

Plan de Ordenamiento Zonal POZ

Avenida Centenario

Norma Urbanística



SC 7319 - 1 CO - SC7319 - 1
R-AM-SGI-001 V5 13/01/2020

Armenia, Septiembre de 2022

1. NORMA URBANA

1.1. PRESENTACIÓN DE NORMATIVA PLAN ZONAL AVENIDA CENTENARIO

Para el desarrollo normativo del plan zonal de la avenida centenario se hace necesario mencionar que esta propuesta, se realiza conforme a los criterios establecidos en el Acuerdo 019 de 2009 Plan de Ordenamiento Territorial y que además su conceptualización normativa tiene fundamento conforme a lo que expresa el artículo 78 del Acuerdo 019 que determina lo siguiente:

(...) “ARTÍCULO 78. OBJETO DE LA PLANIFICACIÓN DE ESCALA INTERMEDIA. *El objeto de la Planificación de Escala Intermedia es la realización de un proceso de planificación de detalle conforme a porciones del territorio municipal, en suelo urbano o rural, a partir de sus diferentes elementos particulares y de los sistemas estructurantes a escala distinta del nivel primario del Plan de Ordenamiento territorial, que permita la determinación de manera precisa de los derechos y obligaciones urbanísticas y la aplicación de instrumentos de gestión y financiación del suelo.*

El objeto de la Planificación de Escala Intermedia es la realización de un proceso de planificación de detalle conforme a porciones del territorio municipal, en suelo urbano o rural, a partir de sus diferentes elementos particulares y de los sistemas estructurantes a escala distinta del nivel primario del Plan de Ordenamiento territorial, no solo desde lo físico territorial, sino desde sus dimensiones económicas, sociales y culturales, orientando la inversión pública y regulando la privada que permita la determinación de manera precisa de los derechos y obligaciones urbanísticas y la aplicación de instrumentos de gestión y financiación del suelo; y planificando y normatizando las intervenciones físicas en la ciudad de acuerdo con el modelo de ocupación del territorio y las políticas definidas en el Plan de Ordenamiento Territorial Municipal. (...)

1.2. OBJETIVO DE LAS NORMA URBANA DEL PLAN ZONAL DE LA AVENIDA CENTENARIO.

Las Normas Generales en materia de la norma urbana del Plan Zonal de Avenida Centenario tienen por objetivo orientar la inversión pública y privada regulando las intervenciones físicas de acuerdo con el modelo de ocupación del municipio de Armenia, y además que involucre el paisaje y apropiación de la comuna en espacios urbanos de carácter público o privado, que permitan el disfrute y goce del paisaje y respeto por las zonas de riqueza ambiental.

1.3. DISPOSICIONES GENERALES PARA LA APLICACIÓN DE LA NORMA URBANÍSTICA DEL PLAN ZONAL DE LA AVENIDA CENTENARIO

Ámbito:

El Ámbito de aplicación de las siguientes normas urbanísticas está reflejado y delimitado por el Plan de Ordenamiento Territorial conforme al ARTÍCULO 247. CARTOGRAFÍA DE SOPORTE DEL P.O.T: donde en el plano 95 consigna el área de intervención y aplicación de normas del Plan Zonal de La Avenida Centenario.

1.4. CONTENIDOS DEL INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN INTERMEDIA.

1.4.1. UNIDAD DE PLANIFICACION ZONAL DE LA AVENIDA CENTENARIO

ARTÍCULO 79. CONTENIDOS MÍNIMOS DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN INTERMEDIA. *Los instrumentos de planificación Intermedia deben incluir como mínimo los siguientes contenidos, además de aquellos definidos por normas nacionales de superior jerarquía al Plan de Ordenamiento Territorial:*

1. *Determinación de objetivos, políticas y estrategias para la porción del territorio a planificar, derivados de los dispuestos por Plan de Ordenamiento Territorial.*
2. *Formulación de los sistemas estructurantes y atributos del territorio en las escalas o niveles distintos al primario.*
3. *Definición de los estándares de calidad de vida y habitabilidad, con la determinación de la liquidación, ponderación, criterios (localización y áreas mínimas) y compensación de las áreas de cesión obligatoria gratuita.*
4. *Determinación de la norma urbanística específica que contenga como mínimo:*

4.1. *Asignación de tratamientos.*

4.2. *La zonificación y asignación de los usos a partir de la clasificación dispuesta por el P.O.T.*

4.3. *Índices de ocupación, tipologías de edificación, voladizos, características especiales, parámetros de aislamientos, antejardines y retiros, y/o Densidades, siempre de acuerdo con las características de las Áreas Morfológicas Homogéneas incluidas en el instrumento de planificación Intermedia delimitado.*

1.5. ELEMENTOS DE LA NORMA URBANA PARA LA APLICACIÓN DEL PLAN ZONAL AVENIDA CENTENARIO

La definición y los elementos que se muestran a continuación son parte del Volumen 7 del Plan de Ordenamiento Territorial, pero que se hace necesario sea involucrado en el Plan Zonal de la Avenida Centenario puesto que son normas estructurales de usos y aprovechamientos del territorio urbano para darle continuidad al modelo de ocupación determinado por el POT

1. Los **usos del suelo** y su clasificación.
2. Las **zonas de uso de suelo**, con las cuales se establece la función de cada sector del área del plan zonal, de acuerdo con el modelo territorial determinado por el POT.
3. Los **Tratamientos Urbanísticos**, que definen las formas de ocupación, volumetría, cesiones y dotación pública y comunal, según las características físicas de cada una de las partes; es decir, la edificabilidad.

2. LINEAMIENTOS EN TERMINOS DE USOS, APROVECHAMIENTOS E INDICES

2.1. DEFINICIÓN DE USOS DEL SUELO.

Por uso del suelo se entiende desde el Plan de Ordenamiento Territorial como “la condición favorable o no de desarrollar una actividad socioeconómica en un suelo determinado”. Pero aplicándolo a las condiciones propias de este sector, donde primar la articulación de las condiciones del territorio, los niveles de prevalencia relacionados con el uso del suelo, los retiros de los suelos categorizados como de protección ambiental y restricciones entre usos, generando con estos la ocupación del espacio público y la generación de actividades económicas y de servicio,

2.2. CONDICIONES PARA LA ASIGNACIÓN DE USOS DEL PLAN ZONAL DE LA AVENIDA CENTENARIO.

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 y el impacto que este genere en el contexto.

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.

2.3. LAS ZONAS DE USO DE SUELO

Las Zonas de Uso, se originan basadas en los criterios generales determinados por el Plan de Ordenamiento Territorial y serán de igual forma las condiciones para el Plan Zonal de la Avenida Centenario:

Las Zonas de Uso, se dividen en tres grandes grupos:

1. Los Usos de actividad básica o residencial, son las que designan un suelo como lugar de habitación, para proporcionar alojamiento permanente a las personas. Conforman la base de la ciudad como uso cotidiano.

