

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

ACUERDO No. 044 de 2013

**“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA REFORMULACIÓN GENERAL DEL
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE YAGUARÁ
HUILA”**

1

El Concejo Municipal de Yaguará - Huila, en uso de sus atribuciones constitucionales y legales, en especial las conferidas por el artículo 313, numerales 1, 2, 7, 9 y 10 de la Constitución Política; las disposiciones consignadas en las Leyes 9 de 1989, 136 de 1994, 152 de 1994, 388 de 1997, 507 de 1999, 810 de 2003, 902 de 2004, 1083 de 2006; 1228 de 2008, 1450 de 2011, 1454 de 2011, y en los Decretos 151, 879, 1420 y 1504 de 1998, 932 de 2002, 4002 de 2004, 564 de 2006, 2181 de 2006, 97 de 2006, 4397 de 2006, 3600 de 2007, 4290 de 2007, 4466 de 2007, 4320 de 2007, 4259 de 2007, 4300 de 2007, 3600 de 2007, 4065 de 2008, 4066 de 2008, 2190 de 2009, 798 de 2010, 2976 de 2010, 1469 de 2010, 19 de 2012, 1523 y 1537 de 2012 demás normas reglamentarias y concordantes en la materia:

ACUERDA:

LIBRO I

GENERALIDADES DEL ORDENAMIENTO

TÍTULO I

Capítulo 1

**ADOPCIÓN, DEFINICIÓN, OBJETO Y PROPÓSITOS DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL**

Artículo 1. Adopción. Adóptese la reformulación de largo plazo del Esquema de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Yaguará - Huila, como instrumento técnico de planificación permanente, destinado a orientar, regular y promover a mediano y largo plazo, las actividades de los sectores público, privado y comunitario.

Artículo 2. Definición. El Esquema de Ordenamiento Territorial contempla los instrumentos de planificación territorial que coordinan las aspiraciones de todos los sectores económicos, territoriales, políticos, sociales y culturales que impulsan el desarrollo de Yaguará. Los intereses de todos los que actúan sobre el territorio están abocados a alcanzar la productividad del entendimiento, para transformar el espacio físico en el que actúan en un territorio competitivo y de calidad.

Artículo 3. Objetivos.

Desarrollar la competitividad del territorio y su potencial de progreso.

- Identificar las capacidades del territorio para desarrollar actividades productivas.
- Coordinar el asentamiento de actividades productivas con la disponibilidad de infraestructuras, suministros y servicios territoriales.
- Orientar las iniciativas públicas y privadas de actuaciones en el territorio.
- Introducir protocolos de coordinación para actividades productivas en suelo rural
- Garantizar la calidad de vida y la sostenibilidad.
- Establecer crecimiento de la población por áreas funcionales.
- Contribuir a la planificación de equipamientos (educativos, sanitarios, culturales, sociales, etc.), con criterios de poli centrismo.

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

- Contribuir a la planificación de la accesibilidad del territorio (infraestructuras viarias, eléctricas, TIC, etc.)
- Fomentar la solidaridad intermunicipal, proponiendo fórmulas de toma de decisión de aspectos territoriales a nivel local (mesas de concertación).

Proteger los valores ambientales, culturales y paisajísticos.

- Gestión prudente y creativa de los recursos patrimoniales.
- Completar una red de espacios protegidos conectada y accesible a la población.
- Introducir el paisaje en la ordenación del territorio.
- Introducir criterios estratégicos para la regulación de usos en suelo rústico.

Crear una base de conocimiento objetivo y actualizable del territorio.

- Crear una base de datos territoriales que proporcione información objetiva para la toma de decisiones estratégicas a nivel regional.
- Crear un sistema de seguimiento y actualización del EOT.
- Fomentar la transparencia y facilitar el acceso a la información sobre el territorio

Artículo 4. Estrategia planificadora. Planificar territorialmente con un enfoque sistémico (integrador) y prospectivo, racionalizando la intervención sobre el territorio y propiciando el aprovechamiento sostenible de los recursos locales y la generación de condiciones favorables para el desarrollo coordinando las aspiraciones de todos los sectores económicos, territoriales, políticos, sociales y culturales que impulsan el desarrollo de Yaguará.

Artículo 5. Marco legal para la reformulación del EOT. El Esquema de Ordenamiento Territorial formulado para el Municipio de Yaguará se enmarca conforme con lo establecido por la Ley 388 de julio 18 de 1997, y cubrirá con sus propósitos de corto, mediano y largo plazo las perspectivas de ordenamiento del territorio municipal.

El sustento constitucional de este Esquema, se encuentra en el art. 1° de la Constitución Nacional, el cual establece que Colombia es un estado social de derecho, descentralizado, con autonomía de sus entidades territoriales, participativa, pluralista y con prevalencia del interés general. Consagra esta misma norma en los artículos 285 y siguientes, lo relativo al Ordenamiento Territorial, desde el punto de vista de la organización y división del territorio, estableciendo en detalle cuales son las entidades territoriales y cuales sus principales competencias, en ese sentido el Art. 311, asigna al municipio, como entidad fundamental de la división político -administrativa del Estado, la prestación de los servicios públicos que determine la Ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes entre otras.

El panorama constitucional y especialmente la referencia del artículo 288 referente a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, hace necesario diferenciar dos aspectos del ordenamiento:

Tabla No. 1 Soporte Normativo del EOT

Clase	N°	Fecha	Descripción
Ley	2770	23/10/1953	Por el cual se dictan normas sobre uniformidad de la anchura de las vías públicas nacionales y sobre seguridad de las mismas.
Ley	2811	18/12/1974	Por el cual se dicta el código nacional de recursos naturales renovables y de protección al medio ambiente.

Carrera 4 No 3 – 91 Piso 2° Edificio Alcaldía Municipal Teléfono- Fax: 8383664 - 8383066 ext. 15

Correo: concejo@yaguara-huila.gov.co

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

Clase	Nº	Fecha	Descripción
Ley	9ª	11/01/89	Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones.
Ley	128	23/02/94	Por la cual se expide la Ley Orgánica de las Áreas Metropolitanas.
Ley	232	26/12/95	Por medio de la cual se dictan normas para el funcionamiento de los establecimientos comerciales.
Ley	308	05/08/96	Por la cual se modifica parcialmente el artículo 367 del Código Penal y se tipifica con conducta delictiva la del Urbanizador Ilegal.
Ley	9	24/01/1979	Por la cual se dictan medidas sanitarias.
Ley	56	01/09/1981	"Por la cual se dictan normas sobre obras públicas de generación eléctrica, y acueductos, sistema de riego y otras y se regulan las exploraciones y servidumbres de los bienes afectados por tales obras".
Ley	12	29/01/1982	Por la cual se dictan normas para el establecimiento de zonas de reserva agrícola.
Ley	45	15/12/1983	Por medio de la cual se aprueba la "convención para la protección del patrimonio mundial cultural y natural", hecho en París el 23 de noviembre de 1972 y se autoriza al gobierno nacional para adherir al mismo.
Ley	101	23/12/1993	Ley general de desarrollo agropecuario y pesquero.
Ley	99	22/12/1993	Por la cual se crea el ministerio del medio ambiente, se reordena el sector público encargado de la gestión y conservación del medio ambiente y los recursos naturales renovables, se organiza el sistema nacional ambiental - SINA- y se dictan otras disposiciones.
Ley	134	31/05/1994	"Por la cual se dictan normas sobre mecanismos de participación ciudadana".
Ley	136	02/06/1994	Por la cual se dictan normas tendientes a modernizar la organización y el funcionamiento de los municipios.
Ley	140	23/06/1994	Por la cual se reglamenta la publicidad exterior visual en el territorio nacional.
Ley	142	11/07/1994	Régimen de los servicios públicos domiciliarios.
Ley	152	15/07/1994	Por la cual se establece la ley orgánica del plan de desarrollo.
Ley	160	03/08/1994	Por la cual se crea el sistema nacional de reforma agraria y desarrollo rural campesino, se establece un subsidio para la adquisición de tierras, se reforma el instituto colombiano de la reforma agraria y se dictan otras disposiciones.
Ley	361	07/02/1997	Por la cual se establecen mecanismos de integración social de las personas con limitación y se dictan otras disposiciones.
Ley	400	19/08/1997	Por la cual se adoptan normas sobre construcciones sismos resistentes.

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

Clase	Nº	Fecha	Descripción
Ley	388	18/06/1997	Por la cual se modifica la ley 9a. De 1989, y la ley 3a. De 1991 y se dictan otras disposiciones
Ley	507	28/07/1999	Por la cual se modifica la ley 388 de 1997
Ley	563	02/02/2000	Por la cual se reglamentan las veedurías ciudadanas.
LEY	599	24/07/2000	Por la cual se expide el código penal.
Ley	614	18/09/2000	Por medio de la cual se adiciona la ley 388 de 1997 y se crean los comités de integración regional
Ley	810	13/06/2003	Por medio de la cual se modifica la ley 388 de 1997 en materia de sanciones urbanísticas y algunas actuaciones de los curadores urbanos y se dictan otras disposiciones
Ley	902	26/07/2004	Por la cual se adicionan algunos artículos de la ley 388 de 1997 y se dictan otras disposiciones.
Ley	1083	31/07/2006	Por medio de la cual se establecen algunas normas sobre planeación urbana sostenible y se dictan otras disposiciones.
Ley	1152	25/07/2007	Por la cual se dicta el estatuto de desarrollo rural, se reforma el instituto colombiano de desarrollo rural, INCODER, y se dictan otras disposiciones
Ley	1450	2011	Por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo, 2010-2014
Ley	1454	Junio 2011	Por la cual se dictan normas orgánicas sobre ordenamiento territorial y se modifican otras disposiciones.
Decreto	1333	1986	Por el cual se expide el código de régimen municipal
Decreto	919	01/05/1989	Por el cual se organiza el sistema nacional de prevención y atención de desastres y dictan otras disposiciones
Decreto	2157	05/12/1995	Por el cual se reglamentan parcialmente los decretos ley 960 y 1250 de 1970, 1711 de 1984 y se modifica el artículo 18 del decreto 2148 de 1983.
Decreto	992	04/06/1995	Por el cual se reglamenta el capítulo IV del decreto extraordinario 2150 de 1995.
Decreto	2111	28/08/1997	Por el cual se reglamentan las disposiciones referentes a licencias de construcción y urbanismo, al ejercicio de la curaduría urbana, y las sanciones urbanísticas.
Decreto legislativo	151	22/01/1998	Por el cual se dictan reglas relativas a los mecanismos que hacen viable la compensación en tratamiento de conservación mediante la transferencia de derechos de construcción y desarrollo.
Decreto	540	20/03/1998	Por el cual se reglamentan los artículos 58 de la ley 9a de 1989 y 95 de la ley 388 de 1997 en materia de transferencia gratuita de bienes fiscales.
Decreto	879	13/05/1998	Por el cual se reglamentan las disposiciones referentes al ordenamiento del territorio municipal y distrital y a los planes de ordenamiento territorial.
Decreto	1052	10/06/1998	Por el cual se reglamentan las disposiciones referentes a licencias de construcción y urbanismo, al ejercicio de la

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

Clase	Nº	Fecha	Descripción
			curaduría urbana, y las sanciones urbanísticas.
Decreto	1420	24/07/1998	Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la ley 9ª de 1989, el artículo 27 del decreto ley 2150 de 1995, los Artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84, Y 87 de la ley 388 DE 1997 y el artículo 11 del decreto ley 151 DE 1998, que hacen referencia al tema de avalúos.
Decreto	1504	04/08/1998	Por el cual se reglamenta el manejo del espacio público en los planes de ordenamiento territorial.
Decreto	1599	06/08/1998	Por el cual se reglamentan las disposiciones referentes a la participación en plusvalía de que trata la ley 388 de 1997.
Decreto	796	06/05/1999	Por el cual se modifica el artículo 20 del decreto 1504 de 1998.
Decreto	150	21/01/1999	Por el cual se reglamenta la ley 388 de 1997
Decreto transitorio	297	17/02/1999	Por el cual se modifica el decreto 1052 de 1998, en lo relacionado con la prórroga de las licencias de construcción y urbanismo
Decreto	1198	02/07/1999	Por el cual se reglamenta el artículo 124 de la ley 388 de 1997.
Decreto	1686	04/09/2000	Por medio del cual se reglamenta parcialmente los Artículos 20, 23 y 130 de la ley 388 de 1997
Decreto transitorio	1547	15/08/2000	Por el cual modifica los decretos 1052 de 1998 y 297 de 1999, en lo relacionado con la prórroga de las licencias de urbanismo y construcción
Decreto	2015	24/09/2001	Por el cual se reglamenta la expedición de licencias de urbanismo y construcción con posterioridad a la declaración de situación de desastre o calamidad pública.
Decreto	932	01/01/2002	Por el cual se reglamenta parcialmente la ley 388 de 1997.
Decreto	1728	06/08/2002	"Por el cual se reglamenta el título VIII de la ley 99 de 1993 sobre la licencia ambiental"
Decreto	724	15/04/2002	Por el cual se reglamentan parcialmente los Artículos 7º y 8º de la ley 708 de 2001.
Decreto	1337	29/06/2002	"Por el cual se reglamenta la ley 388 de 1997 y el decreto-ley 151 de 1998, en relación con la aplicación de compensaciones en tratamientos de conservación mediante la transferencia de derechos de construcción y desarrollo".
Decreto	1379	05/07/2002	Por el cual se modifica parcialmente el decreto 1052 de 1998.
Decreto	47	18/01/2002	Por el cual se modifica parcialmente el decreto 1052 de 1998. (transición de curadores)
Decreto	52	18/01/2002	Por el cual se modifica y adiciona el capítulo del decreto 33 de 1997 (tema: bahareque en cementado)
Decreto	1713	06/08/2002	Por el cual se reglamenta la ley 142 de 1994, la ley 632

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

Clase	Nº	Fecha	Descripción
			de 2000 y la ley 689 de 2001, en relación con la prestación del servicio público de aseo, y el decreto ley 2811 de 1974 y la ley 99 de 1993 en relación con la gestión integral de residuos sólidos.
Decreto	1609	31/07/2002	Por el cual se reglamenta el manejo y transporte terrestre automotor de mercancías peligrosas por carretera
Decreto	1729	06/08/2002	Por el cual se reglamenta la parte XIII, título 2, capítulo III del decreto ley 2811 de 1974 sobre cuencas hidrográficas, parcialmente el numeral 12 del artículo 5° de la ley 99 de 1993 y se dictan otras disposiciones.
Decreto	1180	10/05/2003	"Por el cual se reglamenta el título VIII de la ley 99 de 1993 sobre licencias ambientales"
Decreto	1915	10/06/2003	Por el cual se reglamentan el artículo 11 de la ley 716 de 2001 y el inciso segundo del artículo 840 del estatuto tributario.
Decreto	2079	01/01/2003	"Por el cual se reglamenta el artículo 12 de la ley 810 de 2003"
Decreto	1300	23/05/2003	Por el cual se crea el instituto colombiano de desarrollo rural (INCODER) y se determina su estructura.
Decreto	2201	05/08/2003	"Por el cual se reglamenta el artículo 10 de la ley 388 de 1997".
Decreto	1200	20/04/2004	Por el cual se determinan los instrumentos de planificación ambiental y se adoptan otras disposiciones.
Decreto	2060	24/06/2004	Por el cual se establecen normas mínimas para vivienda de interés social urbana.
Decreto	2083	28/06/2004	Por el cual se modifica el decreto 2060 del 24 de junio de 2004.
Decreto	4002	30/11/2004	Por el cual se reglamentan los artículos 15 y 28 de la ley 388 de 1997.
Decreto	1788	03/06/2004	Por el cual se reglamentan parcialmente las disposiciones referentes a la participación en plusvalía de que trata la ley 388 de 1997.
Decreto	1600	20/05/2005	Por el cual se reglamentan las disposiciones sobre licencias urbanísticas, reconocimiento de edificaciones y legalización de asentamientos humanos
Decreto	838	23/03/2005	Por el cual se modifica el decreto 1713 de 2002 sobre disposición final de residuos sólidos y se dictan otras disposiciones. El presidente de la república de Colombia, en ejercicio de las facultades constitucionales y legales, en especial de las consagradas en el numeral 11 del artículo 189 de la constitución política, el numeral 14.24 del artículo 14 de ley 142 de 1994.
Decreto	195	31/01/2005	Por el cual se adoptan límites de exposición de las personas a campos electromagnéticos se adecuan

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

Clase	Nº	Fecha	Descripción
			procedimientos para la instalación de estaciones radio eléctricas y se dictan otras disposiciones.
Decreto	1438	17/05/2005	"Por el cual se reglamenta parcialmente la ley 361 de 1997"
Decreto	1220	21/04/2005	Por el cual se reglamenta el título VIII de la ley 99 de 1993 sobre licencias ambientales. "
Decreto	2181	05/07/2006	Por el cual se reglamentan parcialmente las disposiciones relativas a planes parciales contenidas en la ley 388 de 1997 y se dictan otras disposiciones en materia urbanística.
Decreto	97	16/01/2006	Por el cual se reglamenta la expedición de licencias urbanísticas en suelo rural y se expiden otras disposiciones.
Decreto	564	24/02/2006	Por el cual se reglamentan las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas; al reconocimiento de edificaciones; a la función pública que desempeñan los curadores urbanos; a la legalización de asentamientos humanos constituidos por viviendas de interés social y se expiden otras disposiciones.
Decreto	4397	06/12/2006	"Por el cual se modifican los decretos 097 y 564 de 2006".
Decreto	4260	02/11/2007	Por el cual se reglamentan los artículos 79 y 82 de la ley 1151 de 2007.
Decreto	4466	20/11/2007	Por el cual se reglamentan la ley 3ª de 1991, los Artículos 83 y 86 de la ley 1151 de 2007 y se dictan otras disposiciones.
Decreto	4320	08/11/2007	Por el cual se reglamentan parcialmente los Artículos 13, 14 y 15 de la ley 1151 de 2007.
Decreto	4259	02/11/2007	Por el cual se reglamenta el artículo 78 de la ley 1151 de 2007.
Decreto	4300	07/11/2007	Por el cual se reglamentan las disposiciones relativas a planes parciales de que tratan los Artículos 19 y 27 de la ley 388 de 1997 y el artículo 80 de la ley 1151 de 2007, se subrogan los Artículos 1, 5, 12 y 16 del decreto 2181 de 2006 y se dictan otras disposiciones.
Decreto	3600	20/09/2007	Por el cual se reglamentan las disposiciones de las leyes 99 de 1993 y 388 de 1997 relativas a las determinantes de ordenamiento del suelo rural y al desarrollo de actuaciones urbanísticas de parcelación y edificación en este tipo de suelo y se adoptan otras disposiciones.
Decreto	4065	24/10/2008	Por el cual se reglamentan las disposiciones de la ley 388 de 1997 relativas a las actuaciones y procedimientos para la urbanización e incorporación al desarrollo de los predios y zonas comprendidas en suelo urbano y de expansión y se dictan otras disposiciones aplicables a la estimación y liquidación de la participación en plusvalía

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

Clase	Nº	Fecha	Descripción
			en los procesos de urbanización y edificación de inmuebles
Decreto	4066	24/10/2008	"Por el cual se modifican los Artículos 1, 9, 10, 11, 14, 17,18 y 19 del decreto 3600 de 2007 y se dictan otras disposiciones".
Resolución	673	01/07/2004	"por la cual se procede a sustraer de las reservas forestales nacionales de trata la ley 2da de 1959, las cabeceras municipales y cascos corregimentales departamentales, incluyendo las infraestructuras y equipamientos de servicio básico y saneamiento ambiental asociada a dichos desarrollos".
Decreto	2190	2009	Por el cual se reglamentan parcialmente las Leyes <u>49</u> de 1990, <u>3ª</u> de 1991, <u>388</u> de 1997, <u>546</u> de 1999, <u>789</u> de 2002 y <u>1151</u> de 2007 en relación con el Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social en dinero para áreas urbanas.
Decreto	1469	2010	Por el cual se reglamentan las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas; al reconocimiento de edificaciones; a la función pública que desempeñan los curadores urbanos y se expiden otras disposiciones
Decreto	19	2012	Por el cual se dictan normas para suprimir o reformar regulaciones, procedimientos y trámites innecesarios existentes en la Administración Pública

Fuente: Equipo Técnico Reformulación EOT 2013

Así entonces, dentro del contexto legal señalado se reformula el Esquema de Ordenamiento Territorial para el municipio de Yaguará, con el objetivo de materializar convenientemente el desarrollo del territorio, y propiciar su adecuada relación con los municipios vecinos y la región.

Artículo 6. Principios básicos del esquema de ordenamiento territorial municipal .El proceso de formulación y gestión del Esquema de Ordenamiento Territorial, se adelantará con fundamento en los principios previstos en el artículo segundo de la ley 388 de 1997, y de los que se relacionan a continuación:

El esquema de ordenamiento territorial del Municipio de Yaguará, acorde con lo establecido en la Ley 388 de 1997, fundamenta sus decisiones y acciones urbanísticas en los siguientes principios:

La función social y ecológica de la propiedad: El derecho de propiedad no es un derecho absoluto, por el contrario, se concreta en las normas del Esquema de Ordenamiento, que impone a los propietarios obligaciones específicas para el ejercicio del mismo.

La prevalencia del interés general sobre el particular: El urbanismo es una función pública a cargo del municipio, por esto, las gestiones y decisiones estarán siempre encaminadas al beneficio general lo cual tendrá prelación sobre cualquier otro derecho particular adquirido.

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

La distribución equitativa de las cargas y beneficios: El Esquema de Ordenamiento Territorial debe favorecer a todos los ciudadanos por igual, garantizando la participación del sector público, el sector privado y la comunidad, en los gastos y costos que implique la ejecución del mismo.

Participación: Por ley, el ámbito municipal es el espacio donde la comunidad propone y controla las actuaciones administrativas. Es menester contar con el potencial de todos los sectores comunitarios y sociales en la formulación, ejecución y seguimiento del plan, para con su participación lograr solucionar los posibles conflictos territoriales de una manera más justa y eficiente.

Construcción colectiva del desarrollo subregional y local: Es el sustento para la consolidación de un proyecto político, que permita la construcción de una cultura y un conjunto de escenarios políticos enlazados como una efectiva cadena de relaciones comunitarias, a partir de las cuales se acuerdan las directrices que orientan las intervenciones y el compromiso de los diferentes actores.

La resolución pacífica de conflictos: Parte de las dificultades actuales, consiste en no saber escuchar y en carecer de una cultura del diálogo, que permita manejar los consensos y disensos sin utilizar la violencia física y verbal, por lo tanto, este principio debe primar en la discusión de las diferentes iniciativas y propuestas a discutir e implementar en el ámbito local y subregional, lo cual facilita el intercambio de opiniones entre agentes claves de los diferentes sectores.

Socialización de la Información: Cada habitante y organización comunitaria tiene derecho a ser informada sobre la toma de decisiones y las intervenciones a realizar en cumplimiento de los acuerdos pactados en la formulación del Esquema de Ordenamiento Territorial, lo cual implica un manejo integral y colectivo de los sistemas de comunicación, en especial para conocer ampliamente los productos del ordenamiento, con los cuales se propicia la participación real de los actores que intervienen en el territorio y el debate constructivo que permita el ajuste y la validación, apoyados en un proceso de concertación, participación y comunicación.

Visión Positiva de Futuro: Es fundamental establecer en consenso una visión positiva de largo plazo, que aglutine y oriente las acciones de los diferentes actores, como los líderes y los dirigentes, fortaleciendo al mismo tiempo una fuerza ejecutora para el corto plazo, que genere credibilidad, confianza y compromiso en la construcción de un futuro mejor.

Ordenamiento Territorial al Servicio del Desarrollo Sostenible y el Bienestar social: Como principio, orienta al municipio ya la subregión ante los retos del ordenamiento territorial de garantizar a los diversos sectores poblacionales el acceso a los servicios públicos, la vivienda, la infraestructura, el suelo, el equipamiento y la plena realización de los derechos ciudadanos.

Aumento de la Gobernabilidad y de la Autonomía sobre el Territorio: El fortalecimiento del poder político social es clave para propiciar un marco de acción con autonomía territorial, acorde con el desarrollo humano sostenible que oriente las interrelaciones con los municipios vecinos y de frontera, la armonía entre las diversas formas de ocupación del territorio, el establecimiento de reglas para concertar los usos y ocupación del suelo, la instauración del proceso permanente de planeación y el pacto entre los líderes para lograr la equidad en el desarrollo campo –ciudad.

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

Autonomía. La Nación y las entidades territoriales ejercerán libremente sus funciones en materia de planificación con estricta sujeción a las atribuciones que a cada una de ellas se les haya específicamente asignado en la Constitución y la ley, así como a las disposiciones y principios contenidos en la presente Ley orgánica.

Ordenación de competencias. En el contenido de los Esquemas de Ordenamiento se tendrán en cuenta, para efectos del ejercicio de las respectivas competencias, la observancia de los criterios de concurrencia, complementariedad y subsidiariedad.

Coordinación. Las autoridades de planeación del orden nacional, regional y de las entidades territoriales, deberán garantizar que exista la debida armonía y coherencia entre las actividades que realicen a su interior y en relación con las demás instancias territoriales, para efectos de la formulación, ejecución y evaluación de sus planes.

Sustentabilidad Ambiental. Para posibilitar un desarrollo socio-económico en armonía con el medio natural, los Esquemas de ordenamiento deberán considerar en sus estrategias, programas y proyectos, criterios que les permitan estimar los costos y beneficios ambientales para definir las acciones que garanticen a las actuales y futuras generaciones una adecuada oferta ambiental.

Eficiencia. Para el desarrollo de los lineamientos del Esquema y en su implementación se deberá optimizar el uso de los recursos financieros, humanos y técnicos necesarios, teniendo en cuenta que la relación entre los beneficios y costos que genere sea positiva.

Viabilidad. Las estrategias, programas y proyectos del Esquema de Ordenamiento deben ser factibles de realizar, según, las metas propuestas y el tiempo disponible para alcanzarlas, teniendo en cuenta la capacidad de administración, ejecución y los recursos financieros a los que es posible acceder.

Artículo 7. Vigencias. El presente Esquema de Ordenamiento Territorial tiene una vigencia equivalente a tres períodos constitucionales completos de la Administración Municipal, más el periodo que corre en el momento de la adopción del Esquema. Los tiempos de los periodos son los siguientes:

1. Corto plazo: Primer período de Administración del 2013 desde su fecha de adopción a diciembre de 2019
2. Mediano plazo: Enero de 2020 a diciembre de 2023.
3. Largo Plazo: Enero de 2024 a diciembre de 2027.

Parágrafo. El Programa de Ejecución para el segundo período del corto, mediano y largo plazo será adoptado por las Administraciones correspondientes mediante Acuerdo Municipal conforme al Plan de Desarrollo respectivo y en absoluta concordancia con el presente Esquema de Ordenamiento Territorial.

Artículo 8. Vigencia de los contenidos del Esquema de ordenamiento territorial. Conforme al artículo 28 de la Ley 388 de 1997, artículo 2º de la Ley 902 de 2004, y los Artículos 8, 9, 10 y 11 y al parágrafo del artículo 9 del Decreto 879 de 1998, los componentes del Esquema de Ordenamiento Territorial tendrán las siguientes vigencias:

1. El Componente General es de carácter estructural y se define como el largo plazo, entendido éste como el tiempo que faltare para la culminación de la presente Administración Municipal y de los próximos tres (3) períodos constitucionales de las administraciones municipales. Por lo tanto, su contenido prevalece sobre los demás y su modificación solamente puede emprenderse con motivo de la revisión general del

Carrera 4 No 3 – 91 Piso 2º Edificio Alcaldía Municipal Teléfono- Fax: 8383664 - 8383066 ext. 15

Correo: concejo@yaguara-huila.gov.co

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

Esquema o excepcionalmente a iniciativa del Alcalde Municipal, con base en motivos y estudios técnicos debidamente sustentados.

2. Los contenidos de mediano plazo del Componente Urbano tendrán una vigencia igual al tiempo que faltare para la culminación de la presente Administración Municipal y dos (2) períodos constitucionales de gobierno de administraciones municipales. Los contenidos de corto plazo tendrán una vigencia igual al tiempo que faltare para la culminación de la presente Administración Municipal y un (1) período más. Los contenidos urbanos de corto plazo y los programas de ejecución regirán como mínimo durante un periodo constitucional de la Administración Municipal, habida cuenta de las excepciones que resulten lógicas en razón de la propia naturaleza de las actuaciones contempladas o de sus propios efectos.

3. Los contenidos de mediano plazo del Componente Rural tendrán una vigencia igual al tiempo que faltare para la culminación de la presente Administración Municipal y dos (2) períodos constitucionales de las administraciones municipales más. Los contenidos de corto plazo tendrán una vigencia igual al tiempo que faltare para la culminación de la presente Administración Municipal y un (1) período más. Los contenidos rurales de corto plazo y los programas de ejecución regirán como mínimo durante un periodo constitucional de la Administración Municipal, habida cuenta de las excepciones que resulten lógicas en razón de la propia naturaleza de las actuaciones contempladas o de sus propios efectos.

Artículo 9. Procedimiento del Esquema de ordenamiento territorial. Las revisiones estarán sometidas al mismo procedimiento previsto para su aprobación de conformidad con lo previsto en los Artículos 22, 23 y 24 de la Ley 388 de 1997, artículo 2º de la Ley 902 de 2004, el artículo 8º del Decreto 879 de 1998, y el Decreto 4002 de 2004, o la norma que los modifique o sustituya. No obstante lo anterior, si al finalizar el plazo de vigencia establecido no se ha adoptado un nuevo Esquema de Ordenamiento Territorial, seguirá vigente el presente Esquema.

Artículo 10. Condiciones que ameritan la reformulación del Esquema de ordenamiento territorial.

1. Vencimiento de la vigencia del presente Esquema de Ordenamiento Territorial.
2. Cambios significativos en las previsiones demográficas, debidamente sustentados por las entidades competentes.
3. Acontecimientos naturales o inducidos de carácter imprevisto que modifiquen las condiciones del suelo, el medio ambiente o la capacidad de aprovisionamiento de servicios públicos.
4. La aplicación de los estudios específicos definidos como prioritarios en el presente Acuerdo y que se requieren para tomar decisiones técnicamente sustentadas dentro del Esquema de Ordenamiento Territorial.
5. Decisiones o Normas de carácter superior que impliquen modificaciones en los objetivos, políticas y estrategias definidas por el Esquema.

Artículo 11. Obligatoriedad del Esquema de ordenamiento Territorial. Ningún agente público o privado podrá realizar actuaciones urbanísticas que no se ajusten al presente Esquema, a su desarrollo en planes parciales y a las normas complementarias que se expidan. Igualmente, las autoridades competentes, velarán por el cumplimiento de lo dispuesto en este Acuerdo.

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

Artículo 12. Interpretación de las normas. En los casos de ausencia de norma exactamente aplicable a una situación, o de contradicciones, o falta de claridad en las normas urbanísticas, la facultad de interpretación corresponderá a la Secretaría de Planeación o la dependencia que haga sus veces, la cual emitirá sus conceptos mediante circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares.

Para esta interpretación de la norma, Planeación atenderá a las siguientes reglas:

1. Las Circulares emitidas por Planeación será sólo de carácter aclaratorio o de interpretación de términos, mas no se podrá entender como creadora de una norma nueva o sustitutiva de otra existente previamente.

2. Los documentos técnicos del Esquema de Ordenamiento Territorial que contienen los Componentes General, Urbano y Rural del mismo, y sustentan los articulados de este Acuerdo, dando forma a los principios rectores y de ordenamiento para todas las normas urbanísticas municipales.

3. Cuando el significado de una palabra no se encuentre en la Ley o en los documentos que soportan el Esquema de Ordenamiento Territorial, dicha palabra se tomará en el sentido que le den profesionales autorizados, competentes o reconocidos de la misma ciencia o técnica.

4. La interpretación de las normas no podrá contradecir, modificar o desconocer los principios rectores y de ordenamiento, así como los objetivos, estrategias, acciones territoriales y políticas de desarrollo consagrados en este Esquema de Ordenamiento Territorial, y los principios del régimen normativo establecidos en el artículo 100 de la Ley 388 de 1997, como son la concordancia, neutralidad, simplicidad y transparencia.

5. En la interpretación a que se refiere este artículo, siempre prevalecerá el interés general sobre el particular y en las implicaciones territoriales de la decisión normativa siempre se antepondrán los principios rectores señalados en el artículo 5º de este Acuerdo y los consignados en el Componente General de este Esquema de Ordenamiento Territorial; especialmente aquellos que hacen relación a los principios ordenadores del modelo de ocupación territorial municipal y a los postulados del modelo de ocupación urbano y rural.

Parágrafo. Todo acto administrativo que tenga por objeto interpretar, aclarar, revisar, actualizar o modificar una norma urbanística deberá, dentro de su motivación, establecer la categoría de la norma sobre la cual pretenda actuar; para el efecto deberá solicitar siempre concepto al Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial y a la Comisión Primera o del Plan del Concejo Municipal, hecho que deberá constar expresamente en el acto administrativo que se produzca.

LIBRO II COMPONENTE GENERAL TÍTULO I Capítulo 1 GENERALIDADES

Artículo 13. Componente general. El componente general del Esquema de Ordenamiento Territorial señalará la visión, la vocación de desarrollo, los objetivos, estrategias y contenidos estructurales de largo plazo. Señalando desde el punto de vista del manejo territorial, el desarrollo municipal, en función de la identificación y localización de las acciones sobre el territorio que posibiliten organizarlo y adecuarlo para el

Carrera 4 No 3 – 91 Piso 2º Edificio Alcaldía Municipal Teléfono- Fax: 8383664 - 8383066 ext. 15

Correo: concejo@yaguara-huila.gov.co

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

aprovechamiento de sus ventajas comparativas y su mayor competitividad; definición de las acciones territoriales estratégicas necesarias para garantizar la consecución de los objetivos de desarrollo económico y social del municipio; adopción de las políticas de largo plazo para la ocupación, aprovechamiento y manejo del suelo y del conjunto de los recursos naturales.

Con este ordenamiento y a través de la implementación de acciones político-administrativas, de la ejecución de planes y programas concertados con la comunidad, se pretende crear una conciencia en la población de solidaridad con el medio ambiente, de identidad YAGUAREÑA y de compromiso con el desarrollo del municipio.

13

Capítulo 2

VISIÓN MUNICIPAL, VOCACIÓN DE DESARROLLO, MODELO DE OCUPACIÓN

Artículo 14. Visión. Convertir a Yaguará en el primer municipio turístico del departamento del Huila, ubicándolo en los primeros lugares de producción piscícola, agropecuaria y agroindustrial como forma de elevar los ingresos y la calidad de vida de la sociedad Yaguareña, en forma sostenible, humana, equitativa y en armonía con la naturaleza hacia el año 2027.

Artículo 15. Propósito y vocación de desarrollo del Municipio. El municipio de Yaguará hace parte de la región norte del Departamento del Huila, su desarrollo, con criterios de sostenibilidad y bienestar para la población, dependerá de la manera como logre concertar con los municipios del área de influencia, los programas y proyectos de alcance regional que le permitan apropiarse de los beneficios de la integración regional y disminuir los efectos negativos mediante la compensación y el aprovechamiento de la red de servicios existentes.

Yaguará tiene vocación ambiental, agropecuaria, eco- turístico y Ambiental por el patrimonio natural que posee, la ubicación en la cuenca del río Yaguará, donde se adelanta el proceso más importante en el ciclo ecológico del agua de la región.

Agropecuaria por la variedad de pisos térmicos, la abundante oferta hídrica que posee, el conocimiento y la experiencia productiva de las comunidades campesinas y los empresarios rurales y la cercanía al mercado más importante del departamento. Eco – Turística porque el patrimonio natural y la represa de Betania le brindan potencialidades para la recreación pasiva, por el paisaje que ofrece su topografía, la red de caminos y vías existentes y la oferta de servicios con que cuenta para atender al turista y hacer parte del circuito turístico del área singular el Juncal Betania.

El propósito de municipio es el de lograr un escenario territorial de desarrollo que se consolide y encuentre en la producción de bienes y servicios la oportunidad de lograr generar ingresos y mejorar su calidad de vida.

En el escenario de ordenamiento territorial propuesto, se encontrarán consolidadas las áreas de recreación eco- turística, como parques ecológicos públicos y/o privados y las áreas de recreación.

El municipio estará integrado con los municipios vecinos a través de una red vial en buen estado, suficientemente amplia y pavimentada en un 100%, buscando la competitividad para ofrecer servicios y productos. Posicionarse en la región y aprovechar las oportunidades que le ofrece su localización geográfica. Las veredas y la red de

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

asentamientos estarán intercomunicadas por vías Regionales Secundarias y vías de penetración rural, en torno a circuitos viales, que faciliten la movilización de personas y productos con vías que cumplan especificaciones técnicas, obras de arte y adecuado mantenimiento.

El municipio transformará radicalmente los sistemas de organización, administración, operación y mantenimiento de los sistemas de captación, almacenamiento y distribución para hacer más eficiente el uso del agua, más equitativo el pago del servicio en función del agua consumida y elevar la calidad del agua mediante un adecuado tratamiento para el consumo urbano.

Artículo 16. Modelo de ocupación del territorio. El municipio de Yaguará tendrá un desarrollo espacial y territorial monopolar a partir del fortalecimiento del centro urbano de la cabecera municipal que se integrará al desarrollo rural cumpliendo la función de centro de servicio, en particular como apoyo a la producción agropecuaria y el turismo. La cabecera municipal contará con suficiente espacio público, la recreación y el encuentro de los pobladores urbanos, la población turística, con una dotación de equipamientos de fácil acceso a la población y con una red eficiente de servicios públicos.

De igual manera el modelo de ocupación del territorio municipal de Yaguará se propone favorecer la apropiación y disfrute del suelo y sus recursos ampliando sus oportunidades de uso y disfrute, mejorando la accesibilidad y ampliando la oferta de estructuras de soporte, en especial las relacionadas con los cuerpos de agua y promoviendo las actividades productivas sostenibles, turísticas y recreativas.

También se busca favorecer su mejor integración interna y externa fortaleciendo sus circuitos de intercambio y de movilización y afianzando sus vínculos urbano-regionales y urbano-rurales, consolidando sus asentamientos, fomentando su mayor autosuficiencia y complementariedad funcional, mejorando su calidad espacial y fortaleciendo en especial su relación con los cuerpos de agua.

Artículo 17. Objetivo general. El objetivo central es adelantar acciones encaminadas hacia un desarrollo humano sostenible, dentro de un nuevo modelo alternativo de desarrollo turístico, agrícola, pecuario y minero, el cual estará orientado hacia el mantenimiento de la renovación de los recursos naturales y la reorientación de su utilización económica de acuerdo a la zonificación territorial, que permita en el mediano y largo plazo generar un mayor bienestar social, redundando este en el mejoramiento de la calidad de vida de la población.

Artículo 18. Políticas generales. Se entiende por políticas generales el conjunto de directrices y acciones específicas que la Administración Municipal se propone ejecutar en el horizonte de planeación del esquema de Ordenamiento Territorial, a fin de concretar los objetivos y estrategias que lo determinan. Dichas directrices y acciones deben ser ejecutables, requieren asignación de recursos y deben traducirse progresivamente en metas, programas y proyectos. Estas políticas se seleccionan y adoptan tomando en consideración dimensiones de carácter sectorial sobre las cuales se requiere intervenir prioritariamente para resolver problemas o debilidades básicas que afectan al territorio y para incidir estratégicamente en su aprovechamiento. Su desarrollo requiere coordinación interinstitucional; en sus programas de ejecución puede concurrir el sector privado, y al final de cada período de vigencia del Esquema deben ser evaluadas para ajustarlas, revisar sus metas y, si es necesario, complementarlas.

Artículo 19. Política ambiental. Valorar el medio natural como elemento estructurante principal del ordenamiento territorial y componente esencial del espacio público.

Objetivos

Privilegiar una función ecológica equilibrante y la productividad ambiental en la zona rural y las zonas urbanas de valor ambiental.

Establecer relaciones espaciales efectivas entre las zonas urbana y rural mediante la adecuada integración de los elementos naturales y agropecuarios al paisaje.

