



RESOLUCIÓN NÚMERO 006 DE 2004

06 MAY 2004

**"POR LA CUAL SE ESTABLECEN DISPOSICIONES RELATIVAS
A LOS PLANES DE REGULARIZACION Y MANEJO EN EL
MUNICIPIO DE ARMENIA"**

EL DIRECTOR DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL, en ejercicio de sus facultades legales, en especial las que le confieren el Acuerdo 006 de 2004, los Decretos reglamentarios 046 y 056 de 2004 y la Resolución No 003 de Abril de 2005 y

CONSIDERANDO

Que en cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 388 de 1997, y el Decreto nacional 879 de 1998, el Municipio de Armenia, formuló el Plan de Ordenamiento Territorial Municipal, adoptado mediante acuerdo 001 de 1999 para el periodo comprendido entre los años 1999 a 2006.

Que previo estudio técnico que sustentó debidamente los cambios, agotando un amplio proceso de concertación, análisis y discusión se aprobó la modificación del Plan de Ordenamiento Territorial, con la expedición del Acuerdo No 006 de 2004.

Que en el artículo 143 del Acuerdo No 006 de 2004, citado, se establece que el Departamento Administrativo de Planeación, y otros entes involucrados señalarán mediante acto administrativo los criterios para Planes de Regularización que deban realizar los dueños de establecimientos comerciales, industriales y de servicios que generan alto impacto de urbanismo.

Que en cumplimiento a lo anterior, previa consulta con otros entes involucrados en el tema, debidamente facultado por la ley, el Director del Departamento Administrativo de Planeación Municipal

RESUELVE:

ARTICULO 1. - DEFINICION y OBJETIVOS:

Los Planes de Regularización y Manejo, son Instrumentos de planeamiento, aplicables a los usos de cobertura urbana y local principales y complementarios que generan conflictos en su entorno inmediato. Estos planes fijan las condiciones necesarias para lograr el óptimo funcionamiento de estos usos con su entorno inmediato.

ar

DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO



ALCALDÍA DE ARMENIA

RESOLUCIÓN NÚMERO 006 DE 2008

06 MAY 2008

Los Planes de Regularización y Manejo buscan los siguientes objetivos:

- Mitigar los impactos urbanísticos negativos originados por el uso que genera conflicto y que por sus características requieren de un tratamiento especial del entorno inmediato a su localización, en determinados casos incluye mejorar las condiciones de las edificaciones en que se realicen tales usos.
- Contribuir al equilibrio urbanístico del sector de influencia de los usos en conflicto, mediante la programación y ejecución de proyectos y acciones, identificados como necesarios para el buen desempeño del uso.
- Dar pautas para el reconocimiento y regularización del uso, siempre y cuando se establezca su viabilidad y se cumplan los compromisos adquiridos en el proceso de regularización.

ARTICULO 2. - CASOS EN QUE SE REQUIERE EXPEDICION DEL PLAN DE REGULARIZACION Y MANEJO:

a) Los inmuebles con uso conflictivo, de escala urbana o local, existentes a la fecha de entrada en vigencia de ésta resolución, que pretendan ampliar sus edificaciones dentro del mismo predio.

b) Los inmuebles con uso conflictivo, de escala urbana o local, existentes a la fecha de entrada en vigencia de éste acto administrativo, en los que se pretende implantar un nuevo uso de escala local o urbana.

c) Los servicios de diversión y esparcimiento, referidos a:

- Los Juegos Electrónicos, de Habilidad y destreza,
- Los Gimnasios, coliseos y polideportivos,
- Las Discotecas, Tabernas, Bares y similares.
- Las Actividades con consumo de bebidas alcohólicas y venta de sexo.
- Las Galleras, Campos de Tejo
- Los Bingos, billares, casinos y juegos de azar.

27

DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO



ALCALDÍA DE ARMENIA

RESOLUCIÓN NÚMERO 006 DE 2008 DE 06 MAY 2008

d) Los servicios técnicos especializados y de venta de combustible.

- Talleres,
- Estaciones de llenado,
- Estaciones de Servicio completo.
- Auto lavados, Montallantas,
- Cambiaderos de aceite.

