



**REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL HUILA
MUNICIPIO DE LA ARGENTINA
CONCEJO MUNICIPAL**

ACUERDO MUNICIPAL N° 09

(27 de Julio del 2016)

"POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICAN EXCEPCIONALMENTE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE LA ARGENTINA HUILA PARA FACILITAR Y PROMOVER EL DESARROLLO URBANO Y EL ACCESO A LA VIVIENDA EN EL MARCO DE LA LEY 1753 DE 2015.

EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE MUNICIPIO DE LA ARGENTINA 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 1753 de 2015 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 6° que: *"De conformidad con lo establecido en el artículo 15 de la Ley 388 de 1997, adicionado por el artículo 1° 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. 009 del 08 de marzo del 2007 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 mediante los Acuerdos Municipales No. 021 del 09 de diciembre del 2007 y No 024 del 08 de mayo de 2008, el municipio modificó el EOT, especialmente lo relacionado con el tamaño mínimo del lote.



**REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL HUILA
MUNICIPIO DE LA ARGENTINA
CONCEJO MUNICIPAL**

Que el Plan de Desarrollo Municipal 2016 - 2019 "La Argentina Territorio de Paz y Equidad social", en su Artículo 6, Capítulo 2, Plan Estratégico, Numeral 3.6.1.5. Sector Vivienda, señala: "Doscientas (200) viviendas VIS o VIP, construidas durante el cuatrienio".

Que por lo anterior expuesto, El Honorable Concejo Municipal.

ACUERDA

ARTÍCULO PRIMERO: Modifíquese el artículo 61 del Acuerdo No. 009 del 08 de marzo del 2007 en el siguiente sentido:

ARTÍCULO 61°.- REGULACIONES PARA LAS ACTUACIONES Y TRATAMIENTO URBANÍSTICOS:

1. Las construcciones para el desarrollo urbanístico de la Argentina solo se permitirán sobre lotes ubicados dentro del perímetro urbano u clasificados como suelo de expansión urbana; en el suelo rural se permitirá la ubicación de viviendas e infraestructura solo en aquellas áreas libres de amenazas y riesgos naturales no mitigables, localizadas por fuera de las zonas de reservas como uso restringido. En todo caso, la decisión de otorgar licencias de construcción estará supeditada a la disponibilidad de los servicios públicos básicos de acueducto y saneamiento básico; y a la aplicación de normas mínimas de sismoresistencia en las construcciones.

2. Toda área urbanizable nueva, deberá tener un elemento ambiental de carácter público, con diversidad de espacios verdes, que se denominará parque público, lo suficientemente grande, central e importante para que su influencia sea en la totalidad de su territorio.

PARAGRAFO UNICO.- En proyectos de vivienda VIS y VIP la exigencia del elemento ambiental que se denominará parque público, se cumplirá con las áreas de cesión pública que se establezcan en los diseños urbanísticos y se entreguen al municipio en la constitución de urbanización, por lo tanto no es necesario dejar área para esta exigencia aparte de las áreas establecidas para cesión pública. La ubicación y forma de las áreas objeto de cesión es resultante del diseño que se formule y del cumplimiento de las normas que regulan la exigencia de áreas de cesión pública.

3. Dentro de los espacios libres y de expansión urbana se deberán contemplar desarrollos urbanísticos que contengan diversidad de usos residenciales para la ubicación de los habitantes de diferentes estratos socioeconómicos.

4. La densidad máxima para urbanizar, en proyectos de vivienda de interés social o vivienda de interés prioritario, no deberá superar las 50 viviendas por hectárea neta



REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL HUILA
MUNICIPIO DE LA ARGENTINA
CONCEJO MUNICIPAL

urbanizable. La densidad para viviendas de interés social (VIS) y vivienda de interés prioritario (VIP) en multifamiliar podrá ser hasta las 220 viviendas por hectárea neta urbanizable.

5. 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.
6. Las áreas requeridas para la construcción, ampliación y mejoramientos del equipamiento locativo comunitario en el municipio, serán declaradas zonas de utilidad pública.

ARTICULO SEGUNDO.- Modifíquese el artículo 77 del Acuerdo No. 009 del 08 de marzo del 2007 en el siguiente sentido:

ARTICULO 77°.- RESIDENCIAL: La ocupación del uso del suelo residencial se ha caracterizado por contener la mayor extensión del área del Municipio:

1. **Uso Principal:** El uso principal es para vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.

Parágrafo Único: Para proyectos de vivienda VIS y VIP se acepta edificaciones de tipo multifamiliar en altura, en conjunto cerrado y/o en agrupación abierta.

