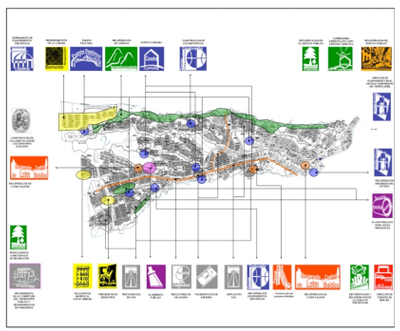
Norma Urbana y Fichas Normativas

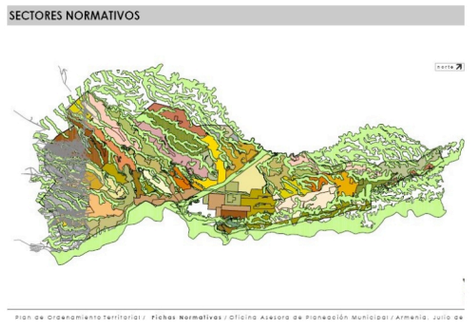
P.O.T.

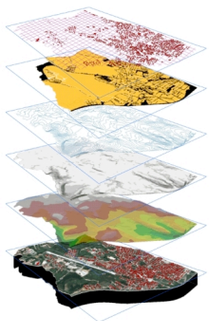
Armenia, 2009/2023

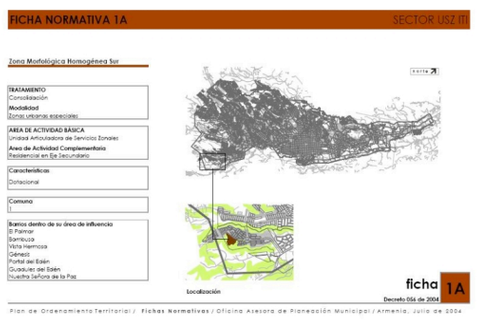
Ciudad de Oportunidades para la Vida

ALCALDÍA DE ARMENIA









Volumen No. 7

ALCALDÍA DE ARMENIA

NORMA URBANA GENERAL DEL P.O.T. 2009 - 2023

Contenido

CONTENIDO **3**

1. OBJETIVO DE LAS NORMAS GENERALES. **5**

2. ELEMENTOS DE LAS NORMAS GENERALES **5**

3. DEFINICIÓN DE USOS DEL SUELO. **5**

4. TIPOS DE USO DEL SUELO. **5**

4.1. USO RESIDENCIAL 6
4.1.1. TIPO DE USO RESIDENCIAL *6*
4.2. USO COMERCIAL 7
4.2.1. CLASIFICACIÓN Y DEFINICIÓN DE LOS USOS COMERCIALES *7*
4.4 TIPOS DE USOS COMERCIALES *9*
4.3. USO DE SERVICIOS 10
4.3.1. CLASIFICACIÓN Y DEFINICIÓN DE LOS USOS DE SERVICIOS *10*
4.3.2. TIPOS DE USOS DE SERVICIOS *14*
4.4. USO DOTACIONAL 15
4.4.1. TIPOS DE USOS DOTACIONALES *15*
4.5. USO INDUSTRIAL 19
4.5.1. CLASIFICACIÓN Y DEFINICIÓN DE LOS USOS INDUSTRIALES *19*
TIPOS DE USOS INDUSTRIALES *21*

5. OBJETIVOS ESPECÍFICOS DE LA ASIGNACIÓN DE USOS. **22**

6. CONDICIONES PARA LA ASIGNACIÓN DE USOS URBANOS **22**

7. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS ESPECÍFICOS. **22**

8. LAS ZONAS DE USO DE SUELO **22**

8.1. RESIDENCIAL COTIDIANO: 23
8.2. RESIDENCIAL CENTRAL: 23
8.3. RESIDENCIAL EN CORREDOR EMPRESARIAL: 24
8.4. MÚLTIPLE EN TEJIDO CENTRAL: 24
8.5. UNIDADES ARTICULADORAS DE SERVICIOS DOTACIONALES – TAC 24
8.6. ESPECIALIZADA EN SERVICIOS TÉCNICOS: 24
8.7. ÁREA COMERCIAL EN EJE PRINCIPAL. 24

9. NORMA GENERAL DE USO DEL SUELO URBANO PARA ARMENIA **25**

10. LOS TRATAMIENTOS URBANÍSITICOS **42**

11. OBJETIVOS ESPECÍFICOS DE LA ASIGNACIÓN DE TRATAMIENTOS. **42**

12. CLASES DE TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS. **42**

13. ZONAS DE TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA ARMENIA **42**

13.1. TRATAMIENTO DE DESARROLLO 42
13.2. TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN. 43
13.3. TRATAMIENTO DE REDESARROLLO. 44
13.4. TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA. 44
13.5. TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL 44
13.6. TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN. 45
13.6.1. Conservación Monumental: *45*
13.6.2. Conservación Contextual: *45*

14. NORMA GENERAL DE EDIFICABILIDAD POR TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS **46**

15. SECTORES NORMATIVOS **65**

16. CRITERIOS PARA LA DEFINICIÓN DE LOS SECTORES NORMATIVOS **65**

17. IDENTIFICACIÓN DE SECTORES NORMATIVOS. **65**

18. FICHAS NORMATIVAS

1. OBJETIVO DE LAS NORMAS GENERALES.

Las Normas Generales tienen por objetivo orientar la inversión pública y privada y regular las intervenciones físicas en todos los predios de la ciudad, de acuerdo con el modelo de ordenamiento urbano y los instrumentos que lo desarrollen.

2. ELEMENTOS DE LAS NORMAS GENERALES

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

1. Los **usos del suelo** y su clasificación.
2. 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.
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 de la ciudad; es decir, la edificabilidad.

3. DEFINICIÓN DE USOS DEL SUELO.

Por uso del suelo se entiende la condición favorable o no de desarrollar una actividad socioeconómica en un suelo determinado. Los Usos urbanos son aquellos que requieren de una infraestructura urbana, lograda a través de los debidos procesos de urbanización, que le sirven de soporte físico.

4. TIPOS 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.

Los usos definidos para la ciudad de Armenia se clasifican en: residencial, comercial, de servicios, dotacional e industrial. Cada uno de estos usos, a su vez, cuenta con una clasificación y condiciones para su inserción en la ciudad.

4.1. USO RESIDENCIAL

4.1.1. TIPO DE USO RESIDENCIAL

TIPOS DE USO DEL SUELO RESIDENCIAL				
ACTIVIDAD	**LINEAMIENTOS GENERALES**	**TIPOLOGÍA EDIFICATORIA**		**DEFINICIÓN**
RESIDENCIAL (UR)	Cada uno de estos tipos de vivienda, puede darse de forma agrupada o individual. Para vivienda individual, se debe garantizar el acceso directo desde la vía pública a cada unidad. Para vivienda en agrupación, se debe garantizar el acceso al conjunto a través de una vía pública. Las viviendas construidas en agrupación o en tipología multifamiliar, deben estar dotadas de los correspondientes parqueaderos y áreas privadas de equipamiento comunitario	**VU**	Vivienda Unifamiliar	Es el tipo de vivienda situada en lote independiente, en construcción agrupada o individual, con acceso exclusivo desde la calle o el espacio público. Pude darse en tipologías aisladas como la vivienda campestre.
		VB	Vivienda Bifamiliar	Corresponde a dos unidades de vivienda que comparten estructuras, muros, y/o espacios comunales un mismo lote. Cada una tiene acceso independiente desde la calle o el espacio público.
		VM	Vivienda Multifamiliar	Es la edificación constituida por tres o más viviendas con acceso común desde la vía vehicular. Puede darse en agrupación o en edificación individual. Se caracteriza por tener zonas comunes de copropiedad.

4.2. USO COMERCIAL

4.2.1. CLASIFICACIÓN Y DEFINICIÓN DE LOS USOS COMERCIALES

DEFINICIÓN DE LOS USOS DEL SUELO COMERCIALES	
CLASIFICACION	DEFINICION

A	Reciclaje	Integran este grupo los establecimientos dedicados a actividades de almacenamiento, compra y venta de desechos que son susceptibles de reciclaje. Debe garantizarse que se den bajo adecuadas condiciones de funcionamiento, para que no generen impactos urbanos y ambientales. La labor de cargue y descargue debe darse al interior del establecimiento. Para aprobar este uso, es necesaria la realización de un Plan de Implantación o Regularización.
B	Maquinaria y vehículos	Se agrupan en esta categoría almacenes y distribuidores de maquinaría, vehículos automotores de todo tipo, herramienta y equipo de tipo pesado que requiere de grandes áreas para su exhibición y venta.
C	Accesorios para maquinaria y vehículos	Corresponde a aquellos establecimientos que comercializan accesorios para maquinaría, y vehículos, como repuestos y herramientas de tipo mediano para automóviles, construcción, la industria agrícola, metal-mecánica, de maderas, y demás accesorios industriales eléctricos y/o mecánicos.
D	Ferretería y materiales para construcción	Agrupa los espacios dedicados a la venta de materiales y herramientas, livianos o manuales, para la construcción en general.
E	Alimentos y bebidas sin consumo en el sitio	Corresponde a tiendas y mercados que dedican su superficie a la exhibición y venta de alimentos de todo tipo y elementos de aseo cotidiano para el hogar. Se permite el consumo en el 10% del área del establecimiento, a excepción del consumo de bebidas alcohólicas.

DEFINICIÓN DE LOS USOS DEL SUELO COMERCIALES		
F	Productos agropecuarios	Son espacios destinados a la comercialización de herramientas y accesorios para la agroindustria, productos agroquìmicos y alimentos de uso veterinario, animales domésticos, productos de uso rural o campestre. Se incluye aquí la venta de cloro para las piscinas. Esta clasificación no incluye los productos que resultan de la actividad agroindustrial como alimentos cosechados o procesados, ni alimentos perecederos.
G	Electrodomésticos, artículos para el hogar y equipos de uso profesional	Son productos de uso ocasional, con un comercio de mayor cubrimiento, que exige que se generen en edificaciones destinados únicamente a dichos usos. Requieren mayores áreas en sus locales, vitrinas de exhibición y áreas de cargue y descargue de periodos cortos. Entre otros, en esta clasificación se agrupan: artículos de decoración, equipos de uso profesional, médico y científico, electrodomésticos, accesorios, muebles, flores-plantas, artículos de aseo y demás elementos para decorar o mantener el hogar; objetos para el hogar que se venden también en cacharrerías y misceláneas.
H	Confecciones y accesorios	Corresponde a las prendas de vestir de todo tipo y accesorios de vestido como calzado, marroquinería, etc., fabricados en textiles, cueros, y otros materiales. Se da en locales de variados tamaños. Agrupa también los demás artículos textiles como la lencería y los accesorios para la confección textil.
I	Artículos de uso personal	Agrupa los demás artículos de uso personal cosméticos, joyas, juguetes, artículos deportivos, elementos de papelería, libros, instrumentos musicales y afines, artículos para fotografía, computadores. Objetos de uso personal que se venden también en cacharrerías y misceláneas. Además, drogas, medicinas y, artículos de ópticas. También artículos fúnebres, como lápidas.
J	Productos químicos o combustibles de alto riesgo	Los elementos que se comercializan en este grupo pueden ser de alto riesgo (inflamables y/o explosivos), requieren permisos especiales de funcionamiento y cumplir con normas específicas nacionales y municipales. Se permiten solo en localizaciones especiales, con amplias áreas de aislamiento entre el expendio y almacenamiento del producto inflamable o explosivo y los inmuebles colindantes para garantizar las condiciones de seguridad necesarias en su manipulación y comercio. Estos productos son entre otros: gasolina, lubricantes y similares; pólvora, explosivos, municiones o similares; gas propano y demás productos químicos. Todo establecimiento con este uso debe realizar un Plan de Implantación o Regularización.