2. **Los Usos de actividad complementaria** (Unidades Articuladoras de Servicios conformadas como centralidades o dotacionales de escala urbana o zonal) que se superponen a las áreas residenciales.
3. **Los Usos de actividad especializada**, en donde se dan usos que, aunque generan empleo para los habitantes de los usos residenciales, no son compatibles con la vivienda por el alto impacto que pueden generar, tales como la industria de trabajo pesado, los servicios técnicos de alto impacto o las casas de lenocinio.

La asignación de usos en el suelo urbano del municipio de Armenia está determinada por medio de la definición de las **Zonas de Uso de Suelo** con las cuales se establece la función de cada parte de la ciudad, de acuerdo con el modelo territorial.

La base de las actividades que se determinan para el Plan Zonal de la Avenida Centenario es el uso Residencial, continuando con las condiciones de las vocaciones determinadas para toda la ciudad, pero también con una connotación importante de usos comerciales y de servicios generando que permita el bien desarrollo de la pieza de planificación en apropiación en términos generales de ciudad, pero también con dinamismo a partir de las dinámicas que ofrece el uso residencial.

Las zonas de Uso del Suelo definidas para el plan zonal de avenida centenario y que están definidos en el Plan de ordenamiento Territorial son:

1. Residencial
2. Residencial en Corredor Empresarial:
3. Unidades Articuladoras de Servicios Dotacionales – UAS
4. Área Comercial en Eje Principal.
5. Especializada en servicios técnicos:

2.4. TIPOLOGIA DE USO DEL SUELO.

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 el cubrimiento que éste tenga dentro de la ciudad. La clase de artículo, producto o servicio que se ofrezca dentro de la edificación corresponde a la clasificación de actividades. Estas se restringen, regulan o condicionan en algunos sectores de acuerdo con su contexto específico y los objetivos planteados.¹

Los usos definidos para la unidad de planificación zonal de la avenida centenario son los que se encuentran vinculados en Acuerdo 019 los cuales se clasifican en:

- Residencial.
- Comercial.
- Servicios.
- Dotacional

Cada uno de estos usos, a su vez, cuenta con una clasificación y condiciones para su inserción en la ciudad. Esta clasificación se encuentra desarrollada en Volumen 7 del Acuerdo 019, y que es parte fundamental para el desarrollo de la Unidad de Planificación Zonal.

2.5. LOS TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

Los Tratamientos Urbanísticos serán los mecanismos reguladores del desarrollo en términos de aprovechamientos sobre el suelo y serán las normas aplicables a los espacios privados, de acuerdo con las condiciones y según la forma y estructura propuesta por el Plan de Ordenamiento Territorial.

Cada uno de los Tratamientos se con los propósitos de "generar espacios adecuados para el desenvolvimiento de las funciones urbanas. *“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”*.

2.5.1. OBJETIVOS PARA LA ASIGNACIÓN DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS.

1. Reconocer y consolidar las potencialidades ambientales de la Avenida centenario para así generan condiciones de visual y paisaje que permitan la apropiación y disfrute permanente de las áreas ambientales.
2. Conducir los procesos de desarrollo físico territorial que permitan el desarrollo de espacios urbanos públicos y privados que privilegien el paisaje y permitan la apropiación sostenible del suelo.
3. Propender por un crecimiento acorde con las características morfológicas que fortalezcan la calidad e identidad espacial de los espacios urbanos públicos y privados.
4. Proponer normas acordes con la diversidad espacial privilegiando las actividades colectivas en los ámbitos públicos y privados.

2.5.2. CLASES DE TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS.

Las posibilidades de intervención de la estructura física de la ciudad se clasifican en seis tratamientos urbanísticos:

1. Tratamiento de desarrollo
2. Tratamiento de consolidación
3. Tratamiento de Redesarrollo
4. Tratamiento de Renovación Urbana
5. Tratamiento de Conservación
6. Tratamiento de Mejoramiento Integral

Para el Plan Zonal de Avenida Centenario se aplicará el tratamiento urbanístico de Desarrollo, conforme a lo determinado por el decreto 1232 de 2020 así:

ARTÍCULO 1. Adiciónese y modifíquese el artículo 2.2.1.1 del Título 1 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, con las siguientes definiciones:

(...)

Tratamiento Urbanístico de Desarrollo. Se entiende por Desarrollo, el tratamiento mediante el cual se establecen las directrices aplicables a los terrenos urbanizables no urbanizados, localizados en suelo urbano o de expansión urbana, que permiten orientar y regular su urbanización, a través de la dotación de infraestructuras, equipamientos y la generación de espacio público.

La zona delimitada como Plan Zonal de La Avenida Centenario, al definirse desde la clasificación de tratamientos urbanísticos, con el Tratamiento de Desarrollo, tendrá la condición particular y de obligatorio cumplimiento, que cualquier actuación urbanística de construcción que desarrolle, tendrá que venir precedida de la respectiva licencia urbanística de urbanización.

Lo anterior determina que para adelantar cualquier intervención sobre cualquiera de los predios que hacen parte de este sector, se tendrá que realizar el respectivo trámite de solicitud de licencia urbanística de urbanización ante la respectiva curaduría urbana.

Aquellos proyectos en los cuales ya se hubieran realizado el respectivo urbanismo acorde a la normativa anterior, podrán continuar con sus actuación siempre y cuando las mismas correspondan de manera estricta a las definidas por la norma que les dio origen.

En los casos en que la norma a reglamentarse mediante el presente acto administrativo sea más conveniente para el desarrollo edificatorio y/o de usos del suelo, y en el momento las actuaciones de urbanismo del predio se encuentren terminadas tal y como lo determina el decreto 2218 de 2015, en el artículo 3 el cual determina esta actuación como:

“ARTÍCULO 2.2.6.1.1.4. Licencia de urbanización. Es la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo urbano, la creación de espacios públicos y privados, así como las vías públicas y la ejecución de obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios que permitan la adecuación, dotación y subdivisión de estos terrenos para la futura construcción de edificaciones con destino a usos urbanos, de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, las leyes y demás reglamentaciones que expida el Gobierno nacional” (...)

Las edificaciones tendrán que ajustarse a las normas definidas en el presente acto administrativo, en términos de usos de suelos, índices de ocupación, alturas, y cargas urbanísticas.

Finalmente, dado que el restante de área útil por desarrollar en el Plan Zonal de la Av. Centenario, es considerado el único suelo urbano, susceptible de soportar estratos 4, 5 y 6, entre otros aspectos; lo correspondiente al 20% para vivienda VIS, será reglamentado mediante un acto administrativo en cabeza del Departamento de Planeación Municipal, para definir cómo y en que lugares del área municipal, se debe garantizar esta tipología de vivienda, puesto que la totalidad de la pieza se encuentra en tratamiento de desarrollo.

