

## ACUERDO N° 012

(Agosto 09 de 2016)

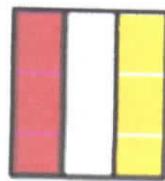
**"POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICAN EXCEPCIONALMENTE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE GIGANTE PARA FACILITAR Y PROMOVER EL DESARROLLO URBANO Y EL ACCESO A LA VIVIENDA EN EL MARCO DE LA LEY 1537 DE 2012.**

**EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE GIGANTE -HUILA-,** en ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas por el artículo 313 de la Constitución Política de Colombia, la Ley 388 de 1997, la Ley 136 de 1994, La Ley 1551 de 2012 y la Ley 1537 de 2012 y demás normas concordantes aplicables y,

### CONSIDERANDO:

Que la ley 388 de 1997, define y reglamenta la actualización de los EOT como competencia de las administraciones municipales, y en ese sentido un deber constitucional la actualización de sus contenidos dado que esta es una herramienta muy importante en el desarrollo y proyección del municipio.

Que a su vez, el Decreto Nacional 4002 de 2004, reglamentario de los artículo 15 y 28 de la Ley 388 de 1997, en relación con la modificación excepcional de las normas urbanísticas de los Planes de Ordenamiento Territorial, dispone en el artículo 6º que: *"De conformidad con lo establecido en el artículo 15 de la Ley 388 de 1997, adicionado por el artículo 1º de la Ley 902 de 2004, la modificación excepcional de alguna o algunas de las normas urbanísticas de carácter estructural o general del Plan de Ordenamiento Territorial, que tengan por objeto asegurar la consecución de los objetivos y estrategias territoriales de largo y mediano plazo definidas en los componentes General y Urbano del Plan de Ordenamiento Territorial, podrá emprenderse en cualquier momento, a iniciativa*



del Alcalde municipal o distrital, siempre y cuando se demuestren y soporten técnicamente los motivos que dan lugar a su modificación.

La modificación excepcional de estas normas se sujetará en todo a las previsiones vigentes en el Plan de Ordenamiento Territorial, de acuerdo con la jerarquía de prevalencia de los componentes, contenidos y demás normas urbanísticas que lo integran."

Que mediante el Acuerdo Municipal No. 035 del 06 de diciembre de 2000 el municipio aprobó y adoptó su EOT, como instrumento de orientación de desarrollo físico espacial del territorio en el horizonte de corto, mediano y largo plazo.

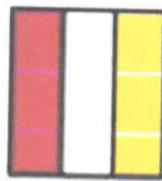
Que según diagnóstico del Plan de Desarrollo "**GIGANTE AMABLE... CONSTRUYENDO PAZ**" 2016 - 2019, en el Municipio de Gigante existen 1350 familias en déficit cuantitativo de vivienda, y para disminuir esta cifra se estableció el programa: VIVIENDAS NUEVAS PARA EL DESARROLLO INTEGRAL, cuyo objetivo es: disminuir el déficit cuantitativo de vivienda, a través de la gestión y presentación de proyectos vivienda nueva de interés social y al fortalecimiento y apoyo a las organizaciones viviendita por autoconstrucción.

**QUE EN MÉRITO DE LO EXPUESTO, LA HONORABLE CORPORACIÓN  
ACUERDA:**

**ARTÍCULO PRIMERO:** Modifíquese el artículo 90 del Acuerdo No. 035 del 06 de diciembre de 2000 en el siguiente sentido:

**Artículo 90. DENSIDAD MAXIMA.**

La densidad máxima para urbanizar, en proyectos que no sean vivienda de interés social (VIS) o vivienda de interés prioritario (VIP), no deberá superar las 50 viviendas por hectárea neta urbanizable. La densidad para



proyectos de vivienda de interés social (Vis) y viviendas de interés prioritario (Vip) podrá ser hasta las 220 viviendas por hectárea neta urbanizable.

**ARTICULO SEGUNDO:** Modifíquese el artículo 92 del Acuerdo No. 035 del 06 de diciembre de 2000 en el siguiente sentido:

**Artículo 92. CESIONES PÚBLICAS.**

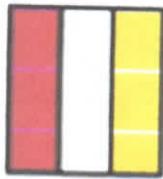
Todo lote en proceso de urbanización deberá contemplar diferentes modalidades de cesiones a saber:

- a) **Para vías locales públicas:** 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 General, asegurando el acceso a todos los lotes previstos y/o al desarrollo en general propuesto. Es obligatorio la cesión del área requerida para la construcción de las vías vehiculares y peatonales resultantes del diseño, cuando en el planteamiento urbanístico se determinen como vías públicas.