4.4 TIPOS DE USOS COMERCIALES

TIPOS DE USO DEL SUELO COMERCIAL				
ACTIVIDAD	**TIPOLOGIA EDIFICATORIA**		**DEFINICION**	**CLASIFICACION**
COMERCIAL UC	**C1**	Central Mayorista de Víveres	Es el establecimiento con actividades de almacenar y expender al por mayor víveres. Central de abastos.	A.Reciclaje B.Maquinaria y vehículos C.Accesorios para maquinaria y vehículos D.Ferretería y materiales para construcción E.Alimentos y bebidas (sin consumo en el sitio) F. Productos agropecuarios G. Electrodomésticos, artículos para el hogar y equipos de uso profesional H. Confecciones y accesorios I. Artículos de uso personal J. Productos químicos o combustibles de alto riesgo
	C2	Hipermercados	Grandes Superficies comerciales de venta al por mayor o detal, con almacenamiento anexo, en áreas superiores a 5000m2.	
	C3	Centros Comerciales	Edificación o conjunto de edificaciones con áreas mayores a 3000 m2, en donde se agrupan locales comerciales y de prestación de servicios, con una reglamentación interna y áreas comunes para su funcionamiento.	
	C4	Plaza de mercado o central minorista	Área comercial con puestos de venta de víveres al detal, con áreas menores a 5000m 2.	
	C5	Depósitos y bodegas comerciales	Estructuras que albergan producción y/o venta de productos en punto de fábrica o descuento, donde la superficie de ventas es mayor o igual a la de producción.	
	C6	Superficies comerciales	Locales y almacenes por departamentos, con áreas entre a 600 y 3000m2.	
	C7	Supermercados	Locales para venta de víveres y accesorios para el hogar y de uso cotidiano, con áreas superiores a 600m2.	
	C8	Locales especializados	Espacios para venta de productos, objetos y/o alimentos con áreas entre 60m2 y 600m2.	
	C9	Pasaje comercial	Conjunto de locales comerciales, con áreas menores entre 600 y 3000m2.	

TIPOS DE USO DEL SUELO COMERCIAL				
ACTIVIDAD	**TIPOLOGIA EDIFICATORIA**		**DEFINICION**	**CLASIFICACION**
	C10	Tienda	Locales para venta de objetos o alimentos, con acceso directo desde la vía pública, con áreas menores a 60 m2. El área mínima comercial permitida es de 25m2; excepto cuando la tienda esté localizada en primer piso de edificaciones residenciales o dotacionales, caso en el cual el área es libre.	

4.3. USO DE SERVICIOS

4.3.1. CLASIFICACIÓN Y DEFINICIÓN DE LOS USOS DE SERVICIOS

DEFINICIÓN DE LOS USOS DEL SUELO DE SERVICIOS	
CLASIFICACION	DEFINICION

A	Bancarios, financieros, compra-venta	Servicios complementarios a las actividades económicas propias del desarrollo urbano. No requieren labores de cargue y descargue pero demandan áreas de parqueo. Son establecimientos financieros como instituciones monetarias, bancos, corporaciones de crédito y ahorro, cajeros automáticos, fondos ganaderos y agrícolas, instituciones de financiación y crédito personal, fiduciarias etc.; así como, sociedades y consorcios de inversión, agentes de seguros, valores, comisionistas, etc. También se clasifican en este grupo los agentes y casas de cambio de moneda y compra-ventas.
B	Salud (consultorios)	Servicios profesionales del campo de la salud, los cuales deben localizarse de forma que presten servicios de urgencia ante cualquier eventualidad. Agrupa los servicios médicos de todas las especialidades, laboratorios clínicos, centros homeopáticos, alquiler de elementos de uso médico y clínico. En este grupo se encuentran también las clínicas veterinarias.

DEFINICIÓN DE LOS USOS DEL SUELO DE SERVICIOS		
C	Servicios profesionales (oficinas)	Servicios profesionales o de oficina como estudios fotográficos, inmobiliarias y empresas de avalúo y construcción, agencias de empleo, fotocopiado e impresión, empresas de seguridad y celaduría, servicios jurídicos, contabilidad, agencias de viajes, Call Center y demás servicios de asistencia técnica y/o profesional.
D	Grandes superficies empresariales	Edificaciones de gran tamaño destinadas a locales y oficinas que agrupan varios servicios.
E	Servicios personales	Establecimientos que ofrecen una atención directa al cliente. Son de uso cotidiano por lo que complementan el uso residencial. Dentro de este grupo se clasifican las peluquerías y salas de belleza, gimnasios, salas de masajes, spa o centros de estética; así como, las lavanderías y servicios de aseo, mantenimiento y alquiler de ropa, calzado y textiles del hogar.
F	Funerarios	Salas de velación, cremación, y demás servicios relacionados con las actividades fúnebres a excepción de los cementerios.
G	Reparación de maquinaria y vehículos	Actividades relacionadas con reparación y mantenimiento de maquinaria, equipos y vehículos automotores livianos y pesados. Es obligatorio que estas actividades se desarrollen en su totalidad al interior del establecimiento y no utilicen el espacio público, (antejardines, zonas verdes, andenes, etc.), pues generan altos niveles de contaminación. Incluyen servicios de mantenimiento (lavaderos, sincronización, lubricación, alineación, balanceo, servicio de grúas, etc.) que requieren de grandes espacios para su funcionamiento y de condiciones específicas de accesibilidad.
H	Turismo	Establecimientos hoteleros o servicios de hospedaje y prestación de servicios al turista. Espacios destinados para el alojamiento temporal y sus servicios complementarios, como hoteles de 1 a 5 estrellas y apartamentos turísticos de 2 y 3 estrellas, centros de información turística, alquiler de vehículos y equipos, servicios y oferta de actividades recreativas y deportivas para turistas.

DEFINICIÓN DE LOS USOS DEL SUELO DE SERVICIOS		
I	Talleres y servicios técnicos para reparación de objetos livianos	Reparación de equipos, aparatos, electrodomésticos y artículos de uso personal, doméstico y de oficina. Estos establecimientos deben proveer el espacio necesario al interior del predio para realizar las labores de reparación y estacionamiento, de tal forma que no se genere impacto urbano, por la ocupación de calzadas, andenes y antejardines.
J	Moteles, residencias y casas de lenocinio	En este grupo se clasifican los espacios destinados al comercio de sexo, en algunos casos con venta y consumo de licor, que incluyen "streap-tease", casas de lenocinio, o alquiler de habitación por horas como Moteles, Residencias o Pensiones.
K	Entretenimiento de bajo impacto	Establecimientos dedicados a prestar servicios y generar actividades de diversión y esparcimiento público, que por no tener venta y consumo de licor como actividad principal, son de sano esparcimiento. Pueden estar localizados en áreas residenciales al no generar impactos a la comunidad. Entre estos, se encuentran los salones de té, cafeterías, restaurantes; así como las salas de Internet, telefonía y comunicaciones; la distribución y alquiler de películas cinematográficas, juegos de video, boleras, billares y sitios para apuestas permanentes o chances y demás establecimientos con control de ruido. Cuando se trate de establecimientos de apuestas permanentes o chance existentes a la fecha de expedición del presente acto que cuenten con maquina tragamoneda, podrán continuar desarrollando este tipo de juego localizado siempre y cuando adopten plan de regularización y cumplan con todas las normas vigentes en materia de funcionamiento.
L	Entretenimiento de alto impacto	En este grupo están todos los establecimientos dedicados a prestar servicios y generar actividades de diversión y esparcimiento público, con venta y consumo de licor prolongados hasta las horas permitidas por la Alcaldía y mayores decibeles de ruido que el grupo anterior, por lo que pueden generar impactos a la comunidad. Entre estos, se encuentran los bares, grilles, tabernas, discotecas y similares; así como las galleras, canchas de tejo y demás locales de entretenimiento que por sus horarios, venta de licor y niveles de ruido sean de alto impacto. Deben realizar control de ruidos al interior del local. Para los establecimientos preexistentes que presenten impacto a la comunidad, éstos deberán presentar ante Planeación el debido Plan de Regularización. Para la localización de nuevos establecimientos de este tipo, sólo se aprobará el uso en áreas en que se permita y con Plan de Implantación aprobado por Planeación.

DEFINICIÓN DE LOS USOS DEL SUELO DE SERVICIOS		
M	Casinos	Los establecimientos que se encuentren en funcionamiento a la fecha de expedición del presente acto cuyo uso del suelo no sea permitido conforme a la asignación dispuesta por las normas urbanísticas vigentes al momento de su ubicación, pueden seguir desarrollando el uso, , sin perjuicio de las otras normas que regulan el funcionamiento de los establecimientos. Estos establecimientos podrán realizar reparaciones locativas pero no actuaciones de adecuación, ampliación o modificación en los términos del Decreto Nacional 564 de 2006 o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan. Los nuevos casinos sólo se permiten al interior de centros comerciales y grandes superficies comerciales con tipología C2, C3 y en establecimientos hoteleros con 4 o más estrellas.
N	Parqueaderos	Lugar público o privado destinado al estacionamiento de vehículos. (Art 2 Ley 769 de 2002 Código Nacional de Transito), Las plazas de estacionamiento serán de dos con Veinte metros (2.20m) por cuatro cincuenta metros (4.50m). Los que existen a la fecha de expedición del presente acto serán permitidos siempre y cuando se acojan a la aprobación del plan regularización y manejo
O	Centro de Diagnostico Automotor	Ente estatal o privado destinado al examen técnico mecánico de vehículos automotores y/o a la revisión del control ecológico conforme a las normas ambientales. (Art 2 Ley 769 de 2002 Código Nacional de Transito), Los que existen a la fecha de expedición del presente acto serán permitidos siempre y cuando se acojan a la aprobación del plan regularización y manejo.

4.3.2. TIPOS DE USOS DE SERVICIOS

TIPOS DE USO DEL SUELO SERVICIOS				
ACTIVIDAD	**TIPOLOGIA EDIFICATORIA**		**DEFINICION**	**CLASIFICACION**
SERVICIOS (US)	S1	Superficie empresarial	Edificio o agrupación de locales y oficinas de prestación de servicios técnicos o profesionales, con áreas mayores a 360 m2.	A. Bancarios, financieros, compra venta B. Salud (consultorios) C. Servicios profesionales | (oficinas) D. Grandes superficies empresariales (varios servicios) E. Servicios personales F. Funerarios G. Reparación de maquinaria y vehículos H. Turismo I. Talleres y servicios técnicos para objetos livianos J. Moteles ,residencias, casas de lenocinio K. Entretenimiento de bajo impacto L. Entretenimiento de alto impacto M.*Casinos N.Parqueaderos O. Centros de Diagnostico Automotor
	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 320m2.	
	S3	Bodega	Espacio para reparación y mantenimiento en general, con áreas mayores a 120m2.	
	S4	Oficina o consultorio	Espacio para actividades económicas de servicios para los ciudadanos donde se prestan servicios de atención personal, con áreas menores a 360m2.	
	S5	Local	Locales que ofrecen servicios técnicos especializados o actividades especiales de entretenimiento, consumo de alimentos y bebidas, turismo y diversión entre otras, con áreas menores a 360m2. El área mínima permitida es de 25m2, excepto en primer piso de edificaciones con uso residencial o dotacional, donde el área es libre, siempre y cuando el uso no genere impacto negativo sobre la vivienda y el entorno.	
	S6	Taller	Superficies para reparación y mantenimiento, con áreas entre 120 y 250 m2, excepto en primer piso de edificaciones residenciales o dotacionales, donde el área es libre, siempre y cuando el uso no genere impacto negativo sobre la vivienda y el entorno.	

4.4. USO DOTACIONAL

4.4.1. TIPOS DE USOS DOTACIONALES

TIPOS DE USO DEL SUELO DOTACIONALES							
ACTIVIDAD	TIPO	LINEAMIENTOS GENERALES	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA		DEFINICIÓN	COBERTURA	
						URBANA	LOCAL
DOTACIONAL (UD)	EQUIPAMIENTO COLECTIVO (UDE)	Espacio o edificio destinado a proveer a los ciudadanos de los servicios sociales de carácter formativo, cultural, de salud, deportivo recreativo y de bienestar social relacionados directamente con la actividad residencial y con el bienestar de los ciudadanos	DE1	Recreación y deportes	Corresponde a las áreas, edificaciones y dotaciones destinadas al esparcimiento, la práctica del ejercicio físico, al deporte de alto rendimiento, a la exhibición y a la competencia de actividades deportivas en los medios aficionados y profesionales.	Centro de espectáculo deportivo, Estadio, Coliseo cubierto, Plaza de Toros	Polideportivo, Cancha múltiple, Dotaciones deportivas al aire libre.
			DE2	Educación	Equipamientos destinados a la formación intelectual, la capacitación y la preparación de los individuos para su integración en la sociedad.	Educación superior, centro de investigación, seminario, centro de capacitación técnica, tecnológica y de educación formal y no formal.	Planteles de educación preescolar, básica y/o media; centros de capacitación.
			DE3	Salud	Equipamientos destinados a la prestación de servicios de salud, como prevención, tratamiento, rehabilitación, servicios	Hospital, clínica, hospital siquiátrico,	Centro de atención inmediata,

TIPOS DE USO DEL SUELO DOTACIONALES							
ACTIVIDAD	**TIPO**	**LINEAMIENTOS GENERALES**	**TIPOLOGÍA EDIFICATORIA**		**DEFINICIÓN**	**COBERTURA**	
						URBANA	**LOCAL**
			DE3	Salud	quirúrgicos y de hospitalización.	centro de rehabilitación, hogar geriátrico.	básica, ambulatoria, de urgencias.
			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; práctica de los diferentes cultos y a los equipamientos de congregaciones y formación religiosa.	Museo, Centro cultural, Centro de Investigación, cinemateca, auditorio, Teatro, Biblioteca, Iglesia o Edificación para el culto religioso,	Sala de exposición, centro cívico, salón comunal, casa de cultura, centro religioso y de culto o parroquias.
			DE5	Bienestar y Protección Social	Edificaciones y dotaciones destinadas al desarrollo y la promoción del bienestar social, con actividades de información, orientación y prestaciones de servicios a grupos sociales específicos como familia, infancia, orfandad, tercera edad, discapacitados y grupos marginales.	Atención a grupos vulnerables, familia, mujer, infancia, tercera edad, juventud, centro de adopción,	Sala cuna, Jardín infantil, guardería, hogar de bienestar.

