



ACUERDO No. 01 de 2005
(Marzo 4)

**POR EL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN, AJUSTE y MODIFICACIÓN DEL
 ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE
 TERUEL.**

EL CONCEJO MUNICIPAL DE TERUEL - HUILA

En ejercicio de sus facultades constitucionales, legales y las conferidas en los Art. 311 y 315 de la constitución y por las leyes 388 de 1997, 99 de 1993, 9 de 1989, y Decreto 879 de 1998, ley 932 de 2.002 y 810 DE 2.003

CONSIDERANDO:

Que según el artículo 12 de la Ley 810 de 2003 “Los Concejos Municipales y Distritales podrán revisar y hacer ajustes a los Planes de Ordenamiento Territoriales ya adoptados por las entidades territoriales y por iniciativa del alcalde”.

1. Que El Decreto 2079 del 2003 “Por el cual se reglamenta el artículo 12 de la Ley 810 de 2003” establece en su artículo primero que “Las revisiones y ajustes a los Planes de Ordenamiento Territorial a que hace referencia el artículo 12 de la Ley 810 de 2003, se someterán a los mismos trámites de concertación, consulta y aprobación previstos en los artículos 24 y 25 de la Ley 388 de 1997.
2. Que la Ley 902 del 26/07/2004 “Por la cual se adicionan algunos artículos de la Ley 388 de 1997 y se dictan otras disposiciones”, decreta en el Artículo 2º. Determina que en las revisiones de los Planes de Ordenamiento se evaluará por los respectivos Alcaldes los avances o retrocesos y se proyectarán nuevos programas para el reordenamiento de los usos de servicios de alto impacto referidos a la prostitución y su incompatibilidad con usos residenciales y rotacionales educativos.
3. Que corresponde al Concejo Municipal aprobar la adopción de la revisión y ajuste de la reformulación del Componente Urbano del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.
4. Que la Alcaldía Municipal ha adelantado la revisión y ajuste del Componente General y de la reformulación del Componente Urbano del Plan Básico de Ordenamiento Territorial de acuerdo a lo establecido en la ley.



5. Que se han agotado todas las instancias previstas por la ley para garantizar la participación y concertación de la ciudadanía y se tienen las recomendaciones canalizadas a través del Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial.
6. Que se ha concertado con la Corporación Autónoma Regional de Alto Magdalena CAM.

ACUERDA:

ARTICULO 1. Adoptase la revisión, ajuste y modificación al esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Teruel, consignado en las siguientes partes títulos, capítulos, artículos y párrafos. Hacen parte integral del mismo los mapas, planos, gráficos y tablas.

ARTICULO 2. - VIGENCIA DEL PLAN - El Esquema de Ordenamiento Territorial, tendrá una vigencia de tres períodos de las administraciones Municipales, contándose como la segunda de éstas la que termina el 31 de diciembre de 2007.

ARTICULO 3. - EL SISTEMA DE INFORMACIÓN MUNICIPAL - El manejo adecuado de la información, la interpretación y el procesamiento de ésta constituye un elemento de suma importancia para hacer real los programas y proyectos propuestos. Para que la información contenida en los documentos, los mapas y la base de datos se pueda utilizar de manera oportuna es necesario destinar un espacio en la Oficina de Planeación.

PARÁGRAFO: La administración municipal se compromete en la presente vigencia a implementar el expediente municipal para que maneje el sistema de información Municipal.

ARTICULO 4. Modifíquese el artículo 24 del acuerdo 015 del 29 de Junio de 2000, el cual quedara así: - **SUELO DE EXPANSIÓN URBANA** - Constituido por la porción del territorio municipal, destinada a la expansión urbana, como los terrenos e inmuebles que se encuentran localizados dentro de los perímetros delimitados en el mapa de clasificación general del Territorio; estos suelos son los que se habilitarán y urbanizarán durante la vigencia del EOT y deben estar en concordancia con el propósito y vocación de desarrollo del Municipio. Esta ubicada en la parte oriental del municipio, relacionados en el mapa de clasificación general del territorio. La prestación de los servicios públicos cuando sean en desarrollos urbanísticos de vivienda de interés social adelantados por el Municipio serán responsabilidad de éste. En los demás desarrollos el municipio podrá participar supeditado a la disponibilidad presupuestal.



El suelo de expansión proyectado estará enmarcado por las siguientes coordenadas:

Punto No.	Coordenadas		Punto No.	Coordenadas	
	X mE	Y mN		X mE	Y mN
1	1167679,86	794205,56	13	1168214,54	796027,13
2	1168116,71	794205,56	14	1168141,45	796013,45
3	1168210,94	794308,17	15	1168145,25	795993,87
4	1168264,74	794499,93	16	1168123,00	795987,25
5	1168284,08	794707,98	17	1168128,75	795973,00
6	1168313,83	794748,65	18	1168136,65	795774,23
7	1168292,41	794821,49	19	1168248,00	795730,15
8	1168234,87	794889,95	20	1168253,75	795908,00
9	1168192,57	794956,64	21	1168231,45	796003,00
10	1168148,58	794946,39			
11	1168023,00	794462,00			
12	1167852,00	794560,00			

ARTICULO 5. Modifíquese el artículo 79 del acuerdo 015 del 29 de Junio de 2000, el cual quedara así: - **MATADERO MUNICIPAL** - Determinase la reubicación del matadero municipal ya que en la actualidad se encuentra en la zona residencial céntrica del municipio para la zona de uso múltiple determinada en el mapa de usos del suelo.

ARTICULO 6. Modifíquese el artículo 80 del acuerdo 015 del 29 de Junio de 2000, el cual quedara así: - **SERVICIO DE EXPENDIO DE CARNES** - Para la prestación de este servicio se acondicionara las instalaciones actuales una vez sea reubicado el matadero municipal.

ARTICULO 7. - PLANES PARCIALES - Los Planes Parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los Planes de Ordenamiento Territorial, para áreas determinadas del suelo urbano y para áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que se deban desarrollar mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras actuaciones urbanas especiales.

En el municipio de Teruel se desarrollarán planes parciales para las áreas de expansión urbana, en este sentido se tendrá en cuenta que deberán incorporarse áreas del suelo rural al suelo de expansión urbana según estudio previo de condiciones físicas, paisajísticas, ambientales entre otras.

**ARTICULO 8. - PLAN PARCIAL PARA SUELO DE EXPANSIÓN URBANA -**

La porción de territorio municipal definido para la realización de este plan es el área que se encuentra entre el perímetro urbano y un límite del suelo rural específico que comprende una zona de transición destinada a ser urbanizada en el futuro. Este suelo se ajusta de acuerdo al crecimiento de la ciudad y a la posibilidad de dotarlo con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, parques y equipamiento colectivo de interés público o social.

Estas áreas requieren de una intervención estratégica integral y no de forma individual. El Plan deberá dar respuesta a los siguientes aspectos:

- ✓ Estructura de espacio público.
- ✓ Normas urbanísticas.
- ✓ Apoyar el proceso de consolidación de la comunidad.
- ✓ Prever la dotación en infraestructura de servicios públicos domiciliarios y equipamientos colectivos para la zona objeto del Plan.
- ✓ Equipamientos e infraestructura básicos necesarios como la planta de tratamiento de aguas residuales, residuos sólidos, abastecimiento de agua potable, etc.
- ✓ Usos del suelo.
- ✓ Determinación del Trazado y características de las vías, que permita articular esta zona con las áreas de desarrollo consolidado del casco urbano
- ✓ El Plan deberá establecer las normas urbanísticas generales para esta área donde se definirán intensidades de ocupación y construcción, retiros, aislamientos, empates, alturas, y demás contenidos técnicos que permitan orientar el desarrollo organizado de esta zona. Estas normas deberán guardar coherencia con los lineamientos y políticas formuladas en el EOT.
- ✓ Definir la forma de ocupación del espacio interior con la asignación de usos principales, complementarios, compatibles y prohibidos.

ARTICULO 9. - CRITERIOS DE DESARROLLO - El uso principal para el cual será destinada esta zona es el residencial, el espacio público deberá estar integrado a los sistemas estructurantes como la ronda de quebradas y las amenazas que su cauce ofrece por posibles eventos de avalancha e inundación.

ARTICULO 10. - PLUSVALÍA - Las decisiones tomadas por los Planes de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que los desarrollen (Planes Parciales) sobre la clasificación o reglamentación del uso del suelo que generen mayor valor sobre los predios afectados, hacen que el propietario obtenga un beneficio económico, y el estado plantea reclamar parte de ese mayor valor. Se puede interpretar como un acto de justicia para con el municipio, así, quienes se benefician por el incremento del valor de sus

DEPARTAMENTO DEL HUILA



CONCEJO TERUEL

predios por decisiones del gobierno, devuelven parte de ese mayor valor ganado en sus propiedades, ese mayor valor es el que se denomina PLUSVALÍA.

La Plusvalía esta fundamentada en el artículo 82 de la constitución política y en los artículos 73 al 90 de la Ley 388/97 de Desarrollo Territorial.

Los hechos generadores de Plusvalía que pueden estar determinados en el POT de un municipio o en un Plan parcial son los siguientes:

1. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana, o la consideración de parte de suelo rural como suburbano.
2. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.
3. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez.

