

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL HUILA

MUNICIPIO DE YAGUARA

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Acuerdo No. 031 de 1999

1999

ACUERDO No. 031 de 1999

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO DEL MUNICIPIO DE YAGUARA, SE ESTABLECEN LAS NORMAS DE DESARROLLO URBANISTICO CORRESPONDIENTES Y SE DEFINE EL PROGRAMA DE EJECUCION PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO.”

EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE YAGUARA - HUILA, EN USO DE SUS ATRIBUCIONES CONSTITUCIONALES Y LEGALES, Y EN PARTICULAR LAS CONFERIDAS POR LOS ARTÍCULOS 311 Y 313 DE LA CONSTITUCIÓN POLITICA, Y POR LAS LEYES 388 DE 1997, 152 DE 1994, 136 DE 1994, 99 DE 1993, 9 DE 1989, EL DECRETO LEY 1333 DE 1986 Y LOS DECRETOS REGLAMENTARIOS 151, 540, 879, 1052, 1420, 1504, 1507, Y 1599 DE 1998, Y 150 DE 1999.

ACUERDA:

ARTICULO 1: Adóptese el Esquema de Ordenamiento Territorial para el municipio de Yaguará, consignado en las siguientes partes, títulos, capítulos, artículos y párrafos. Hacen parte integral del mismo los mapas, planos, gráficos y tablas que se mencionan más adelante.

PARAGRAFO: El presente acuerdo aprueba en toda su extensión el documento técnico de soporte y los planos generales.

PARTE I COMPONENTE GENERAL

EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTICULO 2: El Ordenamiento Territorial es la política de Estado e instrumento de planificación, que permite orientar el proceso de ocupación y transformación del territorio, mediante la localización adecuada y racional de los asentamientos humanos, las actividades socio-económicas, la infraestructura física y los equipamientos colectivos, preservando los recursos naturales y el ambiente, con el fin de mejorar la calidad de vida de la población.

EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTICULO 3: El Plan de Ordenamiento Territorial, es el instrumento de gestión administrativa que racionaliza la toma de decisiones sobre la asignación y regulación del uso del suelo urbano y rural, la adecuada localización de los asentamientos humanos, de la infraestructura física y equipamientos colectivos.

PRINCIPIOS BÁSICOS DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

ARTICULO 4 El proceso de formulación y gestión del Plan de Ordenamiento Territorial, se adelantará bajo los principios de:

Coordinación administrativa e interinstitucional
Participación social
Equidad

Sostenibilidad
Competitividad
Equilibrio del desarrollo territorial
Función social y ecológica de la propiedad
Prevalencia del interés público sobre el interés particular
Distribución equitativa de las cargas y beneficios

POLÍTICAS, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DE DESARROLLO TERRITORIAL

POLÍTICAS DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

ARTICULO 5 El desarrollo territorial municipal se adelantará bajo los principios anteriormente expuestos y contribuirá al proceso de modernización del Estado, la descentralización y autonomía territorial y propenderá por:

- a- Mejores condiciones y calidad de vida de la población, atendiendo los principios y preceptos constitucionales y legales; y las políticas, objetivos y estrategias de desarrollo de los niveles nacional, regional, departamental y municipal y particularmente con lo establecido por la Ley 388 de 1997.
- b. Preservación del patrimonio ecológico y cultural del municipio, representado por los recursos naturales, el ambiente y la identidad cultural.
- c. Desarrollo territorial armónico y equilibrado entre el sector urbano y rural, en su contexto regional.
- d. Identificación de las potencialidades y las limitantes de la tierra, y los conflictos relacionados con el uso del suelo.
- e. Alcanzar un modelo territorial para Yaguará, predominantemente turístico y agroindustrial, pero garantizando un desarrollo ambiental sostenible.

OBJETIVOS DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

ARTICULO 6 Son objetivos del Esquema de Ordenamiento Territorial:

- a. Orientar el proceso de desarrollo territorial y regular su utilización y transformación.
- b. Establecer las relaciones funcionales urbano-rurales y urbano-regionales que garanticen la articulación espacial del municipio con su contexto regional.
- c. Prever el crecimiento ordenado del asentamiento humano en las áreas que ofrezcan las mejores condiciones.
- d- Organizar un sistema vial jerarquizado acorde con la ubicación regional del Municipio, y promoviendo la prelación del peatón con respecto al vehículo automotor.
- e. Definir un perímetro urbano que incluya los terrenos actualmente desarrollados y los susceptibles de ser urbanizados según el crecimiento de población previsto para los próximos 9 años, construyendo el espacio urbano bajo condiciones dignas de habitabilidad humana, comprendido dentro del perímetro de servicios.
- f- Garantizar la calidad y el disfrute de un ambiente sano y de las áreas de uso público.
- g- Determinar las necesidades de infraestructura para el desarrollo integral del territorio, con las cuales la administración municipal implementará mediante planes específicos y proyectos, el modelo de desarrollo territorial futuro.
- h. Velar por la calidad del espacio público definiendo su función, complementando los espacios existentes y buscando un diseño armónico y amable para sus usuarios.
- i. Garantizar que la utilización del suelo se ajuste a la función social de la propiedad, y permita realizar los derechos constitucionales a la vivienda y los servicios públicos domiciliarios.
- j. La clasificación del territorio, la zonificación del espacio geográfico y asignación de los correspondientes usos del suelo, con su respectiva reglamentación urbanística y arquitectónica con base en el análisis y evaluación integral de la aptitud del territorio.

k. Fortalecer el sistema administrativo y de gestión pública municipal acorde con los retos que implica la ejecución del Esquema.

ESTRATEGIAS DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

ARTICULO 7: Para lograr la ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal, la Administración Municipal tendrá en cuenta las siguientes y las demás estrategias planteadas en el documento técnico de soporte.

- a. Adecuada oferta de servicios públicos como requisito indispensable para adelantar proyectos de desarrollo urbano.
- b. Promover y garantizar la organización y participación social para legitimar y viabilizar el proceso de planeación y ordenamiento territorial municipal.
- c. Identificar las potencialidades, limitaciones y conflictos de uso del territorio, para determinar sus ventajas comparativas.
- d. Localizar los asentamientos, la infraestructura física, los equipamientos colectivos y las actividades socio-económicas de acuerdo con la aptitud del territorio.
- e. Estimular la ocupación ordenada de las áreas no desarrolladas de la zona urbana, favoreciendo la racional intensificación del uso.
- f. Otorgar facultades especiales a la administración municipal para ejecutar el Esquema.
- g. Establecer los procedimientos administrativos y sus correspondientes instancias de gestión, y de participación que vigilen y controlen la ejecución del esquema.
- h. Propiciar la participación y vinculación del sector privado en la cofinanciación de los proyectos de desarrollo.
- i. Fomento, promoción y conservación de las tradiciones y los valores culturales propios del municipio.
- j. Adopción de medidas de preservación ambiental.
- k. Preservación y establecimiento del espacio público.

INSTRUMENTOS NORMATIVOS

ARTICULO 8 El presente Acuerdo y las demás disposiciones reglamentarias del mismo, serán el principal instrumento de gestión administrativa para lograr la realización y cumplimiento cabal del proceso de Ordenamiento Territorial Municipal.

INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN

ARTICULO 9 El Plan de Desarrollo Municipal y el Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal, son los principales instrumentos de planificación del desarrollo municipal y se deberán formular y gestionar en coordinación y armonía, bajo el principio de complementariedad.

INSTRUMENTOS TÉCNICOS

ARTICULO 10: La información técnica presentada en los planos, mapas y bases de datos, que hacen parte del presente acuerdo y demás que lleguen a conformar el Sistema de Información Municipal, se constituyen en el instrumento técnico para la gestión del Esquema.

METODOLOGÍA

ARTICULO 11: El proceso de formulación y ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal, debe atender a los lineamientos conceptuales y metodológicos que sobre la materia establezcan las entidades competentes.

EL SISTEMA DE INFORMACIÓN MUNICIPAL

ARTICULO 12: Para el adecuado manejo, procesamiento y uso de la información municipal, se crea el Sistema de Información Municipal, compuesto por los archivos estadísticos, documentales y cartográficos que contengan la información de los estudios del análisis territorial.

PARAGRAFO: La Administración municipal deberá dotarse de un hardware y software que soporte el Sistema de Información Geográfica Municipal "SIGM", los cuales deben ser compatibles con los "SIGM" de

los demás municipios del departamento. De igual forma a medida que se presenten cambios significativos en el municipio, el Sistema de Información Municipal debe actualizarse.

INSTRUMENTOS FINANCIEROS

ARTICULO 13: Los recursos económicos y financieros necesarios para la ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal, se deben incorporar al Plan de Inversiones del Plan de Desarrollo Municipal mediante el Programa de ejecución; y provendrán de los recursos propios, transferencias, partidas de cofinanciación, empréstitos y aportes privados y de la comunidad.

INSTRUMENTOS DE PARTICIPACIÓN Y CONTROL SOCIAL

ARTICULO 14: Para contribuir a la realización a cabalidad del Esquema de Ordenamiento Territorial y la continuidad y legitimación del proceso de Ordenamiento Territorial, se implementarán los mecanismos e instrumentos de participación y control social e institucional para establecer una veeduría ciudadana.

VIGENCIA

ARTICULO 15: El Esquema de Ordenamiento Territorial hace parte del proceso de planificación y ordenamiento del territorio municipal y su formulación se plantea hacia el corto, mediano y largo plazo, con los ajustes que en el futuro estrictamente se requieran para cada uno de los tres próximos períodos de gobierno municipal (corto, mediano y largo plazo).

ACCIONES PRIORITARIAS

ARTICULO 16: Como acciones prioritarias para la ejecución de Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal, se tendrán:

- a- La divulgación amplia y efectiva del Esquema.
- b- El fortalecimiento de la capacidad de gestión de la administración municipal, especialmente en las áreas de planeación, hacienda pública, participación y control social.

CONTENIDO ESTRUCTURAL

EL TERRITORIO MUNICIPAL

ARTICULACIÓN CON EL CONTEXTO REGIONAL

ARTICULO 17: El municipio de Yaguará se encuentra situado sobre los valles de los ríos Yaguará y Magdalena, en la parte centro del departamento del Huila y hace parte de la vertiente oriental de la cordillera central; a una distancia de 49 km. de Neiva (capital del departamento) por carretera pavimentada. En consecuencia todas las acciones, planes, programas y proyectos, deberán estar orientados contextualmente con el desarrollo de la región.

JURISDICCIÓN TERRITORIAL MUNICIPAL

ARTICULO 18: El territorio municipal está conformado por el espacio geográfico comprendido dentro de los límites establecidos por las Ordenanzas y Decretos departamentales que así lo determinan, y que se presentan en el mapa urbano-regional.

ORGANIZACIÓN Y DIVISIÓN TERRITORIAL MUNICIPAL

ARTÍCULO 19: El territorio municipal para fines administrativos y de gestión pública, adopta la siguiente división territorial, comprendida por el sector urbano o cabecera municipal (suelo urbano y de expansión urbana) y el sector municipal o suelo rural que comprende las veredas: Flandes, Viso, Upar, Letrán, Jagual, Arenoso, Vilú, Floresta, Bajo Mirador y la Paz. Se presentan en el mapa No. 2 “ división política”.

CLASIFICACIÓN Y ZONIFICACIÓN GENERAL DEL TERRITORIO

ARTICULO 20: De conformidad con lo establecido por los artículos 30 al 35 de la Ley 388 de 1997, en el municipio de Yaguará el suelo se clasifica como **suelo urbano, suelo de expansión urbana y suelo rural** y se delimitan como aparece en el mapa No. 3 “división del suelo”.

SUELO RURAL

ARTICULO 21: Se establece como suelo rural los terrenos no aptos para el uso urbano por razones de oportunidad o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, y de explotación de recursos naturales. Comprende el territorio existente entre la zona de expansión urbana y los límites municipales. Se identifica en el mapa No. 3 “división del suelo”.

SUELO RURAL DE PROTECCION

ARTICULO 22: Areas de Recuperación Ambiental Desprotegida “ARAD”

Comprende aquellas zonas consideradas de vital importancia para mantener o recuperar los recursos naturales y los valores ecológicos y ambientales; generalmente en estas zonas, el bosque ha sido intervenido en forma no técnica, por tanto las acciones a desarrollar deben comprender prácticas de control, recuperación y de conservación de la zona boscosa, de importancia para la regulación hídrica de ríos y quebradas. En estas zonas se incluyen:

- a- **Las rondas de los ríos, quebradas, arroyos, lagos, represas o depósitos de agua y los terrenos con pendientes superiores a 100% (45°)**, para los cuales se han establecido, de acuerdo con el Código Nacional de Recursos Naturales Renovables, franjas de protección de 30 metros de ancho a cada lado de los cauces, sean estos permanentes o no; y en las cuales se restringen al máximo los usos, en favor de la protección de los cauces y de la no contaminación de las aguas. También se deberán mantener áreas forestales protectoras en los nacimientos de fuentes de agua en una extensión de 100 metros a la redonda, medidos a partir de su periferia.
- b- **La Vía Parque**, definida con una franja de aislamiento de 20 metros de ancho a lado y lado de la carretera que conduce de Neiva - Yaguará, que será destinada a la arborización y al establecimiento de servicios de carretera exclusivamente.
- c- **El embalse de Betania, el río Pedernal, las quebradas Hato Viejo y Jordán; las reservas forestales de La Finca San Pedro, La Cuchilla de Upar, La Loma de la Ocha y La Caja;** los cuales por aportar beneficios directos a la población y al desarrollo municipal, se constituyen en las áreas o ecosistemas estratégicos más importantes a nivel municipal.
 - **Uso principal:** conservación de flora y recursos conexos.
 - **Usos compatibles:** recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación controlada.
 - **Usos condicionados:** infraestructura básica para el establecimiento de los usos compatibles, aprovechamiento de productos forestales secundarios.
 - **Prohibidos:** agropecuarios, industriales, minería, urbanísticos, institucionales y actividades como tala, quemas y caza.

ARTICULO 23: Areas de Recuperación Ambiental por Erosión “ARAE”

Son aquellas áreas que han sufrido deterioro y presentan diferentes tipos de degradación, bien sea por factores antrópicos y/o naturales, o por ser causa de procesos indeseables que requieren intervención. Las “ARAE” permiten además preservar recursos importantes de suelo y cobertura vegetal. Son suelos de topografía quebrada con presencia de erosión que va de leve a moderada, lo que la convierte en una zona que requiere protección por medio del manejo tecnificado de los suelos evitando así su degradación; se deben emprender prácticas de reforestación protectora para recuperar el bosque de tal forma que cumpla su función reguladora de la escorrentía y genere beneficios económicos al utilizar en esta forma áreas actualmente improductivas o subutilizadas. Las áreas con pendientes mayores del 40% y que presentan un mayor grado de erosión, no deben ser explotadas y deben permanecer como áreas de protección para la conservación de la vegetación existente.

