

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL ARMENIA DOCUMENTO RESUMEN

PRESENTACIÓN

Las ciudades, como las personas, tienen un carácter y una personalidad que determinan su identidad, y ese es el propósito de la construcción de un proyecto colectivo de ciudad, objetivo fundamental en materia de ordenación del territorio.

El PORTE está comprometido en fortalecer los procesos de identidad territorial de nuestra ciudad y propiciar la democratización del territorio como espacio vital de ciudadanía, cuyo eje articulador sea la participación, el consenso y la democracia.

De este proceso de construcción de ciudad y proyección de la comunidad surge la identidad espacial de la ciudad, reflejo de su historia, que es la de sus habitantes y de los eventos de éstos en el territorio. Así, la ciudad está formada por las huellas o señales que dejó su elaboración: son las casas, los edificios, las calles y las plazas, los parques, los teatros y los mercados, en resumen, todo aquello que la comunidad construyó. Fue la vida entorno a esas señales la que articuló, en el tiempo, la identidad cultural.

La ciudad es una expresión de la memoria, es la relación entre la memoria individual de cada uno de los que la conocemos y la memoria colectiva, esa memoria que señala hechos, momentos, lugares y sucesos que por uno u otro motivo han sido, y son, parte de toda la sociedad. Reconstruir nuestra historia para construir el futuro y dotar a la ciudad de un proyecto colectivo de territorio con visión compartida “a partir de una imagen del futuro que se procura crear” como lo señala Petter M. Sengue¹, transformando una visión individual en visión compartida: no un “recetario”, sino un conjunto de principios y prácticas rectoras, es el propósito del ejercicio PORTE.

La búsqueda de nuevas políticas para el desarrollo, la concientización del sector público y privado de la necesidad de desarrollar instrumentos de planificación para la conducción del crecimiento de la ciudad, tanto en su expansión como en su transformación, son un referente que acompaña todo el proceso adelantado desde el Plan de Ordenamiento.

El proyecto colectivo de territorio para su objetivo fundamental en materia de ordenamiento, parte de la división urbano-rural integral, con lineamientos de articulación regional y nacional para la construcción de una red entre nuestra ciudad núcleo - Armenia- y los municipios aledaños e interdependientes, con los cuales son múltiples los vínculos físicos, sociales, culturales, económicos y tecnológicos, entre otros.

De igual forma, se busca que en conjunto se diseñe un plan estratégico integral que permita un posicionamiento de la región con ventajas comparativas y competitivas en el contexto nacional e internacional.

Las políticas, estrategias y acciones aquí planteadas estructuran el nuevo modelo de ordenamiento territorial para el municipio de Armenia en el transcurso de los próximos nueve (9) años, con una mirada prospectiva hacia el año 2015. El contenido del documento plantea el dimensionamiento y la espacialización de Armenia, con base en los diversos atributos físicos del municipio y en atención a claros criterios de sustentación ambiental.

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL ARMENIA DOCUMENTO RESUMEN

El cumplimiento de los preceptos metodológicos y de ley, se abordan en un proceso de concertación y participación ciudadana, con vinculación de diferentes instituciones y actores sociales y políticos del desarrollo para hacer realidad la construcción colectiva del territorio. El Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Armenia, es un instrumento básico para desarrollar el proceso de ordenamiento del territorio municipal, y los procesos de planificación para el periodo comprendido entre 1999 - 2006.

1. DEFINICIÓN.

El Ordenamiento del Territorio, como proceso social, comprende un conjunto de acciones político administrativas y de planificación física concertadas y coherentes, emprendidas por el municipio para disponer de instrumentos eficaces de orientación del desarrollo en el territorio bajo su jurisdicción y la regulación de la utilización, ocupación, y transformación del espacio físico. El Ordenamiento del Territorio, se acoge a las estrategias contempladas en el Plan de desarrollo del municipio, en armonía con el medio ambiente y las tradiciones históricas y culturales.

El Plan de Ordenamiento Territorial que se adopta mediante el acuerdo N° 001 de 1999, se define como el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio municipal y la utilización del suelo, dándole a la planificación económica y social su dimensión territorial.

El Ordenamiento del Territorio Municipal tiene por objeto dar a la planificación económica y social, su dimensión territorial, con un enfoque prospectivo, racionalizando la intervención sobre el territorio y propiciando el desarrollo y aprovechamiento sostenible.

Para lo anterior se tendrá en cuenta las directrices supramunicipales, relaciones intermunicipales, de metropolización y regionales, las condiciones de diversidad étnica y cultural, así como la utilización óptima de los recursos naturales, económicos y humanos, para el logro de una mejor calidad de vida.

2. PRINCIPIOS.

El ordenamiento del territorio municipal, se fundamenta en los siguientes principios:

1. La función social y ecológica de la propiedad.
2. La prevalencia del interés general sobre el particular.
3. La distribución equitativa de las cargas y los beneficios.

3. DETERMINANTES.

Durante todo el proceso de ordenamiento del territorio municipal, se tienen en cuenta los determinantes establecidos en normas de superior jerarquía, que son:

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL ARMENIA DOCUMENTO RESUMEN

1. Las relacionadas con la conservación y protección del medio ambiente, los recursos naturales y la prevención de amenazas y riesgos naturales.
2. Las políticas y normas sobre conservación y uso de las áreas e inmuebles que son patrimonio cultural.
3. El señalamiento y la localización de las infraestructuras de la red vial nacional y regional, los puertos y aeropuertos y los sistemas de suministros de agua, energía y servicios de saneamiento básico.

En cada una de las fases del Plan de Ordenamiento del Municipio, (Valoración, Alcance, Prediagnóstico, Diagnóstico, Formulación, Seguimiento y Evaluación) se fomentó y promovió la concertación entre los intereses sociales, económicos, políticos, culturales, ambientales y urbanísticos mediante la participación de los ciudadanos y sus organizaciones, en las instancias que contemplan la Constitución y las Leyes.

4. COMPONENTES.

El Plan de Ordenamiento Territorial, está conformado por tres componentes:

1. COMPONENTE GENERAL, constituido por los objetivos, estrategias, y contenidos estructurales de largo plazo.
2. COMPONENTE URBANO, constituido por las políticas, acciones, programas y normas para encauzar y administrar el desarrollo físico urbano.
3. COMPONENTE RURAL, constituido por las políticas, acciones, programas y normas para orientar y garantizar la adecuada interacción entre los asentamientos rurales y la cabecera municipal, así como la conveniente utilización del suelo.

5. VIGENCIA.

El Plan de Ordenamiento Territorial tiene una vigencia mínima equivalente a tres periodos constitucionales de la administración municipal. Se entiende por el primero de éstos el que termina el 31 de diciembre del año 2000 y se asumirá como de corto plazo. El segundo período termina el 31 de diciembre del año 2003 y se asumirá como de mediano plazo. El tercer período termina el 31 de diciembre del año 2006 y se asumirá como de largo plazo.

6. OBJETIVO GENERAL.

Ordenar el territorio de forma integral y armónica con sus diferentes atributos y dimensiones, buscando la complementariedad entre las dinámicas territoriales y poblacionales, en correspondencia con el pacto colectivo ciudadano, a través del ejercicio prospectivo y de planificación sectorial articulándose al plan de desarrollo, que permita elevar la calidad de vida y de gobernabilidad del municipio de Armenia.

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL ARMENIA
DOCUMENTO RESUMEN

7. OBJETIVOS ESPECIFICOS.

- 1o. Fortalecer el proceso de descentralización municipal y local, la conformación del Area Metropolitana y de la ciudad – región.
- 2º. Implementar en términos ágiles y modernos la gestión político-administrativa del territorio y sus gentes.
- 3o. Establecer parámetros para la formulación de planes parciales y unidades de actuación urbanística que permitan desarrollar la dimensión territorial del municipio en el marco de las políticas y principios del PORTE.

8. POLITICAS.

1a. POLITICA AMBIENTAL: En el marco del desarrollo humano sostenible, se busca una relación armónica entre las tendencias del desarrollo y el sistema natural, que permita el uso de los recursos naturales en relación con su capacidad, teniendo en cuenta que la población no sólo debe sobrevivir sino también garantizar una vida satisfactoria para la generación futura.

2a. POLITICA PARA EL USO DEL SUELO: Está orientada a delimitar, manejar, conservar y preservar los suelos urbanos, de expansión, rurales, suburbanos y de protección según sus aptitudes y clasificaciones, dentro de la vocación de desarrollo de Armenia.

3a. POLITICA PARA EL ESPACIO PUBLICO Y EL EQUIPAMIENTO COLECTIVO: Está orientada a racionalizar y armonizar las relaciones entre los ciudadanos y su territorio, consolidando la red de parques, equipamientos y espacios; bajo el criterio de conservar su patrimonio cultural y natural, para humanizar el municipio.

4a. POLITICA PARA LA VIVIENDA Y EL DESARROLLO URBANO Y RURAL DEL MUNICIPIO: Está orientada a racionalizar el uso y ocupación del espacio, con el desarrollo de programas de vivienda social y de mejoramiento integral, complementando el desarrollo del municipio, respetando el paisaje que le es propio e identifica al municipio, mitigando las posibilidades de riesgo y amenaza, con el objetivo de armonizar sus condiciones físicas y naturales.

5a. POLITICA PARA EL SISTEMA VIAL, DE TRANSPORTE Y TRÁNSITO: Está orientada a estructurar un sistema vial ágil, armónico y moderno, que conecte integral y fluidamente el municipio y sus procesos de conurbación, que racionalice el transporte, respete al peatón y lo caracterice como un municipio eficiente en calidad y servicio.

6a. POLITICA PARA LOS SERVICIOS PUBLICOS: Está orientada hacia la modernización de los servicios, aumentando los niveles de suministro en cantidad y calidad, mejorando

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL ARMENIA
DOCUMENTO RESUMEN

la gestión institucional; para contribuir a elevar la calidad de vida de los habitantes de Armenia que facilite la productividad y la competitividad del municipio.