3. NORMA GENERAL DE USOS Y APROVECHAMIENTOS URBANISTICOS EN EL PLAN DE ORDENAMIENTO ZONAL POZ DE LA AVENIDA CENTENARIO

1. Aquellos predios y/o zonas a las cuales producto de estudios técnicos detallados de carácter ambiental, avalados y aprobados mediante acto administrativo por la Corporación Autónoma Regional del Quindío, tal y como lo establece la Resolución 748 de 2021 o la norma que modifique o sustituya, y se les levante la condición de Suelo de Protección ambiental mediante la revisión al Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Armenia, y que limiten con zonas normativas reglamentadas mediante el Plan de Ordenamiento Zonal de la avenida Centenario, se les asignara la norma de usos y aprovechamiento del sector normativo, que el predio haga parte, conforme a la normativa del POZ.
2. **Retiro por modelo:** Los predios que contengan zonas definidas por el Plan de Ordenamiento Territorial como suelos de protección ambiental y deban dejar el retiro por modelo de ocupación conforme a lo determinado por el artículo 106 del acuerdo municipal 019 de 2009, podrán edificar esta franja siempre y cuando se encuentre por debajo del nivel de acceso definido en este documento (punto 6), este concepto será solo aplicable para los predios que hacen parte de la zona delimitada por el Plan Zonal de Avenida Centenario.

Para garantizar la estabilidad de esta zona, se deberá realizar un estudio de estabilidad de taludes, que determine la o las obras de mitigación a las cuales el desarrollador del proyecto deberá incurrir, a efectos de garantizar la estabilidad de la edificación.

3. **Altura:** Normas general para todo el Plan Zonal de La Avenida Centenario

- Para los proyectos que hayan sido urbanizados aplicando las cargas urbanísticas determinadas por el presente acto administrativo, la altura básica será de 15 pisos.
- Para los proyectos que tramiten licencia de construcción en cualquiera de sus modalidades en predios que no vengán precedidos de urbanismo que asuma las cargas urbanísticas determinadas por el presente acto administrativo, la altura básica será de 3 pisos.

- En todo caso, podrán tener altura adicional, asumiendo las cargas urbanísticas definidas para mayor edificabilidad en altura, establecidas en el presente documento.

Posterior al último piso determinado, ya sea por la altura básica (15 pisos) o la mayor edificabilidad obtenida, únicamente sobre esta terraza, estos podrán desarrollarse como club house o rooftop, para actividades y servicios, exclusivamente de la clasificación, E. Alimento y bebidas, K. Entretenimiento de bajo Impacto, y M. Casinos), o las zonas sociales del edificio. En ningún caso, se podrá aprovechar o destinar a uso de vivienda en ninguna de sus modalidades.

Para la zona normativa Z1: La altura se contará a partir del nivel de acceso, el cual se tomará como el plano horizontal tomado desde el nivel de la Av. Centenario, o la cota de terreno definido por la misma.

Para esta zona normativa solo se podrá ubicar el uso residencial a partir del segundo piso contando desde el nivel de acceso, estableciendo para los primeros pisos el uso comercial y servicios.

Para la zona Normativa Z2 y Z3: La altura se contará a partir del nivel de acceso, o máximo un (1) metro a partir de este, el cual se tomará como el plano horizontal tomado desde el nivel de la Av. Centenario, o la cota de terreno definido por la misma.

Para esta zona normativa se podrá ubicar el uso residencial a partir del primer piso contando desde el nivel de acceso.

4. Índice de ocupación:

Para la zona Normativa Z1:

- **Índice de ocupación básico** será 60%, del área neta urbanizable, descontando además las franjas definidas como ventanas paisajísticas.
- **Índice de Ocupación Adicional:** 100% del área neta del predio descontando las áreas destinadas como ventanas paisajísticas y el aislamiento lateral. Esta ocupación adicional estará supeditada a la construcción y dotación (amoblamiento, adecuación, dotación de servicios públicos, condiciones óptimas de accesibilidad y disfrute con materiales definidos en los manuales de tratamiento de espacio público de la empresa AMABLE), de las franjas denominadas como ventanas paisajísticas y sobre ellas se genere zonas destinadas al uso

público. Sobre estas franjas se podrán ubicar accesos peatonales a la edificación, más en ningún caso podrán ubicarse accesos vehiculares.

Estas franjas podrán estar destinadas a zonas de mesas, galerías al aire libre y demás actividades que garanticen el acceso público.

Para la zona normativa Z2 y Z3

- **Índice de ocupación:** 70% del área neta urbanizable

5. Planes de implantación:

Los planes de implantación que habla el artículo 195 del acuerdo 019 de 2009, se aplicará solo para los usos en los cuales la norma urbanística lo determine. Este acto administrativo de aprobación por parte del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, será un requisito obligatorio para la aprobación de las licencias urbanísticas por parte de los curadores urbanos.

Los Planes de implantación, 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 el de mitigar los posibles impactos que se generaran por las actividades a desarrollar en el POZ.

En ningún caso por medio de Planes de Implantación se podrá:

- Modificar los usos del suelo determinados por la ficha normativa.
- Modificar los tratamientos urbanísticos.
- Modificar la altura básica definida por las fichas normativas.
- Permitir mayores índices de edificabilidad.
- Realizar compensaciones no determinados por el instrumento de planificación del Plan Zonal de Avenida Centenario

El plan de implantación será condición previa y necesaria para que proceda la solicitud de reconocimiento o de licencia ante los Curadores Urbanos.

6. Nivel de acceso:

El nivel 0.0, para el cálculo de la altura de las edificaciones, se contará a partir del nivel de acceso, el cual se tomará como el plano horizontal tomado desde el nivel de la Av. Centenario, (Carrea 6ta).

7. Parqueaderos:

- Residentes 1 por vivienda; y para visitantes 1 por cada 6 viviendas.
- En Vivienda de interés Social: 1 Residente por cada 6 viviendas y 1 por cada
- 6 Viviendas para Visitantes
- Para Vivienda de Interés Prioritario se exigirá 1 por cada 6 viviendas
- 1 por local y 1 por cada 150 m² de área construida excepto el área de parqueaderos, en usos comercial (UC) y/o de servicios (US),
- 1 por cada 200m^a de área construida excepto el área de parqueaderos, en
- uso industrial.
- 1 por cada 150 m de área construida excepto el área de parqueaderos, para usos dotacionales.

El área de ocupación de los parqueaderos en sótanos, podrá ser de la totalidad del área neta urbanizable del lote.

4. SECTORES NORMATIVOS

La superposición de los tratamientos y sus modalidades, con las zonas de usos de suelo, generan los sectores normativos, A cada parte de ciudad, por sus características morfológicas, físicas y socioeconómicas específicas, se le asigna un tratamiento y una zona de uso determinadas según el modelo de ocupación territorial planteado por el Plan de Ordenamiento Territorial, de manera que se conformen un Sector Normativo. Los Sectores Normativos, se dividen en sub-sectores de acuerdo con la categoría del tratamiento urbanístico asignado (normas de edificabilidad) o la zona de uso de suelo de la cual hacen parte. Estas variables definen acciones específicas para cada zona de acuerdo con sus condiciones y objetivos particulares, las cuales se encuentran expresadas en las Fichas Normativas.²

