



DECRETO NÚMERO 095 DE 09 OCT 2014

"POR MEDIO DEL CUAL SE ESTABLECEN LAS CONDICIONES PARA LA MITIGACIÓN DE ACTIVIDADES DE ALTO IMPACTO NEGATIVAS GENERADAS POR DIFERENTES ACTIVIDADES COMERCIALES Y PRESTADORAS DE SERVICIOS COMO EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS, CENTROS DE CULTO RELIGIOSO, CENTROS COMERCIALES ENTRE OTROS Y SE DICTAN DISPOSICIONES RELATIVAS A LOS PLANES DE REGULARIZACIÓN Y MANEJO Y PLANES DE IMPLANTACIÓN Y MANEJO EN EL MUNICIPIO DE ARMENIA"

La Alcaldesa del Municipio de Armenia Quindío, en uso de sus facultades Constitucionales y Legales y en especial de las otorgadas por el Artículo 209 de la Constitución Política, 29 de la Ley 1551 de 2012, Ley 388 de 1997, artículo 185 del Acuerdo 019 de 2009 y

CONSIDERANDO

Que en cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 388 de 1997, y el Decreto Nacional 879 de 1998, el Municipio de Armenia formuló el Plan de Ordenamiento Territorial Municipal "Armenia Ciudad de Oportunidades para la Vida" 2009 - 2023, adoptado mediante el Acuerdo Municipal No. 019 de 2009.

Que el Plan de Ordenamiento Territorial Municipal "Armenia Ciudad de Oportunidades para la Vida" 2009 - 2023, adoptado mediante Acuerdo Municipal 019 de 2009 establece que las actividades que generen alto impacto deberán mitigar los mismos y ser ubicados en sectores determinados de la ciudad según lo dispongan los polígonos de vocación para usos del suelo

Que el artículo 163 del Acuerdo Municipal 019 de 2009 establece los parámetros para definir la preexistencia de un establecimiento comercial o de uso en un predio.

Que el artículo 185 del Acuerdo Municipal 019 de 2009 establece:

1. Los planes de implantación, y los planos de regulación y manejo establecerán las acciones necesarias para mitigar los impactos urbanísticos negativos, así como las soluciones viales y de tráfico, generación de espacio público, requerimiento y solución de estacionamientos y de los servicios de apoyo necesarios para el adecuado funcionamiento.
2. Adopta las "Resoluciones No. 006 de 2008 mediante la cual se "Establecen disposiciones relativas a los Planes de Regularización y Manejo del Municipio de Armenia" y 003 de 2005 "Por medio de la cual se establecen disposiciones relativas a los Planes de Implantación para el Municipio de Armenia" o aquellas normativa que las sustituyan, adicionen o modifiquen."
3. Que "El plan de implantación será condición previa y necesaria para que proceda la solicitud de reconocimiento o de licencia ante los Curadores Urbanos".

Que el Acuerdo Municipal 019 de 2009 establece la obligatoriedad de la presentación y cumplimiento de planes de implantación y regularización para la mitigación de impactos



DECRETO NÚMERO 095 DE _____

negativos generados por diferentes actividades comerciales y prestadoras de servicios como equipamientos colectivos, centros de culto religioso, centros comerciales entre otros.

Que el Departamento Administrativo Jurídico conceptuó según el oficio DJ-PJU-975 del 23 de abril de 2014 favorablemente sobre la posible modificación de los actos administrativos Resoluciones No.006 de 2008 y 003 de 2005 y que fueron adoptados por el Acuerdo No.019 del 02 de diciembre de 2009 "Por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Armenia" vía Decreto Municipal. (Buscó el oficio)

En cumplimiento a lo anterior, la Alcaldesa del Municipio de Armenia.

DECRETA

ARTÍCULO PRIMERO: DEFINICIONES

El Plan de Implantación y Manejo: Es el documento técnico que se presenta ante el Departamento Administrativo de Planeación que contiene las medidas físicas para mitigar los impactos generados en un sector por parte de un uso que entrará en funcionamiento.