9. ESTRATEGIAS PARA EL MANEJO DE LA TOTALIDAD DEL TERRITORIO.

9.1. TERRITORIO URBANO.

Se establecen las siguientes estrategias:

1. Mejoramiento de la calidad ambiental.
2. Mitigación de los riesgos naturales
3. Evaluación y monitoreo de la Amenaza Sísmica Local y Regional
4. Manejo Integral y reutilización de residuos sólidos que trascienda la identificación de sitios para la disposición final.
5. Disminución de descargas contaminantes sobre los recursos aire, agua y suelo.
6. Implementación de modelos de ocupación del suelo urbano que disminuyan o prevengan los impactos ambientales negativos y orienten hacia el desarrollo sostenible.
7. Incentivo para la declaración y establecimiento de áreas para la protección de la representatividad ecológica.
8. Reorientación del proyecto "Armenia el Guadual más grande del mundo"
9. Reestructuración de la Red Vial Básica.
10. Implementación de Unidades Articuladoras de Servicio como oferentes de Infraestructura para recreación, seguridad social, educación e investigación entre otras.
11. Humanización del centro del Municipio.
12. Apoyo a las acciones tendientes a la formulación de los planes de vida de las etnias en el municipio.
13. Implementar acciones tendientes a lograr la eficiente prestación de los Servicios Públicos Domiciliarios.
14. Identificar y evaluar la vulnerabilidad sísmica de las edificaciones clasificadas como indispensables y de atención a la comunidad.

9.2. TERRITORIO RURAL.

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL ARMENIA
DOCUMENTO RESUMEN

Se establecen las siguientes estrategias:

1. Incorporación de criterios de sostenibilidad, orientación y localización para los sistemas productivos.
2. Fortalecimiento del Plan Agropecuario Municipal e Implementación del Sistema de Información Agropecuario.
3. Mitigación de los riesgos naturales.
4. Promoción de Unidades Asociativas agrarias en sus tres modalidades (estatal, mixta y privada) para la producción económica, desarrollo humano y dotación de infraestructura para la recreación, seguridad social, educación e investigación.
5. Implementación de un modelo de ocupación del suelo rural que disminuya o prevenga los impactos ambientales negativos y oriente así el desarrollo sostenible.
6. Mejoramiento de la situación actual de los ecosistemas y la biodiversidad, y potenciar u optimizar su aprovechamiento para que se incorpore en los procesos de desarrollo social y económico.
7. Incentivo para la declaración y establecimiento de áreas para la protección de la representatividad ecológica.
8. Revisión de la producción forestal en las zonas de protección de recursos naturales del suelo rural.
9. Diferenciación de áreas para la urbanización campestre, zonas agroindustriales y de bienes y servicios.
10. Concertación, formulación y ejecución de Planes de Ordenamiento en cuencas hidrográficas para el mantenimiento y mejoramiento de disponibilidad de agua en las fuentes de abastecimiento.
11. Reestructuración de la Red Vial Rural.
12. Apoyo a las acciones tendientes a la formulación de los planes de vida de las etnias en el municipio.
13. Implementar acciones tendientes a lograr la eficiente prestación de los Servicios Públicos Domiciliarios.
14. Formulación del Plan Alternativo de Desarrollo Rural .

10. ESTRATEGIAS PARA EL ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO MUNICIPAL.

1. Adopción de un nuevo Patrón de Ordenamiento Territorial para el municipio, utilizando los elementos físicos naturales de las cañadas y microcuencas como

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL ARMENIA
DOCUMENTO RESUMEN

estructurantes del desarrollo urbano y rural. Democratización de la dimensión territorial del municipio.

2. Humanización del municipio, tanto en los espacios urbanos como rurales.
3. Posicionamiento de la dimensión ambiental como un factor de desarrollo para lo cual debe ser incorporada como un elemento estructurante en los procesos de planificación, tal que soporte y garantice la sostenibilidad de las actividades, programas y proyectos de desarrollo sobre el territorio.
4. Aplicación de criterios ambientales para los procesos de ocupación, aprovechamiento, manejo del suelo y los recursos naturales.
5. Implementación sistemática de la planificación territorial.
6. Articulación de la planeación socio-económica con los procesos de ordenación del territorio.
7. Orientación, restricción, estructuración y definición del desarrollo de usos urbanos, de expansión, rurales, suburbanos y de protección.
8. Consolidación y creación de ejes viales principales que garanticen la comunicación subregional, regional, la fluidez vehicular y la estructuración en torno a ellos de las diversas actividades urbanas y suburbanas.
9. Implementar acciones tendientes a lograr la eficiente prestación de los Servicios Públicos Domiciliarios.

11. CLASIFICACION DEL SUELO.

El Plan de Ordenamiento Territorial clasifica el suelo para el municipio en suelo urbano, suelo de expansión urbana, suelo rural. Al interior de éstas clases se establece las categorías de suburbano, y de protección.

11.1. SUELO URBANO.

Está constituido por las áreas del municipio demarcadas en el Acuerdo 034 de 1994 y en las normas que lo modifiquen o sustituyan, destinadas a usos urbanos, que cuentan con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación según sea el caso. El área de la Cabecera Corregimental del Caimo. Está delimitada por las siguientes coordenadas georeferenciadas:

Desde el punto No. 1 ubicado en la vía Caimo - Edén E. 1.152.100 N. 987.000 y continuando hasta el punto No. 2 E. 1.152.100 N. 987.000 y de allí en sentido sur continuando por la acequia (conducción de aguas) hasta el punto No. 3 E. 1.151.700 N. 986.150 finca el Bosque. Continuando en sentido occidental hasta la vía de penetración carretable Vereda Cristales punto No. 4 N. 1.151.650 E. 986.150 y continuando al punto

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL ARMENIA
DOCUMENTO RESUMEN

No. 5 N. 1.151.100 E. 986.500 Vía Regional Tramo Caimo - Edén y de allí por la vía hasta el punto de partida No. 1. Con un área de 36 Hectáreas de Cabecera Corregimental.

En el largo plazo la división del territorio municipal deberá formularse en los términos de la ley 136 de 1994, o las normas que la sustituyan, teniendo como base el patrón de ordenamiento propuesto en la estrategia número uno de mediano plazo del Plan de Ordenamiento territorial 1999-2006, artículo 10 del Acuerdo N°001. Entre tanto la división territorial contenido en el Acuerdo No. 07 de 1997, queda vigente.

11.2. SUELO DE EXPANSION 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 urbana en el municipio, está comprendido por lo siguientes sectores:

Sector San Juan.

Sector La Maravilla - Primavera - La Patria.

Sector Puerto Espejo.

La incorporación de éste suelo al perímetro urbano está condicionada a que cuente con infraestructura de espacio público, vial, y redes de energía, acueducto y alcantarillado.

11.3. 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.

Area delimitada entre el perímetro municipal y los límites demarcados por los perímetros de expansión urbana, perímetro urbano, contiene al interior las áreas del suelo suburbano, su demarcación es la contemplada en el Decreto 039 de enero 18 de 1955, Ordenanza No. 011 de 1978.

11.4. 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 establecido en la Ley 99 de 1993, y la Ley 142 de 1994.

Eje Edén: área limitada por vía Armenia - El Edén, perteneciente a la microcuenca Cristales y una porción de terreno a la microcuenca Los Naranjos.

Eje Pueblo Tapao: Area limitada por la vía Armenia Pueblo Tapao, margen derecha e izquierda sentido sur de la microcuenca las Camelias.

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL ARMENIA
DOCUMENTO RESUMEN**

Eje Montenegro: Area limitada por la vía Armenia - Montenegro perteneciente a las microcuencas Camelias y Armenia.

11.5. SUELO DE PROTECCION.

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 infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas 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 Municipal este suelo se conforma por las zonas de fragilidad ecológica y de protección de recursos naturales.

11.6. APTITUD DE LOS USOS DEL SUELO.

Entiéndase como las condiciones favorables o no de desarrollar la ocupación y uso de una actividad socioeconómica en un suelo determinado. La calificación de los usos de acuerdo a esa aptitud se hace teniendo en cuenta su cubrimiento, impacto, frecuencia o intensidad. Definiéndose tres tipos:

1. Uso permitido. Es aquel que puede darse en cualquier predio sin restricción alguna.
2. Uso no permitido. Es aquel que por su cubrimiento, impacto social negativo y/o impacto ambiental negativo no puede darse en una determinada área de la ciudad.
3. Uso restringido. Es aquel que por su impacto social negativo y/o impacto ambiental con una intensidad de saturación puede afectar negativamente y por lo tanto requiere de un análisis previo para determinar si puede ser o no permitido.

11.7. USOS GENERALES DEL SUELO.

Para efecto de la clasificación de los usos en los suelos urbano, rural, suburbano, y de protección se adopta la siguiente categorización y su correspondiente codificación.

SUELO URBANO:	U	
Residencial	U.R.	
Industrial	U.I.	
Comercial	U.C.	
Servicios comunitarios	U.S.C.	
Servicios	U.S.	
Protección ambiental	U.P.A.	
SUELO RURAL:	R	
Agrícola		R.A.
Pecuario	R. P	
Asentamiento poblacional concentrado	R.A.P.C.	
Forestal	R.F.	
Agroforestal		R.A.F

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL ARMENIA
DOCUMENTO RESUMEN**

Producción agroindustrial		R.P.A.I.
Protección Ambiental		R.P.A.
SUELO SUBURBANO:	S.	
Forestal		S.F.
Pecuario	S.P.	
Agrícola	S.A.	
Agroindustrial		S.A.I
Piscícola	S.P.	
Residencial	S.RES.	
Institucional	S.INS	
Industrial	S.I.	
Recreacional	S.R.	
Servicios		S.S
Protección Ambiental		S.P.A
SUELO DE PROTECCION:	P.	
Jardines, y viveros		P.J.V
Bosques, relictos y fragmentos	P.B.R.F	
Humedales	P.H.	
Reservas naturales de la sociedad civil	P.R.N.S.C.	
Infraestructura de Servicios Públicos		P.S.P.

12. CESIONES.

Toda persona natural o jurídica que realice cualquier proceso de parcelación, desenglobe, urbanización o construcción, en predios mayores de 6400 metros, cederá al municipio en forma gratuita y mediante escritura pública debidamente registrada el 17% del área neta urbanizable del terreno descontándose previamente las áreas del plan vial y áreas de protección requeridas. Su distribución será así: el 7% del área neta urbanizable del terreno para equipamiento colectivo municipal, en un solo globo de terreno predeterminado, en el plano de usos del suelo, que forma parte integrante de éste Acuerdo, y el 10% del área neta urbanizable del terreno para áreas comunales y áreas verdes de la urbanización, en un solo globo de terreno, cuya localización será orientada por el Departamento Administrativo de Planeación y Evaluación Municipal.

En caso de efectuarse una Unidad de Actuación Urbanística, si las áreas de cesión obligatorias a entregar al municipio, para la construcción de equipamiento colectivo y sistema vial superan el porcentaje de área que deberían entregar conforme a lo dispuesto en el inciso anterior, deberá entregarse el excedente para la conformación de espacio público, el cual se distribuirá proporcionalmente entre los propietarios que intervengan en dicha actuación.