4.1.1. CRITERIOS PARA LA DEFINICIÓN DE LOS SECTORES NORMATIVOS

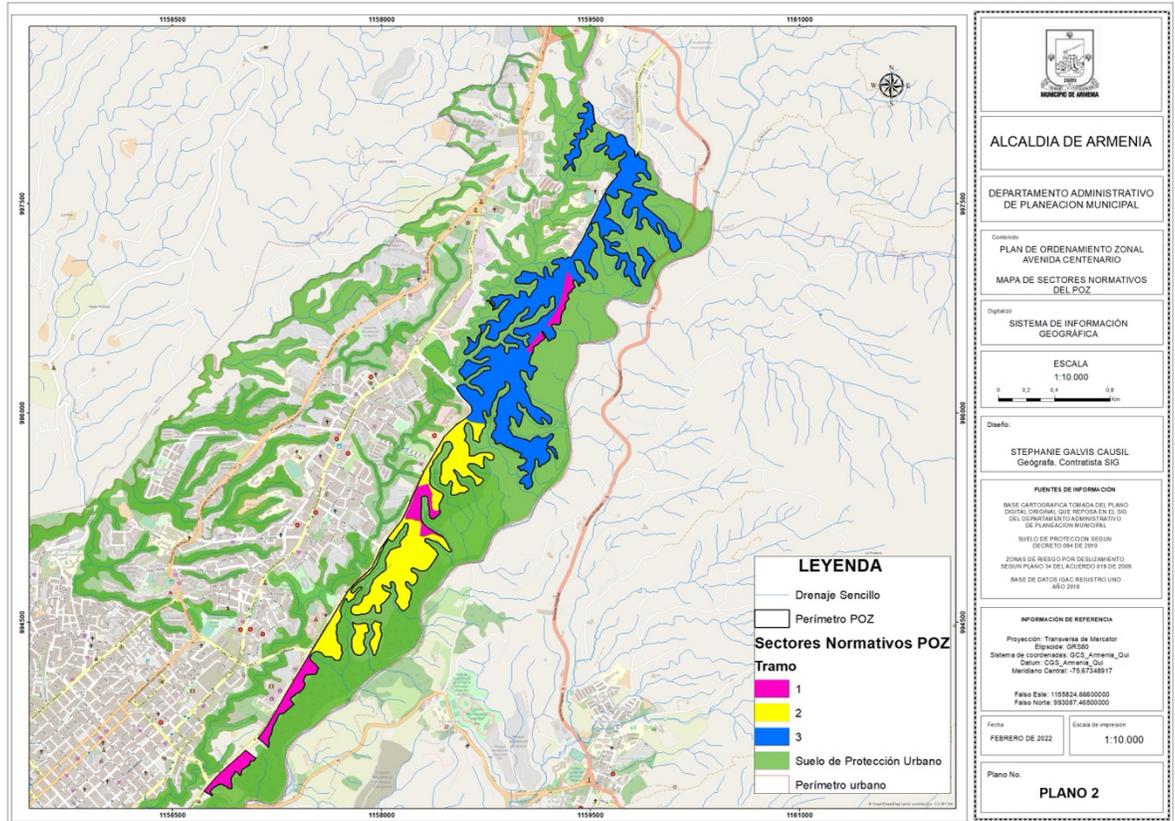
Para la definición de los sectores normativos se tuvieron en cuenta los siguientes criterios:

1. Delimitación de las Zonas de Protección Ambiental, como soporte natural de la ciudad.
2. Tipologías de edificación y ocupación del espacio privado.
3. Homogeneidad en las condiciones de uso y transformación del suelo.
4. Las condiciones socioeconómicas (estratificación), y la delimitación barrial de la ciudad.

4.1.2. IDENTIFICACIÓN DE SECTORES NORMATIVOS.

Los sectores normativos para la zona del Plan Zonal de La Avenida Centenario se encuentran numerados y referenciados en el siguiente cuadro, Este cuadro es una guía fundamental para la identificación y consulta de las Fichas Normativas.

Sectores normativos POZ Av. Centenario



Fuente: Equipo Técnico Plan de Ordenamiento Zonal

FICHA NORMATIVA ZONA 1 – Z1

Z-1 FICHA DESARROLLO / COMERCIAL EN EJE PRINCIPAL			EDIFICABILIDAD
ZONAS DE USOS DEL SUELO			
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	CONDICIONES	CLASIFICACION	
USO PRINCIPAL			<p>Índice de Ocupación Básico: 60 % del área neta urbanizable</p> <p>Índice de Ocupación Adicional: 100% del área neta del predio descontando las áreas destinadas como ventanas paisajísticas y el aislamiento lateral. Esta ocupación adicional estará supeditada a la construcción, amoblamiento y adecuación de las franjas denominadas como ventanas paisajísticas y sobre ellas se genere zonas destinadas al uso público. Sobre estas franjas se podrán ubicar accesos peatonales a la edificación, más en ningún caso podrán ubicarse accesos vehiculares. Estas franjas podrán estar destinadas a zonas de mesas, galerías al aire libre y demás actividades que garanticen el acceso público</p>
C2 Hipermercados	Con un Plan de Implantación o Regularización aprobado por Planeación municipal.	B. Maquinaria y Vehículos. C. Accesorios para maquinaria y Vehículos. D. Ferrería y materiales para Construcción. E. Alimento y bebidas. G. Electrodomésticos, artículos para el hogar y equipos de uso profesional. I. Artículos de uso Personal.	<p>Alturas: Para los proyectos que hayan sido urbanizados aplicando las cargas urbanísticas del presente acto administrativo la altura básica será de 15 pisos. Para los proyectos que tramiten licencia de construcción en cualquiera de sus modalidades en predios que no vengan precedidos de urbanismo que asuma las cargas urbanísticas determinadas por el presente acto administrativo, la altura básica será de 3 pisos. La altura se contará a partir del nivel de acceso, el cual se tomará como el plano horizontal tomado desde el nivel de la Av. Centenario, o la cota de terreno definido por la misma.</p> <p>Aislamiento Frontal: De acuerdo con la licencia que le dio origen o el que determine el plan de movilidad, o los perfiles establecidos en el sistema estructurante de conectividad y redes.</p>
C3 Centros Comerciales			
C6 Superficies Comerciales			
C7 Supermercados			
C8 Locales Especializados			
C9 Pasaje Comercial	En primer piso de las edificaciones.		
C10 Tienda			
S1 Superficie Empresarial	Edificio o agrupación de locales y oficinas de prestación de servicios técnicos o profesionales, con áreas mayores a 360 m ² , previa aprobación de plan de implantación o regularización aprobado por planeación municipal.	A. Bancarios, Financieros, Compraventas. B. Salud (Consultorios). C. Servicios Profesionales (Oficinas). D. Grandes Superficies Empresariales (Varios Servicios). E. Servicios Personales. H. Turismo. K. Entretenimiento de bajo Impacto. M. Casinos (con Plan de Implantación)	<p>Aislamiento Lateral: Reconociendo entonces la zona delimitada como Plan Zonal de la Avenida Centenario, como una zona con altos potenciales y riquezas ambientales en términos de visuales, se determina como primeras condiciones en términos de la regulación para las actuaciones urbanísticas la condición de tipología aislada para todos los predios de la margen oriental, ubicados en el sector normativo Z1.</p> <p>Es decir, la zona definida como ficha normativa Z1, tendrá un aislamiento lateral de 10 metros de uno de los lados del predio, el cual se determinará conforme a consulta al Departamento Administrativo de Planeación, esto para garantizar la continuidad de la venta paisajista desde la Avenida Centenario hasta el límite municipal. El acto administrativo de aprobación de implantación del proyecto, será un requisito obligatorio para la aprobación de la licencia urbanística de construcción por parte de los Curadores Urbanos.</p> <p>Voladizo Frontal: Los voladizos en el Plan de Ordenamiento Zonal podrán ubicarse a partir del segundo piso, contados del nivel de acceso definido por este documento, y no podrán superar los 4 metros de longitud.</p> <p>Voladizo lateral: Los voladizos en el Plan de Ordenamiento Zonal podrán ubicarse a partir de los 9 metros de altura, contados del nivel de acceso definido por este documento, y no podrán superar los 1.50 metros de longitud.</p> <p>Posterior o Patio: No exige</p>
S2 Local o Edificación especializada	Edificios para servicios técnicos especializados o actividades especiales de entretenimiento, consumo de alimentos y bebidas, turismo y diversión entre otras con áreas mayores a 360 m ² , previa aprobación de plan de implantación o regularización aprobado por planeación municipal.		
S4 Oficina			
S5 Local			
S6 Taller	En primer piso de las edificaciones.		
USO COMPLEMENTARIO			
VM Vivienda Multifamiliar	Desde el segundo piso, en todos los casos		<p>Parqueaderos:</p> <p>Residentes: 1 parqueadero privado por cada unidad de vivienda; y 1 parqueadero destinado a visitantes por cada 6 unidades de viviendas. -</p> <p>Comercio, Servicios: 1 parqueadero por local, y 1 parqueadero por cada 150 m² de área construida excepto el área de parqueaderos. Dotacional – 1 por cada 150 m² de área construida excepto el área de parqueaderos.</p>
DE1 Recreación y Deporte	De cobertura Local, con estacionamientos al interior del predio y con plan de implantación o regularización aprobado por planeación municipal		<p>Espacios Comunes:</p> <p>Vivienda agrupada con más de 5 unidades, 10% del área neta de vivienda, comercio (UC), industria (UI), servicios (US), en locales agrupados con área mayor a 1000 m². 7% del área neta del uso. El destino de las áreas de equipamiento común privado es 40%, como mínimo para zonas recreativas en espacio abierto 20%, como mínimo para zonas cubiertas de uso común. Las restantes pueden ser usadas como estacionamientos comunes, zonas verdes o como parte de las anteriores.</p>
DE2 Educación			
DE3 Salud			
DE4 Cultura			
DE5 Bienestar y Protección Social			
D56 Administración y Gobierno			
D58 Carga, Transporte y Servicios Públicos			
D59 Seguridad y Defensa Ciudadana			