El Plan de Regularización y Manejo: Es el documento técnico que se presenta ante el Departamento Administrativo de Planeación que contiene las medidas físicas para mitigar los impactos generados en un sector por parte de un uso que está en funcionamiento y goza de la figura de preexistencia y el uso es compatible y lo requiere el Plan de Ordenamiento Territorial.

Estos planes son documentos que se elaboran por los particulares para su aprobación una vez cumplidos los requisitos y términos que se establecen en el presente acto administrativo, la Constitución, las Leyes y demás normas aplicables.

La Preexistencia: Es la figura que determina si un uso se encuentra en vigencia y legitimidad conforme al Acuerdo Municipal 019 de 2009, el Acuerdo Municipal 006 de 2004 y los que previamente a el Acuerdo 006 de 2004 hayan existido.

De acuerdo al parágrafo 3 del artículo 163 del Acuerdo 019 de 2009 La legitimidad será entendida como la conformidad del uso del suelo que desarrolla el establecimiento con la norma urbanística vigente para la fecha en que entró en funcionamiento.

Para determinar las preexistencias el poseedor, arrendatario o el propietario del inmueble o predio, debe presentar y cumplir con la totalidad de los requisitos que se encuentran contenidos dentro del artículo 163 del Acuerdo Municipal 019 de 2009 y solo se considerará vigente en el momento en el que el Departamento Administrativo de Planeación emita el respectivo concepto de uso del suelo donde se determine la preexistencia y en consecuencia el solicitante quedará obligado a cumplir los términos y requisitos expresados en el presente Acto Administrativo.



DECRETO NÚMERO 005 DE _____

Conforme al artículo 163 se procede a realizar las siguientes aclaraciones.

1. La preexistencia se establece a partir de la vigencia de un uso específico según los registros que identifiquen la fecha precisa que le da vida jurídica a la actividad comercial en titularidad de una persona jurídica o natural y que siempre ha contado con la misma actividad económica concordante con el mismo registro mercantil y misma actividad registrada para sus obligaciones tributarias.

En este sentido, si el establecimiento cambió de razón social, nombre del establecimiento, variación, adición y/o ampliación a la actividad económica con actividad que genere alto impacto o no coincida con la ficha normativa, esto se entiende como una nueva actividad económica y que debe acogerse la normatividad vigente al momento de su nueva configuración.

2. Se entiende por idéntica localización la misma ubicación física desde el momento que se da vida jurídica al establecimiento de comercio con respecto a su registro mercantil y obligaciones tributarias, cumpliendo en su totalidad con:
 - a) Idéntica Ubicación del Establecimiento ✓
 - b) Idéntica Razón Social ✓
 - c) Idéntica Actividad Económica ✓

3. En todos los casos para poder determinar la existencia del establecimiento de acuerdo a lo dispuesto en los párrafos del artículo 163 del Acuerdo Municipal 019 de 2009 se deben acreditar los siguientes requisitos:

1. Registro en Cámara de Comercio del establecimiento.
2. Idéntica localización.
3. Pago de impuestos de industria y comercio (al día).
4. Cumplimiento de condiciones de salubridad y seguridad (Año inmediatamente anterior a la fecha de solicitud).