Se entiende que el área de cesión de un predio se otorga a favor del municipio una sola vez, es decir en el momento de ejercer alguna acción sobre el predio, como desenglobe urbanización, parcelación o construcción, la cual se debe registrar en el folio de matrícula inmobiliaria del terreno de mayor extensión.

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL ARMENIA DOCUMENTO RESUMEN

Los nuevos propietarios de predios desenglobados, del terreno de mayor extensión, no tendrán que ceder área alguna al municipio, al momento de realizar alguna acción urbanística, siempre y cuando demuestren que ya fue entregada al municipio por escritura pública en el momento de desenglobar el globo mayor y que no se está aumentando las densidades poblacionales que se permitían cuando se hizo la cesión.

Las áreas de cesión se entregarán bajo las siguientes consideraciones:

- El pago de dicha área de cesión se realizará siguiendo las recomendaciones de la Ley 09/89, y será el Departamento Administrativo de Planeación y Evaluación Municipal o quien haga sus veces, el que determine la localización, de acuerdo a la conveniencia que ésta represente para el municipio, en correspondencia con las determinaciones de localización de los servicios comunitarios.
- En caso de que la localización del área de cesión no sea recomendable para el sector y el municipio, su cancelación podrá ser en dinero, liquidado según avalúo, efectuado por la Lonja de Propiedad Raíz, o el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, éste entrará en el FONDO ROTATORIO DE ÁREAS DE CESIÓN, creado con destinación específica para la adquisición de terrenos para disfrute público y para las compensaciones en tratamientos de conservación.
- El área de cesión podrá entregarse en otro predio siempre y cuando su valor sea equivalente y su localización sea de beneficio para el municipio previo visto bueno del Departamento Administrativo de Planeación y Evaluación Municipal.
- El área de cesión podrá entregarse en otro predio siempre y cuando su valor sea equivalente y su localización sea de beneficio para la ciudad previo visto bueno de la Secretaria de Ordenamiento y Desarrollo Urbano.
- El municipio de Armenia, exigirá por intermedio de la Secretaria de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, la verificación de la entrega de las áreas de cesión, en el momento de otorgar paz y salvos de venta.
- Para conjuntos cerrados se cederá un 15% de área neta urbanizable al municipio, que pasarán al Fondo Rotatorio o en las áreas predeterminadas por el municipio. Su distribución será así: el 6% del área neta urbanizable del terreno para equipamiento colectivo municipal, en un solo globo de terreno predeterminado, en el plano de usos del suelo, que forma parte integrante de éste Acuerdo, y el 9% del área neta urbanizable del terreno para áreas comunales y áreas verdes de la urbanización, en un solo globo de terreno, cuya localización será orientada por el Departamento Administrativo de Planeación Y Evaluación Municipal.

13.SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO MUNICIPAL.

13.1.SISTEMA VIAL, DE TRANSITO Y TRANSPORTE.

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL ARMENIA
DOCUMENTO RESUMEN

Con objeto de establecer un Plan Vial, de Tránsito y de Transporte acorde a los requerimientos de la Ciudad, se acogen los lineamientos contemplados en el Acuerdo 062 de 1995, que adopta el Plan Vial del Municipio y los _Acuerdos que lo modifiquen, adicionen o sustituyan, en lo relativo al área urbana. En concordancia con lo establecido en los atributos y dimensiones contemplados en el Plan de Ordenamiento Territorial. Se enuncian los siguientes Programas y Proyectos a corto, mediano y largo plazo:

13.2.1 SISTEMA VIAL:

a. AREA URBANA:

A CORTO PLAZO:

Integración de la malla vial mediante las siguientes vías:

En el Centro y Norte:

- Construcción Complejo Vial La Cejita.
- Construcción del Anillo Vial Central, conformado por la Avenida República de Líbano, Avenida del Arriero tramo I y II.
- Construcción de la Avenida Buenos Aires
- Construcción de la Avenida 14 de Octubre Tramo I (Entre la Cra 23 - ICBF y el Coliseo del Café).
- Mercedes del Norte-Niagara Bajo
- Intersección Barrio Quindío-Barrio Recreo
- Conformación de la Avenida Montenegro mediante la ampliación de la Calle 30, entre las Carreras 21 y Avenida del Occidente.
- Integración vial entre el sector de la Urbanización Palmas de Sorrento con el Barrio Nueva Cecilia (Aproximadamente 150 m solución a la intersección entrada al Coliseo del Café).

En el Sur:

- Construcción de la Avenida Tigreros y su ramal de entrega a la Avenida del Occidente.
- Estudio y diseño de la Avenida Montecarlo.

En el Occidente:

- Estudio y diseño de la Avenida Perimetral del Café Tramos I y II, referenciando su trazado a las áreas ya cedidas.
- Estudio y diseño de vías prioritarias de acuerdo con las necesidades de la comunidad. (Conexiones barriales).

A MEDIANO PLAZO:

Se plantea la construcción de las siguientes vías:

- Avenida La Estación
- Avenida del Arriero II y III
- Avenida Primero de Mayo

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL ARMENIA
DOCUMENTO RESUMEN

- Ampliación Carrera 20 entre las Calles 9 y 19.
- Avenida Circunvalar del Coliseo.
- Empalmes de la Carrera 15 entre la Avenida Las Palmas y la Calle 24N
- Avenida del Alcázar (Ramal de entrega a la Calle 9N)
- Ampliación de la Avenida 19 entre la Glorieta de la Avenida Las Palmas y la Glorieta Tres Esquinas.
- Ampliación de la Carrera 18 entre la Calle 1 y la Glorieta Tres Esquinas.
- Ampliación de la Avenida Bolívar entre el Parque Los Fundadores y la Glorieta Vásquez Cobo.
- Ampliación de la Avenida Vicente Giraldo
- Ampliación de la Calle 48 entre la Carrera 18 y la Intersección con la Avenida del Occidente.
- Ampliación de la Calle 50 entre la Carrera 18 y el límite con el perímetro urbano en el sector del Pueblo Tapao.
- Avenida La Clarita.
- Avenida Perimetral del Café Tramos I y II.
- Avenida del Occidente.
- Estudio de la Avenida del Río, la cual estará sujeta al proceso de metropolización con el municipio de Calarcá.

A LARGO PLAZO:

Se plantea la construcción de las siguientes vías:

- Avenida Montecarlo
- Avenida Poporo Quimbaya
- Avenida Las Palmas entre la Avenida 14 de Octubre y la Avenida del Arriero, tramo III
- Avenida 14 de Octubre entre la Calle 23 y la Urbanización Villa Liliana.
- Continuación de la Carrera 12 entre la Calle 12 y la Calle 10
- Avenida Piamonte
- Avenida de Los Congresistas
- Avenida Santander
- Avenida San José
- Avenida Palma de Cera
- Avenida Granada
- Avenida Los Álamos
- Avenida La Colonia
- Avenida 19N entre la Avenida Bolívar y la Avenida Centenario
- Avenida Perimetral del Café Tramo III y IV
- Vía a San Juan
- Avenida Yulima
- Avenida El Prado

Además de los anteriores proyectos viales, el Municipio deberá desarrollar la infraestructura que se requiere para la puesta en marcha del Sistema Masivo de Transporte de Pasajeros mediante la construcción de las estaciones de transferencia según los ejes estructurantes descritos en los documentos técnicos de soporte: La Tebaida - Circasia: Línea A y Montenegro - Calarcá: Línea B.

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL ARMENIA
DOCUMENTO RESUMEN

b. AREA RURAL:

A CORTO PLAZO:

Se plantea la construcción de las siguientes vías:

- Variante de Occidente entre la Escuela Santa Rita y el Club Bonanza.
- Ampliación Puerto Espejo - Puente Pueblo Tapao
- Tramo El Caimo - Cristales - Aeropuerto
- Ampliación continuación Avenida Vicente Giraldo entre el límite del perímetro urbano y Granada
- Pavimento Niágara - Circasia
- Pavimento Arenales - La Secreta

A MEDIANO PLAZO:

Se plantea la construcción de las siguientes vías:

- Pavimento La Patria - Escuela Santa Rita
- Pavimento Puerto Espejo - El Espejo
- Pavimento Trocaderos - Porvenir
- Pavimento Comfenalco - El Zara
- Pavimento Granada - Laurel
- Pavimento Vía Club Campestre - Primavera Aeropuerto

A LARGO PLAZO:

Conexión, ampliación y pavimentación de la malla vial restante, tanto en tramos como ramales.

13.2.2 SISTEMA DE TRÁNSITO Y TRANSPORTE.

a. AREA URBANA:

Se establece la consolidación de programas de ingeniería de tránsito de lo cual se desprenderán subprogramas como los descritos a continuación:

- De reestructuración del sistema de rutas de transporte urbano y de influencia
- De reorganización de paraderos para rutas urbanas y paradas de transición para rutas de influencia
- De actualización de los estudios de Origen - Destino del Plan Vial y de Transporte de 1995, los cuales están vigentes hasta el año 2000.
- De reorganización de la Paridad Vial
- El fortalecimiento de las actuales empresas de transporte urbano de buses, busetas y taxis
- De señalización Horizontal, Vertical y de Piso en los niveles informativo, preventivo y reglamentario.
- De definición de carriles de SOLO BUS

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL ARMENIA
DOCUMENTO RESUMEN

- De actualización de nomenclatura urbana
- De bahías de parada para el transporte urbano y de influencia.
- De educación ciudadana enfocada al buen uso del espacio público
- De consolidación del Centro de Diagnóstico Automotor
- De consolidación de áreas de parqueo
- De consolidación de zonas amarillas y reorganización de zonas azules
- De reubicación y modernización del actual sistema de semáforos
- De racionalizar el uso del parque automotor, incentivando el empleo de vehículos cuya operación sea efectuada por medio de combustibles de bajo grado de emisión.
- De uso de taxis que operan actualmente con carácter colectivo
- De consolidación de centrales de carga, centros de acopio y de parqueo de vehículos pesados.
- De estructuración del Sistema de Transporte Colectivo Unico de Pasajeros para las rutas de influencia (proveniente de los municipios conurbados) y el Sistema de Transporte Masivo de Pasajeros dentro del área urbana.
- De consolidación de la terminal interveredal
- De estudio de relocalización del terminal intermunicipal de pasajeros
- De información vial y de transporte

b. AREA RURAL:

- Se adelantarán programas de señalización y demarcación que permitan hacer un uso racional de la malla vial.
- Adelantar el estudio de origen y destino de pasajeros y productos agrícolas provenientes del área rural del municipio y de las áreas conurbadas.
- Plan de adecuación y modernización del Aeropuerto El Edén y su área de influencia para articularlo con las propuestas de desarrollo económicas del ente territorial identificadas por el Plan de Ordenamiento Territorial.