15

Estrategias

- Sensibilizar la población entorno a la problemática ambiental y su incidencia sobre la salud, calidad de vida y el derecho a un ambiente sano; mediante la promoción de una educación ambiental ciudadana.
- Aprovechar eficientemente el recurso forestal y disminuir considerablemente la tala de bosques de galería, creando conciencia en la selección de especies para su aprovechamiento en áreas protectoras - productoras, pero no en nacimientos de las fuentes hídricas.
- Formular y aplicar programas de educación y capacitación ambiental con énfasis en el manejo y disposición de residuos sólidos y líquidos, así como en la conservación y manejo de los recursos naturales renovables.
- El Mejoramiento de la calidad ambiental del área en particular del suelo, el aire y el recurso hídrico.
- Comprar predios donde se localicen nacederos de agua o incentivar a los propietarios de dichos predios, de tal forma que aseguren su conservación y protección ambiental.
- La Promoción del buen uso y disfrute colectivo de los recursos. Propender por la disponibilidad en cantidad y calidad de agua para el abastecimiento de acueductos municipales, veredales y para la producción agropecuaria; disminuyendo la contaminación, protegiendo y recuperando las zonas de nacimientos de agua.
- Promover acciones conjuntas con otros municipios vecinos y con las comunidades que busquen recuperar, proteger y conservar las cuencas hidrográficas, y los ecosistemas estratégicos.
- Optimizar el aprovechamiento de los gases generados en la explotación de hidrocarburos mediante la utilización de tecnologías más eficientes
- Aplicar las normas y leyes de su competencia, sobre conservación y manejo de micro cuencas; como también realizar una vigilancia permanente de los permisos de aprovechamiento y uso de recursos naturales.
- Promover el uso de sistemas que eviten la contaminación del agua, como el manejo de desechos agrícolas, digestores, pozos sépticos y fosas de abono orgánico.
- Lograr un desarrollo humano sostenible que permita integrar una nueva cultura del desarrollo, mediante la formación de valores sobre conservación de los recursos naturales, calidad del entorno, desarrollo apropiado de poblamiento, sistemas de consumo y utilización de tecnologías sanas.
- Proteger, recuperar y mejorar ambientalmente las zonas de ronda de los ríos, quebradas, arroyos y embalse; alterados por basuras, agroquímicos y aguas residuales.

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

- Disminuir las quemas y establecer mecanismos de vigilancia y control, con una estratégica educación ambiental.
- Corregir y prevenir la sobreexplotación y subutilización de los recursos naturales, evitando por un lado su agotamiento excesivo y por otro lado potenciando la explotación racional sostenible.
- Promover proyectos de capacitación relacionados con los aspectos ambientales, a fin de sensibilizar y concientizar a la comunidad, administración local y representantes de instituciones, en la necesidad de generar procesos de control, vigilancia y monitoreo ambiental.
- Recuperación de las fuentes contaminadas por aguas servidas y desechos sólidos, mediante el tratamiento adecuado de los residuos y la construcción de plantas de tratamiento y/o decantación; y el diseño de rellenos sanitarios en lugares adecuados.

16

Artículo 20. Política de mejoramiento de vivienda Rural. Buscar que el bienestar social de la población rural obtenga mejores condiciones de calidad de vida y del hábitat mediante el mejoramiento de la vivienda rural, a través de intervenciones integrales adaptadas a su entorno y mejorar condiciones de vivienda y accesibilidad.

Objetivo

Buscar que el bienestar social de la población rural obtenga mejores condiciones de calidad de vida y del hábitat mediante el mejoramiento de la vivienda rural, a través de intervenciones integrales adaptadas a su entorno y mejorar condiciones de vivienda y accesibilidad.

Artículo 21. Política para el desarrollo del territorio. Generar los espacio para la construcción de vivienda nueva para contener el crecimiento del déficit cuantitativo de vivienda y reducir el déficit cualitativo, de manera que contribuya simultáneamente al mejoramiento de la calidad de vida de la población en condiciones de pobreza; a elevar la calidad urbanística de las áreas residenciales y evitar el desborde del crecimiento urbano hacia áreas no urbanizables.

Objetivo

Desarrollar un modelo de ocupación territorial mediante un enfoque de hábitat que promueva la generación de capacidades, oportunidades e inserción social y económica de sus habitantes con la construcción de entornos dignos y sostenibles para el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes de la ciudad, con criterios de integración, equidad social, sustentabilidad, diversidad y accesibilidad

Estrategias

- Promover y apoyar programas de consolidación de las áreas por desarrollar dentro del perímetro urbano, con buena dotación de infraestructura.
- Orientar el desarrollo urbano a partir del espacio público como esencia y componente central de su sistema estructurante; reorientar la relación de la ciudad con el embalse, recuperando su valor ambiental y sus posibilidades de efectiva apropiación como espacio público; al igual que valorar, proteger y preservar el patrimonio arquitectónico, histórico, arqueológico, urbanístico y ambiental,

efectuando un claro y eficiente control de recuperación, manejo y diseño del espacio público.

- Promover y apoyar el desarrollo de programas densificación en sectores de localización central estratégica o con buena dotación de infraestructura.
- Garantizar la determinación de los perímetros soportado en el análisis de crecimiento poblacional, en la accesibilidad de servicios públicos y su articulación vial en suelos aptos

Artículo 22. Política de expansión. Orientar la urbanización de los suelos de expansión fijando prioridades de acuerdo con la disponibilidad de servicios públicos, para atender la demanda de vivienda, otros equipamientos, espacio público y los demás usos definidos en el presente Esquema.

Objetivo

Fortalecer La Vivienda como un eje fundamental para conseguir un equilibrio y sostenibilidad en el territorio. Todas las acciones deben estar encaminadas a obtener una vivienda de igual calidad para todos los ciudadanos, a favor de la inclusión social, donde las condiciones de **HABITAT**, permitan la integración de las personas en sociedad y su sostenibilidad cultural, física y económica.

Estrategias

- Reducción del déficit cualitativo y/o cuantitativo actual de vivienda (población en asentamientos inadecuados).
- Identificación e intervención de asentamientos informales
- Diagnóstico y Análisis de alternativas para legalización, o reubicación de no ser posible la legalización
- Legalización de asentamientos humanos que se encontraban por fuera del perímetro urbano.

Artículo 23. Política de movilidad y accesibilidad. Facilitar la movilización hacia los nuevos centros de comercio y servicios, mejorando su accesibilidad; mediante el desarrollo de los programas y proyectos de infraestructura vial y de transporte, contenidos en el presente Esquema.

Objetivo

Adoptar, para la distribución de mercancías en el ámbito municipal, los mecanismos de ordenamiento y regulación, acordes con el funcionamiento integral del sistema de movilización urbana, para facilitar los accesos y salidas de la localidad hacia y desde las rutas intermunicipales, fronterizas y de acceso.

Estrategias

- Mejoramiento del sistema de movilidad del casco urbano.
- Motivar el establecimiento de normas y modelos específicos para el buen manejo de las áreas rurales, urbanas y suburbanas, fomentando planes de inversión viable y ejecutable que respondan a las necesidades reales de las comunidades.
- Dotación y mejoramiento de la infraestructura vial municipal.

Artículo 24. Política de espacio público. Generar una efectiva red articulada espacialmente equilibrada y jerarquizada de espacios públicos efectivamente accesibles a

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

las diferentes escalas en que se desenvuelve la vida urbana: barrial, comunal, urbana y urbano - regional.

Objetivo

Aumentar la dotación de espacio público de escala urbano - regional para alcanzar una disponibilidad acorde con la jerarquía funcional (internacional, nacional, regional y urbana) de la localidad y las necesidades de su creciente tamaño poblacional.

18

Estrategias

- Recuperar, reapropiar e integrar los elementos determinantes de carácter ambiental como elementos articulados al resto del espacio público.
- Dar prioridad en las actuaciones de parcelación y urbanización a la creación de espacio público de escala barrial o comunal, subordinando normas de desarrollo y planes parciales a la localización y respeto de las respectivas cesiones obligatorias; y adaptando el alcance de las actuaciones de urbanización y/o edificación en tratamientos de conservación y renovación a la calidad del espacio público disponible o resultante.

Artículo 25. Política de competitividad territorial y fomento turístico. Para el aprovechamiento más eficiente del área desarrollada propiciarán intervenciones de consolidación y renovación que mejoren su calidad y ofrezcan la implantación de actividades de alta jerarquía.

Objetivo

Mejorar y potenciar la productividad del territorio, buscando:

- Prever la disponibilidad de espacios para equipamientos y actividades terciarias como comercio, turismo y demás servicios complementarios.
- Una mejor utilización de los recursos paisajísticos con claras directrices de educación ambiental y propósitos de recreación eco turística en el área rural del Municipio, en el borde noroccidental de la Represa de Betania.

Estrategias

- Afianzar su sentido de identidad y referentes culturales autóctonos.
- Destacar y proteger el patrimonio edificado existente.
- Conservar el patrimonio natural del área.
- Destacar y proteger el patrimonio edificado existente.
- Establecer sistemas de producción alternativos con incentivos económicos y comerciales, que permitan la reconversión de tecnologías de producción limpia, con el propósito de evitar la contaminación generada sobre los recursos por los agroquímicos y utilizar en cambio controles biológicos.
- Promover el montaje de granjas integrales autosuficientes, con el objeto de evitar la contaminación de las fuentes hídricas, debido al manejo inadecuado de las excretas provenientes de los galpones y marraneras.
- Promover la celebración permanente de eventos turísticos y culturales, ya que hoy en día la población y los turistas toman la decisión de movilizarse a aquellos destinos con una gran dosis de entretenimiento y diversión.

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

- El desarrollo de la actividad económica sostenible mediante la promoción de una “cultura de la sostenibilidad,” basada en el ahorro, el uso eficiente y la preservación de los recursos.
- Lograr posesionar a Yaguará como uno de los principales centros turísticos del Huila y sur del país, explotando sus ventajas de ubicación y belleza paisajística.
- Propiciar que el uso adecuado del suelo y el derecho al espacio público faciliten siempre el sano manejo ambiental y la preservación del patrimonio natural, biológico y arquitectónico de la localidad. Que la expansión urbana, la infraestructura y la explotación económica, estén en armonía con los lineamientos del Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio y del Derecho Constitucional de todas las personas a gozar de un ambiente sano.
- Cumplimiento de las normas de higiene en cuanto a infraestructura para la cría de porcinos y aves.
- Corregir y prevenir la localización de actividades productivas y de asentamientos humanos en áreas consideradas como de riesgos naturales.
- Promover el desarrollo de un proyecto turístico, dotado de organizaciones de lancheros, canoeros, guías, informadores, prestadores de servicios de alimentos y bebidas debidamente calificados y promoviendo proyectos de inversión hotelera.
- Fortalecer la infraestructura turística.

19

Artículo 26. Política desarrollo institucional y de la participación ciudadana.

Promover entre los habitantes de Yaguará, la comprensión global de la ciudad y del campo, induciéndolos a entender como un compromiso de todo el tejido social, el cambio que el municipio requiere para lograr una calidad de vida, cada vez mejor para todos sus habitantes y propiciando en todo momento y acción la necesaria vinculación activa y comprometida de los ciudadanos en el progreso social y económico.

Objetivo

Mejorar la capacidad de respuesta institucional para mitigar los efectos adversos de factores externos controlables en el territorio, Consolidado los vínculos entre actores sociales e institucionales con base en acciones y responsabilidades conjuntas.

Estrategias

- Establecer mecanismos de participación ciudadana con el objetivo de promover la participación comunitaria, a partir de la organización, con el fin de contribuir al mejoramiento integral del desarrollo municipal, que es responsabilidad de todos.
- Lograr una mayor autonomía y responsabilidad en el manejo de sus decisiones y determinaciones de desarrollo.
- Propiciar la participación de la comunidad en la identificación de sus necesidades y expectativas y en las decisiones que incidan sobre su desarrollo integral con equidad.
- Estimular el análisis permanente del contexto local en todos sus aspectos, especialmente lo físico-espacial, lo socio-cultural, lo económico financiero y en general los componentes de los anhelos y aspiraciones del municipio.
- Mejorar la gestión para conseguir recursos de cofinanciación, aportes nacionales y departamentales, los que pueden junto con las regalías petroleras financiar los importantes proyectos propuestos en este Esquema de Ordenamiento Territorial.

- Establecer acciones de coordinación interinstitucional con el propósito de establecer grupos de trabajo del orden nacional, regional, departamental y local con el objeto de concertar, formular y desarrollar proyectos conjuntos, que sean de interés general.

Capítulo 3 CONTEXTO REGIONAL, LOCALIZACIÓN, LÍMITES Y ORGANIZACIÓN TERRITORIAL MUNICIPAL

20

Artículo 27. Estructura y función urbana regional. El municipio de Yaguará hace parte de la región norte del departamento del Huila, por lo cual todas las actuaciones en materia de desarrollo territorial regional se enmarcaran en forma concertada con los municipios vecinos teniendo en cuenta los lineamientos del orden departamental que para tal fin establezca la Gobernación del Huila, relacionados con vías e infraestructura, turismo, servicios públicos, equipamientos colectivos, vivienda, gestión del riesgo, medio ambiente, patrimonio cultural entre otros. (Ver Plano FCG-01 Vínculos Urbanos Regionales).

Artículo 28. Localización general. El territorio del municipio de Yaguará, está situado sobre los valles del río del mismo nombre y el Magdalena, en la parte centro del departamento del Huila, en la vertiente oriental de la cordillera central, a una distancia por carretera pavimentada de 49 Km. de Neiva, capital del departamento.

Cuenta con una extensión de 33.198.70 Has, equivalente al 1.6% del área del Departamento y limita al Norte con los Municipios de Teruel y Palermo; al Sur con los municipios de Gigante, Hobo y Tesalia; al Oriente con los municipios de Campoalegre y Hobo; y al Occidente con Tesalia e Iquira.

Tiene una altura de 560 m.s.n.m. en el área urbana y de 500 a 1200 m.s.n.m. en el área rural. Presenta una temperatura promedio de 30°C y una precipitación promedio multianual de 1.642 mm; ubicándose en un clima cálido seco, en un 88% de superficie y un clima medio en un 12% del total de su extensión.

La cabecera urbana del municipio de Yaguará se encuentra localizada a una distancia a 350 kilómetros al sur de la capital del país, se comunica con la capital del departamento del Huila a una distancia de 49 Km. Por vía pavimentada en regular estado, la cual se bifurca en el kilómetro 29.5 creando un circuito turístico alterno: Yaguará Rivera Neiva.

Artículo 29. Límites.

Yaguará limita al norte con los Municipios de Teruel y Palermo; al sur con los municipios de Gigante, Hobo y Tesalia; al oriente con los municipios de Campoalegre y Hobo; y al occidente con Tesalia e Iquira.

Los límites fueron definidos por Ordenanza No. 26 de 1912 así: "Por el Norte, desde donde desemboca la quebrada La Boba en el Río Magdalena; ésta arriba, hasta donde recibe la Quebrada de El Cabuyal; ésta arriba, hasta donde se junta con la de La Caja; ésta arriba hasta la piedra del Lindero y de ésta piedra en recto al filo de El Almorzadero, donde hay un mojón; por el occidente, limitando con los municipios de Teruel e Iquira, del mojón anterior por el filo hacia el sur, hasta el nacimiento de la Quebrada Santo Cristo; de aquí por el filo de la Buitrera arriba, hasta ponerse en frente del nacimiento de la Quebrada Las Peñas, filo a bajo, a caer a la Quebrada Negra, donde desemboca la Quebrada del Payandesal; en recto, a la parte más alta del filo de los bizcochuelos; éste arriba, siempre hacia el sur hasta ponerse en frente al nacimiento de otra zanjita llamada

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

Guardarraya, en el punto de Chile que atraviesa el camino comunal que parte de Yaguará a Teruel, zanjita que sirve de línea divisoria; ésta abajo hasta el río Pedernal; ésta arriba, hasta donde recibe la Quebrada Honda; ésta aguas arriba, hasta donde se divide en dos y de este punto en recto, al boquerón de la Cañada; de dicho boquerón por el filo llamado el Palmar, hacia el sur, hasta el camino que de Yaguará conduce a Iquira donde hay una piedra clavada y marcada con estas letras: L.D; por el sur limitando con Iquira y Tesalia; de dicha piedra; en recto, al Río Yaguará, pasando por la casa del Rincón; de este punto del que es el charco denominado el remolino, en recto a la lomita alta del potrero El Mosco en dirección al salado del madroño; de éste, cogiendo en filo de la loma de la Buitrera buscando la parte superior del cerro de la Ocha, pasando por el punto de las sepulturas, línea recta a Palo Grande pasando a la derecha de la casa Alejandra Manchola y en la misma dirección a la de los Pantanos, del doctor Manuel María Borrero, pasando también por su derecha; de aquí a la zanja de las becerras; éstas aguas abajo, hasta su confluencia en el río Magdalena; por el oriente, río Magdalena abajo, hasta la boca de la Quebrada La Boa, punto de partida, limitando en el curso del río con los Municipios de Gigante, Hobo y Campoalegre.

El Municipio de Yaguará demandó, en ejercicio de la acción de nulidad, el "Acta de Deslinde" suscrita el 19 de junio de 1974, por los Alcaldes y Personeros Municipales de Tesalia y Yaguará, a través de la cual decidieron derogar parcialmente las Ordenanzas 26 de 1912 y 34 de 1915, que reglamentan los límites territoriales entre los citados Municipios, para trazar una nueva y distinta línea divisoria entre estos dos entes territoriales, porque, en resumen, se vulneraron los artículos 187 de la Constitución Política de 1886 y 84 del C.C.A.; las Ordenanzas 26 de 1912 y 34 de 1915; la Ley 62 de 1939 y el Decreto 803 de 1940, al ser dictada sin competencia y con falsa motivación.

Con sentencia¹ del Consejo de Estado del 4 de mayo de 2011, Exp. 11001-03-24-000-2005-00268-01. MP. RAFAEL E. OSTAU DE LAFONT PIANETA. Acción de nulidad y restablecimiento del derecho. Se definió finalmente que el límite establecido entre los municipios de Tesalia y Yaguará en el año 1974 fue derogado, quedando vigente el definido por las Ordenanzas 26 de 1912 y 34 de 1915. Por tal motivo, 1.142,97 Has de la vereda Alto de la Hocha del municipio de Tesalia, pasan a jurisdicción del municipio de Yaguará, tal como se establece en los planos del componente general del EOT del municipio de Tesalia.

Artículo 30. División política. El municipio se encuentra dividido en 10 veredas y la cabecera urbana, cada vereda posee un territorio definido dentro del municipio y se encuentra determinado en el Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal. Las veredas son: Letrán, Upar, Jaguar, La Paz, El Viso, Flandes, La Floresta, Arenoso, Vilu y Bajo Mirador. (Ver plano FCR02 División Veredal)

Tabla No 2. División política del Municipio de Yaguará

Veredas	Área (Has)	%
Vereda Arenoso	3000,65	9,04
Vereda Bajo Mirador	152,39	0,46
Vereda El Viso	2053,97	6,19

¹[http://201.244.4.20:8080/homepage/COMUNICADOS DE PRENSA/COMUN PRENSA CE/2011/BOLETIN_86 CONSEJO DE ESTADO.pdf](http://201.244.4.20:8080/homepage/COMUNICADOS%20DE%20PRENSA/COMUN%20PRENSA%20CE/2011/BOLETIN_86_CONSEJO_DE_ESTADO.pdf) (Pág 8)

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

Vereda Flandes	1295,61	3,90
Vereda Jagual	1516,01	4,57
Vereda La Floresta	2409,78	7,26
Vereda La Paz	1062,98	3,20
Vereda Letrán	2211,46	6,66
Vereda Upar	2676,91	8,06
Vereda Vilu	13187,49	39,72
Casco Urbano	98,07	0,30
Embalse Betania	3533,38	10,64
Total	33.198,70	100,00

Fuente: Equipo Técnico Reformulación E.O.T.-2013

22

TÍTULO II

Capítulo 1

SISTEMAS ESTRUCTURANTES

Artículo 31. Sistema estructurante. Se define como sistema estructurante del ordenamiento territorial, el conjunto de elementos físicos, sean atributos propios del territorio o elementos construidos, que constituyen su componente esencial, permiten la integración y cohesión del conjunto, y sobre los cuales se soportan las actividades propias del desarrollo. Se determinan como sistemas estructurantes:

- Estructura ecológica principal y sistema de áreas verdes.
- Sistema de amenazas naturales
- Sistema vial y de transporte.
- Sistema de espacio público y equipamientos.
- Sistema de Patrimonio arquitectónico
- Sistema de servicios públicos.

Prevalencia de los sistemas estructurantes. Las acciones tendientes a la preservación, mejoramiento, consolidación e integración del sistema estructurante, son la base esencial para la aplicación del modelo de ocupación territorial establecido por el presente Esquema y para el logro de sus objetivos y estrategias.

Los sistemas estructurantes existentes y propuestos por el Esquema, responden a las características propias y espaciales que el medio natural ofrece y constituyen los ordenadores primarios del mismo.

Para los fines previstos, los sistemas estructurantes se clasifican en constitutivos naturales y constitutivos artificiales o construidos.

Capítulo 2

ÁREAS DE RESERVA PARA LA CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y LOS RECURSOS NATURALES.

Artículo 32. Definición. Es la red de espacios y corredores que sostienen y conducen la biodiversidad y los procesos ecológicos esenciales, a través del territorio municipal, en sus diferentes formas e intensidades de ocupación, dotando al mismo de servicios ambientales para su desarrollo sostenible.

La estructura ambiental de municipio se fundamenta en las áreas públicas o privadas, donde sin perjuicio de que exista una intervención humana deben ser preservadas en

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

razón de su valor ambiental. Hacen parte de este sistema las rondas de las quebradas, los nacimientos de las fuentes hídricas, los lagos, lagunas y humedales, los ecosistemas de importancia municipal y regional y las zonas de alto riesgo no mitigables.

Artículo 33. Ecosistemas estratégicos regionales y locales. Los Ecosistemas Estratégicos Regionales y Locales ofrecen gran cantidad de recursos naturales como: agua, aire, materias primas, energía y demás relacionados con el Medio Ambiente, los cuales permiten el sostenimiento de la población.

23

Para el municipio de Yaguará hacen parte de los ecosistemas regionales y locales los siguientes (Ver Plano FCG-02 áreas de reserva para la conservación y protección del medio ambiente y los recursos naturales y Paisajísticos):

- Bosque Transmisión Alto de La Hocha; El bosque natural que se encuentra localizado sobre el costado occidental de la vía Neiva - Yaguará, en la bahía formada por el embalse.
- Embalse de Betania
- Nacimientos de Fuentes Hídricas
- Península del Embalse, que forma el embalse de Betania, por la unión de los brazos de los ríos Yaguará y el Magdalena
- Cuchilla del Upar
- La Caja
- Loma de La Hocha
- Loma de San Pedro
- Reserva de La Sociedad Civil el Biche
- Ronda de Protección

Para la zona urbana las áreas para la conservación y protección de los recursos naturales y el medio ambiente son:

- Centro Recreacional Piscipark
- Parque Central
- Parque Plazoleta Cívica Yaguara
- Parque Santa Barbara
- Ronda del embalse de Betania
- Zona Verde Parque Infantil
- Zonas Verdes Recreacional Pasiva
- Zonas Verdes Recreacional Activa
- Ronda Hídrica

Artículo 34. Directrices y actividades de manejo en las áreas de reserva para la conservación y protección. Para el manejo de los ecosistemas estratégicos de carácter regional y micro cuencas compartidas, el municipio deberá gestionar las acciones tendientes a su recuperación, protección y conservación en forma coordinada y conjunta con los municipios que presenten influencias sobre las áreas y los organismos ambientales con jurisdicción en la región.

Para su recuperación, protección y conservación, el municipio conformará un sistema de áreas protegidas conformado por la red hidrográfica que está conformada por la gran

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

24

cuenca del río Magdalena y la subcuenca del río Yaguará, con su subcuenca del río Pedernal y las micro cuencas de las quebradas la Salada, Limonada, Arenoso, Mochuelo, El Jaguito y Agua Dulce, así como las micros cuencas que desembocan directamente al embalse como son: la quebrada La Mochila, Agua Hedionda, Chichayaco, El Medio, El Capote y Las Damas. Por último existe un micro cuenca, la quebrada La Boa que descarga su caudal directamente en la cuenca del río Magdalena aguas abajo del embalse de Betania. La conformación de esta red permite tener disponibilidad aceptable de agua; utilizada principalmente para explotaciones agrícolas, pero con un mal manejo de agua, principalmente en los distritos de riego de la Floresta (280 Has regables) y el canal de irrigación de los llanos de Yaguará (1.489 Has regables)².

Así como los predios comprados en áreas de los nacimientos que surten las fuentes hídricas que abastecen los acueductos veredales y regionales (Art. 111° Ley 99 de 1993) que serán automáticamente declarados reserva municipal. Los actores sociales del municipio (CMDR, JAC, CMP y Administración Municipal) conformarán las juntas administradoras de acueductos veredales, las cuales tendrán como fin el manejo de las áreas de reserva adquiridas por el municipio y la generación de proyectos cofinanciados para su protección y conservación. En las áreas restantes de propiedad privada se reglamentarán incentivos tributarios como medida para estimular su protección y se promoverá la declaratoria de áreas de reserva de la sociedad civil siguiendo lo dispuesto en los artículos 109° y 110° de la Ley 99 de 1993.

En las intervenciones que adelante el Municipio en aquellos sectores que se consideran como parte integrante del sistema hidrográfico estructurante, se dará prioridad a las siguientes acciones:

1. **De conservación:** Mantener las coberturas necesarias para regular la oferta hídrica y prevenir erosión y sedimentación masivas.
2. **De rehabilitación:** Desarrollar sistemas de recolección y tratamiento de aguas residuales, obras de control de la erosión, la recuperación microbiológica de corrientes de agua, vigilancia y control.
3. **De prevención:** Adelantar campañas de prevención vigilancia y control ante riesgos por inundación, realización de estudios, señalización de áreas de retiro a fuentes hídricas, reubicación de viviendas en zonas de alto riesgo por inundación.

Artículo 35. Retiros a corrientes de agua o ronda Hídrica. Se entiende por zonas de retiro, las fajas laterales de terreno a ambos lados de las corrientes, paralelas a las líneas de máxima inundación o a los bordes del canal natural o artificial -ya existentes-, acorde con la caracterización que para tal efecto realice la Administración municipal, cuyas funciones básicas son:

- Servir como faja de protección contra inundaciones y desbordamientos.
- Apoyar la conservación del recurso hidrológico.
- Brindar estabilidad para los taludes laterales que conforman el cañón de la corriente natural.
- Hacer posible la eventual constitución de servidumbres de paso para la extensión de redes de servicios públicos y mantenimiento del cauce.
- Proporcionar áreas ornamentales, de recreación y senderos peatonales ecológicos.

² UMATA MUNICIPAL

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

- Conformar corredores biológicos que sirvan como conectores entre los demás elementos que hacen parte de la estructura ecológica principal.

Estas áreas de protección se establecen para garantizar la permanencia de las fuentes hídricas naturales, por lo tanto los retiros no pueden ocuparse con construcciones o edificaciones, solo deberán ser intervenidos con cobertura vegetal, arbórea o boscosa nativa en cauces naturales.

Sin perjuicio de las actividades de manejo del recurso hidrográfico, las áreas y fajas de protección del sistema hidrográfico estructurante forman parte del sistema de espacio público como corredores paisajísticos, ecológicos y podrán ser utilizados como áreas de recreación pasiva, como servidumbres para el sistema de servicios públicos, desarrollo de parques lineales o como parte de la red de circulación peatonal.

La determinación de la amplitud de la ronda hídrica deberá definirse aplicando las normas geotécnicas elaboradas por la Corporación para el desarrollo sostenible de la meseta de Bucaramanga. (CDBM) retomado por la CAM.

Los diez (10) primeros metros horizontales tomados desde el borde superior del canal natural o artificial, se afectarán a servidumbre pública, a favor del Municipio de Yaguará, para la conservación y el mantenimiento de estas y solo se permitirá el cerco a partir de este retiro. Sobre este no se permitirá cambio de zona verde por cualquier tipo de piso duro, construcción de kioscos o casetas comerciales, vías, piscinas, placas o zonas deportivas, zonas de depósito, antenas parabólicas, de radio o televisión, etc., tanques de almacenamiento de gas o instalaciones similares.

Las tierras y escombros resultantes de los trabajos efectuados para el proceso de urbanización y de construcción, no podrán ser vertidos a los cauces de las quebradas, arroyos, caños, manantiales, humedales y escurrideros naturales de flujo no continuo. La administración ha definido un sitio aledaño a la planta de residuos sólidos.

Las Coberturas o Box-Coulvert, como eventos específicos de canalización solo se podrán ejecutar en los siguientes casos:

- Cuando exista un proyecto vial aprobado que implique la cobertura de un tramo de alguna corriente de agua para su desarrollo o para dar continuidad a vías o corredores, preferencialmente de transporte público, donde la cobertura resulte la estructura más económica.
- Cuando el acceso a un lote de terreno a desarrollar solo sea posible a través de una quebrada o caño, caso donde solo se permitirá el tramo necesario para la adecuación de la banca de la vía. Para corregir problemas sanitarios y de salubridad, previa comprobación mediante ensayos de laboratorio de la calidad del agua y donde las empresas prestadoras de servicios no tengan proyectados colectores paralelos para el saneamiento.
- En terrenos donde sea necesaria la construcción de una cobertura para mantener o recuperar su estabilidad geológica o donde por circunstancias especiales permisibles del caudal máximo la cobertura garantice seguridad contra todo riesgo geológico.

Parágrafo: Una vez se adoptado el POMCH del río Yaguara el plan de manejo y regulación establecido en él se retomara en el presente Esquema de Ordenamiento Territorial por ser norma de superior jerarquía.

Artículo 36. Protección a estructuras hidráulicas. Sobre las estructuras hidráulicas no se permitirán ningún tipo de construcción, salvo pasos peatonales o vehiculares de atravesamiento y llenos sobre coberturas que serán estudiados como casos especiales. No será afectada por ésta norma las redes de Servicios Públicos, siempre y cuando se localicen por fuera de la sección hidráulica de crecientes esperadas, acorde a los estudios y especificaciones técnicas.

Los retiros sobre corrientes naturales de agua o similares, se enmarcarán por vías paralelas ya sean peatonales o vehiculares localizadas fuera del área de retiro y dispuestas de tal forma que permitan que las edificaciones den su frente hacia dicho retiro. Las culatas posteriores de las edificaciones no podrán dar frente directo a los citados retiros sin mediar una vía. Esta condición no rige para urbanizaciones, caso en el cual los retiros estarán incorporados como áreas libres privadas de mantenimiento exclusivo de los propietarios de la urbanización.

Cuando se trate de arroyos o corrientes de agua debidamente canalizadas en zonas urbanas en proceso de consolidación urbanística, en aquellas destinadas a nuevos desarrollos o en futuras zonas de expansión, el retiro no será inferior a cinco (5) metros entre el límite de la respectiva canalización a la línea de propiedad, interponiendo entre estos una vía vehicular o peatonal que se contabilizará dentro del mismo retiro.

Para los drenajes o corrientes de agua no naturales en zonas urbanas consolidadas, los retiros serán los determinados en los estudios que se elaboren para todos o cada uno en particular, y corresponderá a la Secretaría de Planeación definir y autorizar cada retiro en particular.

Cuando una escorrentía fluvial atraviese un predio privado, además de su canalización a cielo abierto, con los retiros que autorice la Secretaría de Planeación, podrá construirse "box-couvert", siempre que se garantice que este ofrece la capacidad suficiente para que por el mismo circule libremente el máximo caudal que la corriente pueda generar. La Secretaría de Planeación está facultada para autorizar algunas construcciones y usos sobre los mencionados box-couverts, que no pongan en peligro vidas o la misma obra.

Capítulo 3

ÁREAS DE PATRIMONIO HISTÓRICO, CULTURAL Y ARQUITECTÓNICO

Artículo 37. Bienes materiales que poseen un gran valor histórico. Se consideran patrimonio histórico, cultural y arquitectónico del municipio de Yaguará los siguientes sitios (Ver Plano FU-03 Patrimonio Histórico, Arquitectónico y Cultural).

Tabla No 3. Patrimonio histórico, cultural y arquitectónico

Patrimonio	Numero	Nombre	Área	%
Arquitectónico.	1	Casas en Teja de Barro	5.218,85	6,27
	2	Templo Parroquia de Santa Ana	1.166,48	1,40
	3	Casa de Elvira Monje	1.598,73	1,92
Artístico, Urbanístico y Paisajístico.	4	Parque Santa Bárbara	1.826,46	2,20
	5	Centro Recreacional Piscipark	3.583,40	4,31
	6	Parque Ángel María Paredes	4.174,38	5,02

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

Histórico.	7	Parque Infantil Ocaima	1.472,51	1,77
	8	Malecón Embalse de Betania	29.747,25	35,75
	9	Calle de Los Portones	4.688,43	5,63
	10	Casa de Adriano Perdomo	479,03	0,58
	11	Monumento a la Ganadería "Juan Baquero"	315,91	0,38
	12	Calle de Componete	7.870,89	9,46
	13	Esquina de Los Bobos	3.076,21	3,70
	14	Calle de Los Siete Pecados	7.468,23	8,98
	15	Calle del Cambalache	8.159,41	9,81
	16	Calle de Las Escaleretas	2.361,84	2,84
TOTAL			83.208,01	100,00

Fuente: equipo Técnico Reformulación EOT 2013

Artículo 38. Directrices de manejo en las áreas de patrimonio histórico, cultural y arquitectónico

- Las áreas de patrimonio histórico, cultural y arquitectónico identificadas se conservaran y protegerán. Las únicas actuaciones civiles serán de restauración y conservación.
- Crear estímulos tributarios y hacer reconocimiento público a las personas que posean piezas arqueológicas y las donen al museo arqueológico del municipio.
- Recuperar las piezas arqueológicas y demás objetos de valor histórico que hayan sido encontradas en jurisdicción del municipio de Yaguará acorde con la ley de cultura 397 de 1997.
- Los programas ecoturísticos que se desarrollen en áreas del municipio, deberán cumplir con las mínimas normas que se establezcan para la conservación y protección de las áreas de patrimonio histórico, cultural y arquitectónico.
- Crear el Comité Municipal de Reconocimiento Arquitectónico, Arqueológico y Cultural, cuya función primordial es la de estudiar e impartir aprobaciones para la elaboración de monumentos, construcción de obras de connotación arqueológica, histórica y cultural.
- Toda acción urbanística que se adelante en áreas de patrimonio histórico, cultural y arquitectónico debe contar con el visto bueno de la Secretaria de Planeación Municipal y el Comité Municipal de Reconocimiento Arquitectónico, Arqueológico y Cultural.

Capítulo 4

ZONAS DE AMENAZAS NATURALES

Artículo 39. Zona Rural. Las zonas que presentan Amenaza Natural para la localización de asentamientos humanos por amenazas naturales o por condiciones de insalubridad. Son: (Ver Plano FCG-06 Amenazas Naturales).

Por inundación: las zonas aledañas a las fuentes hídricas, incluida la cota máxima (565 m.s.n.m.) de inundación prevista por la Central Hidroeléctrica de Betania para el embalse; para las cuales deben existir un aislamiento hasta de 30 metros a lado y lado de sus cauces, sean estos permanentes o no.

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

Para determinar la ronda de asilamiento menor a 30 mts se deben adelantar los correspondientes estudios hidrológicos y ser aprobados por la autoridad competente (CAM)

Parágrafo único. Para el cambio de la cota máxima de inundación del embalse de Betania (565 m.s.n.m.) se requiere el adelanto de los estudios técnicos correspondientes y la aprobación previa por parte de la Corporación Autónoma regional del Alto Magdalena.

Por erosión y deslizamiento: las áreas afectadas por esta amenaza se localizan principalmente en las veredas Arenoso (sitio denominado La Bolsa), Flandes (sitio denominado La Banca), Letrán (quebrada La Boa), Vilú (finca Venecia) y Jagual (vía Yaguará – Neiva, Km. 2,9 y 13), la cual también presenta desprendimientos de materiales (rocas).

Tabla No. 4 Localización de las zonas de Amenaza Natural del Municipio

Punto de la amenaza	Ubicación	Tipo de Amenaza
La Bolsa	Vereda Arenosa	Erosión
Sartaneja	Vereda Floresta	Socavamiento Lateral
La Banca	Vereda Flandes	Deslizamiento
San Cayetano	Vereda Flandes	Deslizamiento
El Partidero	Vereda Bajo Mirador	Desbordamiento
Venganubia	Vereda Arenoso	Deslizamiento
Vía Yaguará-Neiva		Deslizamiento
Los Remansos	Vereda Letran	Erosión

Fuente: Equipo Técnico Reformulación EOT. 2013

En el municipio de Yaguará de acuerdo al estudio realizado en convenio con la Universidad Nacional de Medellín y La CAM denominado "Evaluación de las amenazas potenciales de origen Geológico (Actividad sísmica y volcánica), Geomorfológica (Remoción en masa y erosión) e Hidrometeorológico (Dinámica fluvial, inundación y sequías), y caracterización geotécnica preliminar de las cabeceras municipales del departamento del Huila. I Nivel Regional se presentan las siguientes amenazas

Amenaza por erosión moderada: Con predominio de erosión laminar y reptación, en menor proporción, surcos y cárcavas en las vereda Upar y en gran parte de la Veredas La Paz, El Viso, Flandes, La Floresta, Arenoso, Vilú con un área de 16.037,15 Has que representa el 48.31% del área del Municipio.

Amenaza por erosión severa: Por remociones en masa, cercenamiento, caída de rocas, reptación y alta deforestación en parte de las veredas Letrán, Upar, La Paz, Jagual, El Viso, La Floresta y Vilú con un área de 6.657,38 Has representa el 20.05% del Municipio.

Amenaza por régimen de corrientes.

Las avenidas torrenciales se ha presentan entre la vereda La Floresta y Flandes, y en pequeñas porciones en la vereda El Viso con un área de 300,01 Has y representa el 0.90% del Municipio.

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

Tabla No.5 Amenazas Naturales

Símbolo	Amenazas	Área (Has)	%
AAT	Amenaza por avenidas torrenciales	300,01	0,90
AN	Amenaza Nula	10204,17	30,74
EM	Erosión moderada : predominio de erosión laminar y reptación, en menor proporción, surcos y cárcavas.	16037,15	48,31
ES	Erosión severa : remociones en masa, carcavamiento, caída de rocas, reptación y alta deforestación	6657,38	20,05
Total		33.198,70	100,00

Fuente: Equipo Técnico Reformulación EOT 2013

Artículo 40. Zona Urbana. Para la zona urbana del municipio de Yaguará se identifican las zonas de amenaza definidas por el estudio denominado "Evaluación preliminar de amenazas naturales de origen hidrometeorológico y geomorfológico para la cabecera municipal de Yaguará elaborado por el IDEA de la Universidad Nacional de Medellín para la CAM". "(Ver Plano FCG-06 Amenazas Naturales)

-Amenaza por inundaciones asociada a la quebrada Agua Dulce (AMI).

-Amenaza por inundaciones asociada a las quebradas Agua Hedionda y la Mochila (ABI)

-Amenaza de inundación asociada al nivel de aguas del embalse de Betania (ABI2)

Capítulo 5

SISTEMAS DE COMUNICACIÓN ENTRE EL ÁREA URBANA Y RURAL Y DE ÉSTAS CON EL CONTEXTO REGIONAL

Artículo 41. Definición. Entiéndase como plan de movilidad el sistema estructurante dinamizador y ordenador del desarrollo funcional del territorio, el cual articula de manera armoniosa el sistema vial, de transporte, y el espacio público para proporcionar fomentar y garantizar el desplazamiento seguro y confortable de las personas, el uso de la infraestructura física y los modos de transporte, igualmente define un escenario de integridad y competitividad que promueve el desarrollo local y regional a través de la eficiente y estratégica relación de sus componentes, actores y usuarios.

Artículo 42. Sistema vial general. Está conformado por el conjunto de vías que integran la red, la cual permiten la comunicación interna del municipio y de éste con la región, referenciadas en los mapas vial urbano y rural.

El sistema vial municipal constituye el elemento principal para estructurar el desarrollo físico y de las actividades al interior del territorio municipal, pues determina las relaciones entre las distintas zonas que lo componen.

Las vías son obras de infraestructura que permiten dinamizar el desarrollo de las comunidades. Para el municipio es urgente la construcción y mejoramiento de las especificaciones técnicas de diseño de las vías del municipio.

Los predios y áreas requeridos para la ejecución y desarrollo de proyectos de infraestructura concernientes a mejoramiento ampliación o construcción de la red vial, serán declarados como zonas de interés público. La cesión de estos terrenos es de carácter obligatorio y su enajenación será compensada económicamente mediante negociación directa o a través de la expropiación por vía administrativa. En la ejecución

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

de estos proyectos de infraestructura vial se deben minimizar al máximo los posibles daños que se puedan causar al medio ambiente.

Declárese de utilidad pública e interés social las áreas requeridas para la construcción, ampliación y optimización del sistema vial del municipio y las proyectadas dentro de este esquema, y en él se deben identificar, además de los anteriores aspectos, el uso y función principal de las vías, así como su clasificación de acuerdo a los lineamientos metropolitanos con base en la función que ellas cumplan dentro de la dinámica del territorio.

30

Contemplan los principales actores dentro de la malla vial considerando de forma relevante aquellos elementos estructurantes, como ejes viales principales, jerarquización vial, sistemas e infraestructura de transporte, accesibilidad, entre otros.

La conectividad está relacionada en la forma en cómo estos sistemas de red vial y transporte interactúan entre ellos brindando seguridad, bienestar y economía a los usuarios de estos sistemas.

El sistema vial está constituido por la infraestructura física de soporte para la movilización de personas, bienes y servicios, conformado por las vías nacionales, regionales, locales y ciclo-rutas. La función del sistema vial actual es conectar el municipio de Yaguará con su contexto municipal, regional y nacional y la interconexión entre las áreas urbana y rural y zonas aledañas.

Enmarca el sistema de comunicación entre las áreas urbanas y rurales del municipio y de éste con los sistemas regionales y nacionales. En el sistema vial general se clasifican las vías de acuerdo a su papel en la dinámica territorial, es decir, su funcionalidad y localización además de sus características técnicas.