ARTÍCULO SEGUNDO: - OBJETIVOS

Los planes de Implantación y manejo y los Planes de Regularización y Manejo buscan los siguientes objetivos:

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



DECRETO NÚMERO 095 DE _____

ARTICULO TERCERO. – CASOS EN QUE SE REQUIERE EXPEDICIÓN DEL PLAN DE IMPLANTACIÓN Y MANEJO O PLAN DE REGULARIZACIÓN Y MANEJO:

- Las edificaciones en proceso de expedición de licencia y que sus usos, de escala urbana, suburbana, rural o local, requieran según el POT o los lineamientos del Departamento Administrativo de Planeación Municipal la mitigación de impactos negativos generados en el entorno.
- Los inmuebles con actividades que causen uso conflictivo, de escala urbana o local, existentes a la fecha de entrada en vigencia de este acto administrativo, en los que se pretende implantar un nuevo uso de escala local o urbana.
- Los servicios de diversión y esparcimiento, referidos a:
 - Los Juegos Electrónicos, de Habilidad y destreza,
 - Los Gimnasios, coliseos y polideportivos,
 - Las Discotecas, Tabernas, Bares y similares,
 - Las Actividades de consumo de bebidas alcohólicas y venta de sexo,
 - Las Galleras, Campos de Tejo,
 - Los Bingós, billares, casinos y juegos de azar.
- Los servicios técnicos especializados y de venta de combustible:
 - Talleres,
 - Estaciones de llenado,
 - Estaciones de Servicio completo,
 - Auto lavados, Montallantas,
 - Cambiadores de aceite,
 - Los parqueaderos
- Centros Educativos.
- Centros de Culto Religioso.
- Los inmuebles con uso conflictivo cuyo uso del suelo no sea permitido conforme a la asignación de los usos dispuesta por el Acuerdo Municipal No.019 del 2009, que se encuentren en funcionamiento al momento de su entrada en vigencia, pueden seguir desarrollando el uso siempre y cuando se acredite la preexistencia del establecimiento.
- Todos aquellos que el Departamento Administrativo de Planeación evidencie que el uso deba ser regulado debido a los impactos negativos generados en el entorno.

PARAGRAFO PRIMERO: Además realizaran plan de regularización y manejo y/o Plan de Implantación y Manejo todos aquellos que generen impactos de tipo ambiental, urbano o social de acuerdo con las causas que las originan así:



DECRETO NÚMERO 005 DE _____

a. Causas de Tipo Ambiental:

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

b. Causas de Tipo Impacto Urbano:

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

c. Causas de Tipo Social:

- Molestia socio - psicológica causada a los vecinos.

PARAGRAFO SEGUNDO: Los Planes de Regularización y Manejo se desarrollan respecto de los usos mencionados anteriormente y localizado en suelo urbano, suelo de expansión y suelo rural, en donde el uso sea permitido o deba ser regulado.

ARTICULO CUARTO. - ACTIVIDADES DE ALTO IMPACTO EN GRANDES SUPERFICIES COMERCIALES Y EMPRESARIALES QUE GENEREN IMPACTOS NEGATIVOS EN EL ENTORNO.

Se permitirán actividades de alto impacto y que puedan generar impacto negativo en el entorno, en superficies comerciales mayores a 3.000 mts². Siempre y cuando cumplan con los requerimientos de mitigación de impactos en el entorno como casinos, lavautos, discotecas entre otros. Estas actividades no se podrán ubicar sobre vía pública y deberán desarrollar de manera completa su actividad al interior de la plataforma de los 3000 metros².

ARTICULO QUINTO. - SOLICITANTES

Podrán gestionar y solicitar la adopción de estos Planes los propietarios o poseedores y los arrendatarios con autorización del propietario de los predios con actividades de uso del suelo que presenten alto impacto o impacto negativo en el sector, dando cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 163 y 185 del Acuerdo Municipal No.019 de 2009 y que en tal sentido son objeto de dichos planes.

ARTICULO SEXTO. - PROCEDIMIENTO PARA EL ESTUDIO DE LOS PLANES DE IMPLANTACIÓN Y MANEJO Y PLANES DE REGULARIZACIÓN Y MANEJO.