2. **Uso Complementario:** el uso complementario que se puede dar al área de uso residencial es el institucional, mixto y comercial local.

3. **Uso Compatible:** es compatible en esta área la actividad industrial de bajo impacto.

4. **Uso Prohibido:** Es prohibidos el uso industrial y demás usos que alteren el carácter residencial.

Parágrafo: se entiende por comercial local, los usos de los establecimientos destinados a la venta de bienes y determinados servicios de consumo doméstico, requeridos por la comunidad de residentes de un sector, que no requieren concentración ni permanencia de flujos peatonales y vehiculares, y no producen ni ruidos ni olores contaminantes. Dentro de esta categoría se clasifican restaurantes, misceláneas, tiendas y se excluyen licorerías, bares y demás establecimientos de alto impacto.

ARTÍCULO TERCERO.- Modifíquese el artículo 78 del Acuerdo No. 009 del 08 de marzo del 2007 en el siguiente sentido:



REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL HUILA
MUNICIPIO DE LA ARGENTINA
CONCEJO MUNICIPAL

ARTICULO 78°.- MIXTO: Esta zona se ha consolidado por una dinámica natural sobre los ejes viales de las carreras 3 y 4 Comprendidas entre las calles 5 y 6 parque principal y el sector comprendido entre las vías a la Plata y el sector Agua Blanca vereda las Águilas y la Calle 10 con carrera 4ª.

1. **Uso principal:** el uso principal es para vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar, servicios y comercio de supermercados, tiendas, restaurantes y misceláneas.

Parágrafo Único: Para proyectos de vivienda VIS y VIP se acepta edificaciones de tipo multifamiliar en altura, en conjunto cerrado y/o en agrupación abierta.

2. **Uso Complementario:** el uso complementario que se puede dar al área de uso residencial es el institucional, mixto.

3. **Uso Compatible:** es compatible en esta área la actividad artesanal de bajo impacto.

4. **Uso Prohibido:** Es prohibidos el uso industrial y demás usos que alteren el carácter residencial.

ARTÍCULO CUARTO: Modifíquese el artículo 90 del Acuerdo No. 009 del 08 de marzo del 2007 en el siguiente sentido:

ARTÍCULO 90.- CESIONES URBANISTICAS. Es la enajenación gratuita de tierras a favor del municipio, que se da en contraprestación a la autorización para urbanizar o parcelar todo lote en proceso de urbanización deberá completar la cesión gratuita de áreas para uso colectivo que serán utilizadas en la construcción de infraestructura urbana. El propietario o propietarios de un lote propuesto para su parcelación y (o) desarrollo urbanístico, deberá someterse al siguiente régimen de cesiones públicas:

1. **PARA VIAS INTERNAS:** La cesión gratuita a favor del municipio del área requerida para la construcción de las vías vehiculares y peatonales que permitan el adecuado acceso al desarrollo propuesto, las cuales deberán ser apropiadas, suficientes y con las dimensiones mínimas fijadas en la clasificación vial urbana. El área que se cede al municipio por este concepto será contemplada dentro del proyecto urbanístico como afectación al área bruta del predio.

2. **PARA VIAS Y PROVISION DE SERVICIOS PUBLICOS:** La cesión gratuita a favor del Municipio de las franjas afectadas por concepto de construcción de vías del plan vial, colectores, redes primarias de acueducto y otros, siempre y cuando dichas áreas sean iguales o menores del 25% del área total del lote. Si el área de afectación supera este porcentaje, el Municipio procederá a negociar el excedente por su valor comercial, surtiendo los trámites legales establecidos para este tipo de operaciones.



REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL HUILA
MUNICIPIO DE LA ARGENTINA
CONCEJO MUNICIPAL

Parágrafo Único. El área que se cede al municipio por este concepto será contemplada dentro del proyecto urbanístico como afectación al área bruta del predio.

3. PARA ZONAS VERDES, EQUIPAMIENTO Y ESPACIO PÚBLICO: Los proyectos deberán garantizar una cesión obligatoria mínima para equipamientos y espacios públicos del 25% del área neta urbanizable del proyecto de las cuales el 8% se destinará a equipamientos colectivos y el 17% 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.

4. PARA ANDENES Y ANTEJARDIN: La cesión gratuita a favor del municipio de un metro desde el borde de la vía pública hacia el interior del lote para la construcción de andenes; y 1.50mt desde el borde interno del andén, para la construcción de antejardín.

Parágrafo Único: Para vivienda multifamiliar en altura VIS y VIP, en conjunto cerrado y/o agrupación abierta, la cesión correspondiente al andén y antejardín estará contemplada dentro de los perfiles viales que se establezcan en el diseño urbanístico.