Para estas zonas se establecen los siguientes usos:

- **Uso principal:** adecuación de suelos con fines exclusivos de restauración morfológica y rehabilitación.
- **Usos compatibles:** otros usos que tengan como finalidad la rehabilitación morfológica o restauración.
- **Usos condicionados:** la silvicultura, agropecuarios, urbanos y suburbanos, vivienda, institucionales, recreacionales y vías.
- **Usos prohibidos:** todo aquel que no se relacione con la rehabilitación.

ARTICULO 24: Area Ambiental Forestal Protectora “AAFPt”

Se entiende por “AAFPt” la zona que debe ser conservada permanentemente con bosques naturales o artificiales para proteger estos mismos recursos u otros naturales renovables. En las “AAFPt” debe prevalecer el efecto protector y sólo se permitirá la obtención de frutos secundarios del bosque. Su finalidad exclusiva es la protección del suelo, aguas, flora, fauna, diversidad biológica, recursos genéticos u otros recursos naturales renovables.

- **Uso principal:** conservación de flora y recursos conexos.
- **Usos compatibles:** recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación controlada.
- **Usos condicionados:** infraestructura básica para el establecimiento de los usos compatibles, aprovechamiento persistente de productos forestales secundarios.
- **Usos prohibidos:** agropecuarios, industriales, urbanísticos, minería, institucionales y actividades como talas, quemas, caza y pesca.

ARTICULO 25: Area Ambiental Forestal Protectora - Productora “AAFPtPd”

Se entiende por área forestal protectora-productora la zona que debe ser conservada permanentemente con bosques naturales o artificiales para proteger los recursos naturales renovables y que además pueden ser objeto de actividades de producción, sujeta necesariamente al mantenimiento del efecto protector. Su finalidad es proteger los suelos y demás recursos naturales; pero pueden ser objeto de usos productivos, sujetos al mantenimiento del efecto protector.

- **Uso principal:** conservación y establecimiento forestal.
- **Usos compatibles:** recreación contemplativa, rehabilitación e investigación controlada.
- **Usos condicionados:** silvicultura, aprovechamiento sostenible de especies forestales y establecimiento de infraestructura para los usos compatibles.
- **Usos prohibidos:** agropecuarios, industriales, urbanísticos, minería, y actividades como talas, quemas, caza y pesca.

SUELO RURAL DE ACTIVIDAD ECONOMICA

ARTICULO 26: Area de Producción Agropecuaria Intensiva “APAi”

Comprende los suelos de alta capacidad agrológica, en los cuales se puede implementar sistemas de riego y drenaje caracterizados por el relieve plano, sin erosión, suelos profundos y sin peligro de inundación. Son áreas de cultivos semestrales mecanizados, con intenso empleo de insumos agrícolas y maquinaria.

- **Uso principal:** agropecuario mecanizado o altamente tecnificado y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 10% del predio para uso forestal protector, para promover la formación de la malla ambiental.
- **Usos compatibles:** vivienda del propietario, trabajadores y establecimientos institucionales de tipo rural.
- **Usos condicionados:** cultivos de flores, agroindustria, granjas avícolas, cunícola y porcinas, minería a cielo abierto y subterránea y su infraestructura de servicios.
- **Usos prohibidos:** centros vacacionales, usos urbanos y suburbanos, industriales y loteos con fines de construcción de vivienda.

ARTICULO 27: Area de Producción Agropecuaria Moderada “APAm”

Áreas donde es necesario realizar un trabajo previo de adecuación del suelo para ser utilizados en cultivos y/o actividades pecuarias. Tienen restricciones fuertes en espacio, economía y mercadeo. Son suelos de

mediana capacidad agrológica; caracterizados por un relieve de plano a moderadamente ondulado, profundidad efectiva de superficial a moderadamente profunda, con sensibilidad a la erosión, pero que puede permitir una mecanización controlada o uso semi-intensivo.

- **Uso principal:** agropecuario tradicional a semi-mecanizado y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 15% del predio para uso forestal protector - productor, para promover la formación de la malla ambiental.
- **Usos compatibles:** construcciones de establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas o cunícolas y vivienda del propietario.
- **Usos condicionados:** cultivos de flores, granjas porcinas, minería, recreación general, vías de comunicación, infraestructura de servicios y parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre, siempre y cuando no resulten predios menores a los autorizados por el municipio para tal fin.
- **Usos prohibidos:** usos urbanos y suburbanos, industriales y loteos con fines de construcción de vivienda.

ARTICULO 28: Area de Producción Agropecuaria Baja “APAb”

Áreas con explotaciones agropecuarias tradicionales, con poca rentabilidad, sin tecnología adecuada y bajas condiciones sociales. Son suelos con poca profundidad, pedregosos, con relieve quebrado susceptibles a los procesos erosivos y de mediana a baja capacidad agrológica. Generalmente se ubican en las laderas de las formaciones montañosas con pendientes mayores al 50%.

- **Uso principal:** agropecuario tradicional y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 20% del predio para uso forestal protector - productor, para promover la formación de la malla ambiental.
- **Usos compatibles:** construcciones de establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas, cunícolas y silvicultura, y vivienda del propietario.
- **Usos condicionados:** cultivos de flores, granjas porcinas, recreación general, vías de comunicación, infraestructura de servicios, agroindustria, minería, parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre, siempre y cuando no resulten predios menores a los indicados por el municipio para tal fin.
- **Usos prohibidos:** usos urbanos y suburbanos, industriales, agricultura mecanizada, industria y transformación manufacturera.

ARTICULO 29: Areas de Desarrollo Turístico y Recreacional “ADTR”

Comprende áreas especiales que por factores ambientales y sociales deben constituir modelos de aprovechamiento racional destinados a la recreación pasiva y a las actividades deportivas de tipo urbano o rural. Son áreas naturales de riqueza paisajística y lugares creados para tales fines que no generen conflictos con los usos circundantes.

Para el municipio de Yaguará comprende el área ocupada por los siguientes sitios:

- El centro de recreación de visitantes de Letrán y el Volcán.
- El Hotel Santa Helena
- Los balnearios de Chichayaco, El Medio, El Capote, El Tomo, El Charco del Bejuco, Las Juntas, Charco Negro y el Caimán.
- El Embalse de Betania.
- Las Cuevas del Tigre, Cueva Rica, Las Manas y el Mirador del Cucharo.

- **Uso principal:** recreación y turismo .
- **Usos compatibles:** actividades campestres, incluido los de vivienda campestres individual.
- **Usos condicionados:** establecimiento de instalaciones para los usos compatibles.
- **Usos prohibidos:** todos los demás.

PARAGRAFO: declárense estas áreas como elementos constitutivos del espacio público. La obtención de los terrenos necesarios para el desarrollo turístico, se hará por intermedio de los siguientes procedimientos:

- Por enajenación voluntaria o compra directa.
- Por expropiación según lo determina la Ley.

ARTICULO 30: Area de Desarrollo Industrial “ADI”

Areas destinadas para la instalación y desarrollo de actividades industriales o manufactureras de localización suburbana o rural. Comprende la parte plana que cubre la franja oriental de la vía Yaguará - Iquira, desde la quebrada “Agua Dulce” hasta la quebrada “El Jaguito”. Las instalaciones industriales que se ubiquen en esta zona deberán a toda costa evitar que las emisiones o vertimientos no causen molestias o daños a los núcleos humanos, los suelos, las aguas, la fauna, el aire o la flora del área. En todo caso, para su instalación se deberá establecer su compatibilidad con otros usos rurales aledaños.

- **Uso principal:** industria con procesos en seco que no generen impacto ambiental y sanitario sobre los recursos naturales y el área de influencia directa.
- **Usos compatibles:** industria y actividades que generan mediano impacto ambiental y sanitario sobre los recursos naturales y el área de influencia directa.
- **Usos condicionados:** industrias y actividades que generen impactos ambientales que pueden ser mitigados y controlados.
- **Usos prohibidos:** vivienda, suburbanos, parcelaciones rurales, recreación y turismo.

ARTICULO 31: Area de Producción Minera y Producción Agropecuaria Moderada y “APM y PAm”

Corresponde al área de explotación de recursos del subsuelo, cuyo aprovechamiento debe realizarse sin afectar los demás recursos presentes en la zona y el medio ambiente en general, es decir, con criterios de conservación y mitigación de los impactos ambientales. Se deberá otorgar importancia al manejo ambiental de estas áreas, así como la restauración de la cobertura vegetal de las mismas. Comprende el área dedicada actualmente a las explotaciones petroleras.

Toda el área municipal se encuentra como potencial de exploración de hidrocarburos.

SUELO URBANO

ARTICULO 32: Comprende las áreas cuya aptitud y destinación por el EOTM. le corresponden al uso urbano, y además cuentan con la infraestructura vial y redes de servicios públicos domiciliarios. Se encuentra delimitado por el perímetro urbano, que será el mismo que el perímetro de servicios. Se identifica en el mapa No. 3 “división del suelo”.

SUELO DE EXPANSIÓN URBANO

ARTICULO 33: Comprende las áreas de transición contiguas al perímetro urbano y las que presenten influencia que induzca su desarrollo urbano. Estas áreas tendrán reglamentaciones restrictivas de uso y podrán ser incorporadas al perímetro urbano una vez que se hayan cumplido con los requerimientos estipulados en el artículo anterior del presente acuerdo. Se identifica en el mapa No. 3 “división del suelo”.

AREAS CON RÉGIMEN TERRITORIAL ESPECIAL

ARTICULO 34: Para efectos de la zonificación y reglamentación, se tuvo en cuenta las disposiciones constitucionales y legales vigentes, que regulan los regímenes territoriales especiales, particularmente en lo étnico, histórico, cultural y ambiental.

ARTICULO 35: Se establecen como ecosistemas estratégicos municipales, por aportar beneficios directos a la población y al desarrollo municipal: el embalse de Betania, el río Pedernal, las quebradas Hato Viejo y Jordán; la reserva forestal de la finca San Pedro, la loma de la Ocha, la Cuchilla de Upar y la Caja. Se identifica en el mapa No. 7 “áreas de protección y conservación de los recursos naturales”.

ARTICULO 36: Se establecen como ecosistemas estratégicos regionales: el embalse de Betania, el río Pedernal, La Loma de la Ocha, La Cuchilla Upar y la reserva forestal de la Caja; los cuales por compartirse

con otros municipios se les debe dar un manejo conjunto, bajo los criterios de sostenibilidad, competitividad y equidad. Se identifica en el mapa No. 27 "sostenibilidad ambiental regional".

ARTICULO 37: Se establecen como reservas forestales protectoras: la finca San Pedro, la Cuchilla de Upar, la Loma de la Ocha (El Viche), La Caja y las cuencas que suministran el agua potable a la población, para las cuales se debe establecer el respectivo plan de manejo.

ÁREAS DE RIESGO Y AMENAZAS NATURALES

ARTICULO 38: Las áreas que por sus características representen amenaza de ocurrencia de desastres naturales, se delimitarán y se excluirán de asignárseles usos urbanos o residenciales o de cualquier otro que tenga alto riesgo.

PARAGRAFO: Para efectos del presente acuerdo declárense como Zonas de Amenaza Natural, aquellas que representen **alto riesgo** de ocurrencia de desastres en razón a la vulnerabilidad de la población, la infraestructura física y las actividades productivas. Estas se delimitan en el mapa No. 16 "amenazas naturales". Entre estas se tienen las zonas con amenaza de deslizamientos y movimientos en masa, las llanuras de desborde de los ríos y demás planos inundables (cota máxima de inundación del embalse), y las partes montañosas con alto grado de susceptibilidad a los incendios forestales y a la erosión.

ACTIVIDADES Y USOS DEL SUELO

ARTICULO 39: CLASIFICACIÓN GENERAL DE LOS USOS DEL SUELO: con el propósito de asignar los usos del suelo autorizados para los sectores, subzonas delimitadas y descrita en el Acuerdo, se establece la siguiente clasificación:

ARTICULO 40: USO PRINCIPAL: Comprende la actividad o actividades más aptas de acuerdo con la potencialidad y demás características de productividad y sostenibilidad de la zona.

ARTICULO 41: USO COMPLEMENTARIO O COMPATIBLE: Comprende las actividades complementarias al uso principal que corresponde a la aptitud, potencialidad y demás características de productividad y sostenibilidad.

ARTICULO 42: USO RESTRINGIDO O CONDICIONADO: Comprende las actividades que no corresponden completamente con la aptitud de la zona y son relativamente compatibles con las actividades de los usos principal y complementario. Estas actividades sólo se pueden establecer bajo condiciones rigurosas de control y mitigación de impactos. Deben contar con la viabilidad y requisitos ambientales exigidos por las autoridades competentes y además deben ser aprobados por la Secretaría de Planeación Municipal, con la debida divulgación a la comunidad.

ARTICULO 43: USO PROHIBIDO: comprende las demás actividades para las cuales la zona no presenta aptitud y/o se presenta incompatibilidad con los usos permitidos.

PARAGRAFO: El Consejo Municipal de Planeación o quien haga sus veces deberá señalar las limitaciones de uso y actividad de aquellos establecimientos existentes a la sanción del presente Acuerdo, que afecten negativamente el bienestar de la comunidad y la seguridad pública, porque su localización y usos no corresponden a los permitidos en el sector; este proceso podrá llegar hasta la solicitud de traslado a zonas apropiadas, para lo cual se establece un plazo perentorio de 3 años, dando cumplimiento a las normas establecidas por las entidades correspondientes.

CLASIFICACION DE LOS USOS DEL SUELO SEGÚN SU MANEJO

ARTICULO 44: CONSERVACIÓN: Comprende aquellas zonas consideradas de vital importancia para mantener o recuperar los recursos naturales y los valores ecológicos y ambientales; generalmente en estas zonas, el bosque ha sido intervenido en forma no técnica, por tanto las acciones a desarrollar deben comprender prácticas de control, recuperación y conservación de la zona boscosa, de importancia para la

regulación hídrica de ríos y quebradas. Las actividades que se realicen deben estar orientadas al estricto cuidado y sin ninguna clase de intervención que afecte el equilibrio de los ecosistemas. Hacen parte de esta zona: el área embalsada incluyendo la cota máxima de inundación (565 metros); la vía parque Neiva-Yaguará definida con una franja de aislamiento de 20 metros de ancho a lado y lado de la carretera; los ecosistemas estratégicos; y las rondas de los ríos, quebradas, arroyos, lagos, represas o depósitos de aguas y los terrenos con pendientes superiores a 45 grados, para los cuales se han establecido una franja de protección de 30 metros de ancho a cada lado de los cauces, sean éstos permanentes o no; y en las cuales se restringe al máximo los usos, a favor de la protección de los cauces y de la no contaminación de las aguas protegidas bajo régimen jurídico especial. Además se deberán mantener áreas forestales protectoras en los nacimientos de fuentes de agua en una extensión de 100 metros a la redonda, medidos a partir de su periferia.

ARTICULO 45: RECUPERACION Y REHABILITACION AMBIENTAL

Comprende actividades correspondientes a la rehabilitación y recuperación geomorfológica y/o ambiental de ecosistemas degradados, o zonas que fueron destinadas a la explotación minera.