El procedimiento para la revisión y formulación de los planes de implantación y manejo y planes de regularización y manejo se basa en dos etapas, una primera de consulta y la segunda de formulación:

DECRETO NÚMERO 095 DE _____**1. ETAPA DE CONSULTA PRELIMINAR**

La consulta preliminar es la etapa que tiene por objeto analizar y definir la viabilidad de la solicitud para la adopción de un plan de implantación y manejo o plan de regularización y manejo. Esta consulta deberá presentarse en el término de diez (10) días hábiles contados a partir de la fecha de notificación del concepto de uso del suelo, en el cual se especificará la obligatoriedad de la presentación de dicho plan.

La consulta preliminar no es el documento mediante el cual se inicia la mitigación de impactos, en este sentido no se entiende como un soporte técnico para los procesos policivos ante las entidades competentes, por tal razón no cuenta como soporte para suspensión de términos en dichos procesos.

La consulta preliminar se inicia a solicitud del interesado, mediante radiación ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal de los siguientes documentos:

- a) Plano de Localización expedido por el Sistema de Información Geográfica del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, cuyo costo estará a cargo del solicitante.
- b) Un documento donde se describe el tipo de uso que se pretende implantar o registro mercantil expedido por cámara de comercio donde se especifiquen las actividades comerciales del establecimiento que se pretenden regularizar, los servicios que se prestan o prestarán y número de usuarios.
- c) El correspondiente Folio de Matrícula inmobiliaria, expedido con anterioridad no superior a treinta (30) días desde la fecha de la solicitud, acreditando la propiedad de los predios que se involucren en el plan de implantación.
- d) Si el solicitante es poseedor o arrendatario, deberá presentar autorización del propietario del inmueble o predio, en el cual se especifique claramente la autorización para adelantar el trámite y las obras a las que hubiere lugar.
- e) Cuando el solicitante sea una persona jurídica, el respectivo certificado de existencia y representación legal expedido con anterioridad no superior a treinta (30) días desde la fecha de la solicitud.

Una vez el Departamento Administrativo de Planeación determine en esta etapa la viabilidad, la respuesta contendrá adicionalmente lo siguiente:

- a) La definición del área de influencia sobre la cual se deberá realizar el diagnóstico del sector.
- b) La norma del sector acorde con lo establecido por el Plan de Ordenamiento Territorial, en lo relativo a:
 - Áreas de Actividad y definición de usos.
 - Tratamiento urbanístico.
 - Recomendaciones para el desarrollo del Plan de Implantación y Manejo y del Plan de Regularización y Manejo.

DECRETO NÚMERO **095** DE _____

PARÁGRAFO: El Departamento Administrativo de Planeación Municipal, en caso de considerar necesario incluir información adicional de acuerdo al uso, oficiará a las diferentes autoridades administrativas, las cuales deberán remitir la información solicitada en un tiempo improrrogable de quince (15) días hábiles.

2. ETAPA DE FORMULACIÓN

La Etapa de Formulación tiene por objeto el estudio y la decisión sobre la adopción de la propuesta, las acciones y las actuaciones para el o los predios objeto del Plan de Implantación y Manejo y del Plan de Regularización y Manejo.

En esa etapa, el interesado presentará los siguientes documentos:

1. Un documento de diagnóstico de los predios objeto del plan de Implantación y manejo o el Plan de Regularización y Manejo del área de influencia definida en la consulta preliminar, que incluye:
 - a) Descripción precisa de la condición actual de las vías y los espacios públicos, el tráfico, los estacionamientos, los usos existentes y la infraestructura pública.
 - b) La ocupación actual de los predios adyacentes, especificando los usos, la volumetría y la disposición de áreas libres dimensionando los antejardines y los aislamientos.
 - c) Diagnóstico físico y técnico de la edificación o predio objeto del plan.
 - d) Plano topográfico actualizado, o levantamiento de la edificación existente.
2. La propuesta del plan de Implantación y manejo o el Plan de Regularización y Manejo, que incluya los documentos y la planimetría, en los que señale:
 - a) La integración con los sistemas generales que contempla el Plan de Ordenamiento Territorial.
 - b) Descripción general del proyecto, incluyendo el plan de ocupación, especificación de los usos y servicios complementarios, la volumetría, las alturas y la disposición de áreas finales, dimensionando antejardines y aislamientos.
 - c) El programa de áreas y usos.
 - c) Los índices de ocupación y construcción.
 - c) Etapas de desarrollo previstas no mayores a 12 (doce) meses calendario.
 - f) Las afectaciones por los componentes de la estructura ecológica principal y los sistemas generales (vial, transporte, equipamientos, etc., definidos por el Plan de Ordenamiento Territorial), así como la capacidad de las redes para soportar el uso.
 - c) La mitigación de riesgos generados a los usuarios en cumplimiento a la reglamentación nacional en términos de seguridad en edificaciones prestadoras de servicios al público.