Artículo 43. Objetivo general del sistema vial. Dotar al municipio de una infraestructura vial, que permita la adecuada comunicación y conexión de la ciudad tanto interna como externamente así como asegurar el crecimiento y desarrollo racional y equilibrado del territorio.

Artículo 44. Objetivos específicos del sistema vial.

1. Estructurar y consolidar el modelo de ocupación del territorio.
2. Mejorar el desplazamiento de los diversos tipos de transporte y las personas en los términos de tiempo y seguridad.
3. Definir la comunicación y conectividad de las zonas que se encuentre en tratamiento de desarrollo y expansión.
4. Priorizar el tránsito del transporte público colectivo sobre corredores de la red vial primaria y secundaria.
6. Promover la conexión intermunicipal para fomentar su desarrollo, potenciando la consolidación de un sistema de ciudades para mejorar la accesibilidad de sus ámbitos funcionales.

Artículo 45. Estrategias del sistema vial.

1. Mejorar el estado físico y operacional de la malla vial primaria.
2. Identificar, definir y ejecutar de manera permanente programas de mantenimiento rehabilitación y conservación de la malla vial existente.
3. Consolidar los anillos de movilidad como estrategia para mejorar la movilidad.

Todos los procesos de urbanización que se desarrollen dentro del perímetro urbano deberán diseñar un sistema vial local que sirva directamente a todas las unidades prediales planteadas articulándose con la red vial arterial al resto de la ciudad.

Artículo 46. Clasificación del sistema vial general y jerarquización.

A partir de la premisa que el sistema vial y en particular una vía debe cumplir dos funciones básicas de acceso y movilidad, siendo la primera función la de permitir la accesibilidad de personas y vehículos (ingreso y salida) a la zona adyacente a la vía y la segunda función la de permitir la circulación vehicular a lo largo de la misma, proporcionando seguridad, velocidad, comodidad, con el menor impacto ambiental posible. La clasificación de la red vial consiste en el agrupamiento ordenado de vías urbanas dentro de sistemas, acordes con el tipo y cantidad de servicios que dichos sistemas deben proporcionar al público.

Para estructurar adecuadamente el espacio vial urbano municipal y regional, destinando a cada una de ellas una función específica y acondicionándolas a cumplir lo mejor posible su función, De acuerdo a lo definido en la ley 1228 de 2008 en su artículo 1° clasifican las vías del sistema vial municipal como:

Vías Intermunicipales o de Segundo Orden. Vías que unen las cabeceras municipales entre sí y/o que provienen de una cabecera municipal y conectan con una vía arterial o de primer orden.

Las fajas de retiro obligatorio o área de reserva o de exclusión para las carreteras, de segundo orden cuarenta y cinco (45) metros. El metraje determinado se tomará la mitad a cada lado del eje de la vía. En vías de doble calzada de cualquier categoría la zona de exclusión se extenderá mínimo veinte (20) metros a lado y lado de la vía que se medirán a partir del eje de cada calzada exterior.

Vías Veredales o de Tercer Orden. Vías de acceso que unen las cabeceras municipales con sus veredas o que unen veredas entre sí. Son las vías que constituyen la estructura básica de distribución dentro del área municipal y relacionan las áreas rurales con los centros de población y de servicios más próximos.

Las fajas de retiro obligatorio o área de reserva o de exclusión para las carreteras, de Tercer orden treinta (30) metros. El metraje determinado se tomará la mitad a cada lado del eje de la vía. Son las vías que complementan el sistema vial municipal conjuntamente con las vías rurales principales. Su función primordial es dar acceso a los predios rurales.

Tabla No.6 Conformación Sistema Vial Municipal.

COD	TRAMO	CLASIFICACIÓN	Longitud(Km)
1	Vía del casco urbano del municipio de Yaguará al límite municipal de Palermo.	Vía de 2° Orden	19,88
1.1	Vía del casco urbano de Yaguará a la vereda el Jagual.	Vía de 3° Orden	2.26
1.2	Vía del casco urbano de Yaguará a la vereda el viso	Vía de 3° Orden	3,29
1.3	Vía del casco urbano de Yaguará a la vereda la paz.	Vía de 3° Orden	1,94
1.4	Vía del casco urbano de Yaguará a la vereda	Vía de 3° Orden	1,70

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

COD	TRAMO	CLASIFICACIÓN	Longitud(Km)
	Upar.		
2	Casco urbano a Teruel	Vía de 2° Orden	20,71
2.1	Vía desde casco urbano al cruce vial Teruel - Iquirá	Vía de 2° Orden	21,35
2.1.1	Tramo del cruce vial a vereda la floresta, vía Iquirá.	Vía de 3° Orden	7,32
2.2	Tramo del cruce vial a la vereda Flandes vía Teruel	Vía de 3° Orden	3,73
3	Vía del casco urbano al límite municipal de Teruel	Vía de 3° Orden	1,02
4	Vía de la vereda Vilu al embalse de la represa de Betania	Vía de 3° Orden	4,44
5	Vía de la vereda Bajo Mirador hasta vereda Vilu	Vía de 3° Orden	3,29
6	Vía de la vereda Vilu hasta la vereda arenoso.	Vía de 3° Orden	2,65
7	Vía de la vereda Vilu hasta el límite municipal de Tesalia.	Vía de 3° Orden	3,31

Fuente: Equipo Técnico Reformulación EOT 2013

Artículo 47. Directrices de manejo de los sistemas vial

Construcción de vías. La construcción de las vías del sistema vial arterial, contenidas en los planes viales urbano y rural, estará a cargo de las entidades públicas correspondientes.

Diseño de vías locales. Las vías locales para efecto de un desarrollo urbanístico serán proyectadas por el interesado bajo los lineamientos y especificaciones determinadas por Planeación en el respectivo plano topográfico para lograr una adecuada continuidad vial al sector, la relación de las vías proyectadas con las existentes en los desarrollos vecinos y la transición entre las vías de servicio, colector, troncales y arteriales. Planeación Municipal podrá exigir modificaciones a lo propuesto por el interesado, por razones de conveniencia, seguridad colectiva y para el buen funcionamiento del sistema vial municipal.

Vías de acceso. Para todo proyecto deberá preverse un acceso al terreno a través de una vía pública, ajustado a los perfiles del plan vial de la ciudad. Los Accesos viales rurales deberá garantizarse la adecuada conexión con el sistema vial nacional, departamental o local. Las obras de construcción, adecuación y/o ampliación de accesos viales a las parcelaciones que para el efecto se consideran públicas, correrán por cuenta de los propietarios de los predios objeto de la solicitud, aun cuando deban pasar por fuera de los límites del predio o predios objeto de la solicitud, para lo cual deberán utilizar preferentemente las vías o caminos rurales existentes de dominio público.

Obstaculización de vías. En ningún caso se permitirá a particulares o a entidades públicas autorizar o colocar obstáculos permanentes sobre cualquier parte componente de la sección pública de las vías, con excepción de las barreras de orientación peatonal en los cruces viales más conflictivos, previa aprobación de Planeación Municipal y Tránsito Municipal.

Municipio de Yaguará – Huila

Nít. 800.097.180-6

Concejo

Especificaciones de la vía según su jerarquía. La asignación y dimensión de los elementos que conforman las vías dependerá de su jerarquía y serán definidos en los componentes urbano y rural al igual que los diseños específicos.

Con el propósito de garantizar la maniobrabilidad, la seguridad del desplazamiento de vehículos automotores, ciclistas y peatones sobre las vías que se proyectan y se construyen en el Municipio, se establecen las disposiciones reglamentarias relacionadas con especificaciones para los giros, de vías sin salida y su longitud máxima, las pendientes viales longitudinales máximas y mínimas para vías vehiculares de los sistemas arterial, colector y terciarios, las normas específicas para la regulación de los diferentes intercambios viales y todo lo relacionado con senderos y pasos peatonales, incluidos los andenes. Los elementos constitutivos de la sección de vías se definirán de acuerdo con la jerarquía de la vía, localización, características y requerimientos del sector y serán entre otros los siguientes:

Sección transversal. La sección transversal es el área conformada y contenida por los paramentos de construcción y /o por los elementos naturales que conforman el espacio público, en el cual se identifican diversos elementos fijos, constitutivos de las vías. Los elementos fijos de la sección transversal son: ciclo ruta, calzada, separador, andén, control ambiental, césped, retrocesos, aislamiento, calzada de desaceleración, entre otros.

Requisitos de diseños viales. Todo diseño vial, para su aprobación se presentará ante la Secretaría de Infraestructura y Vías en conjunto con Planeación Municipal. El proyecto debe incluir estudio de suelos, e hidrológicos como el caso de la Perimetral de Oriente, diseños estructurales, soportados con los ensayos de laboratorio necesarios, topografía incluyendo planimetría y altimetría, memorias y planos detallados en medio magnético y ajustados a coordenadas nacionales, que contengan el dimensionamiento definitivo, con sus perfiles longitudinales y secciones transversales suficientes y la definición de las franjas destinadas a redes de servicios públicos y arborización, el tratamiento de andenes, sardineles, cunetas, separadores, zonas verdes, antejardines, áreas residuales y áreas de parqueo o bahías, y la forma de cómo integra este eje con el sistema vial de la zona a intervenir.

Consideraciones especiales en vías vehiculares sin salida. Cuando en un desarrollo urbanístico por circunstancias especiales se proyecten vías vehiculares sin salida, deben tenerse en cuenta lo siguiente:

1. Cuando se prevea la posibilidad de continuidad, se proveerá de un volteadero con radio no menor a ocho metros (8 Mts) que garantice la posibilidad de continuidad. Dicha área podrá ser recuperada una vez se dé continuidad al perfil vial para lo cual se deberá solicitar la modificación del proyecto urbanístico y/o reloteo correspondiente.
2. Cuando se contemple la posibilidad de continuidad en la vía, deberá hacerse un volteadero con radio no menor a 8 Mts que garantice el orden de la circulación vehicular.
3. La longitud máxima de las vías sin salida o sin continuidad, será de ciento cincuenta metros (150 Mts).

Pendientes. La pendiente longitudinal máxima permitida para nuevas vías vehiculares de los sistemas arteriales será del 12%. Las pendientes transversales de la sección de la vía serán mínimos de 3% previo respectivo estudio técnico.

Intersecciones. Los ángulos para las intersecciones entre vías y empalmes de transición en vías paralelas con cualquier vía de un sistema de mayor jerarquía, deberán estar

Carrera 4 No 3 – 91 Piso 2º Edificio Alcaldía Municipal Teléfono- Fax: 8383664 - 8383066 ext. 15

Correo: concejo@yaguara-huila.gov.co

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

comprendidos entre los 60° y los 90°. A excepción de los senderos peatonales, no se permitirán intersecciones viales a distancias inferiores a cuarenta metros (40 Mts) entre ejes contiguos.

Radio de giro. El radio mínimo de giro con un ángulo de empalme a noventa grados (90°), se dispondrán así:

1. En zonas residenciales: Radio mínimo de giro: Cinco metros (5 Mts) a borde de calzada para vehículo liviano. Para vías que han de servir como rutas para el transporte público de buses, el radio de giro mínimo será de diez metros (10 Mts).

2. En zonas comerciales, industriales y de actividad múltiple. Radio mínimo de giro doce metros (12 m) al borde de calzada. Estos radios de giro serán determinados por Planeación Municipal en el respectivo plano topográfico.

Continuidad del sistema vial. Todos los desarrollos urbanísticos que se adelanten, deberán garantizar la continuidad y conectividad de su sistema vial local con el sistema vial arterial, para lo cual se deberá solicitar a la oficina de Planeación Municipal su demarcación en el plano topográfico correspondiente. Se debe garantizar la continuidad y conectividad de las vías locales cuando no exista de por medio, una vía de mayor jerarquía previo viabilidad del Planeación Municipal.

Señalización vial. La señalización vial dentro del Municipio, deberá ceñirse a las normas nacionales que para el efecto dispone el Ministerio de Obras Públicas, Tránsito y Transporte, además de las normas y señales internacionales que hayan sido acogidas por dicho Ministerio.

Artículo 48. Medidas especiales para fajas de retiro obligatorio de la red vial nacional. En pasos urbanos existentes, las fajas de retiro obligatorio o área de reserva o de exclusión no podrán ser inferiores al ancho de la vía y cinco (5) metros más, medidos a lado y lado de la vía, de tal forma que se permita dar secuencia y uniformidad a la infraestructura vial.

Los proyectos de infraestructura a operar en calzada sencilla, doble calzada o par vial, deberán considerar e incluir en sus diseños la construcción de vías de servicios y su mantenimiento estará a cargo de la entidad territorial. Los cinco (5) metros serán medidos a partir del borde externo de la vía de servicio y su área respectiva podrá ser utilizada para instalación de mobiliario urbano siempre y cuando no afecte la seguridad de los usuarios.

Declárese de interés público de las Fajas de Retiro Obligatorio según lo previsto en el artículo tercero de la Ley 1228 de 2008, y cuando se requieran adelantar obras destinadas al mejoramiento, mantenimiento y rehabilitación, se realizará la adquisición únicamente de las zonas de terreno que se requieran de conformidad con los estudios, diseños y/o necesidades técnicas para adelantar la ejecución de las obras públicas, garantizando condiciones de seguridad y operación de la vía.

En concordancia con lo ordenado en el artículo 35° de la Ley 105 de 1993, con el objeto de adelantar la adquisición de las zonas de terreno requeridas para el mejoramiento, mantenimiento y/o rehabilitación y/o cualquier otra intervención que se requiera, estas se realizarán de conformidad a los instrumentos de Gestión de Suelo establecidos en la Ley 9ª de 1989, la Ley 388 de 1997 y demás normas complementarias o aquellas que las complementen o modifiquen.

Desarrollo de obras colindantes en vías no urbanas o variantes. Para todos los desarrollos urbanísticos, industriales, comerciales, logísticos, de zona franca o puertos secos que se desarrollen colindante a una vía o variante a cargo de la Nación, los accesos a las propiedades colindantes y de estas a dichas vías o variantes, con el fin de no interrumpir el flujo vehicular, se realizarán a través de vías de servicio o de carriles de

Carrera 4 No 3 – 91 Piso 2° Edificio Alcaldía Municipal Teléfono- Fax: 8383664 - 8383066 ext. 15

Correo: concejo@yaguara-huila.gov.co

aceleración y desaceleración, definidos de acuerdo con el Manual de Diseño Geométrico de Carreteras vigente expedido por el Instituto Nacional de Vías, o aquel que lo adicione y/o sustituya.

Reserva de vías. Los inmuebles y terrenos requeridos para las futuras vías definidas en el presente artículo no podrán ser construidas, ni urbanizables ni desarrolladas por los propietarios por un periodo de 9 años contados desde el momento en que se registren las afectaciones, de conformidad con lo expuesto en el artículo 37 de la ley 9 de 1989. Estos inmuebles o terrenos serán adquiridos por el municipio por enajenación voluntaria o mediante expropiación por vía administrativa o judicial, según se defina en el programa de ejecución de cada administración municipal.

El concepto favorable sobre las condiciones de urgencia que autoricen la expropiación por vía administrativa para las obras del sistema vial y las demás que demande el municipio, deberá ser otorgado por el consejo consultivo territorial, quien se reunirá durante los cinco días siguientes a la comunicación del Alcalde o responsable de la entidad que adelantara las obras.

Capítulo 6

ACTIVIDADES, INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS

Artículo 49. Áreas de reserva y servidumbre, para proyectos de prestación de servicios públicos. Con el fin de establecer las disposiciones y criterios que faciliten la ubicación futura de redes de servicios públicos, o las servidumbres requeridas para el efecto, se determinarán por parte de las empresas prestadoras de los mismos, las áreas de reserva que se precisen para la ubicación futura de infraestructuras de servicios públicos. Estas áreas deberán consultar los estudios técnicos correspondientes a los futuros proyectos viales, o la ampliación de las vías existentes.

Las empresas prestadoras de los servicios públicos, deberán obtener la licencia de intervención y ocupación del espacio público de que trata el artículo 13 del Decreto Nacional 1469 de 2010. (Ver Plano FCG- 03 Localización de infraestructura de servicios Públicos)

Artículo 50. Criterios esenciales para el ordenamiento de los servicios públicos. Los planes de infraestructura, dotación y expansión de los servicios públicos deben ceñirse a las políticas y reglamentaciones existentes, en especial al presente Esquema de Ordenamiento Territorial, en lo relacionado con la expansión urbana, el ordenamiento del espacio público y demás disposiciones urbanísticas.

Se deberá coordinar y controlar la expansión del suministro de servicios en armonía con las de espacio público y otras infraestructuras, en cuanto al equilibrio que debe existir en el suministro de servicios públicos y la dotación de otras infraestructuras básicas como salud, educación, transporte, bienestar social, seguridad y recreación.

La administración municipal deberá coordinar y definir, conjuntamente con las empresas prestadoras de servicios públicos, su oportuna prestación en las zonas inestables recuperables de la ciudad, con el propósito de evitar que su suministro clandestino o inadecuado aumente las condiciones de su deterioro y riesgo.

Las redes y los componentes de los servicios públicos deberán cumplir con los diferentes retiros establecidos o a establecerse en las disposiciones correspondientes, para su

localización. De igual forma el desarrollo de nuevas infraestructuras cumplirá con los retiros que sean determinados.

La disposición de escombros y basuras generadas en la ciudad deberá cumplir con lo establecido en los PGIRS que regulan su tratamiento y disposición final, actual y futura

Artículo 51. Criterios de carácter físico - técnico para la ubicación de servicios públicos. La localización de los servicios públicos se proyectará y se realizará, conforme con los siguientes parámetros:

36

- Las redes de servicios públicos deberán ubicarse en aquellos sitios de mayor disponibilidad u oferta de espacio, sea en el espacio público o en el espacio privado pactando su servidumbre, buscando las zonas o sitios donde causen menor congestión e impacto sobre otras infraestructuras, el medio ambiente y el espacio público.

- Todo proyecto de instalación de redes deberá contar con su correspondiente referencia espacial, de acuerdo con la red geodésica de la ciudad, con el propósito de establecer las respectivas zonas o fajas de servidumbres públicas o privadas para el paso de las redes correspondientes y para garantizar la adquisición de derechos y la no utilización inconsulta por terceros.

- La saturación de zonas o espacios, comprobada con fundamento en parámetros de especialidad, oferta o funcionalidad, será razón suficiente para no permitir la ubicación o instalación de nuevas redes, pero sí la reposición de las existentes.

- Ninguna empresa prestadora de servicios públicos podrá utilizar las infraestructuras de soporte o los componentes de redes de terceros, sin autorización previa y expresa de ellos, para la conducción o el transporte de los mismos y bajo las condiciones que las partes acuerden.

Artículo 52. Criterios ambientales y de seguridad para la ubicación de servicios públicos. Tratándose de zonas con uso de protección o manejo ambiental, no se permitirá la ubicación de redes que atenten contra ellas o les generen impactos negativos, o no cuenten con la licencia ambiental o plan de manejo correspondiente, cuando así se requiera de conformidad con las disposiciones vigentes. Las redes de los servicios públicos no podrán obstaculizar los desplazamientos y la libre circulación de los peatones y de los diferentes medios de transporte.

Artículo 53. Las áreas reservadas para los sistemas de servicios públicos domiciliarios. De acueducto, fuentes abastecedoras de acueductos rurales, alcantarillado, aseo público, energía, alumbrado público, telecomunicaciones y gas, tales como tanques, subestaciones y centrales telefónicas, se determinan para cada sistema.

Artículo 54. Áreas de protección. La infraestructura de servicios públicos tendrá unas áreas de protección que se determinarán de acuerdo con su ubicación y dejarán como mínimo los siguientes aislamientos:

- Plantas de tratamiento de aguas residuales: diez metros (10 mts) alrededor.
- Plantas de tratamiento de agua potable: cinco metros (5 mts) alrededor.
- Plantas y antenas de telecomunicaciones: diez metros (10 mts) alrededor.

Capítulo 7

SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

Artículo 55. Sistema de equipamientos. El sistema de equipamientos está conformado por los espacios y construcciones de uso público o privado, destinados a satisfacer las necesidades colectivas básicas, tanto las que permiten la prestación de

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

servicios públicos a la comunidad como las que soportan el funcionamiento y operación de la ciudad en su conjunto. Algunos de los equipamientos colectivos se encuentran ubicados o dispersos, pero en su conjunto todos, independientemente de su localización, constituyen el sistema de equipamientos del municipio.

Los equipamientos son lugares de carácter público o privado dependiendo de su propiedad y del servicio que presten, que sostienen el desarrollo de actividades multisectoriales diferentes a la vivienda. El equipamiento es un indicador de la capacidad funcional del municipio o de parte de él.

Los equipamientos cualificarán las centralidades y contribuirán, junto al espacio público, a la construcción de una cultura ciudadana referida al rescate de los valores cívicos, democráticos, éticos. Por sus características, singularidades y por las condiciones de accesibilidad, estos equipamientos podrán además prestar servicios a la población rural, a la metrópoli y a la región.

Su ubicación se establecerá de acuerdo al ámbito de prestación del servicio y deberán contribuir a la calificación y consolidación del sistema de centralidades urbanas.

Artículo 56. Ámbitos territoriales para la prestación de los servicios. En el territorio y según la cobertura de los servicios, los equipamientos de la ciudad se jerarquizan por órdenes y ámbitos territoriales de atención así:

- Ámbito regional y de ciudad.
- Ámbito zonal –, Ámbito barrial y suburbano y Ámbito vecinal y veredal.

Ámbito Regional: Hacen parte de este ámbito los equipamientos que bajo la característica de constituidos artificiales o naturales conforman, las edificaciones e infraestructuras localizadas en el territorio del municipio que ofrecen características de alta jerarquía y de impacto supramunicipal. La localización de los equipamientos que hacen parte del espacio público artificial será preferiblemente en el centro tradicional y representativo y el malecón de Betania; y aquellos equipamientos que hacen parte del espacio público natural de baja ocupación y emplazamiento en áreas paisajísticas y naturales estarán en el suelo rural.

Ámbito Municipal: Conforman este grupo los equipamientos de alta jerarquía o significativo impacto municipal (urbano y rural) establecidos para la prestación de aquellos servicios públicos o privados, de los que requiere satisfacerse colectivamente el Municipio en su conjunto. Su localización será preferiblemente en el casco urbano.

Ámbito zonal: Conforman este grupo los equipamientos de mediana jerarquía o impacto urbano y rural dispuestos para la prestación de servicios públicos o privados y que atienden las necesidades colectivas de la población, a los suelos urbanos de los corredores suburbanos. Se localizarán será preferiblemente en los corredores viales arteriales.

Ámbito barrial y suburbano: Conforman este grupo los equipamientos de menor jerarquía o impacto urbano previstas para la prestación de servicios públicos o privados, que atienden las necesidades colectivas de los barrios, entendido éste como la menor división política- administrativa municipal del área o suelo urbano, o centros suburbanos en la zona rural. Se localizarán preferiblemente en las centralidades barriales y suburbanas.

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

Ámbito Veredal: Conforman este grupo los equipamientos y espacios públicos de baja jerarquía o impacto, urbano o rural, previstas para la prestación de servicios públicos o privados, que atienden las necesidades colectivas de parte de uno o varios barrios, o de una o más veredas, entendido éste último, como la menor división política - administrativa municipal del suelo rural de Yaguará.

Artículo 57. Sistema de equipamientos colectivos estructurantes. Hacen parte del sistema estructurante de equipamientos municipales, aquellos de la anterior clasificación que prestan servicios a la zona y que hacen parte de las áreas para la preservación de infraestructuras y elementos del sistema estructurante.

Artículo 58. Criterios para la localización de equipamientos. La localización o reubicación de equipamientos colectivos, que hayan sido catalogados como de carácter estructural municipal, urbano o rural, deberá proveerse de forma prioritaria en las zonas definidas por el Esquema, integrándose a ellas de forma armónica y coherente y tomando en consideración los ámbitos de influencia de la respectiva prestación de los servicios, conforme con la clasificación antes expresada.

En el marco de este criterio básico, en la localización o reubicación particular de los diversos equipamientos han de observarse, entre otros, los siguientes criterios especiales:

- La determinación de los posibles radios de influencia o área de cobertura de los equipamientos que han de adecuarse, tomando en especial consideración factores de edad, género, condición y proyección de la población de eventuales usuarios.
- La previsión de adecuadas formas de acceso de los usuarios al servicio, tomando en cuenta especialmente la índole o ámbito de influencia de los equipamientos previstos.
- La correcta definición de las relaciones de compatibilidad que se han de establecer entre las actividades que se prestan en las distintas plantas físicas. Relación que se da a partir de la complementariedad y que pretende hacer óptimas las características de las construcciones respectivas y la cabal integración entre los diferentes grupos sociales.

Aquellos equipamientos estructurantes que por su naturaleza requieran de condiciones especiales para su funcionamiento, podrán ubicarse en los corredores rurales de las Palmas y San Pedro localizados en los bordes de protección, y suelos rurales, siempre y cuando sea consecuente con el modelo de ciudad y con las condiciones de baja densidad y baja ocupación de estos territorios. Se considera que se dan las condiciones especiales cuando el equipamiento tiene una baja concentración de la población a la que sirva, bajos índices de ocupación, sean compatibles con los usos de la zona y también en los casos en que se requiera ubicar en zonas de aislamiento.

La Secretaria de Planeación y Obras Públicas, otorgará la autorización para la localización de los equipamientos estructurantes, sin perjuicio de los trámites que se deben adelantar ante las respectivas autoridades para su construcción y funcionamiento.

Artículo 59. Clasificación de los equipamientos. Los equipamientos se clasifican en varios subsistemas:

Equipamientos sociales

- Educación, Salud y Recreación y deportes.

Equipamientos básicos comunitarios

- Equipamientos comunitarios, Equipamientos culturales, Equipamientos de asistencia Social, Equipamientos de culto.

Carrera 4 No 3 – 91 Piso 2º Edificio Alcaldía Municipal Teléfono- Fax: 8383664 - 8383066 ext. 15

Correo: concejo@yaguara-huila.gov.co

Equipamientos de seguridad y convivencia

- Fuerza pública, Administración de justicia, Prevención y atención de desastres.

Equipamientos de infraestructuras

- Equipamientos para los servicios públicos, Equipamientos para el transporte, Equipamientos de almacenamiento y distribución del sector primario, Equipamientos Almacenamiento y distribución de combustibles, Equipamientos sanitarios.

Equipamientos institucionales

- Oficinas públicas.

Capítulo 8

CLASIFICACION GENERAL DE LOS USOS DEL SUELO

Artículo 60. Usos del suelo. Con el propósito de asignar los usos del suelo autorizados para los sectores y sub-zonas delimitadas, se establece la siguiente clasificación:

Uso Principal: Comprende la actividad o actividades más aptas de acuerdo con la potencialidad y demás características de productividad y sostenibilidad de la zona.

Uso Complementario o Compatible: Comprende las actividades complementarias al uso principal que corresponde a la aptitud, potencialidad y demás características de productividad y sostenibilidad.

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

Uso Prohibido: comprende las demás actividades para las cuales la zona no presenta aptitud y/o se presenta incompatibilidad con los usos permitidos.

Capítulo 9

CLASIFICACION GENERAL DEL TERRITORIO.

Artículo 61. Clasificación general del territorio. La clasificación general del territorio a nivel municipal es una de las principales acciones urbanísticas para la orientación y organización del proceso de uso y ocupación del territorio.

En el municipio de Yaguará el suelo se clasifica como suelo urbano, suelo de expansión urbana y suelo rural, este último con sus correspondientes categorías de suburbano y de protección.

Artículo 62. Suelo urbano. Comprende las áreas cuya aptitud y destinación por el EOT le corresponden al uso urbano, y además cuentan con la infraestructura vial y redes de servicios públicos domiciliarios. Se encuentra delimitado por el perímetro urbano, el cual en ningún caso podrá ser mayor que el denominado perímetro de servicio público o sanitario.

Definido por el Esquema de Ordenamiento como el área del territorio municipal destinada a usos urbanos. Entendidos éstos como aquellos que corresponden a la vida en comunidad, con alta densidad e intensa interacción y que corresponden a funciones

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

caracterizadas por actividades productivas, generalmente diversificadas, y actividades sociales de naturaleza predominantemente colectivas. Contando con la infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto, alcantarillado, que faciliten su urbanización. El suelo o perímetro urbano del municipio de Yaguará coincide con el perímetro de servicios públicos referenciado bajo las siguientes coordenadas planas origen Bogotá, con una extensión de 98.06 Has.

40

Tabla No. 7 Coordenadas Urbanas

No.	Coordenada X	Coordenada Y	No.	Coordenada X	Coordenada X
1	839.886,97	786.946,26	34	839.886,97	786.046,83
2	839.969,07	786.847,05	35	839.636,93	786.112,37
3	840.053,96	786.763,55	36	839.476,56	786.239,20
4	840.147,47	786.714,33	37	839.476,60	786.239,67
5	840.147,74	786.713,85	38	839.425,05	786.259,58
6	840.201,10	786.651,23	39	839.330,90	786.339,31
7	840.191,87	786.613,66	40	839.235,54	786.412,61
8	840.251,43	786.569,73	41	839.235,94	786.460,63
9	840.273,01	786.537,99	42	839.273,18	786.528,57
10	840.326,85	786.533,13	43	839.273,22	786.528,63
11	840.393,07	786.518,02	44	839.273,23	786.528,64
12	840.459,21	786.495,45	45	839.345,03	786.639,27
13	840.507,15	786.516,65	46	839.065,74	786.752,59
14	840.463,63	786.415,16	47	839.130,24	786.888,79
15	840.410,80	786.418,76	48	839.015,00	786.959,71
16	840.382,72	786.392,84	49	839.014,74	786.959,87
17	840.382,74	786.392,15	50	838.989,35	787.048,59
18	840.396,93	786.375,14	51	839.096,90	787.050,43
19	840.368,75	786.287,24	52	839.198,24	787.007,30
20	840.341,37	786.225,67	53	839.225,22	787.128,44
21	840.277,68	786.163,49	54	839.353,08	787.033,76
22	840.217,47	786.124,73	55	839.353,19	787.033,61
23	840.167,50	786.167,73	56	839.408,34	786.969,76
24	840.166,17	786.167,59	57	839.470,97	787.042,08
25	840.155,40	786.094,79	58	839.613,57	787.068,37
26	840.060,87	786.087,84	59	839.699,66	787.019,76
27	840.008,15	786.052,41	60	839.738,79	787.079,55
28	839.967,47	785.996,18	61	839.766,18	787.107,20
29	839.996,44	785.947,94	62	839.750,37	787.203,08
30	839.997,54	785.946,81	63	839.849,74	787.513,84
31	839.942,74	785.938,96	64	839.974,85	787.385,40
32	839.880,49	785.913,27	65	839.977,62	787.350,34
33	839.772,53	786.044,79	66	839.818,87	787.043,23
Area Total (Has)					98.06

Fuente: Equipo Técnico reformulación EOT -2013

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

El suelo o perímetro urbano del municipio de Yaguará coincide con el perímetro de servicios públicos referenciado bajo las siguientes coordenadas planas origen Bogotá, con una extensión de 98.06 Has. El suelo urbano queda conformado por los barrios que indican a continuación. (Ver Plano FU-02 División Político Administrativa)

Tabla No. 8 Barrios Municipio de Yaguará

Barrio	Área m ²	%
Guayabal	121.125,52	12,35
La Milagrosa	100.804,05	10,28
La Trinidad	65.337,68	6,66
La Victoria	16.777,95	1,71
Las Mercedes	159.579,10	16,27
Los Samanes	64.764,22	6,60
Malecón	79.648,23	8,12
San Pedro	172.373,49	17,58
San Vicente	37.889,92	3,86
Santa Ana	55.016,34	5,61
Santa Bárbara	81.327,71	8,29
Tunguragua	26.035,01	2,65
TOTAL	980.679,21	100,00

Fuente: Equipo Técnico reformulación EOT 2013

Artículo 63. Suelo de expansión urbana. Comprende las áreas inmediatas al perímetro urbano que cuentan con la posibilidad de dotación de infraestructura vial y de servicios públicos domiciliarios; destinada al futuro desarrollo urbanístico, con el objetivo de prever el crecimiento del municipio y que deberán habilitarse para el uso urbano durante la vigencia del Esquema de Ordenamiento Territorial. La determinación de este suelo se ajustará a las previsiones de crecimiento de la ciudad y a la posibilidad de dotación con la infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, parques y equipamiento colectivo de interés público o social. (Ver plano FCG-05 Perímetro Urbano, sub urbano y de Expansión Urbana).

Suelo de expansión urbana No. 1. Se encuentra localizado sobre el margen izquierdo de la calle 3ª vía a la planta de tratamiento a continuación a la institución educativa Ana Elisa Cuenca Lara, contando con una extensión de 5.65 Has.

Tabla 1. Coordenadas Suelo de Expansión Urbana No1

No.	Coordenada X	Coordenada Y	No.	Coordenada X	Coordenada Y
1	838765,812	787271,302	6	838997,22	786572,614
2	839221,078	787140,16	7	838760,75	786657,068
3	839198,663	787007,298	8	838917,548	787034,75
4	838989,774	787048,59	9	838712,233	787032,166
5	839130,667	786888,793	10	838649,906	787120,789
			AREA		16.96 Has

Fuente: Equipo Técnico Reformulación EOT 2013

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

Suelo de expansión urbana No. 2. Se encuentra localizado sobre el margen derecho de la vía que conduce de Yaguara a la ciudad de Neiva a continuación del perímetro urbano, contando con una extensión de 14.10 Has.

Tabla No. 7. Coordenadas Suelo de Expansión Urbana No.2

No.	Coordenada X	Coordenada Y	No.	Coordenada X	Coordenada X
1	839978,336	787370,089	8	840344,469	788660,126
2	840135,404	787315,514	9	840335,948	788757,259
3	839968,917	786841,692	10	840349,581	788780,264
4	839822,044	787038,764	11	840398,148	788810,938
5	840099,932	788660,126	12	840399	788856,948
6	840148,499	788667,794	13	840452,679	788923,408
7	840243,076	788716,361	14	840681,718	788871,107
Área Total (Has)					9.18 Ha

Fuente: Equipo Técnico reformulación EOT -2013

Artículo 64. Suelo rural. Se establece como suelo rural los terrenos no aptos para el uso urbano por razones de oportunidad o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales y de explotación de recursos naturales. Comprende el territorio existente entre la zona de expansión urbana y los límites municipales. El suelo rural queda conformado por las veredas que a continuación se indican. (Ver Plano FCR-01 División Veredal).

Tabla No. 12. Veredas Municipio de Yaguará

Veredas	Área (Has)	%
Vereda Arenoso	3.000,65	9,04
Vereda Bajo Mirador	152,39	0,46
Vereda El Viso	2.053,97	6,19
Vereda Flandes	1.295,61	3,90
Vereda Jagual	1.516,01	4,57
Vereda La Floresta	2.409,78	7,26
Vereda La Paz	1.062,98	3,20
Vereda Letrán	2.211,46	6,66
Vereda Upar	2676,91	8,06
Vereda Vilu	13.187,49	39,72
Casco Urbano	98,07	0,30
Embalse Betania	3.533,38	10,64
	33.198,70	100,00

Fuente: Equipo Técnico reformulación EOT-2013

Artículo 65. Suelo suburbano. Constituyen esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad. Los suelos rurales suburbanos, de conformidad con lo definido en las Leyes 388 de 1997, y 1228 de 2008, el Decreto 3600 de 2007 el Decreto 4066 de 2008, o en las normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan, las cuales deben ser normatizadas por las Unidades de Planeamiento Rural (UPR).

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

Artículo 66. Suelos corredor vial suburbano. La zona de suburbana corresponde a la franja oriental de la vía Yaguará - Neiva hasta la quebrada "La Pacha" en un corredor de 300 mts generando un paralelo sobre la vía y definida por las siguientes coordenadas planas:

Tabla No.13 Coordenadas Corredor Vial Suburbano

No.	Coordenada X	Coordenada Y	No.	Coordenada X	Coordenada Y
1	840243,7637	787598,8501	21	840398,9999	788856,9483
2	840312,6481	787397,9203	22	840452,6787	788923,4079
3	839975,2771	787385,3989	23	840681,7181	788871,1075
4	839850,1639	787513,8395	24	840699,4517	788682,5923
5	839652,0945	787749,2223	25	840697,5073	788507,2065
6	839694,8965	788183,5819	26	840645,7355	788402,2237
7	839695,6209	788493,3479	27	840558,891	788325,718
8	839739,5705	788630,8021	28	840293,336	788238,244
9	839973,8297	788543,3961	29	840307,526	787319,773
10	840019,4141	788487,7291	30	840276,176	787234,058
11	840064,8565	788549,0763	31	840269,075	787240,568
12	840100,7843	788594,5187	32	840252,343	787235,548
13	840105,8965	788607,2993	33	840230,592	787238,894
14	840099,9323	788660,1261	34	840046,544	787381,114
15	840148,4987	788667,7945	35	840016,427	787382,787
16	840243,0757	788716,3611	36	839978,336	787370,089
17	840344,4689	788660,1261	37	840629,113	788921,161
18	840335,9485	788757,2591	38	840580,485	788963,454
19	840349,5813	788780,2643			
20	840398,1477	788810,9379			
Área Total (Has)					108,5

Fuente: Equipo Técnico reformulación EOT-2013

Artículo 67. Áreas para el desarrollo de usos industriales. El área suburbana para el uso industrial se encuentra localizado al sur del municipio de Yaguará sobre la vía que nos conduce al municipio de Iquira, y se encuentra delimitado por las siguientes coordenadas planas: (Ver plano FCG 05 Perímetro Urbano, sub urbano y de Expansión Urbana).

Tabla No. 14 Coordenadas Áreas para el desarrollo de usos industriales

ID	X	Y	ID	X	Y
1	839472,3213	786100,2669	13	839464,4269	785837,7025
2	839468,4557	786087,6155	14	839420,7707	785797,0227
3	839469,1923	786077,3593	15	839365,2081	785873,0905
4	839514,9245	785998,8563	16	839239,5307	785949,1585
5	839543,3855	785963,8083	17	839475,5493	786105,9057
6	839568,0779	785941,7015	18	839469,0855	786113,7437
7	839571,4431	785924,1435	19	839456,6765	786143,9405
8	839565,1217	785908,2721	20	839441,3623	786127,8031
9	839546,4997	785899,6283	21	839412,0189	786115,4069
10	839527,3873	785895,2789	22	839375,1569	786115,0873
11	839495,3935	785853,0453	23	839345,9081	786120,0861
12	839494,8627	785844,7571	Área Total (Has)		5.98

Fuente: Equipo Técnico Reformulación EOT 2013

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

Artículo 68. Áreas para usos dotacionales, comerciales y de servicios. Esta áreas se encuentra localizada a partir del corredor vial suburbano hacia la represa de Betania en un área donde se permite los desarrollos de actividades comerciales de impacto regional o equipamiento de alto aglutinamiento de población y se encuentra definido por las siguientes coordenadas planas:

Tabla No. 15. Coordenadas áreas para usos dotacionales, comerciales y de servicios.

No.	Coordenada X	Coordenada Y	No.	Coordenada X	Coordenada Y
1	840292,167	786530,844	14	840368,212	787253,852
2	840251,852	786569,734	15	840503,175	787208,102
3	840192,313	786613,683	16	840553,5	786961,052
4	840201,822	786650,032	17	840569,952	786767,495
5	840147,896	786714,33	18	840327,277	786533,125
6	840086,925	786747,526	19	840347,218	786522,623
7	840034,627	786763,099	20	840330,027	786547,122
8	840057,129	786833,735	21	840340,172	786580,566
9	840150,328	787035,284	22	840388,69	786594,676
10	840582,414	786707,146	23	840424,804	786647,635
11	840223,554	787157,674	24	840484,067	786699,894
12	840259,407	787206,88	25	840541,74	786687,426
13	840297,3	787185,227	Área Total (Has)		25,81

Fuente: Equipo Técnico reformulación EOT 2013

Artículo 69. Áreas para vivienda campestre. El área suburbana para vivienda campestre está a continuación del corredor vial suburbano que se ha venido desarrollando en vivienda campestre el cual se deberá acogerse la normatividad establecida en este Esquema, y se encuentra definida por las siguientes coordenadas planas(Ver Plano FCG-04 Clasificación General del Territorio).