PARAGRAFO PRIMERO: Además realizarán plan de regularización y manejo, aquellos que generen impactos de tipo ambiental, urbano o social, de acuerdo con las causas que los originan, así:

a. Causas de Tipo Ambiental:

- Contaminación por ruido, Contaminación por olores, Contaminación residual atmosférica, Contaminación residual hídrica, Contaminación por luminosidad, Contaminación visual, Contaminación térmica, Vibraciones, Inflamabilidad, Exceso en el consumo del servicio público (energía, agua, otros)

b. Causas de Tipo Impacto Urbano:

- Ocupación de calzada, Ocupación de andén, Ocupación de zona verde pública o recinto urbano, Ocupación de antejardín con construcción o con cerramiento, Ocupación de pórtico, Deterioro vial y ambiental, Congestión vehicular

c. Causas de Tipo Social:

- Molestia socio - psicológica causada a los vecinos

PARAGRAFO SEGUNDO: Los Planes de Regularización y Manejo se desarrollarán respecto de los usos mencionados anteriormente y localizados en suelo urbano, suelo de expansión y suelo rural, en donde el uso sea permitido.

at

DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO



ALCALDÍA DE ARMENIA

RESOLUCIÓN NÚMERO 006 DE 200

06 MAY 2008

ARTICULO 3°.- VIABILIDAD DE LOS PLANES DE REGULARIZACION y MANEJO:

Los Planes de Regularización y Manejo se consideraran viables siempre y cuando se cumpla, como mínimo, con los siguientes aspectos:

- a) Cuando los predios objeto del plan de regularización estén exclusivamente destinados al uso. En caso de la existencia de otros usos o del planteamiento de unos nuevos, solo se considerará el Plan, si son complementarios al uso.
- b) Cuando se enmarque en las escalas local o urbana y se trate de un uso en el que exista divergencia entre la capacidad actual y la proyectada del mismo objeto del plan de regularización, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, podrá determinar la escala, mediante la aplicación de indicadores definidos para cada servicio. Este aplica también para los usos Dotacionales.
- c) Cuando el Departamento Administrativo de Planeación determine, a partir de la información suministrada por el interesado, la capacidad de las estructuras para soportar el uso.
- d) Cuando el Departamento Administrativo de Planeación determine, a partir de la información suministrada por el interesado, si las soluciones técnicas y espaciales son las indicadas para mitigar el impacto que causa el uso.

ARTÍCULO 4°- PROCEDIMIENTO PARA LA EXPEDICION DE PLANES DE REGULARIZACION y MANEJO:

El procedimiento para la expedición de Planes de Regularización y Manejo, debe completar las siguientes etapas:

1. La Consulta Preliminar.
2. Formulación

PARAGRAFO PRIMERO: PERSONAS QUE PUEDEN GESTIONAR EL TRÁMITE DE LOS DE PLANES DE REGULARIZACION Y MANEJO: El trámite de Planes de Regularización y Manejo, serán gestionados por los propietarios o poseedores, y los arrendatarios con autorización del propietario, de los predios que son objeto de dichos planes.

at

DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO



ALCALDÍA DE ARMENIA

RESOLUCIÓN NÚMERO 006 DE 2008 06 MAY 2008

ARTÍCULO 5º.- ETAPA DE CONSULTA PRELIMINAR:

Esta etapa tiene por objeto analizar y definir la viabilidad de la solicitud para la adopción de un Plan de Regularización y Manejo. Esta consulta se regirá por el siguiente trámite:

1. **Radicación:** La consulta preliminar se inicia a solicitud del interesado, mediante radicación ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, de los siguientes documentos:
 - a. Plano escala 1:1000, ó, 1:500 según el caso, que contenga la localización del predio o predios sobre los que se desarrolla el uso objeto del plan de regularización.
 - b. Un documento donde se describe el tipo de uso que se pretende regularizar, especificando tipo y número de usuarios y un cuadro de áreas general que incluya área de los predios, área construida y área libre.
 - c. Un documento que certifique que el uso se viene desarrollando en los predios objeto de regularización con anterioridad a la aprobación del presente Decreto
 - d. El correspondiente Folio de matrícula inmobiliaria, expedido con anterioridad no superior a 30 días desde la fecha de la solicitud, acreditando la propiedad de los predios que se involucren en el plan de regularización y manejo.
 - e. Cuando el solicitante sea una persona jurídica, el respectivo certificado de existencia y representación legal expedido con anterioridad no superior a 30 días desde la fecha de la solicitud.
 - f. Para usos Dotacionales la resolución de personería jurídica del uso a regularizar.
 - g. Los antecedentes desde la implantación del uso y la relación detallada de los trámites urbanísticos adelantados para los predios objeto del Plan de Regularización y Manejo.
2. **Respuesta:** El Departamento Administrativo de Planeación Municipal, en el término de 15 días hábiles, contados a partir de la fecha de radicación, dará respuesta al interesado, en la cual definirá si es viable o no la aplicación del Plan de Regularización y Manejo, de acuerdo a lo establecido en la viabilidad de los mismos. En el caso de ser viable, la respuesta contendrá adicional mente lo siguiente:

at

DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO



ALCALDÍA DE ARMENIA

RESOLUCIÓN NÚMERO 006 DE 2008 DE 06 MAY 2008

a. La definición del área de influencia sobre la cual se deberá realizar el diagnóstico que establece la etapa de formulación, indicada mas adelante.