DECRETO NÚMERO 093 DE _____

3. Una detallada descripción de las operaciones y las acciones planteadas para el adecuado funcionamiento del uso los cuales se deben referir como mínimo a:
- Mejoramiento y articulación del espacio público y áreas libres.
 - Desarrollo de servicios complementarios.
 - Aplicación de normas de seguridad de emergencia-avaladas por la OMGERD.
 - Condiciones de acceso vehicular y peatonal.
 - Exigencia adicional de estacionamientos si se requiere.
 - La infraestructura de servicios públicos.
 - El cronograma detallado que discrimine el plan de ejecución del proyecto y sus etapas de desarrollo.

PARÁGRAFO PRIMERO. El Departamento Administrativo de Planeación Municipal, en caso de considerar necesario podrá requerir concepto sobre el proyecto que presente el interesado, cuando las características de este lo ameriten en este sentido oficiará a las diferentes autoridades administrativas, las cuales deberán remitir la información solicitada en un tiempo improrrogable de quince (15) días hábiles.

PARÁGRAFO SEGUNDO. El Departamento Administrativo de Planeación Municipal podrá realizar exigencias adicionales a las contempladas en las normas previstas en la respectiva ficha de uso del suelo y reglamentaria, cuando las características del uso lo ameriten, para garantizar una adecuada articulación a los sistemas de la ciudad.

ARTÍCULO SEPTIMO.- TÉRMINOS: Los Planes de Implantación y Manejo y los Planes de Regularización y Manejo serán documentos que se presentarán y adoptarán por una única vez ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

Si en cualquiera de sus etapas no se cumple con los requisitos o términos exigidos en el presente acto Administrativo o en lo dispuesto en el Acuerdo Municipal 019 de 2009, se entenderá desistida la solicitud y en consecuencia se determina de manera definitiva la incompatibilidad del uso del suelo específico.

DE LA ETAPA DE CONSULTA PRELIMINAR: El Departamento Administrativo de Planeación Municipal, en el término de quince (15) días hábiles, contados a partir de la fecha de radicación dará respuesta al interesado, en el cual definirá si es viable o no la aplicación del Plan de Implantación y manejo o del Plan de Regularización y manejo.

Si el Departamento Administrativo de Planeación Municipal solicita información adicional a las diferentes autoridades administrativas la consulta preliminar se expedirá una vez se radiquen las respuestas a dichas solicitudes por parte de las entidades consultadas en un término no mayor a quince (15) días hábiles posteriores a la fecha de radicación de la totalidad de la documentación solicitada.

DE LA ETAPA DE FORMULACION: El solicitante, en el término de sesenta (60) días hábiles contados a partir de la notificación de la respuesta a la consulta preliminar expedida por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal al interesado, deberá presentar la formulación del plan cumpliendo con todos los requisitos técnicos, jurídicos y a los que hubiere lugar.



DECRETO NÚMERO 095 DE _____

Si en el término de sesenta (60) días hábiles no se realizó la radicación del plan ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal se entenderá desistida la solicitud y en consecuencia se determina de manera definitiva la incompatibilidad del uso del suelo específico.

Así mismo, se informará a la Secretaría de Gobierno y Convivencia para que realice las acciones de su competencia.