14.SISTEMA DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS.

Las condiciones de la prestación de los Servicios Públicos Domiciliarios apuntarán a lograr la sostenibilidad con criterios de calidad, cobertura, continuidad, cultura, cantidad, capacidad de gestión y costo.

El costo de la prestación del servicio será el regulador del crecimiento urbanístico, estando este determinado por la complejidad de la infraestructura necesaria para servir a un sector específico y las estipulaciones de la Ley, supervisadas por las Comisiones Reguladoras y la Superintendencia de Servicios Públicos.

El Plan de Ordenamiento establece la necesidad de fortalecer y consolidar las Empresas Prestadoras según lo dispuesto en la Ley 142 de 1994.

Las Estrategias Generales para garantizar la adecuada prestación de los Servicios Públicos, son:

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL ARMENIA
DOCUMENTO RESUMEN

- Elaborar el Estatuto de Servicios Públicos Domiciliarios, con el objetivo de orientar y reglamentar las actuaciones de las empresas prestadoras.
- Impulsar el uso racional de los recursos, el manejo eficiente de los sistemas, el fortalecimiento de las relaciones con el usuario y las garantías de calidad de las infraestructuras.
- Promover la gestión investigativa y tecnológica del sector, la transferencia tecnológica y el desarrollo del talento humano calificado.

Los PLANES propuestos son:

- Actualización del Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado
- Ajuste del Plan de Descontaminación
- Diseño del Plan de Gestión de Residuos Sólidos.

Los PROGRAMAS para asegurar la prestación del servicio, en el corto plazo, son:

- Ejecutar el Plan de Ordenamiento de la Cuenca del Rio Quindío, de acuerdo a las directrices de la C.R.Q
- Desarrollar las acciones necesarias para el fortalecimiento Institucional.
- Aumentar la producción de Agua Potable
- Desarrollar el programa de Ahorro y Uso Racional del Agua.
- Desarrollar el Programa de Control de Pérdidas
- Realizar estudios sobre fuentes alternas de abastecimiento.
- Ejecutar Planes de Expansión de Redes en el Sur.

En el mediano plazo, los PROGRAMAS, son:

- Optimización del Sistema de Distribución y Conducción, según comportamiento de la demanda.
- Ejecutar Planes de Expansión de Redes hacia el Norte por encima de la cota de la Planta de Tratamiento.
- Aumentar la producción de agua potable.

14.1. SERVICIO DE ALCANTARILLADO DOMICILIARIO.

En el corto plazo los PROGRAMAS serán:

- Reposición de redes en la zona de renovación urbana.
- Diagnóstico del Box coulvert de la Quebrada Armenia

En el mediano plazo:

- Reposición de redes de alcantarillado

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL ARMENIA
DOCUMENTO RESUMEN

- Reparación del Box couvert de la Quebrada Armenia.

14.2.SERVICIO DE RECOLECCION Y TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES.

En el corto Plazo:

- Construcción de las obras de recolección y conducción de la zona occidental en su primera etapa.
- Terminar las obras de recolección y conducción del agua residual de la zona sur

En el mediano Plazo:

- Construcción de la planta de tratamiento de aguas residuales.
- Obras de recolección y conducción de las zonas oriental y occidental (II etapa).

En el largo plazo:

Construcción de las plantas de tratamiento de aguas residuales.

14.3 ELECTRIFICACION.

En el corto plazo:

Desarrollo de los Planes de Expansión.

En el mediano Plazo:

- Ampliación del Sistema eléctrico Quindío.
- Ampliación de la Estación Armenia.
- Operación Plena de las Estaciones Tebaida y la Patria.
- Reposición de redes primarias, secundarias y transformadores.

En el largo plazo:

Construcción de infraestructura de transmisión de propiedad de la empresa.

14.4. TELEFONIA.

En el corto plazo:

- Construcción del Proyecto Zona Industrial Tebaida.
- Telefonía inalámbrica.
- Construcción de redes de fibra óptica.
- Ampliación de la cobertura telefónica.

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL ARMENIA
DOCUMENTO RESUMEN

- Telefonía básica local extendida.
- Diseño del Sistema de Información Geográfica.

En el mediano plazo:

- Televisión por cable.
- Proyecto satelital Simón Bolívar.

14.5. DISTRIBUCION DE GAS NATURAL.

En el corto plazo:

- Construcción de la infraestructura estructural en el área urbana del municipio.
- Extensión de las redes de distribución de los sectores suroccidental y norte.

14.6. SERVICIO DE ASEO.

En el corto plazo:

- Diseño del Plan de Gestión.
- Identificación de sitios adecuados para escombreras y rellenos sanitarios o la tecnología escogida por el municipio.
- Adquisición de predios y equipos necesarios para transporte, tratamiento, y disposición final seguras.

ZONA RURAL.

En la zona rural del municipio, en el corto plazo se desarrollarán las acciones necesarias que conduzcan a:

- Asegurar el abastecimiento de agua potable a todos los usuarios.
- Diseñar y Ejecutar programas de saneamiento ambiental para el manejo de las aguas residuales y residuos sólidos.
- Impulsar y promover el uso de fuentes alternativas de abastecimiento de agua.
- Impulsar y promover tecnologías alternativas para la utilización de residuos sólidos.
- Impulsar y promover la protección de las Cuencas Abastecedoras de agua.

Los Programas de Desarrollo de Servicios Públicos Domiciliarios, prestados por el estado, particulares o en forma mixta se ejecutarán de conformidad con sus planes de expansión que serán concordantes con el Plan de Ordenamiento y con los acuerdos que se expidan para tal efecto.

La reglamentación requerida para la eficiente prestación de los Servicios Públicos Domiciliarios, estará contenida en el Estatuto de Servicios Públicos Domiciliarios, que deberá ser formulado en el término de 18 meses contados a partir de la vigencia de éste Acuerdo, que deberá ser adoptado por el Concejo Municipal.

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL ARMENIA
DOCUMENTO RESUMEN

15. SISTEMA DE MANEJO DE ESPACIOS PUBLICOS Y EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS.

Con objeto de consolidar el Plan de espacios públicos y equipamientos para el municipio, se enuncian los siguientes planes, programas y proyectos a corto y mediano plazo:

15.1. ESPACIO PUBLICO.

15.1.1 DEL NIVEL AMBIENTAL.

1. Reconocimiento de las zonas de fragilidad ecológica y de protección de recursos naturales (suelo de protección) que forman parte de la oferta de espacios recreativos y paisajísticos en el ámbito municipal.
2. Conformación del sistema de espacio público entendido como el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes.
3. Recuperación de los ecosistemas que posibiliten la creación de equipamientos y amoblamientos paisajísticos y ecológicos.

15.1.2 DEL NIVEL INTRAURBANO.

A. SUBSISTEMAS DE PLAZAS Y PLAZOLETAS.

La integración del entorno social y ambiental a través de la conformación de la plaza o plazoleta como lugar de encuentro de las comunidades, que facilite la participación en el contexto de Ciudad Educadora.

Como programa tendrá en cuenta tres aspectos sociales para la conformación del subsistema de parques: participación y convivencia, calidad ambiental y recreativa, compatibilidad de usos y caracterización con el entorno.

B. EN EL SISTEMA VIAL MUNICIPAL.

La creación de un sistema vial peatonal que permita al ciudadano la mejor utilización del espacio público y el usufructo del mismo.

Se caracteriza el sistema vial, en lo relativo al espacio público, bajo cuatro aspectos: peatonales, ciclovías, semipeatonales y vehiculares.

Para la implementación de redes de intercomunicación con los principales núcleos y subsectores urbanos, zonas educativas, recreativas, paisajísticas y áreas complementarias se conforma un nuevo modelo urbano a través de circuitos, avenidas, recorridos verdes, cañadas y alamedas.

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL ARMENIA
DOCUMENTO RESUMEN

15.2. EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS.

Este sistema se conforma así:

15.2.1 EQUIPAMIENTO EN SALUD.

La conformación del sistema red estructurante de salud, se realiza incorporando las unidades requeridas a las actuales. Para la expansión y configuración de la red de salud se crean los centros de acuerdo a niveles de demanda actual y cobertura futura, en el corto, mediano y largo plazo.

15.2.2 EQUIPAMIENTO EDUCATIVO.

El sistema educativo se conforma supliendo el déficit en infraestructuras con la adecuación de las actuales, así mismo la utilización del sistema de predeterminación de áreas de cesión, los bienes fiscales, bienes de uso público, que posea la administración municipal, para la configuración del sistema de equipamientos educativos del municipio. Se integrarán al sistema, a corto, mediano y largo plazo, las ciudadelas educativas.

15.2.3. EQUIPAMIENTO RECREATIVO.

Se crea una red de unidades nuclearizadas deportivas que cumplan con las funciones recreativas, competitivas y de esparcimiento de las tres edades: niñez, adolescencia y tercera edad, que a la vez formen parte del gran sistema verde recreativo y cultural de la ciudad.

15.2.4. EQUIPAMIENTO EN TRANSPORTE.

El equipamiento de transporte pertenece al sistema vial a través de las funciones de recepción y despacho de pasajeros con sus respectivos servicios complementarios, para optimizarse la prestación de éste servicio público, a través de amoblamiento, señalización.

15.2.5. EQUIPAMIENTO DE ABASTECIMIENTO DE VÍVERES Y ALIMENTOS.

A corto plazo el municipio establece como programa para el equipamiento de abastecimiento, la consolidación del Centro de Abastos MERCAR. Paralelamente se plantea la recuperación de los siguientes equipamientos: Galería del Retiro - calle 50, Galería Abedules sector Barrio Granada, Galería Gabriel Mejía.

15.2.6. EQUIPAMIENTO EN ASISTENCIA SOCIAL.

Está conformado por la red de servicios sociales complementarios como son sistema de seguridad policiva, emergencias y bienestar social.

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL ARMENIA
DOCUMENTO RESUMEN

15.2.7. RED EQUIPAMIENTOS CULTURALES Y PATRIMONIALES.

Para su conformación se reconocerán los equipamientos relacionados como preinventario en el Documento Técnico de soporte del plan. Serán objeto del proceso establecido en la Ley 397 de 1997.

15.2.8. EQUIPAMIENTO RURAL.

Con objeto de establecer una adecuada implementación de equipamientos en suelo rural se establece el fortalecimiento de MERCAR como complejo comercializador y centro de agronegocios de la región. Lo anterior asociado a la estructuración del modelo de UNIDADES ASOCIATIVAS AGRARIAS, en sus tres variables a mediano plazo y su implementación a largo plazo.