TIPOS DE USO DEL SUELO DOTACIONALES							
ACTIVIDAD	**TIPO**	**LINEAMIENTOS GENERALES**	**TIPOLOGÍA EDIFICATORIA**		**DEFINICIÓN**	**COBERTURA**	
						URBANA	**LOCAL**
DOTACIONAL (UD)	**EQUIPAMIENTO COLECTIVO (UDS)**	Dotaciones relacionadas con equipamientos de carácter administrativo o de gestión para atención de los ciudadanos y los destinados al mantenimiento de la ciudad.	**DS6**	Administración y Gobierno	Corresponde a las entidades de carácter público cuyo es fin la administración estatal a nivel de entidades territoriales del orden departamental o municipal, entidades descentralizadas entre otras.	Alcaldía, gobernación, Autoridad Ambiental, Entidades Nacionales	Juntas administradoras locales, juntas de acción comunal, corregiduría.
			DS9	Seguridad, justicia y defensa ciudadana	Corresponde a las áreas, edificaciones e instituciones dedicadas a la salvaguarda de las personas y los bienes, a la seguridad, defensa y protección civil, acuartelamiento, entrenamiento y operación de los cuerpos armados del estado.	Guarniciones, cantón, cuarteles, Escuelas de Policía o militar, Estación de Policía,	Subestación de Policía, Bomberos, Cruz Roja, CAI, Comisaría de familia.
			DS10	Reclusión	Áreas, edificaciones e instalaciones para centros de reclusión.	Cárcel, penitenciaría, reformatorio,	No aplica

TIPOS DE USO DEL SUELO DOTACIONALES							
ACTIVIDAD	**TIPO**	**LINEAMIENTOS GENERALES**	**TIPOLOGÍA EDIFICATORIA**		**DEFINICIÓN**	**COBERTURA**	
						URBANA	**LOCAL**
					correccional.		
			DS11	Recintos feriales	Instalaciones especializadas para la exhibición, venta y difusión transitoria de productos.	Feria y exposición de artesanías, alimentos, animales, productos, etc.	No aplica
			DS12	Abastecimiento	Áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas al depósito y comercialización de alimentos no procesados. Puede agrupar a las centrales de abastos y plazas de mercado, las cuales pueden ser públicas o privadas (Uso comercial).	Plaza de mercado mayorista, Plazas Satélites, central de sacrificio, frigorífico, con áreas mayores a 1.800m2. Las nuevas centrales de sacrificio deberán contar con Plan de Implantación aprobado por Planeación.	Plazas minoristas con superficies menores a 1.800 m2.
			DS13	Deposito de	Inmueble destinado al depósito de animales, conforme a la ley 769 del	Coso Municipal	

TIPOS DE USO DEL SUELO DOTACIONALES							
ACTIVIDAD	**TIPO**	**LINEAMIENTOS GENERALES**	**TIPOLOGÍA EDIFICATORIA**		**DEFINICIÓN**	**COBERTURA**	
						URBANA	**LOCAL**
				Animales	2002, o la norma que la modifique, adicione o sustituya		

4.5. USO INDUSTRIAL

4.5.1. CLASIFICACIÓN Y DEFINICIÓN DE LOS USOS INDUSTRIALES

DEFINICIÓN DE LOS USOS DEL SUELO INDUSTRIALES	
CLASIFICACION	DEFINICION

A	Metalmecánica y chatarra	Son las industrias de todo tipo, dedicadas a la fabricación de productos metálicos o resultado del procesamiento de chatarra, y/o de fundición de metales a gran escala, estructuras metálicas para la construcción y montajes especiales, equipo ferroviario, y demás productos metálicos.
B	Construcción	Agrupa las industrias que fabrican elementos para la construcción como prefabricada estructural, productos de vidrio, metal, cerámicas, arcillas, madera, cemento, cal, yeso, hormigón, piedra y demás productos para la construcción y/o decoración arquitectónica.
C	Motores y vehículos	Son los espacios destinados a la fabricación de maquinaria y equipos como motores, bombas, piezas mecánicas, engranajes, compresores, hornos y quemadores industriales, vehículos, herramientas, etc.
D	Alimentos y bebidas	Reúne los espacios dedicados a la producción de todo tipo de alimentos y de bebidas, así como su procesamiento, envasado/empacado y distribución. Van desde lácteos, aceites grasas vegetales y

DEFINICIÓN DE LOS USOS DEL SUELO INDUSTRIALES		
		animales, refinería de azúcar, envasado y conservación de frutas y legumbres, molinera, chocolatería y artículos de confitería, hasta la producción de malta, cervezas y otras. Incluye la elaboración de empaques y envases y la destilación, rectificación y mezcla de bebidas alcohólicas. Además, se encuentran en este grupo también las industrias vinícolas, la producción, transformación y conservación de productos de carnes y pescados.
E	Imprenta y papelería	En esta clasificación se agrupan las fábricas de papel, cartón y sus derivados, imprentas y editoriales, litografías, productos de pulpa de madera, otras fibras celulositas, etc.
F	Textiles, artículos personales, profesionales o manufacturados	En este grupo se encuentran las industrias de textiles o cueros con o sin procesos de tintorera como hiladora de fibras textiles, prendas de vestir, tapices, alfombras, cordelería y calzado, colchones y accesorios para el hogar. Además, se clasifica dentro de este grupo la fabricación equipos y accesorios de uso doméstico, profesional, personal y científico, como electrodomésticos, aparatos eléctricos, electrónicos o profesionales.
G	Muebles y accesorios	En esta clasificación se agrupan las industrias de transformación de la madera, metal, vidrio y otros como el plástico, para la producción de muebles y accesorios entre los cuales se incluyen elementos para la construcción, artículos decorativos para el hogar y artesanías. Al interior de sectores residenciales, sólo se permiten cuando certifican producción a pequeña escala, realización de la totalidad de actividades al interior del predio e infraestructura adecuada para el control del ruido y demás impactos generados por la producción.
H	Productos químicos	Incluye la fabricación y almacenamiento de sustancias químicas, farmacéuticas y de productos derivados del petróleo y del carbón, de caucho, plástico, combustible, pólvora, gas, etc., como: resinas sintéticas y fibras artificiales, abonos, plaguicidas y otros productos químicos de uso agropecuario; pinturas, barnices y revestimientos similares, tintas para impresión y masillas; sustancias químicas medicinales y productos botánicos; jabones y detergentes.

TIPOS DE USOS INDUSTRIALES

TIPO DE USO DE SUELO INDUSTRIAL				
ACTIVIDAD	**TIPOLOGIA EDIFICATORIA**		**DEFINICION**	**CLASIFICACION**
INDUSTRIA Y ALMACENAMIENTO (UI)	11	Instalación industrial especializada	Plantas de producción y/o transformación de materia prima en áreas superiores a 1.500 m 2.	A. Metalmecánica y chatarra B. Construcción C. Motores y vehículos D. Alimentos y bebidas E. Imprenta y papelería F. Textiles, artículos personales, profesionales o manufacturados G. Muebles y accesorios H. Productos químicos
	12	Bodega para trabajo pesado	Local para almacenamiento, con áreas superiores a 1.500m2.	
	13	Local industrial o de almacenamiento	Local para producción y almacenamiento, con posibilidad de ventas, superiores a 1000m2	
	14	Taller de trabajo liviano	Local para producción, manufactura y almacenamiento, con áreas entre 25m2 y 100m2. Para primer piso de edificaciones Local para almacenamiento, con áreas superiores a 1.500m2.residenciales, el área es libre, siempre y cuando la actividad no genere impactos de ningún tipo.	

5. OBJETIVOS ESPECÍFICOS DE LA ASIGNACIÓN DE USOS.

Como objetivos específicos en la asignación de usos se tienen los siguientes:

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

6. CONDICIONES PARA LA ASIGNACIÓN DE USOS URBANOS.

La asignación de usos del suelo parte de las siguientes condiciones generales:

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

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

7. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS ESPECÍFICOS.

Los usos urbanos se clasifican, para efectos de su definición y reglamentación en:

1. **Uso Principal**: Es el uso predominante que determina los usos, y en consecuencia, se permite en la totalidad del sector normativo al cual se asigna.

2. **Uso complementario**: Es el uso que contribuye al correcto funcionamiento de los usos principales. Se permite en los lugares y condiciones determinadas en la ficha normativa..

8. LAS ZONAS DE USO DE SUELO

La base de actividad de la ciudad la establece la actividad residencial, que al convivir con usos complementarios a la vivienda, representa la cotidianidad de la vida urbana. Sobre ésta base residencial, aparecen

otros usos de carácter urbano que conforman sectores que demandan características particulares de infraestructura y espacio público, y que se denominan áreas especiales o especializadas.

Las Zonas de Uso, se originan basadas en tres criterios generales:

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 suelo urbano, se determina 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 actividad de la ciudad la establece el uso residencial, que al convivir con usos complementarios a la vivienda, representa la cotidianidad de la vida urbana. Sobre ésta base residencial, aparecen otros usos de carácter urbano que conforman sectores que demandan características particulares de infraestructura y espacio público, y que se denominan áreas especiales o especializadas.

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.

Las zonas de Uso del Suelo definidas para Armenia Son:

8.1. Residencial Cotidiano:

Corresponde a las zonas de la ciudad en las que se presentan usos predominantemente residenciales y actividades cotidianas, que complementan a la vivienda sin generar ningún tipo de impacto. Estas áreas están al interior de los polígonos conformados por la malla vial arterial de la ciudad y en ellas puede existir la vivienda de uso mixto.

8.2. Residencial Central:

Es el uso residencial cotidiano en barrios definidos por la cuadrícula de la ciudad tradicional, con presencia de usos complementarios localizables en ubicaciones específicas y con coberturas de nivel barrial.

8.3. Residencial en Corredor Empresarial:

Corresponde a las zonas de la ciudad en las cuales se ha detectado un potencial en la actividad de comercio e industrialización de productos especiales, con una vocación definida de acuerdo con la dinámica del mercado. Además, por el carácter de la región cafetera, estos corredores, que corresponden a las vías que conducen hacia Montenegro y Pueblo Tapao, se han ido especializando en servicios relacionados con la actividad turística. Son corredores en los que hay que preservar el uso residencial y protegerlo de impactos asociados a las actividades productivas, pero en los cuales se ha detectado la necesidad de propiciar las condiciones normativas para que se consoliden como sitios especiales de la ciudad, en términos de producción comercialización y atención al cliente.

8.4. Múltiple en Tejido Central:

Es el uso que define el centro tradicional de la ciudad y otros núcleos de centralidades periféricas, caracterizados por la concentración de áreas de comercio y servicios, y usos dotacionales de escala urbana y zonal, en armonía con el uso de vivienda.

8.5. Unidades Articuladoras de Servicios Dotacionales – UAS

Es en dónde se define la localización de los servicios colectivos necesarios para la vida urbana y para garantizar a los ciudadanos la cultura, la recreación y el esparcimiento, independiente de su carácter público o privado. Las UAS están conformadas por Los servicios urbanos básicos relacionados con la seguridad, defensa y justicia, abastecimiento de insumos industriales y de servicios domiciliarios, recintos de ferias, servicios funerarios, de transporte y de saneamiento y Los equipamientos colectivos dotacionales de educación, salud, bienestar, cultura, deporte, y recreación entre otros.

8.6. Especializada en servicios técnicos:

Es el uso que define la localización los servicios técnicos de alto impacto (talleres de maquinaria y vehículos pesados, estaciones de servicio o bodegas de trabajo), necesarios para desarrollar las actividades comerciales, agropecuarias o industriales de la ciudad y de la región. En estas zonas no es compatible el uso residencial por las actividades que en ellas se desarrollan.