ARTÍCULO QUINTO. Modifíquese el artículo 1 del Acuerdo No. 024 del 28 de mayo del 2008 en el siguiente sentido:

ARTÍCULO 1°. TAMAÑO DEL LOTE. La parcelación de lotes para construcción de vivienda solo se permitirá en terrenos clasificados como suelo urbano o de expansión urbana en cada uno de los centros poblados del Municipio de La Argentina Huila; y las divisiones mínimas de las subdivisiones resultantes serán igual a la siguiente relación:

- Vivienda unifamiliar 6 metros de frente por 12 metros de fondo. En área 72 m².
- Vivienda bifamiliar 7 metros de frente por 17 metros de fondo. En área 119 m².
- Vivienda multifamiliar 10 metros de frente por 20 metros de fondo. En área 200 m².

La construcción sobre lotes con áreas o frentes inferiores a los señalados, con escrituras anteriores a la vigencia del Esquema de Ordenamiento Territorial y localizados en el suelo urbano, podrá ser autorizada siempre que permita la densificación urbana y el cumplimiento de las normas volumétricas mínimas.

ARTÍCULO SEXTO. Modifíquese el artículo 110 del Acuerdo No. 009 del 08 de marzo del 2007 en el siguiente sentido:



**REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL HUILA
MUNICIPIO DE LA ARGENTINA
CONCEJO MUNICIPAL**

ARTÍCULO 110.- DENSIDAD MÁXIMA. La densidad máxima para urbanizar, en proyectos que no sean vivienda de interés social o vivienda de interés prioritario, no deberá superar las 50 viviendas por hectárea neta urbanizable. La densidad para viviendas de interés social (VIS) y viviendas de interés prioritario (VIP) podrá ser hasta las 220 viviendas por hectárea neta urbanizable.

ARTÍCULO SÉPTIMO.- Modifíquese el artículo 111 del Acuerdo No. 009 del 08 de marzo del 2007 en el siguiente sentido:

ARTÍCULO 111.- ALTURA MÁXIMA. Se establecen como alturas máximas de construcción en el municipio las siguientes:

- Un piso a cumbre: 5.00mt
- Un piso y altillo a cumbre: 5.00mt
- Dos pisos a cumbre: 5.50mt
- Dos pisos y altillo a cumbre: 8.00mt

Los altillos, áticos, cornisas, tanques, chimeneas, ventilaciones y otros elementos utilitarios o decorativos deberán incorporarse en concordancia con la volumetría general del proyecto. En instalaciones o construcciones especiales que requieran una mayor altura en la cumbre para su correcto funcionamiento, se deberá formular la respectiva consulta a la oficina de planeación.

Parágrafo Único.- Para proyectos residenciales de tipología VIS y VIP, en conjunto cerrado o en agrupación abierta se aceptan edificaciones multifamiliares, para lo cual se permite una altura máxima de 5 pisos y una altura a cumbre de 15mt.

ARTÍCULO OCTAVO.- Modifíquese el artículo 112 del Acuerdo No. 009 del 08 de marzo del 2007 en el siguiente sentido:

ARTÍCULO 112° AISLAMIENTO, EMPATES, VOLADIZOS Y PATIOS: Estarán sujetos al criterio de la oficina Municipal de Planeación quien los indicará explícitamente para cada sector y tendrán el carácter de mínimos. Se exigirán con respecto a predios vecinos y vías; y serán proporcionales al tamaño de los predios, ancho de las vías y las alturas permitidas.

Cuando se desarrollen construcciones contiguas o en serie, deberá existir una solución de continuidad en las alturas, paramentos y voladizo, 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 lo modifiquen. Las construcciones unifamiliares y bifamiliares menores de tres pisos deberán tener como mínimo un patio de 9.00 mts² y lado menor de 3.00 mt, para multifamiliares será mínimo de 7.50 mts² y lado menor de 2.50mt.



REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL HUILA
MUNICIPIO DE LA ARGENTINA
CONCEJO MUNICIPAL

ARTÍCULO NOVENO.- Adiciónese el ARTÍCULO 77A al Acuerdo No. 009 del 08 de marzo del 2007.

ARTÍCULO 77A.- Directrices: Se permite para el Municipio de la Argentina 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.

A. LOTE MÍNIMO:

- Vivienda unifamiliar 6 metros de frente por 12 metros de fondo. En área 72 m².
- Vivienda bifamiliar 7 metros de frente por 17 metros de fondo. En área 119 m².
- Vivienda multifamiliar 10 metros de frente por 20 metros de fondo. En área 200 m².