Tabla No. 16. Coordenadas Suburbano Vivienda Campestre

No.	Coordenada X	Coordenada Y	No.	Coordenada X	Coordenada Y
1	843243,01	790810,532	42	847695,075	791875,182
2	843461,451	790927,372	43	847896,158	792277,349
3	843861,927	790968,102	44	847824,192	792393,766
4	843862,097	790966,995	45	847826,308	792628,717
5	843523,326	790603,606	46	847913,092	792654,117
6	843179,709	790641,194	47	847856,922	792552,933
7	842939,086	790534,984	48	847847,505	792435,573
8	842635,038	790365,88	49	847919,898	792092,263
9	842523,777	790982,356	50	847836,328	791804,407
10	843192,21	791054,372	51	842941,828	790329,563
11	846838,301	791535,834	52	843000,251	790210,806
12	846735,132	791481,78	53	843130,203	790066,064
13	846355,32	791404,433	54	843202,213	790010,419
14	846090,268	791421,473	55	842639,958	789895,068
15	846039,933	791362,238	56	842540,659	789740,566
16	846032,443	791329,696	57	842190,209	789731,507
17	845965,221	791315,981	58	842335,672	789597,932
18	845914,638	791177,815	59	842251,59	789506,607
19	845898,262	791114,872	60	841892,76	789605,827
20	845750,439	790976,077	61	841893,572	789605,349
21	845647,039	790941,708	62	841999,035	789428,481

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

22	845713,71	790843,926	63	842087,077	789319,442
23	845533,847	790795,063	64	841968,12	789348,521
24	845323,789	790809,436	65	841865,015	789244,768
25	845136,971	790969,688	66	841491,328	789252,009
26	845053,917	790979,833	67	841341,961	789131,95
27	844905,001	790856,649	68	840985,414	789051,739
28	844705,029	790766,133	69	840839,973	789095,286
29	844751,677	790681,892	70	840513,219	789086,756
30	844745,839	790671,278	71	840580,485	788963,454
31	844586,67	790749,717	72	840392,183	788803,269
32	844546,42	790807,763	73	840058,479	789007,128
33	844467,872	790595,008	74	840108,144	789277,495
34	844175,89	790483,02	75	840468,055	789492,904
35	844126,985	790603,692	76	840782,38	789664,354
36	843981,101	790614	77	841528,507	789858,03
37	844568,893	791237,253	78	841978,143	790215,434
38	845026,094	791399,813	79	841927,287	790612,411
39	845950,656	791724,933	80	842448,488	790953,259
40	847022,538	791719,853	81	847221,157	791540,956
41	847453,774	791788,398	82	843883,188	790809,202
Área Total (Has)					406,96

Fuente: Equipo Técnico Reformulación EOT 2013

Artículo 70. Suelo de protección. Constituidos por las zonas y áreas de terreno que por sus características ambientales, paisajísticas o geográficas, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, los aislamientos (30 metros) de los ríos, quebradas y arroyos; el área de la ribera del embalse hasta la cota 595 mtrs; las áreas verdes sobre las vías tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

Retiros en las franjas de alta tensión. En las franjas de servidumbre de líneas de alta tensión no se permite la construcción de ningún tipo de edificación, proyectos viales, senderos peatonales o espacios para el desarrollo de actividades recreativas activas o pasivas. Aunque proyectos viales sí podrán construirse de manera perpendicular o transversal debajo de líneas de alta tensión.

Las franjas de servidumbre de líneas de alta tensión donde las condiciones de topografía lo permitan, éstas se enmarcarán por vías paralelas ya sean peatonales o vehiculares localizadas fuera del área de la franja y dispuestas de tal forma que permitan que las edificaciones o las cesiones para parques, den frente a hacia dichas vías. En el caso donde la topografía no lo permita se exigirá igualmente la distancia con los retiros exigidos y los correspondientes a la vía como si existiera; Las culatas posteriores de las edificaciones o los cerramientos de los conjuntos cerrados no podrán dar frente directo a las citadas franjas sin mediar una vía, bien sea peatonal o vehicular.

Tabla No 17. Retiros en las franjas de alta tensión

TIPO DE ESTRUCTURA	TENSION (kv)	ANCHO MINIMO (m)
TORRES	500	60
TORRES	220/230 (2 ctos)	32
	220/230 (1 ctos)	30
POSTES	220/230 (2 ctos)	30
	220/230 (1 ctos)	17
TORRES	110/115 (2 ctos)	20
	110/115 (1 ctos)	20
POSTES	110/115 (2 ctos)	15
	110/115 (1 ctos)	15

Fuente: Electrificadora del Huila 2011

Toda línea de transmisión con tensión nominal igual o mayor a 57,5 kv, debe tener una zona de servidumbre también conocida como zona de seguridad, derecho de vía o zona de terreno que se debe dejar a lo largo de la línea para garantizar que bajo ninguna circunstancia se presenten accidentes con personas o animales, en cuanto a contactos directos o indirectos; además alrededor de una línea que transporta energía eléctrica se forma un campo electromagnético que depende del nivel de tensión, el cual no debe causar perturbaciones al medio ambiente y menos a quienes lo habitan en la cercanía.

Dentro de la zona de servidumbre se debe impedir la siembra de árboles o arbustos que con el transcurrir del tiempo alcancen a las líneas y se constituyan en un peligro para ellas, evitando el riesgo para las edificaciones y quienes las ocupen.

Para tales efectos no se deben construir edificaciones o estructuras en la zona de servidumbre y menos debajo de los conductores de la línea, limitándose el uso del suelo y facultando a las autoridades de vigilancia denunciar las violaciones a estas prohibiciones, delimitadas por los siguientes anchos cuyo centro es el eje de la línea:

También se deben respetar los retiros que se contemplan en la Resolución 0532 de 2005 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, relacionados con las quemas abiertas controladas en áreas rurales del material residual producto de las cosechas para la incorporación y preparación del suelo que requieren dichas actividades agrícolas las distancias mínimas de protección a las líneas de transmisión de energía son:

- De la línea imaginaria debajo de las líneas eléctricas de 200 kv – 32 metros.
- De la línea imaginaria debajo de las líneas eléctricas de 500 kv – 64 metros.
- De la línea imaginaria debajo de las líneas de baja y media tensión – 24 metros.
- Alrededor de las subestaciones eléctricas – 50 metros.

Las anteriores restricciones se constituyen en normas urbanísticas y generan restricción de uso para los propietarios de los terrenos y son directrices para la Oficina de Planeación al momento de otorgar licencias de construcción.

LIBRO III

COMPONENTE URBANO

TÍTULO I

Capítulo 1

OBJETIVOS Y MODELO DE OCUPACIÓN

47

Artículo 71. Componente urbano. Las políticas de ordenamiento urbano para el municipio de Yaguará, se formulan de acuerdo con el diagnóstico elaborado en la primera parte de este estudio, priorizando las recomendaciones que se ajustan a la Ley 388 de 1997.

Artículo 72. Objetivos. Garantizar el desarrollo del espacio urbano de manera funcional basadas en la consolidación de la estructura urbana existente, preservando los elementos ambientales y paisajísticos que le son característicos, logrando un área urbana sana y equilibrada en su ocupación, que garanticen la calidad de vida y utilización de los suelos.

Artículo 73. Modelo de ocupación urbano. El modelo de ocupación del territorio desde la perspectiva urbana se configura con base en las características del trazado vial regional y su forma de interconexión. Un diseño urbano compacto y equilibrado en cuanto a usos y actividades que preserven su identidad arquitectónica y urbanística (volumetría colores, etc.) que promueva la actividad económica sostenible, el intercambio social, el desarrollo físico intelectual y espiritual de sus habitantes, convirtiéndolo en un centro subintermedio a nivel regional.

Capítulo 2

POLÍTICAS SOBRE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA

Artículo 74. Políticas. El conjunto de políticas de ordenamiento urbano agrupa las pautas adoptadas para el control y racionalización del desarrollo físico en el área urbana del municipio. Con este fin se han estructurado políticas específicas en las siguientes áreas:

1. Ambiental
2. Movilidad
3. Desarrollo Urbano
4. Espacio Público
5. Gestión del Riesgo
6. Servicios Públicos
7. Participación ciudadana

Dado su carácter este conjunto de políticas se aplica al área incluida dentro del perímetro urbano de la cabecera municipal y articula su estructura interna.

De acuerdo con las consideraciones del área económica, este Esquema de Ordenamiento Territorial percibe en el desarrollo de la actividad turística un sector capaz de activar la economía local y regional, asegurar el mantenimiento y el mejoramiento de su calidad ambiental, el aprovechamiento de sus cuerpos de agua y la supervivencia de sus valores singulares, exportando además, una imagen atractiva y de confianza.

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

Artículo 75. Política ambiental. Promoción del desarrollo equilibrado de los bienes y servicios ambientales que satisfagan las necesidades de la población. Propiciar una integración armónica entre el medio físico y los procesos de ocupación del territorio por el hombre, garantizando la coexistencia mutua, que incida directamente en la elevación de los estándares de vida del ciudadano.

Objetivo

Desarrollar una cultura ambiental para garantizar la sustentabilidad del modelo de desarrollo.

Estrategias

- Convertir el manejo ambiental en oportunidad de generación de empleo y desarrollo de nuevos esquemas de mitigación de los impactos actuales.
- Consolidación de las estructuras ambientales de soporte.
- Redefinición de usos en función de prioridades ambientales y socioeconómicas que garanticen la sostenibilidad del área.
- Asegurar que las rentas ambientales generadas en el territorio se inviertan en programas de manejo integral de los recursos naturales y del ambiente.
- Designación de un patrón de usos no contaminantes.
- Ampliación y cualificación de la oferta de bienes y servicios urbanos.

Artículo 76. Política de movilidad. Creación de redes de circulación que permitan la adecuada relación peatón vehículo, integradas a la red de espacios públicos de la localidad, buscando fortalecer su relación con los bordes hídricos.

Objetivo

- Mejorar la gestión de la movilidad que permita el desplazamiento eficiente, particularmente para el transporte público y demás sistemas alternativos de transporte.

Estrategias

- Adecuación y mantenimiento de la red vial y de transporte Nacional y Departamental.
- Aprovechamiento de la capacidad instalada de la red vial y los servicios de apoyo.
- Incorporación de ciclo rutas, eco rutas, senderos, caminos.

Promoción de la navegación fluvial como medio de transporte.

Artículo 77. Política de desarrollo urbano. La Política de Desarrollo Urbano tiene como objetivos primordiales la delimitación del área urbana; la implementación de mecanismos que permitan a la Administración Municipal controlar el proceso de urbanización, preservando los recursos naturales existentes, y congelar el desarrollo de zonas y asentamientos localizados en áreas de alto riesgo.

Objetivo

- Garanticen una adecuada ocupación del suelo dentro del requerimiento del modelo de ocupación permitiendo la transformación del territorio municipal.

Estrategias

- Aumentar la ecoeficiencia urbana, partiendo de la optimización y complementariedad en la distribución espacial de las actividades y la racionalización de los

Carrera 4 No 3 – 91 Piso 2° Edificio Alcaldía Municipal Teléfono- Fax: 8383664 - 8383066 ext. 15

Correo: concejo@yaguara-huila.gov.co

desplazamientos.

- Conformar una red vial secundaria de apoyo a la red principal, para mejorar los desplazamientos zonales y locales.
- Establecer normas específicas que garanticen el manejo adecuado de las cuencas y reservas hídricas.
- Definir los equipamientos e infraestructuras necesarios para la disposición final de residuos sólidos.
- Conformar una red de equipamientos jerarquizada que responda a las exigencias funcionales y a la conformación de la estructura urbana propuesta.
- Propiciar un desarrollo urbanístico equilibrado y armónico para mejorar y mantener la calidad de vida de los habitantes.
- Atender con prioridad la consolidación de la periferia del perímetro urbano, sumado al tratamiento de recuperación y mejoramiento ambiental de dichas zonas.

Artículo 78. Política de espacio público. Dentro de la política de desarrollo del espacio público se tiene como objetivo la de reglamentar la administración y construcción del espacio de uso público, para controlar su ocupación, limitando la intervención de los particulares; mediante inversiones coordinadas en el tiempo y en el espacio, encaminadas a dotar el área urbana de una estructura vial y de equipamientos que mejoren la calidad de vida de sus habitantes.

Objetivo

Lograr un ascenso social a través de la inversión en espacio público, equipamiento e infraestructura de servicios, que dignifique su existencia.

Estrategias

- Enfatizar en el mejoramiento de la calidad del espacio público, de su accesibilidad y movilidad segura, y en la ampliación o mejoramiento de servicios complementarios, áreas de parqueo, equipamiento, señalización, mobiliario, entre otras, acompañados del desarrollo normativo específico.
- Consolidar el suelo urbano en lo referido al manejo de aquellas zonas donde exista carencia y/o déficit de servicios públicos, equipamientos de servicio social, infraestructura de vivienda y problemas de accesibilidad.
- Localizar nuevos equipamientos de escala zonal con el fin de potenciar el ordenamiento y las funciones de centralidad en zonas estratégicas dentro del tejido residencial.
- Constituir un sistema de parques, mejorando la relación de área verde por habitante.
- Adecuar los espacios públicos peatonales, permitiendo el buen funcionamiento de las actividades de la comunidad.
- Propiciar las actuaciones urbanísticas para el incremento del índice de espacio público efectivo por habitante.

Artículo 79. Política de Gestión del Riesgo. Cimentar una base institucional y administrativa apropiada que ante situaciones de Riesgo y desastre natural o antrópico, permita evitar o reducir la pérdida de vidas y los efectos que puedan ocasionar sobre los bienes naturales, ambientales.

Municipio de Yaguará – Huila

Nít. 800.097.180-6

Concejo

Objetivo

Definir programas eficaces para la prevención y atención de desastres, que incluya la reubicación de los asentamientos que se encuentran en zonas de alto riesgo y evitar la ocupación de terrenos susceptibles de producir catástrofes.

Estrategias

- Demarcación precisa de las zonas actuales susceptibles de provocar desastres naturales o antrópicos.
- Prohibir para asentamientos la utilización de áreas resultantes de la explotación minera sin que está garantizada técnicamente la estabilidad del terreno para la seguridad de los habitantes.
- Establecer el registro obligatorio de las actividades generadoras de riesgo con los correspondientes planes de contingencia y neutralización de los agentes productores de riesgo.
- Reubicación de las actividades o pobladores según el caso asentados en zonas vulnerables o de riesgo actual o potencial.
- Evaluación y actualización de los planes de reubicación de viviendas de acuerdo a los recientes estudios de riesgos y amenazas realizados en la zona.
- Renovar aquellos sectores con usos incompatibles y que ameritan un cambio sustancial del uso actual, evitando procesos de deterioro físico-ambiental.
- Densificar el municipio, aprovechando al máximo la infraestructura urbana existente.

Artículo 80. Política de Desarrollo de Servicios Públicos. El desarrollo de las infraestructuras y servicios, el logro de metas cualitativas y de bienestar asociadas a la apertura de nuevas oportunidades de inversión y diversificación de la actividad económica, y de renglones estratégicos como la actividad turística y eco turística.

Objetivo

Buscar el cubrimiento de toda la población urbana y la prestación eficiente de los servicios básicos como son: agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y aseo público; con el fin de elevar el nivel de salubridad y mejorar la calidad de vida de la población.

Estrategia

- Reducción del déficit en la localización y cobertura de servicios y equipamientos.

Artículo 81. Política de participación ciudadana. Consolidación de los procesos de participación ciudadana en medio de la creación de una identidad municipal que permita el desarrollo de las expresiones de intercambio social y manifestaciones artísticas.

Objetivo

Garantizar a futuro una nueva cultura política, basada en términos de Participación, Concertación y Gobernabilidad.

Estrategias

- Fortalecimiento de las estructuras comunales por medio de la participación activa en el Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT).

Carrera 4 No 3 – 91 Piso 2º Edificio Alcaldía Municipal Teléfono- Fax: 8383664 - 8383066 ext. 15

Correo: concejo@yaguara-huila.gov.co

- Fortalecimiento de las relaciones de los agentes comunales con la administración del municipio por medio de mecanismos activos de participación como las mesas de trabajo.

Capítulo 3

ÁREAS DE RESERVA PARA LA CONSERVACIÓN, PROTECCIÓN Y PRESERVACIÓN AMBIENTAL.

51

Artículo 82. Zonas de conservación ambiental. Está constituido por el área de la ribera del embalse, los parques y las áreas verdes sobre las vías, Parques y plazoletas, rondas de protección y quebradas: Agua Hedionda, Agua Dulce y La Mochila; centro Recreacional Piscipark, parque Central, el parque Ángel María paredes, parque Santa Bárbara, zonas verdes y rondas de protección a las quebradas agua hedionda, agua dulce y mochila, y las áreas de exclusión por amenaza y riesgo. (Ver plano FU- 03 Sistema Ambiental).

Artículo 83. Regulación para las áreas de reserva para la conservación y protección de los recursos naturales. Las rondas hídricas deberán ser arborizadas con especies nativas, ya sea por particulares o por la Administración Municipal y prohibir su ocupación y la construcción de viviendas en ellas. Las obras civiles permitidas serán los puentes vehiculares y peatonales. Se debe reglamentar su uso para la recreación pasiva y de esparcimiento.

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

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

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

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

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

Las quemas como sistemas de explotación agropecuaria sólo podrán efectuarse con permiso previo de la autoridad competente.

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

Los residuos procedentes de la operación de aplicación de plaguicidas y fertilizantes, no deberán ser vertidos directamente a cursos o reservorios de agua, al suelo o al aire. Su control estará a cargo de la dependencia que la administración municipal designe.

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

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

Capítulo 4

AREAS DE PATRIMONIO HISTORICO, CULTURAL Y ARQUITECTONICO

Artículo 84. Concepto. Todos los bienes y valores culturales que son la expresión autóctona colombiana, tales como la tradición, las costumbres y los hábitos, así como el conjunto de bienes inmateriales y materiales, muebles e inmuebles, que poseen un especial interés histórico, artístico, estético, plástico, arquitectónico, urbano, arqueológico, antropológico y las manifestaciones, los productos y las representaciones de la cultura popular; se inscribe y se adopta como principio fundamental de la ley 397 de 1997, Ley General de Cultura.

El patrimonio cultural de que trata el presente Esquema de Ordenamiento Territorial comprende aquellos elementos construidos, en su expresión arquitectónica, urbanística o paisajística, de significación especial para la colectividad. (Ver plano FU-03 Patrimonio Histórico, arquitectónico y cultural)

Artículo 85. Plan de Protección Patrimonial. El Municipio de Yaguará contará con un Plan de Protección Patrimonial orientado a identificar, valorar, proteger, conservar y asegurar la permanencia de los bienes culturales sean inmuebles o sectores de interés patrimonial en el territorio municipal.

El Plan de Protección Patrimonial revisará el listado de bienes de interés cultural, tanto del orden nacional como municipal, podrá incorporar nuevas edificaciones y sectores de interés patrimonial al listado existente para catalogarlos, declararlos como patrimonio y normatizarlos; además delimitará áreas de influencia, su implicación urbanística, obras permitidas y las condiciones específicas de tramitación e incentivos. Lo anterior de acuerdo a lo establecido en la Ley 388 de 1997, sus Decretos reglamentarios y la Ley 397 de 1997.

Artículo 86. Valores Urbanos. Los valores urbanos son elementos de la estructura física que caracterizan y diferencian a la localidad de otra, ya que se construye y se consolida a través del tiempo. Se constituyen valores urbanos:

- El trazado y sus elementos: Las vías, las calles y los caminos, las manzanas, los espacios libres constituidos por plazas y los parques.
- El entorno y los elementos naturales: El paisaje, los cursos y cuerpos de agua, la vegetación, la arborización.
- Los edificios públicos, cívicos y representativos de las actividades ciudadanas.
- Los equipamientos colectivos: El hospital, los colegios y escuelas, el cementerio, la plaza de ferias, la galería, el matadero público, la estación de bomberos, la cárcel, etc.
- El espacio edificado: Constituido en general por las edificaciones destinadas a la vivienda y otras actividades urbanas.

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

Se adopta el tratamiento de conservación, orientado a los sectores o inmuebles localizados en suelo urbano, los cuales por su valor histórico, patrimonial o testimonial, requieren normas para mantener su espacio urbano, sus usos y estructuras actuales. Tiene modalidades de:

Conservación Histórica. El tratamiento de conservación histórica se aplica a los inmuebles individuales, conjuntos urbanos, manzanas o costados de éstos los cuales constituyen testimonios representativos de una determinada época histórica; estos elementos, debido a su singularidad y representatividad, constituyen muestras que han permanecido y sobrevivido en el proceso de transformación de la ciudad, mereciendo ser protegidos, preservados y mantenidos.

53

Comprende las calles, plazas, instituciones educativas y viviendas; y sus construcciones serán objeto de restauración, rehabilitación, protección y conservación, de los valores y estilos arquitectónicos de conformidad con las normas vigentes

- La Casa de Adriano Perdomo: ubicada entre la calle quinta y carrera cuarta esquina.
- Calle de Componete: ubicada al norte del municipio entre la calle tercera con carrera novena,
- La Esquina de los Bobos
- La Calle del Cambalache: situada en la calle cuarta con carrera octava, séptima y sexta,
- La Calle de las Escaleretas: situada entre la calles séptima con carrera primera
- La Calle de los Siete Pecados: situada en la carrera quinta entre calles quinta y sexta
- La Calle de los Portones: ubicada sobre la calle quinta entre carreras tercera, cuarta y quinta,
- Monumento a la Ganadería “Juan Baquero”

Conservación Arquitectónica. El tratamiento de conservación arquitectónica se aplica a los inmuebles individuales o conjuntos urbanos, manzanas o costados de estas, que constituyen aciertos importantes en el campo del urbanismo o de la creación arquitectónica, y en la consolidación de la morfología e identidad de la ciudad y enriquecimiento de su estructura; estos elementos, debido a su tipología, sus valores arquitectónico, morfológico o estructural, constituyen muestras valiosas que han permanecido en el proceso de transformación de la ciudad y por ello merecen ser protegidos y mantenidos.

En la localidad el tratamiento de conservación arquitectónica, acoge algunos inmuebles individuales, manzanas y costados de estas del centro histórico de Yaguará.

- El Templo de la Parroquia Santa Ana: ubicado entre la calle tercera y carrera cuarta esquina
- La Casa de Elvira Monje
- Casas en Teja de Barro

Conservación Urbanística, Artística y Paisajista. El tratamiento especial de conservación urbanística se aplica a aquellos sectores de ciudad que han mantenido

Carrera 4 No 3 – 91 Piso 2º Edificio Alcaldía Municipal Teléfono- Fax: 8383664 - 8383066 ext. 15

Correo: concejo@yaguara-huila.gov.co

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

54

calidades técnico – ambientales, ya que sus estructuras originales tienen valores arquitectónicos o tipológicos, o bien presentan valores como conjunto urbano y han presentado estabilidad ante los procesos de transformación de la ciudad, mereciendo ser protegidos, preservados y mantenidos. De igual manera el tratamiento de conservación artística se aplica a aquellas manifestaciones artísticas, diferentes a las edilicias, que se encuentran en el espacio público, al interior de un predio privado o bien forman parte de una edificación y las cuales constituyen testimonios representativos del desarrollo artístico y aportan manifestaciones valiosas de arte para la consolidación de la memoria colectiva artística de la ciudad y el enriquecimiento de su cultura. Estos elementos, debido a sus valores artísticos o culturales, constituyen muestras que merecen ser protegidas, preservadas y mantenidas.

Así mismo el tratamiento de conservación paisajístico es la expresión del patrimonio etnológico-cultural (representa parte de la identidad de los grupos sociales asentados, contribuyendo al vínculo territorial) de toda sociedad, así como histórico-cultural (refleja el devenir histórico de los territorios, es herencia del trabajo de las generaciones anteriores...), y manifestación visible de las relaciones entre el grupo social y el espacio que ocupa, sobre el que muestra de manera inmediata su adecuación o, por el contrario, inconveniencia.

- El Parque Ángel María Paredes.
- El Parque de la Plaza Santa Bárbara: ubicado entre las calles sexta y séptima y carrera tercera y segunda.
- Centro Recreacional Piscipark
- El Parque Infantil Ocaima: ubicado en el costado occidental del puerto.
- Avenida Obrero.
- Malecón Embalse de Betania

Tabla No.18 Patrimonio Arquitectónico, Urbanístico y Paisajístico del Municipio de Yaguará.

Patrimonio	Numero	Nombre	Área	%
Arquitectónico.	1	Casas en Teja de Barro	5.218,85	6,27
	2	Templo Parroquia de Santa Ana	1.166,48	1,40
	3	Casa de Elvira Monje	1.598,73	1,92
Artístico, Urbanístico y Paisajístico.	4	Parque Santa Bárbara	1.826,46	2,20
	5	Centro Recreacional Piscipark	3.583,40	4,31
	6	Parque Ángel María Paredes	4.174,38	5,02
	7	Parque Infantil Ocaima	1.472,51	1,77
	8	Malecón Embalse de Betania	29.747,25	35,75
Histórico.	9	Calle de Los Portones	4.688,43	5,63
	10	Casa de Adriano Perdomo	479,03	0,58
	11	Monumento a la Ganadería "Juan Baquero"	315,91	0,38
	12	Calle de Componete	7.870,89	9,46

Carrera 4 No 3 – 91 Piso 2º Edificio Alcaldía Municipal Teléfono- Fax: 8383664 - 8383066 ext. 15

Correo: concejo@yaguara-huila.gov.co

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

	13	Esquina de Los Bobos	3.076,21	3,70
	14	Calle de Los Siete Pecados	7.468,23	8,98
	15	Calle del Cambalache	8.159,41	9,81
	16	Calle de Las Escaleretas	2.361,84	2,84
TOTAL			83.208,01	100,00

Fuente: Equipo Técnico Reformulación EOT 2013

55

Capítulo 5
AMENAZAS NATURALES

Artículo 87. Amenazas naturales. Se consideran zonas de amenazas naturales las que representan alto riesgo, para estas zonas se restringe totalmente el desarrollo urbano. Corresponden a las identificadas en el estudio denominado "Evaluación preliminar de amenazas naturales de origen hidrometeorológico y geomorfológico para la cabecera municipal de Yaguara elaborado por el IDEA de la Universidad Nacional de Medellín para la CAM". Las cuales se presentan a continuación: (Ver plano FCU-06 Amenazas Naturales):

- Amenaza por Inundaciones asociada a la quebrada Agua Dulce (Aml).
- Amenaza por Inundaciones asociada a las quebradas Agua Hedionda y La Mochila (Abl1).
- Amenaza de Inundación asociada al nivel de aguas del embalse de Betania (Abl2).

Medidas para las áreas de amenazas naturales. No se permitirá la construcción de viviendas en amenaza alta o media.

Tal como lo establece el Art.22 del decreto 1469 de 2010, para la expedición de la licencia de urbanismo, cuando el predio esté ubicado en zonas de amenaza y/o riesgo alto y medio de origen geotécnico o hidrológico, se deberán adjuntar a las solicitudes de licencias de nuevas urbanizaciones los estudios detallados de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa e inundaciones, que permitan determinar la viabilidad del futuro desarrollo, siempre y cuando se garantice la mitigación de la amenaza y/o riesgo. En estos estudios deberá incluirse el diseño de las medidas de mitigación y serán elaborados y firmados por profesionales idóneos en las materias, quienes conjuntamente con el urbanizador serán responsables de los mismos, sin perjuicio de la responsabilidad por la correcta ejecución de las obras de mitigación.

En todo caso, las obras de mitigación deberán ser ejecutadas por el urbanizador responsable o, en su defecto, por el titular durante la vigencia de la licencia.

Cuando se realicen reubicación de viviendas por estar en zonas de alto riesgo no mitigable, la zona intervenida debe ser recuperada ambientalmente, aislada e integrarse en la categoría de suelo de protección.

Toda intervención relacionada con amenazas y riesgos debe ejecutarse acorde al Plan Municipal de Gestión de Riesgos de Desastres, que el municipio formule acorde con lo normado en la Ley 1523 de 2012.

Para mitigar los efectos negativos por amenazas de inundación se debe restringir todo tipo de construcciones en esta franja, estableciendo un retiro obligatorio a partir del cauce donde se incluya completamente la zona de amenaza por inundaciones.

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

Para prevenir los efectos negativos de un posible incendio en la estación de servicios, se recomienda establecer un retiro o perímetro de seguridad de la estación de por lo menos 15 m, en el cual no se debe permitir ningún tipo de construcción.

Artículo 88. Asentamientos humanos localizados en zonas de riesgo. Las variables utilizadas en el proceso de evaluación sobre el estado de incorporación de la prevención y reducción de riesgos en el EOT, se estableció con base conceptual sobre zonificación de riesgos y en las fases de diagnóstico, formulación, acuerdo municipal e implementación, establecidas por la ley 388. De acuerdo al análisis de las zonas de riesgo por inundación y las intervenciones efectuadas en las mismas, particularmente de la zona de ronda, cauce y zona de exclusión.

Se establecen las zonas de amenaza Media que se encuentran dentro de las rondas de protección de la quebradas agua hedionda y la mochila en la cual se tienen las siguientes viviendas que deben ser reubicadas no por razones de encontrarse en zona de riesgo que no existe en el municipio si no por estar en ronda de protección.

Tabla No.19. Evaluación de Amenaza Vulnerabilidad y Riesgo - Municipio De Yaguara.

N°	PREDIO	USO ACTUAL	SISTEMA AMBIENTAL	AMENAZA	VULNERABILIDAD	RIESGO		MEDIDA
						NATURAL	ANTROPICO	
1	Calle 5C Con Carrera 8.	Estación de Servicio	Sin Restricción	Amenaza Nula.	Cercanía a sectores residenciales y fuente hídrica.	No Aplica	Antropico	Desarrollo de Obras Urbanas
2	Carrera 8 y Calle 9	Bodega de Gas	Ronda Hídrica Quebrada Agua Hedionda	Amenaza Nula.	Cercanía a Sectores Residenciales.	No Aplica	Antropico	Reubicación de la actividad
3	Carrera 3 con Calle 3.	Estación de Policía	Sin Restricción	Amenaza Nula.	Cercanía a Sectores Residenciales E Institucional Educativo.	No Aplica	Antropico	Mejoramiento de controles perimetrales.
4	Carrera 6 con Calle 6.	Residencial Vivienda Unifamiliar	Ronda Hídrica Quebrada Mochila.	Amenaza de origen antrópico. Amenaza baja por inundación asociada al nivel del agua del embalse de Betania	Predio fuera de paramento sobre ronda de protección hídrica de la canalización de la quebrada la mochila, obstrucción vial.	Natural	No Aplica	Compra del área a consolidación urbana, ajuste a paramento.
5	Carrera 9 y Carrera 9A	Residencial Vivienda Unifamiliar	Sin Restricción	Amenaza Nula.	Predio localizado en área cercana a punto de quiebre.	Natural	No Aplica	Demolición de la Edificación Existente
6	Carrera 7 y Carrera 9	vivienda en estado abandono	Ronda Hídrica Quebrada Mochila	Amenaza de origen antrópico. Amenaza baja por inundación	Predio localizado en ronda de protección hídrica de la quebrada la mochila además de no tener un aislamiento prudente del punto de quiebre del terreno y la vivienda.	Natural	No Aplica	Reubicación de la actividad.

Fuente: Equipo Técnico Reformulación EOT 2013

Artículo 89. Recomendaciones para la gestión del riesgo. Para mitigar el impacto las inundaciones se debe tener en cuenta su posible ocurrencia, y prohibir la construcción de cualquier tipo de obras dentro de las llanuras de inundación, ya que dichas obras podrían verse afectadas en un futuro. En el caso de las quebradas Agua Hedionda y La Mochila. Las quebradas mencionadas no tienen llanuras de inundación definidas, pero debe considerarse una pequeña zona o retiro aledaño a sus cauces como zona de amenaza

Carrera 4 No 3 – 91 Piso 2° Edificio Alcaldía Municipal Teléfono- Fax: 8383664 - 8383066 ext. 15
Correo: concejo@yaguara-huila.gov.co

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

baja por inundación, ya que se tiene conocimiento, por comunicación verbal de algunos habitantes, de crecientes de las mismas que han desbordado su cauce.

Se debe prohibir todo tipo de construcciones en ellos, ya que éstas podrían verse afectadas seriamente, y tener en cuenta que todo lo que se haga en la zona de amenaza alta por avenidas torrenciales, es decir, cultivos u otros usos agrícolas, puede perderse por completo en el caso en que ocurra una de ellas.

Evitar la ocupación de terrenos no apropiados para la urbanización por presencia de amenazas naturales y socio naturales más que una restricción, es una oportunidad para el desarrollo local, ya que evita costosas inversiones que de una u otra manera los municipios deben sufragar en el momento de presentarse un desastre. Identificar y zonificar de forma anticipada las zonas donde se puede generar riesgo es fundamental para determinar correctamente las áreas de expansión del municipio a fin de evitar desastres futuros. Así mismo con relación al riesgo que ya existe, la incorporación del riesgo en la planificación territorial es necesaria para determinar los tratamientos urbanísticos que se deberán implementar a fin de reducir el potencial de pérdidas de vidas y daños económicos en las zonas determinadas como de alto riesgo.

Artículo 90. Reubicación de viviendas. El Plan de Reubicación consiste en un conjunto de acciones y actividades coordinadas para lograr la reubicación de la población que debe desplazarse hacia otro sitio del municipio, cercano o lejano del original, por estar asentadas en las zonas objeto de intervención, bien sea por alto riesgo no mitigable, por la ejecución de programas y proyectos de renovación urbana, provisión de espacios públicos urbanos, ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial, con el fin de establecerles los niveles de vida previos.

Los mecanismos de reubicación se tiene en cuenta la identificación y evaluación de las condiciones técnicas, sociales, legales y económicas de las familias, el traslado a otro sitio del municipio que ofrezca viviendas dignas y seguras, propendiendo por la integración social y económica que garantice el bienestar de las familias y la protección y rehabilitación de las zonas intervenidas.

Artículo 91. Mecanismos para la reubicación: Para el cumplimiento del objetivo y metas del Plan de Reubicación, se adoptan como mínimo las siguientes acciones o actividades preliminares:

1. De información:

- a. Sensibilización y socialización dirigida a las familias objeto del Plan.
- b. Adelantar una permanente y amplia campaña informativa sobre las zonas declaradas de alto riesgo y alta amenaza y las implicaciones legales que de ellas se derivan.
- c. Adelantar las acciones de información necesarias para prevenir y controlar la ocupación de las zonas definidas para la protección y manejo de las rondas.
- d. Adelantar las acciones necesarias para prevenir, mitigar y controlar los impactos socioeconómicos originados por el traslado de las familias.
- e. Atender en desarrollo de las acciones del Plan de Reubicación de los principios de legalidad, integralidad, transparencia y equidad de tal forma que cada uno de los participantes cuente con las garantías necesarias en relación con la condición de su relocalización.

f. Generar los procesos de información, control y acción que garanticen la protección de las zonas intervenidas y prevengan su ocupación ilegal. Para garantizar que dichas áreas no sean nuevamente ocupadas, la administración municipal generará los mecanismos de control y vigilancia adecuados.

2. De operación y coordinación:

a. Estudiar, proponer y evaluar la determinación de un valor único de reconocimiento de los inmuebles o mejoras ubicadas en las zonas de intervención que permita al Municipio incluirlas en los programas de vivienda.

b. Diseñar los mecanismos de coordinación interinstitucional que permitan adelantar en forma eficiente los Planes de Reubicación vinculando el cumplimiento de las metas del programa a las ejecuciones del subprograma de producción de vivienda nueva en lo que corresponde al Banco Inmobiliario o quien haga sus veces.

c. Diseñar mecanismos de coordinación institucional para la protección y rehabilitación de las zonas intervenidas. Mecanismos de información sobre los Planes de Reubicación, delimitación de responsabilidades de los entes del Municipio y diseño de Mecanismos de continuidad y sostenibilidad de los Planes de Reubicación.

3. De planeamiento y reordenamiento urbano.

a. Convertir el Reubicación de población en una oportunidad para impulsar el ordenamiento urbano y mejorar las condiciones de vida del sector.

b. Las acciones de Reubicación deben seguir los lineamientos de la normativa de la Ley de Reforma Urbana, del presente Esquema de Ordenamiento Territorial, así como las contempladas en los Planes Parciales y aplicar los instrumentos de gestión y financieros de ley que garanticen un menor desplazamiento de las familias minimizando los impactos sociales y económicos que genera el mismo.

c. En los procesos de reconocimiento y regularización urbanística a que hace referencia el presente Esquema, los responsables del mismo gestionarán ante la entidad responsable las condiciones del Reubicación, requisito sin el cual no podrán obtener la licencia de urbanismo por reconocimiento.

d. Generar procesos de cambios de usos del suelo, para darle a la zona abandonada un tratamiento, que beneficie al municipio y que no permita nuevamente que se ubique gente en estas zonas. Normalmente deben pasar a ser zonas de conservación o preservación.

La ejecución de los planes de reasentamiento: Todo Plan de Reubicación debe prever mecanismos que garanticen la no ocupación de las zonas liberadas por parte de nuevos grupos humanos (protección absoluta), a través de un acuerdo político. También de mecanismos que en el evento de presentarse la nueva ocupación permitan el desalojo inmediato.

Debe incorporarse al inventario de los predios desocupados en desarrollo del proceso de Reubicación por alto riesgo no mitigable como espacio público, para su control y manejo por parte de las entidades correspondientes, especialmente en la Oficina de Registros de Instrumentos Públicos.

Capítulo 6

EL ESPACIO PÚBLICO

Artículo 92. Definición. Entiéndase por espacio público el conjunto de inmuebles públicos y elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas, que trascienden por tanto los límites de los intereses individuales de los habitantes.

Sistema del espacio público. El espacio público son los lugares dentro del territorio que por su naturaleza, usos o afectaciones trascienden los límites de los intereses individuales de los habitantes para ejercer colectivamente el uso y disfrute de los bienes de uso público.

El espacio público es el elemento articulador y estructurante del territorio, junto con las condiciones ambientales y paisajísticas del mismo, por tanto se constituye como uno de los elementos Estructurantes del E.O.T.

Se entiende por bienes de uso público aquellos que son de uso de todos los habitantes, destinados al disfrute colectivo como las calles, parques, plazas, plazoletas, puentes, caminos, zonas de protección, camellones, alamedas, y demás espacio público, siendo estos inalienables, inembargables e imprescriptibles.

Objetivo General

Convertir el espacio público en elemento estructural del sistema urbano y rural, factor clave del equilibrio ambiental y principal escenario de la integración social y económica, y la construcción de la ciudadanía.

Estrategias

- Generar espacio público para la equidad y la democracia.
- Incrementar los estándares de área libre pública por habitante.
- Proyectar y desarrollar de forma articulada el espacio público en el contexto intermunicipal.
- Espacio público para la articulación intermunicipal y suelo de protección como espacio público ambiental.
- Posibilitar la accesibilidad integral a los espacios públicos.

Artículo 93. Componentes del espacio público. De conformidad con lo dispuesto en el Decreto Nacional 1504 de 1998 y demás normas que lo modifique, complemente o sustituya, el espacio público del Municipio está compuesto por los siguientes elementos que lo estructuran: (Plano FU 09 Espacio Público y Equipamientos.)

Elementos Naturales: como los cuerpos de aguas naturales o artificiales, los humedales y áreas de recarga hídrica debidamente soportadas por estudios técnicos, al igual que el parque islas de aventura.

Las rondas de las quebradas Agua Dulce, La Mochila y Agua Hedionda.

La ribera del Embalse

La arborización de las diferentes calles y parques.

Elementos Construidos. Tiene como base los espacios, predios y edificios representativos, constituidos fundamentalmente por los elementos que componen los hechos urbanos y rurales más importantes, las vías de especial relevancia y otra serie de lugares que tienen gran significado a diferentes escalas: urbano, zonal, y barrial.

El espacio público está conformado por calles, plazas, equipamientos y elementos naturales que organizan las actividades de la población. Son aquellos relacionados con corrientes de agua.

- La represa de Betania
- Toda la zona del puerto
- Malecón del embalse

Elementos constitutivos artificiales o contruidos. Corresponde a:

- Todo el sistema de circulación peatonal y vehicular.
- Mobiliario urbano y señalización.
- Los puentes peatonales
- Los separadores de las vías.
- Las canchas múltiples y el campo de fútbol.
- Los parques: Ángel María Paredes, plaza Santa Bárbara, parque infantil Ocaina y dos plazoletas.

60

Artículo 94. Plan del Espacio Público. El espacio de uso público está formado por las áreas de libre utilización por parte de la comunidad para la circulación, la recreación y la prestación de algunos servicios comunales. Se destacan dentro de éstas áreas las vías urbanas, andenes, los parques y las zonas de protección ambiental. Las fachadas y los Antejardines son de propiedad privada, pero complementan el espacio de uso público y son por ello, objeto de reglamentaciones especiales. Su mantenimiento y cuidado es obligación de los propietarios.

Los Espacios Públicos en el Componente Urbano estarán constituidos por los espacios recreativos, turísticos y las zonas verdes, los corredores ambientales y vías existentes y a implementar en el corto y mediano plazo, dentro del perímetro urbano y las zonas de expansión urbana.

Objetivo. Desarrollar un sistema de espacios públicos urbanos que articule los elementos contruidos, la base ambiental y los principales nodos de actividad, potencializando los espacios de estancia, recreación y valoración cultural; todo ello articulado con la movilidad de la comunidad, dentro de una estructura por escalas que responda no solo a las necesidades municipales, sino también zonales y barriales.

Estrategias

- Creación, recuperación y construcción de andenes, plazas y parques.
- Integración de espacios naturales con la ciudad construida.
- Generación de espacios peatonales lineales: alamedas, paseos peatonales y calles parque.
- Recuperación de espacios colectivos representativos.
- Mejoramiento y construcción de áreas de articulación y espacios peatonales adyacentes a los edificios públicos y grandes equipamientos.

Artículo 95. Determinantes Representativos del Espacio Público. Dentro del análisis de elementos representativos del espacio público se clasificarán de acuerdo a su impacto visual espacial y representativo del casco urbano siendo estos espacios y monumentos o áreas.