15.2.9. EQUIPAMIENTO ESPECIAL PARA ATENCION DE DESASTRES.

Son las edificaciones indispensables y de atención a la comunidad que trata el Decreto 33 de 1998, reglamentario de la ley 400 de 1997, éstas edificaciones serán localizadas en los planos georeferenciados.

15.3. SISTEMA DE PLANIFICACION AMBIENTAL MUNICIPAL.

CONTENIDO BASICO DEL PLAN: Sin perjuicio de lo que establezca el Acuerdo que adopte el Plan de Gestión Ambiental, éste deberá contemplar las siguientes regulaciones:

- a. Mecanismos de coordinación entre las autoridades municipales y las ambientales conforme a las competencias establecidas en la Ley, tendiente a establecer el Sistema Municipal Ambiental el cual hará parte del Sistema Nacional Ambiental -SINA- organizado mediante la Ley 99 de 1993.
- b. Programas de defensa del espacio público.
- c. Programas de Educación Ambiental, con la participación activa de las organizaciones no gubernamentales de carácter ecológico.
- d. Programas de estímulos a la investigación científica y a la conservación de la Biota. (Flora y Fauna) local
- e. Programas de control y vigilancia sobre las áreas de fragilidad ecológica establecidas en éste Acuerdo.
- f. Programas de reubicación de las comunidades humanas asentadas en las zonas de alto riesgo y de protección y mecanismos de control para la prevención de desastres.
- g. Determinar la reglamentación de carácter policivo para colaborar con las autoridades ambientales en las tareas de preservación y manejos ecológicos.

1. ZONAS DE ESPECIAL SIGNIFICANCIA AMBIENTAL:

En las zonas de especial significancia ambiental no se permitirá ninguna actuación urbanística salvo las que se refieren al manejo ecológico en sí considerado y las referentes al mejoramiento o utilización en beneficio público. El municipio adelantará programas de

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL ARMENIA
DOCUMENTO RESUMEN

relocalización de los asentamientos humanos ubicados en las áreas indicadas en éste artículo, en concordancia con los Acuerdos que se expidan para el efecto.

2? ZONAS DE PROTECCION DE RECURSOS NAURALES: Las cañadas y cañones del área rural y urbana de Armenia por sus restricciones de pendiente son considerados, zonas de protección porque enmarcan: relictos- fragmentos de bosque, movimientos en masa (deslizamientos), factores naturales que proporcionan susceptibilidad a movimientos en masa e inundaciones, formas topográficas que amplifican ondas sísmicas (efecto topográfico), regulación hídrica natural de las aguas lluvias, y descarga y recarga de acuíferos.

3. ZONAS DE RIESGO NATURAL: Son las que representan riesgo por actividad sísmica volcánica y/o de estabilidad de suelos.

En las áreas de riesgo natural no se permitirá ninguna actuación urbanística, salvo las que se refieren a su manejo ecológico, mejoramiento o utilización en beneficio público.

El municipio adelantará programas de relocalización de los asentamientos humanos ubicados en las áreas indicadas en éste artículo, en concordancia con los Acuerdos que se expidan para el efecto.

4. ZONAS DE RECUPERACION Y/O MEJORA AMBIENTAL: Son aquellas que han sufrido deterioro y presentan diferentes tipos de degradación, bien sea por factores antrópicos y/o naturales, o por ser causa de procesos indeseables que requieren intervención.

5. ZONAS DE PRODUCCION ECONOMICA: Son aquellas destinadas para la producción minera, agrícola, pecuaria, forestal, industrial, de hidrocarburos y turística.

6. ZONAS CON RESTRICCIÓN DE USO: Son aquellas que por sus condiciones naturales o de uso potencial tienen restricciones para la infraestructura y su identificación corresponde a los estudios técnicos pertinentes.

Las Zonas establecidas en éste artículo están determinadas en el estudio técnico contenido en los documentos soportes del Componente Ambiental aprobado por la C.R.Q.

15.4. SISTEMA DE VIVIENDA.

Con objeto de consolidar el Sistema de Vivienda, en el municipio se establece la siguiente categorización: vivienda nueva, vivienda de interés social, mejoramiento integral, y planes de vivienda asociativa. Estableciéndose las siguientes acciones, planes, programas y proyectos a corto, mediano y largo plazo:

15.4.1. VIVIENDA NUEVA.

1. Se define como directriz y parámetro la localización de vivienda nueva para todos los rangos socioeconómicos en los terrenos que existen en los sectores sur y norte de la ciudad. En un área urbanizable bruta de 157.5 hectáreas (6.99%) del perímetro urbano, para cubrir la demanda efectiva futura del municipio.

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL ARMENIA
DOCUMENTO RESUMEN

2. Se constituye el Sistema Municipal de Vivienda, el cual esta integrado por las entidades públicas y privadas que cumplen funciones conducentes a la construcción, mejoramiento, reubicación, habilitación, financiación y legalización de títulos de propiedad cuya función permanente será la de coordinación, planeación, ejecución, seguimiento y autoevaluación de actividades realizadas por las diferentes entidades que lo integran.
3. Se asume el tratamiento de Redesarrollo Renovación Urbana para renovar zonas homogéneas de la ciudad que están en deterioro físico y con conflictos de uso.
4. Los proyectos de Vivienda nueva deben incluir en el diseño urbanístico, adecuadas vías de acceso, servicios públicos domiciliarios, provisión de los espacios públicos y áreas necesarias para la vida en comunidad equipamiento colectivo de interés público y/o social, recreación, salud, cultura.
5. Adelantar acciones conducentes a la implementación de diseños y proyectos de un modelo de gestión urbana colectiva.
6. Adelantar acciones conducentes a la creación del Observatorio Inmobiliario de la Ciudad,
7. Se propicia, apoya y fomenta la tendencia natural a la agrupación en pequeñas villas autosuficientes, agroproductivas dentro del contexto de villa rural por sistema asociativo.

15.4.2 VIVIENDA DE INTERES SOCIAL.

1. Desarrollar en asocio con entidades privadas u ONG'S, o directamente por las entidades públicas, programas de construcción de V.I.S.
2. Ofrecer para los habitantes de Armenia, un espacio social y en el territorio posibilitando el asesoramiento necesario para su orientación personal y vocacional en artes y oficios creando la primera Villa del Trabajo y la Vida.
3. Se asume como *demanda efectiva* de V.I.S. la determinada por el estudio de oferta y demanda de V.I.S. Armenia 1998 el cual es de *10.137 viviendas* con carácter social de una demanda potencial de 42.589 viviendas para los estratos 1, 2 y 3.
4. Los Planes Parciales correspondientes determinarán la forma de definir la localización de los terrenos para la vivienda de interés social, tendientes al cumplimiento de los porcentajes establecidos en el numeral uno de vivienda nueva.

15.4.3 MEJORAMIENTO INTEGRAL.

1. El Fondo Municipal de Vivienda de Interés Social adelantará los programas de mejoramiento integral señalados en el Documento Técnico de Soporte del Plan de Ordenamiento.

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL ARMENIA
DOCUMENTO RESUMEN

2. Se establece como prioridad los tratamientos de mejoramiento integral de asentamientos incompletos o inadecuados, y la reubicación de los asentamientos humanos localizados en zonas de alto riesgo.
3. Se desarrollan programas y proyectos de mejoramiento integral *de vivienda rural*, con el fin de contribuir a incrementar los niveles en convivencia, de recuperar el deterioro del medio ambiente y en particular mejorar la calidad de vida de la población rural.
4. Los programas de mejoramiento integral de vivienda que desarrolle el Municipio a través del Fondo Municipal de Vivienda serán en forma concertada con otras entidades públicas y estarán dirigidos a beneficiar a la población de bajos ingresos (1 y 2, estratos socio-económicos) de los asentamientos de desarrollo inadecuado o incompleto.
5. Adoptar los criterios de intervención contenidos en el Plan de Acción Interinstitucional para el programa de mejoramiento integral “Vivir con Dignidad”.

15.4.4 PLANES DE VIVIENDA ASOCIATIVOS.

Reconocer las formas asociativas de ejecución de vivienda por autogestión y autoconstrucción como un mecanismo efectivo de integración y participación de la comunidad.

16. TRATAMIENTOS.

Es un mecanismo regulador del desarrollo urbano, comprende el conjunto de normas a aplicarse en un área urbana determinada para que ella defina o adecúe sus actividades, en usos e intensidad a la forma y estructura deseada o propuesta.

Para efectos de la clasificación y definición de los tratamientos se consideran las áreas morfológicas homogéneas en función de su grado de desarrollo a saber: en sectores desarrollados, en sectores sin desarrollar y en sectores de desarrollo incompleto o inadecuado.

En las áreas morfológicas homogéneas que estén en *SECTORES DESARROLLADOS*, se aplicarán los tratamientos de: desarrollo, conservación, renovación urbana (redesarrollo), consolidación, mejoramiento integral (rehabilitación), reubicación (substitución o traslado).

EN SECTORES SIN DESARROLLAR, se aplicarán los tratamientos de: desarrollo completo y de desarrollo progresivo.

EN SECTORES DE DESARROLLO INCOMPLETO O INADECUADO, se aplicarán los tratamientos de mejoramiento integral y de reubicación.

TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN. Es aquel a ser aplicado en sectores desarrollados que requieren de normas tendientes a mantener y preservar los valores patrimoniales, históricos, arquitectónicos – urbanísticos, y ambientales.

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL ARMENIA

DOCUMENTO RESUMEN

TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA. Es el orientado a mantener las características físicas de aquellas estructuras y/o sectores de la ciudad que sirvieron de escenario a hechos de importancia histórica.

TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA-URBANÍSTICA. Es el orientado a la conservación de las características volumétricas y ambientales de aquellos lugares donde se consideren que existen valores arquitectónicos, urbanísticos que deben preservarse como testimonio de un momento específico del desarrollo urbano de la ciudad.

TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN AMBIENTAL. Orientado a mantener áreas con las características fisico-naturales o biofísicas actuales, preservarlas, protegerlas con sus usos y estructuras que estén cumpliendo una función ambiental adecuada.

TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN. Es aquel dirigido a regular la incorporación de nuevos terrenos al proceso de urbanización 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 y de servicios públicos.

TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN (REDESARROLLO). Es aplicado en sectores desarrollados en proceso de fuerte deterioro, que requieren de acciones integrales de intervención sobre el espacio urbano, de uso público y privado que permitan su recuperación y adecuación a la forma y estructura urbana propuestas en el Plan de Ordenamiento Territorial.