B. FRENTE MÍNIMO: en Unifamiliar de 6m y Multifamiliar de 10mts.

C. ALTURA MÁXIMA PERMITIDA: En Unifamiliar dos (2) pisos y altura a cumbrera de 5.50m. En Multifamiliar de 5 pisos y una altura a cumbrera de 15 mts.

D. ÍNDICE DE OCUPACIÓN: En unifamiliar la resultante de aplicar todas las normas, excepto para vivienda multifamiliar en cuyo caso será de 0,75.

E. ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN: En unifamiliar y multifamiliar el resultante de aplicar las normas urbanísticas establecidas

F. PATIOS: En edificaciones unifamiliares y bifamiliares menores a tres pisos serán como mínimo de 9,00 mts² y lado menor de 3,00mts, para multifamiliares será mínimo de 7,50 m² y lado menor de 2,50 mts.

G. RETROCESOS: En el caso de vivienda unifamiliar para parquear en las áreas de antejardín se deberá prever un retroceso de 4.50 m, que incluye antejardín y retrocesos correspondientes que garanticen su desarrollo.

H. CERRAMIENTOS: Antejardines con uso residencial hasta 1.80 m de altura, con materiales de hasta el 80% de transparencia.

I. 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.
- 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 residente y visitantes.



**REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL HUILA
MUNICIPIO DE LA ARGENTINA
CONCEJO MUNICIPAL**

- Las dimensiones mínimas para parqueaderos de residentes y visitantes es de 2.30mt de ancho x 4.50mt de largo, para parqueaderos de discapacitados es de 3.80mt x 4.50mt 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 DÉCIMO.- Adiciónese el ARTÍCULO 90A al Acuerdo No. 009 del 08 de marzo del 2007.

ARTÍCULO 90A.- 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, destinadas a la recreación, senderos peatonales, servicios comunales y actividades comunitarias propias de las áreas residenciales, deberán incluirse como área común del conjunto en el reglamento de copropiedad, en el cual se indicará 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 10m² por cada 200m² de área construida, la cual se distribuirá en los siguientes usos:

- Salón comunal: todo proyecto en conjunto cerrado que albergue 10 o más viviendas deberá estar dotado, como mínimo de un salón comunal el que deberá tener un área mínima de 80m², con sus respectivos servicios sanitarios. Esta área será de la copropiedad y no podrá enajenarse, su área es contabilizable como construida e índice de ocupación y construcción.
- Uso recreativo: Se exigirá un mínimo del 20% como área de equipamiento comunal para uso recreativo, el cual se destinará a zonas verdes, jardines, plazoletas y espacios públicos.

PARÁGRAFO ÚNICO.- 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 dejará las áreas de cesiones públicas para zonas verdes, equipamiento y espacios públicos de que trata el artículo cuarto del 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.

ARTICULO DECIMO PRIMERO.- El presente Acuerdo rige a partir de su publicación y deroga las disposiciones que le sean contrarias.



REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL HUILA
MUNICIPIO DE LA ARGENTINA
CONCEJO MUNICIPAL

PUBLIQUESE Y CÚMPLASE

Dado en el Recinto del Honorable Concejo Municipal de La Argentina Huila, a los veintisiete (27) días del mes de julio del año dos mil dieciséis (2016)

JOSE DAVID GARZON GOMEZ
El Presidente

MAIDY YASMIN MARTINEZ BRAVO
La Secretaria



REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL HUILA
MUNICIPIO DE LA ARGENTINA
CONCEJO MUNICIPAL

EL PRESIDENTE Y LA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL

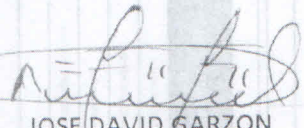
CERTIFICA:

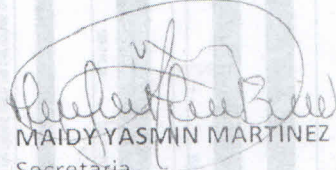
Que el proyecto de acuerdo N° 09 de dos mil dieciséis (2016), fue debatido, modificado y aprobado como ACUERDO MUNICIPAL N° 10 en las siguientes fechas:

Primer debate Reglamentario en Comisión.....23 de julio de 2016

Segundo debate reglamentario y plenaria..... 27 julio de 2016

Dado en el recinto del honorable concejo Municipal de La Argentina Huila, a los veintisiete (27) Días del mes de julio del año dos mil dieciséis (2016)


JOSE DAVID GARZON
Presidente


MAIDY YASMIN MARTINEZ
Secretaria