* En este sector normativo donde se debe garantizar la continuidad de las zonas definidas como ventanas paisajísticas, se condicionara a los Curadores Urbanos que antes de expedir licencias urbanísticas de construcción, realicen consulta ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, la implantación de cada una de las edificaciones, y este a su vez mediante acto administrativo corrobore y apruebe la implantación del proyecto, lo anterior para garantizar que un ningún, y bajo la existencia de trámites paralelos de solicitud de licencias urbanísticas de construcción, se construyan edificaciones en zonas destinadas para la ventana paisajística.

***AISLAMIENTO:** Sobre el otro costado, en cualquiera de los tres sectores normativos (Z1, Z2, Z3), el aislamiento no se exige en VIS ni en edificaciones de 5 o menos pisos. Para edificación mayores a 5 pisos, 3.50m, a partir de la altura máxima de la edificación colindante. En el caso que la edificación colindante tenga aislamiento lateral, la nueva edificación tendrá que conservar un aislamiento lateral en espejo no inferior a 3,5 m.

***VOLADIZO:** Los voladizos podrán ubicarse sobre la franja destinada como aislamiento lateral de 3,5 metros, que superen un (1) metro de longitud.

FICHA NORMATIVA ZONA 2 – Z2

Z-2 FICHA DESARROLLO / RESIDENCIAL			
ZONAS DE USOS DEL SUELO			EDIFICABILIDAD
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	CONDICIONES	CLASIFICACION	Indice de Ocupacion:
USO PRINCIPAL			Maximo 70% del area neta urbanizable.
VU Vivienda Unifamiliar			Alturas: Para los proyectos que hayan sido urbanizados aplicando las cargas urbanísticas del presente acto administrativo la altura básica será de 15 pisos. Para los proyectos que tramiten licencia de construcción en cualquiera de sus modalidades en predios que no vengán precedidos de urbanismo que asuma las cargas urbanísticas determinadas por el presente acto administrativo, la altura básica será de 3 pisos. La altura se contará a partir del nivel de acceso, el cual se tomará como el plano horizontal tomado desde el nivel de la Av. Centenario, o la cota de terreno definido por la misma.
VB Vivienda Bifamiliar			
VM Vivienda Multifamiliar			
USO COMPLEMENTARIO			
C2 Hipermercados	Unicamente sobre la via arteria principal o secundaria, con un Plan de Implantación o Regularización aprobado por Planeación municipal.	D. Ferreteria y materiales para Construcción. E. Alimento y bebidas. G. Electrodomesticos, articulos para el hogar y equipos de uso profesional. H. Confeciones y accesorios. I. Articulos de uso Personal.	Aislamiento Frontal: De acuerdo con la licencia que le dio origen o el que determine el plan de movilidad, o los perfiles establecidos en el sistema estructurante de conectividad y redes.
C3 Centros Comerciales	En primer piso de edificaciones.		Aislamiento Lateral: El aislamiento mínimo sobre uno de sus costados no podrá ser inferior a 3,5 m.
C6 Superficies Comerciales			
C7 Supermercados			
C8 Locales Especializados			
C9 Pasaje Comercial			
C10 Tienda	En primer piso de las edificaciones.		
S4 Oficina		B. Salud (consultorios) C. Servicios Profesionales (Oficinas). D. Grandes Superficies Empresariales (Varios Servicios). E. Servicios Personales. H. Turismo. K. Entretenimiento de bajo Impacto.	Voladizo Frontal: Los voladizos en el Plan de Ordenamiento Zonal podrán ubicarse a partir del segundo piso, contados del nivel de acceso definido por este documento, y no podrán superar los 4 metros de longitud.
S5 Local	En primer piso de las edificaciones.		Voladizo lateral: Los voladizos en el Plan de Ordenamiento Zonal podrán ubicarse a partir de los 9 metros de altura, contados del nivel de acceso definido por este documento, y no podrán superar los 1.50 metros de longitud.
S6 Taller			
DE1 Recreacion y Deporte	Con estacionamientos al interior del		
DE3 Salud	Equipamientos destinados a al prestación de servicios de salud, como prevención tratamiento, rehabilitación, servicios quirúrgicos y de hospitalización. Con estacionamientos al interior del predio y con Plan de Implantación o Regularización aprobado por Planeación.		
DE4 Cultura	Corresponde a los espacios, edificaciones y dotaciones destinados a las actividades culturales, custodia, transmisión y conservación de conocimiento, fomento y difusión de la cultura, fortalecimiento y desarrollo de las relaciones, creencias y fundamentos de la vida en sociedad; practica de los diferentes cultos y a los equipamientos de congregación y formación religiosa. Con estacionamientos al interior del predio y con Plan de Implantación o Regularización aprobado por Planeación.		Posterior o Patio: No aplica
DS11 Recintos FERIALES	Con estacionamientos al interior del predio y con Plan de Implantación o Regularización aprobado por Planeación.		
I3 Local industrial o de almacenamiento	Con Plan de Implantación o Regularización aprobado por Planeación.	D. Alimentos y Bebidas. E. Imprenta y Papelería. F. Textiles, articulos personales, profesionales o manufacturados.	Parqueaderos: Residentes 1parqueadero privado por cada unidad de vivienda; y 1 parqueadero destinado a visitantes por cada 6 unidades de viviendas. - Comercio, Servicios: 1 parqueadero por local, y 1 parqueadero por cada 150 m2 de area construida excepto el area de parqueaderos, Dotacional- 1 por cada 150 m2 de area construida excepto el area de parqueaderos,
I4 Taller de Trabajo Liviano	En primer piso de las edificaciones.		
*Dado el sector que se pretende desarrollar, para cualquiera de los casos, las curadurías deberán exigir estudio de estabilidad de taludes para garantizar la pertinencia de la edificación en dichos suelos.			
*AISLAMIENTO: Sobre el otro costado, en cualquiera de los tres sectores normativos (Z1, Z2, Z3), el aislamiento no se exige en VIS ni en edificaciones de 5 o menos pisos. Para edificación mayores a 5 pisos, 3.50m, a partir de la altura máxima de la edificación colindante. En el caso que la edificación colindante tenga aislamiento lateral, la nueva edificación tendrá que conservar un aislamiento lateral en espejo no inferior a 3,5 m.			Espacios Comunes: Vivienda agrupada con mas de 5 unidades, 10% del area neta de vivienda, comercio (UC), Industria (UI), servicios (US), en locales agrupados con area mayor a 1000 m2. 7% del area neta del uso. El destino de las areas de equipamiento comunal privado es 40%, como minimo para zonas recreativas en espacio abierto 20%, como minimo para zonas cubiertas de uso comunal. Las restantes pueden ser usadas como estacionamientos comunes, zonas verdes o como parte de las anteriores.
*VOLADIZO: Los voladizos podrán ubicarse sobre, la ventana paisajística, retiro por modelo de ocupación, paramento vial de la avenida centenario, en ningún caso podrán ubicarse voladizos sobre la franja destinada como aislamiento lateral de 3,5 metros, que superen un (1) metro de longitud.			