Artículo 96. Acciones Generales. Para suplir las necesidades de espacio público en el mediano y largo plazo, y alcanzar el indicador de 15 m² de espacio público efectivo por habitante en el largo plazo, se definen los siguientes programas:

61

- a) Recuperar las rondas hídricas urbanas, como elementos paisajísticos del espacio público.
- b) Recuperar, mitigar e incorporar al sistema de Espacio Público urbano las áreas producto de procesos de reubicación de vivienda emplazada en zona de amenazas alta.
- c) Aplicar los instrumentos de gestión para el incremento del espacio público en los territorios susceptibles del tratamiento urbanístico conforme a las políticas de cesiones.
- d) Orientar recursos generados por el efecto cesiones, para la adquisición de predios destinados a parques, plazas y plazoletas conforme al modelo de ocupación del territorio Urbano.
- e) Destinar recursos para la adquisición de predios destinados a Zonas Verdes, Parques, Plazas y Plazoletas.
- f) Permitir a través de la asignación de usos la generación de espacios públicos productivos que puedan ser explotados y manejados por sus propietarios.
- g) Elaborar programas para vincular los actores municipales en la generación, recuperación, desarrollo y mantenimiento del espacio público.
- h) Fortalecer la recuperación y construcción de alamedas, bulevares, paseos peatonales y andenes como elementos complementarios a los espacios de encuentro y estructurantes para la circulación peatonal.
- i) Integrar y fortalecer los espacios públicos naturales y construidos como estructurantes para la ciudad construida.
- j) Recuperar los espacios públicos de ocupación ilegal que se presenta cuando está invadido por vendedores informales, afectado por cerramientos, ocupado por vehículos automotores o, alterado por contaminación visual y ambiental, o cuando sobre él se dispone, construye o instala cualquier tipo de material, obstáculo o elemento no permitido en la zona de uso público.

Artículo 97. Acciones Específicas. Al espacio público de la zona del puerto (Carrera 1ª.) se le dará un tratamiento especial, debido a las actividades que se llevan a cabo en este sector; por tanto para la realización de las actividades comerciales se permitirá la ocupación de 5 metros lineales medidos a partir de los paramentos de las edificaciones, para los cuales se deberá pagar por dicha ocupación; de igual forma deberán existir andenes de 3.0 metros que incluyen una franja arborizada de 1.50 metros; como también una bahía de parqueo de 2.50 metros sobre el costado oriental de la carrera primera, a excepción del acceso principal al bulevar el puerto. En las demás vías aledañas al puerto queda rotundamente prohibido el parqueo.

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

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

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

El Municipio podrá crear, de acuerdo con su organización legal, entidades que serán responsables de administrar, desarrollar, mantener y apoyar financieramente el espacio público, el patrimonio inmobiliario y las áreas de cesión obligatoria para vías, zonas verdes y servicios comunales. Así mismo, podrán contratar con entidades privadas la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico de los bienes anteriores.

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

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

Artículo 98. Mecanismos para la Sostenibilidad del Espacio Público. Para la recuperación y sostenibilidad del espacio público se debe emprender una serie de estrategias de acción conducentes a lograr el mantenimiento, conservación, preservación, construcción, adecuación, diseño y protección de cada una de las áreas que conforman la estructura de espacios libres de la ciudad, dispuestas para la circulación, la recreación, el descanso y la interrelación de los habitantes; así como los elementos de ornato y mobiliario urbano:

1. Estimular el sentido de pertenencia para dar participación a las organizaciones comunitarias en los proyectos de interés general.
2. Vincular a la comunidad que habita en el territorio para que se vincule y participe activamente en los proyectos desde su diseño hasta su implementación.
3. Concertar con los comités ambientales de las juntas de acción comunal el desarrollo de acciones de defensa del espacio público y la protección ambiental.
4. Fortalecer esquemas de mantenimiento y sostenibilidad de los espacios construidos, motivando a la comunidad una vez concluidos los proyectos de infraestructura pública, para ejercer vigilancia permanente a estos proyectos, comunicando las normas referentes a la participación comunitaria y enseñando sobre el valor que tiene lo público, como una función de socialización permanente.

Artículo 99. Mecanismos para la Recuperación del Espacio Público. Para la recuperación del espacio público se debe promover la restitución voluntaria como procedimiento pedagógico a través del cual la comunidad restituye el espacio público con el debido acompañamiento técnico y social de la entidad responsable. Igualmente se debe:

1. Capacitar a los urbanizadores, constructores, compradores de vivienda y demás actores, para que los urbanizadores entreguen a la ciudad las áreas públicas sin cerramientos, a excepción de compromisos adquiridos por medio de comodato u otra figura legal concertada. Así mismo, realizar campañas de sensibilización a

Carrera 4 No 3 – 91 Piso 2º Edificio Alcaldía Municipal Teléfono- Fax: 8383664 - 8383066 ext. 15

Correo: concejo@yaguara-huila.gov.co

Municipio de Yaguará – Huila

Nít. 800.097.180-6

Concejo

- través de medios de comunicación dirigidos a los gremios de la construcción con el fin de que entiendan la importancia del espacio público de la ciudad y la contribución que ellos hacen para la construcción equitativa de la misma.
2. Promover procesos exitosos de negociación conjunta que permanezcan después de la restitución voluntaria para la conservación y buen uso del Espacio Público.
 3. Difundir de manera constante entre la organización comunitaria, como recurso preventivo, las normas atinentes al buen uso del Espacio Público.

Para las zonas urbanas que se encuentran desarrolladas se podrá aplicar, si se es necesario, el criterio o motivo de utilidad pública establecido en el artículo 10 de la Ley 9 de 1989 modificado por el artículo 58 de la Ley 388 de 1997, para efectos de decretar la Expropiación, declarando de utilidad pública o interés general la adquisición de inmuebles en esta zona, para destinarlas a la ejecución de proyectos de construcción de infraestructura social en el sector de la recreación, tal como lo rezan los literales a, f y h del mismo artículo.

Artículo 100. Áreas de Reserva para El Espacio Público. Se determinan las áreas de reserva para el espacio público, las cesiones gratuitas que los propietarios de los inmuebles deben hacer con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacios públicos en general para desarrollar en la zona urbana y en la zona de expansión urbana, estas áreas deben ser transferidas por medio de título a la administración municipal.

La administración, diseño y construcción del espacio de uso público es función de la administración municipal, pero podrá delegar temporalmente alguna de éstas actividades en los particulares si lo considera pertinente.

La intervención de entidades o institutos de orden nacional, departamental o municipal para la construcción de redes de infraestructura de acueducto, alcantarillado, electricidad, telefonía y/o telegrafía o para la instalación de equipamiento y/o mobiliario en el espacio de uso público deberá contar con aprobación del programa de obras en el Departamento Administrativo de Planeación Municipal previa a la iniciación de los trabajos de construcción.

Artículo 101. Ocupación del Espacio de Uso Público. Queda prohibida la ocupación de los andenes para el estacionamiento de vehículos se permiten los estacionamientos sobre las vías que fije el presente acuerdo, igualmente queda prohibida la ocupación de los espacios de uso público para la reparación de automotores o para cualquier otra actividad similar por parte de particulares. La Alcaldía Municipal podrá conceder permiso para la ocupación de vías por parte de vendedores ambulantes y trabajadores callejeros, si se cumple los siguientes requisitos:

- a. Que la ocupación sea temporal y en lugares prefijados.
- b. Que las casetas y mobiliarios utilizados sean de propiedad del municipio o cedidas al municipio por empresas comerciales a título gratuito.
- c. Que las actividades por realizar no atenten contra la salud o el bienestar de la comunidad.
- d. Que los autorizados presenten recibo que demuestre previo pago de los impuestos correspondientes.

El antejardín es obligatorio en los siguientes casos:

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

64

- a. En las zonas urbanas que así lo requieran según las normas establecidas para cada zona.
- b. Sobre otras vías que a juicio deban tenerlo acorde a la consolidación urbana sectorial.
- c. Sobre tramos de vías donde en un 70% de la longitud se halla previsto en el pasado.
- d. Sobre las vías de zonas residenciales con profundidad de 3 y 2 metros, a juicio de Planeación Municipal quien lo reglamentará por barrios o tramos de la vía.
- e. Sobre las vías de la zona industrial con profundidad de 5 metros.
- f. Sobre las vías de zona de vivienda consolidada, donde se ha exigido en el pasado.
- g. Sobre tramos de vías donde el 70% de la longitud de la misma lo tenga previsto.

Los Anteojardines no pueden ser ocupados para otra actividad diferente del recreo de los propietarios y al ornato de la ciudad, en él no se podrán instalar postes para redes de servicios.

El cierre del anteojardín será con un muro de 0.40 m de altura que puede complementarse con una verja que permita la vista de 0.90 m de altura. En casos especiales se harán cierres de anteojardines con dimensiones diferentes a la anteriormente estipulada, previo estudio de la Secretaría de Planeación Municipal.

Empate entre Edificaciones. Toda edificación nueva debe presentar soluciones de empate con sus vecinos. Cuando al construir resulten culatas porque las construcciones adyacentes no tengan la altura, reglamentaria o en razón de la pendiente de las vías, las culatas resultantes deberán terminarse con los materiales de las fachadas principales, siendo la exigencia mínima pañetarlas y pintarlas.

Enlucimiento de Fachadas. La alcaldía fijara por decreto las obligaciones de enlucimiento de fachadas y culatas por parte de los propietarios, fijando plazos y estableciendo las sanciones que correspondan en caso de incumplimiento.

Artículo 102. Características Específicas de los Andenes.

- La pendiente transversal de los andenes será como mínimo de 0.5% y como máximo el 2%. La altura de los andenes con relación a la calzada será de 17 centímetros.
- Los andenes se harán en concreto con un mínimo de espesor de 10 cm, los materiales a usarse deberán ser antideslizantes para pendientes longitudinales del 5% o menores; para pendientes mayores, se exigirá andenes en concreto estriado.
- En los sectores de esquina el andén tendrá siempre forma circular.
- Los andenes deberán adecuarse, diseñarse y construirse de manera que facilite el acceso y tránsito seguro, de las personas con limitaciones físicas.
- En las calles con pendientes iguales o superiores al 10% el andén deberá construirse en forma de escalinatas.
- Quienes a la sanción del acuerdo que apruebe el EOT estén ocupando andenes tendrán un plazo perentorio de tres (3) meses para despejar el andén.
- Sobre los andenes no podrán ubicarse obstáculos que estén por fuera de los paramentos de la edificación: escaleras, avisos, señales y similares.

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

- No se permitirá el rompimiento de los andenes con el fin de crear escalinatas o rampas para dar acceso a locales o garajes que estén por debajo del nivel del andén reglamentario.
- Se permitirá el rompimiento de andenes con el fin de dar acceso a garajes o parqueaderos sólo en una longitud de 40 cm, a partir del borde exterior del sardinel para lograr pequeñas rampas.

65

La Secretaría de Planeación Municipal será la encargada de controlar las construcciones de los andenes y quedarán autorizados para exigir el levantamiento, separación y construcción de los mismos cuando estos no cumplan con los requerimientos establecidos y además ordenar su construcción donde no los hubiere.

Artículo 103. Gestión para Espacio Público. Como parte del Esquema de Ordenamiento deben realizarse las siguientes actividades:

- Construcción y Mantenimiento de polideportivos.
- Mantenimiento y conservación de zonas verdes.
- Arborización.
- Impulsar y adelantar los proyectos del parque bosque Municipal, concha acústica y plaza de ferias.

Los Baños Públicos podrán ser instalados dentro del espacio público construido, por personas naturales o jurídicas de derecho privado o de derecho público, previo los trámites contractuales legales a que haya lugar y de acuerdo a las condiciones establecidas por la reglamentación que para el efecto expida la Administración Municipal, una vez entre en vigencia el Acuerdo que adopte el EOT.

Las personas naturales y jurídicas de derecho privado, que destine o construyan parqueaderos públicos acorde con la reglamentación establecida por la administración municipal deben incorporar en estos inmuebles baños y estos prestaran el servicio al público que lo requiera.

Los baños públicos deberán ser desarrollados sobre ejes viales primarios o zonas de alto impacto poblacional como en los centros de interés turístico cultural, de pependencias institucionales de alta afluencia o atención al público y escenarios deportivos siendo éstos dotados además de sanitarios, lavamanos y duchas, e igualmente con barra para el cambio de pañales a los bebés.

Artículo 104. Señalización y Nomenclatura. La Secretaria de Planeación Municipal, deberá definir los criterios para el diseño, dimensiones, especificaciones técnicas, criterios de implantación, ubicación y/o localización de los elementos de nomenclatura urbana, tales como placas o postes. Las especificaciones relacionadas con las placas de nomenclatura urbana deben ser concordantes con las establecidas en el Manual sobre Dispositivos para el control de Tránsito en Calles y Carreteras adoptado por el Ministerio de Transporte como reglamento oficial en materia de señalización vial.

Capítulo 7
PUBLICIDAD VISUAL EXTERIOR

Artículo 105. Publicidad visual exterior. Se entiende por Publicidad Exterior Visual, el medio masivo de comunicación destinado a informar o llamar la atención del público a través de elementos visuales como leyendas, inscripciones, dibujos, fotografías, signos o similares, visibles desde las vías de uso o dominio público, bien sean peatonales o vehiculares, terrestres, fluviales, marítimas o aéreas.

Artículo 106. Modalidades de Publicidad Exterior

La publicidad exterior visual en el municipio de Yaguará, se podrá realizar a través de las siguientes modalidades:

1. Publicidad Estática
2. Publicidad Móvil
3. Publicidad Aérea

Artículo 107. Condiciones Generales de los Elementos constitutivos de Publicidad Exterior Visual

La publicidad exterior visual en el Municipio de Yaguará, debe cumplir con las siguientes condiciones generales:

1. El material que se utilice para los elementos publicitarios debe ser resistente a la intemperie.
2. El ensamble debe realizarse sobre una estructura metálica u otro material estable, instalado con sistemas fijos resistentes a los fenómenos de la naturaleza.
3. La instalación de elementos publicitarios, tendrá en cuenta las condiciones especies de visibilidad y preservación del paisaje, además de las condiciones de seguridad física.
4. La publicidad exterior visual no podrá contener mensajes que constituyan actos de competencia desleal, ni que atenten contra la constitución, las leyes, las normas departamentales o municipales, la moral, las buenas costumbres, o conduzcan a confusión con la señalización vial e informativa.
5. Los elementos publicitarios no podrá contener palabras, imágenes o símbolos que atenten contra el debido respeto a las figuras o símbolos consagrados en la historia nacional. Igualmente se prohíben las que atenten contra las creencias o principios religiosos, culturales o afectivos de las comunidades que defienden los derechos humanos y la dignidad de los pueblos.
6. A toda publicidad exterior visual deberá dársele por parte del propietario de la estructura o elemento publicitario el adecuado mantenimiento, de tal forma que no presente condiciones de suciedad, inseguridad o deterioro.
7. Toda publicidad debe contener el nombre y el teléfono del dueño o propietario de la publicidad exterior visual y número de registro otorgado por Planeación Municipal.
8. La publicidad exterior visual que no cumplan con los requisitos contenidos en el acuerdo que adopte el EOT, será removida de conformidad con el procedimiento que más adelante se señala.
9. No se permitirá la colocación de publicidad exterior visual a través de rótulos, carteles, placas o similares que su forma, color, dibujo, inscripciones o mensajes,

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

- puedan inducir a confusión con señales reglamentarias de tráfico que impidan su visibilidad o produzcan deslumbramientos a los conductores de vehículos.
10. La persona natural o jurídica interesada en realizar un espectáculo privado o público en donde se exhiba publicidad visual de carácter comercial, deberá acreditar previamente el permiso expendido por Secretaria de Gobierno Municipal para tal fin. La secretaria de Gobierno, en coordinación de Justicia Municipal, serán los encargados de afectar la vigilancia y el control de dicha publicidad antes, durante y después del transcurso del evento.

67

Artículo 108. Lugares de Ubicación. Podrá colocarse publicidad exterior visual, previa autorización de la autoridad municipal competente, en todos los lugares del área urbana y rural del Municipio de Yaguará, salvo en los siguientes sitios:

- a. En las áreas que constituyan espacio público de conformidad con el Decreto 1504 de 1998, o en las normas que lo modifiquen, completamente o sustituyan, sin embargo podrá colocarse publicidad exterior visual previo cumplimiento de los requisitos establecidos en la normatividad vigente, en los recintos destinados a la presentación de espectáculos públicos, en los paraderos de los vehículos de transporte público y demás elementos del amoblamiento urbano.
- b. Dentro de los 200 metros de distancia de los bienes declarados monumentos nacionales y en las zonas históricas, áreas de patrimonio paisajístico, edificios o sedes de entidades públicas, o establecimientos de comercio, salvo que se trate de los avisos que indiquen el nombre de las entidades, establecimientos y lugares históricos, u de la publicidad exterior visual que de manera eventual anuncie obras de remoción o espectáculos públicos en estas áreas, siempre que cuenten con la debida autorización de la autoridad competente.
- c. En las zonas de protección ambiental, zonas verdes, árboles, arbustos, parques y similares o zonas de reservas naturales, hídricas y en aquellas zonas declaradas como de manejo y preservación ambiental, excepto las vallas o publicidad exterior visual de tipo institucional que informe sobre el cuidado de éstas, las cuales en todo caso deberán ser armónicas con el objeto de esta norma. Tampoco se podrá colocar publicidad exterior visual constituida de materiales combustibles en zonas forestales.
- d. En la propiedad privada sin el consentimiento del propietario o poseedor.
- e. En las áreas de actividad residencial, salvo que se trate de avisos de identificación de establecimientos comerciales y dotacionales, adosados a la pared, los cuales podrán tener iluminación, cuando por disposición de autoridad competente deban iluminar su aviso en horario nocturno.
- f. Sobre infraestructuras, tales como postes de apoyo a las redes eléctricas, telefónicas, puentes, torres eléctricas y estructuras de servicios públicos.
- g. En los pavimentos de las calzadas o aceras, en bordillos y en los terrenos adquiridos o cedidos para vías o espacios públicos así como tampoco en elementos sustentados o apoyados en árboles, farolas, semáforos y otras instalaciones de servicio público, salvo para actividades de carácter cultural, deportivo o institucional previa autorización de la Secretaria de Gobierno Municipal.

Capítulo 8 SISTEMA VIAL URBANO

Artículo 109. Sistema vial urbano El Sistema Vial Urbano es el instrumento de planificación que define de manera integral el ordenamiento del sistema vial, comprende todos los factores de estructuración de la red vial, su uso, las normativas de diseño, conformación de flujos y sentidos de acuerdo con las vías existentes y proyectadas, perfiles viales y jerarquización de vías y su influencia dentro del Municipio, así como la previsión de una adecuada señalización y semaforización, tránsito, zonas de parqueo, zonas de cargue y de descargue, programas de educación, proyectos a ejecutar y otros.

68

Está compuesto por el sistema vial arterial y la red vial local. Son las encargadas de dar soporte al flujo vehicular dentro del perímetro urbano. Articula la cabecera municipal con las vías regionales y departamentales.

Artículo 110. Objetivos del Sistema Vial.

- Definir las relaciones de accesibilidad y conectividad que permitan determinar el modelo de ocupación para el municipio a partir de los ejes viales propuestos.
- Establecer basados en el Inventario de la Red Vial básica-actual y su proceso de desarrollo hasta el año 2023.
- Encauzar las inversiones que se destinen para obras viales con el fin de garantizar la racionalización en el empleo de recursos.
- Separar los flujos de tránsito pesado para evitar la utilización de vías céntricas del perímetro urbano para tal fin.
- Clasificar las vías en forma tal que se dé prioridad a aquellas que se consideran deben soportar los mayores volúmenes de tránsito ocasionados por el transporte colectivo en su forma tradicional.
- Fijar para los espacios públicos destinados por su naturaleza a la circulación de automotores, bicicletas y personas, las pautas para su utilización.
- Definir para las vías nuevas la reserva de áreas, de acuerdo con las características geométricas y funcionales preestablecidas y permitir que la Oficina de Planeación Municipal adopte los mecanismos para su efectivo cumplimiento.
- Minimizar el Impacto Ambiental producido por la construcción y operación de las vías, al mismo tiempo que se mejora la calidad del espacio público.
- Aplicar el sistema de valorización para la realización de obras de interés público.
- Reducir el déficit de pavimentación, mediante la implementación del sistema de autogestión y administración directa.

Artículo 111. Tipos de Vías. La jerarquización de la red vial se define con base en las siguientes categorías, que corresponden a variaciones en el grado de actividad, en la diversidad de usos y en la importancia de las vías como ejes de intercomunicación. Entre ellas tenemos. (Ver Plano FU-06 Sistema Vial Urbano).

Vías Escénicas. Esta categoría corresponde a las vías vehiculares que bordean las zonas de conservación ambiental de las quebradas, separándolas de los predios privados que limitan con ellas y facilitando su apropiación colectiva como parte del equipamiento recreativo. El perfil de estas vías consta de una franja pública arborizada de 30 metros de ancho a lo largo de las quebradas, andenes de 1.2 metros, calzada de 7 metros y antejardín de 5.0 metros.

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

Arterial Principales. Es la vía que conforma el eje vial principal de acceso (carrera 8), el cual se caracteriza por poseer un gran tráfico vehicular, principalmente hacia la petrolera y los municipios del occidente.

Vías Vehiculares Principales. Son las vías que complementando a las anteriores conforman la red vial vehicular principal. Se caracterizan por su continuidad, por las actividades comerciales que albergan y/o por constituir recorridos que unen equipamientos comunitarios.

Vías Vehiculares Secundarias. En esta categoría se agrupan las vías que conforman la red vial de acceso a barrios.

Vías Vehiculares locales: En esta categoría se agrupan las vías de circulación cuadra a cuadra.

Vía Peatonal: Es un espacio especialmente designado en la vía pública para el cruce de los peatones. La senda peatonal es fácilmente reconocible porque es una columna relativamente ancha compuesta de líneas blancas horizontales por las cuales tienen autorizado el cruce las personas.

69

Artículo 112: Perfiles Viales (Ver Plano FU-06A y FU-06B Perfiles Viales)

Tabla No. 20. Perfiles Viales Urbanos del Municipio de Yaguará.

Perfil	Antejardín	Separador	Andén	Cicloruta	Césped	Calzada	Césped	Andén
Pv0	En ambos costados de 3.50 mts.	3.00 mts	2.00 mts	En un costado 2.00 mts	1.00 mts	(2) 8.00 mts	1.00 mts	1.00 mts
Pv 1	En ambos costados de 3.50 mts.	No aplica.	2.00 mts	No aplica	1.00 mts	8.00 mts	1.00 mts	2.00 mts
Pv 2	En ambos costados de 3.50 mts.	No aplica.	1.20 mts	No aplica	No aplica	7.00 mts	No aplica	1.20 mts
Pv 3	En ambos costados de 3.50 mts.	No aplica.	1.20 mts	No aplica	No aplica	6.00 mts	No aplica	1.20 mts
Vía peatonal								
Pv 4	En ambos costados de 3.50 mts.	No aplica.	1.00 mts	No aplica	1.00 mts	6.00 mts	1.00 mts	1.00 mts
Pv 5	En ambos costados de 3.50 mts.	No aplica.	1.00 mts	No aplica	1.00 mts	5.00 mts	1.00 mts	1.00 mts

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

Pvel 1	No aplica.	No aplica.	2.00 mts	No aplica	1.50 mts	10.00 mts	1.00 mts	3.00 mts
	Cuenta con una área comercial de 5.00 mts reglamentado por planeación municipal. Vía de 3 carriles, y una bahía de estacionamiento de 2.50 mts sobre el costado del malecón para generar estacionamientos en línea.							
Pvel 2	No aplica.	1.00 mts	1.00 mts	No aplica	1.20 mts	(2) 5.00 mts	1.00 mts	1.00 mts

Fuente: Equipo Técnico reformulación EOT 2013

Artículo 113. Estructura Vial (Ver Plano FU-04 Clasificación Vial)

Tabla No. 21. Clasificación Vial del Municipio de Yaguará

CLASIFICACION VIAL	PERFIL VIAL	GENERADORA	TRAMO	LONG (MI)
AMBIENTAL TURISTICA	PVE LUDICO 1	Carrera 1	ENTRE CALLES 3 Y 7	341,24
APOYO	PV 4	Carrera 2	ENTRE CALLE 2 Y Q. LA MOCHILA	524,36
APOYO	PV 2	Carrera 4	ENTRE CALLES 4 Y Q. LA MOCHILA	344,15
APOYO	PV 5	Carrera 11A	ENTRE CALLES 7 Y 9	146,62
APOYO	PV 5	Calle 2SUR	ENTRE CALLES 5 Y 6	118,45
APOYO	PV 5	Calle 2	ENTRE CARRERA S 2 Y 9	704,42
APOYO	PV 5	Calle 5B	ENTRE CARRERAS 14 Y QUEBRADA LA MOCHILA	429,62
APOYO	PV 5	Calle 5	ENTRE CARRERA 15 Y CALLE 5 B	555,93
APOYO	PV 5	Calle 5B	ENTRE CALLES 5C Y 6	414,84
APOYO	PV 5	Calle 6	ENTRE CARRERA 8 Y CARRERA 1	756,62
APOYO	PV 5	Calle 7B	ENTRE CARRERA 9B Y 9A	44,09
APOYO	PV 5	Calle 7	ENTRE CARRERA 12 Y 9B	229,53
APOYO	PV 4	Calle 7B	ENTRE CARRERA 12 Y 9B	199,91
APOYO	PV 5	Calle 9	ENTRE CARRERA 11A Y 7	498,59
APOYO	PV 5	Calle 5B	ENTRE CARRERA 9 Y CALLE 6	389,29

Carrera 4 No 3 – 91 Piso 2° Edificio Alcaldía Municipal Teléfono- Fax: 8383664 - 8383066 ext. 15
Correo: concejo@yaguara-huila.gov.co

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

APOYO	PV 5	Calle 4	ENTRE CARRERA 9 Y 6	301,86
APOYO	PV 2	Carrera 4	ENTRE CALLES 1 Y 3	214,90
APOYO	PV 3	Carrera 3	ENTRE CALLES 1 Y 3	214,20
APOYO	PVE LUDICO 2	Carrera 5	ENTRE CALLE 2 SUR Y 3	246,31
APOYO	PV 3	Carrera 5	ENTRE CALLES 3 Y 6	249,98
ESTRUCTU RANTE	PV 3	Carrera 3	ENTRE CALLES 4 Y 7A	242,24
ESTRUCTU RANTE	PV 1	Carrera 6	ENTRE EL RIO YAGUARA Y CALLE 5	490,31
ESTRUCTU RANTE	PV 1	Calle 3	ENTRE CARRERAS 1 Y PERIMETRO URBANO	1.225,83
ESTRUCTU RANTE	PV 1	Calle 4	ENTRE CARRERAS 1 Y 6	516,18
ESTRUCTU RANTE	PV 1	Calle 7	ENTRE CARRERA 4 Y CARRERA 1	365,82
ESTRUCTU RANTE	PV 1	Carrera 8	ENTRE CALLES 3 Y PERIMETRO URBANO	966,63
ESTRUCTU RANTE	PVE LUDICO 2	Carrera 3	ENTRE CALLES 3 Y 4	107,91
LOCAL	PV 3	Carrera 5	ENTRE CALLES 3 Y 6	249,98
LOCAL	PV 5	Carrera 6	ENTRE CALLES 5 Y 8	307,73
LOCAL	PV 3	Carrera 7	ENTRE CALLE 2 SUR Y CALLE 9	802,08
LOCAL	PV 5	Carrera 7B	ENTRE CALLES 6A - 8	118,60
LOCAL	PV 5	Carrera 7C	ENTRE CALLES 7 Y 9	124,75
LOCAL	PV 5	Carrera 9	ENTRE CALLE 8 Y 11	125,24
LOCAL	PV 5	Carrera 10	ENTRE CALLE 1 Y 2 SUR	39,02
LOCAL	PV 5	Carrera 6A	VIA INTERNA DE MANZANA	38,00
LOCAL	PV 5	Carrera 9	PERIMETRO URBANO Y CALLE 5	445,15
LOCAL	PV 5	Carrera 9A	ENTRE CALLES 5E Y 6A	65,29
LOCAL	PV 5	Carrera 9	CALLES 5C Y 6A	126,88
LOCAL	PV 5	Carrera 8A	ENTRE CALLES 5C Y 6A	125,48

Carrera 4 No 3 – 91 Piso 2° Edificio Alcaldía Municipal Teléfono- Fax: 8383664 - 8383066 ext. 15

Correo: concejo@yaguara-huila.gov.co

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

LOCAL	PV 5	Carrera 9A	ENTRE CALLES 4 Y 5	41,00
LOCAL	PV 5	Carrera 10	ENTRE CALLES 4 Y 5B	101,82
LOCAL	PV 5	Carrera 10B	ENTRE CALLES 4 Y 5B	102,81
LOCAL	PV 5	Carrera 11	ENTRE CALLES 4 Y 5B	104,65
LOCAL	PV 5	Carrera 11A	ENTRE CALLES 5 Y 5B	71,25
LOCAL	PV 5	Carrera 12	ENTRE CALLES 4 Y 5B	115,49
LOCAL	PV 5	Carrera 13	ENTRE CALLES 4 Y 7	177,61
LOCAL	PV 5	Carrera 14	ENTRE CALLES 4 Y 7	179,12
LOCAL	PV 5	Carrera 15	ENTRE CALLES 4 Y 5A	84,63
LOCAL	PV 5	Carrera 11	ENTRE CALLES 7 Y 9	196,00
LOCAL	PV 5	Carrera 10A	ENTRE CALLES 7 Y 9	202,05
LOCAL	PV 5	Carrera 10	ENTRE CALLES 7B Y 9	164,12
LOCAL	PV 5	Carrera 9B	ENTRE CALLES 7B Y 9	169,38
LOCAL	PV 5	Carrera 12	ENTRE CALLES 7 Y 7B	42,15
LOCAL	PV 5	Calle 1	ENTRE CARRERA 3 Y 10	739,06
LOCAL	PV 5	Calle 2SUR	ENTRE CARRERAS 1 Y 10	125,24
LOCAL	PV 5	Calle 1A	ENTRE CARRERAS 8 Y 9A	149,88
LOCAL	PV 5	Calle 2A	ENTRE CARRERAS 8 Y 9	92,54
LOCAL	PV 5	Calle 3A	VIA INTERNA	68,16
LOCAL	PV 5	Calle 4	ENTRE CARRERAS 15 Y 9	547,57
LOCAL	PV 5	Calle 5A	ENTRE CARRERAS 15 Y 12	270,48
LOCAL	PV 5	Calle 5C	ENTRE CARRERAS 10 Y	32,37
LOCAL	PV 5	Calle 5E	ENTRE CAARERA 9A Y 8A	67,80
LOCAL	PV 5	Calle 6A	ENTRE CARRERA 8A Y 9A	73,03

Carrera 4 No 3 – 91 Piso 2° Edificio Alcaldía Municipal Teléfono- Fax; 8383664 - 8383066 ext. 15

Correo: concejo@yaguara-huila.gov.co

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

LOCAL	PV 5	Calle 5C	ENTRE CARRERA 9 Y 8	86,42
LOCAL	PV 5	Carrera 7C	ENTRE CALLE 5D Y 5E	38,23
LOCAL	PV 5	Carrera 5C	ENTRE CARRERA 8 Y CALLE 7	95,20
LOCAL	PV 5	Carrera 6A	ENTRE CALLE 5 B Y INTERIOR DE MANZANA	23,90
LOCAL	PV 5	Calle 5	ENTRE CARRERA 1 Y 7	601,06
LOCAL	PV 5	Carrera 6A	ENTRE CALLE 5 E INTERIOR DE MANZANA	38,07
LOCAL	PV 5	Calle 5	ENTRE CARRERA 8 E INTERIOR DE MANZANA	121,48
LOCAL	PV 5	Carrera 7B	ENTRE CALLE 4 Y 5B	65,32
LOCAL	PV 5	Carrera 7C	ENTERIOR DE MANZANA	32,47
LOCAL	PV 5	Calle 8	ENTRE CARRERA 8 Y 9B	120,14
LOCAL	PV 5	Calle7A	ENTRE CARRERA 3 E INTERIOR DE MANZANA	51,80
LOCAL	PV 5	Calle 6A	ENTRE CARRERA 7C Y 7B	34,28
LOCAL	PV 5	Calle 6A	DE ACCESO A INTERIOR DE MANZANA	49,93
LOCAL	PV 4	Calle 7	ENTRE CARRERA 8 Y CARRERA 6	228,52
LOCAL	PV 5	Calle7A	ENTRE CARRERA 7C Y 7B	56,74
LOCAL	PV 5	Calle 8	ENTRE CARRERA 8 Y 6	255,85
LOCAL	PV 5	Calle 10	ENTRE PERIMETRO URBANO E INTERIOR DE MANZANA	104,18
LOCAL	PV 5	Calle 11	ENTRE CARRERA 9 Y 8	53,15
LOCAL	PV 5	Calle 7	ENTRE CARRERA 14 Y 13	98,85
LOCAL	PV 5	Carrera 7C	ENTRE CALLES 6A Y 7	48,39
LOCAL	PV 5	Carrera 9A	ENTRE CALLE 2 SUR Y PERIMETRO URBANO	41,39
LOCAL	PV 5	Calle 2	ENTRE CARRERA 9 Y HOGAR GERIATRICO	147,80
LOCAL	PV 5	Carrera 10	ENTRE CALLE 5B Y QUEBRADA LA MOCHILA	16,93
LOCAL	PV 5	VIA INTERNA	ENTRE CALLE 8 Y VIA INTERNA	32,03

Carrera 4 No 3 – 91 Piso 2° Edificio Alcaldía Municipal Teléfono- Fax: 8383664 - 8383066 ext. 15
Correo: concejo@yaguara-huila.gov.co

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

LOCAL	PV 5	Calle5B	ENTRE CARRERA 7C Y 7	62,82
LOCAL	PV 5	Carrera 7C	ENTRE CALLES 5B Y 5C	54,86
LOCAL	PV 5	Carrera 8	ENTRE CALLES 1 Y 2	196,45
LOCAL	PVE	Calle 7	MUELLE A EMBALSE DE BETANIA	365,82
LOCAL	PV 1	Calle 7	ENTRE CARRERA 4 Y CARRERA 1	365,82
LOCAL	PV 1	Carrera 6	ENTRE EL RIO YAGUARA Y CALLE 5	490,31
LOCAL	PV 3	Carrera 3	ENTRE CALLES 4 Y 7A	242,24
LOCAL	PV 5	Carrera 6	ENTRE CALLES 5 Y 8	307,73
LOCAL	PV 5	Calle 9	ENTRE CARRERA 11A Y 7	498,59
LOCAL	PV 5	Calle 4	ENTRE CARRERA 9 Y 6	301,86
LOCAL	PV 4	Carrera 2	ENTRE CALLE 2 Y Q. LA MOCHILA	524,36
LOCAL	PV 5	Calle 2	ENTRE CARRERA S 2 Y 9	704,42
PEATONAL	PVE LUDICO 3	Carrera 4	ENTRE CALLE 3 Y 4	106,60

Fuente: Equipo Técnico Reformulación E.O.T. 2013

VE: Vía Escénica

V2: Arteria Secundaria

V4: Peatonal

V1: Arteria Básica

V3: Local

Artículo 114. Zonas de reserva para constitución de futuras afectaciones en terrenos destinados a vías. Son franjas de terreno o inmuebles, necesarios para la futura construcción o ampliación de vías públicas y que serán tenidas en cuenta para definir afectaciones en predios que soliciten licencia de urbanización o de construcción.

El establecimiento y demarcación de las zonas de reserva vial tiene además por objeto prever el espacio público vial del municipio, con miras a su paulatina consolidación, se debe difundir suficientemente e informar a la ciudadanía sobre la política vial definida para el municipio.

Son zonas de reserva vial, la totalidad de las áreas requeridas para la ejecución del sistema vial arterial y sus anexidades, así como las áreas que la Secretaria de Planeación Municipal o quien haga sus veces determine como prioritarias dentro de las futuras redes locales para su adecuada accesibilidad.

Las áreas requeridas para las intersecciones viales forman parte del sistema vial local y se exigirá la construcción de ochavas, que es la esquina recortada de una manzana o de una edificación esquinera con el fin de brindar visibilidad peatonal y vehicular.

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

En lo referente a las pendientes viales, los trazados viales en terrenos ondulados deben ser trazados con un ángulo de 45 grados respecto a la perpendicularidad del sentido de la pendiente para no exceder el rango del 12 al 25%.

La Secretaria de Planeación Municipal o quien haga sus veces definirá y concertará la proporción mínima de vías vehiculares dentro del sistema vial local, teniendo como norma de diseño una distancia aproximada de 100 metros entre ellas para el área urbana y de 300 metros para el área suburbana.

Se adoptará como sistema vial general, el trazado, la clasificación, especificaciones y función de las vías, conforme a los estudios y proyectos que se encuentran en la Secretaria de Planeación Municipal la cual suministrará la información a las personas naturales o jurídicas interesadas.

Corresponde a la Secretaria de Planeación Municipal o quien haga sus veces definir en detalle las zonas de reserva vial, ordenar y aprobar su demarcación sobre el terreno cuando juzgue conveniente, de conformidad con los planos aprobados y adoptados por el EOT.

Artículo 115. Modificación en proyectos de la red vial. La Secretaria de Planeación Municipal o quien haga sus veces estudiará y decidirá el uso de los terrenos que hayan sido afectados por trazado de vías adoptadas en el EOT, que requieran variaciones en los proyectos definitivos.

Sistemas vehiculares nuevos. Todo terreno a urbanizar debe prever un sistema vehicular de uso público, así:

- a. Que constituya una malla vial vehicular continua, conectada y dependiente de la malla urbana existente y con el sistema vial urbano y con los desarrollos aledaños.
- b. Que todo desarrollo disponga de vías de penetración adecuadas para el tránsito automotor.
- c. En caso de urbanizaciones o agrupaciones de vivienda en el área urbana las vías públicas no podrán tener cerramientos o puertas que impidan el libre tránsito a cualquier ciudadano.

Dimensiones de las Zonas de Reserva para Glorieta. Para el desarrollo de los proyectos de intersecciones con solución de glorieta, deberá reservarse un área circular de 50 metros de radio, área que deberá ser restringida para cualquier tipo de edificación. La isla central tendrá un radio mínimo de 20 metros.

Los accesos correspondientes deberán tener un retroceso de 25 metros a partir del borde del área circular de diseño de la glorieta, para permitir solución de isletas, zonas de entrecruzamiento y carriles de distribución de tráfico.

Criterios para Adecuación Vial. En la formulación del Plan vial se incluye la adecuación de vías en diferentes categorías de acuerdo con su clasificación o jerarquización.

La adecuación de la vía puede incluir la construcción, ampliación y rectificación de calzada, recuperación de pavimentos existentes, construcción de red de servicios, construcción y recuperación de andenes y sardineles.

Área aferente a las Intersecciones Viales. Hasta la definición técnica del área a ocupar por las intersecciones viales, se establece una afectación con radio de 100 mts, a partir del centro de la intersección para los perfiles viales especiales, para el perfil V1 80 mts, y para el perfil V2 40 mts.

Glorietas. Son soluciones viales que permiten armonizar la movilidad en el tránsito de los diferentes modos de transporte, mejorando la seguridad vial en los cruces e intersecciones. Como complemento para el óptimo funcionamiento del sistema vial. Las glorietas deberán de tener como mínimo 30 Mts lineales de radio contribuyendo a la movilidad vial de la ciudad previendo los ejes de la viales.

Artículo 116. Normas mínima para el diseño de circulaciones vehiculares. Los separadores que se diseñen a partir de la vigencia del acuerdo que adopte el EOT deben ajustarse a las tipologías y normas de construcción definidas por la Secretaria de Planeación. No se permitirá en ningún caso la prolongación de los andenes con rampas que invadan la calzada.

76

Normas mínimas para el diseño de separadores. Los separadores que se diseñen cumplirán con las siguientes características mínimas:

- a. Deberá adecuarse con rampas para permitir el cruce peatonal y silla de ruedas. No debe contener elementos fijos, anclados o contruidos diferentes al amueblamiento urbano permitido que sobresalgan de su superficie e impidan la libre circulación.
- b. La altura mínima de los sardineles será de 0.20 mts salvo en zonas donde se soporte mediante estudios técnicos.

Artículo 117. Puentes Peatonales. La Secretaria de Planeación Municipal definirá los sitios de ubicación de los puentes peatonales teniendo en cuenta que tanto la plataforma como las escaleras de acceso deberán apoyarse necesariamente sobre terrenos de propiedad del Municipio, o que sean donados para tal fin por personas jurídicas o naturales.

Los sistemas constructivos y los materiales se seleccionarán de manera que no se obstaculice la normal circulación vehicular durante la construcción de los puentes peatonales. Así mismo, las escaleras o rampas de acceso cumplirán con las normas generales de seguridad colectiva.