b. Los indicadores urbanísticos y arquitectónicos que reflejen la funcionalidad del uso. Las afectaciones por los componentes de la estructura ecológica principal y los sistemas generales (vial, transporte, equipamientos, etc., definidos por el Plan de Ordenamiento Territorial), así como la capacidad de las redes para soportar el uso, es decir, considerar los impactos de tipo ambiental, urbano o social, de acuerdo con las causas que los originan.

c. La norma del sector en lo relativo a:

- Áreas de Actividad y definición de usos.
- Tratamiento Urbanístico.
- Recomendaciones para el desarrollo del plan de regularización y manejo.

PARAGRAFO PRIMERO: Para dar inicio al trámite de Plan de Regularización y Manejo, es requisito indispensable que el predio o predios objeto de Plan, cuenten con el correspondiente Plano Topográfico Actualizado, debidamente aprobado por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

Durante el término mencionado, Planeación Municipal, en caso de considerarlo necesario, oficiará a las diferentes entidades Municipales competentes quienes dispondrán de un término improrrogable de 10 días, para emitir un concepto pertinente ya sea viabilizando o recomendando según su competencia al predio portador del uso objeto de regularización y manejo, así mismo, podrá requerir a la autoridad ambiental concepto sobre las intervenciones al predio v/o por el uso que presente el interesado, cuando las características de este lo ameriten.

PARAGRAFO SEGUNDO: El Departamento Administrativo de Planeación Municipal podrá realizar exigencias adicionales a las contempladas en las normas previstas en la respectiva ficha reglamentaria y demás concordantes, cuando las características del uso lo ameriten, para garantizar el adecuado plan de Regularización y manejo.

07

DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO



ALCALDÍA DE ARMENIA

RESOLUCIÓN NÚMERO 006 DE 2008 DE 06 MAY 2008

ARTICULO 6°. - ETAPA DE FORMULACIÓN.

La etapa de Formulación tiene por objeto dar viabilidad a la propuesta, acciones y actuaciones urbanísticas para el o los predios objetos del Plan de Regularización y Manejo.

En esta etapa, el interesado presentará los siguientes documentos:

1. Un documento de diagnóstico de los predios objetos del plan de regularización y del área de influencia definida en la consulta preliminar, que incluye:
 - a. La condición actual de las vías y los espacios públicos, el tráfico, los estacionamientos, las condiciones físicas de las edificaciones, los usos y la infraestructura pública.
 - b. La ocupación actual de cada uno de los predios objeto del plan y de los predios adyacentes, especificando los usos, la volumetría y la disposición de áreas libres.
 - c. Estado actual de las relaciones con la comunidad. El interesado deberá anexar una comunicación expedida por el departamento Administrativo de Planeación, en la que informe la existencia o no de procesos en contra del desarrollo del uso en la zona.
 - d. La conclusión general sobre los impactos urbanísticos, determinando y causas de los impactos, precisando los efectos producidos sobre el entorno inmediato.
 - e. Determinado el tipo y causas de impactos se precisará la forma en que se mitigan los mismos ya sea desde la parte técnica hasta cualquier otra propuesta.
2. La propuesta del Plan de Regularización y Manejo, que incluya los documentos y la planimetría, en los que se señale:
 - a. El plan de ocupación de cada uno de los predios objeto del plan de regularización, especificando usos, volumetría, alturas y la disposición de áreas libres finales, dimensionando antejardines y aislamientos.
 - b. La integración con los sistemas generales que contempla el Plan de Ordenamiento Territorial.
 - c. El programa de áreas y usos.
 - d. Los índices de ocupación y construcción.