FICHA NORMATIVA ZONA 3 – Z3

Z-3 FICHA DESARROLLO			
ZONAS DE USOS DEL SUELO			EDIFICABILIDAD
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	CONDICIONES	CLASIFICACION	Indice de Ocupacion: Maximo
USO PRINCIPAL			70% del area neta urbanizable.
VU	Vivienda Unifamiliar		Alturas: Para los proyectos que hayan sido urbanizados aplicando las cargas urbanísticas del presente acto administrativo la altura básica será de 15 pisos. Para los proyectos que tramiten licencia de construcción en cualquiera de sus modalidades en predios que no vengan precedidos de urbanismo que asuma las cargas urbanísticas determinadas por el presente acto administrativo, la altura básica será de 3 pisos. La altura se contará a partir del nivel de acceso, el cual se tomará como el plano horizontal tomado desde el nivel de la Av. Centenario, o la cota de terreno definido por la misma.
VB	Vivienda Bifamiliar		
VM	Vivienda Multifamiliar		
USO COMPLEMENTARIO			
C2	Hipermercados		Aislamiento Frontal: De acuerdo con la licencia que le dio origen o el que determine el plan de movilidad, o los perfiles establecidos en el sistema estructurante de conectividad y redes.
C3	Centros Comerciales		
C6	Superficies Comerciales		Aislamiento Lateral: El aislamiento mínimo sobre uno de sus costados no podrá ser inferior a 3.5 m.
C7	Supermercados	Sobre vía vehicular	
C8	Locales Especializados	En primer piso de edificaciones localizadas sobre vía arterial.	D. Ferretería y materiales para Construcción. Alimento y bebidas. G. Electrodomésticos, artículos para el hogar y equipos de uso profesional. I. Artículos de uso Personal.
C9	Pasaje Comercial		
C10	Tienda	En primer piso de las edificaciones.	
S4	Oficina		A. Bancarios, Financieros, Compraventas. C. Servicios Profesionales (Oficinas). D. Grandes Superficies Empresariales (Varios Servicios). E. Servicios Personales.
S5	Local	En primer piso de las edificaciones.	
S6	Taller		
DE1	Recreación y Deporte	Con estacionamientos al interior del predio y con Plan de Implantación o Regularización	Voladizo Frontal: Los voladizos en el Plan de Ordenamiento Zonal podrán ubicarse a partir del segundo piso, contados del nivel de acceso definido por este documento, y no podrán superar los 4 metros de longitud.
DE2	Educación	Equipamientos destinados a la formación intelectual, la capacitación y la preparación de los individuos para su integración en la sociedad. Con estacionamientos al interior del predio y con Plan de Implantación o Regularización aprobado por Planeación.	
DE3	Salud	Equipamientos destinados a la prestación de servicios de salud, como prevención, tratamiento, rehabilitación, servicios quirúrgicos y de hospitalización. Con estacionamientos al interior del predio y con Plan de Implantación o Regularización aprobado por Planeación.	
DE4	Cultura	Corresponde a los espacios, edificaciones y dotaciones destinados a las actividades culturales, custodia, transmisión y conservación de conocimiento, fomento y difusión de la cultura, fortalecimiento y desarrollo de las relaciones, creencias y fundamentos de la vida en sociedad; practica de los diferentes cultos y a los equipamientos de congregación y formación religiosa. Con estacionamientos al interior del predio y con Plan de Implantación o Regularización aprobado por Planeación.	
DE5	Bienestar y Protección Social	Edificaciones y dotaciones destinadas al desarrollo y la promoción del bienestar social, con actividades de información, orientaciones y prestaciones de servicios a grupos sociales específicos como familia, infancia, orfandad, tercera edad, discapacitados y grupos marginales.	
DS6	Administración y Gobierno	Con estacionamientos al interior del predio y con Plan de Implantación o Regularización aprobado por Planeación.	Voladizo lateral: Los voladizos en el Plan de Ordenamiento Zonal podrán ubicarse a partir de los 9 metros de altura, contados del nivel de acceso definido por este documento, y no podrán superar los 1.50 metros de longitud.
DS8	Carga, Transporte y Servicios Públicos		
DS9	Seguridad y Defensa Ciudadana		
I3	Local Industrial o de almacenamiento	Con Plan de Implantación o Regularización aprobado por Planeación.	Parqueaderos: - Residentes 1 parqueadero privado por cada unidad de vivienda; y 1 parqueadero destinado a visitantes por cada 6 unidades de viviendas. - Comercio, Servicios: 1 parqueadero por local, y 1 parqueadero por cada 150 m ² de área construida excepto el área de parqueaderos. Dotacional: - 1 por cada 150 m ² de área construida excepto el área de parqueaderos.
I4	Taller de Trabajo Liviano	En primer piso de las edificaciones.	
Espacios Comunes: Vivienda agrupada con mas de 5 unidades, 10% del area neta de vivienda, comercio (UC), Industria (UI), servicios (US), en locales agrupados con area mayor a 1000 m ² . 7% del area neta del uso. El destino de las areas de equipamiento comunal privado es 40%, como minimo para zonas recreativas en espacio abierto 20%, como minimo para zonas cubiertas de uso comunal. Los estacionamientos pueden ser de tipo:			