TRATAMIENTO DE DESARROLLO. Es aplicado a las futuras áreas urbanizables dentro del perímetro urbano, pueden ser consideradas de desarrollo prioritario para la consolidación o transformación de la forma o estructura urbana.

También pueden ser de desarrollo progresivo, definidas en el tiempo por etapas de urbanización, principalmente se aplica a la Vivienda de Interés Social.

TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL (REHABILITACIÓN). Es aplicado a los desarrollos incompletos o inadecuados que presentan ciertos asentamientos humanos hasta alcanzar niveles normales de urbanismo y de vida a través de procesos como:

Mejoramiento por Regularización: Consiste en la acción coordinada entre la Comunidad y la Administración Municipal previa habilitación y/o legalización del desarrollo tendiente a la complementación de los Servicios Públicos Domiciliarios, del Equipamiento Comunitario y de programas que contemplen las condiciones particulares de cada asentamiento en lo físico, económico y social.

Mejoramiento por Habilitación: Consiste en la acción conjunta y coordinada entre la Comunidad y la Administración Municipal tendiente a dotar de infraestructura física, de equipamiento colectivo de programas y proyectos sociales provisionales o definitivos considerados indispensables para una subsistencia digna a los asentamientos humanos.

Mejoramiento por Legalización: Consiste en la aprobación definitiva del asentamiento humano, previo cumplimiento de las obligaciones administrativas, urbanísticas y de

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL ARMENIA

DOCUMENTO RESUMEN

saneamiento en coordinación Comunidad y Administración Municipal, como pueden ser: titularización de predios, diseños definitivos de loteo entre otros, incorporación como suscriptores a las empresas de Servicios Públicos Domiciliarios.

TRATAMIENTO POR REUBICACIÓN. Es el aplicado para asentamientos humanos de desarrollo inadecuado que por sus condiciones de ubicación en zonas de alto riesgo presentan peligro para la integridad de las comunidades que lo habitan y que a juicio de las autoridades competentes deben ser sustituidos o trasladados a otro lugar de óptima condición.

Si el riesgo es mitigable en el mismo sitio se puede aplicar la *Relocalización* dentro del área del asentamiento siempre que existan las condiciones físicas ambientales necesarias de estabilidad.

16.1. DETERMINACIÓN DE TRATAMIENTOS.

Tratamiento de Conservación Histórica-Urbanística-Arquitectónica.

Se definen los inmuebles o bienes patrimoniales de conservación histórica, arquitectónica y cultural delimitados en el Atributo Equipamiento Colectivo y Espacio Público.

Los bienes o inmuebles patrimoniales relacionados deben ser protegidos, mantenidos y conservados; no podrán ser demolidos, debiendo sus propietarios cumplir con cabalidad con las exigencias de restauración, conservación, preservación y mantenimiento exigidas por el nuevo Consejo de Cultura y Patrimonio Arquitectónico Municipal. Todos los bienes o inmuebles estarán bajo su tutela, el cual actuará sobre la base de un plan de conservación para determinar las exigencias en las intervenciones y mantenimiento de cada uno de los bienes patrimoniales.

El procedimiento de declaratoria de un bien patrimonial de conservación arquitectónica del municipio, se registrará por lo dispuesto en la Ley 397 de 1997, Ley General de Cultura y sus Decretos reglamentarios.

Tratamiento de Conservación Ambiental.

Se definen las siguientes áreas del municipio:

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.

Microcuencas 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.

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL ARMENIA

DOCUMENTO RESUMEN

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 (parque La Secreta).

Tratamientos de Renovación Urbana (Redesarrollo).

Se definen las siguientes áreas

- La Cejita a Tres esquinas entre Calles 26 y 53 y áreas aledañas a carreras 18 y 19, (incluye zona industrial, trilladoras, embotelladoras).
- Barrios: Santander, Boyacá, Santafé, Obrero, Cincuentenario y Popular.
- Galería: calles 17 a 11 entre carreras 16 y 18.
- Tres esquinas, Centro de Rehabilitación San Bernardo, Barrio Farallones.
- Estadio San José, Batallón Cisneros.
- Estación del ferrocarril y barrios aledaños.
- Area industrial Bavaria.

Tratamiento De Consolidación.

Se definen los sectores Norte y Sur de la ciudad que presentan vacíos urbanos y se encuentran en proceso de construcción, y de completar su desarrollo y ordenamiento.

Sector Norte: terrenos ubicados en la Avenida Bolívar entre la Glorieta Vásquez Cobo y Calle 2 consolidándose los usos de Servicios y Comercio Especializado complementario a lo residencial en los barrios: Alcázar, Nueva Cecilia, Fundadores, Profesionales, Providencia, Castellana, La Campiña, El Nogal, La Fogata, Los Laureles, Coinca, La Suiza.

Sector Norte: terrenos ubicados en la Avenida 19 de Enero desde la Glorieta Las Palmas hasta la Calle 22N. Consolidándose el uso residencial aledaños a los barrios Bulevar Niza, Sorrento, Yulima, Proviteq, Mercedes del Norte.

Sector Sur: terrenos aledaños a las urbanizaciones Bosques de Pinares, Guadales de la Villa, Puerto Espejo y demás lotes posibles de consolidar los vacíos del sector Sur de la ciudad.

Tratamiento de Rehabilitación. (Proceso de Mejoramiento).

Se definen las siguientes áreas morfológicas homogéneas en los siguientes sectores de la ciudad:

- Cra. 13 entre calles 7 y 19 Centro de la ciudad
- Barrio Guayaquil.
- Barrios Uribe y cafetero.
- Barrios Galán, Granada, Las 60 casas, La Cabaña, Los Alamos.
- Las acacias, Calle 48 desde carreras 20 y 25.
- Barrios Berlín, Corbones, La Arboleda, Santa Rita, San José.
- Avenida Las Américas Carreras 23 a 28.

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL ARMENIA DOCUMENTO RESUMEN

Dichas áreas presentan condiciones físicas de antigüedad, arquitectura tradicional, equipamientos urbanos óptimos, infraestructura urbana subutilizada.

Tratamiento de Desarrollo Completo.

Son aquellos predios vacantes al interior del perímetro urbano representativos en extensión como lo son:

- Hacia el sur: fincas Bretaña, Paraíso, Puerto Espejo y otras.
- En el norte: Av. Centenario, 19 de Enero, Av. Bolívar
- En el occidente: Sector La Patria

Tratamiento de Desarrollo Progresivo.

Se definen los predios a desarrollar programas de vivienda por autogestión comunitaria o autoconstrucción; las organizaciones de vivienda en la ciudad que estarán en este tratamiento de desarrollo progresivo serían en primera instancia las siguientes: Unión Quindiana, Marbella, Villa Inglesa, Antonio Nariño, Primero de Mayo, Villa Pastora, Villa Aurora o Veracruz, Villa Quindío, Alameda. Y se incorporarán los futuros planes de vivienda que concerten su asistencia técnica, jurídica y social con los estamentos públicos.

Para el tratamiento de desarrollo de nuevos programas de Vivienda de Interés Social en la ciudad se plantean delimitar unidades de actuación urbanísticas que cumplan con todos los parámetros y directrices para la localización en suelo urbano de terrenos para atender la demanda de VIS que serán objeto de iniciativas pública, privada o mixta, cumpliendo el proceso de concertación.

Por iniciativa pública o privada, determinar en el sector de la ciudad el distrito de VIS en los terrenos aledaños a Puerto Espejo y en el sector Norte de la ciudad en los terrenos aledaños al asentamiento urbano Salvador Allende.

Tratamiento de Mejoramiento Integral.

Son los sectores definidos en el atributo Vivienda de desarrollo inadecuado o incompleto que presentan los diferentes procesos de legalización, rehabilitación, reubicación o regularización.

El principio urbano de la estrategia de diseño será el reordenamiento y mejoramiento barrial con un proceso de relocalización de viviendas en los sectores de la Vieja Libertad y de Patio Bonito complementado con procesos de legalización, habilitación y reubicación de viviendas, consolidando áreas vacantes.

16.2. PLANES PARCIALES.

16.2.1. DEFINICIÓN.

Son los instrumentos por los cuales se desarrolla y complementa las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial, se aplican a áreas determinadas del suelo urbano o del

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL ARMENIA
DOCUMENTO RESUMEN

suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante Unidades de Actuación Urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales.

16.2.2. CONTENIDO.

Cada Plan Parcial incluirá por lo menos los siguientes aspectos que en todo caso deberán ser compatibles con el contenido estructural del Plan de Ordenamiento Territorial:

- a) La definición precisa de los objetivos y directrices urbanísticas específicas que orientan la correspondiente intervención urbana, así como la definición de las políticas y directrices, las cuales tienen como fin la definición de la vocación del sector objeto del plan hacia la ciudad y en algunos casos a la región.
- b) Definición de la estrategia territorial, que plasme en el espacio urbano diversas alternativas de ordenamiento.
- c) Definición de la estructura del sistema del espacio público, que incluye la incorporación de los sistemas estructurantes definidos por el Plan de Ordenamiento territorial y los sistemas secundarios y locales propuestos, enmarcados dentro de la estrategia territorial. Entre otros, la definición del trazado del espacio público y las vías, de las redes secundarias de abastecimiento de servicios públicos domiciliarios, la localización de equipamientos colectivos de interés público o social, espacios públicos y zonas verdes destinados a parques, complementarios del contenido estructural del plan de ordenamiento territorial.
- d) Definición de la forma de ocupación del espacio interior, las manzanas y los usos específicos del suelo. Entre otros aspectos se debe determinar: Asignación de usos principales y complementarios, definición de las tipologías de edificaciones y delimitación predial y paramentación, las formas de acceso a las manzanas y a las edificaciones, la ocupación máxima y áreas construibles por uso de los predios, la definición de las volumetrías de las edificaciones para determinar la superficie edificable total y la capacidad y localización de parqueos y estacionamientos.
- e) Estrategia de gestión, en la cual se define la forma o formas como se llevará a cabo la intervención urbana. Deberá contemplar los sistemas de gestión, la estrategia financiera y la estrategia institucional, la adopción de los instrumentos de manejo y gestión 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 entre otros.
- f) Los programas y proyectos urbanísticos, que constituyen la descripción general de las intervenciones a ser ejecutadas, las cuales deben definirse de forma preliminar al nivel de perfil y detallando la cuantificación de áreas y costos aproximados.
- g) El plan de etapas, que incorpora la variable temporal del plan, fija los plazos de ejecución, los plazos para dar cumplimiento a las obligaciones de cesión, reparto y urbanización, la estimación del tiempo de ejecución entre otras.
- h) Simulación urbanística financiera, constituye la técnica mediante la cual, al interior de la fase de formulación del plan parcial, se modelan y balancean los escenarios de

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL ARMENIA
DOCUMENTO RESUMEN

ocupación del territorio desde el punto de vista del aprovechamiento urbanístico de los inmuebles por un lado y los costos y la rentabilidad de la intervención, por el otro, para definir de ésta forma el esquema financiero y los sistemas de gestión a ser empleados, de forma tal que den viabilidad al plan.