ARTICULO 46: AGROPECUARIO: Comprende todas las actividades agrícolas y pecuarias, buscando siempre una cobertura del suelo y buen manejo del mismo. Los usos permitidos se definen en función de sus características agrológicas y de su localización con respecto a los proyectos previstos para el ordenamiento territorial municipal.

ARTICULO 47: RECREACION Y TURISMO: Comprende actividades de recreación pasiva y activa, con posibilidad de prácticas deportivas de tipo urbano y rural, que pueden ser aprovechados con fines turísticos dadas sus características (agroturismo, ecoturismo y turismo natural).

ARTICULO 48: COMERCIAL: Comprende los establecimientos comerciales o sea aquellos destinados al intercambio de bienes y/o servicios. Se clasificarán en cuatro grupos de acuerdo a su magnitud, impacto ambiental, urbanístico y social, según la actividad y el servicio que prestan:

- **GRUPO 1:** Son los establecimientos compatibles con el uso residencial por su bajo impacto ambiental y urbanístico, tales como:

Venta de Bienes:

- a) Alimentos al detal para consumo diario de bebidas, ranchos, licores, expendio de carne y pescado, salsamentaria, tiendas de esquina y similares.
- b) Artículos farmacéuticos y cosméticos al detal: droguerías, farmacias y perfumes.
- c) Artículos de la línea múltiple y al detal: almacenes y boutiques.

Venta de Servicios:

- a) Servicios personales: salones de belleza y peluquería, agencias de lavandería y tintorería.
- b) Servicios alimenticios al detal
- c) Servicios profesionales: estudio de Arquitectos, Ingenieros, Abogados y similares, consultorios médicos, Odontólogos, y laboratorios clínicos.
- d) Servicios florales : floristerías y similares.

- **Grupo 2:** Son establecimientos no compatibles con el uso residencial por tener algún impacto ambiental y/o urbanísticos tales como:

Venta de Bienes:

- a) Artículos fonográficos: almacenes de discos.
- b) Instrumental: equipos científicos y aparatos fonográficos.
- c) Exhibición y venta de vehículos.
- d) Combustibles y similares: venta de petróleo, carbón, y estaciones de gasolina.

- e) Insumos industriales, artículos de agricultura e insumos agropecuarios.
- f) Estaciones de servicios.
- g) Artículos de ferretería

Venta de Servicios:

- a) Personales: saunas, baños turcos, academia de gimnasia y academia de enseñanza.
- b) Turísticos: hoteles, apartahoteles y residencias.
- c) Bancarios: Corporaciones de ahorro, bancos, caja de ahorros.
- d) Parqueaderos: Provisional y permanente.

- **GRUPO 3:** Son los establecimientos que en razón de la magnitud de las instalaciones y su impacto ambiental y/o urbanísticos no son compatibles con el uso residencial y requieren una localización especial, tales como:

Venta de servicios:

- a) Bodegas de almacenamiento o depósito.
- b) Curtiembres
- **GRUPO 4:** Son los establecimientos comerciales que tienen un impacto social negativo por el tipo de actividad que en ellos se desarrolla y que por esta razón tienen restricciones en su localización.
- a) Industrias Molineras y de productos químicos.
- b) Mecánica e industria pesada.
- c) Talleres de ornamentación, zapatería y carpintería.

Venta de Servicios:

- Recreativos: Griles, discotecas, bares, cantinas, cafés, casa de lenocinio, galleras y canchas de tejo.
- Turísticos: Moteles, amoblados, estaderos y similares.
- Funerarios: Salas de velación.

PARAGRAFO: Los establecimientos no compatibles con lo dispuesto en el presente artículo y que a la aprobación de éste Acuerdo ya estén en funcionamiento, no podrán realizar ensanches o ampliaciones en sus instalaciones y deberán reubicarse en las zonas establecidas para tal fin en un término no superior a tres (3) años.

ARTICULO 49: INDUSTRIAL: Comprende las actividades de manufactura y transformación de materias primas. Los establecimientos y zonas industriales o sea aquellos destinados a la explotación y tratamiento de materia prima, se clasificarán, así:

- Tipo A: Industria extractiva.
- Tipo B: Industria transformadora.

GRUPO 1: Industria considerada compatible con otros usos en razón de su bajo impacto ambiental y urbanístico. (Microempresas).

GRUPO 2: Es aquella empresa compatible con otros usos, dado su bajo impacto ambiental, pero con restricciones de localización debido a su magnitud y a la congestión peatonal y flujo vehicular.

PARAGRAFO 1: las instalaciones industriales que se ubiquen en la zona industrial deberán a toda costa evitar que las emisiones o vertimientos no causen molestias o daños a los núcleos humanos, los suelos, las aguas, la fauna, el aire o la flora del área. En todo caso, para su instalación se deberá establecer su compatibilidad con otros usos rurales aledaños.

PARAGRAFO 2: A partir de la sanción del presente Acuerdo no podrá establecerse en el territorio

municipal ningún tipo de industria clasificada como tal en este artículo, fuera del área industrial, ni se permitirá la construcción de ampliaciones para las industrias establecidas por fuera del área industrial.

ARTICULO 50: Para la clasificación de los establecimientos industriales, la Secretaría de Planeación Municipal deberá considerar las siguientes variables:

- a) Tamaño de la industria teniendo en cuenta: número de empleados, capacidad instalada, área del lote y área construida.
- b) Impacto ambiental teniendo en cuenta: consumo de servicios públicos: agua, energía y aseo.
- c) Producción de contaminantes (sólidos, líquidos, gaseosos, energéticos, térmicos, acústicos y radioactivos).
- d) Impacto urbanístico teniendo en cuenta: la generación de tráfico y la generación de usos conexos.
- e) Tipo de productos.

ARTICULO 51: ESTABLECIMIENTOS Y ZONAS INSTITUCIONALES: Las zonas o edificaciones de uso institucional o sea aquellas destinadas a la prestación, a diferentes niveles de servicios sociales, asistenciales y administrativos requeridos por la población, se clasificarán de acuerdo a su magnitud e impacto ambiental.

- **GRUPO 1:** Son aquellos compatibles con el uso residencial en razón de su bajo impacto ambiental y urbanístico, tales como: Servicios Culturales y Educativos, a excepción de universidades y similares; de culto, a excepción de cementerios.
- **GRUPO 2:** Son aquellos compatibles con el uso residencial en razón de su bajo impacto social y ambiental, aunque tienen restricciones diferenciales de localización según la magnitud del impacto urbanístico derivado, tales como: Servicios Administrativos: educativos, como Universidades y similares; sociales y asistenciales, como hospitales, similares; y servicios de seguridad según su magnitud.
- **GRUPO 3:** Son aquellos no compatibles con el uso residencial, dado el impacto ambiental que producen, por lo tanto tienen restricciones en su localización; tales como: servicios de seguridad. (instalaciones militares)

ARTICULO 52: Todos los predios que a la fecha de sanción del presente acuerdo, salvo concepto de la Secretaría de Planeación Municipal, que contengan usos institucionales en edificaciones especializadas para el fin, deberán mantener dichos usos y no podrán ser subdivididos, pudiendo desarrollar usos complementarios hasta en un 20% del área del predio, acogiéndose a las demás normas fijadas en éste acuerdo.

ARTICULO 53: ESTABLECIMIENTOS Y ZONAS RECREACIONALES: Las zonas o establecimientos recreativos o sea aquellos destinados al esparcimiento público y/o privado, se clasificarán de acuerdo al impacto ambiental, social y urbanístico, en los siguientes grupos, así:

- **GRUPO 1:** Son aquellos compatibles con el uso residencial en razón de su bajo impacto ambiental, social y urbanístico, tales como: clubes campestres, parques y zonas verdes.
- **GRUPO 2:** Son aquellos compatibles con el uso residencial en razón de su bajo impacto social y ambiental, pero con restricciones en su localización debido a su bajo impacto urbanístico tales como: centros deportivos, centros de espectáculos, clubes sociales y parques de diversión.

ARTICULO 54: Todos los predios que a la fecha de sanción al presente acuerdo, estén destinados a usos recreativos; no podrán ser subdivididos y deberán mantener su uso como tal, en la totalidad del área del predio.

ARTICULO 55: RESIDENCIAL URBANO: Comprende las diferentes formas de vivienda urbana y corresponde a las construcciones, espacios definidos para habitación familiar, y los servicios públicos y sociales requeridos para su desarrollo.

En los sectores residenciales o de vivienda se definen dos tipos de vivienda según la intensidad de uso:

1. Unifamiliar y Bifamiliar: construcción para habitación de una o dos familias en lote individual o en agrupación de viviendas.

2. Multifamiliar: construcción para habitación de tres o más familias en lote individual o en agrupación.

ARTICULO 56: RESIDENCIAL EN PARCELACIONES CAMPESTRES: Actividad destinada para la zona suburbana, en donde se debe mantener el carácter rural del predio, el uso principal y el globo de terreno como unidad indivisible. Los predios en esta zona no podrán fraccionarse por debajo de 2500 M² y su ocupación máxima será del 20 % del predio.

PARTE II COMPONENTE RURAL

ARTICULO 57: SUELO RURAL: Corresponde a las áreas del Municipio con carácter agropecuario, forestal, turístico, minero e industrial, no incluidas dentro del perímetro urbano. El sector rural en consideración a los atributos representados en las potencialidades y restricciones para el uso y aprovechamiento de los recursos naturales y del ambiente, atendiendo a su aptitud o capacidad de acogida para las diferentes actividades socioeconómicas posibles de establecer en él, y con el fin de asignar y reglamentar los usos del suelo y la acción urbanística, se subdivide en las siguientes categorías:

ARTICULO 58: SUELO SUBURBANO: Constituyen esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, siempre y cuando se garantice el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994. En esta zona la intensidad máxima de ocupación permitida será de cuatro (4) viviendas por hectárea y se deberá contar con un sistema adecuado para la captación y tratamiento de aguas residuales, que eviten la contaminación del embalse; de igual forma los residuos sólidos producidos deberán ser llevados al basurero municipal. Esta se presenta en el mapa No. 3 "división del suelo".

Los usos permitidos en estas áreas son:

- **Principal:** protección, recreación y turismo.
- **Complementario:** conservación, rehabilitación, comercio, servicios y residencial campestre individual.
- **Restringido:** agricultura, ganadería y residencial campestre agrupación
- **Prohibido:** minería, industria y los usos urbanos.

ARTICULO 59: SUELO DE PROTECCIÓN: Esta zona la constituyen los aislamientos de los ríos, quebradas y arroyos; el área de la ribera del embalse; las áreas verdes sobre las vías; las reservas forestales de La Finca San Pedro, La Cuchilla de Upar, La Loma de la Ocha y La Caja; la zona de la península que forma el embalse, por la unión de los brazos de los ríos Yaguará y el Magdalena; y el bosque natural que se encuentra localizado sobre el costado occidental de la vía Neiva - Yaguará, en la bahía formada por el embalse y la desembocadura de la quebrada Chichayaco. Esta se presenta en el mapa No. 17 "zonificación".

ARTICULO 60: PARCELACION PREDIOS RURALES: Los predios rurales no podrán fraccionarse por debajo de la extensión determinada por el municipio como Unidad Agrícola Familiar. Salvo las excepciones

que se señalan en el Artículo 45 de la Ley 160 de 1994.

ARTICULO 61: CREACION DE VEREDAS: a partir de la sanción del presente Acuerdo, se podrán constituir nuevas veredas, siempre y cuando reúnan los siguientes requisitos:

- Contar con una red vial
- Contar con un mínimo de 30 viviendas
- Tener una población mínima de 60 personas

PARTE III COMPONENTE URBANO

POLÍTICAS DE OCUPACIÓN Y EXPANSIÓN URBANA

CRECIMIENTO URBANO

ARTICULO 62: El crecimiento y desarrollo urbano en el municipio estará condicionado a la adecuada oferta de infraestructura física y equipamientos, especialmente en cuanto a los servicios públicos y el sistema vial.

ESTRATEGIAS DE OCUPACIÓN Y EXPANSIÓN URBANA

ZONIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

ARTICULO 63: ZONA URBANA: Comprende las áreas cuya aptitud y destinación por el EOTM le corresponden al uso urbano, y además cuentan con la infraestructura vial y redes de servicios públicos domiciliarios. Se encuentra delimitado por el perímetro urbano, el cual en ningún caso podrá ser mayor que el denominado perímetro de servicios públicos o sanitario. Los usos permitidos en esta zona son:

- **Principal:** residencial urbano individual y residencial urbano agrupación.
- **Complementario:** protección, conservación, recreación y turismo.
- **Restringido:** servicios y comercio
- **Prohibido:** agricultura, ganadería, porcicultura, avicultura, curtiembres, industria pesada y minería.

ARTICULO 64: PERÍMETRO URBANO: De conformidad con el artículo 4 de la Ley 12 de 1982, el perímetro urbano actual fue delimitado mediante Proyecto de Acuerdo No. 016 de Junio 10 de 1999, con la aprobación de la comisión técnica integrada por representantes del Instituto Geográfico "Agustín Codazzi", Seccional Catastro del Huila, de Planeación del departamento del Huila, de la Subdirección de Planeación de la "CAM." y de la Secretaría de Planeación Municipal. El nuevo perímetro urbano será el mismo, exceptuando el sector occidental de la vía Yaguará – Iquira, después de la quebrada Agua Dulce.

ARTICULO 65: Adóptase el perímetro Sanitario con el fin de determinar la extensión del sector urbano, la determinación de los usos del suelo y la prestación de servicios. El perímetro Urbano para el Municipio de Yaguará, es el determinado por la línea envolvente que recorre los puntos indicados en el mapa No. 18 "Básico urbano".

ARTICULO 66: El sector Urbano está conformado por las siguientes zonas, las cuales se presentan en el mapa No. 26 "zonificación urbana".