*Dado el sector que se pretende desarrollar, para cualquiera de los casos, las curadurías deberán exigir estudio de estabilidad de taludes para garantizar la pertinencia de la edificación en dichos suelos. *AISLAMIENTO: Sobre el otro costado, en cualquiera de los tres sectores normativos (Z1, Z2, Z3), el aislamiento no se exige en VIS ni en edificaciones de 5 o menos pisos. Para edificación mayores a 5 pisos, 3.50m, a partir de la altura máxima de la edificación colindante. En el caso que la edificación colindante tenga aislamiento lateral, la nueva edificación tendrá que conservar un aislamiento lateral en espejo no inferior a 3,5 m.

*VOLADIZO: Los voladizos podrán ubicarse sobre, la ventana paisajística, retiro por modelo de ocupación, paramento vial de la avenida centenario, en ningún caso podrán ubicarse voladizos sobre la franja destinada como aislamiento lateral de 3,5 metros, que superen un (1) metro de longitud.

5. APLICACIÓN DE INSTRUMENTOS DE GESTION Y FINANCIACION DEL TERRITORIO.

Para cumplir los objetivos y directrices en términos de uso y ocupación del Plan Zonal de la Avenida Centenario, se desarrollarán las directrices en términos de aprovechamientos urbanísticos a través de instrumentos de gestión que permitan la realización efectiva del modelo de ocupación del territorio propuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial y los objetivos del Plan Zonal de la Avenida Centenario.

Aprovechamientos Urbanísticos: Es la cuantificación de los beneficios urbanísticos potenciales definidos por el Plan Zonal de La Avenida Centenario constituyéndose en la base del cálculo del reparto equitativo de cargas y beneficios desarrollados por el Plan Zonal.

5.1. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD EN EL PLAN ZONAL DE LA AVENIDA CENTENARIO

Aislamientos: Reconociendo entonces la zona delimitada como Plan Zonal de la Avenida Centenario, como una zona con altos potenciales y riquezas ambientales en términos de visuales, se determina como primeras condiciones en términos de la regulación para las actuaciones urbanísticas la condición de tipología aislada para todos los predios de la margen oriental, ubicados en el sector normativo Z1.

Es decir, la zona definida como ficha normativa Z1, tendrá un asilamiento lateral de 10 metros de uno de los lados del predio, el cual se determinará conforme a consulta al Departamento Administrativo de Planeación, esto para garantizar la continuidad de la venta paisajista desde la Avenida centenario hasta el límite municipal. El acto administrativo de aprobación de implantación del proyecto, será un requisito obligatorio para la aprobación de la licencia urbanística de construcción por parte de los Curadores Urbanos.

En la zona definida como fichas normativas Z2 y Z3, el aislamiento mínimo sobre uno de sus costados no podrá ser inferior a 3,5 m.

Sobre el otro costado, en cualquiera de los tres sectores normativos (Z1, Z2, Z3), el aislamiento no se exige en VIS ni en edificaciones de 5 o menos pisos. Para edificación mayores a 5 pisos, 3.50m, a partir de la altura máxima de la edificación colindante. En el caso que la edificación colindante tenga aislamiento lateral, la nueva edificación tendrá que conservar un aislamiento lateral en espejo no inferior a 3,5 m.

Alturas: Si bien es cierto, la zona delimitada como Plan Zonal de la Avenida Centenario por sus connotaciones ambientales, requiere de un manejo especial en el desarrollo y ocupación de los lotes. Además de que la plataforma ambiental, es el elemento estructurante para el desarrollo general de la ciudad.

Para la pieza de planificación del Plan Zonal de Avenida Centenario la plataforma ambiental cobra importancia en la medida que el 45% del total de la zona de la Avenida Centenario es clasificada como zona de protección ambiental, por lo tanto los aprovechamientos en términos de alturas, deben permitir un desarrollo, además de articulado con las condiciones ambientales, un beneficio que permita el dinamismo del sector.

Para calcular los lineamientos en términos de altura, se toma entonces la plataforma ambiental como factor que zonifica la pieza de planificación y se convierte en el elemento de cálculo para la ocupación.

Con esto se determina que la altura básica permitida en la pieza de planificación de la avenida centenario estará definida por la ocupación urbanizable del lote, permitiendo un desarrollo equilibrado de cada uno de los predios objeto de este Plan Zonal, y por lo cual estará distribuida así:

Altura por licenciamiento de urbanismo en el Plan Zonal: esta altura tendrá una edificabilidad básica de 15 pisos. el POZ desde el POT, se determinada como zona de potencial paisajístico y desarrollo de proyectos de espacio público, esta zona tiene clasificación normativa, y allí, si bien se otorgan usos y aprovechamientos, esta zona tendrá la vocación de generar apropiación de las personas y articulación permanente con la plataforma ambiental y el paisaje cafetero. En esta zona se determina una altura básica, con posibilidad de tener altura adicional.

Altura Adicional: Para los predios que deseen desarrollar proyectos con alturas superiores a las permitidas por la altura básica, deberán compensar en dinero y ser consignados en un fondo cuenta que el Municipio de Armenia destinara para el desarrollo del espacio público y los proyectos del Plan Zonal de la Avenida Centenario.

Voladizos:

Laterales: Los voladizos en el Plan de Ordenamiento Zonal podrán ubicarse a partir de los 9 metros de altura, contados del nivel de acceso definido por este documento, y no podrán superar los 1.50 metros de longitud.

Frontales: Los voladizos en el Plan de Ordenamiento Zonal podrán ubicarse a partir del segundo piso, contados del nivel de acceso definido por este documento, y no podrán superar los 4 metros de longitud.

Los voladizos podrán ubicarse sobre, la ventana paisajística, retiro por modelo de ocupación, paramento vial de la avenida centenario, en ningún caso podrán ubicarse voladizos sobre la franja destinada como aislamiento lateral de 3,5 metros, que superen un (1) metro de longitud.