No se permitirán vías con anchos insuficientes a la función que se prevea en el diseño del desarrollo propuesto, por lo tanto será la oficina de Planeación Municipal la encargada de determinar las dimensiones mínimas para los perfiles viales. El Consejo de Planeación podrá establecer procedimientos de negociación y canje para regularizar el perímetro de los lotes o vías por desarrollar.



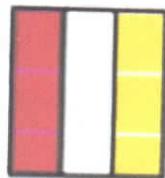
Departamento del Huila, Municipio de Gigante  
*Concejo Municipal*  
Nit: 891180176-1



b) **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 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. El área que se ceda al municipio por este concepto será contemplada dentro del proyecto urbanístico como afectación al área bruta del predio.

c) **Para zonas verdes, equipamiento colectivo y espacio público a escala municipal (cesión pública):**

Los proyectos deberán garantizar una cesión obligatoria mínima para equipamientos y espacio público del 20% del área neta urbanizable del proyecto de las cuales el 8% se destinara a equipamientos colectivos y el 12% restante para espacio público efectivo (zonas verdes y parques). Cuando existan áreas públicas en las inmediaciones del lote en desarrollo, esta cesión podrá ser



permutada por la adecuación y/o construcción de espacio público dentro de las parcelaciones.

**ARTÍCULO TERCERO:** Modifíquese el artículo 93 del Acuerdo No. 035 del 06 de diciembre de 2000 en el siguiente sentido:

#### **Artículo 93. CESIONES COMUNALES O CESIONES TIPO B**

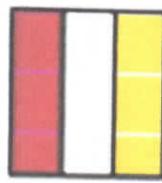
Son aquellas que deben llevar a cabo los proyectos que se desarrollen bajo sistema de conjunto cerrado y estén elevados al régimen de propiedad horizontal. En el caso de desarrollo de viviendas unifamiliares, el área privada comunal no podrá ser inferior al 10% del área neta del lote. Estas áreas serán destinadas a la recreación, senderos peatonales, servicios comunales, zonas verdes y actividades comunitarias propias de las áreas residenciales, deberán incluirse como área común del conjunto en el reglamento de copropiedad, en el cual se indicara el uso, forma de mantenimiento y características del usufructo privado.

Para servicios y/o equipamiento comunal se deberá prever con carácter obligatorio un área para equipamiento comunal de 10m<sup>2</sup> por cada 200 m<sup>2</sup> de área construida, la cual se distribuirá en los siguientes usos:

- Centros de integración Ciudadana (CIC): Todo proyecto en conjunto cerrado que albergue 10 o más viviendas deberá estar dotado, como mínimo, de un CIC el que deberá tener un área mínima 80 m<sup>2</sup>, con sus respectivos servicios sanitarios. Esta área será de la copropiedad y no podrá enajenarse, su área es contabilizable como construida e índice en los índices de ocupación y construcción.



Departamento del Huila, Municipio de Gigante  
*Concejo Municipal*  
Nit: 891180176-1



- Uso recreativo: Se exigirá un mínimo del 20% como área de equipamiento comunal para uso recreativo, el cual se destinara a zonas verdes, jardines, plazoletas y espacio público.

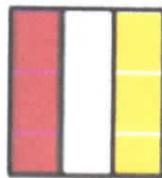
**Parágrafo 1** Para proyectos de vivienda VIS y VIP en agrupación abierta, es decir que no contemplen ser un conjunto cerrado, no aplica la exigencia de cesiones comunales o cesiones tipo B, solo se dejara las áreas de Cesiones Publicas para zonas verdes, equipamiento colectivo y espacio público a escala municipal que establece el presente acuerdo, para que posteriormente puedan ser desarrolladas con proyectos de equipamiento público por parte de la alcaldía y/o cualquier ente territorial del estado.

**ARTÍCULO CUARTO:** Modifíquese el artículo 96 del Acuerdo No. 035 del 06 de diciembre de 2000 en el siguiente sentido:

**Artículo 96: ALTURA MAXIMA**

Se establecen como alturas máximas de construcción en el municipio las siguientes:

a- un piso-----	a cumbre: 5.00 mts
b- un piso y altillo -----	a cumbre: 5.00 mts
c- dos pisos -----	a cumbre: 6.50 mts
d- dos pisos y altillo-----	a cumbre: 8.00 mts
e- tres pisos-----	a cumbre: 9.50 mts
f- tres pisos y altillo-----	a cumbre: 10.50 mts
g- cinco pisos-----	a cumbre: 16.00 mts



**Parágrafo 1:** Los altillos, áticos, cornisas, tanques, chimeneas, ventilaciones y otros elementos utilitarios o decorativos deberá incorporarse en concordancia con la volumetría general del proyecto.