Todos los predios determinados como áreas de expansión, serán objeto del gravamen de la plusvalía

La participación de la plusvalía estará acorde con la normatividad vigente (Ley 388/97), se destinara a la defensa y fomento del interés común a través de acciones y operaciones encaminadas a distribuir y sufragar equitativamente los costos del desarrollo urbano, así como el mejoramiento del espacio público y en general de la calidad urbanística del municipio de Teruel.

ARTICULO 11. Modifíquese el artículo 59 del Acuerdo 015 del 29 de Junio de 2000, el cual quedara así: - **CLASIFICACIÓN DEL SUELO SEGÚN ACTIVIDAD** - El casco urbano del Municipio de Teruel presenta un registro de uso del suelo característico de la actividad urbana, como respuesta a los fenómenos socio culturales, políticos, y económicos, presentes en las distintas épocas de la evolución del poblado.

ARTICULO 12. - ZONA COMERCIAL - Comprende los establecimientos comerciales o sea aquellos destinados al intercambio de bienes y/o servicios.

ARTICULO 13. - ZONA DE USO MÚLTIPLE - Comprende las actividades industriales de manufactura y transformación de materias primas. También las actividades de comercio pesado, los usos de servicios de alto impacto referidos a la prostitución y de transporte de pasajeros, las instalaciones industriales que se ubiquen en la zona de uso múltiple 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. Para la implementación de industrias, estas estarán



condicionadas al tipo e intensidad de los impactos ambientales que produzcan, limitando su uso de acuerdo a las emisiones y residuos propios de la industria, según determinantes de la oficina de Planeación Municipal, en cuanto a tratamientos para las aguas residuales antes de ser vertidas al alcantarillado general.

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 de uso múltiple, ni se permitirá la construcción de ampliaciones para las industrias establecidas por fuera de esta área, se establece como término el mediano plazo establecido para la vigencia del presente Esquema de Ordenamiento Territorial, para que los establecimientos en funcionamiento, de actividad comercial pesado, industria liviana (entre otros silos de café, procesadoras de lácteos, talleres de mecánica, ornamentación y carpintería) los usos de servicios de alto impacto referidos a la prostitución se trasladen a la zona de uso Múltiple.

ARTICULO 14. - ZONA INSTITUCIONAL - 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.

ARTICULO 15. - ZONA RECREACIONAL Y DEPORTIVA - 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.

ARTICULO 16. - ZONA 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.

ARTICULO 17. - ZONA DE RESERVA Y PROTECCIÓN AMBIENTAL. - Son las zonas de protección de fuentes hidricas, áreas naturales y/o de importancia ambiental.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO RURAL SEGÚN ÁREAS AMBIENTALES

ARTICULO 18. Se define la clasificación del suelo rural teniendo en cuenta las área ambientales, teniendo en cuenta los Ecosistemas Estratégicos del municipio, características biofisicas del medio natural, áreas de producción agropecuaria, usos del suelo y programa de familias guardabosques, definiendo los usos para cada uno de las siguientes categorías. Estas categorias se detallan en el mapa.

DEPARTAMENTO DEL HUILA



CONCEJO TERUEL

ARTICULO 19. - PARQUE NACIONAL NATURAL NEVADO DEL HUILA (PNNNH) - Es un ecosistema estratégico, el cual fue creado por el Acuerdo 1349 de 1977 del Inderena y aprobado por resolución 149 de 1977 del Ministerio de Agricultura, y además fue declarado por la UNESCO reserva de la Biosfera en al año de 1993. Cuyo propósito será para el mantenimiento del equilibrio y la biodiversidad. Su uso principal es de Protección, conservación, es propicio para las actividades de investigación científica y la recreación. Queda prohibido usarlo para adjudicación de baldíos; venta de tierras; desarrollar actividades industriales, ganaderas, agrícolas, minera, en la construcción y/o urbanización, quema y tala; caza, pesca o cualquier otra actividad extractiva.

ARTICULO 20. - ÁREA AMBIENTAL DE ZONA AMORTIGUADORA (AAZA) - Es una franja de terreno localizada junto al Parque Nacional Natural Nevado del Huila (PNNNH) que en su mayoría esta cubierta con bosque natural y alberga importantes reservas de fauna, flora y agua. Comprende la parte más alta del Municipio de Teruel y está ubicada en una franja entre las cotas de 2.000 y 2800 metros. Existen unas 36 familias de Colonos en la Vereda La Armenia, que es la única que limita directamente con el Parque Nevado del Huila. Además la zona amortiguadora comprende las siguientes veredas: Río Iquirá, Las Herrerías, La Mina, La Floresta, Corrales y Pedernal. En total son 7 veredas; se encuentra ubicado el filo la estrella a 2300 donde nace la quebrada La María de la cual se abastece el acueducto municipal.

Uso Principal: Actividades orientadas a la protección integral de los recursos naturales

Usos Complementarios: Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación controlada

Usos Condicionados: Captación de agua para uso doméstico y/o agropecuario.

Usos Prohibidos: Institucionales, agropecuarios mecanizado, recreación masiva y parcelaciones con fines de construcción de vivienda campestre, minería y extracción de materiales de construcción.

ARTICULO 21. - ÁREA AMBIENTAL FORESTAL PROTECTORA (AAFPT) - Se entiende por área forestal protectora la zona que debe ser conservada permanentemente con bosques naturales o artificiales para proteger estos mismos recursos u otros naturales renovables. Son áreas de producción de agua, investigación de suelos y Sistemas de Educación Ambiental y Ecoturismo. Están afectadas por erosión, pero existen todavía masas boscosas; debe prevalecer el efecto protector y sólo se permitirá la obtención de frutos secundarios del bosque. Cubre las veredas Corrales, Pedernal, Las Herrerías, La Mina y Río Iquirá.

Uso Principal: Conservación de flora y recursos conexos.



Usos Complementarios: 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 22. - ÁREA AMBIENTAL FORESTAL PROTECTORA-PRODUCTORA (AAFPt-Pd) -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 puede ser objeto de actividades de producción sujeta necesariamente al mantenimiento del efecto protector. Predominan en casi toda el área del municipio, localizándose en las siguientes veredas La Armenia, La Mina, Pedemal, Río Iquira, Beberrecio, Corrales, La María, Primavera Almorzadero, Las Herrerías, Arrayanes y Paraíso: Aactualmente estas áreas se encuentran cubiertas en Bosque Natural Secundario, café y pasto natural.

Uso principal: Conservación y establecimiento forestal

Usos Complementarios: recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación controlada.

Usos Condicionados: silvicultura, aprovechamiento sostenible de especies forestales y establecimiento de infraestructura para los usos compatibles.

Usos Prohibidos: Agropecuarios, minería, industria urbanización, tala y pesca.

ARTICULO 23. - ÁREA AMBIENTAL FORESTAL PRODUCTORA (AAFPd) - En pequeña proporción, se presentan las áreas forestales productoras localizadas al Sur y Oriente del Municipio, actualmente cubiertas en pasto natural y rastrojo. En estas áreas se puede aprovechar el bosque natural o artificial para obtener productos – Forestales. Esta producción puede ser directa si desaparece temporalmente el bosque, o indirecta cuando se obtienen frutas o productos secundarios sin implicar la desaparición del Bosque.

Uso Principal: Plantación, mantenimiento forestal y agrosilvicultura.

Usos Compatibles: Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación de las especies forestales y de los recursos naturales en general.

Usos Condicionados: Actividades silvopastoriles, aprovechamientos de plantaciones forestales, minería, parcelaciones para construcciones de vivienda, infraestructura para el aprovechamiento forestal o infraestructura básica para el establecimiento de usos compatibles.



Usos Prohibidos: Industrias diferentes a la forestal. Urbanizaciones o loteo para construcción de vivienda en agrupación y otros usos que causen deterioro al suelo y al patrimonio ambiental e histórico cultural del municipio.

ARTICULO 24. - ÁREA 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. Sus suelos son de mediana capacidad agroecológica, caracterizadas 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. Cubre sectores de las veredas Estambul, La Cafiada, Monserrate y Almorzadero.

Uso principal: Agropecuario tradicional a semi mecanizado y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 15% del predio a uso forestal protector productor para promover la formación de la malla ambiental.

Usos Complementarios: Construcciones de establecimiento institucionales de tipo rural, granjas avícolas o cuniculas y vivienda del propietario.

Usos condicionados: Cultivo 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 loteo con fines de construcción de vivienda.

ARTÍCULO 25. - ÁREA DE PRODUCCIÓN ECONÓMICA BAJA (APEb) -Áreas con explotaciones agropecuarias tradicionales con poca rentabilidad, sin tecnología adecuada y bajas condiciones sociales; se pueden desarrollar cultivos permanentes y/o semestrales, con algunas prácticas de manejo como mecanización controlada, sombrío y riego suplementario. Estas zonas son explotadas en el Municipio con pasto natural y cacao, se encuentra localizada en la vereda Estambul.

Uso principal: Agropecuario tradicional y forestal. Agricultura mecanizada de manera controlada. Se debe dedicar como mínimo el 20% del predio para uso forestal protector productos, para promover la formación de la malla ambiental.

Usos complementarios: Vivienda del propietario y trabajadores, establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas, cunicultura y silvicultura.

Usos condicionados: Cultivos de flores, granjas porcinas, recreación, vías de comunicación, infraestructura de servicios, agroindustria, 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, industria y transformación manufacturera.