La construcción de los puentes peatonales deberá contar con la interventoría de la Secretaria de Planeación Municipal. Todo puente peatonal localizado sobre cualquier vía de los sistemas viales del área urbana, tendrá un gálibo o altura libre no menor de cuatro con cincuenta metros (4.50 mts). Para los puentes peatonales sobre ríos, quebradas y canales, el gálibo dependerá del nivel de aguas máximas, del cauce y del diseño específico.

Características mínimas de los puentes peatonales. Los puentes peatonales que se diseñen cumplirán con las siguientes características mínimas:

- a. Deberá ajustarse a las tipologías y normas de construcción definidas por la Secretaria de Planeación y Obras Públicas, el diseño incluirá el del espacio público anexo, definido como un área de 30.00 Mts a la redonda de cada costado del puente y deberá contemplar el espacio mínimo necesario para el desarrollo de escaleras, rampas, ascensores, amueblamiento urbano complementario y arborización.

- b. Las plataformas, rampas o escaleras se localizaran en terrenos de propiedad pública o cedidos al municipio para el efecto y no podrán ocupar andenes ni obstaculizar la libre circulación peatonal o vehicular.
- c. Deberá garantizar su utilización de rampas o ascensores que cumplan con las condiciones mínimas determinadas para el efecto.

Barreras de Orientación Peatonal. La Secretaria de Planeación Municipal podrá exigir la dotación de barreras para protección u orientación de peatones cuando por las condiciones topográficas o de desnivel se requiera. La ubicación e instalación de las barreras de orientación peatonal serán definidas en cada caso por la Secretaria de Planeación sujeta a las siguientes especificaciones generales:

77

- a. Marco en tubería galvanizada, con un mínimo de dos (2) pulgadas de diámetro y altura de 0.90 metros.
- b. Tablero en lámina galvanizada calibre veinte (20), que cubra el espacio vacío, con altura máxima de 0.77 metros y 0.20 metros de altura respecto del piso acabado del andén.
- c. Anclaje no inferior a 0.40 metros de profundidad.
- d. Módulos de tres (3) metros con para el intermedio de tubería de la misma especificación establecida en el presente artículo.
- e. Cuando la ejecución de las barreras de orientación peatonal esté a cargo de personas o entidades diferentes del Municipio, en los tableros de las barreras se admitirá con avisos publicitarios la inclusión de los nombres o razón social de los patrocinadores con sus siglas o logotipo, siempre que cada aviso o logotipo no ocupe más de la tercera parte de la superficie total de cada tablero colocado. Las dos terceras partes restantes podrán dedicarse a mensajes cívicos o culturales, o permanecer libres de inscripciones.

Propuesta de la red de vías peatonales en ejes paisajísticos lúdicos. La propuesta está encaminada a facilitarle al peatón el desplazamiento básicamente sobre el centro de la ciudad y zonas específicas de apoyo a zonas culturales institucionales y turísticas, convirtiéndose en los elementos naturales articuladores de los parques de ciudad u zonales, además le permite el desplazamiento del peatón para tomar su ruta de transporte sobre las vías arterias.

Mejoramiento de Vías Peatonales existentes. El proceso de mejoramiento de vías peatonales se enfoca en la ampliación de sus andenes. El andén hoy por hoy, se considera como el escenario del discurrir de la vida urbana, ya que requiere ciertas condiciones mínimas tales como la continuidad en su superficie y la presencia de un adecuado amueblamiento, factores ambos que facilitan la actividad y vitalizan el uso de la ciudad.

Artículo 118. Los senderos. Los senderos son aquellos que nos permiten garantizar la integración de los elementos de la malla verde a su área de influencia urbana. El programa se dirige principalmente al tratamiento de los bordes, conformación de parques lineales de ronda y de canales.

Normas mínimas para el diseño de circulaciones peatonales. Las circulaciones peatonales (andenes) que se diseñan cumplirán con las siguientes características mínimas:

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

- a. Deberá contemplar una franja de circulación y una de amueblamiento urbano diferenciado con texturas de piso construidas en materiales antideslizantes aun en condiciones de humedad y que permitan su identificación a personas con ilimitaciones visuales.
- b. Deberán proveerse de rampas para el acceso de discapacitados a los cruces peatonales (cebras).
- c. Su superficie debe ser continua. Cuando por condiciones topográficas deban salvarse diferencias de nivel longitudinal, la solución contemplara escalera y rampa que permita la circulación de persona en silla de ruedas.
- d. El andén no debe presentar en ningún caso, rampas y/o escaleras construidas como acceso a predios privados.
- e. Cuando el andén existente no admita la solución de escala y rampa, primara la rampa, si la pendiente de la circulación es adecuada para la circulación de persona en silla de ruedas.
- f. No debe contener elementos fijos o móviles, anclados o contruidos diferentes al amueblamiento urbano permitido, que sobresalgan de su superficie e impidan la libre circulación peatonal.

78

Artículo 119. Ciclorutas. La incorporación de la bicicleta como modo alternativo de transporte no contaminante, mediante el mejoramiento y acondicionamiento de la infraestructura vial para la generación de carriles exclusivos para la bicicleta en adecuadas condiciones de seguridad y confort con accesibilidad y conexión entre las principales zonas de la ciudad.

Las ciclorutas están conformadas por una red ambiental y recreativa en distintos puntos de la ciudad que para su funcionalidad se definen los anillos integrados que hacen parte del sistema de ciclo rutas convirtiéndose en ejes primarios que articulan la ciudad con todos los parques de ciudad.

Normas Técnicas para Ciclorutas. Las Ciclorutas que se diseñen deberán ajustarse a las tipologías y normas de construcción definidas por la Secretaria de Planeación, determinándose un ancho mínimo de 2.00 metros salvo aquellas que por estudio técnico se adecuen y pueden localizarse con las rondas hídricas de Ríos y quebradas y dentro del perfil de vías urbanas y rurales. Todas las nuevas vías arteriales deberán incluir ciclo rutas dentro de su diseño.

Artículo 120. Desarrollo de la Red Vial. El trazado vial como elemento condensador del espacio público, se ha configurado con base en la red existente, articulando sectores y dándole una mejor accesibilidad a los equipamientos comunitarios.

Se proponen dos (2) vías que circunscriben el tejido urbano y a la vez se acude con mayor facilidad al área del puerto, estas vías complementan el aspecto turístico, dándole un valor paisajístico; constituyéndose de esta forma el anillo vial perimetral.

El eje vial de la carrera 8ª se propone continuarlo atravesando la quebrada Agua Dulce hasta conectarse directamente al eje vial que conduce al municipio de Iquira. También se propone prolongar la carrera 10ª entre calles 1ª y 9ª.

De igual forma es indispensable la señalización vial en el casco urbano, de tal forma que facilite a los visitantes la ubicación de los sitios de interés turístico del municipio. Como también el mejoramiento de las vías empedradas y en concreto, y la pavimentación de las

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

vías restantes (Calle 1ª entre Kra 3ª y 5ª, Calle 2ª entre Kra 2ª y 3ª, Kra 2ª entre calles 2ª y 3ª, Kra 4ª entre Calles. 1ª y 2ª, Kra 4ª entre Calle. 6ª y la quebrada La Mochila).

Construcción vía de tránsito pesado como vía alterna la cual quedara establecida según el resultado de los estudios y diseños.

Construcción del paseo peatonal sobre el margen izquierdo de la vía Yaguara Iquira desde el perímetro urbano hasta el cementerio.

79

Capítulo 9

SISTEMA MUNICIPAL DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

Artículo 121. Equipamientos colectivos. Los equipamientos están constituidos por las plazas de mercado, mataderos, cementerios, templos, estaciones de bomberos y organismos de socorro. Para su adecuada prestación requieren de una evaluación y proyección con funcionalidad espacial, con el fin de alcanzar cobertura geográfica y/o poblacional total, y con la mejor calidad posible. (Ver Plano FU-09 Espacio Público y Equipamientos)

Tabla No.22. Equipamientos Urbanos Municipio de Yaguará.

CLASIFICACIÓN	TIPO	NOMBRE Y/O IDENTIFICACION	Área (M²)	%
Equipamiento Social	Educativo	Colegio Nocturno Perdomo Trujillo	2.580,84	2,59
Equipamiento Social	Educativo	Colegio Ángel María Paredes	544,82	0,55
Equipamiento Social	Educativo	Escuela Santa Ana	2.340,97	2,35
Equipamiento Social	Recreacional Pasivo	Parque Central	7.175,45	7,20
Equipamiento Social	Educativo	Escuela Francisco Gómez Quintero	3.089,59	3,10
Equipamiento Social	Educativo	Centro de Bienestar del Anciano	283,95	0,28
Equipamiento Social	Recreacional Activo	Polideportivo Barrio Las Acacias	1.672,98	1,68
Equipamiento Social	Educativo	Colegio Ana Elisa Cuenca Lara	19.770,39	19,84
Equipamiento Social	Recreacional Activo	Polideportivo Barrio Ricaurte	365,36	0,37
Equipamiento Social	Recreacional Activo	Polideportivo Barrio Tumguragua	1.020,39	1,02
Equipamiento Social	Recreacional Activo	Villa Olímpica	16.461,07	16,52
Equipamiento Social	Asistencia Social	Hogar de Bienestar Mis Pitufos	111,64	0,11
Equipamiento Social	Salud	Hospital Yaguará Laura Perdomo	9.746,05	9,78
Equipamiento Social	Recreacional Activo	Polideportivo Barrio Los Samanes	1.412,40	1,42

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

CLASIFICACIÓN	TIPO	NOMBRE Y/O IDENTIFICACION	Área (M ²)	%
Equipamiento Social	Recreacional Pasivo	Parque Santa Bárbara	1.990,20	2,00
Equipamiento Social	Recreacional Activo	Centro Recreacional Piscipark	10.509,74	10,55
Equipamiento Social	Recreacional Pasivo	Parque	373,71	0,37
Equipamiento Social	Recreacional Activo	Parque infantil	233,80	0,23
Equipamiento Social	Asistencia Social	Droguería Esperanza	266,22	0,27
Equipamiento Social	Salud	Antiguo Hospital	560,23	0,56
Equipamiento Social	Recreacional Activo	Polideportivo Barrio Las Villas	990,63	0,99
Equipamiento Social	Recreacional Activo	Polideportivo	1.481,37	1,49
Equipamiento Social	Educativo	Centro de recursos educativos	694,35	0,70
Equipamiento Básico Comunitario	Cultural	Edificio de la Cultura	151,63	0,15
Equipamiento Básico Comunitario	Culto	Iglesia Santa Ana	1.166,48	1,17
Equipamiento Básico Comunitario	Asistencia Social	Hogar Infantil Yaguará	1.076,16	1,08
Equipamiento Básico Comunitario	Culto	Iglesia Pentecostal Unida de Colombia	259,71	0,26
Equipamiento Básico Comunitario	Culto	Casa Cural	1.114,57	1,12
Equipamiento Básico Comunitario	Asistencia Social	Hogar Geriátrico	1.011,59	1,02
Equipamiento Básico Comunitario	Culto	Evangélica	170,63	0,17
Equipamiento Básico Comunitario	Asistencia Social	Salón comunal	827,05	0,83
Equipamiento de Infraestructura	Sanitario	Planta de Tratamiento de Aguas Residuales	3.443,30	3,46
Equipamiento de Infraestructura	Combustibles	Estación de Servicio Terpel	708,96	0,71

Municipio de Yaguará – Huila
Nít. 800.097.180-6
Concejo

CLASIFICACIÓN	TIPO	NOMBRE Y/O IDENTIFICACIÓN	Área (M²)	%
Equipamiento de Infraestructura	Almacenamiento y Distribución	Alcanos Bodega y oficinas	907,66	0,91
Equipamiento de Infraestructura	Almacenamiento y Distribución	Estación eléctrica	619,59	0,62
Equipamiento de Infraestructura	Para Servicios Públicos	Telecom	337,55	0,34
Equipamiento de Infraestructura	Sanitario	Planta de Tratamiento de Aguas Residuales	1.579,65	1,59
Equipamiento de Seguridad y Convivencia	Administración de Justicia	Estación de Policía	386,05	0,39
Equipamiento Institucional	Oficinas Publicas	Fiscalía General De La Nación	479,03	0,48
Equipamiento Institucional	Oficinas Publicas	Notaria Única	505,80	0,51
Equipamiento Institucional	Oficinas Publicas	Asociación Municipal de Usuarios Campesinos de Yagua*	462,64	0,46
Equipamiento Institucional	Oficinas Publicas	Palacio Municipal	774,51	0,78
TOTAL			99.658,71	100

Fuente: Equipo Técnico Reformulación EOT 2013

Artículo 122. Equipamientos comunitarios. La estructura urbana articulada con base en el carácter de las vías y en las actividades que albergan se complementa con la localización específica de los equipamientos y con sus esquemas de utilización.

Las acciones previstas para cubrir los déficits detectados en el diagnóstico, son función fundamental de la Administración Municipal, en coordinación con entidades de orden departamental y nacional, y constituyen mecanismos básicos para controlar el proceso de estructuración del municipio.

En el programa de desarrollo de equipamientos comunitarios se definen las acciones necesarias para cubrir los déficits detectados en el diagnóstico para los diferentes servicios.

Artículo 123. Educación. Según las proyecciones de población realizadas en el presente estudio, para el año 2011 no se requerirán construir nuevas instalaciones, pues las actuales pueden absorber el crecimiento de la demanda. Se recomienda ampliar la capacidad actual de alumnos/aula y adoptar si fuere el caso la doble jornada.

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

Tabla No.23. Equipamiento Educación Zona Urbana

AMELIA PERDOMO DE GARCIA	Preescolar, Primaria y Secundaria
ANGEL MARIA PAREDES	Primaria
ANA ELISA CUENCA LARA	Secundaria
FERNANDO MONJE CASANOVA	Primaria
SANTA ANA	Primaria

82

Fuente: Equipo Técnico EOT 2013

Artículo 124. Recreación. Para la estimación del déficit de áreas recreativas se utilizaron estándares que consideran requerimientos diferentes para los distintos grupos de edad, como se explica a continuación:

- Para parques infantiles que incluyen dotaciones mecánicas columpios y similares, zonas de arena y prado para juegos, 0.5 m² por niño entre 0 y 12 años.
- Para zonas de paseo arborizadas y áreas de protección ambiental, un mínimo de 2.5 m² por habitantes.
- Para canchas deportivas, 1.0 m² por habitante.

Artículo 125. Abastecimiento. La plaza de mercado a pesar de contar con una buena infraestructura, se encuentra subutilizada, pues la comercialización de productos es muy escasa; por tanto se propone la adecuación de esta en un centro comercial turístico, donde se podrían encontrar todo tipo de productos típicos del municipio, como quesillos, bizcochos, artesanías, etc.. En consecuencia la acción propuesta en relación con los de servicios de abastecimiento, es la implementación de un mercado campesino los fines de semana, localizado en áreas libres bajo carpas, para tan fin se podrán adecuar las antiguas instalaciones del matadero municipal.

El matadero municipal actual, requiere la adecuación y mantenimiento, de tal forma que este se consolide exclusivamente como un verdadero pabellón de ventas de carnes, ya que el sacrificio de animales se realizará en el nuevo matadero, el cual requiere de su terminación y dotación.

Capítulo 10

VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Artículo 126. Sistema municipal de vivienda de interés social. Los programas de vivienda de interés social estarán encaminados a la construcción y mejoramiento de vivienda en coordinación con el gobierno nacional y departamental. Los programas de vivienda de interés social se localizarán en las zonas de expansión urbana. Los actuales programas de vivienda de interés social se declaran como proyectos de desarrollo y construcción prioritaria. (Ver Plano FU-13 VIS-VIP Lotes de Interés Prioritario)

Para el cumplimiento de los porcentajes de suelo destinado a programas de Vivienda de Interés Social para predios sujetos a los tratamientos urbanísticos de desarrollo y renovación urbana se tiene en cuenta lo establecido en el decreto nacional 75 de 2013 o en las normas que lo sustituyan o complementen.

Carrera 4 No 3 – 91 Piso 2° Edificio Alcaldía Municipal Teléfono- Fax: 8383664 - 8383066 ext. 15

Correo: concejo@yaguara-huila.gov.co

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

Los porcentajes de suelo calculado sobre área útil que se destinarán al desarrollo de programas de Vivienda de Interés Social (VIS) o Vivienda de Interés Prioritario (VIP), para la urbanización de predios mediante la figura de plan parcial.

Los porcentajes mínimos de suelo, que se destinarán al desarrollo de programas de vivienda de interés social o de interés prioritario, no serán exigibles, cuando se trate de suelos destinados a usos industriales, dotacionales, o institucionales o cuando los predios estén cobijados por un tratamiento distinto al tratamiento urbanístico de desarrollo. Esta excepción sólo será aplicable a aquellas áreas sobre las que se concreten tales usos.

83

Para el cumplimiento de la obligación establecida en el presente Acuerdo, el propietario y/o urbanizador podrá optar por una de las siguientes alternativas:

1. En el mismo proyecto.
2. Mediante el traslado a otros proyectos del mismo urbanizador, localizados en cualquier parte del área urbana o de expansión urbana del Municipio.
3. En proyectos que adelante el Municipio u otra entidad pública, que desarrolle programas y proyectos VIS y/o VIP.

La Administración Municipal de Yaguará, realizará un programa consistente en la construcción de nuevas soluciones de vivienda urbana, buscando proporcionar habitación propia de interés social a las familias escasos recursos económicos.

Para el efecto será la oficina de Planeación Municipal quién determine al urbanizador lo relacionado con localización del área que ocupará el equipamiento comunitario y el tipo de servicio que requiere la zona.

El área a ocupar con el equipamiento comunitario no debe sobrepasar el 20% del total del área cedida como zona verde de la urbanización.

Con el fin de garantizar áreas de reserva destinadas al abastecimiento local u otros servicios básicos, el urbanizador planteará un área equivalente como mínimo al 1% del área útil del programa, para su posterior venta.

Para el desarrollo definitivo de estas áreas de reserva se deberá prever, como mínimo, un (1) parqueadero por cada cuarenta y cinco metros cuadrados (45 m²) de área útil de construcción. La altura máxima en la presente área de actividad será de dos (2) pisos.

Los sistemas de urbanización que se pueden desarrollar en las áreas de Vivienda de Interés Social son:

- i. Sistema de Urbanización de loteo individual.
- ii. Sistema de Urbanización de loteo individual con unidad básica.
- iii. Sistema de Urbanización de conjunto de vivienda en loteo individual.
- iv. Sistema de Urbanización de conjunto vertical.

Artículo 127. Mejoramiento de vivienda. Este programa se desarrolla con el objeto de apoyar la rehabilitación de sectores de la localidad que presentan especiales condiciones de deterioro o precariedad de la vivienda. El desarrollo del programa implica la participación de diversas entidades de orden departamental y nacional, y su implementación generará beneficios en lo físico, en lo económico y en lo social, pues redundará en una elevación significativa del nivel de vida de la población y de la calidad del medio ambiente urbano.

Municipio de Yaguará – Huila

Nít. 800.097.180-6

Concejo

El programa de mejoramiento de vivienda canalizará su desarrollo a través de dos (2) actividades específicas:

- a. Crédito para mejoramiento de vivienda.
- b. Asistencia técnica a beneficiarios.

Artículo 128. Crédito para Mejoramiento de Vivienda. Este programa se deberá estructurar por medio del Fondo de Vivienda Municipal, con la participación de las diversas entidades vinculadas al sector vivienda en el mediano plazo. Al efecto se recomienda la cooperación el Banco Agrario, Ministerio de Vivienda y todas las demás entidades en capacidad de suministrar crédito de vivienda subsidiado con destino a la población de menores recursos.

Los recursos financieros obtenidos de las instituciones mencionadas deberán ser canalizados a través de préstamos a propietarios de bajos recursos, con el fin de ser invertidos en el mejoramiento de las condiciones básicas de sus viviendas. Preferencialmente estos créditos deberán realizarse en coordinación con el programa de asistencia técnica.

Artículo 129. Asistencia Técnica a Beneficiarios. Este programa se estructura con el objeto de lograr una eficiente y racional utilización de los recursos para mejoramiento de vivienda. El programa estará a cargo de la Secretaría de Planeación Municipal, con las siguientes funciones específicas:

- Visitar las viviendas de los solicitantes.
- Recomendar, previa discusión con el interesado, las obras de mejoramiento básico requeridas, y una posible secuencia de realización por etapas si fuere el caso.
- Supervisar la ejecución de las obras recomendadas y el adecuado uso del crédito y/o de los materiales básicos.

Capítulo 11 USOS DEL SUELO

Artículo 130. Usos del suelo urbano. Por uso del suelo se entiende la condición favorable o no de desarrollar una actividad socioeconómica en un suelo determinado. Los Usos urbanos son aquellos que requieren de una infraestructura urbana, lograda a través de los debidos procesos de urbanización, que le sirven de soporte físico. El uso es la destinación asignada al suelo, de acuerdo con las actividades que se pueden desarrollar en este.

El uso tiene su fundamento en el derecho de la propiedad y el ejercicio de sus libertades públicas teniendo en cuenta que prevalece el bienestar general sobre el particular, la vivienda digna (los usos residenciales), la empresa (los usos comerciales e industriales), así como también el acceso a la educación y a los servicios básicos comunitarios (los usos dotacionales), que se sustraen de la actividad propiamente pública y ciertas formas específicas del uso y disfrute colectivo que pueden darse en la propiedad privada, conforme al artículo 5 de la ley 9 de 1989

Artículo 131. Objetivos

- Consolidar las características físicas de la localidad de acuerdo con el modelo propuesto en el Esquema de Ordenamiento Territorial.

Carrera 4 No 3 – 91 Piso 2° Edificio Alcaldía Municipal Teléfono- Fax: 8383664 - 8383066 ext. 15

Correo: concejo@yaguara-huila.gov.co

Municipio de Yaguará – Huila

Nít. 800.097.180-6

Concejo

- Propender por el equilibrio físico y social de la ciudad, en especial por las relaciones funcionales entre el empleo y las áreas residenciales de todos los ciudadanos.
- Consolidar y proteger las áreas residenciales de la ciudad, en concordancia con las características, el impacto generado por ciertos usos y las demandas ambientales de la región.
- Recuperar y consolidar las características morfológicas de las diversas piezas funcionales que constituyen la base de la vida cotidiana del casco urbano.

85

Artículo 132. Principios

- **Compatibilidad.** Establecido de acuerdo a la capacidad productiva del suelo y al reconocimiento de la afectación y su impacto sobre actividades definidas para cada área.
- **Equilibrio en la Distribución.** Determinados acorde a l establecimiento de un proceso de desconcentración en áreas de alta aglomeración hacia áreas de demanda de usos.
- **Eficiencia y optimización del territorio.** Asegurar una funcionalidad del territorio articulando asertivamente, centros de producción, recreación, institucionales y residenciales, teniendo en cuenta el tiempo, los desplazamientos, la facilidad de accesibilidad oportuna y de movilidad.

Artículo 133. Criterios. Establézcanse para la definición de los usos del suelo criterios económicos, físicos, ambientales y sociales que articulen una propuesta armónica y coherente a las funciones y dimensiones urbanas presentes en el territorio.

Criterios económicos. Defínanse como base para estrategia de consolidación de las actividades económicas los siguientes criterios de selección y localización para las mismas, así:

- Localización de zonas industriales (de bajo perfil contaminante), y actividades especiales manteniendo una diferenciación clara con las demás áreas de actividades de la ciudad.
- Promover una adecuada localización de las áreas residenciales: estableciendo las áreas de vivienda de interés social, redefiniendo densidades de usos en base a la capacidad instalada de servicios públicos, estructura vial y de transporte, promoviendo nuevas formas de ocupación del territorio.
- Desarrollar y articular los usos turísticos a la estructura vial y de servicios, mediante localización adecuada a los sistemas ambientales y naturales del territorio.
- Mantener un esquema expansión controlada dentro del perímetro urbano propuesto, aprovechando al máximo el potencial de tierras disponibles al interior del mismo y la infraestructura de equipamiento y servicios ya instalada.
- Establecer una gestión de urbana acorde a los beneficios generados por los cambios de usos propuestos, sus intensidades y las infraestructuras de soporte a los mismos, contemplados en el presente Esquema.

Criterios Físico Ambientales. Establézcanse como base de la estrategia de localización, protección y utilización de las áreas naturales y recursos patrimoniales, los siguientes:

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

- Establecimiento de acciones de transformación urbanas positivas acordes a los grados de deterioro urbano, para la conservación y consolidación de los barrios ya desarrollados o los que se encuentren en un proceso de cualificación.
- Conservación y protección del patrimonio arquitectónico del Centro Histórico, estableciendo una ocupación de las estructuras y tipologías del centro histórico con usos acorde a las mismas, promoviendo usos no contaminantes o perturbadores de las actividades permitidas.
- Protección y conservación de las áreas naturales de gran potencial paisajístico como los cerros y rondas de ríos y quebradas, mediante usos que potencien estas acciones.
- Conservación y protección de hitos urbanos importantes que forman parte de la imagen de la ciudad, como los cerros urbanos.

86

Criterios Sociales. Establézcanse para consolidar la articulación localización y dotación de servicios sociales y el espacio público como base para elevar la calidad de vida de la población los siguientes criterios:

- Localización de actividades de beneficio colectivo deben estructurarse con base en la protección, accesibilidad y disfrute de los servicios sociales, el espacio público, zonas recreativas, parques naturales, etc.
- Propuesta de socialización del entorno de los barrios marginales, promoviendo la ubicación de espacios para actividades deportivas y recreativas, además de los necesarios para el encuentro cultural y comunitario.
- Propuesta a escala de la ciudad de proyectos especiales de recreación y cultura, permitiendo la democratización de áreas o estructuras ambientales significativas.

Artículo 134. Impactos de los usos en la estructura urbana. El impacto es el efecto producido en un área determinada, debido a las actividades inherentes a un uso determinado. Si bien es cierto que todos los usos que se presentan en un territorio determinado causan un impacto, este no siempre es de carácter negativo y si puede llegar a transformar una porción específica de influencia por medio del desarrollo planificado de un proyecto.

El impacto generado por los usos es de carácter positivo cuando aporta beneficios al área y negativo en el caso de que ocasione o propicie deterioro de los mismos (bien sea sobre el medio ambiente, la estructura urbana y/o la calidad de vida de la comunidad).

Existen varios tipos de impacto y de acuerdo con ello la estructura urbana recibe la asignación de usos (principales y complementarios) en todos y cada uno de sus sectores, acordes al modelo de territorio adoptado y para lo cual se delimitan áreas de actividad de acuerdo con el uso principal mayor del suelo en dichos sectores.

Por lo general los usos asignados al suelo tienen ambas características; de suerte que las reglamentaciones perseguirán el propósito de controlar los impactos negativos y consolidar los usos que fomenten impactos positivos.

Artículo 135. Impactos por Usos del Suelo. Son condiciones generadoras de impacto negativo, las siguientes: Aspecto físico y estético del inmueble, del establecimiento y de su espacio público; generación de polución visual, sonora y olfativa; aseo, invasión del espacio público con mercancías, vehículos propios o de visitantes, tipo de actividad, endurecimiento de zonas municipales o antejardines, falta de continuidad en los andenes, tipo de establecimiento ubicado en un sector con uso de suelo diferente.

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

Estas condiciones pueden presentarse en áreas en que el establecimiento se encuentra en una zona en que su uso es permitido, pero su condición genera un impacto negativo en el vecindario.

Los impactos negativos por el uso del suelo se puede definir en el urbano - físico y/o normativo, el social y el ambiental.

a. urbano - físico y/o normativo. Se determina conforme a circunstancias desfavorables que el uso atípico genera relacionadas con la ocupación del espacio público, los flujos peatonales y vehiculares, los accesos y salidas, el cargue y descargue, los parqueaderos, la densidad o área y el deterioro material.

Lo Normativo: Se determina conforme a las normas de carácter nacional o Municipal que rigen las zonas de usos en donde se encuentren ubicados.

b. Social: Se determina conforme a circunstancias desfavorables que el uso atípico genera relacionadas con la cultura, seguridad, salubridad, tranquilidad (privacidad) y/o deterioro social.

c. Ambiental: Se determina conforme a circunstancias desfavorables que el uso atípico genera, relacionadas con la producción de residuos sólidos o líquidos, olores, efectos acústicos o de vibración, visuales, estéticos, combustibles, inundación y/o estabilidad y cualquiera otro que sea afín.

Artículo 136. Clasificación de los usos del suelo. Los distintos usos se clasifican teniendo en cuenta la tipología edificatoria y la escala de cobertura, según las características físicas del espacio en el cual se llevan a cabo, es decir, la capacidad de soporte que tienen las construcciones para albergar un determinado uso y el cubrimiento que éste tenga dentro de la ciudad. La clase de artículo, producto o servicio que se ofrezca dentro de la edificación corresponde a la clasificación de actividades. (Ver plano FU-11 Usos del Suelo Urbano)

Los suelos urbanos se clasifican de la siguiente manera:

- Uso del suelo residencial.
- Uso del suelo comercial y de servicios.
- Uso del suelo institucional.
- Uso del Suelo Recreacional
- Suelo de Protección

Tabla No. 24. Uso del Suelo

Usos del Suelo	Área m2	%
Comercial y de Servicios	117.777,67	12,01
Institucional	82.630,82	8,43
Protección	206.470,13	21,05
Recreacional	26.136,34	2,67
Residencial	547.664,24	55,85
Total	980.679,21	100,00

Fuente: Equipo Técnico Reformulación EOT 2013

Artículo 137. Uso residencial. Se consideran como uso residencial las áreas y edificaciones destinadas a servir como lugar de habitación y de actividades complementarias a la misma. Las áreas de actividad residencial, son aquellas cuyo uso principal es el residencial, con los usos complementarios permitidos para el mismo.

Tipologías de Viviendas

Para efectos de esta reglamentación conforman las siguientes tipologías de vivienda: Vivienda Unifamiliar, Vivienda Bifamiliar, Trifamiliar, y Vivienda Multifamiliar.

Según la ubicación de la construcción en relación con el terreno y las edificaciones vecinas, se clasifican en:

Viviendas Aisladas. Son aquellas en que la construcción está aislada por sus dos costados, de las edificaciones vecinas.

Viviendas Pareadas. Son aquellas en que la construcción por uno de sus costados está aislada y adosada a otra construcción por el otro costado.

Viviendas en Hileras. Son aquellas que están adosadas por sus dos costados a otras edificaciones similares.

Vivienda unifamiliar: Corresponde al desarrollo residencial en el cual un lote de terreno está ocupado por una unidad predial destinada a dicho uso y que no comparte con los demás inmuebles de la zona ningún tipo de área o servicio comunal de carácter privado.

Vivienda bifamiliar y trifamiliar: Corresponde al desarrollo residencial en el cual el lote de terreno está ocupado por dos o máximo tres unidades prediales que comparten en común y proindiviso la propiedad del terreno, así como elementos de la edificación tales como áreas de acceso y aislamiento. Estos inmuebles pueden presentar características de pareado, sin perder su calidad de proindiviso.

Vivienda multifamiliar: Corresponde a edificaciones desarrolladas sobre un lote de terreno que comprende un número mayor a tres unidades de vivienda independientes, generalmente en edificios de varios pisos. Este tipo de desarrollo prevé áreas y servicios comunales dentro de los edificios, cuya propiedad y utilización privadas se definen mediante Reglamentos de Propiedad Horizontal, los cuales son de obligatoria observancia por cada propietario de unidad predial.

Según el número de pisos, los multifamiliares se clasifican en los siguientes tipos:

Conjuntos residenciales: Son desarrollos residenciales conformados por varias edificaciones constitutivas de Unidades de Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar y Trifamiliar, o Multifamiliar, que comparten, además de las estructuras o áreas sociales comunes privadas de cada edificación, o sea las de su propio régimen de comunidad, zonas y servicios comunes a toda la agrupación o conjunto, como vías privadas, zonas de estacionamiento, zonas verdes, muros de cerramiento, porterías, etc., Corresponde a los desarrollos residenciales en los cuales un lote de terreno está ocupado por unidades prediales destinadas a dicho uso y que no comparten con los demás inmuebles de la zona donde se ubican ningún tipo de área o servicio comunal de carácter privado.

Los agrupamientos de viviendas, sean Unifamiliar, Bifamiliar, Trifamiliar o Multifamiliares, las urbanizaciones de viviendas se clasifican en: Unidades Inmobiliarias Cerradas, Unidades Inmobiliarias Abiertas y Unidades Inmobiliarias Mixtas.

No se incluyen dentro de esta tipología las instalaciones básicas que no correspondan al uso racional para vivienda o habitación, así sean destinados primariamente a vivienda,

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

alojamiento de cuidadores o celadores, parqueadero de carros, depósitos y otro destino de similar naturaleza.

Artículo 138. Definición de áreas de aplicación. De acuerdo a la mezcla de la vivienda y otros usos complementarios las áreas residenciales se clasifican en:

- a. **Residencial Neta.** Barrios residenciales en los cuales se permite únicamente el comercio local en lugares - manzanas, calles o Centros cívicos y comerciales, específicamente señalados por la norma.
- b. **Residencial con Comercio y Servicios:** Corredores y Zonas Especializadas. Barrios predominantemente residenciales en los cuales se permite el comercio y los servicios únicamente en áreas específicamente delimitadas, tales como manzanas o centros cívicos y comerciales, o bien en ejes viales, sin sobrepasar el 30% del área reglamentada.
- c. **Residencial Productiva.** Barrios residenciales, en los cuales las unidades de vivienda pueden albergar, - dentro de la propia estructura arquitectónica -, usos comerciales o industriales livianos y que además presentan como en la categoría anterior, zonas de comercio y servicios.

Artículo 139. Clasificación del suelo por actividad

Recreación y Turismo. Comprende actividades de recreación pasiva y activa, con posibilidad de prácticas deportivas de tipo urbano y rural, que pueden ser aprovechados con fines turísticos dadas sus características (agroturismo, ecoturismo y turismo natural).

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

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

Venta de Bienes

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

Venta de Servicios

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

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

Venta de Bienes

- a) Artículos fonográficos: almacenes de discos.

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

- b) Instrumental: equipos científicos y aparatos fonográficos.
- c) Exhibición y venta de vehículos.
- d) Combustibles y similares: venta de combustible, carbón, y estaciones de gasolina.
- e) Insumos industriales, artículos de agricultura e insumos agropecuarios.
- f) Estaciones de servicios.
- g) Artículos de ferretería.

90

Venta de Servicios

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

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

Venta de servicios

- a) Bodegas de almacenamiento o depósito.
- b) Curtiembres

GRUPO 4: Son los establecimientos comerciales que tienen un impacto social negativo por el tipo de actividad que en ellos se desarrolla y que por esta razón tienen restricciones en su localización.

- a) Industrias Molineras y de productos químicos.
- b) Mecánica e industria pesada.
- c) Talleres de ornamentación, zapatería y carpintería.

Venta de Servicios

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

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

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

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

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

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

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

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

A partir de la sanción del Acuerdo de adopción del EOT no podrá establecerse en el territorio municipal ningún tipo de industria clasificada como tal en esta clasificación, fuera del área industrial, ni se permitirá la construcción de ampliaciones para las industrias establecidas por fuera del área industrial.

Para la clasificación de los establecimientos industriales, la Secretaría 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.
- Tipo de productos.

Establecimientos y Zonas Institucionales. Las zonas o edificaciones de uso institucional o sea aquellas destinadas a la prestación, a diferentes niveles de servicios sociales, asistenciales y administrativos requeridos por la población, se clasificarán de acuerdo a su magnitud e impacto ambiental.

GRUPO 1: Son aquellos compatibles con el uso residencial en razón de su bajo impacto ambiental y urbanístico, tales como: Servicios Culturales y Educativos, a excepción de universidades y similares; de culto, a excepción de cementerios.

GRUPO 2: Son aquellos compatibles con el uso residencial en razón de su bajo impacto social y ambiental, aunque tienen restricciones diferenciales de localización según la magnitud del impacto urbanístico derivado, tales como: Servicios Administrativos; educativos, como Universidades y similares; sociales y asistenciales, como hospitales, similares; y servicios de seguridad según su magnitud.

GRUPO 3: Son aquellos no compatibles con el uso residencial, dado el impacto ambiental que producen, por lo tanto tienen restricciones en su localización; tales como: servicios de seguridad. (Instalaciones militares)

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

Establecimientos y Zonas Recreacionales. Las zonas o establecimientos recreativos o sea aquellos destinados al esparcimiento público y/o privado, se clasificarán de acuerdo al impacto ambiental, social y urbanístico, en los siguientes grupos, así:

GRUPO 1: Son aquellos compatibles con el uso residencial en razón de su bajo impacto ambiental, social y urbanístico, tales como: clubes campestres, parques y zonas verdes.

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

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

Residencial Urbano. Comprende las diferentes formas de vivienda urbana y corresponde a las construcciones, espacios definidos para habitación familiar, y los servicios públicos y sociales requeridos para su desarrollo.

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

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

Capítulo 12

TRATAMIENTOS URBANISTICOS

Artículo 140. Tratamientos urbanísticos. Los tratamientos urbanísticos son decisiones administrativas por las cuales se asigna a determinado sector del suelo urbano o de expansión urbana los objetivos y procedimientos que guíen y orienten la inversión pública, además que regulen las intervenciones privadas en todos los predios de la ciudad. Son tratamientos urbanísticos el de desarrollo, renovación urbana, consolidación, conservación y mejoramiento integral.

El Esquema de Ordenamiento parte de la premisa que las propuestas para los distintos sectores deben definirse a partir del reconocimiento de las particularidades de conformación y desarrollo de los mismos. El EOT se formula entonces a partir del entendimiento de la ciudad como un hecho histórico que se consolida en una serie de zonas homogéneas en interior y claramente diferenciadas entre sí.

Para esta finalidad se entiende por "zona homogénea" un sector que presenta características análogas en cuanto a las tipologías de edificación y de malla urbana, dotación de infraestructura, así como en los usos e índices derivados de su trama original y desarrollo posterior, producto de múltiples procesos sociales de construcción y apropiación del territorio y cuyo resultado obedece tanto a las características naturales del terreno como a las condiciones socioeconómicas de sus pobladores. Las zonas homogéneas se clasifican en:

- a) Sectores con valor urbanístico, arquitectónico y paisajístico.
- b) Zonas con tendencia a un desarrollo definido y estable.

- c) Zonas de desarrollo incompleto e inadecuado.
- d) Zonas en transformación.
- e) Zonas deterioradas o en conflicto funcional.
- f) Áreas urbanizables o construibles.

Del análisis de cada zona homogénea, según sus carencias, conflictos, tendencias y potencialidades se determina la propuesta de desarrollo o tratamiento urbanístico para cada una. Esta definición puede dirigirse a consolidar su vocación actual o a modificarla parcial o totalmente, según sea el caso, de acuerdo con los procesos que el ordenamiento contempla serán desarrollados en el futuro.

93

Así mismo, la definición de estos tratamientos se deriva de la posición y relaciones que establece cada una de las zonas homogéneas con el sistema estructurante de ciudad y de la incidencia en ellas de las acciones o proyectos que se definan en este sistema principal, lo cual puede replantear las condiciones particulares para el desarrollo a futuro de algunas de estas zonas e inducir modificaciones a sus dinámicas actuales. Consecuente con lo anterior, sectores agrupados en una misma zona homogénea no siempre tienen asignado el mismo tratamiento.

Artículo 141. Acciones para la Implementación de los Tratamientos Urbanísticos. Se determinan las siguientes acciones con el fin de estructurar y consolidar los tratamientos urbanísticos en el área urbana del municipio de Yaguará:

1. Definir de las zonas y corredores homogéneos de acuerdo a las acciones que se ejercen sobre el territorio.
2. Establecer el tratamiento urbanístico a partir de la clasificación de usos del suelo.
3. Clasificación de las actuaciones urbanísticas de acuerdo a los tratamientos y el modelo de ocupación territorial.
4. Identificar y definir los predios, edificaciones, inmuebles y conjuntos urbanos de especial interés arquitectónico, histórico, cultural y ambiental.
5. Identificar y espacializar las zonas y los corredores que son sujeto de las acciones sobre el territorio.
6. Elaborar la reglamentación para sectores normativos a partir de la superposición de los usos del suelo con los tratamientos urbanísticos.
7. Incentivar las acciones sobre el territorio que consoliden los tratamientos que permitirán mejorar las condiciones sociales y ambientales en la ciudad.

Los tratamientos urbanísticos son decisiones administrativas por las cuales se asigna a determinado sector del suelo urbano o de expansión urbana los objetivos y procedimientos que guíen y orienten la inversión pública, además que regulen las intervenciones privadas en todos los predios de la ciudad

Para efectos de una cabal aplicación de la normativa para zonas urbanas se define y diferencian los tratamientos urbanísticos de las áreas urbanas consolidadas o en proceso de consolidación de las áreas urbanas por desarrollar. Cada uno de los tratamientos urbanísticos se aplica a las diferentes zonas de la ciudad, de acuerdo con la delimitación indicada en el plano de tratamientos urbanísticos. La definición de zonas se realiza con base en los siguientes tratamientos urbanísticos: (Ver Plano FU-10 Tratamientos Urbanísticos)

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

Tabla No.25. Tratamientos Urbanísticos

Tratamientos	Área m ²	%
Consolidado	74.1847,39	75,65
Desarrollo	61.298,52	6,25
Protección	177.533,3	18,10
Total	980.679,21	100,00

94

Fuente: Equipo técnico Reformulación EOT 2013

Artículo 142. Tratamiento de Consolidación. Se plantea para las áreas que tienen un desarrollo definido pero a veces incompleto. Con su aplicación se busca mantener y ordenar la tendencia predominante en cuanto a tipos de construcción, usos del suelo y utilización del espacio público.

