitar inundaciones y erosiones.

Si después de realizar un banqueo el propietario se ve obligado a suspender la obra por cualquier causa, estará obligado a realizar las protecciones de los taludes que garanticen la estabilidad de los mismos y a la seguridad de las edificaciones vecinas; se proveerán de los drenajes suficientes que eviten los represamientos de aguas.

**ARTÍCULO 143. Planes de implantación y planes de regulación y manejo.** Los planes de implantación, y los planes de regulación y manejo establecerán las acciones necesarias para mitigar los impactos urbanísticos negativos, así como las soluciones viales y de tráfico, generación de espacio público, requerimiento y solución de estacionamientos y de los servicios de apoyo necesarios para el adecuado funcionamiento: de un establecimiento con alto impacto, de establecimientos cuya infraestructura física fue diseñada y construida para albergar una determinada actividad y quiera desarrollar otra permitida pero que requiere de una infraestructura física diferente, la Oficina Asesora de Planeación Municipal o quien cumpla sus funciones y otros entes involucrados señalarán mediante acto administrativo los criterios para planes de implantación y para planes de regulación y manejo que deban realizar los dueños de establecimientos comerciales, industriales y de servicios que generen alto impacto urbanístico.

La expedición de la resolución mediante la cual se apruebe y adopte el plan de implantación será condición previa y necesaria para que proceda la solicitud de reconocimiento o de licencia ante los Curadores Urbanos.

**ARTÍCULO 144°. Planos.** Hacen parte integral de este Acuerdo los siguientes planos:

Clasificación del Suelo (CS) :

1. Perímetro Urbano CS – 01
2. Sector la Maravilla, Primavera, La Patria CS - 02
3. Sector San Juan CS - 03
4. Sector Puerto Espejo CS - 04
5. Corredor Suburbano Eje El Edén CS - 05
6. Corredor Suburbano Eje Montenegro CS - 06
7. Corredor Suburbano Eje Pueblo Tapao CS - 07
8. Planes Parciales PP – 1
9. Secciones Viales SV – 1
10. Equipamiento Colectivo EC – 1
11. Zonas Morfológicas Homogéneas ZMH - 1
12. Componentes espaciales de Actividad CEA - 1
13. Tratamientos Urbanísticos TU – 1
14. Suelos de protección ambiental.

**ARTÍCULO 145°. Glosario.** Para una mayor comprensión de las normas de edificación contenidas en éste Acuerdo, se adopta el glosario con la definición de cada término en el documento técnico de soporte, que forma parte integral del presente Acuerdo.

**ARTICULO 146°. Transitoriedad.** Hasta tanto se apruebe la Operación Urbana Especial o la ficha normativa de cada sector seguirán vigentes las normas correspondientes del Acuerdo 001 de 1999 y el Acuerdo 013 de 1993. Una vez adoptada la ficha normativa o la Operación Urbana Especial de los sectores determinados en el artículo 14, quedarán derogadas para la zona las normas respectivas de éstos acuerdos.

**ARTÍCULO 147°. Derogatoria y vigencia.** El presente Acuerdo rige a partir de su publicación y deroga en todas sus partes el Acuerdo 013 de 1993, el Acuerdo 011 de 1994, el Acuerdo 010 de 1999, el Decreto 018 de 2001 y los artículos 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 37, 39, 40 del Acuerdo 001 de 1999, y las demás normas que le sean contrarias.