1. ZONA EN DESARROLLO URBANO: Corresponde al área urbana desarrollada actualmente o en proceso de desarrollo.

a. Tratamiento de consolidación

El Tratamiento de Consolidación es el adoptado para aquellas zonas que presentan características de desarrollo definidas y requieren normas que le permitan actualizar en el futuro sus estructuras para desarrollar nuevas funciones. Estas zonas cuentan con un trazado vial racional y servicios públicos completos, y la acción del municipio debe por lo tanto orientarse a su mantenimiento. En el municipio, estas zonas están localizadas en la calle 1ª y la calle 5ª entre carrera 9ª y un tramo de la carrera 8ª; y sobre la calle 6ª y un tramo de la calle 7ª; y calle 10ª entre las carreras 9ª y 6ª.

b. Tratamiento de Desarrollo

El Tratamiento de Desarrollo es el adoptado para las zonas que se deben incorporar al proceso de urbanización a corto plazo y comprende las zonas sin desarrollar localizadas dentro del perímetro urbano, con el fin de satisfacer las necesidades de viviendas generadas por el crecimiento poblacional. La acción de administración en estas zonas se orientará a la construcción de la vialidad y las redes de servicios públicos, y el control que asegure su ocupación según las normas vigentes. Estas áreas están definidas por el área libre que está inscrita entre el perímetro urbano y las carreras 4ª y 6ª; el área occidental de la cabecera municipal, desde la carrera 9ª hasta el costado norte y el predio comprado actualmente por el municipio para la localización de la Ciudadela San Pedro.

c. Tratamiento de Redesarrollo

El Tratamiento de Redesarrollo es el determinado para aquellas áreas que por su total inadecuación en cuanto a usos y estructuras requieren una política que proporcione el desarrollo de nuevas funciones en el área; el municipio deberá encargarse de la adecuación de estas zonas para el desarrollo turístico. Este tratamiento está dado por las zonas del embarcadero y sus áreas de influencia dentro del casco urbano, conformado por la carrera 1ª con sus zonas de parque y la zona del paseo turístico a orillas del embalse.

d. Tratamiento de Reserva Desarrollable

El Tratamiento de Reserva Desarrollable es el adoptado para aquellas zonas aptas para la urbanización que no deben incorporarse a corto plazo al desarrollo urbano. La acción de la administración municipal consistirá en desestimular su ocupación mediante la no prestación de los servicios públicos y el congelamiento de las zonas, en las cuales no se otorgará licencia de construcción hasta que el crecimiento poblacional amerite su incorporación al proceso de urbanización. Esta zona la conforman el predio "La Tenería".

e. Tratamiento de Conservación

El Tratamiento de Conservación es el adoptado para aquellas áreas o edificaciones de la ciudad, que por su grado de homogeneidad en uso y/o estructura o por su destacado valor ambiental, histórico y arquitectónico, deben tener normas que preserven dicho usos y/o estructuras. La administración municipal deberá velar por su conservación evitando el establecimiento por parte de particulares de cualquier construcción o explotación de los recursos naturales que encierran, así como la emisión de sustancias que produzcan su contaminación. Las áreas con tratamiento de conservación se clasifican así:

- Conservación Histórica: la Casa de Adriano Perdomo, la Casa de Jaime Lara y la escuela Santa Ana.
- Conservación Arquitectónica y Urbanística: el templo de la Parroquia Santa Ana, el parque Angel María Paredes, el parque plaza Santa Bárbara, Avenida Obrero, el perfil de la plaza principal y las viviendas construidas en adobe y teja de barro.
- Conservación Ambiental: está dado por las orillas del embalse, las zonas arborizadas urbanas y las franjas de terreno que bordean los causes de las quebradas La Mochila, Agua Dulce y Agua Hedionda; que son de uso público y forman parte del equipamiento recreativo. Estas zonas tendrán a cada lado de sus causes, una franja de protección de 30 metros medidos a partir del nivel máximo de las aguas.

PARÁGRAFO: Las construcciones cuyos valores arquitectónicos y urbanísticos no son de estricta conservación y se hallen dentro o fuera de la zona urbana se pueden someter a adecuación y/o

modificaciones menores, pero deben mantener características volumétricas, constructivas y urbanísticas acordes al área tradicional del municipio. Para determinar tal condición se faculta a la Secretaría de Planeación Municipal.

ZONA DE EXPANSIÓN URBANA

ARTÍCULO 67: Constituido por la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del Esquema de Ordenamiento. Esta zona deberá ser tratada como Reserva Desarrollable. Ver mapa No. 26 “zonificación urbana”.

ZONA PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN AMBIENTAL

ARTÍCULO 68: Comprende las áreas de interés paisajístico y ambiental, como las rondas de las quebradas, las riberas del embalse y las zonas arborizadas urbanas. Ver mapa No. 26 “zonificación urbana”.

ZONA HISTÓRICA Y CULTURAL

ARTÍCULO 69: Comprende las calles, plazas, instituciones educativas y viviendas; y sus construcciones serán objeto de restauración, rehabilitación, protección y conservación, de los valores y estilos arquitectónicos de conformidad con las normas vigentes. Se identifica en el mapa No. 23 “patrimonio cultural”.

ZONA DE AMENAZAS NATURALES

ARTÍCULO 70: Se consideran zonas de amenazas naturales las que representan alto riesgo, como se indican en el mapa No. 25 “amenazas naturales”. Para estas zonas se restringe totalmente el desarrollo urbano.

EL ESPACIO PÚBLICO

ARTÍCULO 71: Entiéndese por espacio público el conjunto de inmuebles públicos y elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas, que trascienden por tanto los límites de los intereses individuales de los habitantes. Se establece como espacio público el presentado en el mapa No. 22 “equipamientos y espacio público”.

ARTÍCULO 72: Al espacio público de la zona del puerto (cra.1ª.) se le dará un tratamiento especial, debido a las actividades que se llevan a cabo en este sector; por tanto para la realización de las actividades comerciales se permitirá la ocupación de 5 metros lineales medidos a partir de los paramentos de las edificaciones, para los cuales se deberá pagar por dicha ocupación; de igual forma deberán existir andenes de 3.0 metros que incluyen una franja arborizada de 1.50 metros; como también una bahía de parqueo de 2.50 metros sobre el costado oriental de la carrera primera, a excepción del acceso principal al bulevar el puerto. En las demás vías aledañas al puerto queda rotundamente prohibido el parqueo.

PARAGRAFO: a partir de la sanción del presente Acuerdo, los propietarios de estos establecimientos comerciales, tendrán un plazo máximo de cuatro (4) años para despejar la totalidad del espacio público invadido. Para ello la administración de turno deberá presentar un proyecto para la recuperación de esta zona, solucionando de esta manera dicho problema.

ARTÍCULO 73: El destino de los bienes de uso público en el espacio público en áreas urbanas, suburbanas y rurales no podrá ser variado sino por el Concejo, a iniciativa del Alcalde y la comunidad, siempre y cuando sean canjeados por otros de iguales características.

Los parques y las zonas verdes que tengan el carácter de bienes de uso público, así como las vías públicas, no podrán ser encerrados en forma tal que priven al ciudadano de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito.

ARTÍCULO 74: El Municipio podrá crear, de acuerdo con su organización legal, entidades que serán responsables de administrar, desarrollar, mantener y apoyar financieramente el espacio público, el

patrimonio inmobiliario y las áreas de cesión obligatoria para vías, zonas verdes y servicios comunales. Así mismo, podrán contratar con entidades privadas la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico de los bienes anteriores.

Cuando las áreas de cesión para zonas verdes y servicios comunales sean inferiores a las mínimas exigidas por las normas urbanísticas, o cuando su ubicación sea inconveniente para la ciudad, se podrá compensar la obligación de cesión, en dinero, de acuerdo a su valor comercial o en otros inmuebles equivalentes, en los términos que reglamente el Concejo. Si la compensación es en dinero, se deberá asignar un valor a los mismos fines en lugares apropiados. Si la compensación se satisface mediante otro inmueble, también deberá estar ubicado en un lugar apropiado.

Los espacios integrantes del espacio público según la definición anterior (aislamientos laterales, paramentos, retrocesos de las edificaciones, etc.) no podrán ser compensados en dinero ni canjeados por otros inmuebles.

ANDENES

ARTICULO 75: Deberán construirse por los propietarios de las viviendas, de acuerdo con las dimensiones y calidad requeridas en el certificado de hilos y niveles, dado por el **Secretaría de Obras Públicas Municipal**.

ARTICULO 76: Todo andén deberá poseer las siguientes características:

- La pendiente transversal de los andenes será como mínimo de 0.5% y como máximo el 2%. La altura de los andenes con relación a la calzada será de 17 centímetros.
- Los andenes se harán en concreto con un mínimo de espesor de 10 cm, los materiales a usarse deberán ser antideslizantes para pendientes longitudinales del 5% o menores; para pendientes mayores, se exigirá andenes en concreto estriado.
- En los sectores de esquina el andén tendrá siempre forma circular.
- Los andenes deberán adecuarse, diseñarse y construirse de manera que facilite el acceso y tránsito seguro, de las personas con limitaciones físicas.

PARAGRAFO 1: En las calles con pendientes iguales o superiores al 10% el andén deberá construirse en forma de escalinatas. El proyecto de ésta deberá tener el visto bueno de la Secretaría de Planeación Municipal.

PARAGRAFO 2: Bajo el área de cesión de andén especificada por el certificado de hilos y niveles, no se permitirá ningún tipo de construcción u ocupación. Quienes a la sanción del presente acuerdo estén ocupando dicha cesión tendrán un plazo perentorio de tres (3) meses para despejar el andén.

PARAGRAFO 3: Sobre los andenes no podrán ubicarse obstáculos que estén por fuera de los paramentos de la edificación: escaleras, avisos, señales y similares.

ARTICULO 77: No se permitirá el rompimiento de los andenes con el fin de crear escalinatas o rampas para dar acceso a locales o garajes que estén por debajo del nivel del andén reglamentario.

PARAGRAFO 1: Se permitirá el rompimiento de andenes con el fin de dar acceso a garajes o parqueaderos sólo en una longitud de 40 cm, a partir del borde exterior del sardinel para lograr pequeñas rampas.

ARTICULO 78: La Secretaría de Planeación Municipal y la Secretaría de Obras Públicas Municipal serán los encargados de controlar las construcciones de los andenes y quedarán autorizado para exigir el levantamiento, separación y construcción de los mismos cuando estos no cumplan con los requerimientos establecidos y además ordenar su construcción donde no los hubiere.

AVISOS, VALLAS Y PASACALLES

ARTICULO 79: Aviso es toda propaganda, anuncio o advertencia, de los bienes comerciales, culturales, turísticos y de servicios, que coloquen en los frentes de las edificaciones o en cualquier apoyo o estructura empleada para tal efecto en predios o lugares visibles, en tableros, placas, vidrios, tablas, vallas, etc; ya sean grabados, pintados, luminosos, iluminados reflectantes, impresos, grabados, etc.

ARTICULO 80: Se prohíbe pintar o colocar avisos sobre cerramientos o cercas de predios construídos o no construídos, en árboles, postes, andenes, calzadas, separadores, zonas verdes o en cualquier elemento o espacio público, exceptuándose las señales de tránsito, nomenclatura urbana y los avisos permitidos por la empresas de servicios públicos cuando se justifique que no hay otro lugar para su ubicación.

PARAGRAFO: Se prohíbe deformar o alterar elementos naturales como piedras, rocas, peñascos, praderas y árboles, con pintura o cualquier otro medio para fines publicitarios o de propaganda en general.

ARTICULO 81: No se permitirán avisos comerciales en los monumentos históricos o artísticos; templos, ni aquellos inmuebles señalados por el Secretaría de Planeación Municipal como de carácter histórico.

ARTICULO 82: No se permitirá la colocación de avisos en áreas destinadas a andenes públicos cuando se constate su inconveniencia para el normal tránsito de peatones.

ARTICULO 83: No se permitirá la colocación de avisos en las vías escénicas y vías especiales o lugares panorámicos de la ciudad (vía parque).

ARTICULO 84: En las vías que bordean la represa de Betania y sobre el costado de la misma no se permitirá colocar ningún tipo de vallas o anuncio. En otras vías se podrán colocar vallas o anuncios a una distancia de treinta (30) metros mínimo del eje de la vía, y una separación entre valla y valla de doscientos (200) metros.

PARAGRAFO: Se deberán retirar las vallas y anuncios que se consideren antiestéticos y limpiar los elementos naturales que hayan sido pintados con fines publicitarios o de propaganda en general, en un plazo no mayor de seis (6) meses a partir de la sanción del presente acuerdo.

ARTICULO 85: La Secretaría de Planeación Municipal dará aprobación al tamaño, localización y demás características de los avisos y vallas, la cual será requisito previo e indispensable junto con el pago de impuestos para la tramitación del permiso de funcionamiento.

ARTICULO 86: Las dimensiones máximas de los pasacalles serán de siete (7) metros de largo por un (1) metro de ancho. Su localización será determinada en todos los casos por La Secretaría de Planeación Municipal. La altura mínima de la colocación será igual al ancho de la calzada sobre la que se coloque el pasacalle.

ARTICULO 87: Para efectos de la tramitación del permiso de colocación del pasacalle, el interesado deberá presentar solicitud por escrito, indicando donde desea colocar el pasacalle y la Secretaría de Planeación Municipal en los próximos tres (3) días hábiles del recibo de la solicitud, deberá emitir concepto aprobando, modificando o negando la solicitud.

El tiempo máximo de permiso para la colocación de los pasacalles, será de veinte (20) días contados a partir del día en que se instalen.

ARTICULO 88. La Administración Municipal se reserva el derecho de dejar para su utilización un 25% del área de cualquier tipo de valla, para mensajes de carácter cívico.

ARTICULO 89: La Secretaría de Planeación Municipal podrá ordenar el retiro de cualquier tipo de aviso cuando no se ciña a los reglamentos, no cumpla con su función, esté mal tenido, esté causando problemas de visibilidad o encierre peligro para personas o vehículos o produzca un aspecto estético desagradable en

el sector.

ARTICULO 90: Los avisos y vallas nuevas que no se ajusten a las disposiciones anteriores sobre la materia, tendrán un plazo de tres (3) días a partir de la vigencia del presente código, para adaptarse a las mismas o para suprimirse según el caso.

PARASOLES

ARTICULO 91: Para efectos del presente código, entiéndase como parasol todo elemento que estando ubicado fuera del paramento de la construcción, y sobrepasando la fachada, de tal forma que de protección de la lluvia o del sol y no forme parte integral de la edificación.

ARTICULO 92: Suspéndase la colocación de los parasoles en el centro de la ciudad y en todas aquellas vías cuyas edificaciones carezcan de aislamiento (antejardín) y zonas verdes.

ARTICULO 93: En aquellas zonas donde las vías tengan un ancho mayor de siete (7) metros y sus edificaciones posean un aislamiento (antejardín) de la zona de circulación (andén) mayor o igual a dos (2) metros, se permitirá la colocación de parasoles las $\frac{3}{4}$ partes de las zonas de aislamientos (antejardín).

ARTICULO 94: Las edificaciones que carezcan de voladizo y no posean zonas de aislamientos, se le permitirá colocar una protección o alero que deberá tener cincuenta (50) centímetros de protección como máximo y una altura no inferior a 2.50 metros.

ARTICULO 95: La Secretaría de Planeación Municipal, podrá ordenar el retiro de cualquier tipo de parasol, cuando no se ciña al reglamento, ni cumpla con su función, esté mal tenido, esté causando problemas de visibilidad o encierre peligros para personas o vehículos o produzcan un aspecto desagradable en el sector.

PROTECCION DEL PAISAJE

ARTICULO 96: Ningún árbol o planta en zona verde o libre, pública o privada podrá derribarse, ni mutilarse, a menos que sea necesario por razones de seguridad. En tal caso se hará la solicitud a la Dirección de la UMATA Municipal, la cual se asesorará de las personas o entidades que considere conveniente para dar o negar la autorización.

PARAGRAFO 1: Cuando sin ninguna autorización se tumbe o deteriore un árbol, el responsable del hecho se hará acreedor a las sanciones Nacionales o Municipales estipuladas por tal efecto.