**Parágrafo 2:** 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 la oficina de Planeación Municipal.

**ARTÍCULO QUINTO:** Modifíquese el artículo 100 del Acuerdo No. 035 del 06 de diciembre de 2000 en el siguiente sentido:

#### **Artículo 100: PATIOS**

En proyectos que no sean vivienda de interés social (VIS) o vivienda de interés prioritario (VIP), se establece la siguiente exigencia:

- Para unifamiliares o bifamiliares: Área mínima: 9m<sup>2</sup>- Lado mínimo 3 metros
- Para multifamiliares: Área mínima: 12m<sup>2</sup> - Lado mínimo 3 metros.

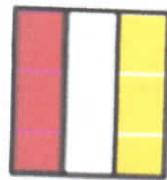
**Parágrafo 1:** No aplica para proyectos de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario, para estos proyectos verificar el cumplimiento según lo establecido en las normas para vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario de que trata el presente acuerdo.

**ARTÍCULO SEXTO:** Modifíquese el artículo 102 del Acuerdo No. 035 del 06 de diciembre de 2000 en el siguiente sentido:

#### **Artículo 102. PUESTOS PARA VEHICULOS**



Departamento del Huila, Municipio de Gigante  
*Concejo Municipal*  
Nit: 891180176-1



Deberán ubicarse dentro del predio. Pueden ser cubiertos o al aire libre.

Deberán tener fácil acceso. Sus modalidades son:

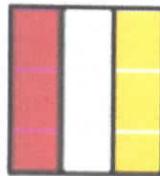
Para vivienda que no esté clasificada como vivienda de interés social (Vis) o vivienda de interés prioritario (Vip):

Aparcamientos propietarios: Los especificados en cada sector, con dimensiones de 2.30 x 4.50 metros cada uno.

a) Estacionamientos visitantes: Se especifican para cada sector en vivienda. Uno por cada 50m<sup>2</sup> construcciones en comercio. Una por cada 120m<sup>2</sup> de construcción en otros usos. Con dimensiones menores de 2.50 x 5.00 metros cada uno, se podrá proponer hasta un 20% del número total de estacionamientos con dimensiones menores, hasta de 2.20 x 4.50 metros cada uno, como mínimo. Son de la copropiedad no se podrán enajenar ni arrendar.

b) Excepciones estacionamientos visitantes: Se podrán solucionar en un porcentaje no mayor del 25% de los sitios exigidos, como habla o sistema similar sobre las vías en forma de bahía, 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 de andén, caso en el cual este último deberán penetrar dentro de los antejardines sin perder continuidad, respetando las normas sobre aislamiento sin afectar el espacio público.



c) Descargues: Uno por cada 500 m<sup>2</sup> de construcción en usos diferentes a viviendas. Dimensiones mínimas 3.00 x 8.00 Mts cada uno. Estas zonas de descarga deberán desarrollarse al interior de los parámetros del respectivo proyecto.

**Parágrafo 1:** Las vías internas y los puestos para vehículos se incluirán, dentro del reglamento de copropiedad, pero no serán parte de las cesiones comunales

**Parágrafo 2:** No aplica para proyectos de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario, para estos proyectos verificar el cumplimiento según lo establecido en las normas para vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario de que trata el presente acuerdo.

**ARTÍCULO SÉPTIMO:** Adíquese el ARTÍCULO 82A al Acuerdo No. 035 del 06 de diciembre de 2000.

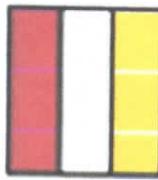
**Artículo 82A. NORMAS GENERALES PARA PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL (VIS) Y VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO (VIP) - DIRECTRICES:**

Se permite la ejecución de proyectos VIS y VIP en tipología unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar, para el caso de vivienda multifamiliar en altura se aceptan en conjunto cerrado y/o en agrupación abierta.

1. **Predio mínimo:** en Unifamiliar y Bifamiliar de 78 mts<sup>2</sup>. En Multifamiliar de 200 mts<sup>2</sup>, en conjuntos cerrados 2000 m<sup>2</sup>
2. **Frente mínimo:** en Unifamiliar de 6m y Multifamiliar de 10mts. En Conjuntos de 25mts.