7 27

DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO



ALCALDÍA DE ARMENIA

RESOLUCIÓN NÚMERO 006 DE 200

06 MAY 2008

- e. Los volúmenes previstos, los aislamientos.
 - f. El programa de servicios complementarios.
 - g. Etapas de desarrollo previstas.
 - h. El desarrollo de los indicadores urbanos y arquitectónicos que se establecieron en la consulta preliminar.
3. Una detallada descripción de las operaciones y las acciones planteadas para el adecuado funcionamiento del uso y para la mitigación de los impactos urbanísticos acorde con lo establecido en el presente artículo, y que se deben referir como mínimo
- a. El programa de generación dotación, adecuación y recuperación de espacio público y áreas libres.
 - b. La vialidad, accesibilidad y provisión de estacionamientos.
 - c. Provisión de servicios complementarios.
 - d. La infraestructura de servicios públicos.
 - e. El cronograma que discrimine el plan de ejecución del proyecto, sus etapas de desarrollo y la temporalidad de las acciones determinadas para la mitigación de impactos.
 - f. Los instrumentos, urbanísticos y de gestión que acompañan el desarrollo de las diferentes acciones y operaciones.
 - g. Solución Arquitectónica y técnica a impactos.

PARAGRAFO PRIMERO: El Departamento Administrativo de Planeación Municipal podrá requerir al interesado, por una sola vez, para que presente la documentación adicional o los estudios especiales, necesarios para la evaluación de la propuesta. En este caso, se aplicará, en lo pertinente, lo establecido en los artículos 12 y 13 del Código Contencioso Administrativo.

En caso de que el predio objeto de estudio no pueda albergar los servicios requeridos para el buen funcionamiento del uso principal, el interesado podrá suplir esta carencia en un predio diferente, el cual quedará definido en la resolución que apruebe el Plan de Regularización y Manejo. En este caso, se deberá acreditar la propiedad de dicho

DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO



ALCALDÍA DE ARMENIA

RESOLUCIÓN NÚMERO 006-3 DE 2006 06 MAY 2008

predio o la autorización del propietario para ser parte del proyecto o el instrumento de Gestión para hacerlo parte del Plan.

ARTÍCULO 7º.- RESOLUCIÓN DE LA SOLICITUD.

El Departamento Administrativo de Planeación Municipal, dentro de los 20 días hábiles siguientes a la fecha de radicación de la etapa de formulación, se pronunciará definitivamente sobre la misma. El acto mediante el cual se adopta el Plan de Regularización y Manejo contendrá:

- a. Los requisitos y obligaciones que debe cumplir el interesado, como condición para la aprobación del plan y su vigencia en el tiempo.
- b. Un cronograma, especificando los compromisos que debe cumplir el titular del plan.
- c. Las normas que regirán los predios objeto de la regularización.
- d. La obligación de obtener la licencia respectiva o el reconocimiento de las edificaciones correspondientes, dentro del término fijado en el cronograma que forma parte del plan, ante una Juraduría Urbana, dentro de los términos contenidos en el Decreto 564 de 2006, o en las normas que lo modifiquen o lo contemplen.
- e. La indicación para los Curadores Urbano y para las autoridades de control de lo establecido en la etapa de formulación del plan de regularización y manejo.

PARAGRAFO PRIMERO: El Departamento Administrativo de Planeación Municipal, por solicitud de los interesados, podrá modificar el Plan de regularización y Manejo, de acuerdo con los objetivos contemplados en el Plan inicial, cuando a juicio de dicha entidad exista una justa causa para ello debidamente acreditada.

ARTICULO 8: TERMINOS.

Los términos de respuesta señalados para cada una de las etapas de consulta preliminar y formulación, contempladas en el presente documento, se entenderán suspendidos, en los eventos de consultas a las diferentes autoridades administrativas, hasta tanto las mismas emitan el concepto respectivo.

a7

DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO



ALCALDÍA DE ARMENIA

RESOLUCIÓN NÚMERO 006 DE 2008 DE 06 MAY 2008

ARTICULO 10: CONDICION RESOLUTORIA

El incumplimiento de alguna de las obligaciones del titular del plan, constatado por las autoridades del control urbanístico, dará lugar al cumplimiento de la condición resolutoria del acto administrativo que adopto el plan del acto de reconocimiento, implícita en los mismos.

ARTICULO 11: - RECURSO.

Contra la resolución que adopta el plan de regularización y manejo, procederá el recurso de reposición ante el Director del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, en los términos y condiciones establecidos en el Código Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO 12: - VIGENCIA.

La presente Resolución rige a partir de su publicación.

Armenia, mayo seis (06) de dos mil ocho (2008)

PUBLIQUESE Y CUMPLASE

EDDIE POLANIA R.

Director