ARTICULO 26. - ÁREA DE RECUPERACIÓN AMBIENTAL POR EROSIÓN (ARAE) -Comprende áreas afectadas por procesos erosivos, desprotegidos por el predominio de los pastos naturales y rastrojo como cobertura vegetal. Se localizan en dos sectores del territorio municipal: En la zona sur en la vereda Estambul y En la Zona Norte en la Vereda Almorzadero.

Uso principal: Conservación y restauración ecológica

Usos Complementarios: Actividades agrosilvopastoriles

Usos Condicionados: Agropecuarios, institucionales, recreación general, vías de comunicación e infraestructura de servicios.

Usos Prohibidos: Aquellos que generen deterioro a la cobertura vegetal o fenómenos erosivos: quemas, talas, rocerías, minería, industria y usos urbanos.

ARTICULO 27. - ÁREA DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA INTENSIVA (APAI) - Las zonas rurales donde se desarrollan las actividades agrícolas y pecuarias que representan la identidad cultural y productiva del municipio. Actualmente las más sobresalientes son el café, cacao, arroz y pastos. Las actividades existentes y las que se instalen en el futuro, deberán orientarse a su compatibilidad con la oferta ambiental del territorio y sus usos serían.

Uso Principal: Actividades agrícolas con cultivos transitorios semipermanentes y permanentes.

Uso Complementario: Agricultura de bajo impacto y la recuperación de suelos y vivienda rural.

Uso Condicionado: El institucional, la minería, recreación general, las vías de comunicación.

Uso Prohibido: Usos Urbanos e industriales.

ESTÁNDARES URBANÍSTICOS

ARTICULO 28. - REGULACIONES PARA LAS ACTUACIONES Y TRATAMIENTO URBANÍSTICO.

1. La densidad máxima para urbanizar no deberá superar las 50 viviendas por hectárea.



2. La densidad para viviendas de interés social podrá estar entre 50 y 60 viviendas por hectárea neta urbanizable.
3. Para las áreas nuevas de expansión urbana la ampliación del sistema general de redes y de la estructura de servicios públicos responderá a la demanda que tendrá el municipio en virtud de los usos del suelo establecidos y la capacidad de oferta de cada uno de los servicios.
4. Las áreas requeridas para la construcción ampliación y mejoramiento del equipamiento locativo comunitario en el municipio, serán declaradas zonas de utilidad público.
5. La construcción de nuevas viviendas e infraestructura por parte de agentes públicos o privados, deberá considerar los riesgos derivados de la amenaza sísmica aplicando las normas mínimas de sismoresistencia de acuerdo con la magnitud de las obras, situación que será supervisada por la Oficina Municipal de Planeación al momento de otorgar las respectivas licencias de construcción.

PARÁGRAFO: Las normas urbanísticas que permitirán regular el manejo y ocupación del patrimonio construido del municipio son:

1. El tamaño mínimo de los lotes será para la zona urbana consolidada de 150 metros cuadrados, en manzanas a desarrollar, con frente mínimo de 10 metros, en las viviendas actuales será el tamaño que tenga la vivienda a la fecha de sanción del acuerdo del EOT., no permitiendo la subdivisión de estos predios en lotes menores de 150m² y manteniendo los elementos ornamentales existentes.
2. En la zona de conservación urbana se darán los siguientes tratamientos:
 - ✓ No se permitirá cubrir los patios con elementos de ningún estilo o material contemporáneo.
 - ✓ La demolición de muros originales se permitirá siempre y cuando los nuevos mantengan las mismas características de los anteriores conservando las fachadas.
 - ✓ No se permitirá la construcción de nuevos entrespisos y otros elementos que alteren la originalidad del espacio interior.
 - ✓ La pendiente y aleros originales se deberán conservar y la altura máxima de las edificaciones será de un piso a excepción de las construidas a la adopción del presente Plan.
 - ✓ El material de cubierta o acabado final será la teja de barro.
 - ✓ Cualquier obra de modificación se deberá informar y estar autorizada por el Consejo Municipal de Planeación Territorial.
 - ✓ A partir de la vigencia del presente Acuerdo, toda vivienda nueva en la zona de conservación deberá cumplir con los tratamientos antes mencionados.



ARTICULO 29. - TAMAÑO Y FRENTE MÍNIMO DEL LOTE – El tamaño mínimo del lote para las zonas de expansión y rural, será de 120 metros cuadrados, con un frente mínimo de 7 metros.

ARTICULO 30. – DENSIDADES - Se expresa en número de viviendas por unidad de área (Lote, Fanegada o hectárea) siempre en su cantidad máxima, pueden ser relativas o brutas, si excluyen o comprenden las áreas correspondientes a los planes viales generales o internos. Para el caso específico del sector urbano del Municipio, se considera densidad bruta ALTA entre las 50 y 60 viviendas por hectárea, MEDIA entre 25 a 50 viviendas por hectárea y BAJA menor a las 25 viviendas por hectárea.

ARTICULO 31. - CESIÓN OBLIGATORIA - Es la enajenación gratuita de tierras a favor del municipio, que se da en contraprestación a la autorización para urbanizar o parcelar. Para efectos de decretar su expropiación y además de los motivos determinados en otras leyes vigentes se declaran de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles urbanos y suburbanos para los siguientes fines.

1. Ejecución de planes de desarrollo y planes de desarrollo simplificado.
2. Ejecución de planes de vivienda de interés social.
3. Preservación del patrimonio cultural, incluidos el histórico y el arquitectónico en zonas urbanas y rurales.
4. Constitución de zonas de reserva para el desarrollo y crecimiento futuro de las ciudades.
5. Constitución de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y de recursos hídricos.
6. Ejecución de proyectos de construcción de infraestructura social en los campos de la salud, educación, turismo, recreación, deporte, ornato y seguridad.
7. Ejecución de proyectos de ampliación, abastecimiento, distribución, almacenamiento y regulación de servicios públicos.
8. Sistema de transporte de pasajeros, incluidas las estaciones terminales e intermedias del sistema.
9. Funcionamiento de las sedes administrativas.
10. Ejecución de obras públicas.
11. Provisión de espacios públicos urbanos.
12. Programas de almacenamiento, procesamiento y distribución de bienes de consumo básico.
13. Legalización de títulos en urbanizaciones de hecho o ilegales.
14. Reubicación de asentamiento humano ubicados en sectores de alto riesgo y de rehabilitación de inquilinatos.

DEPARTAMENTO DEL HUILA



CONCEJO TERUEL

15. Ejecución de proyectos de urbanización o de construcción prioritaria en los términos previstos en los planes de desarrollo y planes de desarrollo simplificados.

ARTICULO 32. - LA ENAJENACIÓN - Las entidades territoriales, las áreas metropolitanas y asociaciones de Municipios podrán adquirir por enajenación voluntaria o decretar, la expropiación de inmuebles urbanos o suburbanos para desarrollar las actividades prioritarias de interés general. Los establecimientos públicos, las empresas industriales y comerciales del estado y la sociedad de economía mixta asimiladas a las anteriores, de las ordenes nacional, departamento y Municipal podrán adquirir o decretar la expropiación de inmuebles urbanos o suburbanos, para el cumplimiento de actividades prioritarias de interés general (artículo 2 de ley 9 de 1989).

ARTÍCULO 33. - CESIONES PÚBLICAS - Todo lote en proceso de urbanización deberá contemplar diferentes modalidades de cesiones a saber:

1. Para vías 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 planeada para el futuro.
2. El Consejo de Planeación podrá establecer procedimientos de negociación y canje para regularizar el perímetro de los lotes o vías por desarrollar.
3. 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 al 7% 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 el Consejo 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.
4. Para zonas verdes y comunales (cesión pública): deberá ceder un porcentaje del área total del lote, equivalente al 20% del área, la cual estará definida en la demarcación



41

que expida el Consejo 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 34. - CESIONES COMUNALES – Son aquellas que deben llevar a cabo los proyectos que se desarrollen bajo el sistema de agrupación. En el caso de desarrollo de viviendas unifamiliares o por agrupación, el área privada comunal no podrá ser inferior al 10% del área del lote. Estas áreas, destinadas a la recreación, senderos, accesos a parqueaderos y estacionamientos, servicios comunales y actividades comunitarias propias de las áreas residenciales, deberán incluirse como tales en el Reglamento de copropiedad, en el cual se indicará el uso, forma de mantenimiento y características del usufructo privado.

Se debe 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.

PARÁGRAFO: - OTROS SERVICIOS Y/O EQUIPAMIENTOS COMUNALES - Todo planteamiento de vivienda por agrupación deberá prever con carácter obligatorio un área para equipamiento comunal de 10 m² por cada 100 m² de área construida, la cual se distribuirá en los siguientes usos:

1. **Salón comunal:** Toda agrupación que albergue 10 o más viviendas deberá estar dotada, como mínimo, de un salón comunal, el que deberá tener un área mínima de 30 m², con sus respectivos servicios sanitarios. Esta área será de la copropiedad y no podrá enajenarse, su área es contabilizable como construida e incide en los índices de ocupación y construcción.
2. **Uso recreativo:** En todos los casos se exigirá un mínimo del 20% como área de equipamiento comunal, el cual se destinará a zonas verdes, jardines, plazoletas y espacio público equipado.

ARTICULO 35. - REFORESTACIÓN OBLIGATORIA – Se propone con el fin de incrementar la presencia de áreas verdes y arborización en el Municipio, en cada uno de los sectores se establece un porcentaje del área con ese fin, parte del cual debe aparecer en los linderos cuando técnicamente sea visible.