8.7. Área Comercial en Eje Principal.

Es el uso estructurado a partir de las vías arterias principales, con características diferentes a las de los ejes o calles transversales que de ellas parten. Requiere de un ordenamiento del espacio público y de la consolidación del uso comercial y de servicios, localizables únicamente sobre el eje, algunos sólo permitidos en primer piso de edificaciones residenciales.

9. NORMA GENERAL DE USO DEL SUELO URBANO PARA ARMENIA

NORMA GENERAL DE USO DEL SUELO RESIDENCIAL COTIDIANO

USOS DE SUELO	DEFINICION	USOS PERMITIDOS							
		USO PRINCIPAL				USO SECUNDARIO			
		TIPO			CONDICIONES	TIPO			CONDICIONES
RESIDENCIAL COTIDIANO	Corresponde a las zonas de la ciudad en las que se presentan usos predominantemente residenciales y actividades cotidianas, que complementan a la vivienda sin generar ningún tipo de impacto. Estas áreas están al interior de los polígonos conformados por la malla vial arterial de la ciudad y en ellas puede existir la vivienda de uso mixto.	UR RESIDENCIAL	VU	Vivienda Unifamiliar		UC COMERCIO	C2	Hipermercado	En manzanas aisladas, únicamente sobre vía arteria principal o secundaria.
							C3	Centros comerciales	
			VB	Vivienda Bifamiliar			C6	Superficies comerciales	
			VM	Vivienda Multifamiliar			C7	Supermercados	Sobre Vias Vehiculares
							C8	Local especializado	En primer piso. Localizados sobre vía vehicular
							C9	Pasaje comercial	
							C10	Tienda	En primer piso
						US SERVICIOS	S4	Oficina	
							S5	Local	En primer piso
							S6	Taller	
						UD EQUIPAMIENTO COLECTIVO	DE1	Recreación y deportes	De Escala Urbana, con estacionamientos al interior del predio y con Plan de Implantación o Regularización aprobado por Planeación.
							DE2	Educación	
							DE3	Salud	

NORMA GENERAL DE USO DEL SUELO RESIDENCIAL COTIDIANO

USOS DE SUELO	DEFINICION	USOS PERMITIDOS					
		USO PRINCIPAL		USO SECUNDARIO			
		TIPO	CONDICIONES	TIPO			CONDICIONES
					DE4	Cultura	
					DE5	Bienestar y protección social	
				UD SERVICIOS URBANOS	DS6	Administración y gobierno	De cobertura Urbana, con estacionamientos al interior del predio y con Plan de Implantación o Regularización aprobado por Planeación.
					DS8	Carga, transporte y servicios públicos	
					DS9	Seguridad y defensa ciudadana	
					DS12	Abastecimiento	
				UI INDUSTRIAL	I3	Local industrial o de almacenamiento	Con Plan de Implantación o Regularización aprobado por Planeación
					I4	Taller de trabajo Liviano	En primer piso

NORMA GENERAL DE USO DEL SUELO RESIDENCIAL CENTRAL

USOS DE SUELO	DEFINICION	USOS PERMITIDOS							
		USO PRINCIPAL				USO SECUNDARIO			
		TIPO			CONDICIONES	TIPO			CONDICIONES
RESIDENCIAL CENTRAL	Es el uso residencial cotidiano en barrios definidos por la cuadrícula de la ciudad tradicional, con presencia de usos complementarios localizables en ubicaciones específicas y con coberturas de nivel barrial.	UR RESIDENCIAL	VU	Vivienda Unifamiliar		UC COMERCIAL	C3	Centros comerciales	Con plan de Implantación o Regularización aprobado por Planeación Municipal
							C6	Superficies comerciales	
			VB	Vivienda Bifamiliar			C7	**Supermercados**	
							C8	**Local especializado**	
			VM	Vivienda Multifamiliar			C9	Pasaje comercial	
							C10	Tienda	En primer piso
						US SERVICIOS	S1	Superficie empresarial	
							S2	Local o edificación especializada	
							S4	**Oficina**	
							S5	**Local**	En primer piso
							S6	Taller	
						UD EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	DE1	Recreación y deportes	Con Plan de Implantación o Regularización
							DE2	**Educación**	
							DE3	**Salud**	
							DE4	**Cultura**	

NORMA GENERAL DE USO DEL SUELO RESIDENCIAL CENTRAL

USOS DE SUELO	DEFINICION	USOS PERMITIDOS					
		USO PRINCIPAL		USO SECUNDARIO			
		TIPO	CONDICIONES	TIPO			CONDICIONES
					DE5	**Bienestar y protección social**	
				UD SERVICIOS URBANOS	DS6	Administración y gobierno	De cobertura urbana. Con áreas de parqueo al interior del predio y Plan de Implantación o Regularización aprobado por Planeación.
					DS8	Carga, transporte y servicios públicos	
					DS9	Seguridad y defensa ciudadana	
					DS12	Abastecimiento	
				UI INDUSTRIAL	I3	Local industrial o de almacenamiento	Excepto metalmecánica y chatarra (A), motores y vehículos (C) y productos químicos (H). Requiere Plan de Implantación o Regularización aprobado por Planeación.
					I4	Taller de trabajo Liviano	En primer piso

NORMA GENERAL DE USO DEL SUELO RESIDENCIAL CENTRAL

USOS DE SUELO	DEFINICION	USOS PERMITIDOS				
		USO PRINCIPAL		USO SECUNDARIO		
		TIPO	CONDICIONES	TIPO		CONDICIONES

NORMA GENERAL DE USO DEL SUELO RESIDENCIAL EN CORREDOR EMPRESARIAL

USOS DE SUELO	DEFINICION	USOS PERMITIDOS						
		USO PRINCIPAL			USO SECUNDARIO			
		TIPO		CONDICIONES	TIPO			CONDICIONES
RESIDENCIAL EN CORREDOR EMPRESARIAL	Corresponde a zonas en las cuales se ha detectado un potencial en la actividad de comercio e industrialización de productos, con una vocación definida de acuerdo con la dinámica del mercado. Por el carácter de la región cafetera, estos corredores se han ido especializando en servicios ligados a la	UR RESIDENCIAL	VU	Vivienda unifamiliar		UC COMERCIAL	C4	Plaza de mercado o central minorista	Vías Vehiculares, con Plan de Implantación o Regularización aprobado por Planeación.
			VB	Vivienda Bifamiliar					
			VM	Vivienda Multifamiliar			C5	Bodegas comerciales	
		UC COMERCIO	C2	Hipermercados	sobre vía vehicular	UD EQUIPAMIENTO COLECTIVO	DE1	Recreación y deportes	Con estacionamientos al interior del predio. y con Plan de Implantación o Regularización aprobado por Planeación.
			C3	Centros comerciales			DE2	Educación	
			C6	Superficies comerciales			DE3	Salud	

NORMA GENERAL DE USO DEL SUELO RESIDENCIAL CENTRAL

USOS DE SUELO	DEFINICION	USOS PERMITIDOS								
		USO PRINCIPAL				USO SECUNDARIO				
		TIPO			CONDICIONES	TIPO				CONDICIONES
	actividad turística. Son corredores en los que es necesario proteger el uso residencial de impactos asociados a las actividades productivas, pero garantizando desde la normativa urbana, su consolidación como sitios especiales de la ciudad, en términos de producción comercialización y atención al cliente.		C7	Supermercados	Sobre vía arteria		DE4	Cultura		
			C8	Local especializado			DE5	Bienestar y protección social		
			C9	Pasaje Comercial	En primer piso, sobre vía arteria	UD SERVICIOS URBANOS	DS6	Administración y gobierno	con estacionamientos al interior del predio y con Plan de Implantación o Regularización aprobado por Planeación.	
							DS8	Carga, transporte y servicios públicos		
			C10	Tienda	En primer piso		DS9	Seguridad y defensa ciudadana		
		US SERVICIOS	S4	Oficina			DS12	Abastecimiento		
			S5	Local	En primer piso					
			S6	Taller						
		INDUSTRIAL	I3	Local industrial o de	Requiere Plan de Implantación o					

NORMA GENERAL DE USO DEL SUELO RESIDENCIAL CENTRAL

USOS DE SUELO	DEFINICION	USOS PERMITIDOS					
		USO PRINCIPAL			USO SECUNDARIO		
		TIPO		CONDICIONES	TIPO		CONDICIONES
		UI INDUSTRIAL	I3	almacenamiento	Regularización aprobado por Planeación.		
			I4	Taller de trabajo Liviano	En primer piso		

NORMA GENERAL DE USO DEL SUELO MÚLTIPLE EN TEJIDO CENTRAL

USOS DE SUELO	DEFINICION	USOS PERMITIDOS							
		USO PRINCIPAL				USO SECUNDARIO			
		TIPO			CONDICIONES	TIPO			CONDICIONES
MÚLTIPLE EN TEJIDO CENTRAL	Es el uso que define el centro tradicional de la ciudad y otros núcleos de centralidades periféricas, caracterizados por la concentración de áreas de comercio y servicios, y usos dotacionales de escala urbana y zonal, en armonía con el uso de vivienda.	UR RESIDENCIAL	VM	Vivienda Multifamiliar					
		UC COMERCIO	C2	Hipermercados	No se permitirán las actividades clasificadas en reciclaje (A), maquinaria y vehículos (B) y productos químicos o combustibles (J).	UC COMERCIO	C10	Tienda	En primer piso
			C3	Centros comerciales					
			C6	Superficies comerciales					
			C7	Supermercados	Excepto las actividades clasificadas en reciclaje (A), maquinaria y vehículos (B) y productos químicos o combustibles (J).				
			C8	Local especializado					
			C9	Pasaje comercial					

NORMA GENERAL DE USO DEL SUELO MÚLTIPLE EN TEJIDO CENTRAL

USOS DE SUELO	DEFINICION	USOS PERMITIDOS								
		USO PRINCIPAL				USO SECUNDARIO				
		TIPO			CONDICIONES	TIPO				CONDICIONES
		US SERVICIOS	S1	Superficie empresarial		US SERVICIOS	S6	Taller		En primer piso
			S2	Local o edificación especializada						
			S4	Oficina						
			S5	Local						
		UD EQUIPAMIENTO COLECTIVO	DE1	Recreación y deportes	De cobertura urbana o local, con estacionamientos al interior del predio y con Plan de Implantación o Regularización aprobado por Planeación.	UI INDUSTRIAL	I3	Local industrial o de almacenamiento		Excepto metalmecánica y chatarra (A), motores y vehículos (C) y productos químicos (H). Requiere Plan de Implantación o Regularización aprobado por Planeación.
			DE2	Educación						
			DE3	Salud						
			DE4	Cultura			I4	Taller de trabajo Liviano		En primer piso
			DE5	Bienestar y protección social						

NORMA GENERAL DE USO DEL SUELO MÚLTIPLE EN TEJIDO CENTRAL

USOS DE SUELO	DEFINICION	USOS PERMITIDOS					
		USO PRINCIPAL				USO SECUNDARIO	
		TIPO			CONDICIONES	TIPO	CONDICIONES
		UD SERVICIOS URBANOS	DS6	Administración y gobierno	De cobertura urbana. Con áreas de parqueo al interior del predio y Plan de Implantación o Regularización aprobado por Planeación.		
			DS8	Carga, transporte y servicios públicos			
			DS9	Seguridad y defensa ciudadana			

NORMA GENERAL DE USO DEL SUELO UNIDADES ARTICULADORAS DESERVICIO

USOS DE SUELO	DEFINICION	USOS PERMITIDOS							
		USO PRINCIPAL				USO SECUNDARIO			
		TIPO			CONDICIONES	TIPO			CONDICIONES
UNIDADES ARTICULADORAS DE SERVICIOS	Son los usos en el suelo urbano, en dónde se define la localización de los servicios colectivos necesarios para la vida urbana y regional, para garantizar a los ciudadanos la cultura, la recreación y el esparcimiento, independiente de su carácter público o privado.	UD EQUIPAMIENTO COLECTIVO	DE1	Recreación y Deporte	De cobertura Zonal, Urbana y Regional		VM	Vivienda Multifamiliar	Únicamente con acceso directo desde la vía pública vehicular.
			DE2	Educación		UC COMERCIO	C1	Central Mayorista de Víveres	En vías arterias y con un Plan de Implantación o Regularización aprobado por Planeación.
			DE3	Salud			C2	Hipermercados	
			DE4	Cultura					
			DE5	Bienestar y Protección Social			C3	Centros comerciales	Únicamente con acceso directo desde la vía pública vehicular.
		UD SERVICIOS URBANOS BASICOS	DS6	Administración y Gobierno	De cobertura urbana, con estudio de Plan de Manejo y Regularización aprobado por Planeación.		C4	Central minorista	Con Plan de implantación o Regularización aprobado por Planeación.
			DS7	Servicios Funerarios			C6	Superficies comerciales	
			DS8	Carga, Transporte y Servicios Públicos	Terminal de transporte, intercambiadores, estacionamientos públicos		C7	Supermercados	

NORMA GENERAL DE USO DEL SUELO UNIDADES ARTICULADORAS DESERVICIO

USOS DE SUELO	DEFINICION	USOS PERMITIDOS							
		USO PRINCIPAL				USO SECUNDARIO			
		TIPO			CONDICIONES	TIPO			CONDICIONES
					públicos.				
			DS9	Seguridad y Defensa Ciudadana			**C8**	Locales especializados	
			DS11	Reciento Feriales	De cobertura urbana en manzanas aisladas, con Plan de Implantación y Regularización aprobado por Planeación.		**C9**	Pasaje comercial	
			DS12	Abastecimiento			**C10**	Tienda	
						US SERVICIOS	**S1**	Superficie empresarial	Sobre vías Vehicular
							S2	Local o edificación especializada	Sobre vías Vehicular
							S4	Oficina	
							S5	Local	
							S6	Taller	
						UI INDUSTRIAL	**I3**	Local industrial o de almacenamiento	Excepto productos químicos (H). Requiere Plan de Implantación o Regularización aprobado por Planeación.