Este tratamiento corresponde a las zonas homogéneas identificadas como “zonas con tendencia a un desarrollo definido y estable” y consecuentemente con éstas se pretende afianzar su desarrollo de conformidad con las tendencias que presentan, a partir de unas directrices generales definidas para cada una.

La tendencia de desarrollo que presentan algunas de estas áreas es tendiente a procesos de redensificación con mayor o menor intensidad, de acuerdo con sus condiciones morfológicas, forma de ocupación y capacidad de carga.

Los parámetros de ordenamiento establecidos para estos sectores estarán orientados a consolidar los usos del suelo y los valores urbanísticos, ambientales o paisajísticos que presentan y a corregir el déficit que afecta su adecuado funcionamiento, teniendo en cuenta las condiciones de saturación a futuro. En general, se propiciará la generación de dotaciones de espacio público, equipamientos, infraestructura vial y movilidad, considerando el déficit actual y las nuevas demandas que se presentarán con el aumento de la población, de acuerdo con los estándares establecidos en este Esquema. También se propiciará la mezcla espacial de estratos socio-económicos y se enfatizará en la diversificación de la oferta de suelo para vivienda de interés social.

Las nuevas dotaciones se obtendrán mediante la aplicación de normas sobre áreas de cesión pública y construcción de equipamiento público para los desarrollos urbanísticos y constructivos u otros instrumentos que se establezcan para tal efecto, con cargo a los propietarios del suelo, mediante sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios, a través de los ámbitos de reparto entre otros. En aquellas zonas homogéneas habitadas por la población de menores ingresos, será la Administración Municipal la que promueva y apoye la realización de estas dotaciones.

El desarrollo de los predios ubicados al interior de las zonas a las cuales se les asigna este tratamiento se podrá realizar de forma individual predio a predio; o mediante integración inmobiliaria, acorde con los aprovechamientos, densidades, estándares de espacio público, equipamiento y vialidad, determinados en el EOT.

Municipio de Yaguará – Huila

Nít. 800.097.180-6

Concejo

En el municipio, estas zonas están localizadas en la calle 1ª y la calle 5ª entre carrera 9ª y un tramo de la carrera 8ª; y sobre la calle 6ª y un tramo de la calle 7ª; y calle 10ª entre las carreras 9ª y 6ª.

Artículo 143. Tratamiento de Conservación. Este tratamiento se aplica en las zonas homogéneas identificadas como "Sectores urbanos con valor urbanístico, arquitectónico y paisajístico". El objetivo de este tratamiento es la valoración, protección y recuperación de los sectores que cuentan con un conjunto de elementos significativos o altamente representativos de la evolución de la cultura arquitectónica y urbanística de la ciudad, procurando la preservación de sus características arquitectónicas, urbanísticas, morfológicas, ambientales y paisajísticas. Para ello, se establecen diversas limitaciones a la transformación de la estructura física, de espacios naturales y espacios públicos de edificaciones singulares y de conjuntos construidos y sectores de interés patrimonial en el municipio. Las áreas con tratamiento de conservación se clasifican así:

Conservación Histórica: la Casa de Adriano Perdomo y la escuela Santa Ana.

Conservación Arquitectónica y Urbanística: el templo de la Parroquia Santa Ana, el parque Ángel María Paredes, el parque plaza Santa Bárbara, avenida Obrero, el perfil de la plaza principal y las viviendas construidas en adobe y teja de barro.

Conservación Ambiental: está dado por las orillas del embalse, las zonas arborizadas urbanas y las franjas de terreno que bordean los cauces de las quebradas La Mochila, Agua Dulce y Agua Hedionda; que son de uso público y forman parte del equipamiento recreativo. Estas zonas tendrán a cada lado de sus cauces, una franja de protección de 30 metros medidos a partir del nivel máximo de las aguas.

Artículo 144. Tratamiento de Desarrollo. Este tratamiento corresponde a las zonas homogéneas identificadas como "Áreas Urbanizables o Construibles" localizadas en suelo urbano y de expansión. En consecuencia, con este tratamiento se definen las condiciones de desarrollo de zonas de expansión que no están incorporadas a la malla urbana y presentan oportunidades para ello en el horizonte del Esquema de Ordenamiento, de acuerdo con las previsiones de crecimiento de la ciudad. Igualmente, este tipo de tratamiento se aplica a predios de extensión significativa localizados al interior del suelo urbano y, por lo tanto, con posibilidades de dotación de infraestructura, pero que no han sido urbanizados o construidos. Identificando las particularidades de cada una de las áreas de desarrollo se establece la siguiente diferencia en el tratamiento:

Desarrollo en suelo urbano. El objetivo principal del tratamiento, en este caso, será la efectiva articulación de los predios a desarrollar con la malla urbana existente, de manera que los nuevos proyectos se integren efectivamente a la ciudad y realicen sus respectivas cesiones y dotaciones en función de la consolidación futura de sectores urbanos con excelente calidad y cumpliendo con los estándares de dotación de infraestructura, áreas verdes, recreacionales y equipamiento acorde con la nueva población.

Desarrollo en suelo de expansión urbana. El objetivo principal de este tratamiento, en este caso, es habilitar para el uso urbano los predios localizadas en suelo de expansión, dotándolas de la infraestructura de servicios públicos y accesibilidad en términos de vías y transporte, espacios públicos y equipamientos acordes con los estándares establecidos en el presente Esquema. De igual forma que las áreas localizadas en suelo urbano, los nuevos proyectos se deben integrar efectivamente a la localidad y realizar sus respectivas cesiones y dotaciones en función de la consolidación futura de sectores urbanos con excelente calidad.

Municipio de Yaguará – Huila

Nít. 800.097.180-6

Concejo

Será requisito para el desarrollo de los predios localizados dentro de los polígonos a los cuales se les asigne este tratamiento, la formulación y aprobación del plan parcial, cuya área de planificación mínima será la correspondiente a la totalidad del polígono, teniendo en cuenta las condiciones de la zona en la cual se inscribe y cumpliendo con los estándares de espacio público, equipamientos, infraestructuras y densidades definidos en el presente acuerdo.

Los predios sometidos al tratamiento de desarrollo se sujetarán a las previsiones del respectivo plan parcial, el cual definirá los ámbitos de distribución equitativa de las cargas y beneficios y las condiciones de financiación de las infraestructuras viales, de servicios públicos domiciliarios, áreas verdes y recreativas y equipamientos y la calificación y programación de suelo para atender las necesidades de vivienda de interés social.

Los predios que se encuentren al interior de estas áreas o polígonos no podrán desarrollarse hasta que el plan parcial o el instrumentos de planificación sea adoptado.

Los polígonos a los cuales se les asignó el tratamiento de desarrollo que tiene a su interior áreas de manejo especial, deberán tenerse en cuenta en la formulación del plan parcial para efectos de vincularlos al desarrollo conjunto del sector en su propuesta urbanística, fundamentalmente en lo que se refiere a la ubicación de los equipamientos y el trazado de las infraestructuras viales y para servicios públicos. Dichos áreas no necesariamente harán parte de la financiación y gestión de los proyectos.

En el plano de "Tratamientos Urbanísticos" se encuentran delimitados en forma aproximada el área ocupada por las áreas de manejo especial; no obstante, el plan parcial los delimitará con mayor precisión y establecerá la normativa bajo la cual, se regirá su desarrollo.

Los predios a los que se asigne el tratamiento de desarrollo y que en el acuerdo 62 de 1999 estaban incluidos en otros tratamientos, que hagan parte de urbanizaciones aprobadas con licencia vigente y proyectos en trámite con solicitudes radicadas en legal y debida forma, de conformidad con lo dispuesto en el decreto nacional 1469 de 2010, se podrán acoger para su ejecución a las condiciones de aprobación dadas por la respectiva licencia. En caso de vencerse dicha licencia sin haberse producido el desarrollo urbanístico, el desarrollo del predio deberá someterse a lo que establezca el presente Esquema.

En los casos de predios urbanizables o construibles aislados, localizados dentro de cualquiera de los polígonos con otros tratamientos urbanísticos establecidos por el Esquema de ordenamiento, su urbanización y/o construcción se realizará aplicando las normas correspondientes a dichos procesos, respetando las directrices generales de desarrollo de la zona en la cual se localizan.

Artículo 145. Predios inscritos dentro de dos o más polígonos de tratamiento. Los predios que por su área y localización dentro de la estructura del Esquema de Ordenamiento, ya sea por la clasificación del suelo u otro factor determinado, presenten partes de su extensión en dos o más polígonos cuya normativa o condiciones para su desarrollo sean diferentes, deberán respetar los objetivos y políticas fundamentales de desarrollo definidos desde el presente Esquema y los criterios de manejo para cada área donde se encuentre parte del predio y cumplir con la normativa general y específica aquí establecida o en la legislación reglamentaria.

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

En los casos de los tratamientos de desarrollo, los planes y normas que orienten y regulen cualquier actuación de urbanización o construcción deberán señalar el procedimiento previo para establecer la factibilidad de extender o ampliar las redes de servicios públicos, así como los procesos o instrumentos mediante los cuales se garantizará su realización efectiva con cargo a los propietarios del suelo y la equitativa distribución de cargas y beneficios, derivados de la correspondiente actuación, tal como lo prevé el artículo 37 de la Ley 388 de 1997 y las normas complementarias.

97

Capítulo 13

USOS DEL SUELO SEGÚN ACTIVIDAD

Artículo 146. - usos residencial (AAR).

Usos Principales:

Vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar y Agrupaciones o Conjuntos.

Usos Complementarios:

Comercio Tipo A - Grupo 1.

Institucionales - Grupo 1.

Recreativos - Grupo 1.

Industria Tipo B Grupo 1.

Uso Prohibido:

Industria Tipo A Grupo 1 y 2

Comercio Tipo B

Institucional - Grupo 2 y 3.

Artículo 147. - de las zonas industriales.

Usos Principal:

Industria Grupo 1, 2 y 3.

Usos Complementarios:

Comercio Tipo A y B todos los grupos.

Recreativos Grupos 2 y 3

Uso Prohibido:

Residencial

Artículo 148. - de las zonas institucionales (Grupo 3).

Usos Principal:

Servicios de seguridad (instalaciones y militares).

Usos Complementarios:

Servicios sociales y asistenciales como Hospitales y similares.

Uso Prohibido:

El residencial y los que afecten el uso principal.

Artículo 149. - zonas de reserva.

Las zonas de reserva se clasifican así:

a) De Reserva de Rondas de Ríos

Uso Permitido:

Forestal

Usos Complementarios:

Recreativo Grupo 1

Uso Prohibido:

vivienda

Municipio de Yaguará – Huila

Nít. 800.097.180-6

Concejo

b) De Reserva Ambiental

Uso Permitido:

Forestal

Uso Prohibido:

Vivienda unifamiliar

Institucional Grupo 1

Artículo 150.- Zonas recreativas.

Usos Principal:

Recreativos - Grupo 1 y 2.

Usos Complementarios:

Institucional, Grupo 1 y fuentes de soda, restaurantes, venta de comestibles y artesanías, pertenece a los grupos 1 y 2 del comercio Tipo A.

Uso Prohibido:

El Industrial

Artículo 151. Usos de recreación y deporte. Son los destinados a satisfacer las demandas en materia de espacio público, las áreas para actividades lúdicas dirigidas y deportes. Tienen las siguientes características:

a) Las tipologías de los Usos de Recreación y Deporte, son:

- Parques
- Zonas Verdes recreativas
- Canchas e Instalaciones deportivas y recreativas

b) **Área de Actividad Recreacional y de Parques.** Son áreas para desarrollar cuyas características las hacen aptas para desarrollar la actividad recreacional activa y/o pasiva, ya sea pública o privada. Se establece este uso además, para áreas donde se debe preservar y controlar el ambiente natural existente y mejorar la calidad del medio urbano. Las áreas de actividad destinadas a estos usos, son aquellas donde predominan los espacios abiertos se pueden catalogar como:

- Áreas Recreativas propiamente dichas, con equipamiento para esta actividad, que incluye los niveles general, zonal y local.
- Áreas de Conservación y Reserva ambiental, que incluye las rondas de los ríos y quebradas, cerros y áreas forestales. Se permite su uso como espacio público bajo controles ambientales para su adecuación.
- Zonas recreativas turísticas; incluye áreas que poseen un alto potencial para uso turístico que requieren condiciones especiales de desarrollo.

c) **La producción de espacios recreativos.** El Municipio regula en el presente acuerdo las condiciones de norma o de planificación que permitirán, de acuerdo con propietarios y comunidades, elevar los índices de creación y ejecución de áreas recreativas y espacio público, con base en las acciones de tratamiento urbanístico.

Artículo 152. Zonas recreativas de uso público. La recreación se considera como activa y pasiva. La primera requiere de una viabilidad específica de las estructuras para los usuarios. La segunda, demanda viabilidad de las estructuras para fines estéticos, ambientales y paisajísticos. Ambas se consideran una manifestación del uso y disfrute colectivo. Son Bienes de uso público destinados a la recreación los siguientes:

Municipio de Yaguará – Huila

Nít. 800.097.180-6

Concejo

1º. Bienes de uso público destinado a la recreación activa. Son bienes recreativos de uso público destinado a la recreación activa, entre otros los siguientes:

- Los parques públicos, en los que el uso recreativo como forma activa de recreación se asigna como principal: Entre estos se destaca el Polideportivo, la Villa Olímpica, y polideportivos.
- Las áreas verdes de los barrios y urbanizaciones, cuya topografía sea apta para formas activas de recreación.
- Las áreas y edificaciones a cargo del Municipio de Yaguará, destinadas a la recreación pública.
- Las demás áreas y edificaciones de propiedad estatal destinadas a la recreación pública.

2º. Bienes de uso público destinados a la recreación pasiva. Como regla general la recreación admite las formas de actividad activa y pasiva, salvo cuando expresamente se excluya la recreación activa. Se destacan entre estos bienes:

- Las plazas y parques que representan, valores urbanísticos arquitectónicos y de identidad que no son aptos para soportar el impacto del uso público bajo la forma de recreación activa.
- Las áreas verdes de los barrios y urbanizaciones en general, o sea aquellas que constituyen espacio abierto empujado de uso público comunal o privado, destinadas a la ambientación y que por sus dimensiones, topografía, condición de riesgo no sea aptas para la recreación activa.
- Las zonas verdes de aislamiento o de protección ambiental de las vías.
- Las zonas especializadas de reserva de rondas de río, las cuales se destacan por ser de uso público.
- Las áreas verdes correspondientes a cesión tipo A en las zonas de protección del sistema orográfico. Salvo las excepciones establecidas en el presente Acuerdo.

3º. Administración, mantenimiento y aprovechamiento económico de las zonas recreativas de uso público. La administración municipal podrá contratar u otorgar en comodato o concesión la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico de las zonas recreativas de uso público, en los términos del inciso 1º del Art. 7º de la Ley 9ª de 1989.

Parágrafo 1. Los parques y zonas verdes no podrán ser encerrados, en forma tal que se prive a la ciudadanía de uso goce y disfrute visual. Solo podrán ser cerradas, para efectos de mantenimiento y perfeccionamiento de los valores ambientales, paisajísticos y urbanísticos de las mismas, o para efectos de seguridad, previa autorización y aprobación de la instancia planificadora del municipio de Yaguará, siempre y cuando la transparencia del cerramiento sea del 90%.

Parágrafo 2. Los cerramientos correrán a cargo de la administración municipal o, excepcionalmente, dentro del contexto de contratación, concesión o comodato previsto en el presente estatuto, para lo cual se deberá contar con el permiso respectivo.

Artículo 153. Polígono normativo. Se denomina como Polígono Normativo el área delimitada como una porción del suelo urbano a la cual se le asigna simultáneamente un uso del suelo y un solo tratamiento urbanístico.

Para definir la propuesta de los polígonos normativos se tuvo en cuenta la propuesta de usos y tratamientos determinados para el casco urbano en el EOT. La superposición de estos dos planos permitió definir cada uno de los Sectores Normativos, asumiendo que un área con el mismo tratamiento y el mismo uso definen un sector que normativamente se puede desarrollar de igual forma.

Estos polígonos se encuentran definidos en el correspondiente plano, y desarrollado mediante la correspondiente ficha normativa donde se define el uso del suelo principal y los usos secundarios o complementarios permitidos. (Ver plano FU-12 Polígonos Normativos)

100

Capítulo 14

SISTEMA DE SERVICIOS PUBLICOS

Artículo 154. Los servicios sociales: Constituido por todas aquellas infraestructuras o componentes aislados, que conformando redes o independientemente sirven para dotar con las diferentes modalidades de servicios públicos a todos los desarrollos ubicados en las diferentes clases y tipologías de suelos y de usos del suelo.

Se entiende por servicios públicos domiciliarios, los que se establecen en la Ley 142/94, Artículo 14, en los numerales del 14.21 al 14.28 y a saber: acueducto, alcantarillado, energía – tanto eléctrica como el suministro de gas por el gasoducto-, telecomunicaciones y aseo urbano.

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

Artículo 155. Áreas de reserva y servidumbre, para proyectos de prestación de servicios Públicos. Con el fin de establecer las disposiciones y criterios que faciliten la ubicación futura de redes de servicios públicos, o las servidumbres requeridas para el efecto, se determinarán por parte de las empresas prestadoras de los mismos, las áreas de reserva que se precisen para la ubicación futura de infraestructuras de servicios públicos. Estas áreas deberán consultar los estudios técnicos

Las empresas prestadoras de los servicios públicos, deberán obtener la licencia de intervención y ocupación del espacio público de acuerdo como establezco la norma.

Artículo 156. Criterios esenciales para el ordenamiento de los servicios públicos. Los planes de infraestructura, dotación y expansión de los servicios públicos deben ceñirse a las políticas y reglamentaciones existentes, en especial al presente esquema de Ordenamiento Territorial, en lo relacionado con la expansión urbana, el ordenamiento del espacio público y demás disposiciones urbanísticas.

Se deberá coordinar y controlar la expansión del suministro de servicios en armonía con las de espacio público y otras infraestructuras, en cuanto al equilibrio que debe existir en el suministro de servicios públicos y la dotación de otras infraestructuras básicas como salud, educación, transporte, bienestar social, seguridad y recreación.

La administración municipal deberá coordinar y definir, conjuntamente con las empresas prestadoras de servicios públicos, su oportuna prestación en las zonas inestables

Carrera 4 No 3 – 91 Piso 2° Edificio Alcaldía Municipal Teléfono- Fax: 8383664 - 8383066 ext. 15

Correo: concejo@yaguara-huila.gov.co

recuperables de la ciudad, con el propósito de evitar que su suministro clandestino o inadecuado aumente las condiciones de su deterioro y riesgo.

Las redes y los componentes de los servicios públicos deberán cumplir con los diferentes retiros establecidos o a establecerse en las disposiciones correspondientes, para su localización. De igual forma el desarrollo de nuevas infraestructuras cumplirá con los retiros que sean determinados.

101

Artículo 157. Criterios de carácter físico - técnico para la ubicación de servicios públicos. La localización de los servicios públicos se proyectará y se realizará, conforme con los siguientes parámetros:

- Las redes de servicios públicos deberán ubicarse en aquellos sitios de mayor disponibilidad u oferta de espacio, sea en el espacio público o en el espacio privado pactando su servidumbre, buscando las zonas o sitios donde causen menor congestión e impacto sobre otras infraestructuras, el medio ambiente y el espacio público.

- Todo proyecto de instalación de redes deberá contar con su correspondiente referencia espacial, de acuerdo con la red geodésica de la ciudad, con el propósito de establecer las respectivas zonas o fajas de servidumbres públicas o privadas para el paso de las redes correspondientes y para garantizar la adquisición de derechos y la no utilización inconsulta por terceros.

- La saturación de zonas o espacios, comprobada con fundamento en parámetros de especialidad, oferta o funcionalidad, será razón suficiente para no permitir la ubicación o instalación de nuevas redes, pero sí la reposición de las existentes.

- Ninguna empresa prestadora de servicios públicos podrá utilizar las infraestructuras de soporte o los componentes de redes de terceros, sin autorización previa y expresa de ellos, para la conducción o el transporte de los mismos y bajo las condiciones que las partes acuerden.

Artículo 158. Acciones para garantizar la prestación de los servicios públicos. Con el fin de garantizar el acceso de todos los habitantes a los servicios públicos domiciliarios básicos, se adoptan las siguientes acciones:

1. Establecer mecanismos interinstitucionales que permitan una coordinación adecuada entre las diferentes entidades y empresas de servicios públicos, en la intervención que cada una de ellas debe tener en los procesos de planeación y ejecución de actuaciones urbanísticas.

2. La ejecución de las obras para la instalación, modificación, reposición o reparaciones de todas las redes de servicios públicos, se debe programar de manera simultánea con las obras públicas que adelante el Municipio.

3. Coordinar las acciones del municipio con los prestadores de servicios públicos para completar el sistema de servicios públicos en los sectores carentes de los mismos siempre y cuando en ellos no existan restricciones a la ocupación.

Artículo 159. Servicio de acueducto.

Objetivo. Buscar el cubrimiento de toda la población urbana y la prestación eficiente de los servicios de acueducto; con el fin de elevar el nivel de salubridad y mejorar la calidad de vida de la población. (Ver plano FU-07 Red de acueducto).

Situación del acueducto Municipal

Para analizar la red de acueducto del municipio se realizó una simulación con el programa EPANET el cual permite diagnosticar el estado en que se encuentra el sistema de acueducto, la continuidad del servicio, capacidad de las redes entre otros componentes de gran importancia.

La tubería existente se encuentra en PVC, presenta circuitos inconclusos y dobles redes en algunos puntos lo cual genera pérdidas de presión a determinadas horas desbalanceando el funcionamiento ideal de la red; aproximadamente se cuenta con 18,6 Km de redes distribuidos en diámetros de 3, 4, 6 y 8 pulgadas lo cual permite contar con un sobredimensionamiento de la red para manejar presiones adecuadas

Acciones para el suministro de agua potable. Una vez definida su viabilidad técnica, las acciones a desarrollar son las siguientes:

1. Mantener vigente el proyecto de ampliación del sistema de acueducto realizado a través de la Empresa de Acueducto, incluidos los ajustes correspondientes.
2. Buscar esquemas de construcción, operación, mantenimiento y administración de los sistemas de acueducto, garantizando la cobertura del servicio público, por lo menos en los porcentajes exigidos por la legislación colombiana en materia de Agua Potable y Saneamiento Básico, según lo establece el Reglamento Técnico de Agua Potable y Saneamiento Básico (RAS) 2000 en su capítulo A.5.
3. Actualizar el plan de expansión de cobertura de agua potable por parte de la Empresa de públicas del municipio para los suelos de expansión urbana.
4. Promover la aplicación de nuevas tecnologías, que conlleven a la eficiencia en los procesos de tratamiento y en la prestación del servicio.
5. Terminación de la nueva planta de tratamiento del acueducto que evitara la ampliación de la planta actual planta de tratamiento de agua potable, en la cual se atienda la totalidad de la población urbana. Quedará ubicada aproximadamente a un Kilómetro de la actual PTAR 1, la reubicación de las Plantas se realiza con el fin de promover el turismo en la zona del embalse e incrementar el comercio con la llegada de nuevas personas hacia el Malecón.
6. Sustituir los tramos de tuberías localizados en la calle 5 entre carreras 1 y 4, y calle 6 entre carreras 1 y 4; las cuales se encuentran deterioradas.
7. Adicionalmente, se hace necesario sustituir los tramos de tuberías localizados en la calle 5 entre carreras 1 y 4, y calle 6 entre carreras 1 y 4; las cuales se encuentran deterioradas.

Artículo 160. Servicio alcantarillado. Debido a los problemas que se presentan principalmente por existir un alcantarillado combinado este presenta deficiencias En este aspecto se construirá un sistema de manejo de aguas residuales domésticas y sistema de conducción de aguas de lluvias. (Ver Plano FU-08 Red de alcantarillado)

El sistema de alcantarillado está enmarcado dentro del Plan de Saneamiento y Manejo de Vertimientos de Yaguará (PSMV). Los sistemas de tratamiento de residuos líquidos públicos y privados deben incluir tecnologías que garanticen los estándares de cumplimiento de las normas ambientales que regulan la materia y evitar contaminación principalmente por emisiones, olores y residuos en las zonas de influencia circunvecinas.

Municipio de Yaguará – Huila

Nít. 800.097.180-6

Concejo

En caso que tales plantas se ubiquen en zonas aledañas a las áreas de actividad residencial deben contemplar medidas que prevengan y garanticen que las viviendas construidas o proyectadas no se afectarán por las emisiones atmosféricas ni por olores y demás impactos que estas infraestructuras (plantas) puedan generar.

Una vez aprobadas mediante acto administrativo, y construidas las nuevas plantas de tratamiento de aguas residuales, sus área de influencia y condicionamientos de uso se entenderán incorporadas al presente Esquema

Se deben mantener franjas de servidumbre en función de la profundidad de cada colector, de conformidad con los siguientes criterios:

- a. Si la profundidad hasta el nivel de batea es inferior a tres metros (3,00 m), la franja de servidumbre es equivalente a dos veces dicha profundidad.
- b. Si la profundidad hasta el nivel de batea es superior a tres metros (3,00 m), la franja de servidumbre es igual a seis metros (6,00 m).

Artículo 161. Objetivos del servicio de alcantarillado. Los objetivos del sistema de alcantarillado son los definidos por la Empresa Pública en el Plan de Saneamiento y Manejo de Vertimientos (PSMV).

Artículo 162. Acciones a desarrollar en el servicio de alcantarillado. Son acciones a desarrollar en el sistema de alcantarillado las siguientes:

1. Cumplir las metas establecidas dentro del Plan de Saneamiento y Manejo de Vertimientos (PSMV).
2. Fortalecer los programas de ejecución del Plan de Saneamiento y Manejo de Vertimientos (PSMV) en su parte técnica.
3. Contemplar la posibilidad de estructurar mecanismos de participación económica de sectores privados para la construcción, operación y administración de las plantas de tratamiento.
4. Adelantar por parte de los prestadores de servicios públicos, investigaciones de tecnología correspondientes a las plantas de tratamiento de aguas residuales y utilizar las que mejores condiciones técnicas, económicas y ambientales ofrezcan.
5. Las empresas prestadoras de los servicios de alcantarillado deben disponer de zonas propias para el tratamiento de las aguas residuales incluyendo los aislamientos necesarios establecidos por la autoridad ambiental.
6. Completar el sistema de alcantarillado en algunos sectores que no se encuentren en zonas de riesgo de la ciudad.
7. Incorporar dentro del Plan de Saneamiento y Manejo de Vertimientos (PSMV) la extensión ordenada de las redes de alcantarillado a todo el suelo urbano y suelo de expansión urbana previsto en el esquema de Ordenamiento Territorial".

El municipio de Yaguará cuenta actualmente con tres (3) plantas de tratamiento de aguas residuales y un pozo séptico, ubicadas en el área urbana: La una en junto al centro recreacional piscipark, la dos en el Malecón del Embalse de Betania entre la calle 5 y 6a y la tercera en la Ronda de Protección del Embalse entre calle 2 y 3 con carrera 2.y el Pozo séptico en la quebrada Agua Dulce entre carreras 6ª y 7ª.

Ubicación de la nueva planta de tratamiento de aguas Residuales

La Planta de Tratamiento de Agua Residual (PTAR), quedará ubicada aproximadamente a un Kilómetro de la actual PTAR 1, la reubicación de las Plantas se realiza con el fin de promover el turismo en la zona del embalse e incrementar el comercio con la llegada de nuevas personas hacia el Malecón.

104

Es necesario aclarar que el lote de la nueva Planta se localiza, próximo al embalse, sin embargo, se encuentra apartado del sector destinado para el turismo.

Artículo 163. Servicio de energía eléctrica y telecomunicaciones.

En relación con el servicio de energía, los prestadores continuarán con los planes de expansión para garantizar su continua y confiable prestación.

Respecto del servicio de telecomunicaciones, es obligación de los prestadores del servicio garantizar la extensión ordenada de las redes de distribución de los servicios a todo el suelo urbano y suelo de expansión urbana previsto en el esquema de Ordenamiento Territorial, en coordinación con las demás obras de los diferentes servicios públicos que compartan el mismo corredor.

Queda expresamente establecido que la infraestructura que se instale para conducir la energía eléctrica, debe ser independiente de aquella que se conforme para la transmisión de telecomunicaciones.

Artículo 164. Acciones a desarrollar en los servicios de energía eléctrica y telecomunicaciones.

Los prestadores y comercializadores de los servicios públicos de energía eléctrica y telecomunicaciones entre otras deben adelantar las siguientes acciones:

1. Proyectar las necesidades de expansión de los servicios de energía eléctrica y de telecomunicaciones, de acuerdo con las áreas de desarrollo definidas por el Esquema de Ordenamiento Territorial.
2. El redimensionamiento periódico del sistema de energía debe tener en cuenta los procesos de desarrollo y expansión urbana definidos por el esquema de Ordenamiento Territorial. Para el efecto se deben garantizar las cargas requeridas y las fuentes de energización, tecnología y normas de los componentes físicos de las redes de suministro de alta, media y baja tensión.
3. Las empresas prestadoras y comercializadoras de servicios públicos de energía eléctrica y telecomunicaciones, deben realizar la subterranización de sus redes de media y baja tensión en el desarrollo de nuevos proyectos comerciales, dotacionales o cuando se trate de una ampliación de los mismos. En zonas donde se han ejecutado o se ejecuten proyectos de subterranización, no se permitirá la instalación de nuevas redes aéreas.
4. Estructurar los programas de alumbrado público para las zonas de futuro desarrollo y los de mejoramiento del mismo en los sectores en los cuales existe déficit.
6. Las empresas prestadoras o comercializadoras del servicio de energía eléctrica debe adoptar, acoger y exigir el cumplimiento de la Resolución 180398 de 2004 del Ministerio de Minas y Energía, en cuanto a las distancias de seguridad, zonas de servidumbres, afectaciones y demás normas establecidas en el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIE) o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

Las solicitantes de cualquiera de las modalidades de licencias urbanísticas, deben incluir en el plano del predio o predios objeto de licenciamiento, la representación gráfica de las redes eléctricas y sus correspondientes distancias de seguridad”.

Artículo 165. Servicio de gas natural domiciliario.

Las empresas prestadoras del servicio deben garantizar la provisión futura del servicio para la ciudad, mediante el aprovechamiento óptimo de las fuentes generadoras y de la infraestructura de conducción y distribución.

105

Artículo 166. Acciones a desarrollar en el servicio de gas natural domiciliario. Las empresas prestadoras del servicio de gas natural deben:

1. Proyectar las necesidades de expansión del servicio de gas natural domiciliario, de acuerdo con los suelos de expansión urbana definidos por el esquema de Ordenamiento Territorial.
2. En las zonas de nuevos desarrollos deben realizar la subterranización de todas las redes construyendo y/o usando los cárcamos o ductos

Artículo 167. Requerimientos técnicos para instalaciones internas y acometidas de gas natural domiciliario. Los urbanizadores y constructores de obras nuevas para los usos residencial, comercial, dotacional y/o industrial, están obligados a:

1. Cancelar los derechos de conexión de cada uno de los predios que conforman el proyecto.
2. Construir el sistema integral de gas natural, que incluye la instalación interna, las rejillas de ventilación, los ductos de evacuación y la instalación hidráulica para el agua caliente, de acuerdo con la normatividad vigente al momento de la ejecución de la obra.
3. Construir las obras civiles necesarias para el tendido de las redes (excavación, relleno y compactación).
4. Contar con la aprobación por parte de la empresa prestadora del servicio en el momento de entrar en operación dicho servicio.

Artículo 168. Servicio de aseo. Las empresas de aseo que presten el servicio en el municipio, deben establecer, en forma gradual, medidas tendientes a la incorporación del sistema de separación de los residuos en la fuente; así como el desarrollo de campañas dirigidas a crear una cultura de adecuada convivencia con el medio ambiente urbano.

Residuos Sólidos Peligrosos

Los residuos sólidos en la zona urbana generados en el municipio deberán tener una disposición final adecuada que puede ser en un relleno sanitario regional o municipal, el cual deberá contar con la licencia ambiental respectiva y estar acorde con lo estipulado en el plan de gestión integral de residuos sólidos que el municipio tenga vigente.

El tratamiento y la disposición final de las aguas residuales captadas y conducidas por las redes de alcantarillado del municipio se hará en los sitios definidos en el por el municipio, de acuerdo a las plantas de tratamiento de aguas residuales y deberán contar con el permiso de vertimientos vigente y ceñirse a lo estipulado en el Plan de Saneamiento y Manejo de Vertimientos.

La reglamentación para el manejo producto de la generación de residuos o desechos peligrosos y el transporte, se regirá acorde a lo establecido en el Decreto 4741 de 2005 y el Decreto 1609 de 200, con el fin de proteger la salud humana y el ambiente.

Artículo 169. Acciones a desarrollar en el servicio de aseo. 1. Racionalizar y optimizar las rutas de recolección de basuras que presentan deficiencias en la recolección por sitios de difícil acceso, así como la ampliación del perímetro de cobertura del servicio que permita integrar al Plan Maestro de Aseo, las nuevas zonas de desarrollo definidas en el Esquema de Ordenamiento Municipal.

106

TÍTULO II

NORMATIVIDAD

Capítulo 1

NORMAS URBANÍSTICAS

Artículo 170. Normas urbanísticas. Las normas urbanísticas del municipio de Yaguará están definidas según las unidades de actuación urbana, y en total concordancia con la Estructura General del Suelo, cuyo objetivo fundamental es el de regular y encausar el desarrollo físico del municipio en su contexto urbano, buscando el mejoramiento de la calidad de vida de sus gentes y el buen aprovechamiento del espacio, estableciendo los procedimientos y requisitos que se deben cumplir cuando se pretenda urbanizar, construir, ampliar, modificar, adecuar, reparar o demoler edificaciones y determinar las sanciones que se impondrán por su incumplimiento.

Para la aplicación de las Normas urbanísticas se precisan las siguientes definiciones:

Área bruta. Entiéndase como tal el área total de un terreno o el área de planificación según el caso.

En los polígonos objeto del plan parcial, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Nacional 2181 de 2006, se entiende por área bruta el área total del predio o predios sujetos a plan parcial.

En tratamientos de Desarrollo, en los planes parciales las áreas de manejo especial no se contabilizan dentro del área de planeamiento para efectos del cálculo de los aprovechamientos y obligaciones.

Área neta: Se define como área neta la totalidad del área bruta menos las áreas correspondientes a obra pública tales como vías, parques o equipamientos.

De conformidad con lo dispuesto en el Decreto Nacional 2181 de 2006, en los casos de polígonos de tratamiento objeto de plan parcial, área neta urbanizable es el área resultante de descontar del área bruta, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos y las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos.

No se descuentan del área total del lote, para efectos de definir el área neta, los terrenos correspondientes a las áreas de cesión pública y contribuciones especiales establecidas a todo proceso de desarrollo urbanístico y constructivo como tampoco los retiros a las vías, laterales y fondo, a quebradas o suelos de protección y, en general, que hagan parte del predio a urbanizar o construir.

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

Para el caso de los desarrollos de vivienda de interés social tipo 1 y 2 el área neta se calculará de conformidad con lo dispuesto por el Decreto Nacional 2060 de 2004 o la norma que lo modifique o complemente.

Unidad de piso: Es la distancia vertical o unidad de medida básica en metros lineales que se establece a una edificación tomada desde el nivel de un piso acabado hasta el nivel de piso acabado superior inmediato o nivel de enrase cuando se trate de cubiertas en techo.

107

El mezanine se tomará como nivel de piso acabado superior, aun cuando no se construya sobre toda la superficie del nivel inmediato inferior.

No se considera como unidad de piso la distancia resultante entre el nivel de piso de una mansarda y la altura del caballete del techo, considerando que el piso de la mansarda se construye a nivel de enrase del último piso de la edificación.

Esta distancia variará en concordancia con los requerimientos específicos de los usos a los cuales vaya a destinarse la edificación.

Índice de construcción. Índice de construcción es la cifra que multiplicada por el área neta del lote o terreno, da como resultado el área máxima permitida para construir. Esta cifra varía según la densidad asignada para la zona de tratamiento en la cual se ubica el desarrollo.

No se contabilizan, para efectos de cumplir con el índice de construcción establecido en la tabla de aprovechamientos del presente Esquema, las áreas construidas destinadas a:

- Los parqueaderos privados y de visitantes al servicio del proyecto, localizadas en sótano y semisótano.
- Las áreas exclusivamente destinadas a parqueaderos en los tres primeros pisos, siempre y cuando en éstos el área que de frente a la vía pública, parques, plazas, zonas verdes y retiros de quebradas, tenga destinaciones en primero y segundo nivel a portería, vivienda, locales, oficinas o áreas destinadas a la recreación colectiva. El porcentaje que debe dejarse en fachada abierta hacia el espacio público, debe ser como mínimo el 50% de la longitud en primer piso; en el 50% restante, se localizarán los accesos peatonales y vehiculares. En predios con varios frentes, la fachada de acceso en el segundo piso y las demás fachadas en primero y segundo piso estarán totalmente abiertas, con los usos mencionados. De todas maneras la ubicación de locales u oficinas deberá sujetarse a lo dispuesto en el capítulo "Usos del Suelo Urbano"
- En urbanizaciones residenciales desarrolladas en predios con área superior a 2000 m², no se contabilizarán en el índice de construcción los parqueaderos cubiertos al servicio del proyecto, ubicados en edificaciones aisladas hasta tres pisos, siempre y cuando no den frente al espacio público, como vías, parques, plazas, zonas verdes públicas ni a quebradas, y conserven los retiros laterales, de fondo, a quebradas y demás retiros establecidos en la norma.

Tampoco se contabilizarán para el cálculo del índice de construcción:

- La circulación peatonal, escaleras y corredores.
- La portería y áreas destinadas a la recreación colectiva privada con sus respectivos servicios (cocinetas, servicios sanitarios, circulaciones, entre otros).

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

- Las proyecciones de marquesinas, voladizos o tapasoles y azoteas que no configuren áreas utilizables.

Serán contabilizadas dentro del índice de construcción:

- Las áreas construidas privadas, incluyendo mezanines.
- Las áreas técnicas tales como cuartos de máquinas, cuartos de basuras, cuartos útiles, estructura portante, muros internos y externos.
- Los balcones y terrazas que presenten cubiertas de cualquier material.

108

Índice de ocupación. Es la cifra que indica el porcentaje máximo de terreno a ocupar en superficie por las edificaciones de cualquier altura, uso o destinación, sin detrimento de los retiros establecidos por las normas y zonas verdes o áreas libres privadas de uso común que se requieran. Dentro del índice de ocupación se contabiliza todo lo que constituye área construida en primer nivel.

Se contabilizará el 50% de las áreas destinadas a parqueaderos de visitantes y privados que presenten algún tipo de cubiertas en primer piso, y no tengan cerramientos laterales.

Las vías internas y parqueo al aire libre sin cubierta, no contabilizarán para el efecto; no obstante, su localización será acorde con lo establecido en el tema de accesibilidad vehicular y retiros y su respectivo tratamiento.

En urbanizaciones residenciales, desarrolladas en predios con área igual o mayor a 2.000 m², no se contabilizarán en el índice de ocupación, los parqueaderos cubiertos al servicio del proyecto, en edificaciones aisladas hasta tres pisos cuyo sistema constructivo sea de muros vaciados, siempre y cuando, no den frente al espacio público, como vías, parques, plazas, zonas verdes públicas ni a quebradas, y conserven los retiros laterales, de fondo, a quebradas y demás retiros establecidos en la norma. El equivalente al área ocupada en estas edificaciones será aportado como cesión obligatoria al espacio público en dinero.

Densidad habitacional: Es la cantidad de unidades de vivienda por hectárea neta que puede soportar un territorio dentro de un polígono o tipo de tratamiento.

Área Construida: Es la suma de todas las áreas cubiertas en una edificación con cualquier tipo de material, excluyendo las proyecciones de voladizos y aleros o tapasoles sobre el primer piso que no configuren áreas utilizables. Los mezanines y las mansardas, se contabilizarán como área construida.

Retiro, retroceso o aislamiento, patios y vacíos: Es el desplazamiento de una edificación hacia el interior del lote, en cualquiera de sus lados con relación a sus linderos y a otros elementos que hacen parte de la infraestructura urbana y aislamiento entre las unidades habitacionales y otros usos que se requieren para garantizar la iluminación y ventilación de los espacios interiores. Estos se establecen para garantizar la salubridad, seguridad, privacidad y protección de la población y, adicionalmente, para el ornato, proporción, equilibrio y armonía entre todos los elementos naturales y construidos que componen el suelo urbano y que lo complementan.

Áreas de manejo especial Se entiende como áreas de manejo especial, pequeños sectores pertenecientes a un polígono de tratamiento cuya conformación urbanística es diferente a la general del polígono.