PARAGRAFO 2: Se prohíbe rotundamente la tala en lugares de paisaje que merezcan protección.

PARAGRAFO 3: Toda cobertura vegetal intervenida con el objeto de explotaciones petrolíferas, deberá ser restaurada.

ARTICULO 97: Frente a toda nueva edificación deberá plantarse por lo menos un árbol, con el fin de mantener en los nuevos desarrollos las excepcionales condiciones ambientales de las zonas consolidadas.

ARTICULO 98: Las quemas como sistemas de explotación agropecuaria sólo podrán efectuarse con permiso previo del Alcalde Municipal, el cual sólo lo concederá a virtud de concepto favorable del Director de la UMATA Municipal.

ARTICULO 99: Se prohíbe o se restringe en las zonas aledañas a las fuentes o depósitos de agua, el ejercicio de actividades, tales como vertimientos de aguas negras, uso de fertilizantes o pesticidas, cría de especies de ganado depredador y otros similares.

PARAGRAFO 1: Los residuos procedentes de la operación de aplicación de plaguicidas y fertilizantes, no deberán ser vertidos directamente a cursos reservorios de agua, al suelo o al aire. Su control estará a cargo de la UMATA.

PARAGRAFO 2: Las actividades que se distribuyen alrededor del embalse, deben realizarse de tal manera que la emisión de contaminantes sea inferior a la capacidad de asimilación de este.

ARTICULO 100: Se prohíbe la localización de cualquier uso agropecuario dentro del perímetro urbano, como también el colocar letrinas directamente sobre fuentes de agua y/o disposición de excretas de origen animal.

PARAGRAFO : quienes a partir de la sanción del presente Acuerdo realicen actividades agropecuarias dentro del perímetro urbano, tendrán un plazo no mayor de dos (2) años para trasladar estos tipos de usos a la zona rural.

INFRAESTRUCTURA FÍSICA Y EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

SISTEMA VIAL MUNICIPAL

ARTICULO 101: El sistema vial municipal está conformado por el conjunto de vías que integran la red o malla que permite la intercomunicación vial al interior y al exterior del municipio, hacen parte de éste, el sistema vial urbano y el sistema vial rural. En los componentes urbano y rural de este esquema, se establecen y se adoptan respectivamente el plan vial urbano y el plan vial rural.

ARTICULO 102: El sistema vial municipal (ver mapa No. 20 “red vial y plan vial”) está conformado por:

- Las vías regionales secundarias
- Las vías veredales
- Las vías urbanas

ARTÍCULO 103: PLAN VIAL URBANO: Para obtener una adecuada intercomunicación de la zona urbana, se adopta el plan vial presentado en el plano del plan vial. Las vías existentes en el Municipio mantendrán el carácter de la malla y se interrelacionarán con las vías regionales y las que se proponen para los nuevos desarrollos.

ARTICULO 104: Las vías del Plan Vial del Municipio son de obligatoria construcción según prioridades que determine el desarrollo del sector Urbano y de acuerdo al Plan de Desarrollo.

ARTICULO 105: La parte de afectaciones a construcciones de estas vías cuyos recorridos existen sin los anchos previstos en este Acuerdo, mantendrán sus actuales especificaciones hasta tanto se determine la construcción integral de las vías como prioritaria, o se planteen nuevas edificaciones, para las cuales se exigirá el retroceso necesario, previo estudio de menor afectación posible. Para los nuevos desarrollos se exigirá el ancho mínimo que se requiera.

ARTICULO 106: Toda urbanización que se adelante en las áreas no desarrolladas, deberá prever un sistema vial local que se integre a la malla actual y a la propuesta en el Plan Vial, asegurando el acceso a todos los lotes previstos. No se permitirán vías con anchos menores a los establecidos en el presente acuerdo, según la función que prevea el diseño del desarrollo propuesto.

PARÁGRAFO: Los terrenos requeridos para la construcción de las vías del sistema vial, mencionadas en el artículo anterior, serán cedidos gratuitamente al Municipio por el urbanizador, quien entregará las vías totalmente pavimentadas, con andenes, sardineles, sumideros y zonas verdes arborizadas. Las especificaciones técnicas de diseño serán dadas por la Secretaría de Planeación Municipal.

ARTICULO 107: Adicional a las anteriores cesiones y cuando el predio a desarrollar, está afectado por vías del Plan Vial, el urbanizador está obligado a ceder gratuitamente al Municipio, las zonas producto de esta afectación, hasta un 7% del área total del lote; si la afectación es mayor, la adquisición del excedente se hará por negociación con el Municipio o por expropiación según lo indicado en la Ley.

ARTICULO 108: Cuando se realice un nuevo desarrollo en el sector de expansión urbana y el sector rural, deberá preverse la prolongación del corredor de las vías del Plan Vial con el objeto de evitar dificultades en el desarrollo del sistema vial futuro y la integración de dichas áreas.

ARTICULO 109: La obtención de los terrenos necesarios para el desarrollo del Plan Vial, se hará por intermedio de los siguientes procedimientos:

- Por cesión obligatoria, al desarrollar los predios aledaños.
- Por expropiación según lo determina la Ley.
- Por enajenación voluntaria o compra directa, cuando el área de cesión obligatoria sea menor de lo requerido para el desarrollo de las vías.

PARÁGRAFO: La adquisición de estos terrenos se ajustará al orden de prioridades, que establezca la Administración para la realización de las obras y previo concepto favorable de la Secretaría de Planeación.

ARTICULO 110: Las obras correspondientes al Plan Vial serán adelantadas por el Municipio y su costo se recuperará por el sistema de contribución por Valorización, de acuerdo al Estatuto de Valorización vigente.

ARTICULO 111: Facúltese al Alcalde Municipal para contratar los estudios necesarios para el diseño de las vías del Plan Vial y las intersecciones requeridas según lo previsto en el presente Acuerdo.

ARTICULO 112: La Administración Municipal adelantará los estudios relacionados con la organización del tráfico dentro del área urbana, establecerá la señalización requerida y las áreas de parqueo sobre vías según los siguientes criterios:

- Cantidad y flujo de tráfico
- Ancho de vías y características de su diseño
- Preservación del área de conservación y las áreas residenciales
- Características de los usos según sectores y generación de tráfico vehicular y peatonal.

ARTICULO 113: Cuando la construcción de una obra contemplada dentro del plan vial, involucre la instalación de redes de servicios públicos, su costo se sumará a la inversión para los efectos de recuperación.

La Secretaría de Planeación Municipal en coordinación con la Oficina de Servicios Públicos, fijarán por resolución las normas técnicas para la construcción de las vías y las redes de servicios públicos.

PARÁGRAFO: La Secretaría de Obras Públicas se encargará de la coordinación de las obras a que haya lugar para evitar costos adicionales por construcción de redes.

NOMENCLATURA

ARTICULO 114: La Secretaría de planeación municipal asignará la nomenclatura urbana correspondiente.

PARAGRAFO: FIJACIÓN DE NOMENCLATURA: La fijación de la nomenclatura es un oficio de la Secretaría de Planeación Municipal, mediante el cual expedirá el reglamento correspondiente, definirá la nomenclatura vial y de cada predio urbano y expedirá las certificaciones correspondientes, cuando éstas le sean solicitadas por el interesado, quien debe presentar el recibo del impuesto predial del año en curso.

SISTEMA MUNICIPAL PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS SOCIALES

ARTICULO 115: Los servicios sociales: salud, educación, cultura, recreación y deporte, se organizarán como un sistema para su prestación satisfactoria, el cual estará conformado por su infraestructura física o instalaciones, y el manejo o funcionamiento mediante programas y proyectos.

SISTEMA MUNICIPAL PARA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS DOMICILIARIOS

ARTÍCULO 116: Los servicios domiciliarios: agua potable, alcantarillado, aseo público, energía eléctrica, telecomunicaciones y gas domiciliario, se organizarán como sistemas para su prestación, los cuales estarán conformados por su infraestructura física y por el manejo o funcionamiento.

ARTICULO 117: Toda edificación, concentración de edificaciones o desarrollo urbanístico, localizado fuera del radio de acción del perímetro sanitario o de servicios públicos, deberá dotarse de un sistema sanitario de disposición de excretas, acueducto y alcantarillado particular, al igual que de un sistema adecuado de tratamiento de aguas residuales.

PARAGRAFO: Sé prohíbe la descarga de residuos líquidos en las calles y calzadas.

SISTEMA MUNICIPAL DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

ARTÍCULO 118: Los equipamientos o servicios colectivos están constituidos por las plazas de mercado, mataderos, cementerios, templos, bomberos y organismos de socorro.

Para su adecuada prestación requieren de una evaluación y proyección con funcionalidad espacial, con el fin de alcanzar cobertura geográfica y/o poblacional total, y con la mejor calidad posible.

ARTICULO 119: Todos los animales a sacrificar serán sometidos a inspección sanitaria antes del sacrificio en los corrales del matadero. Sólo se permitirá iniciar el sacrificio cuando la autoridad sanitaria oficial competente lo autorice.

PARAGRAFO: Los animales se deberán lavar antes del sacrificio; todo matadero deberá disponer de las instalaciones apropiadas para tal fin.

SISTEMA MUNICIPAL DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

ARTÍCULO 120: Los programas de vivienda de interés social estarán encaminados a la construcción y mejoramiento de vivienda en coordinación con el gobierno nacional y departamental. Los programas de vivienda de interés social se localizarán en las zonas de expansión urbana.

PARAGRAFO: los actuales programas de vivienda de interés social se declaran como proyectos de desarrollo y construcción prioritaria.

NORMAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS

ARTICULO 121: Serán objeto de prestación obligatoria de servicios públicos por parte del Municipio, sólo aquellos predios que se desarrollen según normas establecidas por el presente Acuerdo.

NORMAS URBANISTICAS GENERALES

ARTICULO 122: TAMAÑO DEL LOTE, dentro del territorio municipal no se permiten subdivisiones de las cuales resulten predios con áreas o frentes menores de los específicamente indicados en cada uno de los sectores. Los predios con áreas o frentes inferiores a los señalados, existentes con escrituras anteriores a la sanción del presente Acuerdo, se regirán por las mismas normas urbanísticas y las normas volumétricas se aplicarán como caso especial.

ARTICULO 123: El lote mínimo está referenciado de acuerdo a las normas y al sector donde se ubique. La Secretaría de Planeación Municipal podrá aprobar subdivisiones cuando éstas cumplan con las condiciones del presente Acuerdo.

LOTES INDIVIDUALES URBANOS

ARTICULO 124: Areas y frentes de lotes: en las áreas de tratamiento de consolidación, redesarrollo y

conservación, el área mínima del lote será de 150 metros cuadrados con frente mínimo de ocho (8) metros.

ARTICULO 125: En las áreas con tratamiento de desarrollo, el área mínima de lote será de 120 metros cuadrados, con frente mínimo siete (7) metros.

PARAGRAFO 1: No se permitirán subdivisiones, englobes, ni reloteos que den origen a lotes inferiores establecidos en los artículos anteriores.

PARAGRAFO 2: Estas áreas de lotes serán las mínimas para cualquier uso.

ARTICULO 126: Alturas : Se establecen como alturas máximas de construcción las siguientes:

- Un piso..... a cumbre 6 metros
- Dos pisos..... a cumbre 8 metros
- Tres pisos..... a cumbre 12 metros

PARAGRAFO 1: Las construcciones de tres pisos sólo se permitirán en la zona de tratamiento de redesarrollo.

PARAGRAFO 2: Los altillos, áticos, cornisas, tanques, chimeneas, ventilaciones y otros elementos utilitarios o decorativos deberán incorporarse en concordancia con la volumetría general del proyecto.

PARAGRAFO 3: Para instalaciones o construcciones especiales que requieran para su correcto funcionamiento de una mayor altura en la cumbre, se deberá formular la respectiva consulta en la Secretaría de Planeación Municipal.

ARTICULO 127: AISLAMIENTOS: los cuales tendrán el carácter de mínimos.

- De predios vecinos: Cuando se exijan, serán proporcionales a la altura permitida.
- De vías locales: Donde se exijan, serán proporcionales a la altura permitida, al ancho de la vía y serán tratados como antejardines, empedrados y arborizados.
- De vías del plan vial: Serán proporcionales al ancho de la vía. Su tratamiento será igual a los existentes sobre vías locales.
- Posteriores : Serán proporcionales al tamaño del lote y las alturas de las edificaciones permitidas.

PARAGRAFO: En las edificaciones donde se autorice comercio en primer piso, se podrán tratar como zona dura a continuación del andén, hasta un máximo de 50%. No podrán ser ocupados por construcciones.

ARTICULO 128: PATIOS: el área mínima será de doce (12) metros cuadrados con lado no menor de tres (3) metros.

ARTICULO 129: VOLADIZOS

- Sobre vías: Los indicados serán los máximos.
- Laterales : Los indicados serán los máximos. No se permiten dentro de los aislamientos.
- Posteriores: Los indicados. No se permiten dentro de los aislamientos posteriores menores de 5 metros.

ARTICULO 130: EMPATES: Cuando se desarrollen construcciones contiguas o en serie, deberá existir una solución de continuidad en las alturas, paramentos y voladizos, para conservar la armonía general y los perfiles urbanos. Las nuevas construcciones ubicadas en cualquiera de los sectores urbanos deberán empatar recíprocamente con los paramentos y alturas de las construcciones vecinas preexistentes.

ARTICULO 131: DENSIDAD MAXIMA: Se expresa en número de viviendas por unidades de área (lote, fanegada o hectárea) siempre en su cantidad máxima. Para el municipio la densidad máxima será de 30 viviendas por hectárea.

ARTICULO 132: INDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN: Se hará explícito para todos los sectores y será aplicable a todos los usos permitidos. Para el municipio el índice máximo de construcción será del 90% del área del lote.

ARTICULO 133: CESIONES PUBLICAS: Todo lote en proceso de urbanización deberá contemplar diferentes modalidades en este tipo de cesiones, a saber:

- **Para vías locales públicas:** Es obligatorio la cesión del área requerida para la construcción de las vías vehiculares y peatonales que permitan el adecuado acceso al desarrollo propuesto, estas deberán ser apropiadas, suficientes y acordes con sus densidades y usos. Deberá existir la conexión y continuidad con la red del Plan Vial general existente o planeado para el futuro desarrollo de nuevos proyectos, y sus usos. La Secretaria de Planeación podrá establecer procedimientos de negociación y canje para regular el perímetro de los lotes o vías por desarrollar.
- **Para vías del Plan Vial y/o áreas destinadas a la provisión de servicios públicos municipales** tales como: colectores, redes primarias de acueducto y otros; el urbanizador está en la obligación de ceder el área al Municipio en forma gratuita y por escritura pública las franjas afectadas por estos conceptos, si son iguales o menores del 5% del área total del lote. Si el área de afectación supera este porcentaje, el Municipio procederá a negociar el excedente por su valor comercial. En caso de no ser necesaria la cesión, el propietario podrá otorgar al Municipio, en forma gratuita y por escritura pública la servidumbre correspondiente. Las cesiones públicas obligatorias o servidumbres deberán ser propuestas por la Secretaria de Planeación Municipal, quien, al expedir la respectiva demarcación, tendrá en cuenta el uso público al cual serán destinadas, su facilidad de acceso, construcción y mantenimiento y se podrán proponer procedimientos de negociación o canje para regularizar su perímetro y ordenar su establecimiento.
- **Para zonas verdes y comunales a escala municipal (cesión pública):** Deberá ceder un porcentaje del área total del lote, equivalente al 20 % de área, las cuales estarán definidas en la demarcación que expida la Secretaria de Planeación. Si las superficies resultantes no pueden ser utilizadas en beneficio de la comunidad debido a su ubicación o tamaño insuficiente, su valor acordado deberá depositarse en el **BANCO DE TIERRAS**.