NORMA GENERAL DE USO DEL SUELO UNIDADES ARTICULADORAS DESERVICIO

USOS DE SUELO	DEFINICION	USOS PERMITIDOS					
		USO PRINCIPAL		USO SECUNDARIO			
		TIPO	CONDICIONES	TIPO			CONDICIONES
					I4	Taller de trabajo Liviano	En primer piso de edificaciones.

NORMA GENERAL DE USO DEL SUELO INDUSTRIAL

USOS DE SUELO	DEFINICION	USOS PERMITIDOS							
		USO PRINCIPAL				USO SECUNDARIO			
		TIPO			CONDICIONES	TIPO			CONDICIONES
USO INDUSTRIAL	Es el uso que designa un suelo urbano como lugar especializado para la localización de establecimientos dedicados a la elaboración, transformación, tratamiento y manipulación de materias primas, para producir bienes o productos materiales, en áreas de alto y bajo impacto, así	UI INDUSTRIAL	I 1	Instalación industrial especializada	Sujeto a las normas ambientales y a la aprobación del Plan de Implantación o Regularización por parte de Planeación.	UD EQUIPAMIENTO COLECTIVO	DE1	Recreación y deportes	Con Plan de Implantación aprobado por Planeación.
			I 2	Bodega para trabajo pesado			DE2	Educación	
			I 3	Local Industrial o de almacenamiento			DE3	Salud	Plan de Implantación aprobado por Planeación
							DE4	Cultura	Plan de Implantación aprobado por Planeación.
			I 4	Taller de trabajo Liviano			DE5	Bienestar y protección social	
		UC COMERCIAL	C 2	Hipermercados		ID SERVICIOS URBANOS BASICOS	DS6	Administración y gobierno	Plan de Implantación aprobado por Planeación.
			C 5	Bodegas comerciales			DS7	Servicios funerarios	
			C 6	Superficies comerciales			DS8	Carga, transporte y servicios públicos	
			C 8	Locales especializados			DS9	Seguridad y defensa ciudadana	

NORMA GENERAL DE USO DEL SUELO INDUSTRIAL

USOS DE SUELO	DEFINICION	USOS PERMITIDOS					
		USO PRINCIPAL				USO SECUNDARIO	
		TIPO			CONDICIONES	TIPO	CONDICIONES
	como para el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y similares, independiente de cual sea su tecnología.	US SERIVIOS	S 1	Superficie empresarial			
			S 2	Local o edificación especializada			
			S 3	Bodega			
			S 4	Oficina			

NORMA GENERAL DE USO DEL SUELO COMERCIAL EN EJE PRINCIPAL

USOS DE SUELO	DEFINICION	USOS PERMITIDOS							
		USO PRINCIPAL				USO SECUNDARIO			
		TIPO			CONDICIONES	TIPO			CONDICIONES
COMERCIAL EN EJE PRINCIPAL	Corresponde a zonas en las cuales se ha detectado un potencial en la actividad de comercio e debido a los procesos de transformación de estructura urbana y de sus dinámicas generando vocaciones marcadamente comerciales como ejes estructurantes de las actividades urbanas.	UC COMERCIO	C2	Hipermercados		UR RESIDENCIAL	VM	Vivienda Multifamiliar	
			C3	Centros comerciales					
			C6	Superficies comerciales					
			C7	Supermercados	Sobre vía arteria	UD EQUIPAMIENTO COLECTIVO	DE1	Recreación y deportes	De cobertura local o urbana, con estacionamientos al interior del predio. Los demás tipos de equipamientos, de cobertura local, con estacionamientos al interior del predio y con Plan de Implantación o Regularización aprobado por Planeación.
			C8	Local especializado			DE2	Educación	
			C9	Pasaje Comercial			DE3	Salud	
							DE4	Cultura	
			C10	Tienda	En primer piso		DE5	Bienestar y protección social	
		US SERVICIOS	S1	Superficie empresarial	Edificio o agrupación de locales y oficinas de prestación de servicios técnicos o profesionales,				

NORMA GENERAL DE USO DEL SUELO COMERCIAL EN EJE PRINCIPAL

USOS DE SUELO	DEFINICION	USOS PERMITIDOS							
		USO PRINCIPAL				USO SECUNDARIO			
		TIPO			CONDICIONES	TIPO			CONDICIONES
					con áreas mayores a 360 m2.				
			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 320m2.	UD SERVICIOS URBANOS	DS6	Administración y gobierno	De cobertura local, con estacionamientos al interior del predio y con Plan de Implantación o Regularización aprobado por Planeación.
			S4	Oficina					
			S5	Local	En primer piso de edificaciones		DS8	Carga, transporte y servicios públicos	
			S6	Taller			DS9	Seguridad y defensa ciudadana	

10. LOS TRATAMIENTOS URBANÍSITICOS

Los Tratamientos Urbanísticos son mecanismos reguladores del desarrollo urbano. Comprenden el conjunto de normas a aplicarse en el espacio privado, de acuerdo con las condiciones físicas de un área urbana determinada y según la forma y estructura deseada o propuesta por el Plan de Ordenamiento Territorial.

Cada uno de los Tratamientos se aplica en áreas delimitadas de la ciudad con los propósitos de consolidar, mantener, revitalizar, mejorar y 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.

11. OBJETIVOS ESPECÍFICOS DE LA ASIGNACIÓN DE TRATAMIENTOS.

Son objetivos de los tratamientos urbanísticos:

1. Reconocer y consolidar las diversas partes de la ciudad de acuerdo con los procesos morfológicos que ella produce en su desarrollo y crecimiento.

2. Conducir los procesos de cambio y desarrollo en concordancia con el mejoramiento de las condiciones ambientales de las diferentes partes de la ciudad.

3. Propender por un crecimiento y expansión urbana de la periferia acorde con las características morfológicas que la ciudad ha desarrollado en su historia, fortaleciendo la identidad espacial de Armenia.

4. Proponer normas acordes con la diversidad espacial de la ciudad y de su entorno regional, privilegiando las actividades colectivas en los ámbitos públicos y privados.

5. Reconocer las características tipomorfológicas de la vivienda popular y proponer normas adecuadas para su mejoramiento y consolidación como parte integral de la imagen urbana de Armenia.

12. CLASES DE TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS.

Las posibilidades de intervención de la estructura física de la ciudad se clasifican en Seis tratamientos urbanísticos, así:

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**

13. ZONAS DE TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA ARMENIA

13.1. TRATAMIENTO DE DESARROLLO.

Este tratamiento Regula la urbanización de predios urbanizables no urbanizados en suelo urbano o de expansión urbana. El desarrollo de estos suelos se realizara conforme al decreto 4065 del 2008

Normas Generales para este tratamiento

Condiciones para adelantar la actuación urbanística en suelos con tratamiento de Desarrollo. Para efectos de lo previsto en el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, las actuaciones de urbanización en predios urbanizables no urbanizados se adelantarán teniendo en cuenta las siguientes condiciones:

1. En suelo de expansión urbana: Mediante la adopción del respectivo plan parcial, en todos los casos.

2. En suelo urbano:

2.1. Mediante la adopción de plan parcial cuando se requiera de la gestión asociada de los propietarios de predios mediante unidades de actuación urbanística o se trate de macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales.

2.2. Mediante la aprobación de un proyecto urbanístico general o licencia de urbanización sin trámite de plan parcial, cuando el predio o predios cuenten con disponibilidad inmediata de servicios públicos y cumpla con alguno de los siguientes requisitos:

2.2.1. Se trate de predio(s) localizado(s) en zonas cuya área no supere las diez (10) hectáreas netas urbanizables, delimitadas por áreas consolidadas o urbanizadas o por predios que tengan licencias de urbanización vigentes y garanticen las condiciones de accesibilidad y continuidad del trazado vial.

2.2.2. Se trate de un solo predio cuya área supere las diez (10) hectáreas netas urbanizables, que para su desarrollo no requiera de gestión asociada y se apruebe como un solo proyecto urbanístico general según lo señalado en el artículo 42 del Decreto 564 de 2006.

No obstante, la actuación de urbanización deberá llevarse a cabo mediante plan parcial cuando no se cumpla alguno de los requisitos de que tratan los numerales 2.2.1.y 2.2.2.

Parágrafo 1. En todo caso, para adelantar el trámite de urbanización sin plan parcial se aplicará la reglamentación del tratamiento urbanístico de desarrollo establecida en las fichas normativas contenidas en el vol. 7 del P.O.T. que es parte constitutiva del presente acuerdo

Parágrafo 2. La adopción de los planes parciales se sujetará a lo previsto en el Decreto 2181 de 2006 y las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

13.2. TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN.

Este tratamiento es apto para orientar los procesos de transformación, mejoramiento y consolidación de la ciudad construida, garantizando coherencia entre los diferentes elementos urbanos que configuran su espacialidad. Está dirigido a regular la incorporación de nuevas edificaciones al proceso de transformación de la estructura urbana de la ciudad desarrollada de manera que fortalezca y contribuya al mejoramiento y aprovechamiento de la infraestructura y sistema de espacio público existente.

Se aplica a aquellas zonas o sectores del suelo urbano urbanizado con posibilidades de intervención para densificación, cambios en las estructuras edificadas, complementación o consolidación de áreas

incompletas o consolidación de sectores especiales con énfasis en usos dotacionales.
Esta modalidad aplica a las urbanizaciones, agrupaciones, conjuntos o proyectos de vivienda en serie, que mantienen sus características urbanas y ambientales y deben conservarlas como orientadoras de su desarrollo. Limita los procesos de construcción con el fin de respetar las características edificatorias adquiridas con la licencia que les dio origen.

Corresponde a las zonas que deben articularse adecuadamente con la estructura de la ciudad y que requieren completar y/o corregir las deficiencias urbanísticas de espacio público, dotación e infraestructuras locales, por lo que sólo admiten una densificación moderada.

13.3. TRATAMIENTO DE REDESARROLLO.

Este tratamiento pretende orientar procesos de transformación ya iniciados o generar nuevos en zonas que cuentan con buenas condiciones de infraestructura y localización estratégica en la ciudad de acuerdo con las determinantes del Modelo de Ocupación del P.O.T., de manera que se privilegie su transformación hacia la optimización de su potencial, permitiendo mayores aprovechamientos y diversidad de usos.

Corresponde en su mayoría a zonas residenciales que por su desarrollo y por los cambios que ha sufrido la composición demográfica de la ciudad, han iniciado o tienen la oportunidad de ser densificados de manera adecuada, de acuerdo con las características urbanas estructurales.