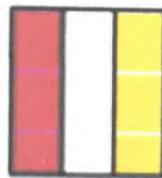
Departamento del Huila, Municipio de Gigante  
*Concejo Municipal*  
Nit: 891180176-1



3. **Altura máxima permitida:** En Unifamiliar y Bifamiliar dos (2) pisos y altura a cumbre de 8.00 mts. En Multifamiliar de 5 pisos y una altura a cumbre de 16 mts.
4. **Índice de Ocupación:** En unifamiliar la resultante de aplicar todas las normas, excepto para vivienda multifamiliar en cuyo caso será de 0,80.
5. **Índice de Construcción:** En unifamiliar y multifamiliar el resultante de aplicar las normas urbanísticas establecidas.
6. **Patios:** En vivienda unifamiliar y bifamiliar será como mínimo de 9,00 mts<sup>2</sup> y lado menor de 3.00mts, para vivienda multifamiliar, no aplica la exigencia de patios interiores. Se manejará el concepto de vacíos o buitrones para ventilación e iluminación natural de las edificaciones y para tal fin no se exigen dimensiones mínimas, serán el resultado del diseño arquitectónico.
7. **Retrocesos:** En vivienda unifamiliar se acepta para parquear en las áreas de antejardín, siempre y cuando se respete un retroceso de 4.50 m, que incluye antejardín y retrocesos correspondientes que garanticen su desarrollo.
8. **Cerramientos:** Se aceptan cerramientos de los antejardines con uso residencial hasta 1.80 m de altura, con materiales de hasta el 80% de transparencia.
9. **Parqueaderos:** Para proyectos VIS y VIP unifamiliares y multifamiliares se exigirá la siguiente relación de parqueaderos:
  - Para residentes 1 cupo de parqueo por cada 8 unidades de vivienda.



Departamento del Huila, Municipio de Gigante  
*Concejo Municipal*  
Nit: 891180176-1



- Para visitantes 1 cupo de parqueo por cada 18 unidades de vivienda.
- Para discapacitados se exigirá una cuota de parqueaderos correspondiente al 2% de la sumatoria total entre parqueaderos para residentes y visitantes.
- Las dimensiones mínimas para parqueaderos de residentes y visitantes es de 2.30 m de ancho x 4.50 m de largo, para parqueaderos de discapacitados es de 3.80 m de ancho x 4.50 de largo.

Se aceptan bahías de parqueaderos paralelas a las vías locales de cada proyecto, siempre y cuando se respeten las áreas libres para circulación peatonal (anden).

**ARTÍCULO OCTAVO:** El presente Acuerdo rige a partir de su sanción y publicación y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

Se expide en Gigante Huila en el lugar de Sesiones del Concejo Municipal a los nueve (09) días del mes de agosto de dos mil dieciséis (2016).

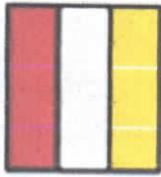
**COMUNIQUESE PUBLIQUESE Y CUMPLASE**

**LIBARDO PEÑA TRUJILLO**

Presidente

Damiramar Montealegre S  
**DAMIRAMAR MONTEALEGRE SÁNCHEZ**

Secretaria General



LA SUSCRITA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL  
DE GIGANTE HUILA

CERTIFICA:

Que, el Acuerdo Municipal N° 012, "POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICAN EXCEPCIONALMENTE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE GIGANTE PARA FACILITAR Y PROMOVER EL DESARROLLO URBANO Y EL ACCESO A LA VIVIENDA EN EL MARCO DE LA LEY 1537 DE 2012. Obtuvo los debates reglamentarios de Ley. El Primer debate en Comisión Primera el cinco (05) de agosto de dos mil dieciséis (2016) y el Segundo debate en Plenaria el nueve (09) de agosto de dos mil dieciséis (2016).

Dado en Gigante a los nueve (09) día del mes de agosto de dos mil dieciséis (2016).

En constancia firma:

DAMIRAMAR MONTEALEGRE SANCHEZ  
Secretaria

	<b>DEPARTAMENTO DEL HUILA</b>	CODIGO: SG -	
	ALCALDIA MUNICIPAL DE GIGANTE	VERSIÓN: 2	
	<b>SECRETARIA GENERAL</b>	APROBACIÓN: 01-04-2016	
	NIT: 891.180.176 - 1		

### CONSTANCIA SECRETARIAL

En Gigante Huila, a los nueve (9) días del mes de agosto de 2016, se recibió de la Secretaría del Concejo Municipal, el Acuerdo N°012 del 9 de agosto de 2016, "POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICAN EXCEPCIONALMENTE LAS NORMAS URBANISTICAS DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE GIGANTE PARA FACILITAR Y PROMOVER EL DESARROLLO URBANO Y EL ACCESO A LA VIVIENDA EN EL MARCO DE LA LEY 1537 DE 2012", pasa al Despacho del Secretario General.

**RAFAEL MAURICIO GARCIA DIAZ**  
Srio. General

### DESPACHO ALCALDIA MUNICIPAL

El Acuerdo N°012 del 9 de agosto de 2016, se sanciona en la fecha:

Gigante,   
**10 AGO 2016**

SANCIONADO ACUERDO N°012 del 9 de agosto de 2016.

**JOSÉ MANRIQUE MURCIA**  
Alcalde

Publicación. Se publica en la cartelera de la Alcaldía Municipal, el presente Acuerdo en la fecha.

**10 AGO 2016**