DE LA APLICACIÓN DEL PLAN: Los planes de Implantación y manejo y los Planes de Regularización y Manejo tendrán un periodo de adopción en adecuación y ejecución de obras por parte del solicitante no mayor a un año a partir de la fecha de notificación del acto administrativo que adopta el plan; So pena de entenderse desistida la aprobación.

DE LOS CONCEPTOS DE PREEXISTENCIA EXPEDIDOS: Los conceptos de uso de suelo en los cuales se reconoce preexistencia, expedidos por el Departamento Administrativo de Planeación antes de la vigencia del presente acto administrativo, seguirán conservando su vigencia, sin embargo, deberán cumplir los términos aquí establecidos para iniciar con el trámite administrativo ante el Departamento Administrativo de Planeación y su no presentación oportuna y adecuada generará la pérdida del derecho de preexistencia.

ARTICULO OCTAVO. – RESOLUCIÓN DE LA SOLICITUD

El Departamento Administrativo de Planeación Municipal, dentro de los sesenta (60) días hábiles siguientes a la fecha de radicación de la etapa de formulación, se pronunciará definitivamente sobre la misma. El acto mediante el cual se adopta el Plan contendrá:

- a) La norma y compromisos que regirán las actividades objeto de implantación o regularización.
- b) La obligación de obtener la licencia de urbanismo, construcción o el reconocimiento de las edificaciones correspondientes, dentro del término fijado en el cronograma que forma parte del plan, ante una Curaduría Urbana si así se requiere.
- c) Los requisitos y obligaciones que debe cumplir el interesado, como condición para la aprobación del plan y su vigencia en el tiempo.
- d) Un cronograma, especificando la ejecución y adopción de los compromisos que debe cumplir el titular del plan.
- e) La indicación para los curadores urbanos y para las autoridades de control de lo establecido en la etapa de formulación del plan.

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

DECRETO NÚMERO 095 DE 09 OCT 2014

ARTICULO NOVENO. – CONDICIÓN RESOLUTORIA

En todo plan de implantación y manejo o plan de regularización y manejo se entiende implícita la condición resolutoria de revocar la aprobación si se incumplen los compromisos adquiridos en el respectivo plan.

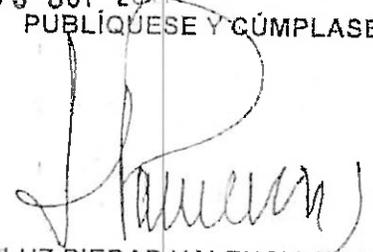
El incumplimiento de alguna de las obligaciones del titular del plan, constatado por cualquier dependencia de la Administración Municipal, dará lugar al cumplimiento de la condición resolutoria del acto administrativo que adoptó el plan y del acto de reconocimiento implícito en los mismos.

ARTICULO DECIMO. – VIGENCIA y DEROGATORIAS. El presente acto administrativo rige a partir de su publicación y deroga en todas sus partes lo dispuesto en las Resoluciones No. 006 de 2008 y 003 de 2005 y en consecuencia a partir de la publicación del presente acto administrativo pierden su vigencia.

Para el cumplimiento de lo dispuesto en el Acuerdo No.019 de 2009 se adopta el presente acto administrativo sustituyendo las Resoluciones No.006 de 2008 y 003 de 2005.

Dado en Armenia a los

09 OCT 2014
PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE


LUZ PIEDAD VALENCIA FRANCO
Alcaldesa

Proyectó: Departamento Administrativo de Planeación Arq. Camilo Casadiego M. *Camilo*
Elaboró: Arq. Carlos A. Mendoza y Abog. Claudia M. Hincapié A. *CH*
Revisó: Director Departamento Administrativo Jurídico Abog. Ricardo Andrés Ramírez Londoño. *RAL*
Asesor Jurídico Abog. Mauricio Sosa *MS*