ARTÍCULO 36. - OPCIONES DE INTERVENCIÓN – Dentro de los predios ya edificados a la sanción del presente Acuerdo y/o las construcciones aprobadas en el



futuro, se podrán acometer, previa obtención de la respectiva Licencia de Construcción para los casos a, c y d, las siguientes obras:

- a- Restauración: En construcciones de valor histórico reconocido. (conservación arquitectónica).
- b- Reparaciones y mantenimiento general: Que no alteren en absoluto la distribución, ni la volumetría, ni las características estilísticas del inmueble.
- c- Reformas y adecuaciones: Para el mismo uso o usos permitidos dentro del sector, que no impliquen alternativas volumétricas, estilísticas ni de fachada, en las cuales se incluyen las intervenciones estructurales que contribuyan con la estabilidad del inmueble.
- d- Ampliaciones: Que cumplan con las normas urbanísticas, volumétricas y demás establecidas para el sector, en las cuales se preserve la unidad arquitectónica del inmueble.

ARTICULO 37. - TRATAMIENTO DEL SUELO SEGÚN SU ACTIVIDAD -
 Para efectos de la reglamentación de los usos del suelo en el perímetro urbano del Municipio de Teruel, se determinan áreas de actividad donde se asignan especialmente estos usos y una clasificación de los diferentes establecimientos.

ARTÍCULO 38. Las asignaciones de usos a las zonas de actividad de que trata el artículo anterior se hace mediante la clasificación de establecimientos comerciales, industriales, institucionales, recreativos y residenciales.

ARTÍCULO 39. - ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES - Son aquellos destinados al intercambio de bienes y/o servicios, se clasificarán de acuerdo a su magnitud, impacto ambiental, urbanístico y social; así:

Grupo 1: Son los establecidos compatibles con el uso residencial por su bajo impacto ambiental y urbanístico, tales como:

✓ **Ventas de bienes:**

- a. Alimentos al detal para consumo diario de bebidas, rancho, licores, expendios de carnes y pescado, salsamentaria, tiendas de esquina y similares.
- b. Artículos farmacéuticos y cosméticos al detal: droguerías, farmacias y perfumerías.
- c. Artículos de línea múltiple, al detal y boutiques.
- d. Artículos de librerías y papelerías al detal.



✓ **Venta de los servicios:**

- a. Servicios personales: salón de belleza y peluquería, agencias de lavandería y tintorerías.
- b. Servicios alimenticios al detal: fuente de soda.
- c. Servicios profesionales: Estudio de arquitectos, ingenieros, abogados y similares, consultorios médicos, odontológicos y laboratorios clínicos.
- d. Servicios florales: Floristería y similares.

Grupo 2: Son establecimientos no compatibles en el uso residencial por tener algún impacto ambiental y/o urbanístico tales como:

✓ **Venta de bienes:**

- a. Textiles al detal: Almacenes de ropa, almacenes de tela y paños, almacenes de cortinas.
- b. Artículos para el hogar.
- c. Artículos de cuero: Almacenes de zapatos y carteras, almacenes de artículos de cuero varios.
- d. Artículos fotográficos: Almacenes de disco.
- e. Artículos de lujo: Joyerías y relojerías, almacenes de porcelanas.
- f. Instrumental equipo científico y aparatos fonográficos.
- g. Repuestos eléctricos y electrónicos.
- h. Artículos de ferretería.
- i. Exhibición y venta de vehículos.
- j. Venta de artículos funerarios (funeraria).
- k. Insumos industriales, artículos de insumos agropecuarios.
- l. Estaciones de servicio.

✓ **Venta de servicios:**

- a. Recreativos: Cine, taberna, café - concierto, bolos, juegos de mesa permitidos, club social.
- b. Personales: Saunas, baños turcos, academia de gimnasia y academia de enseñanza.
- c. Reparación y mantenimiento: Lavanderías, tintorerías, (planta) encuadernación, remontadoras, mecánicas, automotores, eléctricos, electrónicos.
- d. Profesionales: Oficina de arquitectos, abogados, ingenieros, etc.
- e. Turísticos: Apartahoteles y residencias.
- f. Financieros: Compañías de seguros, agencias de finca raíz, bolsa de valores.
- g. Bancarios: Corporaciones de ahorro, bancos, caja de ahorros.
- h. Alimenticios: Restaurante y cafeterías.
- i. Parqueaderos: Provisionales, permanentes.



j. Casa distribuidoras o importadoras.

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

- ✓ **Venta de los servicios:**
 - a. Bodegas de almacenamiento o depósito.

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 industrias pesadas.

- ✓ **Venta de servicios:**
 - a. Recreativos: Griles y discotecas, bares, cantinas, cafés, casa de lenocinio.
 - b. Turístico: Moteles amoblados, estaderos, y similares.
 - c. Funerarios: Sala de velación.

Los establecimientos comerciales tipo a. Podrán albergar los grupos de comercio que se permitan en cada una de las zonas de actividad. En los establecimientos comerciales tipo b. Podrán localizarse comercios del grupo 1 y 2 además con restricciones los servicios recreativos pertenecientes al grupo 4.

ARTÍCULO 40. - INDUSTRIA TRANSFORMADORA - De impacto ambiental y urbanístico que genera dicha actividad industrial, se divide en tres (3) grupos así:

Grupo 1: Es aquella industria considerada compatible con otros usos en razón de su bajo impacto ambiental y urbanístico (microempresas).

Grupo 2: Es aquella industria 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. (Empacadoras de leche pasterizada, comercio al por mayor).

Grupo 3: Es aquella industria que tiene restricciones de localización debido a su alto impacto ambiental, la magnitud considerable y a su alto impacto urbanístico. (Fabrica gaseosa, ácidos, químicos, etc).



Para la clasificación de los establecimientos industriales, el Departamento de Planeación Municipal deberá considerar las siguientes variables:

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

ARTÍCULO 41. - ESTABLECIMIENTOS Y ZONAS INSTITUCIONALES - Las zonas o edificaciones de uso institucional o sea aquellas destinadas a la prestación a diferentes niveles de servicio social, administrativos requeridos por la población, se clasificarán de acuerdo a su magnitud, impacto ambiental, social y urbanístico así:

Grupo 1: Son aquellos compatibles con uso residencial en razón de su bajo impacto ambiental y urbanístico tales como: Servicios culturales y educacionales, 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 su magnitud el impacto urbanístico derivado tales como: Servicios administrativos: Educacionales, como: Universidades, y similares, sociales y asistenciales como hospitales y similares y servicios de seguridad según su magnitud.

Grupo 3: Son aquellos no compatibles con el uso residencial, dado el alto impacto social que produce, por lo tanto tienen restricciones en su localización; tales como: Servicios de seguridad (instalaciones militares).

Todos los predios que a la fecha de sanción del presente Acuerdo salvo concepto de la oficina de Planeación Municipal, que contengan uso institucionales en edificaciones especializadas para tal fin, deberán mantener dichos usos y no podrán ser subdivididos, pudiendo desarrollar usos complementarios hasta en un veinte por ciento (20%) del área del periodo.

ARTÍCULO 42. - 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:

DEPARTAMENTO DEL HUILA



CONCEJO TERUEL

Grupo 1: Son aquellos compatibles con el uso residencial, de bajo impacto ambiental, social y urbanístico, tales como: Club campestre, parques y zonas verdes.

Grupo 2: Son aquellos compatibles con el uso residencial en razón de su bajo impacto ambiental y social, pero con restricciones en su localización debido a su alto impacto urbanístico tales como: Centro deportivos, centro de espectáculos, clubes sociales y parques de diversión.

ARTÍCULO 43. - ÁREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL - De acuerdo a la intensidad y estructura, los tipos de desarrollo residencial de que trata el presente artículo se divide:

- ✓ Construcciones residenciales, unifamiliares y bifamiliares

NORMAS VOLUMÉTRICAS GENERALES

ARTÍCULO 44. - ALTURA MÁXIMA - Se establecen como alturas máximas de construcción en el municipio las siguientes:

- a- Un piso a cumbre: 5 mts

PARÁGRAFO: Para instalaciones o construcciones especiales que requieran para su correcto funcionamiento de una mayor altura en la cumbre, se deberá formular la respectiva consulta a oficina de planeación.

ARTÍCULO 45. – AISLAMIENTOS – Se indicarán explícitamente en cada zona o sector y tendrán el carácter de mínimos.

DE PREDIOS VECINOS: Se indicarán cuando las edificaciones en los predios urbanos vecinos no hayan conservado los aislamientos laterales, las construcciones nuevas podrán adosarse y empatar con antiguas, sin alterar los índices establecidos. En los lotes urbanos mínimos o menores no se exigirán aislamientos.

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 3 metros.

- a. De vías locales: Donde se exijan, serán proporcionales a la altura permitida, al ancho de la vía y serán como antejardines, empradizados y arborizados.

DEPARTAMENTO DEL HUILA



CONCEJO TERUEL

- ✓ En las edificaciones donde se autorice comercio, se podrán tratar como zona dura a continuación del andén, hasta un máximo de 50%.
- ✓ No podrán ser ocupados por construcciones.
- ✓ En caso de viviendas unifamiliares o bifamiliares solo podrán albergar un sitio de parqueo descubierto.
- ✓ En caso de agrupaciones, comercio o institucional, podrán albergar una portería no mayor de 10 m² de construcción.