ARTICULO 134: CESIONES COMUNALES: En el caso de desarrollo de viviendas unifamiliares o bifamiliares por agrupación, el área privada comunal no podrá ser inferior al 35% del área del lote para viviendas multifamiliares en agrupación, el área privada no podrá ser inferior al 50% del área del lote. Estas áreas serán destinadas a la recreación, senderos, accesos a parqueaderos, establecimientos, servicios comunales y actividades comunitarias propias de las áreas residenciales, deberán incluirse como tales en el reglamento de copropiedad, en el cual se indicará su uso, forma de mantenimiento y características del usufructo privado. Se deberá procurar que en el sistema de agrupaciones, las Cesiones Comunales no sean el residuo resultante después de la implantación de las construcciones en el terreno, su desarrollo deberá obedecer a un plan que permita el diseño de espacios aptos para el deporte reglamentario o el esparcimiento con generosidad en sus áreas.

PARAGRAFO: OTROS SERVICIOS COMUNALES: Toda agrupación o multifamiliar que albergue 10 o más viviendas deberá estar dotado, como mínimo, de una Oficina de Administración y un Salón Comunal, los cuales deberán localizarse en la cercanía de la entrada al conjunto habitacional. Las áreas globales correspondientes serán:

- 1.2 M² de Oficinas de Administrador por cada unidad de vivienda
- 2.50 M² de Salón Comunal por cada unidad de vivienda con sus respectivos servicios sanitarios.

Estas áreas serán de la copropiedad y no podrán enajenarse, su área es contabilizable como construida

e incide en los índices de ocupación y construcción.

ARTICULO 135: VIVIENDA CELADOR, Será contemplada como área construida, deberá por lo tanto ser tenida en cuenta para la liquidación de todos los impuestos pertinentes.

a- En el sector rural: Deberá estar incorporada al diseño general y a la copropiedad, no se podrá enajenar. Área máxima 50M².

b- En el sector urbano: Deberá estar incorporada al diseño general a la copropiedad y preferiblemente a la volumetría. No se podrá enajenar, área máxima 50M².

PARAGRAFO: Toda agrupación o multifamiliar que albergue 6 o más viviendas deberá tener una portería en su acceso principal, área máxima 15M².

ARTICULO 136: Las empresas de servicios públicos para efectos de la revisión, reparación o modificaciones de sus servicios tendrán libre acceso a los terrenos o bienes de propiedad privadas, tanto individual, como comunal por las cuales crucen redes del alcantarillado, acueducto, energía eléctrica, teléfonos y gas. Previa autorización de su propietario.

ARTICULO 137: CERRAMIENTO DEL PREDIO, Todos los predios dentro del municipio deberán estar amojonados, determinados y definidos por cerramientos, acordes con las escrituras vigentes y de común acuerdo entre los propietarios.

- En el sector urbano: Hacia las vías, cerramientos transparentes en un 90% hacia otros predios: con muros de altura mínima de 2.25 metros..
- En el sector rural: Cercas transparentes - Arborización en los linderos.
- Otros: Algunas actividades podrán requerir cerramientos totales no transparentes por razones de seguridad, intimidad u otras, se requiere estudio y aprobación por parte de la Secretaría de Planeación.

ARTICULO 138: PUESTOS PARA VEHICULOS, Deberán ubicarse dentro del predio, pueden ser cubiertos o al aire libre. Deberán tener fácil acceso y podrán ubicarse en sótanos o semisótanos en caso de multifamiliares u otros usos.

NORMAS DE CONSTRUCCION

ARTICULO 139: El objetivo de estas normas es establecer delineamientos racionales que garanticen la seguridad y la salud de los usuarios de las edificaciones. Por lo tanto toda construcción que se inicie desde el momento que comience a regir el presente Reglamento, deberá cumplir con los requisitos que se fijan a continuación para las diferentes etapas.

PARAGRAFO: las edificaciones públicas y privadas al servicio público deberán adecuarse a personas con limitaciones físicas, síquicas y sensoriales, según lo establece la Ley 361 de 1997.

ARTICULO 140: ESTUDIOS PRELIMINARES: Se harán los estudios necesarios que permitan un conocimiento, lo más real posible, de las condiciones fisiográficas y geotécnicas del área donde se adelantará la construcción.

Según la categoría de la obra será necesaria la intervención de técnicos especializados que marquen las pautas en cuanto a bases de cálculos y condiciones especiales de construcción, si las hubiere, calidad y comportamiento del suelo.

Son de obligatorio cumplimiento todos los criterios de diseño consignado en el decreto 1400 de 1984 para zonas de riesgo sísmico alto, tanto de las construcciones en altura como en las de 1 y 2 pisos.

ARTICULO 141: EXCAVACIONES: Deberán tenerse en cuenta como mínimo las siguientes normas:

a. Protecciones: Toda excavación deberá ofrecer la protección necesaria y suficiente para prevenir peligros para la vida de los trabajadores, transeúntes, edificios y propiedad pública adyacente a dicha excavación.

b. Daños: Todo daño a las propiedades vecinas o a la propiedad pública causado por las excavaciones durante la construcción y originado por ella, será reparado por la persona o entidad responsable de la construcción.

ARTICULO 142: CIMENTACIONES

Ensayo de suelos: En edificios de cuatro (4) pisos o más de altura, deberá determinarse la capacidad de soporte del terreno mediante sondeos y pruebas de suelos certificados. El número mínimo de perforaciones será de tres (3) en el área total del terreno de las que a juicio del especialista se requieran.

En edificios de uno hasta tres (3) pisos, con condiciones de cargas normales, se procederá a un examen visual de las capas de terreno en excavaciones de prueba. En casos dudosos deberán hacerse pruebas simples de campo, tales como ensayo de carga directa sobre placa de acero ó ensayo de penetración dinámica.

Si después de proceder en la forma indicada, existieran dudas con respecto a la capacidad portante del suelo, deberá acudir a un especialista en la materia.

ARTICULO 143: ESTRUCTURA DE HORMIGON: Se adopta lo indicado en el Código Colombiano de Construcciones Sismo - Resistentes, Decreto 1400 de 1984; teniendo en cuenta que la zona del perímetro urbano de Yaguará se encuentra clasificado dentro de aquellas que poseen alto riesgo sísmico.

ARTICULO 144: MANPOSTERIA COMUN

a. Calidad: Toda mampostería deberá construirse con ladrillo que cumpla como mínimo con las siguientes especificaciones:

- 1.- Resistencia a la comprensión 30 Kg/cm² como mínimo.
- 2.- Absorción del 12 % y el 20% lo cual garantiza una buena adherencia del mortero.
- 3.- La calidad, el peso y las dimensiones de los ladrillos deberán ser uniformes.

b. Dimensiones mínimas: La dimensión mínima para un muro de carga será de quince (15) centímetros sin incluir revestimientos. Se exceptúan las construcciones de un piso y altura menor de dos con sesenta (2.60) metros, en donde los muros de carga podrán ser de doce (12) centímetros.

Las paredes divisorias no sometidas a carga, tendrán un espesor mínimo de diez (10) centímetros, sin incluir revestimientos.

c. Apoyos laterales: Los muros de mampostería deberán tener un apoyo en ángulo recto con intervalo no mayores de 20 veces el espesor del mismo. El apoyo puede ser vertical por muros transversales, columnas o contrafuertes.

d. Trabas de muros: Todo muro de mampostería que encuentre o intercepte a otro deberá estar debidamente trabado o anclado.

e. Columnas de amarre: Son elementos verticales reforzados que confinan los muros de las edificaciones.

Deberán cumplir con los siguientes requisitos:

Area mínima : Doscientos (200) centímetros cuadrados
Dimensión mínima : El ancho del muro
Refuerzo mínimo : Flejes Ø ¼ cada 20 centímetros

Estas columnas deberán ir de la viga inferior a la superior y su refuerzo debe estar debidamente anclado.

f. Vigas de amarre: Son elementos horizontales reforzados que sirven para amarrar entre sí los muros de las edificaciones obligándolos a trabajar como un conjunto. Deben construirse en las cimentaciones, en los entrepisos y en los enlaces de cubiertas con las siguientes especificaciones como mínimo:

Ancho mínimo : El del muro
Refuerzo mínimo : longitudinal 4 Ø 3/8 , flejes de Ø ¼ cada 20 cm.

Las vigas de amarre serán continuas y se pondrá especial cuidado en los anclajes de los cruces con otras vigas de amarre y con las columnas a fin de darle a la estructura la solidez necesaria.

PARTE IV

PROCEDIMIENTOS Y SANCIONES

INSTANCIAS DE GESTIÓN DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

ARTICULO 145: Son instancias de gestión del Esquema:

- a- El Alcalde Municipal es el principal gestor del Esquema.
- b- El Consejo de Gobierno conformado por las secretarías del despacho y Jefes de dependencias, es el organismo de consulta que asesora al ejecutivo en materia de planeación y ordenamiento territorial.
- c- La Secretaría de Planeación municipal, es la entidad coordinadora del proceso y responsable directa de los aspectos técnicos y operativos del Esquema.
- d- El Concejo Municipal, Corporación Administrativa que regula el proceso de formulación y gestión del Esquema mediante su adopción normativa.

INSTANCIAS DE PARTICIPACIÓN

ARTICULO 146: Son instancias de participación:

- a- El Consejo Municipal de Planeación CMP, que es una instancia corporativa representativa de los diferentes sectores, gremios y organizaciones sociales del municipio. Su nombramiento se hará mediante Decreto Municipal de conformidad con lo establecido en la Ley 152 de 1994 y el Acuerdo reglamentario que determine su constitución.
- b- Se creará el Comité de Veeduría y Control ciudadano para el seguimiento de la gestión del Esquema de Ordenamiento Territorial. Estará integrado por el Personero Municipal, un representante del Concejo Municipal, un representante del Consejo Municipal de Planeación y Ordenamiento Territorial, un representante de la comunidad por cada vereda y dos representante de las asociaciones comunitarias legalmente constituidas.
- c- Para velar por el normal desarrollo del proceso de Ordenamiento Territorial y para defensa de los intereses generales y particulares se ejercerán los demás mecanismos e instrumentos de participación como: La Consulta Popular, Los Cabildos Abiertos, Las Audiencias Públicas y las Acciones Judiciales y Administrativas como la Acción de Tutela, Acción Popular, la Acción de cumplimiento, derecho de petición y las demás acciones y disposiciones legales vigentes.

ARTICULO 147: LICENCIAS : La Secretaría de Planeación expedirá permisos o licencia para adelantar cualquier actividad en las Zonas Urbana y Rural del Municipio así:

1. Licencia de Construcción: es el permiso para adelantar las obras de construcción, ampliación, modificación y reparación de edificaciones.
2. Licencias de demolición de edificaciones.
3. Licencias para obras de urbanización o parcelación: es el permiso para iniciar obras de urbanismo en un predio.
4. Licencia de localización

ARTICULO 148: Para adelantar obras de urbanismo, edificaciones y/o modificaciones de las mismas, se requiere la inscripción previa en la Secretaría de Planeación Municipal, de las empresas constructoras y/o urbanizadoras y de los Ingenieros y/o Arquitectos responsables de su diseño, dirección, interventoría y coordinación. Para efectuar esta inscripción es requisito indispensable la presentación de la respectiva matrícula profesional y/o certificado de constitución de la Cámara de Comercio.

ARTICULO 149: Los técnicos y maestros de obra, requieren estar inscritos en la Secretaria de Planeación, la cual los clasificará y calificará de acuerdo a su experiencia y conocimientos, y les concederá el respectivo carnet para adelantar obras en la jurisdicción del Municipio.

ARTICULO 150: Autorización de uso y funcionamiento: para conceder autorización de uso y funcionamiento, la Secretaría de Planeación deberá efectuar la respectiva demarcación sobre el uso permitido cuando la construcción sea nueva y emitir concepto cuando se trate de cambio de uso en una edificación ya establecida, de acuerdo a las normas fijadas en el presente Acuerdo.

ARTICULO 151: LICENCIA DE LOCALIZACION: Para obtener la Licencia de Localización, el interesado debe realizar los siguientes trámites:

1. Efectuar solicitud ante la Secretaría de Planeación Municipal pidiendo la demarcación y/o el concepto de uso. A la solicitud le debe anexar recibo de pago del impuesto predial del inmueble donde está localizado el local y el Paz y Salvo de industria y comercio.
2. Presentar la Licencia de Construcción aprobada si la edificación es nueva, o de adecuación, si es antigua y se solicita cambio de uso.
3. Cumplir con las exigencias de salud, seguridad, policía y demás normas que se fijen para el funcionamiento del uso solicitado.
4. Una vez cumplidos estos requisitos la Alcaldía expedirá la Licencia de uso y funcionamiento, la cual tendrá vigencia de un (1) año, al cabo del cual se deberá renovar.

PARÁGRAFO 1: Cuando el interesado no sea el dueño del local o predio deberá anexar autorización de éste para destinar la construcción al uso solicitado.

PARÁGRAFO 2: La licencia de localización se renovará anualmente, previa presentación de la licencia anterior, el Paz y Salvo de industria y comercio y el recibo de impuesto predial y la visita de la Secretaría de Planeación para verificar el cumplimiento de los usos y requisitos exigidos por las entidades pertinentes.

ARTICULO 152: LICENCIA PARA OBRAS DE URBANISMO: Para Urbanizar o Parcelar un predio se requiere:

1. Demarcación o consulta previa en la cual la Secretaría de Planeación Municipal fija las normas urbanísticas y de construcción, densidades, cesiones obligatorias (zonas verdes, comunales, vías y servicios públicos) y normas técnicas para la construcción de la infraestructura de servicios.
2. Aprobación del proyecto urbanístico de acuerdo al cumplimiento de las normas previo concepto favorable de las empresas prestadoras de servicios públicos y de las entidades que exige este Acuerdo y fijación de las obligaciones del urbanizador. Mediante resolución de la Secretaría de Planeación Municipal se aprobará el proyecto urbanístico y se concederá licencia para construcción de las obras de urbanismo e infraestructura, previo Visto Bueno de la Secretaría de Obras Públicas, sin el cual no se podrá dar inicio a las obras. La Licencia podrá autorizarse por etapas, siempre y cuando cada etapa cumpla con las

Cesiones obligatorias exigidas.