13.4. TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA.

Este tratamiento se aplica en zonas estratégicamente ubicadas de la ciudad que han perdido funcionalidad, calidad habitacional, presentan deterioro de sus actividades, o en las que se ha degradado el espacio libre o el espacio edificado. Corresponde a zonas con procesos de deterioro urbanístico y social y con un aprovechamiento muy bajo en relación con su potencial y ubicación dentro de la ciudad. Tiene como objetivo propiciar un reordenamiento de la estructura urbana mediante acciones integrales de intervención sobre el espacio urbano, de uso público y privado, o sectores completamente desarticulados de la dinámica urbana, que presentan posibilidades de nuevo desarrollo en el marco del modelo de ordenamiento territorial. Para lograr el objetivo de la renovación urbana, se propone:

- Efectuar actuaciones públicas que conlleven el desarrollo de proyectos integrales de renovación.
- Estimular la vinculación del capital privado en los polígonos de renovación
- Promover la aplicación de una normativa sencilla y transparente.
- Agilizar los procesos y trámites tendientes al mejoramiento y consolidación del sector, independientemente de la realización de planes parciales.
- Brindar apoyo técnico y operativo a la ejecución de proyectos por medio del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, encargado de gestionar, liderar, promover y coordinar este tipo de proyectos.

13.5. TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL

Corresponde a desarrollos incompletos e inadecuados que presentan ciertos barrios y asentamientos, los cuales requieren ser completadas en materia de dotación de servicios públicos domiciliarios, servicios sociales básicos, equipamiento colectivo y acceso vehicular; propendiendo por la integración armónica de estas zonas al resto de la ciudad.

El Municipio definirá los programas y proyectos tendientes a mejorar y completar el espacio público y el equipamiento urbano, así como su integración con los servicios públicos y la infraestructura vial y de transporte.

13.6. TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN.

Es aquel a ser aplicado en sectores desarrollados que requieren de normas tendientes a mantener y preservar los valores patrimoniales, históricos y arquitectónicos urbanísticos importantes culturalmente para la ciudad. Por medio de éste tratamiento, se busca proteger, recuperar e incorporar al desarrollo urbano inmuebles o áreas con especial significado histórico dentro del contexto urbano, con el fin de valorar sus características tipológicas y urbanas. Corresponde a edificaciones y conjuntos monumentales singulares, con valor histórico, urbano o arquitectónico, tales como:

1. Los inmuebles que se encuentran, o que sean declarados en el futuro, como Monumento Nacional.

2. Las edificaciones que han obtenido el Premio Nacional de Arquitectura o alguno de carácter similar.

El tratamiento de Conservación se encuentra en la ciudad, en zonas específicas que por sus características, *merecen ser conservadas* y se aplica mediante las siguientes Modalidades:

13.6.1. Conservación Monumental:

Corresponde a edificaciones y conjuntos monumentales o bienes singulares, con valor histórico, urbano o arquitectónico, tales como los inmuebles que se encuentran, o que sean afectados en el futuro, con declaratoria de Bien de Interés Cultural y las edificaciones que han obtenido el Premio Nacional de Arquitectura o alguno de carácter similar.

13.6.2. Conservación Contextual:

Corresponde a edificaciones tradicionales o destacadas del contexto urbano que poseen valores especiales dentro del conjunto edificatorio de la ciudad, y que pese a que se han desarrollado, forman conjuntos urbanos característicos. Su protección se refiere al contexto urbano y a las características arquitectónicas que confieren unidad y valor. La unidad de intervención es la manzana singular de conservación.

14. NORMA GENERAL DE EDIFICABILIDAD POR TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

NORMA GENERAL DE EDIFICABILIDAD PARA TRATAMIENTO DE DESARROLLO NORMAL

TIPO DE ZONA	LOTE MÍNIMO PERMITIDO			ÍNDICE DE OCUPACIÓN	ALTURA	AISLAMIENTOS Y RETROCESOS			ESTANDARES DE HABITABILIDAD	
	Para Unifamiliar	Para Bifamiliar	Para Multifamiliar			Frontal	Lateral	Posterior o patio	Parqueaderos	ESPACIOS COMUNALES
Este tratamiento Regula la urbanización de predios urbanizables no urbanizados en suelo urbano o de expansión urbana. El desarrollo de estos suelos se realizara	Para VIS el área minina de Vivienda será de 35 m2, frente mínimo 3,50 m y para el resto de categorías de Vivienda el Área mínima	Área mínima: 70m² Frente mínimo de cada unidad de vivienda: 7,00 m.	Área mínima: 120m²	Máximo 80% del area neta urbanizable	Para Viviendas Unifamiliares mínimo 1 piso, para vivienda Bifamiliares Mínimo 2 Pisos, Para Viviendas Multifamiliares Mínimo 5 Pisos, para Agrupación o Conjuntos Cerrados Mínimo 2 Pisos, en cualquiera de los casos	No se exige para V.I.S .Su desarrollo estará condicionado a lo que determine el Plan de Movilidad o los perfiles Viales que hacen parte del Sistema	No se exige	Para V.I.S es de 2 metros. Debe plantearse desde el nivel del terreno. Para edificaciones menores a 5 pisos, ningún lado podrá ser inferior a 3m.	Residentes 1 por vivienda.; y para visitantes 1 por cada 4 viviendas. En Vivienda de interés Social: 1 Residente por cada 6 viviendas y 1 por cada 6 Viviendas para Visitantes Para Vivienda de Interes	Vivienda agrupada con más de 5 und.: 9% de área neta de vivienda si es VIS o VIP y 10% los demás tipos de vivienda. Comercio (UC), industria (UI), servicios (US) con un área mayor a 1000m² que compartan áreas comunes: 7% de área neta del uso. El destino de las áreas de equipamiento comunal privado es: 40% mínimo, para zonas recreativas en

NORMA GENERAL DE EDIFICABILIDAD PARA TRATAMIENTO DE DESARROLLO NORMAL

TIPO DE ZONA	LOTE MÍNIMO PERMITIDO			ÍNDICE DE OCUPACIÓN	ALTURA	AISLAMIENTOS Y RETROCESOS			ESTANDARES DE HABITABILIDAD	
	Para Unifamiliar	Para Bifamiliar	Para Multifamiliar			Frontal	Lateral	Posterior o patio	Parqueaderos	ESPACIOS COMUNALES
conforme al decreto 4065 del 2008, o las normas que lo modifiquen o sustituyan	es de 60m² Frente 6m	Área mínima: 70m² Frente mínimo de cada unidad de vivienda: 7,00 m.	Área mínima: 120m²	Máximo 80% del area neta urbanizable	la altura máxima no podrá sobrepasar los 5 pisos	Estructurante de Conectividad y Redes	No se exige	Para V.I.S es de 2 metros. Debe plantearse desde el nivel del terreno. Para edificaciones menores a 5 pisos, ningún lado podrá ser inferior a 3m.	Prioritario se exigirá 1 por cada 6 viviendas. 1 por local, y 1 por cada 150m² de área construida excepto el área de parqueaderos, en usos comercial (UC) y/o de servicios (US). 1 por cada 200m² de área construida excepto el área de	espacio abierto, 20% mínimo para zonas cubiertas de uso comunal. Las restantes pueden ser estacionamientos comunes, zonas verdes, o parte de las anteriores.

NORMA GENERAL DE EDIFICABILIDAD PARA TRATAMIENTO DE DESARROLLO NORMAL

TIPO DE ZONA	LOTE MÍNIMO PERMITIDO			ÍNDICE DE OCUPACIÓN	ALTURA	AISLAMIENTOS Y RETROCESOS			ESTANDARES DE HABITABILIDAD	
	Para Unifamiliar	Para Bifamiliar	Para Multifamiliar			Frontal	Lateral	Posterior o patio	Parqueaderos	ESPACIOS COMUNALES
									parqueaderos, en uso industrial. 1 por cada 150 m de área construida excepto el área de parqueaderos, para usos dotacionales.	

NORMA GENERAL DE EDIFICABILIDAD PARA TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA

TIPO DE ZONA	LOTE MÍNIMO PERMITIDO			ÍNDICE DE OCUPACIÓN	ALTURA	AISLAMIENTOS Y RETROCESOS			ESTANDARES DE EDIFICABILIDAD	
	Para Unifamiliar	Para Bifamiliar	Para Multifamiliar			Frontal	Lateral	Posterior o patio	Parqueaderos	ESPACIOS COMUNALES
Este tratamiento es apto para orientar los procesos de transformación, mejoramiento y consolidación de la ciudad construida, garantizando coherencia entre los diferentes elementos urbanos que configuran su espacialidad. Está dirigido a regular la incorporación de nuevas edificaciones al proceso de transformación de la estructura urbana de la ciudad	De acuerdo con la licencia original del barrio o conjunto.			De acuerdo a la licencia original del barrio o conjunto; En caso de existir predios sin edificar mayores a 200 m2 el índice de ocupación, será del 80%	De acuerdo a la licencia original para barrios tradicionales y consolidados urbanísticamente. Para lotes sin edifica	De acuerdo con la licencia original del barrio o conjunto.			De acuerdo con la licencia original del barrio o conjunto.	
	Para nuevos desarrollos el área mínima de subdivisión será de 60 m2, en el caso de existir predios en zonas consolidadas se podrá edificar	El lote mínimo desarrollable, en caso de existir predios sin edificar debe tener frente mínimo de 10 metros y área mínima de				Para lotes sin desarrollar, dentro del área consolidada, será el mismo de empate con las edificaciones colindantes o el que	No se exige para nuevas edificaciones en predios aún sin desarrollar.	Para V.I.S es de 2 metros. Debe plantearse desde el nivel del terreno. Para edificación de 1 y 2 pisos es de 2 Metros,	Residentes 1 por vivienda.; y para visitantes 1 por cada 4 viviendas. En Vivienda de interés Social: 1 Residente por cada 6 viviendas y 1 por cada 6 Viviendas para Visitantes Para Vivienda de Interes Prioritario	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 1000m²: 7% de área neta del uso. El destino de las áreas de equipamiento comunal privado es: 40%, como mínimo, para zonas recreativas

NORMA GENERAL DE EDIFICABILIDAD PARA TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA

TIPO DE ZONA	LOTE MÍNIMO PERMITIDO			ÍNDICE DE OCUPACIÓN	ALTURA	AISLAMIENTOS Y RETROCESOS			ESTANDARES DE EDIFICABILIDAD	
	Para Unifamiliar	Para Bifamiliar	Para Multifamiliar			Frontal	Lateral	Posterior o patio	Parqueaderos	ESPACIOS COMUNALES
desarrollada de manera que fortalezca y contribuya al mejoramiento y aprovechamiento de la infraestructura y sistema de espacio público existente. Se aplica a aquellas zonas o sectores del suelo urbano urbanizado con posibilidades de intervención para densificación, cambios en las estructuras edificadas, complementación o	Para nuevos desarrollos el área mínima de subdivisión será de 60 m2, en el caso de existir predios en zonas consolidadas se podrá edificar		120m². Debe ser sobre vía vehicular.	del área neta urbanizable.	r en barrios que no cuentan con licencia de urbanismo la altura máxima será de 3 pisos	determine el Plan de Movilidad. y los perfiles Viales del Sistema Estructurante de Conectividad y Redes	No se exige para nuevas edificaciones en predios aún sin desarrollar.	para edificaciones 3 pisos 3 metros	se exigirá 1 por cada 6 viviendas. 1 por local, y 1 por cada 150m² de área construida excepto el área de parqueaderos, en usos comercial (UC) y/o de servicios (US). 1 por cada 200m² de área construida excepto el área de parqueaderos, en uso industrial.	en espacio abierto y 20%, como mínimo para zonas cubiertas de uso comunal. Las restantes pueden ser usadas como estacionamientos comunes, como zonas verdes, o como parte de las anteriores.