De vías del sistema vial: Serán proporcionales al ancho de la vía. Su tratamiento será igual a los existentes sobre vías locales. Se indicarán en cada sector o zona.

Posteriores: Serán proporcionales al tamaño del lote y a la altura de las edificaciones permitidas. Se indicarán en cada sector o zona.

Entre edificaciones en el mismo predio: Cuando tengan diferente uso o propietario. Se indicarán en cada sector o zona.

ARTÍCULO 46. – EMPATES – Toda edificación debe construirse dentro de la línea de paramento reglamentario o en su defecto dentro del paramento predominante. Cuando se desarrollen construcciones contiguas o en serie, deberá existir una solución de continuidad en las alturas y paramentos, para conservar la armonía general y los perfiles urbanos. Las nuevas construcciones ubicadas en cualquiera de los sectores urbanos deberán empatar reciprocamente con los parámetros y alturas de las construcciones vecinas preexistentes, en caso de no existir aislamientos o normas que los modifiquen.

ARTÍCULO 47. - 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 con los propietarios.

En el sector urbano: Hacia las vias, cerramientos transparentes en un 60% con altura máxima de muros de 50 cm o machones de 2.25 m.

En el sector urbano en las áreas de antejardín se permitirán cerramientos permanentes en rejas o elementos similares con alturas máximas de 2.25 metros, apoyados sobre poyos o muros bajos con alturas máximas de 0.50 metros. Para lotes vacíos o sin construir se exigirán cerramientos llenos construidos en ladrillo, bloque, material o elementos similares que eviten su uso



Hacia otros predios: Con muros cerrados de altura mínima de 2.25 m. Se podrán plantear cerramientos transparentes entre predios vecinos previa concertación entre los propietarios y autorización de planeación municipal.

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 del Consejo de Planeación.

ARTÍCULO 48. -PATIOS - Su área mínima será de 12 m² y su lado mínimo será de 3m.

ARTÍCULO 49. - PUESTOS PARA VEHÍCULOS – Deberán ubicarse dentro del predio. Pueden ser cubiertos o al aire libre. Deberán tener fácil acceso. Sus modalidades son:

- a. Aparcamientos propietarios: Los especificados en cada sector, con dimensiones de 2.50 x 5.00 metros cada uno. Se podrán proponer hasta un 20 % del número total de aparcaderos con dimensiones menores, hasta de 2.20 x 4.50 metros cada uno, como mínimo.
- b. Estacionamientos visitantes: Se especificarán para cada sector en vivienda. Uno por cada 50 m² de construcción en comercio. Uno por cada 120 m² de construcción en otros usos.
- c. Excepciones estacionamientos visitantes: Se podrán solucionar parcialmente y en un porcentaje no mayor del 25% de los sitios exigidos, como bahía o sistema similar sobre las vías, como parte del espacio público y bajo las siguientes circunstancias:
 - ✓ Cuando el ancho y las características de la vía lo permitan.
 - ✓ Cuando los aislamientos lo permitan.
 - ✓ Cuando su presencia no interrumpa el paso de los peatones o altere las dimensiones del andén, caso en el cual este último deberán penetrar dentro de los antejardines sin perder continuidad, respetando las normas sobre aislamientos sin afectar el espacio público.
- d. Descargues: Uno por cada 500 m² de construcción en usos diferentes a viviendas. Dimensiones mínimas 3.00 x 8.00 Mts cada uno. Estas zonas de descargue deberán desarrollarse al interior de los paramentos del respectivo proyecto.



PARÁGRAFO: Las vías internas y los puestos para vehículos se incluirán dentro del reglamento de copropiedad, pero no serán parte de las cesiones comunales.

ARTÍCULO 50. - FACTIBILIDAD DE SERVICIOS – El desarrollo de todo predio en el municipio estará sujeto a la factibilidad de la dotación de servicios y sus respectivas modalidades, las cuales quedarán especificadas en la respectiva demarcación emitida por la oficina de planeación.

LICENCIAS

ARTICULO 51. – LICENCIAS - Es el acto administrativo por el cual la Oficina de Planeación Municipal autoriza la construcción o demolición de edificaciones y la urbanización o parcelación de predios en las áreas urbanas, suburbanas o rurales con base en las normas urbanísticas y/o arquitectónicas y especificaciones técnicas vigentes.

ARTICULO 52. - LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN Y SUS MODALIDADES - Para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación y demolición de edificaciones, de urbanizaciones y parcelación en terrenos urbanos, de expansión urbana y rural se requiere la licencia correspondiente expedida por la Oficina de Planeación Municipal antes de la iniciación.

Igualmente se requerirá licencia para el loteo o subdivisión de predios para urbanizaciones o parcelaciones en toda clase de suelo, así como para la ocupación del espacio público con cualquier clase de amoblamiento.

Se admiten intervenciones de Mantenimiento y Restauración según métodos y disposiciones que regulan las intervenciones sobre el patrimonio inmueble se la subdirección de patrimonio/ Ministerio de la Cultura.

Podrán ser titulares de licencias los titulares de derechos reales principales, los poseedores, los propietarios del derecho de dominio a título de fiducia de los inmuebles objeto de la solicitud.

Las Licencias de Urbanismo y sus modalidades están sujetas a prórrogas y modificaciones (artículo 3 Decreto 1052).

ARTICULO 53. - LICENCIAS DE FUNCIONAMIENTO - La autorización de funcionamiento es el permiso para desarrollar una actividad comercial en un predio con uso, acorde con el plan de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas del municipio.



La licencia de funcionamiento de establecimientos comerciales, industriales, institucionales, administrativos y de servicios requerirá de licencias de uso expedido por el Municipio.

La entidad tendrá un término máximo (30) días contados desde la fecha de solicitud.

Para conceder la autorización de uso o funcionamiento, la Oficina de Planeación deberá efectuar la respectiva demarcación sobre el uso permitido cuando la construcción sea nueva y emitir un concepto cuando se trate de cambio de uso de una edificación ya establecida, de acuerdo a las normas fijadas por el presente acuerdo.

La Oficina de Planeación Municipal a solicitud de los interesados expedirá constancias de contrato, de uso para los predios según lo estipulado en el presente Acuerdo.

ARTICULO 54. - PERMISOS - Es el acto administrativo por el cual la oficina de Planeación Municipal autoriza la ampliación, modificación, adecuación, reparación de edificaciones y el desarrollo de una actividad comercial, localizadas en las áreas urbanas, suburbanas o rurales con base en las normas o especificaciones técnicas vigentes.

ARTICULO 55. - REQUISITOS PARA OBTENER LA LICENCIA DE FUNCIONAMIENTO.- Para obtener la Licencia de Funcionamiento, el interesado debe presentar lo siguiente:

1. Efectuar la solicitud a la Oficina de Planeación Municipal pidiendo la demarcación y/o el concepto de uso. A la solicitud le debe anexar el recibo de pago del impuesto predial del inmueble donde está localizado el predio, el recibo de 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 solicitar el cambio de uso.
3. Cumplir con las exigencias de salud, seguridad, policía y demás que fijen el funcionamiento del uso solicitado.
4. Una vez cumplidos los 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 PRIMERO: Cuando el interesado no sea dueño del local o predio deberá anexar la autorización del propietario para destinar la construcción al uso solicitado.



PARÁGRAFO SEGUNDO: La Licencia de Funcionamiento se renovará anualmente mediante la presentación de la licencia anterior, paz y salvo de industria y comercio, recibo de pago del impuesto predial, certificado de la visita de la Oficina de Planeación que haya verificado el cumplimiento de los usos y requisitos pertinentes.

ARTICULO 56. - DELINEACIÓN URBANA - Es la información que la Oficina de Planeación Municipal suministra a solicitud de un interesado sobre las normas urbanísticas y/o arquitectónicas y especificaciones técnicas que afectan a un determinado predio.

Para obtener la licencia de urbanismo y de construcción pre-requisito indispensable la delineación expedida por la Oficina de Planeación Municipal. (Artículo 151 acuerdo 27 de 1998).

ARTICULO 57. – VECINOS - Para todos los efectos previstos se entiende por vecino a los propietarios poseedores y tenedores de todos los predios colindantes sin distinción alguna.

ARTICULO 58. - OBLIGATORIEDAD PARA ADELANTAR OBRAS DE CONSTRUCCIÓN - Aplicación, modificación y demolición de edificaciones, de urbanizaciones y parcelación de terrenos urbanos, de expansión urbana, sub-urbanos y rurales, se requiere la Licencia correspondiente expedida por la Oficina de Planeación Municipal antes de la iniciación de la obra, e igualmente se requiere licencia para el loteo o subdivisión de predios para urbanizaciones o parcelaciones en toda clase de suelo, a sí como el espacio público con cualquier clase de amoblamiento.

ARTICULO 59. - TITULARES DE LICENCIAS - Podrán ser titulares de licencias los titulares de derechos reales principales, los poseedores, propietarios de derecho de dominio a título de fiducia y los fideicomindantes de las mismas fiducias, de los inmuebles objetos de la solicitud.

ARTICULO 60. - DOCUMENTOS QUE DEBE ACOMPAÑAR LA SOLICITUD DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN - Toda solicitud de licencia debe ir acompañada de los siguientes documentos:

1. Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea anterior en más de tres meses a la fecha de la solicitud.
2. Si el solicitante de la licencia fuera una persona jurídica, deberá acreditarse la existencia y representación de la misma mediante documento legal idóneo.