3. Durante la ejecución de las obras la Secretaría de Planeación inspeccionará su desarrollo, velando por el cumplimiento de las normas estipuladas en la aprobación y determinando las áreas de cesión las cuales deben ser amojonadas y cuantificadas.

4. Recibo de las obras: una vez realizadas las obras aprobadas y con concepto de aprobación por escrito de cada empresa de servicios públicos, se procederá a recibir el plano topográfico definitivo de la urbanización, las áreas de cesiones obligatorias y las obras de infraestructura, mediante escritura pública otorgada por el urbanizador responsable, a nombre del Municipio, quien las recibirá a través de la personería Municipal para que sean autorizados los servicios por parte de las entidades correspondientes.

5. Permiso de ventas: el urbanizador no podrá iniciar venta de lotes individuales o de viviendas, ni ejecutar promesa, contrato de compraventa o escritura, sin contar con el respectivo permiso de ventas expedido por el Municipio previa entrega de las áreas de cesión obligatorias, acta de recibo y Visto Bueno de la Secretaría de Planeación Municipal, este permiso debe ser solicitado por el interesado a la Alcaldía, en el cual debe evidenciar que las obras llevan un avance del setenta por ciento (70%), medido a través de la inversión actualizada.

PARÁGRAFO: Si durante la ejecución de las obras el Municipio comprueba que estas no se están desarrollando, de acuerdo con las normas, planos y cesiones aprobadas, podrá retirar la Licencia de Urbanización mediante resolución motivada y contra la cual proceden los recursos de Ley.

ARTICULO 153: Para cumplir lo fijado en el Artículo anterior el interesado o propietario deberá efectuar los siguientes trámites:

1. Hacer la consulta o solicitud de demarcación previa; señalando la localización, el área y los objetivos globales del proyecto de urbanización. La solicitud debe ir acompañada de tres (3) copias del plano topográfico de localización apropiado. La Secretaría de Planeación Municipal, teniendo como lineamientos de referencia los establecidos en el presente Acuerdo, conceptuará sobre la posibilidad de urbanizar, indicando en los casos que sea pertinente, las normas generales a que se deberá someter el proyecto de urbanización. La respuesta administrativa de la etapa de concepto previo tiene una caducidad de seis (6) meses contados a partir de la fecha de expedición.

2. En caso de concepto favorable y con el fin de obtener la aprobación, el interesado deberá presentar la respectiva solicitud; el original del Plano Topográfico ajustado a coordenadas del IGAC y fotorreducción en escala 1:5.000, y cinco (5) copias de los planos del proyecto, las carteras correspondientes, el certificado de libertad del predio con una vigencia no anterior a noventa (90) días, el recibo del impuesto predial, la contribución de valorización (en caso de que exista) y la escritura de propiedad autenticada. Los planos deben ir firmados por el propietario y por un Ingeniero o Arquitecto inscrito ante la Sociedad Colombia de Ingenieros y Arquitectos.

3. Una vez obtenida la aprobación del proyecto urbanístico, el interesado solicitará las normas y parámetros técnicos requeridos para el diseño de las redes de servicios, vías y espacios públicos; con los cuales complementará el proyecto.

4. Para obtener la Licencia de Urbanización, se debe presentar el proyecto completo a la Secretaría de Planeación (planos urbanísticos, diseños de redes y disponibilidad de servicios, y definición de áreas comunales y de Cesión), junto con el presupuesto, etapas y plazos necesarios para su realización, el paz y salvo vigente del predio, una póliza de garantía de una compañía de seguros, cuyo monto se fija de acuerdo al plazo y presupuestos aprobados. Con la Licencia de Construcción de las obras de urbanismo se podrán solicitar los servicios públicos provisionales e iniciar las obras aprobadas.

PARÁGRAFO: El presupuesto presentado tendrá una vigencia de dos (2) años, al cabo de los cuales deberá revalidarse para efectuarse cualquier trámite sobre el proyecto.

ARTICULO 154: Durante la ejecución de las obras aprobadas la Administración Municipal por intermedio de la Secretaría de Planeación y las entidades prestadoras de los servicios, efectuarán las inspecciones necesarias para constatar el desarrollo de la obra de acuerdo con las normas y parámetros estipulados.

ARTICULO 155: LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN: Todo proyecto de construcción requiere de la respectiva licencia para iniciar su desarrollo. Esta se denomina Licencia de Construcción y es expedida por Secretaría de Planeación Municipal. Para obtener la Licencia de Construcción se deben efectuar los siguientes trámites:

1. Consultar la reglamentación vigente sobre el predio motivo del proyecto, lo cual puede hacerse por consulta directa en la Secretaría de Planeación Municipal o por solicitud de demarcación.
2. Con base en la reglamentación vigente se elaborarán los planos de la nueva edificación o de la modificación a una existente. Para la elaboración del proyecto se debe presentar ante la Secretaría de Planeación tres (3) juegos de las copias de los planos, acompañados de la fotocopia autenticada de la escritura de propiedad del predio y el recibo de impuesto predial, la contribución de valorización (sí existe) y el Paz y Salvo de Tesorería. Se debe anexar original del plano topográfico y carteras correspondientes, del predio si la Secretaría de Planeación lo requiere. Los planos deberán ir firmados por el propietario y por un Ingeniero o Arquitecto inscrito ante la Sociedad Colombiana de Ingenieros y Arquitectos.
3. Los planos mínimos requeridos para solicitar la aprobación del proyecto son los siguientes:
 - a. Proyecto arquitectónico a escala 1:50 en la cual aparezcan las plantas, cortes, fachadas, detalles constructivos a escala 1:20, localización general del proyecto con la indicación del acotamiento completo, alturas, aislamientos, antejardín, voladizos, destinación de cada uno de los espacios, su correspondiente cuadro de áreas; así como voladizos, altura, antejardines, aislamiento de los predios colindantes firmados por un Arquitecto con tarjeta profesional expedida por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura.
 - b. Para edificaciones de más de dos pisos o que contemple uso combinado (residencial - comercial), memoria de cálculos estructurales, estudio de suelos, con los cuales se pueda determinar la estabilidad de las obras de acuerdo con el Código sismorresistente o de las normas que lo adicionen o reformen, elaborados y firmados por el Ingeniero Civil con tarjeta profesional expedida por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura.
4. Una vez obtenida la aprobación del proyecto y con el fin de obtener la Licencia de Construcción, el interesado presentará los memoriales de responsabilidad del Arquitecto proyectista y del constructor, del calculista estructural y del estudio de suelos. La Secretaría de Planeación le liquidará el impuesto de delineación urbana y de ocupación de Vías correspondiente.
5. Al presentar el recibo de pago de los impuestos mencionados de la Tesorería Municipal, la Secretaría de Planeación expedirá la Licencia de Construcción correspondiente y devolverá dos (2) copias del proyecto debidamente firmados, sellados y con el número de la licencia que lo aprueba.

ARTICULO 156: Cuando el proyecto involucre tanto la urbanización como la construcción, se debe obtener licencias separadas para cada uno de los efectos.

ARTICULO 157: El permiso de ventas operará tanto para la venta de lotes, como de unidades de vivienda construidas mediante agrupación o propiedad horizontal. Incluye visto bueno de la Secretaría de Planeación.

ARTICULO 158: Cuando no se especifique lo contrario, todo documento expedido por la Secretaría de Planeación en el proceso de aprobación, de las licencias y de los permisos definidos en este Acuerdo, tendrá una caducidad de un (1) año contados a partir de la fecha de su expedición.

ARTICULO 159: Todo vendedor de vivienda nueva estará obligado a constituir una póliza para garantizar la estabilidad y la buena calidad de la vivienda. El notario público ante quien se efectúe la venta exigirá la protocolización de una copia de la póliza en la escritura correspondiente.

ARTICULO 160: Para el desarrollo de proyectos industriales, institucionales se requiere:

1. Demarcación del predio donde se establezca el uso y las normas generales correspondientes, y los estudios técnicos y ambientales, según las características del uso solicitado.
2. Obtener de conformidad con los Artículos anteriores para urbanizar, parcelar o construir las respectivas

licencias.

3. En el caso específico de actividades industriales (de transformación y extractivas), institucionales, agroindustriales, debe adjuntarse a lo anterior un estudio de impacto ambiental y de las respectivas propuestas y diseños para su control.

PARÁGRAFO: Copia del estudio del impacto ambiental y de los respectivos proyectos de control, deben ser presentados a la CAM, o a las entidades competentes, según el caso, a fin de obtener el respectivo concepto o licencia ambiental. Copia de este concepto debe anexarse a los documentos necesarios para obtener las respectivas licencias de urbanización, parcelación y construcción.

ARTICULO 161: El desarrollo de cualquier predio, una vez tramitados los permisos y licencias respectivas, empieza con la realización de las obras de Urbanismo y el señalamiento de las áreas de cesión obligatorias. Una vez adelantadas estas acciones se podrá desarrollar el lote de la siguiente manera:

- a. Por bteo o subdivisión del terreno en manzanas y lotes individuales. Pueden ser conformadas por viviendas unifamiliares, bifamiliares o multifamiliares según las normas que se fijen para cada sector.
- b. Por agrupación o subdivisión del terreno en super manzanas o super lotes para conjuntos de vivienda en las cuales se determinaran además de las áreas de cesión obligatoria previstas en la urbanización, las áreas de propiedad privada individual y las áreas de propiedad privada comunal para las cuales se hará el reglamento de copropiedad.

PARÁGRAFO. Las agrupaciones en su reglamento de copropiedad, deben indicar claramente:

- a. Los derechos y obligaciones que tiene cada uno de los propietarios, en las diferentes áreas de la agrupación.
- b. Distribución de las áreas privadas individuales y privadas comunales con sus respectivos índices.
- c. Señalamiento de usos y actividades permitidos y restringidos.
- d. Sistema de Administración y mantenimiento.

Para lo cual se realizará un plano de la agrupación donde se indiquen claramente las diferentes áreas de acuerdo a su forma de propiedad y uso debidamente amojonadas, que acompañará al reglamento.

ARTICULO 162: OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR Y/ O CONSTRUCTOR

- a. Los propietarios pueden proponer, a la Secretaría de Planeación Municipal, la construcción de las obras de urbanización por etapas, siempre que las redes matrices de acueducto y alcantarillado se construyan en la primera etapa y bajo las especificaciones que determine la empresa de servicios públicos, o quien desempeñe sus funciones.
- b. Los propietarios pueden proponer las obras de urbanización simultánea con la construcción de las obras de arquitectura a la Secretaría de Planeación Municipal, siempre que no se afecte el buen funcionamiento de la vialidad del sector. Esta modalidad no exime de la tramitación de obligaciones previstas para la construcción por urbanización.
- c. El interesado debe construir de común acuerdo con la Secretaría de Planeación las calzadas de las vías del Plan Vial que afecten el predio a desarrollar.
- d. Las nuevas urbanizaciones deberán ser entregadas al Municipio con sus redes de servicios completas (acueducto, alcantarillado y energía) y la infraestructura vial completamente terminada según las especificaciones indicadas por el Municipio.
- e. Las áreas de Cesión Obligatoria se amojonarán y se cederán a título gratuito y mediante escritura pública, las minutas serán preparadas por los interesados y la Secretaría de Planeación Municipal verificará en terreno y recibirá las áreas de cesión.
- f. El interesado que adelante urbanización o construcción de vivienda o cualquier subdivisión, agrupación o conjunto de vivienda en estos sectores, según lo reglamentado en este Acuerdo, debe elaborar además el proyecto Arquitectónico.
- g. Consulta para obtener concepto favorable a la propuesta de desarrollo, de la Secretaría de Planeación; y

posteriormente cumpliendo con las normas urbanísticas, arquitectónicas y técnicas, obtener la correspondiente autorización y aprobación del proyecto por parte de la Secretaría de Planeación Municipal.

h. Cuando se permita industria o cualquier actividad que pueda causar contaminación o riesgos a la población se debe presentar los estudios y obtener conceptos favorables sobre los sistemas de control o mitigación de contaminación o eliminación de cualquier tipo de riesgo requeridos por las entidades competentes (Ministerio de Salud, de Minas, Medio Ambiente o CAM, etc.), previos a la expedición del concepto de uso y de las licencias de construcción y de funcionamiento por parte del Municipio. Las normas señaladas en la Licencia Ambiental serán exigidas para cumplir con dichos controles junto con las especificadas en este Acuerdo. Prevalece la norma de eliminación del Impacto Ambiental.

i. Cuando se trate de actividades residenciales, comerciales, institucionales, industriales, o de cualquier subdivisión, agrupación, construcción o parcelación que se realice en la zona rural, en los sectores donde el uso sea permitido por este Acuerdo, el interesado debe presentar:

- Estudios técnicos de solución de servicios públicos acordes con la densidad y/o intensidad de uso a desarrollar y condiciones de su mantenimiento; previo concepto favorable y definición de condiciones de la Secretaría de Planeación o de la Oficina de Servicios públicos de acuerdo al Plan Maestro de Servicios.
- Concepto favorable previo de la Corporación Autónoma Regional CAM, o de la autoridad competente según el caso sobre el control de efectos ambientales, disposición de residuos.
- Aceptación de la CAM para el uso y vertimientos de agua

ARTICULO 163: Para el desarrollo de las subzonas reglamentados anteriormente, se podrán adelantar procesos de Construcción, subdivisión, urbanización, loteo y/o agrupación debiendo cumplir con las siguientes condiciones:

Los predios resultantes de subdivisiones, loteo y/o agrupación deben:

- a. Ser deslindables de los lotes vecinos y de las áreas de uso público y/o comunal colindantes.
- b. Tener frentes sobre vías de uso público y/o comunales y garantizar su accesibilidad.
- c. Cumplir con las normas exigidas para cada Sector, fijadas en el presente Acuerdo.

SANCIONES

ARTICULO 164: El Alcalde podrá imponer las siguientes sanciones urbanísticas graduándolas según la gravedad de la infracción:

1. Multas sucesivas que oscilarán entre cien (100) y quinientos (500) salarios mínimos legales mensuales, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos no urbanizables o parcelables, además de la orden policiva de demolición de la obra y la suspensión de los servicios públicos domiciliarios de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994. En la misma sanción incurrirán quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos afectados al Plan Vial, de infraestructura de servicios públicos domiciliarios o destinados a equipamientos públicos.
Si la construcción, urbanización o parcelación se desarrollan en terrenos de protección ambiental, o localizados en zonas calificadas como de riesgo, tales como humedales, rondas de cuerpos de agua o de riesgo geológico, la cuantía de las multas se incrementarán hasta un 100% sobre la suma aquí señaladas, sin perjuicio de las responsabilidades y sanciones legales a que halla lugar.
2. Multas sucesivas que oscilarán entre setenta (70) y cuatrocientos (400) salarios mínimos legales mensuales, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, sin licencia, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra, y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado en la Ley 142 de 1994. En la misma sanción incurrirán quienes demuelan inmuebles declarados de conservación arquitectónica o realicen intervenciones sobre los mismos sin la licencia respectiva, o incumplan las obligaciones de adecuada conservación, sin perjuicio de la obligación de reconstrucción, así como quienes usen o destinen inmuebles en contravención a las normas sobre usos del suelo.