NORMA GENERAL DE EDIFICABILIDAD PARA TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA

TIPO DE ZONA	LOTE MÍNIMO PERMITIDO			ÍNDICE DE OCUPACIÓN	ALTURA	AISLAMIENTOS Y RETROCESOS			ESTANDARES DE EDIFICABILIDAD	
	Para Unifamiliar	Para Bifamiliar	Para Multifamiliar			Frontal	Lateral	Posterior o patio	Parqueaderos	ESPACIOS COMUNALES
consolidación de áreas incompletas o consolidación de sectores especiales con énfasis en usos dotacionales. Esta modalidad aplica a las urbanizaciones, agrupaciones, conjuntos o proyectos de vivienda en serie, que mantienen sus características urbanas y ambientales y deben conservarlas como orientadoras de su desarrollo. Limita los	Para nuevos desarrollos el área mínima de subdivisión será de 60 m2, en el caso de existir predios en zonas consolidadas se podrá edificar		El lote mínimo desarrollable, en caso de existir predios sin edificar debe tener frente mínimo de 10 metros y área mínima de 120m². Debe ser sobre vía vehicular.			Para lotes sin desarrollar, dentro del área consolidada, será el mismo de empate con las edificaciones colindantes o el que determine el Plan de Movilidad. y los	No se exige para nuevas edificaciones en predios aún sin desarrollar.	Para V.I.S es de 2 metros. Debe plantearse desde el nivel del terreno. Para edificación de 1 y 2 pisos es de 2 Metros, para edificaciones 3 pisos 3 metros	1 por cada 150 m de área construida excepto el área de parqueaderos, para usos dotacionales.	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 1000m²: 7% de área neta del uso. El destino de las áreas de equipamiento comunal privado es: 40%, como mínimo, para zonas recreativas en espacio abierto y 20%, como mínimo para zonas cubiertas de uso comunal. Las restantes pueden ser

NORMA GENERAL DE EDIFICABILIDAD PARA TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA

TIPO DE ZONA	LOTE MÍNIMO PERMITIDO			ÍNDICE DE OCUPACIÓN	ALTURA	AISLAMIENTOS Y RETROCESOS			ESTANDARES DE EDIFICABILIDAD	
	Para Unifamiliar	Para Bifamiliar	Para Multifamiliar			Frontal	Lateral	Posterior o patio	Parqueaderos	ESPACIOS COMUNALES
procesos de construcción con el fin de respetar las características edificatorias adquiridas con la licencia que les dio origen. Corresponde a las zonas que deben articularse adecuadamente con la estructura de la ciudad y que requieren completar y/o corregir las deficiencias urbanísticas de espacio público, dotación e	Para nuevos desarrollos el área mínima de subdivisión será de 60 m2, en el caso de existir predios en zonas consolidadas se podrá edificar		El lote mínimo desarrollable, en caso de existir predios sin edificar debe tener frente mínimo de 10 metros y área mínima de 120m². Debe ser sobre vía vehicular.			perfiles Viales del Sistema Estructurante de Conectividad y Redes	No se exige para nuevas edificaciones en predios aún sin desarrollar.	Para V.I.S es de 2 metros. Debe plantearse desde el nivel del terreno. Para edificación de 1 y 2 pisos es de 2 Metros, para edificaciones 3 pisos 3 metros	Residentes 1 por vivienda.; y para visitantes 1 por cada 4 viviendas. En Vivienda de interés Social: 1 Residente por cada 6 viviendas y 1 por cada 6 Viviendas para Visitantes Para Vivienda de Interes Prioritario se exigirá 1 por cada 6 viviendas. 1 por local, y 1 por cada 150m²	usadas como estacionamientos comunes, como zonas verdes, o como parte de las anteriores.

NORMA GENERAL DE EDIFICABILIDAD PARA TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA

TIPO DE ZONA	LOTE MÍNIMO PERMITIDO			ÍNDICE DE OCUPACIÓN	ALTURA	AISLAMIENTOS Y RETROCESOS			ESTANDARES DE EDIFICABILIDAD	
	Para Unifamiliar	Para Bifamiliar	Para Multifamiliar			Frontal	Lateral	Posterior o patio	Parqueaderos	ESPACIOS COMUNALES
infraestructuras locales, por lo que sólo admiten una densificación moderada.	Para nuevos desarrollos el área mínima de subdivisión será de 60 m2, en el caso de existir predios en zonas consolidadas se podrá edificar		El lote mínimo desarrollable, en caso de existir predios sin edificar debe tener frente mínimo de 10 metros y área mínima de 120m². Debe ser sobre vía vehicular.			Para lotes sin desarrollar, dentro del área consolidada, será el mismo de empate con las edificaciones colindantes o el que determine el Plan de Movilidad. y los	No se exige para nuevas edificaciones en predios aún sin desarrollar.	Para V.I.S es de 2 metros. Debe plantearse desde el nivel del terreno. Para edificación de 1 y 2 pisos es de 2 Metros, para edificaciones 3 pisos 3 metros	de área construida excepto el área de parqueaderos, en usos comercial (UC) y/o de servicios (US). 1 por cada 200m² de área construida excepto el área de parqueaderos, en uso industrial. 1 por cada 150 m de área construida excepto el área	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 1000m²: 7% de área neta del uso. El destino de las áreas de equipamiento comunal privado es: 40%, como mínimo, para zonas recreativas en espacio abierto y 20%, como mínimo para zonas cubiertas de uso comunal. Las restantes pueden ser

NORMA GENERAL DE EDIFICABILIDAD PARA TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA

TIPO DE ZONA	LOTE MÍNIMO PERMITIDO			ÍNDICE DE OCUPACIÓN	ALTURA	AISLAMIENTOS Y RETROCESOS			ESTANDARES DE EDIFICABILIDAD	
	Para Unifamiliar	Para Bifamiliar	Para Multifamiliar			Frontal	Lateral	Posterior o patio	Parqueaderos	ESPACIOS COMUNALES
	Para nuevos desarrollos el área mínima de subdivisión será de 60 m2, en el caso de existir predios en zonas consolidadas se podrá edificar		El lote mínimo desarrollable, en caso de existir predios sin edificar debe tener frente mínimo de 10 metros y área mínima de 120m². Debe ser sobre vía vehicular.			perfiles Viales del Sistema Estructurante de Conectividad y Redes	No se exige para nuevas edificaciones en predios aún sin desarrollar.	Para V.I.S es de 2 metros. Debe plantearse desde el nivel del terreno. Para edificación de 1 y 2 pisos es de 2 Metros, para edificaciones 3 pisos 3 metros	de parqueaderos, para usos dotacionales.	usadas como estacionamientos comunes, como zonas verdes, o como parte de las anteriores.

NORMA GENERAL DE EDIFICABILIDAD PARA TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA

TIPO DE ZONA	LOTE MÍNIMO PERMITIDO			ÍNDICE DE OCUPACIÓN	ALTURA	AISLAMIENTOS Y RETROCESOS			ESTANDARES DE EDIFICABILIDAD	
	Para Unifamiliar	Para Bifamiliar	Para Multifamiliar			Frontal	Lateral	Posterior o patio	Parqueaderos	ESPACIOS COMUNALES

NORMA GENERAL DE EDIFICABILIDAD PARA TRATAMIENTO REDESARROLLO

TIPO DE ZONA	LOTE MÍNIMO PERMITIDO			ÍNDICE DE OCUPACIÓN	ALTURA	AISLAMIENTOS Y RETROCESOS			ESTANDARES DE EDIFICABILIDAD	
	Para Unifamiliar	Para Bifamiliar	Para Multifamiliar			Frontal	Lateral	Posterior o patio	Parqueaderos	ESPACIOS COMUNALES
Este tratamiento pretende orientar procesos de transformación ya iniciados o generar nuevos en zonas que cuentan con buenas condiciones de infraestructura y localización estratégica en la ciudad de acuerdo con las determinantes del Modelo de Ocupación del P.O.T., de manera que se privilegie su transformación hacia la optimización de su	Para nuevos desarrollo el área mínima de subdivisión será de 120 m2, en el caso de existir predios en sectores no desarrollados se podrá edificar			Máximo 80% del área neta urbanizable.	Maximo 15 pisos				Residentes 1 por vivienda.; y para visitantes 1 por cada 4 viviendas. En Vivienda de interés Social: 1 Residente por cada 6 viviendas y 1 por cada 6 Viviendas para Visitantes Para Vivienda de Interes Prioritario se exigirá 1 por cada 6 viviendas.	No se exige para usos dotacionales
						De acuerdo con la licencia que le dio origen o el que determine el Plan de Movilidad, o los perfiles establecidos en Sistema Estructurante de Conectividad y Redes	No se exige en VIS ni edificaciones de 5 o menos pisos. Para edificación mayores a 5 pisos, 3.50m, a partir del de la altura máxima de la edificación colindante En el caso que la edificación	Para V.I.S es de 2 metros. Debe plantearse desde el nivel del terreno. Para el resto de las edificaciones hasta de 2 pisos es de 2 Metros, entre 3 y 5 pisos 3 metros, y para 5 pisos en adelante será un 1/6 de la altura		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 1000m²: 7% de área neta del uso. El destino de las áreas de equipamiento comunal privados es: 40%, como

NORMA GENERAL DE EDIFICABILIDAD PARA TRATAMIENTO REDESARROLLO

	LOTE MÍNIMO PERMITIDO			AISLAMIENTOS Y RETROCESOS			ESTANDARES DE EDIFICABILIDAD	
potencial, permitiendo mayores aprovechamientos y diversidad de usos. Corresponde en su mayoría a zonas residenciales que por su desarrollo y por los cambios que ha sufrido la composición demográfica de la ciudad, han iniciado o tienen la oportunidad de ser densificados de manera adecuada, de acuerdo con las características urbanas estructurales				De acuerdo con la licencia que le dio origen o el que determine el Plan de Movilidad, o los perfiles establecidos en Sistema Estructurante de Conectividad y Redes	colindante tenga aislamiento lateral la nueva edificación tendrá que conservar un aislamiento lateral en espejo no inferior a 3,5 m	Para V.I.S es de 2 metros. Debe plantearse desde el nivel del terreno. Para el resto de las edificaciones hasta de 2 pisos es de 2 Metros, entre 3 y 5 pisos 3 metros, y para 5 pisos en adelante será un 1/6 de la altura	1 por local, y 1 por cada 150m² de área construida excepto el área de parqueaderos, en usos comercial (UC) y/o de servicios (US). 1 por cada 200m² de área construida excepto el área de parqueaderos, en uso industrial. 1 por cada 150 m de área construida excepto el área de	mínimo, para zonas recreativas en espacio abierto. 20%, como mínimo para zonas cubiertas de uso comunal. Las restantes pueden ser usadas como estacionamientos comunes, como zonas verdes, o como parte de las anteriores.

NORMA GENERAL DE EDIFICABILIDAD PARA TRATAMIENTO REDESARROLLO

	LOTE MÍNIMO PERMITIDO			AISLAMIENTOS Y RETROCESOS			ESTANDARES DE EDIFICABILIDAD	
							parqueaderos , para usos dotacionales.	

NORMA GENERAL DE EDIFICABILIDAD PARA TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL

TIPO DE ZONA	LOTE MÍNIMO PERMITIDO			ÍNDICE DE OCUPACIÓN	ALTURA	AISLAMIENTOS Y RETROCESOS			ESTANDARES DE EDIFICABILIDAD	
	Para Unifamiliar	Para Bifamiliar	Para Multifamiliar			Frontal	Lateral	Posterior o patio	Parqueaderos	ESPACIOS COMUNALES
Corresponde a desarrollos incompletos e inadecuados que presentan ciertos barrios y asentamientos, los cuales requieren ser completadas en materia de dotación de servicios públicos domiciliarios, servicios sociales básicos, equipamiento colectivo y acceso vehicular; propendiendo por la integración armónica de estas zonas al resto de la ciudad. El Municipio definirá	Para VIS el área minina de Vivienda será de 35 m2, frente mínimo 3,50 m y para el resto de categorías de Vivienda el Área mínima es de 60m² Frente 6m	Desarrollable en 2 pisos: Área mínima: 72m². Frente mínimo de cada unidad de vivienda: 4,50m.	Área mínima: 150m² Frente mínimo: 10m	No se exige.	Máximo 5 pisos.	Deberá plantearse de acuerdo con las determinaciones del estudio que se realice para el Plan de Movilidad y en especial, sobre las vías que formen parte de la Red Básica primaria y secundaria, para las cuales hay que seguir las	No se exige	Para V.I.S es de 2 metros. Debe plantearse desde el nivel del terreno. Para edificación de 1 de 2 pisos es de 2 Metros, para edificaciones entre 3 y 5 pisos 3 metros,	Residentes 1 por vivienda.; y para visitantes 1 por cada 4 viviendas. En Vivienda de interés Social: 1 Residente por cada 6 viviendas y 1 por cada 6 Viviendas para Visitantes Para Vivienda de Interes Prioritario se exigirá 1 por cada 6 viviendas. 1 por local, y 1 por cada 150m² de área construida	No se exigen. El Municipio, dentro del programa de Mejoramiento Integral de Barrios, desarrollará las áreas de equipamiento y espacio público necesarias para suplir las necesidades de la población.