- i) El o los proyectos de delimitación proyectada de unidades de actuación urbanística y de integración inmobiliaria o reajuste de tierras si fuere el caso.
- j) 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.

16.2.3. CRITERIOS PARA SU ELABORACION.

En la delimitación de las áreas contempladas en Planes Parciales, para el municipio de Armenia, se tuvieron en cuenta los siguientes criterios:

- Plan de Desarrollo.
La coherencia con las estrategias generales sobre uso y ocupación del suelo del Plan de Ordenamiento Territorial.
- La atención integral de problemas particulares de determinadas zonas urbanas o de expansión urbana;
- El carácter morfológico homogéneo del área afectada;
- La viabilidad económica y financiera de las acciones y actuaciones urbanísticas necesarias para su ejecución.

16.2.4 OBJETIVOS Y DIRECTRICES.

Se enmarcarán dentro de los siguientes conceptos, en función de las características del área afectada:

a. Planes Parciales de Renovación Urbana o Redesarrollo.

Aplicables a sectores urbanos, que requieren de modificaciones sustanciales al uso de la tierra y de las construcciones, con miras a una utilización más eficiente del suelo. En estos casos, los planes parciales preverán habilitar y el mejoramiento de las infraestructuras, equipamiento y espacio público necesarios para atender las nuevas densidades y usos del suelo asignados a la zona. Para el municipio, se establecen y se localizan.

1. Tres Esquinas.
2. La Estación.
3. Mirador de la 18.
4. Falla Armenia – Quebrada Armenia.

a. Planes Parciales de Mejoramiento Integral:

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL ARMENIA DOCUMENTO RESUMEN

Para sectores de la ciudad desarrollados de forma incompleta o con condiciones deficitarias en la provisión de equipamientos, zonas recreativas, servicios públicos, vías de acceso, calidad de la vivienda, entre otros factores, que requieren de acciones integrales para su articulación a la estructura urbana de la ciudad. Para alcanzar el objetivo de la política de mejoramiento se plantean intervenciones que comprenden acciones tanto físicas, como de desarrollo social, económico y de participación ciudadana para superar deficiencias físicas y comunitarias, proponiéndole a la ciudad la construcción colectiva y sostenible para su desarrollo.

Objetivos específicos.

- Mejoramiento barrial tendiente a mejorar el entorno urbano, a través de acciones conjuntas entre la comunidad y el sector público que mejoren el nivel de vida de los habitantes.
- Mitigación de riesgos: Posibilitándole a la comunidad que se encuentra en riesgo medio una nueva opción de vida utilizando los mecanismos de relocalización y reubicación.
- Fortalecimiento de la participación social y comunitaria. En armonía con la Reforma administrativa se busca un nuevo proceso de construcción de ciudadanos con influencia y participación directa en su desarrollo.
- Fortalecimiento de desarrollo institucional integral.

Para el Municipio los Planes Parciales de Mejoramiento Integral serán:

1. Vieja Libertad
2. Patio Bonito

a. Planes Parciales de Desarrollo:

Para áreas que a pesar de su localización dentro del perímetro urbano no han sido urbanizadas.

1. Bretaña
2. El Paraíso
3. 19 de Enero
4. Centenario
5. MERCAR

- Planes Parciales de Desarrollo de VIS.

Objetivo y Estrategia de Diseño:

Para nuevos programas de VIS en el municipio se plantea **delimitar Unidades de Actuación Urbanísticas** que cumplan con todos los parámetros y directrices para la localización en suelo urbano de terrenos para atender la demanda de VIS que serán objeto de iniciativa pública.

- En el sector sur de la ciudad: Distrito de VIS Puerto Espejo
- En el sector Norte de la ciudad: Distrito de VIS Salvador Allende

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL ARMENIA DOCUMENTO RESUMEN

La aplicabilidad de los instrumentos de gestión será posible con un proceso de concertación con entidades públicas y de los particulares propietarios de los terrenos, con un ámbito de actuación urbana integral en materia de desarrollos nuevos.

El Fondo Municipal de Vivienda emprenderá la realización de programas de desarrollo nuevos, haciendo énfasis en atender los procesos de reubicación y asistencia técnica, jurídica, administrativa, y social. En los siguientes planes de vivienda:

- El Alba
- Fase final de la urbanización La Patria, y otros.

Se busca promover igualmente como factor productivo en el tema de vivienda, el programa La Villa del Trabajo y las Unidades Asociativas Agrícolas en el área rural del municipio.

d. Planes Parciales de Expansión Urbana.

Para la incorporación de suelo de expansión urbana al suelo urbano. Estos Planes Parciales serán necesarios para todo proceso de incorporación.

1. La Maravilla
2. San Juan
3. Puerto Espejo

Estos planes serán objeto de iniciativa privada, pública o mixta.

e. **Planes Parciales para revisión de la norma urbanística general del Plan de Ordenamiento Territorial**

En determinadas áreas del suelo urbano, de expansión urbana. Podrán desarrollarse posteriormente siguiendo los criterios aquí establecidos cuando se requiera modificar alguna disposición general contenida en el Plan de Ordenamiento Territorial.

f. **Planes Parciales para Mejoramiento de Espacio Público:**

Para sectores que requieren de la creación o transformación de los elementos del espacio público. el Plan de Ordenamiento Territorial propone el Plan Parcial Centro.

16.2.5. DELIMITACION, ESTRATEGIAS DE DISEÑO E INSTRUMENTOS PARA SU IMPLEMENTACION.

Se consideran los siguientes:

1. **TRES ESQUINAS.**

- Delimitación.

Es el comprendido entre la calle 48, glorieta Tres Esquinas, vía el Caimo hasta parque cementerio Jardines de Armenia, vía el Edén, hasta Avenida Montecarlo y calles 50 y 48 vía Pueblo Tapao hasta colegio Rufino sur.

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL ARMENIA
DOCUMENTO RESUMEN

- Objetivo y Estrategia de Diseño.

Se debe tener en cuenta el carácter homogéneo a resolver de conflicto de uso industrial mediano que se de incompatible con otras actividades, formulando las áreas del eje vial el Edén como áreas que albergarán los desplazamientos de trilladoras, depósitos de embotelladoras y otros, mas el mecanismo de viabilidad económica y financiera de las acciones urbanísticas a ejecutar. Requiere modificación sustancial del uso de la tierra y de las construcciones.

- Instrumentos para su implementación.

De Gestión: Unidad de actuación por gestión privada o mixta. Ambito de actuación urbana integral en área homogénea a través de instrumentos de integración inmobiliaria, cooperación entre partícipes, plusvalía, valorización.

2. LA ESTACIÓN.

- Delimitación.

Es el comprendido desde la calle 30 vía Montenegro hasta la futura Avenida Santander delimitada por la Quebrada Armenia; incluye los barrios Salazar, Berlín, Montevideo Central, Cincuentenario hasta la calle 26 carrera 19.

- Objeto y Estrategia de Diseño.

La valoración del inmueble arquitectónico como es la Estación y su complejo de vestigio urbanístico, que permita la refuncionalidad urbana con el mejoramiento del entorno aledaño (barrios Salazar, cincuentenario, Berlín, entre otros) y estableciendo como lineamiento de urbanismo, definir el patrimonio histórico, arquitectónico -urbanístico de los inmuebles Castillo Getsemaní, Trilladora Armenia, Estación del Ferrocarril, entre otros.

- Instrumentos para su ejecución.

De Gestión: El mecanismo que hace viable la compensación en tratamientos de conservación histórico y arquitectónicos mediante la transferencia de derechos de construcción y desarrollo (Decreto Reglamentario 151 de 1998).

3. MIRADOR DE LA 18.

- Delimitación.

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL ARMENIA
DOCUMENTO RESUMEN

Es el comprendido desde la calle 48 entre futura carrera 20 y 18 hasta la calle 26 incorporando los barrios Aldea, Uribe, Cafetero, Rincón Santo, Santafé, Obrero Municipal, Boyacá y Mirador. Involucra el proyecto Parador de la Secreta como área de influencia.

- Objetivo y Estrategia de Diseño.

Recuperar para la ciudad, el paisaje involucrado con servicios recreativos, comerciales y el uso residencial como una amalgama de actividades socioeconómicas que le dan valor al sector a intervenir en uso público y privado.

- Instrumento para su implementación.

De Gestión: unidades de actuación por gestión pública o mixta. Ambito de actuación urbana integral en materia de renovación ya sea por encargo fiduciario, integración inmobiliaria, cooperación entre partícipes, expropiación y otros.

- Delimitación de Unidad de Actuación Urbanística.

Considerar el Parque de la Secreta como una Unidad de Actuación con vocación recreativa, deportiva y de servicios complementarios dando el carácter de parque Eco-Recreativo turístico.

4. FALLA ARMENIA - QUEBRADA ARMENIA.

- Delimitación.

Es el comprendido entre carrera 19 y 20 desde la calle 7 hasta la calle 23 subiendo hasta la Cooperativa de Caficultores carrera 23 continuando por la carrera 24A barrio La Divisa, Mirador el Bosque, parte de Corbones hasta el Alto de Niágara empalmando con la carrera 23E hasta el cruce aledaño al Sagrado Corazón y área aledaña carrera 20 Boca del Túnel.

- Objetivo y Estrategia de Diseño.

En las áreas de influencia de la falla geológica Armenia y de la Quebrada Armenia con miras a prevenir y disminuir riesgos geológicos sísmicos, por asentamientos y por licuefacción en el uso de la falla, y recuperar el área de protección natural de quebrada como recurso en sus quince (15) metros a lado y lado y restringir las infraestructuras y construcciones que existen sobre ella.

- Instrumentos para su ejecución.

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL ARMENIA
DOCUMENTO RESUMEN

De Gestión: El mecanismo que hace viable la compensación en tratamientos de conservación ambiental mediante la transferencia de derechos de construcción y desarrollo (Decreto Reglamentario 151 de 1998).