3. Multas sucesivas que oscilarán entre cincuenta (50) y trescientos (300) salarios mínimos legales mensuales, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, en contravención a lo preceptuado en la licencia, o cuando esta halla caducado, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra, y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado en la Ley 142 de 1994. En la misma sanción incurrirán quienes destinen a un uso diferente al señalado en la licencia, o contraviniendo las normas urbanísticas sobre usos específicos.
4. Multas sucesivas entre treinta (30) y doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales, para quienes ocupen en forma permanente los parques públicos, zonas verdes y demás bienes de uso público, o los encierren sin la debida autorización de las autoridades de planeación o las administrativas en su defecto, además de la demolición del cerramiento y la suspensión de servicios públicos, de conformidad con lo señalado en la Ley 142 de 1994. Esta autorización podrá darse únicamente para los parques y zonas verdes por razones de seguridad, siempre y cuando la transparencia del cerramiento sea de un 90% como mínimo, de suerte que se garantice a la ciudadanía el disfrute visual del parque o zona verde. En la misma sanción incurrirán quienes realicen intervenciones en áreas que formen parte del espacio público, sin la debida licencia o contraviniéndola, sin perjuicio de la obligación de restitución de elementos.
5. La demolición total o parcial de las obras desarrolladas sin licencia o de la parte de las mismas, no autorizadas o ejecutadas en contravención a la licencia.

PARAGRAFO 1: Si dentro de los plazos señalados al efecto, los infractores no se adecuan a las normas, ya sea demoliendo las obras realizadas en terrenos no urbanizables o parcelables, solicitando la licencia correspondiente cuando a ello hubiere lugar o ajustando las obras a la licencia, se procederá por la autoridad competente a la imposición de nuevas multas sucesivas, en la cuantía que corresponda teniendo en cuenta la reincidencia o reiteración de la conducta infractora, sin perjuicio de la orden de demolición, cuando a ello hubiere lugar y la ratificación de la suspensión de los servicios públicos domiciliarios.

PARÁGRAFO 2: Las multas se impondrán sucesivamente hasta que el infractor subsane la violación de la norma, adecuándose a ella. El producto de estas multas ingresará al Tesoro Municipal y se destinará para la financiación de programas de reubicación de los habitantes en zona de alto riesgo. La violación de las reglamentaciones sobre usos del suelo en zonas de reserva agrícola, se regirá por el Decreto Ley 1333 de 1986 (Código de Régimen Municipal artículos 57-60). Certificado de usos del suelo y contravenciones de policía, respectivamente.

PARÁGRAFO 3: Se sancionarán las ocupaciones de vías sin el respectivo permiso, con una multa de diez (10) salarios mínimos diarios legales.

PARAGRAFO 4: La Secretaría de Planeación será la encargada de aplicar las sanciones contempladas en el presente Acuerdo, que no excedan mil (1000) salarios mínimos legales mensuales, para lo cual se deberá aplicar el siguiente procedimiento:

- Inmediatamente se tenga conocimiento de la infracción a las normas contempladas en este Acuerdo, se decretará orden policiva de suspensión o sellamiento de la obra en forma preventiva y se citará al propietario y al profesional responsable de la obra si lo hubiere a la diligencia de descargos, la cual deberá celebrarse dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la suspensión o sellamiento de la obra.
- En la diligencia de descargos se oír al propietario y al profesional responsable de la obra si lo hubiere, a los cuales lo único que se les permitirá aducir en su defensa, será la presentación de la licencia de construcción o funcionamiento según el caso o la protocolización de las mismas cuando a operado el silencio administrativo positivo conforme lo establece el Artículo 99 de la Ley 388 de 1.997 en concordancia con los Artículos 41 y 42 del Decreto 01 de 1.984 o Código Contencioso Administrativo.
- Inmediatamente escuchadas las partes y dentro de la misma audiencia, la Secretaría de Planeación, dictará la Resolución por medio de la cual se imponga la sanción o se exonere a los presuntos infractores, la cual quedará notificada dentro de la misma audiencia y será susceptible de los recursos de reposición ante el mismo funcionario y de apelación ante el Alcalde Municipal dentro de los tres (3)

días hábiles siguientes a la celebración de la audiencia.

El recurso de apelación se podrá presentar en forma principal o subsidiaria, el recurso de reposición en fundamentos de hecho y de derecho y deberá resolverse por el funcionario competente dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a su presentación.

- En caso de que los infractores no concurrieren a la audiencia de descargos, esta conducta hará presumir como ciertos los hechos violatorios al presente Acuerdo y la Secretaría de Planeación tendrá la obligación de dictar la Resolución por medio de la cual se impondrá sanción, motivada en fundamentos de hecho y de derecho el cual se notificará por edicto que se fijará en la Secretaría de Planeación por un término de tres (3) días, durante los cuales los afectados podrán interponer los recursos establecidos en el presente Artículo.
- En el caso de que la infracción cometida amerite una sanción mayor de la competencia asignada o amerite la demolición total o parcial del inmueble, la Secretaría de Planeación se abstendrá de dictar resolución y en su defecto enviará el expediente a la Dirección de Justicia del Municipio con las observaciones necesarias, para que el señor Alcalde expida la Resolución que contenga la sanción, la cual se hará sin necesidad de la práctica de la audiencia de descargo y se notificará por edicto en un lugar visible al público por un término de tres (3) días, dentro de los cuales solo se podrá interponer el recurso de reposición ante el mismo funcionario.

ARTICULO 165: Los actos del Alcalde a los cuales se refiere Artículo anterior, así como aquellos mediante los cuales se ordena la suspensión de la obra, y la restitución de vías públicas de que trata el Código Nacional de Policía, serán susceptibles de las sanciones Contencioso - Administrativas previstas en el respectivo Código, en primera instancia ante el Concejo del Estado. Estas acciones no suspenderán los efectos de los actos administrativos demandados, salvo el caso de la suspensión provisional

ARTICULO 166: El Alcalde Municipal previo informe de la Secretaría de Planeación será el encargado de aplicar las sanciones que no sean de competencia de la misma y en los hechos de reincidencia a las infracciones contempladas en este Acuerdo, caso en el cual la sanción no podrá ser inferior a cien (100) salarios mínimos legales mensuales, para lo cual se sujetará al trámite establecido en el Artículo anterior, pudiendo comisionar al jefe de la Dirección de justicia para practicar la audiencia de descargos.

La Resolución que imponga la sanción sólo será susceptible del recurso de reposición ante el mismo funcionario.

ARTICULO 167: Las obras adelantadas irregularmente, podrán ser legalizadas en un término máximo de dos (2) meses contados a partir de la ejecutoria de la Resolución que impuso la sanción, siempre y cuando se acoja a todos los requisitos técnicos y de tramitación contenidos en el presente Acuerdo y la presentación del recibo de la cancelación de la multa impuesta, exceptuando de este beneficiario cuando la sanción haya sido la demolición total o parcial del inmueble.

ARTICULO 168: La sanción impuesta deberá ser pagada dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a su notificación. Si en éste término no se ha cancelado, su ejecución se incluirá en las respectivas facturas del impuesto predial, pudiendo cobrarse por jurisdicción coactiva si es el caso.

ARTICULO 169: Cuando se haya ordenado una demolición o cerramiento de un lote, la reparación de daños causados por motivo de construcción o demolición y el retiro del material de la vía pública, serán por cuenta del propietario del predio, en el evento que éste no las ejecute dentro del plazo fijado por el Alcalde; la Administración podrá disponer su ejecución por medio de la Secretaría de Obras Públicas; y el costo de las mismas, más un 10% adicional por concepto de gastos de administración, se incluirá en los respectivos recibos de impuesto predial, pudiendo cobrarse por jurisdicción coactiva, si es el caso. Lo dispuesto en este artículo se aplicará sin perjuicio de imposición de las demás sanciones a que se refiere el presente Capítulo, así como también de las civiles y penales a que haya lugar.

ARTICULO 170: El funcionario Municipal que en ejercicio de su cargo autorice, facilite patrocine o encubra violaciones al presente Acuerdo, incurrirá en causal de mala conducta, penada hasta con la destitución del

cargo.

ARTICULO 171: El Alcalde de oficio o a solicitud de cualquier ciudadano directamente o por conducto de la Personería Municipal, podrá iniciar las acciones policivas tendientes a ordenar la desocupación de predios y el lanzamiento de ocupantes de hecho cuando el propietario o tenedor no haya invocado la acción a que se refiere la Ley; siempre que la ocupación o los asentamientos legales que se hayan efectuado, se están llevando a cabo o sea posible determinar que se efectuarán, a juicio del Alcalde; y cuando atenten o puedan presentar riesgo para la comunidad o cualquier ciudadano o vayan contra las normas de urbanismo y planeación del Municipio.

ARTICULO 172: El Alcalde o quienes hagan sus veces, de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 9 de la Ley 11 de 1986, podrá iniciar la acción a que se refiere el Artículo anterior cuando se presenten ocupaciones de hecho o asentamientos ilegales, en las cuales, de conformidad con los reglamentos de uso del suelo o las condiciones físicas del terreno, no está permitido adelantar construcciones, no sean aptas para ello o de alguna forma presenten riesgos para la seguridad, la tranquilidad o la salubridad de la comunidad.

ARTICULO 173: Las autoridades a que se refieren los artículos anteriores al expedir las órdenes de desocupación o lanzamiento, podrán ordenar la demolición de los bienes que se hayan construido sin permiso de la autoridad competente, así como también la ejecución de las obras de conservación o restauración del bien inmueble que se estimen necesarias.

ARTICULO 174: En toda resolución que imponga sanciones por contravención del gravamen de la licencia, permiso o autorización previsto en este Acuerdo, se ordenará dar aviso a las autoridades que vigilan las profesiones de Arquitecto, Ingeniero, Constructor o Maestro de obra para la aplicación de las medidas que sean pertinentes.

ARTICULO 175: Siempre que se imponga medidas de suspensión o corrección de obra se comunicará a la entidad encargada de la prestación de servicios públicos, para que se abstenga de instalar los servicios en las construcciones que dieron lugar a la medida. La instalación de los servicios con violación de lo dispuesto en este Artículo hará incurso al responsable con causal de mala conducta, que se sancionará con la destitución del empleo.

ARTICULO 176: La aplicación de las disposiciones contenidas en el presente Acuerdo debe hacerse dentro de las facultades y limitaciones que establece la Constitución y las Leyes a fin de facilitar la tutela administrativa del Departamento en cuanto a la planeación y coordinación del desarrollo regional.

ARTICULO 177: REQUISITO DE LA COMPATIBILIDAD ENTRE USOS: En caso de que lo anterior no se cumpla, la Secretaría de Planeación previa comprobación, podrá solicitar ante la autoridad competente la suspensión del Uso y el traslado de la actividad al sector correspondiente.

SISTEMA VIAL

ARTICULO 178: Diseños de redes y vías:

a. Los diseños de acueducto y alcantarillado para las nuevas urbanizaciones y asentamientos, serán elaborados de acuerdo con las normas y parámetros nacionales y las indicaciones especiales que recomiende la entidad encargada de prestar el servicio, para el alcantarillado se mantendrán las redes independientes para aguas negras y para aguas lluvias; lo anterior sin demérito de que el urbanizador pueda presentar diseños y sistemas innovadores que, buscando la economía, cumplan el mismo propósito y se ajusten al sistema actual.

b. Los diseños de vías se ajustarán a las normas técnicas en cuanto a su estructura y a la clasificación establecida en el Plan Vial Municipal. Las vías se entregarán pavimentadas y con sus respectivos sardineles, andenes, zonas verdes y arborización.

c. En cualesquiera de los casos los diseños para los servicios mencionados en los literales anteriores, deberán ser aprobados por las entidades prestadoras de los servicios y el visto bueno de la Secretaría de Planeación Municipal.

PARTE V

DISPOSICIONES GENERALES

FACULTADES ESPECIALES Y DISPOSICIONES VARIAS

ARTICULO 179: Dentro del Sector Desarrollado, se encuentran viviendas que requieren tratamiento y mejoramiento de las condiciones de los asentamientos existentes, para lo cual, la administración, en coordinación y con participación de la comunidad, planteará y ejecutará los programas e inversiones necesarias, considerando los siguientes aspectos:

- a. Dotación de servicios públicos y comunitarios. (vías vehiculares y peatonales, acueducto, alcantarillado, alumbrado público y servicios comunales).
- b. Desarrollo de programas de capacitación para la organización comunitaria, buscando la autogestión en el mejoramiento de la vivienda individual y colectiva.
- c. Implantación y asesoría de sistemas constructivos y reglamentación especial para adelantar vivienda de interés social, por desarrollo comunitario.
- d. Determinación de la propiedad del suelo y asesoría para su legalización.
- e. Autogestión comunitaria en el manejo y conservación del espacio público y de su calidad ambiental.

ARTICULO 180: Facultase al Alcalde Municipal para que adelante los trámites institucionales y contrataciones pertinentes que sean necesarios para la puesta en marcha y ejecución del presente **Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal de Yaguará**.

ARTICULO 181: Envíese copia del presente Acuerdo al Departamento Administrativo Nacional de Planeación; al Departamento Administrativo de Planeación del Huila; a la Corporación Autónoma Regional del Alto Magdalena – CAM; al Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC; a la Secretaría de Planeación Municipal; a Personería Municipal y al Ministerio de Desarrollo Económico.

ARTICULO 182: Para efectos de su revisión jurídica, envíese copia del presente Acuerdo al Señor Gobernador del Huila.

ARTICULO 183: El presente Acuerdo rige a partir del primero (1) de enero del 2.000.

DADO EN EL SALON DEL HONORABLE CONCEJO DE YAGUARA HUILA, A LOS VEINTIDOS (22) DIAS DEL MES DE DICIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE (1.999).

RAFAEL RAMIREZ GONZALEZ
Presidente

MIREYA HERNANDEZ VALDERRAMA
Secretaria

**LA SECRETARIA DEL HONORABLE CONCEJO DE
YAGUARA HUILA**

C E R T I F I C A :

Que el Acuerdo No.031 “POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO DEL MUNICIPIO DE YAGUARA, SE ESTABLECEN LAS NORMAS DE DESARROLLO URBANISTICO CORRESPONDIENTES Y SE DEFINE EL PROGRAMA DE EJECUCION PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO”; se debatió y aprobó en dos (2) sesiones ordinarias y extraordinarias legales así:

PRIMER DEBATE: 10 DE DICIEMBRE DE 1.999 SESION ORDINARIA

SEGUNDO DEBATE: 22 DE DICIEMBRE DE 1.999 SESION EXTRAORDINARIA

**MIREYA HERNANDEZ VALDERRAMA
Secretaria**