3. Copia del recibo de pago del último ejercicio fiscal del impuesto predial del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud donde figure la nomenclatura alfanumérica del predio.
4. Plano de localización e identificación del predio o predios objeto de la solicitud.
5. La relación de la dirección de los vecinos del predio o predios objeto de la solicitud y si fuere posible el nombre de ellos. Se entiende por vecinos las personas titulares de derechos reales, poseedores o tenedoras de los inmuebles colindantes con el predio a los predios sobre las cuales se solicita la licencia de urbanismo o construcción o alguna de sus modalidades.
6. La constancia de pago de la plusvalía si el inmueble o los inmuebles objeto de la solicitud se encontrara afectado por ese beneficio.
7. La manifestación de si el proyecto sometido a consideración se destinará o no a vivienda de interés social, de lo cual dejará constancia en el acto que resuelva la licencia y certificación expedida por la autoridad Municipal componente, acerca de la disponibilidad de servicios públicos en el predio objeto de licencia, dentro del término de la vigencia de la licencia.

PARÁGRAFO PRIMERO: Cuando el objeto de la licencia sea una autorización de Remodelación o restauración de fachadas o de demolición de un bien inmueble considerado patrimonio arquitectónico, los solicitantes deberán acompañar además de los documentos señalados en los numerales 1 a 6 del presente artículo, concepto favorable de la Remodelación, restauración o demolición y el destino de uso expedidos por la entidad encargada de velar por el cumplimiento de las normas sobre patrimonio existentes a más tardar dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la fecha de la solicitud.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Cuando se trate de licencias que autoricen a ampliar, adecuar, modificar, cerrar, reparar y demoler inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el solicitante deberá acompañar además de los documentos señalados en el numeral 1, a 6, copia autorizada del acta de la asamblea general de copropietarios que permita la ejecución de las obras solicitadas o del instrumento que haga sus veces según lo establezca el reglamento de propiedad horizontal.

PARÁGRAFO TERCERO: La oficina de Planeación municipal expedirá la licencia respectiva a los actuales planes de vivienda existentes de conformidad con sus paquetes técnicos.

ARTÍCULO 61. – PARA URBANIZAR O PARCELAR UN INMUEBLE O INMUEBLES SE REQUIERE -:



- ✓ Demarcación o consulta previa en la cual la Oficina de Planeación Municipal, quien fija las normas urbanísticas y de construcción, densidades, cesiones obligatorias (zonas verdes, comunales, vías y servicios públicos).
- ✓ Normas técnicas para la construcción de la infraestructura de servicios.
- ✓ Aprobación del proyecto urbanístico de acuerdo al cumplimiento de las normas previo concepto favorable de las empresas prestadoras de servicios públicos y fijación de las obligaciones del urbanizador. Se concederá licencia para construcción de las obras de urbanismo e infraestructura, previo visto bueno de la Secretaría de Obras Públicas o la entidad que haga sus veces 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.

Durante la ejecución de las obras, la Oficina 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.

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 la recibirá a través de la Personería Municipal para que sean autorizados los servicios por parte de las entidades correspondientes.

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 la entrega de las áreas de cesión obligatorias, acta de recibo y visto bueno de la oficina de Planeación Municipal, éste permiso debe ser solicitado por el interesado a la Alcaldía, en el cual se debe evidenciar que las obras llevan un avance del 60% setenta por ciento, medido a través de la inversión actualizada.

Si durante la ejecución de las obras el Municipio comprueba que éstas 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.

ARTÍCULO 62. – TRAMITES PARA URBANIZAR O PARCELAR UN INMUEBLE - Para cumplir lo anterior solicitado, el interesado o propietario deberá efectuar los siguientes trámites:



- ✓ 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 copias del plano topográfico de localización apropiado. La oficina de Planeación, 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 meses contados a partir de la fecha de expedición.
- ✓ 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, el certificado de libertad del predio, con una vigencia no anterior a noventa (90) días, el recibo del impuesto predial, el paz y salvo municipal, 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 y/o Arquitecto.
- ✓ Una vez obtenida la aprobación del proyecto urbanístico el interesado solicitará las normas y parámetros técnicos requeridos para el diseño de las redes de servicio, vías y espacios públicos; con lo cuales complementará el proyecto.
- ✓ Para obtener la Licencia de Urbanización, se debe presentar el proyecto completo a la Oficina de Planeación (planos urbanísticos, diseños de redes de servicios y definición de áreas comunales y de Cesión), junto con le presupuesto, etapas y plazos necesarios para su realización, el paz y salvo vigente del predio. Con la Licencia de Construcción de las obras de urbanismo se podrán solicitar los servicios públicos provisionales e iniciar las obras aprobadas.

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

La oficina de planeación debe adelantar los conceptos que sobre las normas urbanísticas aplicables que se soliciten, el visto bueno a los planos necesarios para la construcción y los reglamentos de propiedad horizontal, la citación y notificación a vecinos y, la gestión ante la entidad competente para la asignación, rectificación y certificación de la nomenclatura de los predios y construcciones con sujeción a la información catastral correspondiente.

La expedición de la licencia no conlleva pronunciamiento alguno sobre los linderos de un predio, la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más inmuebles y producen todos sus efectos aun cuando sean enajenados.



El titular de la licencia o el permiso será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y contractualmente por los perjuicios que causaren a terceros en desarrollo de la misma.

La licencia y el permiso crean en su titular una situación jurídica de carácter particular, concreto y por lo tanto no pueden ser revocadas sin el consentimiento expreso y escrito de su titular, ni perderá fuerza ejecutoria si durante su vigencia se modificasen las normas urbanísticas que los fundamentaron.

Para conceder autorización de uso y funcionamiento, la oficina 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.

La oficina de Planeación Municipal a solicitud de los interesados expedirá constancias de uso para los predios rurales según lo estipulado en el presente acuerdo.

ARTÍCULO 63. – CUANDO SE TRATA DE LICENCIA DE URBANISMO -

Además de los documentos señalados en el numerales 1 a 7 del estudio deberá acompañarse:

- ✓ Tres (3) copias heliográficas del proyecto (planos arquitectónicos, estructurales, detalles, instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas, cortes, fachadas, cuadro de áreas) debidamente firmado por el Arquitecto con su número de Tarjeta Profesional, quien se hará responsable de la información contenida en ellos.
- ✓ Certificación expedida por la autoridad competente a cerca de la disponibilidad de servicios públicos en el predio o predios objeto de la licencia.

ARTÍCULO 64. - SOLICITUDES DE LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN -

Además de lo señalado en el numeral 1 a 7 deberá acompañarse:

- ✓ Consultar la reglamentación vigente sobre el predio motivo del proyecto en la oficina de Planeación Municipal.
- ✓ Con base en la reglamentación vigente se elaborarán los planos de nueva edificación o de modificación de lo existente
- ✓ Tres (3) juegos de las memorias de los cálculos estructurales (cuando la obra lo amerite) de los diseños estructurales, de los estudios geotécnicos y de suelo para determinar la estabilidad de la obra, elaborados bajo las normas de sismo resistencia.



ARTÍCULO 65. - DE LOS PLANOS - Los Planos mínimos requeridos para solicitar la aprobación del proyecto son:

- ✓ 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 el acotamiento completo, planos de redes sanitarias, hidráulicas, eléctricas, alturas, aislamientos, antejardín, destinación de cada uno de los espacios, su correspondiente cuadro de áreas, aislamiento de los predios colindantes firmados por un arquitecto o ingeniero con tarjeta profesional.
- ✓ Para edificaciones de uso múltiple, memoria de cálculos estructurales, estudio de suelos para determinar la estabilidad de la obra de acuerdo con el actual código de sismo resistencia.

Una vez obtenida la aprobación del proyecto, y con el fin de obtener la licencia de construcción, el interesado presentará las memorias de responsabilidad del proyectista y del constructor y de estudio de suelos. La oficina de planeación le liquidará el impuesto de delineación urbana y ocupación de vías correspondientes.

Al presentar el recibo de pago de los impuestos mencionados de la Tesorería Municipal, la oficina de Planeación expedirá la Licencia correspondiente y devolverá dos (2) copias del proyecto firmados y con el número de la licencia que lo aprueba.

El permiso de ventas opera tanto para la venta de lotes, como de unidades de vivienda construidas mediante agrupación o propiedad horizontal, incluye visto bueno de Planeación.

ARTÍCULO 66. - TRÁMITE PARA DESARROLLO DE PROYECTOS INSTITUCIONALES - Para el desarrollo de proyectos Institucionales, se requiere:

- ✓ Demarcación del predio donde se establezca el uso y las normas generales correspondientes, y los estudios técnicos y ambientales según el uso pedido.
- ✓ Obtener la respectiva licencia.
- ✓ En el caso específico de actividades institucionales, debe adjuntarse el estudio de impacto ambiental, si la entidad ambiental CAM lo requiere.

El desarrollo de cualquier predio, una vez tramitado 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 lo anterior se podrá desarrollar el lote así:



- ✓ Por loteo del terreno en manzanas y lotes individuales. Pueden ser conformadas por viviendas unifamiliares, o multifamiliares según las normas fijadas para cada sector.