5. VIEJA LIBERTAD.

Objetivo y Estrategia de diseño:

- Elevar el nivel de la calidad de vida de los habitantes del sector, para un mejor bienestar social mitigando sus deficiencias físicas de habitabilidad.
- El principio urbano de la estrategia de diseño será el reordenamiento y mejoramiento barrial con un proceso de relocalización de viviendas.

Instrumentos de Gestión:

Unidad de actuación por gestión pública o mixta, donde se aplique el reajuste de tierras e integración inmobiliaria, cooperación entre partícipes, en general reparto equitativo de cargas y beneficios.

Delimitación de Unidad de Actuación Urbanística.
Se incluye todo el radio de acción de la vieja libertad.

6. PATIO BONITO

Objetivo y Estrategia de Diseño.

- Aplicación de diversos tratamientos de usos que ayuden al mejoramiento barrial de un sector central de la ciudad, contemplando:: Conservación ambiental, mejoramiento integral con procesos de legalización, habilitación y reubicación con tratamiento de nuevos desarrollos y consolidando áreas o lotes vacantes que ayudarán a elevar el nivel de vida de los habitantes de los asentamientos humanos de la Florida, Guayaquil bajo, Patio Bonito, Alberto Zuleta, Buenos Aires y la María.

Instrumentos de Gestión:

Unidad de Actuación por gestión pública o mixta, con un ámbito de actuación urbana integral en materia de mejoramiento, ya sea por integración inmobiliaria, expropiación, cooperación entre partícipes y otros. Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística. Las Unidades resultantes de la ejecución del Plan Parcial para el mejoramiento integral del sector.

Buenos aires bajo (Los sectores que no son considerados en el Acuerdo como zona de riesgo natural alto).

7. CENTRO

- Delimitación.

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL ARMENIA
DOCUMENTO RESUMEN

Es el comprendido entre calle 26 hasta la carrera 11 Avenida República de Líbano hasta calle 10 continuando hasta la carrera 16 sector galería centro como Unidad de Actuación Urbanística limitada por carrera 19 y carrera 16.

- Objetivo y estrategia de Diseño.

Definir el sistema del espacio público en el centro de la ciudad que incluye la incorporación de un nuevo sistema vial (anillo perimetral), definiendo el trazado del espacio público y el carácter de las vías, la localización de zonas verdes destinada a parques y la articulación en red de equipamientos colectivos. Propendiendo por la cualificación urbana, la racionalidad del tránsito, y la generación de espacios para el encuentro y el intercambio ciudadano en correspondencia con la estrategia de Humanización de la ciudad, sus lineamientos de acción, serán:

1. Descongestionamiento y nuevas conexiones viales.
2. Reorganización de los sentidos viales.
3. Plan de Ordenamiento Urbano (Reglamentación y normatividad)
4. Relocalización de ventas callejera
5. Reestructuración de rutas y paraderos urbanos.
6. Incentivos para la localización de parqueaderos en el anillo perimetral central.
7. Determinación de zonas azules y amarillas.
8. Articulación en red con el sistema de espacios públicos y equipamientos colectivos (parques y plazoletas).

- Instrumento para su implementación.

De gestión: La cooperación entre partícipes, la participación en la plusvalía, la expropiación por vía administrativa y otros como determinar el desarrollo o la construcción prioritaria de inmuebles que ayuden a la dotación de espacio público.

- Delimitación de Unidad de Actuación Urbanística.

Incluye la plaza de mercado y su área de influencia que requiere de la creación y transformación de elementos del espacio público.

16.2.6. PROCEDIMIENTO PARA SU FORMULACION Y ADOPCIÓN.

Los Planes Parciales pueden ser elaborados por el municipio o propuestos ante éste para su aprobación por las comunidades o particulares interesados en su desarrollo. de acuerdo con los parámetros que a continuación se indican:

La adopción de Planes Parciales para el municipio, seguirá las siguientes etapas:

- Etapa preliminar
- Diagnóstico
- Formulación

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL ARMENIA
DOCUMENTO RESUMEN

- Aprobación
- Implementación y seguimiento

Cada una de éstas etapas será desarrollada de conformidad a lo establecido en el Decreto 1507 del 04 de agosto de 1998.

16. UNIDADES DE ACTUACION URBANISTICA.

La Unidad de Actuación Urbanística corresponde a un área conformada por uno o varios inmuebles, cuyo proyecto de delimitación debe quedar explícitamente señalado en el Plan Parcial, la cual debe ser urbanizada o construida en tratamientos de renovación urbana o redesarrollo en el suelo urbano 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 las cargas y los beneficios. Las Unidades de Actuación Urbanística a desarrollarse mediante gestión pública, privada o mixta, son:

- Parque La Secreta
- Barrio Vieja Libertad.
- Barrio Buenos Aires Bajo
- Distrito de Vivienda de Interés Social Puerto Espejo
- Programa de Vivienda nueva de Interés Social Salvador Allende.
- Plaza de Mercado y su área de influencia.

Las Unidades de Actuación Urbanística se desarrollarán con base en los Planes Parciales previstos en los artículos anteriores sus elementos y procedimientos corresponden a los contemplados en la Ley 388 de 1997, y sus Decretos Reglamentarios.

17. PROGRAMA DE EJECUCION.

El programa de ejecución de la presente administración se ejecutará con base en el Plan de Desarrollo Acuerdo No. 011 de 1998 y en el Plan de Inversiones correspondiente teniendo en cuenta los Acuerdos de presupuesto aprobados para cada vigencia.

17.1. INSTRUMENTOS DE GESTION Y FINANCIACION.

El Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Armenia, adopta como instrumentos de gestión, los contenidos en la Ley 388 de 1997, que apuntan a la gestión del suelo o a la financiación de la operación urbana que se pretenden acometer para los Planes Parciales delimitados en el artículo 31 del presente Acuerdo, se consideran como:

17.1.1 INSTRUMENTOS DE GESTION SOBRE EL SUELO.

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL ARMENIA
DOCUMENTO RESUMEN

Aquellos que posibilitan intervenir directamente sobre la estructura predial y afectar los derechos sobre la propiedad, siendo ellos:

- Integración Inmobiliaria y Reajuste de Tierras.
- Cooperación entre Partícipes.
- Enajenación Voluntaria, Expropiación por Vía Judicial y Expropiación Administrativa.
- Declaratoria de Utilidad Pública.
- Derecho de Preferencia.
- Declaratoria de Desarrollo y Construcción Prioritarios: Habrá lugar a la iniciación del proceso de enajenación forzosa en pública subasta, por incumplimiento de la función social de la propiedad, de los siguientes terrenos:
 - a. Los localizados en el suelo de expansión, de propiedad pública o privada, declarados como de desarrollo prioritario, que no se urbanicen dentro de los TRES años siguientes a su declaratoria.
 - b. Los que siendo urbanizables no han sido urbanizados localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, declarados de desarrollo y construcción prioritario, que no se urbanicen dentro de los DOS años siguientes a su declaratoria.
 - c. Los urbanizados sin construir, localizados en suelo urbano de propiedad pública o privada, como de desarrollo y construcción prioritaria, que no se construyan dentro de los DOS años siguientes a su declaratoria.

17.1.2 INSTRUMENTOS DE FINANCIACION.

Posibilitarán la recuperación de cargas urbanísticas, el mayor valor generado por ellas, o establecerán mecanismos de compensación frente a las inequidades que producen los procesos de planificación y que permiten ampliar los mecanismos de financiación del Desarrollo urbano para el municipio. Teniendo en cuenta la inclusión de los nuevos instrumentos financieros en el código de rentas del municipio.

a. Captación de Plusvalía. Es la posibilidad de participar en el mayor valor de los precios del suelo, causado por las decisiones contenidas en el presente Plan de Ordenamiento o posteriormente en los Planes Parciales o Unidades de Actuación, donde se permita una mayor intensidad en el uso del suelo o en la ocupación de determinado predio.

b. Contribución de Valorización. Permitirá la financiación anticipada de obras públicas en función del beneficio que genere en determinado sector de la ciudad, de conformidad con el código de rentas municipal actual.

c. Compensación en tratamientos de conservación. Los propietarios de terrenos o inmuebles determinados en los planes de ordenamiento territorial o en los instrumentos que lo desarrollen como de conservación histórica, arquitectónica o ambiental, deberán ser compensados por esta carga, mediante la aplicación de compensaciones económicas, transferencias de derechos de construcción y desarrollo, beneficios y estímulos

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL ARMENIA
DOCUMENTO RESUMEN

tributarios u otros sistemas que se reglamenten, tendrán en cuenta lo establecido en el Decreto 151 de 1998.

d. Fondos de Compensación. Como mecanismos para asegurar el reparto equitativo de las cargas y beneficios generados en el ordenamiento urbano y para garantizar el pago de compensaciones en razón de cargas urbanísticas de conservación, las administraciones municipales y distritales podrán constituir fondos, los cuales podrán ser administrados mediante encargos fiduciarios.

e. Derechos adicionales de construcción y desarrollo. La administración Municipal previa autorización del Concejo Municipal a iniciativa del Alcalde podrá emitir y colocar en el mercado títulos valores a los derechos adicionales de construcción y desarrollo permitidos para determinadas zonas o subzonas con características geoeconómicas homogéneas, que hallan sido beneficiada de las acciones urbanísticas generadoras de plusvalía, como un instrumento alternativo para hacer efectiva la correspondiente participación municipal en la plusvalía generada. La unidad de medida de los derechos adicionales es un metro cuadrado de construcción o de destinación a un nuevo uso, de acuerdo con el hecho generador correspondiente.

f. Pagares y Bonos de Reforma Urbana. Consiste en la posibilidad de emisión de títulos de deuda pública como forma de pago de terrenos adquiridos por el municipio en procesos de negociación voluntaria directa o expropiación.

g. Régimen de incentivos para la conservación a largo plazo (mayor a 9 años) Areas de Protección y Fragilidad Ecológica. Todo titular de predio inscrito como fragmento, relicto boscoso, área de protección, humedal o reserva natural de la sociedad civil, gozará de uno o varios incentivos.

18. PLAN DE GESTIÓN AMBIENTAL MUNICIPAL.

La Administración Municipal con base en lo dispuesto en el Artículo 25 del Acuerdo N° 001 de 1999, deberá presentar un término de un año, un proyecto de Acuerdo que contenga el Plan de Gestión Ambiental del Municipio, el cual deberá sujetarse a lo establecido en el componente Ambiental y el Plan de Gestión Ambiental del Departamento del Quindío 1998-2002, aprobado por la Corporación Autónoma Regional del Quindío.

19. DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE.

El Plan de Ordenamiento Territorial aprueba en toda su extensión el documento técnico de soporte, de la misma manera los planos que expresan toda la información gráfica del PORTE.