Carga urbanística Plan Zonal Avenida Centenario: A efectos de garantizar las condiciones básicas de infraestructura pública, y las condiciones de espacialidades publicas optimas, definidas desde los componentes físico-territoriales del Plan de Ordenamiento Zonal de la Avenida Centenario, se determina las siguientes cargas urbanísticas por urbanismo y/o edificabilidad según sea el caso:

Licencia Urbanística de urbanismo: Todo proyecto que deba tramitar licencia urbanística de urbanización conforme a las disposiciones contenidas en el artículo 3 del decreto 2218 del 2015, o la norma que lo modifique o sustituya, en el marco de las condiciones normativas del presente decreto deberá asumir las siguientes cargas urbanísticas:

- I. Cesiones Urbanísticas:** las condiciones para esta obligación urbanísticas están dadas en el artículo 244 del acuerdo 019 de 2009, o la norma municipal que lo modifique o sustituya.

*(...) **ARTÍCULO 244. CESIONES OBLIGATORIAS.** Se aplicarán los siguientes criterios:*

- 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 como mínimo hasta un 7% del área bruta del terreno a urbanizar y en VIS lo correspondiente a una vía local VL – 1.*
- 2. Toda persona natural o jurídica que realice las actuaciones urbanísticas de urbanización o parcelación cederá al Municipio en forma gratuita y mediante escritura pública debidamente registrada, descontándose previamente las áreas del plan vial y áreas de protección requeridas el 17% del área neta urbanizable del terreno con destinación exclusiva a Espacio Público Municipal.*

Además de las áreas necesarias para la malla vial local, cuando la topografía del predio a urbanizar requiera de aislamiento por el retiro de línea de borde 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.). (...)*

Para el Plan Zonal de la Avenida Centenario se propenderá para los promotores de proyectos, realicen cesiones obligatorias anticipadas, en la franja que corresponde al paramento vial de la Avenida Centenario, estas cesiones tendrán que realizarse antes del inicio del trámite de solicitud de la licencia urbanística de urbanización, garantizando que los proyectos de espacio público destinado a la movilidad peatonal y paisajística de la zona se consolide de manera rápida.

- II. Compensación en Dinero:** Conforme a la simulación financiera del plan zonal, y reparto de cargas y beneficios dados desde la norma urbanística, todo Proyecto de licencia Urbanística de Urbanización, deberá pagar dinero en el fondo cuenta con destino a las obras de urbanismo de la avenida centenario, para el cálculo de los valores a pagar se aplicará la siguiente formula:

$$PC = ANL \times FFCm2$$

Donde;

PC: Valor de pago por carga urbanística

ANL: Área Neta Licenciada

FFCm2: Factor cargo fijo por metro cuadrado: (\$ 110.000 m/c) Ciento Diez mil pesos, el cual debe ser actualizado cada año conforme al IPC.

Esta carga (Compensación en dinero), se deberá cancelar en su totalidad al municipio, previamente a la solicitud de licencia urbanística de urbanización. Esta actuación será considerada como trámite previo, para que el curador urbano o quien haga sus veces, tramite y expida la respectiva licencia de urbanización.

La forma de pago, será definida mediante acto administrativo por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

La destinación específica de esta carga urbanística, será a la construcción del proyecto estratégico de ampliación del perfil vial y consolidación de la plataforma de espacio público de la Av. Centenario.

Mayor Edificabilidad:

La Edificabilidad Adicional y/o Derechos Adicionales de Construcción se adopta de conformidad con el parágrafo del artículo 79: “Contenidos mínimos de los instrumentos de planificación intermedia”, del Acuerdo 019 de 2009 “Por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Armenia, para el período 2009– 2023”: “Los Índices de aprovechamiento básico y adicional otorgados por el Municipio a cambio de cesiones podrán ser considerados como parte de la determinación de la norma urbanística específica, y su establecimiento tendrá como objetivo la aplicación de derechos transferibles de construcción y desarrollo, la determinación de compensaciones, la consideración de retiros en relación con la edificabilidad o la equivalencia con las cargas generales que se determinen en el componente urbano del plan de ordenamiento y/o en las normas urbanísticas adoptadas en los instrumentos de planificación intermedia”.

El pago de la Edificabilidad Adicional y/o Derechos Adicionales de Construcción para la zona del Plan de Ordenamiento Zonal de la Avenida Centenario se realizará a partir de la aplicación de la siguiente fórmula:

$$EA: (M2V * VM2) * 10\%$$

Donde:

EA: Corresponderá a los metros cuadrados adicionales de construcción después de superar la altura máxima permitida en cada uno de los sectores normativos

M2V: Metros cuadrados vendibles, Corresponde los metros cuadrados adicionales de construcción después de superar la altura básica permitida en cada ficha normativa, para esta calculo se descontarán las áreas comunes de la edificación como: cuartos de máquinas, escaleras, áreas de ascensores, pasillos o corredores de distribución a unidades privadas.

VM2: Valor metro cuadrado, Es el valor numérico que corresponde al valor de metro cuadrado del lote llevado a valores comerciales con proyecto, y su valoración se hará conforme a las disposiciones contenidas en el artículo 28 de la Resolución 620 de 2.008 emitida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Avalúo que se debe realizar por parte de profesionales certificados, y su costo será asumido por el propietario del predio.

Destinación Específica: el recaudo generado por edificabilidad adicional, será destinado para la construcción del proyecto estratégico de ampliación del perfil vial y consolidación de la plataforma de espacio público de la Av. Centenario, y/o estudios técnicos que se requieran para consolidar dicho proyecto.

5.2. DISPOSICIONES GENERALES APLICABLES A LA UNIDAD DE PLANIFICACIÓN ZONAL DE LA AVENIDA CENTENARIO

1. **Aprovechamiento del suelo o aprovechamiento urbanístico.** Es el número de metros cuadrados de edificación para un determinado uso que la norma urbanística autoriza en un predio
2. **Aprovechamiento urbanístico básico.** Es el beneficio urbanístico que indica la superficie máxima construible, a que tienen derecho los propietarios de predios del área de la unidad de planificación del plan zonal de la avenida centenario.
3. **Aprovechamiento urbanístico adicional.** Es la superficie máxima construible por encima del aprovechamiento básico, a que tienen derecho los propietarios de predios del área de la unidad de planificación del plan zonal de la avenida centenario.
4. **Área bruta.** Es el área total del predio o predios objeto de la licencia de urbanización.
5. **Área neta urbanizable.** Es el área resultante de descontar del área bruta, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos y las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos.
6. **Área útil.** Es el área resultante de restarle al área neta urbanizable, el área correspondiente a las zonas de cesión obligatoria para vías locales, espacio público y equipamientos propios de la urbanización.
7. **Índice de ocupación.** Es la proporción del área de suelo que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta, y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta por el área total del predio.
8. **Infraestructura o red vial principal.** Es la conformada por la malla vial principal, arterial y demás vías de mayor jerarquía que hacen parte de los sistemas generales o estructurantes del plan de ordenamiento territorial y que soportan los desplazamientos de larga distancia, permitiendo la movilidad dentro del respectivo municipio o distrito a escala regional, metropolitana y/o urbana.
9. **Sistemas estructurantes.** Corresponden a las infraestructuras de la red vial principal y las redes matrices de servicios públicos domiciliarios, así como los equipamientos colectivos y espacios libres destinados para parques y zonas

verdes públicas de escala urbana y que sirven a toda la población del municipio, según lo previsto por el plan de ordenamiento territorial.