ARTÍCULO 67. Las agrupaciones en su reglamentación de copropiedad debe indicar claramente:

- ✓ Los derechos y obligaciones que tiene cada uno de los propietarios en las diferentes áreas de la agrupación.
- ✓ Distribución de las áreas privadas individuales y privadas comunales con sus índices.
- ✓ Señalamiento de usos y actividades permitidos y restringidos.
- ✓ 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 amojonado, que acompañará al reglamento.

ARTÍCULO 68. Los propietarios pueden proponer a la oficina de Planeación, la construcción de las obras de urbanización por etapas, siempre que las redes de acueducto y alcantarillado se construyan en la primera etapa y bajo las aplicaciones de la Inspección de Obras Públicas.

ARTÍCULO 69. Terminada la obra de urbanización, el propietario traspasará las áreas de cesión, las redes y las obras destinadas al uso público, al Municipio. Esto se hará gratuitamente y con escritura pública, siendo las minutas preparadas por la Alcaldía Municipal.

ARTÍCULO 70. Cuando se trate de actividades residenciales, comerciales, institucionales, o de cualquier subdivisión, agrupación, construcción o parcelación que se realice en la zona rural en los sectores de uso permitido por el presente acuerdo, el interesado debe presentar:

- ✓ Estudios técnicos de solución de servicios públicos acordes con la densidad del uso a desarrollar y condiciones de su mantenimiento.
- ✓ Concepto favorable a la propuesta de desarrollo de Planeación.
- ✓ Concepto favorable de la CAM.
- ✓ Aceptación de la CAM para el uso y vertimiento de agua.
- ✓ Aprobación del proyecto por parte de Planeación Municipal.



ARTÍCULO 71. Para el desarrollo de las zonas reglamentadas anteriormente, se podrán adelantar procesos de construcción, subdivisión, urbanización, loteo y/o agrupación deben:

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

ARTÍCULO 72. De conformidad por lo establecido en la Ley 388 y 400 de 1997 la oficina de Planeación competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias, tendrá la función de exigir y vigilar el cumplimiento de las normas de sismo resistencia vigentes.

En el evento que la solicitud de la licencia de construcción prevea el uso de materiales estructurales, métodos de diseño y métodos de construcción diferentes a los prescritos por las normas de construcción sismo resistentes vigentes, deberá cumplirse con los requisitos y seguirse el procedimiento establecido en el capítulo 2 del título III de la Ley 400 de 1997.

La oficina de Planeación dentro del límite correspondiente deberá constatar que la construcción propuesta cumpla los requisitos impuestos por las normas de construcción sismo - resistente, mediante la revisión de los parámetros establecidos para los planos, memorias y diseños que deben acompañar los proyectos.

ARTÍCULO 73. Las licencias solicitadas en debida forma y aquellas aprobadas bajo régimen de construcciones existentes previsto en el decreto 1400 de 1984, continuarán rigiéndose por esa norma, aún cuando la licencia se prorrogue, modifique, se adicione o se requiera de una nueva licencia por vencimiento de lo anterior.

La solicitud de las licencias será comunicada por escrito por el jefe de planeación a los vecinos del inmueble objeto de la solicitud, para que ellos puedan hacer valer sus derechos.

En el acto de citación se dará a conocer el nombre del solicitante de la licencia y el objeto de dicha solicitud.

Si el solicitante de la licencia no fuera el titular de los derechos reales principales del predio o predios objeto de la solicitud, deberá citarse en los términos y para los efectos de este artículo a quien figure como titular de derecho.



ARTÍCULO 74. La oficina de planeación tendrá 30 días hábiles para pronunciarse sobre las solicitudes de licencia, contados a partir de la fecha de solicitud. Vencidos los plazos sin que las autoridades se hubieren pronunciado, las solicitudes de licencia se entenderán aprobadas en los términos solicitados, quedando el jefe de la oficina de planeación obligado a expedir oportunamente las constancias y certificaciones que requieran para iniciar la aprobación del proyecto presentado mediante la aplicación del silencio administrativo positivo.

La invocación del silencio administrativo positivo se someterá al procedimiento previsto en el código contencioso administrativo.

ARTÍCULO 75. La construcción debe someterse a una revisión técnica en los términos que señalan las normas de construcción sismo – resistentes vigentes, siempre que la licencia comprenda una construcción de una estructura de más de 2.500 m².

Se tiene la obligación de realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismo – resistente, siempre que la licencia comprenda la construcción de una estructura mayor de 2.500 m².

ARTÍCULO 76. Las obras autorizadas deban contar con la instalación de los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua establecidos en la Ley 373 de 1997 y decretos reglamentarios.

ARTÍCULO 77. Solo se podrán expedir licencias de urbanismo y construcción o sus modalidades de conformidad con lo dispuesto en el Esquema de Ordenamiento Territorial.

ARTÍCULO 78. Los actos del jefe de planeación y los actos administrativos que resuelvan sobre las solicitudes de licencia, serán notificados personalmente por quien haya expedido el acto. En el evento que el solicitante de la licencia sea un poseedor, se deberá notificar personalmente al titular de los derechos reales, objeto de la licencia.

Al hacer la notificación personal al cabo de cinco días del envío de la citación, cuando esta se hiciere en forma escrita, se fijará edicto en lugar público del respectivo despacho, por el término de diez días, con inserción de la parte resolutiva de la providencia.

Contra los actos que resuelvan las solicitudes de licencia de urbanismo procederán los recursos de la vía gubernativa, la revocatoria directa y las acciones establecidas en el código contencioso administrativo.



ARTÍCULO 79. El titular de la licencia deberá cumplir con las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas que se deriven de ella, y responderán por los perjuicios causados a terceros, en la ejecución de la obra.

ARTÍCULO 80. Corresponde al alcalde municipal directamente o por conducto de sus agentes ejercer la vigilancia y control, durante la ejecución de las obras, con el fin de asegurar el cumplimiento de la licencia de urbanismo o de construcción y de las demás normas técnicas contenidas en el esquema de ordenamiento físico, sin perjuicio de las facultades atribuidas al personero municipal y de las veedurías ciudadanas, en defensa tanto del orden jurídico, del ambiente y del patrimonio y espacios públicos, como de los intereses de la sociedad general y colectivos. Para tal efecto el jefe de planeación remitirá copia de ella a las autoridades previstas en este artículo.

ARTÍCULO 81. Las licencias tendrán una vigencia máxima de 24 meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de 12 meses, contados a partir de la fecha de ejecutoria.

Cuando en un mismo acto se concede la licencia de urbanización y construcción, estas tendrán una vigencia máxima de 36 meses prorrogables por un periodo adicional de 12 meses contados a partir de la fecha de su ejecutoria.

ARTÍCULO 82. La solicitud de prórroga deberá formular dentro de los 30 días calendario anterior al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el urbanizador responsable certifique la iniciación de la obra.

Cuando una licencia pierde su vigencia por vencimiento del plazo o de prórroga, el interesado deberá solicitar una nueva licencia ajustándose a las normas urbanísticas vigentes al momento de la nueva solicitud.

En el caso de la licencia de urbanismo, cuando las obras se encuentran ejecutadas en un 30%. En el caso de las licencias de construcción, cuando por lo menos la mitad de las unidades construidas autorizadas, cuenten como mínimo con el 50% de la estructura portante o el elemento que haga sus veces, debidamente ejecutada.

ARTÍCULO 83. Para las urbanizaciones por etapas el proyecto urbanístico general deberá elaborarse para la totalidad del predio sobre el cual se adelantará la urbanización y aprobarse mediante acto administrativo por la autoridad competente para expedir licencias.



Para cada etapa se podrá solicitar y expedir una licencia, siempre que se garantice para cada una de ellas la prestación de servicios domiciliarios, los accesos y el cumplimiento de los porcentajes de cesión. El costo de la licencia corresponderá a la etapa para la que se solicita la licencia.

ARTÍCULO 84. El proyecto urbanístico general y la reglamentación de las urbanizaciones aprobadas mantendrán su vigencia, y servirán de base para la expedición de las licencias de las demás etapas, siempre que esta se solicite para la nueva etapa como mínimo 30 días calendario antes del vencimiento de la licencia de la anterior etapa.

El proyecto urbanístico general es el planteamiento gráfico de un diseño urbanístico que refleja el desarrollo de uno o más predios, los cuales requieren de redes de servicios públicos, infraestructura vial, áreas de cesiones y áreas para obras de espacio público y equipamiento, e involucran las normas referentes a aprovechamiento y volumétricas básicas, acordes con este esquema.

ARTÍCULO 85. En desarrollo de las normas del capítulo 11 de la Ley 388 de 1997, el titular de cualquiera de las licencias está obligado a instalar una valla con una dimensión de 2x1 mts, en lugar visible de la vía pública más importante de incidencia. Esta deberá indicar al menos:

- ✓ La clase de licencia.
- ✓ Número o forma de identificación de la licencia, expresando la entidad que la expidió.
- ✓ Vigencia de la licencia.
- ✓ Nombre o razón social del titular de la licencia.
- ✓ El tipo de obra que se está adelantando, haciendo referencia a datos específicos de obra.

La valla se instalará a más tardar dentro de los 5 días siguientes a la fecha de expedición de la licencia y antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos, maquinarias, entre otros, y deberá permanecer durante el tiempo que dure la obra.

ARTÍCULO 86. Para adelantar obras de urbanismo, edificaciones y/o modificaciones de las mismas, se requiere la inscripción previa en la oficina de planeación municipal.