NORMA GENERAL DE EDIFICABILIDAD PARA TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL

TIPO DE ZONA	LOTE MÍNIMO PERMITIDO			ÍNDICE DE OCUPACIÓN	ALTURA	AISLAMIENTOS Y RETROCESOS			ESTANDARES DE EDIFICABILIDAD	
	Para Unifamiliar	Para Bifamiliar	Para Multifamiliar			Frontal	Lateral	Posterior o patio	Parqueaderos	ESPACIOS COMUNALES
los programas y proyectos tendientes a mejorar y completar el espacio público y el equipamiento urbano, así como su integración con los servicios públicos y la infraestructura vial y de transporte.	Para VIS el área minina de Vivienda será de 35 m2, frente mínimo 3,50 m y para el resto de categorías de Vivienda el Área mínima es de 60m² Frente 6m	Desarrollable en 2 pisos: Área mínima: 72m². Frente mínimo de cada unidad de vivienda: 4,50m.	Área mínima: 150m² Frente mínimo: 10m	No se exige.	Máximo 5 pisos.	especificaciones determinadas en las secciones para cada vía.	No se exige	Para V.I.S es de 2 metros. Debe plantearse desde el nivel del terreno. Para edificación de 1 de 2 pisos es de 2 Metros, para edificaciones entre 3 y 5 pisos 3 metros,	excepto el área de parqueaderos, en usos comercial (UC) y/o de servicios (US). 1 por cada 200m² 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.	No se exigen. El Municipio, dentro del programa de Mejoramiento Integral de Barrios, desarrollará las áreas de equipamiento y espacio público necesarias para suplir las necesidades de la población.

NORMA GENERAL DE EDIFICABILIDAD PARA TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN

<table>
<tr><th rowspan="2">TIPO DE ZONA</th><th colspan="3">LOTE MÍNIMO PERMITIDO</th><th rowspan="2">ÍNDICE DE OCUPACIÓN</th><th rowspan="2">ALTURA</th><th colspan="3">AISLAMIENTOS Y RETROCESOS</th><th colspan="2">ESTANDARES DE EDIFICABILIDAD</th></tr>
<tr><th>Para Unifamiliar</th><th>Para Bifamiliar</th><th>Para Multifamiliar</th><th>Frontal</th><th>Lateral</th><th>Posterior o patio</th><th>Parqueaderos</th><th>ESPACIOS COMUNALES</th></tr>
<tr><td rowspan="2">Es aquel a ser aplicado en sectores desarrollados que requieren de normas tendientes a mantener y preservar los valores patrimoniales, históricos y arquitectónicos urbanísticos importantes culturalmente para la ciudad. Por medio de éste tratamiento, se busca proteger, recuperar e incorporar al desarrollo urbano inmuebles o áreas con especial significado histórico dentro del contexto urbano, con el fin de valorar sus características</td><td colspan="3">No se permiten subdivisiones prediales</td><td rowspan="2">Puede ocuparse hasta 85%, previa aprobación del Plan de Implantación.</td><td rowspan="2">La altura original para la edificación de conservación.
Las nuevas edificaciones en el lote, no podrán sobrepasar la altura de la edificación de patrimonio si son colindantes y si se</td><td rowspan="2">En caso de existir, debe ser el mismo que tiene la edificación de patrimonio. O las que determinen el Plan de Movilidad, siempre y cuando no afecte la edificación de conservación.</td><td rowspan="2">3,50m en el nivel de la altura de empate, cuando la edificación propuesta tenga mayor altura que sus vecinos.</td><td rowspan="2">El lado mínimo, es igual a un tercio (1/3) de la altura de la edificación. En ningún caso, este lado podrá ser inferior a 3,50m. Debe plantearse desde el nivel del terreno.</td><td rowspan="2">Residentes 1 por vivienda.; y para visitantes 1 por cada 4 viviendas.

En Vivienda de interés Social: 1 Residente por cada 6 viviendas y 1 por cada 6 Viviendas para Visitantes

Para Vivienda de Interes Prioritario se</td><td rowspan="2">* Vivienda agrupada con más de 10 unidades, 10% del área neta de vivienda.
* Comercio (UC), industria (UI), servicios (US) en locales agrupados con área mayor a 1200m²: 7% de área neta del uso.</td></tr>
<tr><td>No aplica para este tratamiento</td><td colspan="2">120m2, con frente mínimo de 10 metros.</td></tr>
</table>

NORMA GENERAL DE EDIFICABILIDAD PARA TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN

TIPO DE ZONA	LOTE MÍNIMO PERMITIDO			ÍNDICE DE OCUPACIÓN	ALTURA	AISLAMIENTOS Y RETROCESOS			ESTANDARES DE EDIFICABILIDAD	
	Para Unifamiliar	Para Bifamiliar	Para Multifamiliar			Frontal	Lateral	Posterior o patio	Parqueaderos	ESPACIOS COMUNALES
tipológicas y urbanas. Corresponde a edificaciones y conjuntos monumentales singulares, con valor histórico, urbano o arquitectónico	No se permiten subdivisiones prediales			Puede ocuparse hasta 85%, previa aprobación del Plan de Implantación.	encuentran en lotes no colindantes la altura máxima será de 5 pisos	En caso de existir, debe ser el mismo que tiene la edificación de patrimonio. O las que determinen el Plan de Movilidad, siempre y cuando no afecte la edificación de conservación.	3,50m en el nivel de la altura de empate, cuando la edificación propuesta tenga mayor altura que sus vecinos.	El lado mínimo, es igual a un tercio (1/3) de la altura de la edificación. En ningún caso, este lado podrá ser inferior a 3,50m. Debe plantearse desde el nivel del terreno.	exigirá 1 por cada 6 viviendas. 1 por local, y 1 por cada 150m² de área construida excepto el área de parqueaderos, en usos comercial (UC) y/o de servicios (US). 1 por cada 200m² de área construida excepto el área de	* Vivienda agrupada con más de 10 unidades, 10% del área neta de vivienda. * Comercio (UC), industria (UI), servicios (US) en locales agrupados con área mayor a 1200m²: 7% de área neta del uso.
	No aplica para este tratamiento		120m2, con frente mínimo de 10 metros.							

NORMA GENERAL DE EDIFICABILIDAD PARA TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN

TIPO DE ZONA	LOTE MÍNIMO PERMITIDO			ÍNDICE DE OCUPACIÓN	ALTURA	AISLAMIENTOS Y RETROCESOS			ESTANDARES DE EDIFICABILIDAD	
	Para Unifamiliar	Para Bifamiliar	Para Multifamiliar			Frontal	Lateral	Posterior o patio	Parqueaderos	ESPACIOS COMUNALES
									parqueaderos, en uso industrial. 1 por cada 150 m de área construida excepto el área de parqueaderos, para usos dotacionales.	

15. 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 socio-económicas específicas, se le asigna un tratamiento y un 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.

16. CRITERIOS PARA LA DEFINICIÓN DE LOS SECTORES NORMATIVOS

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

1. Delimitación de las Zonas de Protección Ambiental, como soporte natural de la ciudad.

2. Delimitación de las Zonas de Alto Riesgo no mitigable, como áreas en dónde no se podrán asignar usos del suelo ni tratamientos. Estas áreas deberán entrar a hacer parte de las Zonas de Protección Ambiental.

3. Características y unidad de la trama urbana (morfología).

4. Tipologías de edificación y ocupación del espacio privado.

5. Homogeneidad en las condiciones de uso y transformación del suelo.

6. Las condiciones socio-económicas (estratificación), político-administrativas (Comunas) y la delimitación barrial de la ciudad.

17. IDENTIFICACIÓN DE SECTORES NORMATIVOS.

Los sectores normativos y sus correspondientes sub-sectores, identificados en el municipio de Armenia, se encuentran numerados y referenciados en el siguiente cuadro, el cual hace parte integral de éste Decreto. Este cuadro es una guía fundamental para la identificación y consulta de las Fichas Normativas.

SECTORES NORMATIVOS

	SECTOR	SUBSECTOR	NOMBRE	ZONA DE USO	TRATAMIENTO URBANISTICO	UBICACIÓN	COMUNA
1	UNIDADES ARTICULADORAS DE SERVICIOS	1A	U.A.S QUIMBAYA	UNIDAD ARTICULADORA DE SERVICIOS	REDESARROLLO		10
		1B	U.A.S MUSEO QUIMBAYA	UNIDAD ARTICULADORA DE SERVICIOS	CONSERVACION CONTEXTUTAL		10
		1C	U.A.S CENTRO DE CONVENCIONES	UNIDAD ARTICULADORA DE SERVICIOS	REDESARROLLO		10
		1D	U.A.S EDUCATIVA	UNIDAD ARTICULADORA SE SERVICIOS	REDESARROLLO	SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE SENA AGROPECUARIO, CONSTRUCCION Y LA GUADUA, UNIVERSIDAD DEL QUINDIO CRQ, CAZD	10_8
		1E	U.A.S DEPORTIVA	UNIDAD ARTICULADORA SE SERVICIOS	CONSOLIDACION	COLISEO DEL CAFÉ, VILLA OLIPICA, COLISEO DEL SUR, REFINO SUR	1_9
		1F	U.A.S HOSPITAL	UNIDAD ARTICULADORA SE SERVICIOS	REDESARROLLO		10
		1G	U.A.S FUNDADORES	UNIDAD ARTICULADORA SE SERVICIOS	REDESARROLLO	CORPORACION BOLO CLUB_ CLINICA CENTRAL DEL QUINDIO, CLINICA DEL	10

SECTORES NORMATIVOS

						PRADO_CLINICA SALUDCOOP_PARQUE DE LA VIDA	
		1H	**U.A.S POLICIA**	**UNIDAD ARTICULADORA SE SERVICIOS**	**CONSOLIDACION**	COMANDO DE POLICIA QUINDIO	**10**
		1I	**U.A.S BAVARIA**	**UNIDAD ARTICULADORA SE SERVICIOS**	**RESIDENCIAL CENTRAL**		**10**
		1J	**U.A.S CISNEROS**	**UNIDAD ARTICULADORA SE SERVICIOS**	**CONSOLIDACION**	ESTADIO SAN JOSE_CENTRAL MINORISTA_COLEGIO RUFINO CENTRO_PARQUE EL BOSQUE	**5_6**
		1K	**U.A.S ESTACION**	**UNIDAD ARTICULADORA SE SERVICIOS**	**CONSERVACION CONTEXTUTAL**	ANTIGUA ESTACION DEL FERROCARRIL	**6**
		1L	**U.A.S TERMINAL DE TRANSPORTE**	**UNIDAD ARTICULADORA SE SERVICIOS**	**REDESARROLLO**	TERMINAL DE TRANSPORTE	**4**
		1M	**U.A.S MERCAR**	**UNIDAD ARTICULADORA SE SERVICIOS**	**REDESARROLLO**	MERCAR	**3**
		1N	**U.A.S. JARDINES**	**UNIDAD ARTICULADORA SE SERVICIOS**	**REDESARROLLO**		**1**

SECTORES NORMATIVOS							
2	CONSOLIDACION URBANA	2A	CONSOLIDACION RESIDENCIAL COTIDIANA	RESIDENCIAL COTIDIANA	CONSOLIDACION		1_2_3_4_5_6_8
		2B	CONSOLIDACION ZONA DE AMORTIGUACION FALLA ARMENIA	RESIDENCIAL COTIDIANA	CONSOLIDACION		7_8_9
		2C	CONSOLIDACION ZONA DE RESTRICCION FALLA ARMENIA	RESIDENCIAL COTIDIANA	CONSOLIDACION		7_8_9
3	CORREDORES EMPRESARIALES	3	CORREDORES EMPRESARIALES	CORREDOR EMPRESARIAL	REDESARROLLO		1_3_4_6
4	CENTRO	4	CENTRO	TEJIDO CENTRAL	REDESARROLLO		7

SECTORES NORMATIVOS							
5	RESIDENCIAL COTIDIANO REDESARROLLO	5	REDESARROLLO	RESIDENCIAL COTIANO	REDESARROLLO		3_5_8_9_10
6	SUELOS DE DESARROLLO	6	DESARROLLO	RESIDENCIAL COTIDIANA	DESARROLLO NORMAL		1_2_3_5_6_8
7	DESARROLLO INDUSTRIAL	7	DESARROLLO INDUSTRIAL	TEJIDO INDUSTRIAL	DESARROLLO NORMAL		1
8	ZONA INDUSTRIAL	8	INDUSTRIAL	TEJIDO INDUSTRIAL	REDESARROLLO	ARENALES	1

SECTORES NORMATIVOS							
9	MEJORAMIENTO INTEGRAL	**9**		**RESIDENCIAL COTIDIANA**	**MEJORAMIENTO INTEGRAL**	LA CECILIA, URBANIZACION LA FACHADA,NUEVO BERLIN,BARRIO VIEJA LIBERTAD, BARRIO SALVADOR ALLENDE	**2_8_10**
10	COMERCIAL EJE PRINCIPAL	**10**		**COMERCIAL EN EJE PRINCIPAL**	**REDESARROLLO**		**10**
11	REDESARROLLO RESIDENCIAL CENTRAL	**11**		**RESIDENCIAL CENTRAL**	**REDESARROLLO**		**7_8_9**

18. FICHAS NORMATIVAS