ARTÍCULO 87. Los técnicos y maestros de obra requieren estar inscritos en la secretaría de planeación, la cual los clasificará y calificará de acuerdo a su experiencia para el adelanto de obras en la jurisdicción del municipio.

INFRAESTRUCTURA VIAL

ARTÍCULO 88. Establézcase dentro del plan vial municipal la ampliación de la Carrera 5 entre la calle 11 hasta el parque recreacional, (estación de servicio), cuyos predios se declararan de interés general, social, económico y urbanístico, acorde a las prioridades de desarrollo y ordenamiento del municipio según la ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 89. Determinese como vía peatonal de doble calzada, el área comprendida de la calle 5 entre carrera 3 y carrera 4.

ARTICULO 90. Programas de Ejecución

PROGRAMA	PROYECTOS
EDUCACIÓN	<p>Mantenimiento, Ampliación, Adecuación y Dotación de las Instituciones educativas: Misael Pastrana Borrero, La Primavera, El Pedernal y Los Centros educativos La Mina y Almorzadero.</p> <p>Mantenimiento, Ampliación, Adecuación y Dotación de Misael Pastrana Borrero (Centro), Cincuentenario (Sur) y Genaro Díaz (Norte), Estambul, Alto Estambul, Beberrecio y Varas Mesón.</p> <p>Adecuación y remodelación del Centro Pedagógico</p> <p>Construcción de la Biblioteca didáctica infantil</p> <p>Implementación y ejecución de proyectos productivos pedagógicos y tecnológicos en instituciones y centros educativos rurales</p> <p>Fortalecimiento de la biblioteca pública virtual</p> <p>Construcción de establecimientos educativos en la zona urbana</p> <p>Apoyo y ejecución a planes progresivos de calidad y planes de mejoramiento de las instituciones y centros educativos</p>
SALUD	<p>Remodelación, ampliación y mejoramiento de la unidad administrativa especial San Roque</p> <p>Construcción del bloque administrativo de la unidad administrativa especial San Roque</p> <p>Compra de Ambulancia</p> <p>Dotación de equipo de la unidad administrativa especial San Roque</p>



AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO BÁSICO	Puesta en marcha y funcionamiento del nuevo acueducto municipal Construcción de la planta de residuos sólidos y/o micro relleno sanitario Ampliación de acueductos veredales Construcción de pozos sépticos y fosas de compost veredales Recuperación y protección de las cuencas hidrográficas municipales Terminación y puesta en marcha de la planta de tratamiento de aguas residuales Implementación del sistema de micro medición de agua potable Mejoramiento y ampliación del Acueducto y alcantarillado municipal
RECREACIÓN Y DEPORTE	Dotación en elementos deportivos para el sector rural Construcción y mantenimiento de parques, escenarios deportivos y zonas de esparcimiento
CULTURA	Institucionalización del festival del retorno Formación de escuelas artísticas Dotación de instrumentos musicales para la banda municipal Realización anual del festival folklórico y reinado municipal del bambuco Recuperación de material fotográfico, audiovisual, sonoro e impreso para la realización de un documento histórico y cultural
VIVIENDA	Apoyo a la construcción de vivienda de interés social Construcción de servicios públicos para vivienda de interés social de los barrios Villa del Prado, Las Mercedes, El Paraíso y La Esperanza
PREVENCIÓN Y ATENCIÓN DE DESASTRES	Implementación del cuerpo de bomberos voluntarios Fortalecimiento al grupo de la defensa civil Consecución de recursos para personas afectadas por desastres
DESARROLLO INSTITUCIONAL	Asesoría administración Municipal
EQUIPAMIENTO MUNICIPAL	Mantenimiento del Matadero Municipal Construcción de la nueva planta de sacrificio Mantenimiento y mejoramiento de la Plaza de Mercado Conservación de las instalaciones de los edificios municipales Reubicación de la estación de policía Consecución y organización del archivo municipal Reubicación del almacén municipal
PROGRAMA	PROYECTOS
ELECTRIFICACIÓN	Construcción de nuevas redes eléctricas en la zona rural Reposición del alumbrado público en la zona urbana Reposición del alumbrado del parque principal del Municipio
SECTOR AGRARIO	Fortalecimiento a grupos asociativos y a organizaciones de productores Apoyo a la producción diversificada Apoyo a la construcción de cafeductos a grupos organizados Construcción de marquesinas para el secado del café Creación del centro provincial de gestión agroempresarial Apoyo a proyectos productivos tanto en la zona rural como en la zona urbana
DESARROLLO COMUNITARIO	Capacitación a organización y líderes comunitarios



INFRAESTRUCTURA VIAL	Mantenimiento de los principales ejes de la red vial terciaria Formulación y gestión de proyectos para la construcción de obras de arte de la red terciaria Formulación y gestión de proyectos para la pavimentación de vías urbanas Formulación y gestión de proyectos para la construcción y/o mejoramiento de anillos viales Construcción del puente sobre el río Pedernal en la Vereda el Pedernal Reparación y ampliación del puente a la entrada principal del municipio Gestión a nivel departamental de la red vial secundaria Fortalecimiento y apoyo al transporte intermunicipal organizado Construcción de la vía peatonal de la calle 5 entre carreras 3 y 4 Construcción del puente peatonal sobre el río Pedernal en el casco urbano del municipio.
-----------------------------	---

FACULTADES ESPECIALES Y DISPOSICIONES VARIAS

ARTICULO 91. - INSTANCIAS DE GESTIÓN DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL - Son instancias de gestión del Plan:

- ✓ Alcalde Municipal, es el principal gestor del Esquema.
- ✓ Consejo de Gobierno, es el organismo de consulta que asesora al ejecutivo en materia de planeación y Ordenamiento territorial.
- ✓ La Secretaría de Planeación, es la entidad coordinadora del proceso y responsable directa de los aspectos técnicos y operativos del Esquema.
- ✓ El consejo Municipal de planeación es la entidad asesora del alcalde y representa a la comunidad.
- ✓ El Concejo Municipal, es la corporación administrativa que regula el proceso de formulación y gestión mediante la adopción normativa.

ARTICULO 92. - INSTANCIAS DE PARTICIPACIÓN - Son instancias de participación:

- ✓ Consejo Municipal de planeación, es la instancia corporativa que representa a los diferentes sectores, gremios, organizaciones sociales del Municipio. Su nombramiento se hace de conformidad con lo establecido en la Ley 152 de 1994 y el acuerdo reglamentario que determina su constitución.
- ✓ Comité de veeduría y control ciudadano, este se creará para hacer seguimiento a la ejecución de Esquema de Ordenamiento Territorial. Estará integrado por el Personero Municipal, un representante del Concejo Municipal, un representante



del Consejo Municipal de Planeación y un representante de la comunidad por cada vereda y barrio.

- ✓ Para velar por el normal desarrollo del Esquema de Ordenamiento Territorial para defensa de sus principios, se ejercerán los mecanismos de participación como la consulta popular, los cabildos abiertos, las audiencias públicas, la acción de tutela, acción popular, la acción de cumplimiento, el derecho de petición y demás disposiciones legales vigentes.

ARTICULO 93. Durante la ejecución de las obras necesarias para el cumplimiento de los proyectos adoptados la Administración Municipal por intermedio de sus diferentes dependencias hará las inspecciones y los controles necesarios para ejecutar las obras de acuerdo a las especificaciones técnicas, normas y parámetros estipulados.

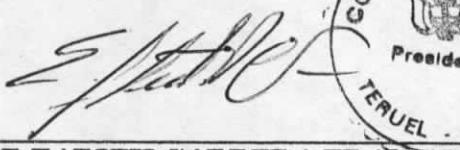
ARTICULO 94. La zonificación propuesta debe responder a los usos del suelo adecuados y compatibles, para los cuales la Administración Municipal tendrá el control mediante las Licencias de Construcción, Licencias de Funcionamiento y asistencia técnica agropecuaria.

ARTICULO 95. Para la expedición de las normas urbanísticas y reglamentaciones para uso del suelo, se autoriza al Señor Alcalde Municipal para que en el término de seis (6) meses a partir de la aprobación del presente acuerdo las expida por Decreto.

ARTICULO 96. Facúltese al Alcalde Municipal para que adelante los trámites institucionales y contrataciones pertinentes que sean necesarias para la puesta en marcha y ejecución del presente Esquema de Ordenamiento Territorial.

ARTICULO 97. El presente acuerdo rige a partir de la fecha de su publicación y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

Dado en el despacho del Concejo Municipal a los cuatro (4) días del mes de Marzo de 2005.


EDGAR FARITH CABRERA FRANCO
Presidente Concejo Municipal


WILMAN LEANDRO VELASQUEZ BRAND
Secretario Concejo Municipal





EL SUSCRITO SECRETARIO DEL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE
TERUEL HUILA

C E R T I F I C A

Que el presente Proyecto de Acuerdo número 01 de dos mil cinco (2005), fue aprobado en sus dos (2) debates reglamentarios, tal como lo estipula el Artículo 37 de la Ley 136 de 1994, realizado los días veintidós (22) de Febrero y cuatro (4) de Marzo del presente año, pasa al despacho de la señora alcaldesa hoy cinco (5) de Marzo de dos mil cinco (2005), en original y dos copias para su respectiva sanción.



Wilman Leandro Velasquez Brand
Wilman Leandro Velasquez Brand
Secretario Honorable Concejo Municipal