Artículo 171. Edificabilidad. La edificabilidad de los predios con tratamiento de desarrollo se rige por las condiciones establecidas en el presente artículo:

Municipio de Yaguará – Huila

Nít. 800.097.180-6

Concejo

A. La edificabilidad en los predios que se desarrollen con vivienda unifamiliar y bifamiliar, bajo el sistema de loteo individual, será la resultante del cumplimiento de las condiciones volumétricas definidas en el artículo anterior y los estándares de habitabilidad que se reglamentan.

B. La edificabilidad en los predios que se desarrollen con vivienda multifamiliar, bajo el sistema de loteo individual, será la resultante del cumplimiento de las condiciones volumétricas definidas en el artículo anterior de este Acuerdo, los estándares de habitabilidad relativos a área de la vivienda y condiciones de iluminación, ventilación y el equipamiento comunal privado.

C. La edificabilidad básica en los predios con tratamiento de desarrollo que no estén sujetos a la formulación y adopción de un Plan Parcial, que se lleven a cabo mediante el sistema de agrupación de vivienda, o con usos dotacionales, o de comercio y servicios o usos industriales, será la resultante de aplicar las normas volumétricas, los estándares de habitabilidad, el equipamiento comunal privado, los índices de ocupación y los índices de construcción previstos para las distintas áreas delimitadas en el presente Acuerdo.

D. El índice de construcción se calculará sobre el área útil del lote resultante dentro del proceso urbanístico.

E. La edificabilidad de los predios sometidos a planes parciales será el resultado del reparto de cargas y beneficios, sin superar los índices de construcción máximos establecidos en el cuadro siguiente, cumpliendo con las normas volumétricas, el equipamiento comunal privado, los estándares de habitabilidad establecidos en el presente Acuerdo, y los índices de ocupación previstos en el éste artículo.

F. Los índices de ocupación y/o construcción para los predios con usos dotacionales, usos industriales o usos de comercio y servicios de escala regional, local y zonal, resultarán de la correcta aplicación de las normas volumétricas, de equipamiento comunal privado y demás normas vigentes.

Artículo 172. Índice de ocupación (I.O.): Es la relación que debe existir entre el área construida a nivel de terreno ó primer piso y el área total del mismo y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área permitida de construcción en el primer piso por el área total del predio así:

I.O = AC1 / ATP

I.O = Índice de Ocupación

AC1 = Área Construida primer piso

ATP = Área Total del Predio

Se aplicarán los siguientes índices de ocupación para los diferentes proyectos urbanísticos y constructivos dentro de los suelos urbano y de expansión, sin detrimento de los aislamientos exigidos para cada polígono del Municipio, los cuales dependerán de la morfología predial y los requerimientos normativos.

En estos tratamientos, no se permitirá ningún tipo de construcción nueva hasta tanto se apruebe el Plan Parcial salvo en los siguientes casos:

Para los predios con área inferior a 250m², inscritos en las zonas con tratamiento de renovación y redesarrollo segundo grupo solo se autorizaran modificaciones y ampliaciones hasta dos pisos.

En las zonas con tratamiento de renovación y redesarrollo segundo grupo, los lotes con áreas mayores de 250m² sólo podrán ampliar la edificación el 10% del área total

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

construida actual. Estas modificaciones y ampliaciones se deberán realizar conservando la misma actividad o uso sin generar nuevas destinaciones.

En las áreas con categoría de uso de producción de gran empresa, se podrán hacer las modificaciones y ampliaciones sin límite de área a las industrias existentes, siempre y cuando estas obras se requieran para el mejor funcionamiento de las mismas y deberán estar relacionadas con el mejoramiento de la productividad o la generación de áreas administrativas requeridas para la misma empresa. Estas adiciones no podrán generar nuevas destinaciones ni sobrepasar los aprovechamientos señalados en la Tabla de "Densidades, Aprovechamientos y Obligaciones", conservando el uso industrial. La ocupación estará determinada por los retiros laterales y de fondo que se requieran, dependiendo del área en donde se localicen. En estos tipos de tratamientos no se admitirán loteos o procesos de redistribución de lotes o subdivisiones o urbanización parcial o total hasta tanto se apruebe el Plan Parcial respectivo y se hayan autorizado a través de licencia las obras urbanísticas y constructivas por la entidad competente, a la luz del Decreto Nacional 564 de 2006 o el que lo modifique o sustituya.

En las zonas con tratamiento de renovación, y desarrollo se podrán construir nuevas edificaciones para equipamientos siempre y cuando sean de iniciativa de la Administración Pública, o de iniciativa privada, cuando estos sean de primer orden o general. En zonas con tratamiento de desarrollo, sólo se permitirán refacciones locativas. Las ampliaciones de las edificaciones en estos polígonos, deberán cumplir con las obligaciones de cesión de áreas públicas y las especiales a las que se refiere este Esquema. Se admitirá el reconocimiento de edificaciones que se acojan a la reglamentación vigente.

Artículo 173. Índice de construcción(I.C): Es el número máximo de veces que la superficie de un terreno puede convertirse por definición normativa en área construida, y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área permitida de construcción total por el área total de un predio así:

$$I.C = ACT / ATP$$

I.C = Índice de Construcción

ACT = Área Construida Total

ATP = Área Total del Predio

Artículo 174. Índice de habitabilidad (I.H.): Dentro del uso o actividad residencial, es la relación que debe existir entre el área construida privada de una vivienda y su número de alcobas, con el fin de establecer las condiciones mínimas aceptables de habitabilidad de dicha vivienda como una unidad.

Tabla No.26 Índice de habitabilidad

usos	Tipo	Índice de Ocupación	Índice de Construcción	Índice HabitM ² / Habitación
Residencial	Vivienda Unifamiliar	0.7	Resultante de la aplicación de edificabilidad permitida	15
	Vivienda Bifamiliar			
	Vivienda Multifamiliar			
Comercial y de	Local	0.7	Resultante de la aplicación de	
	Zonal			

Municipio de Yaguará – Huila

Nít. 800.097.180-6

Concejo

servicios	Regional		edificabilidad permitida	N.A
Dotacional	Local	0.7	Resultante de la aplicación de edificabilidad permitida	N.A
	Zonal	0.6		
	Regional	0.6		
Industrial		0.7	Resultante de la aplicación de edificabilidad permitida	N.A

Fuente: Equipo Técnico Reformulación EOT- 2013

Para efectos del cálculo del índice de construcción, se descontará del área total construida y cubierta, las áreas destinadas a azoteas, áreas libres sin cubrir, instalaciones mecánicas, así como los sótanos y semisótanos.

-Estándares de habitabilidad. Para garantizar condiciones de habitabilidad adecuada, los proyectos que incluyan vivienda deberán cumplir con los siguientes requisitos para determinar el índice y condiciones de habitabilidad:

A. El área mínima de la vivienda será la que resulte de multiplicar el número de alcobas de la vivienda por 15 m².

B. Tratándose de unidades habitacionales denominadas aparta estudios y de una sola alcoba, el índice de habitabilidad será de 25 m².

C. Todos los espacios habitables en la vivienda (alcobas y zonas sociales) deben ventilarse e iluminarse directa y naturalmente o por medio de patios.

El lado mínimo de estos patios para unifamiliares y bifamiliares no podrá ser inferior a 2 Mts. y su área mínima 6m²; para vivienda multifamiliar los patios y lados mínimos se resolverán de acuerdo a la altura desarrollada en concordancia con lo establecido en este artículo.

D. cuando la ventilación directa no sea posible en los demás espacios, podrá resolverse a través de ductos de ventilación.

Artículo 175. Normas volumétricas. Las siguientes disposiciones rigen para los predios que se desarrollen con agrupación de vivienda, usos dotacionales privados, comercio y servicio, e industria:

A. Reglas para el manejo de alturas:

1. En todas las zonas sujetas al tratamiento de desarrollo, la altura máxima que pueden alcanzar las edificaciones, queda limitada por las restricciones que determinen el plano de alturas adjunto.

2. La altura libre entre placas de piso será como mínimo de 2.20 Mts.

3. La altura máxima entre afinados superiores de placas y las cubiertas no puede sobrepasar 3.80 Mts. Los pisos que superen esta altura se contabilizarán como dos (2) pisos o más, uno por cada 3.00 Mts o fracción superior a 1.50 Mts.

4. Para la determinación de la altura el DAPM en el visto bueno topográfico (para la aprobación del mismo por parte de los curadores urbanos) certificará la altura, y demás contenidos establecidos en el presente Acuerdo.

Artículo 176. Alturas y aislamientos Residencial, Multifamiliar y de oficinas: Para la aplicación de la edificabilidad por alturas la dimensión de una unidad de piso será de 2.20

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

Mts. mínimo de piso a cielo raso terminado para el uso residencial multifamiliar y de oficinas

a. Para las definiciones de las alturas en las edificaciones industriales se tendrán en cuenta los requerimientos técnicos según su uso.

b. De todas maneras la edificación en su totalidad no podrá modificar el número máximo de pisos y/o alturas permitidos en la norma.

c. Se tendrá como base para determinar las alturas mínimas o máximas, el nivel 0:0 del andén en el punto de acceso directo al predio.

d. Los sótanos y semisótanos no aplicarán para la definición de la altura de la edificación; no obstante, si el semisótano supera la altura de 1.50 Mts con respecto al nivel 0:0 del andén en el punto más desfavorable de la extensión frontal del lote, por cualquiera de sus fachadas, se tomará como unidad de piso para la definición de la altura permitida o exigida.

e. En caso que se contemple mezanine, este se contabilizará para la determinación de la altura máxima permitida por la norma. Su manejo arquitectónico deberá formar parte del primer piso y su área no será superior al setenta por ciento (70%) del área del piso inferior y el vacío se localizará hacia las fachadas de la edificación. La altura total del primer piso incluyendo el mezanine, será mínimo de cinco (5) metros de piso fino a cielo raso.

Parágrafo 1. La altura superior de las edificaciones o estructuras se toma en la elevación más alta de cualquiera de los elementos de ella (sea un techo, un cuarto técnico, una antena, un pararrayos, una baranda, etc.).

Parágrafo 2. En las áreas con topografía inclinada, la altura máxima permitida se tomará en cualquier punto o nivel del terreno y sentido del proyecto, para lo cual se deberá determinar en el plano topográfico y en los cortes del mismo el nivel del terreno.

Artículo 177. Aislamientos y alturas en urbanizaciones: por el sistema de loteo y/o agrupaciones, la altura será la resultante de la aplicación de las normas establecidas para aislamientos, antejardines, densidades, cesiones, índices de ocupación y construcción, de acuerdo al sistema de desarrollo del predio así:

a) Sistema de loteo individual

b) Sistema de agrupación y/o conjunto.

Tabla No. 27. Alturas y aislamientos Residencial, Multifamiliar y de oficinas

Usos	No. Pisos	De	Aislamiento posterior
Vivienda unifamiliar y bifamiliar	De 1 a 3		2.00
Vivienda Multifamiliar VIS y VIP	De 1 a 3		3.00
	De 4 a 5		5.00
	De 6 a 10		5.00
Vivienda unifamiliar y bifamiliar	De 1 a 3		3.00
Vivienda Multifamiliar	De 1 a 3		3.00
	De 4 a 5		5.00
	De 6 a 10		5.00

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

Dotacionales, comercio y servicios escala zonal y local	De 1 a 3	3.00
	De 4 a 5	5.00
	De 6 a 10	5.00
Dotacionales, comercio y servicios escala regional	De 1 a 3	3.00
	De 4 a 5	5.00
	De 6 a 10	5.00

113

Fuente: Equipo Técnico Reformulación EOT-2013

Las alturas definidas por cada polígono se podrán aumentar sin que la edificación supere un total de diez (10) pisos a partir del acceso, en los casos en los cuales el área bruta del lote sea de 2.000 m² o más. En ningún caso se superará la densidad máxima permitida.

Tabla No. 28. Altura y Aislamiento Aislamientos y alturas en urbanizaciones

Usos	No. De Pisos	Lateral entre edificación	Lateral entre predios
Vivienda unifamiliar y bifamiliar VIS y VIP	De 1 a 3	3.00	3.00
	De 1 a 3	3.00	3.00
Vivienda Multifamiliar VIS y VIP	De 4 a 5	5.00	5.00
	De 6 a 10	5.00	7.00
	De 1 a 3	3.00	3.00
Vivienda unifamiliar y bifamiliar	De 1 a 3	3.00	3.00
	De 4 a 5	3.00	3.00
	De 6 a 10	5.00	5.00
Dotacionales, comercio y servicios escala zonal y local	De 1 a 3	5.00	3.00
	De 4 a 5	5.00	5.00
	De 6 a 10	5.00	7.00
Dotacionales, comercio y servicios escala regional	De 1 a 3	10.00	3.00
	De 4 a 5	10.00	5.00
	De 6 a 10	10.00	7.00

Fuente: Equipo Técnico Reformulación EOT-2013

En el Centro Tradicional, la altura mínima de las edificaciones será de 3 pisos para obras nuevas. La volumetría que se genera con la edificación a esa altura se denominará plataforma o zócalo urbano.

Las edificaciones existentes en estos sectores que presenten menos de tres pisos podrán ser reconocidas siempre y cuando cumplan con las normas urbanísticas y constructivas referentes a la habitabilidad, seguridad y accesibilidad y sea posible por su óptima estructura portante el desarrollo progresivo de la misma.

Parágrafo 1. Para efectos de la aplicación de los aislamientos definidos en el presente acuerdo, éstos se aplicarán a partir del segundo piso inclusive, sin sobrepasar por ningún motivo el índice de ocupación máximo permitido por las normas.

Parágrafo 2. En las áreas con topografía inclinada los aislamientos se tomarán a partir del nivel segundo piso inclusive en el predio objeto de licencia. Para efectos de aplicación

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

de los aislamientos establecidos en el presente artículo, estos se tomarán paralelos al lindero que lo genere.

Parágrafo 3. En caso de que un proyecto contemple edificaciones de diferentes alturas, los aislamientos se pueden contabilizar sobre cada una de las alturas propuestas. Para sistema de agrupaciones y lotes independientes por urbanizar.

Parágrafo 4. En caso de construcciones de vivienda unifamiliar y bifamiliar se podrán empatar o empalmar las unidades de vivienda, siempre y cuando no se genere servidumbres de vista entre las unidades de vivienda o de otras edificaciones de la agrupación.

Parágrafo 5. Cuando se diseñen agrupaciones de lotes en propiedad horizontal para su construcción individual posterior, se deberá prever como mínimo los aislamientos contra predios vecinos, entendidos estos como aislamientos posteriores; en todo caso deberá respetar los aislamientos y/o retrocesos que adicionales que se establezcan en el reglamento de propiedad horizontal

Parágrafo 6. Para efectos de la aplicación de los aislamientos definidos en este artículo estos se aplicarán a partir del nivel de terreno independiente de su condición topográfica.

Parágrafo 7. Para todas las alturas establecidas en el presente y anterior artículo se aceptarán el desarrollo de sótanos y semisótanos para uso exclusivo de: estacionamiento, depósitos, cuarto de basuras, de aseo y cuarto de máquinas.

Parágrafo 8. Los aislamientos a que hace referencia el presente artículo, se medirán a partir del primer piso inclusive y en el caso de aislamientos entre edificaciones se exigirán siempre y cuando se trata de fachadas paralelas enfrentadas y exista servidumbre de vista entre ellas. Para contabilizar los aislamientos exigidos se asumirá una altura mínima de 2.80 mts por piso.

Parágrafo 9. Para efectos de aplicación de los aislamientos establecidos en el presente artículo, estos se tomarán paralelos al lindero que lo genere.

Artículo 178. Aislamientos sobre perímetros. Todo predio que colinde o sea atravesado por la línea de perímetro urbano que defina suelo urbano y rural, urbano y expansión, o rural y suburbano, debe contemplar en su desarrollo un aislamiento paralelo a la línea que defina el mencionado perímetro de 10 mts de ancho mínimo a lado y lado de la misma en toda su longitud; cuya área no podrá ser edificable, y podrá hacer parte de la cesión tipo a, siempre y cuando se garantice su uso público.

Parágrafo 1. En dicha franja se podrán plantear: vías, parqueaderos descubiertos, y demás áreas zonas comunes públicas o privadas no edificables.

Parágrafo 2. Por ningún motivo se permite la localización de infraestructura de servicios públicos por encima del nivel de terreno (antenas, redes eléctricas, y telefónicas, etc.).

Parágrafo 3. Para efectos del desarrollo de los planes instrumentos de gestión, se deberá tener en cuenta normativos.

Artículo 179. Antejardines, dimensión y manejo de antejardines. Las dimensiones de los antejardines se definirán con base en; tipo de vías que proponga el desarrollo urbanístico de acuerdo a los así:

En aquellas vías que se exija zona de protección ambiental, esta área hace las veces de antejardín, sin perder su condición de espacio público. Razón por la cual no se exige antejardín o aislamiento adicional. En las vías de carácter nacional deben regirse por los perfiles viales contenidos en la norma nacional correspondiente. Los antejardines para la áreas de nuevos desarrollo eran de 3.00 mts tomados paralelos al lindero que lo genere.

Carrera 4 No 3 – 91 Piso 2º Edificio Alcaldía Municipal Teléfono- Fax: 8383664 - 8383066 ext. 15

Correo: concejo@yaguara-huila.gov.co

Municipio de Yaguará – Huila

Nít. 800.097.180-6

Concejo

Cuando un proyecto contemple edificaciones con varias alturas, los antejardines se contabilizarán sobre cada una de ellas, excepto en proyectos que prevean plataforma continua, en cuyo caso el antejardín se determinará en función de la altura de la plataforma; no obstante, las edificaciones que emerjan de la plataforma deberán retrocederse en una dimensión equivalente al antejardín exigido para cada una de ellas.

Artículo 180. Retrocesos. Serán exigibles retrocesos adicionales al antejardín dependiendo de las alturas y el uso a desarrollar así:

115

Parágrafo 1. Cuando el desarrollo del proyecto contemple el comercio local como uso complementario al uso de vivienda unifamiliar ó bifamiliar, no será exigible el retroceso adicional determinado en la tabla anterior del presente artículo.

Tabla No. 29. Retrocesos

Uso	No. de pisos	Antejardín mínimo	Retroceso adicional
Vivienda unifamiliar y bifamiliar VIS y VIP	1 a 3	3	NA
Vivienda Multifamiliar No VIS y VIP	1 a 3	3	NA
	4 A 5	3	1.50
	Más de 6	3	2.50
Comercio, servicios , dotacional local y zonal	1 a 3	3	1.50
	4 A 5	3	2.00
	Más de 6	3	2.50
Comercio, servicios , dotacional, industrial urbana, sub urbana	1 a 3	3	2.00
	4 A 5	3	5.00
	Más de 6	3	6.50

Fuente: Equipo Técnico Reformulación EOT-2013

Artículo 181. Espacios y servicios comunes en las edificaciones de vivienda.- Para efectos del presente reglamento se consideran como espacios comunes en las edificaciones de vivienda aquellos que son de uso y servicio general y permanente por los usuarios del mismo.

Se consideran en términos generales como espacios comunes: los accesos independientes o portales del edificio; las circulaciones a las viviendas; los pasillos o corredores; ascensores; cuartos de basura o aseo; cuartos de contadores de energía; acueducto y bombas; chutes de basura; porterías; zonas de circulación y maniobra para los estacionamientos de vehículos.

Cuando las condiciones topográficas o de diseño exijan niveles inferiores al nivel oficial de la vía el número de pisos para la obligatoriedad del ascensor se contará a partir del nivel más bajo de la edificación.

Artículo 182. Sótanos y semisótanos. Se entiende por sótanos y semisótanos, la parte subterránea de un edificio; cuando se trate de semisótanos, no podrán exceder más de 1,50 m., sobre el nivel más bajo del andén.

Sin perjuicio de lo establecido para sótanos y semisótanos destinados a parqueaderos, todos deberán tener en cuenta además, las siguientes normas:

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

116

Manejo de sótanos:

- Se podrán utilizar sótanos y semisótanos para implementar cuarto de máquinas, instalaciones hidráulicas, sanitarias, y las que sean necesarias para la sanidad y seguridad de este espacio.
- Los sótanos y semisótanos cumplirán los retiros mínimos exigidos a fachada frontal.
- Cuando se proyecten sótanos o semisótanos, las escaleras y rampas de comunicación con los pisos superiores, en ningún caso podrán desarrollarse sobre la zona de retiro mínimo exigido.
- Los sótanos no podrán sobresalir del nivel del terreno (nivel +/- 0,00).
- Para el sistema de loteo, agrupaciones y/o conjuntos se permite el desarrollo del sótano en la totalidad del predio a excepción de las zonas de protección ambiental.
- La cubierta del sótano en áreas de antejardín debe preverse en placa en concreto, la cual no se debe ocupar con construcciones permanentes ni de amoblamientos como; Hornos, B-bqw, bancas en concreto, entre otras.
- Las rampas de acceso a sótanos tendrán una pendiente máxima del 20% y deberán iniciar de la línea de paramento de construcción.
- La construcción de sótanos en predios colindantes con inmuebles de interés cultural, se rige por las disposiciones contenidas en el plan especial de protección del referido inmueble de conservación o las que lo complementen, modifiquen, o sustituyan.
- El acceso al sótano en predios esquineros debe localizarse sobre el lindero más lejano de la esquina
- Cuando uno de los frentes que estén sobre vías V1 y V2, el acceso vehicular deberá plantearse sobre la vía de menor jerarquía.
- La altura mínima de los entrepisos acabados será de 2.20 Mts para automóviles y 2.30 Mts para los demás vehículos.

Manejo de semisótanos:

- Los semisótanos se permiten únicamente a partir del paramento de construcción hacia el interior del predio, incluido el retroceso adicional en área de antejardín en caso que se requiera.
- Los semisótanos no podrán sobresalir más de 1.50 Mts. sobre el nivel del terreno, contados entre el borde superior de la placa y el nivel del terreno (nivel +/- 0,00). Cuando esta dimensión supere 1.50 Mts., se considerará como piso completo.
- Las rampas de acceso a semisótanos tendrán una pendiente máxima del 20% y deberán iniciar de la línea de paramento de construcción.

Artículo 183. Accesos a sótanos y semisótanos:

- Si el acceso y la salida de vehículos son simultáneas y el número de vehículos mayor a veinte (20) el ancho de la puerta será mayor a cinco metros (5.00 Mts).
- Si el funcionamiento es independiente el ancho de la puerta será mayor a tres metros (3.00 Mts).
- Si el acceso y la salida son simultáneas y el número de vehículos entre diez (10) Y veinte (20) la puerta será mayor a cuatro metros (4.00 Mts).
- Si el acceso y la salida son simultáneas y el número de vehículos inferior a diez (10) la puerta será mayor a tres metros (3.00 Mts).

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

Los usos permitidos en sótanos y semisótanos serán los relacionados con estacionamientos, accesos, cuartos de máquinas, basuras, depósitos y demás servicios técnicos de la edificación; en semisótanos se permitirá con fachada directa al exterior, la localización de equipamientos comunales y patios de ropas.

Artículo 184. Manejo de rampas y escaleras. Las rampas y escaleras de acceso a las edificaciones se rigen por las siguientes disposiciones:

- En proyectos con antejardín: no se permiten su desarrollo en el área del antejardín.
- Los accesos y rampas que se prevean en cumplimiento de las normas nacionales sobre acceso de personas con limitaciones físicas no quedan comprendidas por lo dispuesto en este literal. Por lo tanto, estas normas son de obligatorio cumplimiento para todo proyecto en tratamiento de desarrollo.
- Cuando se presenten diferencias entre el nivel andén y el nivel de acceso de las edificaciones, éstas podrán ser resueltas con rampas y escaleras dentro del antejardín, ocupando, como máximo, el 30 % de su área.
- Independientemente de su longitud la pendiente máxima de las rampas vehiculares será del 20%.

Para rampas curvas se exigirá:

- Ascenso: 3.8 metros ancho mínimo.
- Descenso: 3.8 metros ancho mínimo.
- Peralte máximo de la curva, para el radio de giro mínimo será 10%.

Artículo 185. Estacionamientos. Todos los predios destinados a los diferentes usos permitidos, deben cumplir con la cuota de estacionamientos y parqueaderos cubiertos o al aire libre.

• Después del primer cupo de estacionamiento cuando en el cálculo de cupos resulten fracciones superiores a cinco (0.5) décimas, se debe aproximar a la unidad inmediatamente superior.

• Para el desarrollo urbanístico de los predios por el sistema de loteo los parqueaderos de residentes y visitantes se deben resolver en bolsa como parte del espacio público, no se permite el desarrollo de bahías sobre vías públicas que ocupen la misma como área de maniobra.

Conjunto los parqueaderos para residentes y visitantes se deben resolver al interior del predio.

• En obra nueva se permite servidumbre de circulación para dos cupos de parqueo máximo.

• Si la licencia es integral de urbanismo y construcción y el proyecto arquitectónico contempla parqueadero al interior de cada predio, no se requerirá de bolsa para los parqueaderos de residentes.

• Si se trata del desarrollo de proyectos por etapas se deberá dar la solución integral y al momento de la presentación de la respectiva licencia de construcción presentar la modificación urbanística garantizando la solución de parqueaderos al interior de cada predio.

a. Áreas de maniobra para vehículos livianos.

1) Cuando se sirva las áreas de estacionamiento de doble crujía: Su ancho mínimo será de 5.00 Mts, salvo cuando los estacionamientos se dispongan a 45 grados o menos, en cuyo caso se podrá reducir a 4,00 metros.

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

- 2) Cuando se sirva áreas de estacionamiento de una crujía: Su ancho mínimo será de 4.00 metros, siempre y cuando el ancho del cupo no sea inferior a 3.20 Mts.
- 3) El ancho de la zona de maniobra puede reducirse en la misma proporción en que se incremente el ancho de los cupos de parqueo, en ningún caso menor a 4.00 Mts.

Tabla No. 30. Áreas de maniobra según ancho de parqueaderos

Ancho de circulación	Ancho de Parqueaderos
5.20 Mts	2.30Mts
4.70 Mts	2.50 mts
5.00 Mts	3.20 mts

Fuente: Equipo Técnico Reformulación EOT-2013

Artículo 186. Áreas de maniobra para vehículos pesados. Las áreas de maniobra y disposición de los estacionamientos se regulan según dimensiones señaladas en los respectivos estudios pertinentes.

Artículo 187. Servidumbre de circulación. En todos los casos se permite dos cupos de estacionamiento con servidumbre como máximo.

Tabla No.31. CUPOS DE ESTACIONAMIENTOS

USO	TIPO	RESIDENTES/VEHÍCULOS	VISITANTES/ VEHÍCULOS
Residencial	Unifamiliar	1 por cada 3 unidades	1 por cada 8
	Bifamiliar		
	Multifamiliar	1 por cada 1 unidades	
	Agrupaciones y conjuntos	1 por cada 1 unidades	1 por cada 8
Comercial servicios y otros	Comercial	1 por cada 100 mts construidos	
	Centros comerciales comercio al por mayor		
	Recreativo		
Dotacional	Salud	1 por cada 100 mts construidos	
	Educación		
	culto	1 por cada 50 mts construidos	
Industria	Industria de bajo impacto	Garantizar cargue y descargue al interior del predio 1 por cada 50 mts construidos	

Fuente: Equipo Técnico Reformulación EOT-2013

Vivienda VIS y VIP. Para la aplicación de las disposiciones sobre estacionamientos y parqueaderos en proyectos de vivienda vis y vip, se consideran dentro de esta modalidad los proyectos de loteo unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar, éstas deberán acogerse al decreto 1538 de 2005 de accesibilidad al espacio público, edificaciones abiertas al público y vivienda.

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

Artículo 188. Dimensiones de estacionamientos y parqueaderos: los cupos de estacionamiento y parqueaderos deben tener las siguientes dimensiones mínimas:

a. Automóviles. Las dimensiones mínimas serán de cuatro Mts cincuenta centímetros (4.50 Mts.) de largo por dos metros veinte centímetros (2.20 Mts.) de ancho.

b. Motos y bicicletas. Un metro ochenta centímetros (1.80 Mts.) de largo por sesenta centímetros (0.60) de ancho; Y para motocicleta s es de dos Mts (2.00) de largo por setenta y cinco centímetros (0.75) cts. de ancho.

c. Zonas de cargue y descargue. Debe plantearse área de cargue y descargue para comercio especializado e industria liviana en proporción a un espacio de 10.00 Mts X 3.00 Mts. Estos espacios se contabilizan como parte de la cuota total de estacionamientos exigida.

d. Estacionamientos para discapacitados. La dimensión mínima es de 4.50 Mts X 3.80 Mts como mínimo un porcentaje equivalente al dos por ciento (2%) del total de parqueaderos habilitados. En ningún caso, podrá haber menos de un (1) espacio habilitado, debidamente señalizado con el símbolo gráfico de accesibilidad. Artículo 11 decreto 1538 del 2005.

e. Cambios de nivel en el área de andén. En ningún caso el acceso a los estacionamientos puede generar cambios de nivel en el área de andén La diferencia de altura entre la calzada y el nivel de andén deber ser resuelta mediante el tratamiento de sardinel y rampa debidamente terminada en sus acabados con material de piso en una profundidad máxima de cuarenta centímetros (0.40 Cms).

f. Altura mínima: La altura mínima en las áreas de estacionamientos debe ser de 2.20 Mts para vehículos livianos y de 3.00 Mts para vehículos pesados (camiones rígidos, busetas y buses), salvo las excepciones para vehículos con dimensiones especiales (vehículos articulados).

g. Ancho de accesibilidad a garajes: Para proyectos con más de veinte (20) cupos El ancho mínimo del acceso a los garajes situados al interior de los predios, es de cinco metros (5.00 Mts). Para proyectos con treinta (30) cupos o menos, es de 3.50 Mts. Para proyectos unifamiliares, Bifamiliares puede ser de 2.50 Mts mínimo.

Cuando el cupo de estacionamiento esté limitado por uno de sus lados por columnas, las dimensiones citadas se pueden tomar al eje de las mismas.

En ningún caso el ancho mínimo del cupo tomado al borde de las columnas puede ser inferior a 2.00 Mts.

El ancho de la zona de maniobra puede reducirse en la misma proporción en que se incremente el ancho de los cupos de parqueo; sin embargo en ningún caso la zona de maniobra puede ser inferior a 4.00 Mts, ni la distancia entre columnas puede ser inferior a la anotada. Cuando se planteen dimensiones variables en el ancho de los cupos la reducción de la dimensión del área de maniobra se define por el cupo de menor ancho.

Los anchos fijados deben conservarse libres en todo su recorrido, desde el sardinel hasta el punto en que entreguen a la zona de maniobra.

En proyectos en los cuales se planteen entrada y salida independientes, el ancho de cada una de éstas puede tener dimensión de 3.00 Mts mínimo incluido el acceso peatonal.

En proyectos en los cuales se planteen entrada y salida independientes para vehículos de carga y articulados, el ancho de cada una de éstas puede tener dimensión de 4.00 Mts mínimo incluido el acceso peatonal.

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

Rampas de acceso vehicular: pueden tener una inclinación máxima del 20% Esta misma inclinación es la máxima admitida para rampas de parqueo en semisótanos, sótanos y en altura.

En tramos curvos el radio exterior de la rampa debe ser de 5.00 Mts, cuando sirva de acceso a treinta (30) o menos cupos y de 6.50 Mts cuando sirva a más de treinta (30) cupos.

120

Artículo 189. Estacionamientos y parqueaderos en antejardín: los estacionamientos y parqueaderos privados y de servicio al público para vehículos livianos, en todos los sectores, pueden ubicarse en las áreas de antejardín, siempre y cuando se cumpla, las siguientes condiciones:

a. Que la profundidad mínima del antejardín en la zona en que se planteen los estacionamientos sea de **cuatro cincuenta metros (4.50 Mts)**. En su defecto esta dimensión se puede completar con retrocesos del paramento del primer piso en el tramo en que se planteen los estacionamientos aplicándose exclusivamente para vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar que no se localicen sobre vías del plan vial cuyos perfiles viales se identifiquen y tengan las características de lúdicos, PV1 y PV2.

b. Que el área de la zona de antejardín utilizada para estacionamiento o para acceso a estacionamientos interiores no sobrepase el 70% del área total del antejardín. El 30% restante debe ser tratada con césped y zona arborizada.

c. En ningún caso se puede cubrir la zona de antejardín, salvo los voladizos constructivos permitidos por la norma.

d. Que las zonas de acceso peatonal y vehicular queden claramente diferenciadas de los estacionamientos

Los estacionamientos sobre antejardín no deben perjudicar continuidad de circulación peatonal y/o vehicular de las vías en las cuales se localizan

Capítulo 2

AREA DE CESION PÚBLICA

Artículo 190. Áreas de cesión pública y obligaciones especiales. De conformidad con lo establecido en el decreto Nacional 1469 de 2010 y todos aquellos que los modifiquen, complementen o sustituyan, todas las actuaciones urbanísticas incluyendo los reconocimientos y legalizaciones urbanísticas que allí se definen tanto en los suelos urbanos como los de expansión urbana, deberán cumplir con las áreas de cesión pública para zonas verdes, recreacionales y equipamientos y se tendrá en consideración para la aplicación de las presentes normas.

Artículo 191. Cesiones TIPO A. Las cesiones públicas para parques, zonas verdes y equipamientos que se generen como resultado del proceso de urbanización se sujetarán a lo determinado de la siguiente manera:

Parágrafo 1. Para efectos de aplicación de la tabla contenida en el presente artículo las cesiones tipo a se calcularán con base en el área neta urbanizable.

Parágrafo 2. Las áreas de antejardín, así como los aislamientos no son computables dentro del porcentaje de zona verde. A excepción del aislamiento entre perímetros.

Parágrafo 3. En las áreas sometidas a instrumentos de planificación como: planes parciales y UPR, se deberán contemplar las cesiones tipo a determinadas en el presente artículo.

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

El total de cesión exigida en cada proyecto se distribuye en un 50% en un solo globo y el resto en uno o varios globos con área mínima de 500 m².

Tabla No. 32. Cesiones

ACTIVIDAD DE ÁREAS DE DESARROLLO	CATEGORÍAS	DENSIDADES SOBRE ÁREA NETA.	CESIÓN BASE	PARQUES	ZONAS VERDES	EQUIPAMIENTOS
Residencial	Rango 1	1 a 60 Viv/ha	21%	6%	7%	8%
	Rango 2	61 A 220 Viv/Ha	25%	10%	7%	8%
	Vivienda campestre		20%	NA	10%	10%
Industrial	Rural	NA	20%	NA	10%	10%
Dotacional	Institucional	NA	21%	6%	15%	NA
Comercial	urbano	NA	21%	3%	10%	8%
En áreas consolidadas o en consolidación independiente del uso		En áreas mayores de 2.000	17%	17%	NA	NA

121

Fuente: Equipo Técnico Reformulación EOT 2013

Artículo 192. Localización y acceso: en todos los casos debe garantizarse acceso a las cesiones públicas para zonas verdes y equipamientos desde una vía pública vehicular, con continuidad vial.

No se permite la localización de las cesiones en zonas de amenaza alta por movimientos en (zonas de alto riesgo), áreas de protección ambiental, en zonas de amenaza por crecientes o por fenómenos colaterales de sismos o en predios con pendientes superiores al 25% ni tampoco podrán ubicarse en vías arteriales del plan vial o afectadas por líneas de alta tensión zonas de aislamientos de ferrocarriles.

Se podrán aceptar la localización de cesiones tipo A, en terrenos con pendientes entre el 25% al 40 %, siempre y cuando se garantice antes de la expedición de la licencia de urbanismo y/o desarrollo integral, el estudio técnico correspondiente que garantice la estabilidad y adecuación de esos terrenos para el uso propuesto de cesión tipo A.

El estudio geotécnico y/o geomorfológico deberá estar elaborado por un profesional idóneo y aprobado por la autoridad ambiental competente y/o el DAPM; para aceptación y entrega de estas cesiones tipo A se deben adelantar las obras de adecuación y mitigación correspondiente por parte del urbanizador.

En los proyectos que presenten afectaciones por zonas de control ambiental (ZPA), de reservas ambientales, de rondas de ríos y quebradas y zonas de protección ambiental, se exigirá que las cesiones tipo A, se localicen contiguas a estas áreas. Por ningún motivo se permitirá el otorgamiento de servidumbres sobre estas áreas, o en cualquier predio de imposible urbanización.

Artículo 193. Se exceptúan de estas normas. Con relación a los predios cuyo total de cesión pública para cesiones tipo a (zonas verdes y equipamientos comunales) sean menores a 500 m² o cuando su ubicación sea inconveniente a criterio de planeación se podrán compensar su equivalente en los parques de ciudad o en los fondos de compensación previstos para tal fin.

Municipio de Yaguará – Huila

Nít. 800.097.180-6

Concejo

Se acepta como parte de las cesiones tipo a, las franjas de control ambiental que se prevean en los desarrollos urbanísticos, igualmente las zonas de protección y manejo ambiental de las rondas hidráulicas, determinadas por la autoridad ambiental competente como zonas de protección de las mismas o aquellas que aparezcan resultantes adicionales después del proceso de determinación de las rondas hidráulicas.

Artículo 194. Configuración geométrica: los globos de cesión pública para zonas verdes y equipamientos no comprendidos en los literales anteriores, deben tener los siguientes parámetros normativos:

- Todos los puntos del perímetro de los globos de cesión deben proyectarse en forma continua hacia el espacio público, sin interrupción por áreas privadas.
- La relación entre el frente contra el espacio público y la profundidad de los globos de cesión se regulan por las siguientes proporciones:
- Frente entre 20 metros y hasta 50 metros: profundidad máxima, tres (3) veces el frente y un mínimo de 20 metros.
- Frente de más de 50 metros y hasta 100 metros: profundidad máxima de cuatro (4) veces el frente y un mínimo de la mitad del frente.
- Frentes con dimensiones superiores a 100 metros, se regulan por las condiciones que establezca el Plan Parcial o planeación municipal en caso de no requerir Plan Parcial.

Se entiende dentro del sistema vial las áreas de reserva vial, las vías del plan vial general, las de articulación barrial y las del plan vial local estas últimas serán propuestas por el urbanizador cumpliendo las siguientes condiciones:

Cuando un terreno esté comprometido por un proyecto vial correspondiente a los sistemas nacional y arterial municipal que no esté en proceso de ejecución o cuya realización no se haya previsto en un corto plazo, el interesado en llevar a cabo el desarrollo urbanístico, deberá prever el total del área de la reserva vial correspondiente a su terreno acogándose a las especificaciones del proyecto del perfil vial, debiendo construir a sus expensas una calzada del perfil vial determinado que permita el acceso vehicular a su proyecto.

De no necesitarse la construcción del tramo respectivo, deberá prever el total del área de la reserva vial respetando el alineamiento del proyecto vial.

Todos los usos que se pretendan adelantar frente a una vía nacional y las salidas urbanas que se encuentren fuera del suelo urbano, deberán dar una solución a los accesos, salidas vehiculares y peatonales, parqueaderos, cargue y descargue, de tal manera que no interfiera con la libre circulación de estas vías previa autorización de Planeación Municipal el cual podrá exigir los estudios que se requieran para el efecto. Para efectos de lo anterior estas serán determinadas y señaladas en el respectivo visto bueno del plano topográfico por parte del Planeación Municipal.

Artículo 195. Cesiones tipo B. Las cesiones tipo b se deben exigir para desarrollos urbanísticos de más de 10 unidades de vivienda y más de 1.500 m2 netos construidos de vivienda.

Las cesiones tipo b son el conjunto de áreas, servicios e instalaciones físicas de uso y propiedad comunal privada, necesarios para el buen desarrollo de las actividades a las cuales está destinada una edificación .0 para su adecuada integración con el espacio público,

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

Todo proyecto adelantado por el sistema de agrupaciones o conjuntos y/o que se pretenda someter al régimen de propiedad horizontal debe contemplar áreas libres y construidas de propiedad y uso comunal según las siguientes normas:

Artículo 196. Cesiones tipo B. Para uso residencial:

1. Las cesiones tipo B corresponden a un 15% del área neta construida destinada para el uso de vivienda.
2. Estas cesiones deberán proveerse como espacio abierto cubierto o descubierto, el 80% como mínimo localizado a nivel del terreno. En caso de no ser posible; se deberán garantizar las áreas verdes a nivel de terreno en un porcentaje no menor al 50% de dicha obligación y deberá garantizar la accesibilidad a las demás áreas comunes para las personas con movilidad reducida. En cumplimiento a la norma pertinente.
3. El equipamiento comunal de que habla el presente artículo podrá destinarse a los siguientes usos:
 - a. Recreativos: parques, zonas verdes, jardines, plazoletas, y vías peatonales.
 - b. Educativos: guarderías, kínder y/o jardín infantil.
 - c. Asistencial: enfermería, puestos de salud.
 - d. Mixto: salón múltiple, juegos cubiertos
 - e. Administración: oficinas para administración seguridad y emergencia, depósito de basuras.
 - f. Parqueo para visitantes: únicamente los requeridos por la norma y ubicados en el interior del lote.
4. En las áreas de cesiones tipo B no se incluyen las áreas correspondientes a acceso vehiculares y aquellos para parqueaderos privados.
5. Tampoco se incluye el área correspondiente a accesos peatonales internos de las edificaciones, puntos fijos y corredores peatonales internos en los diferentes pisos.
6. Se contabilizará solamente dentro de las cesiones tipo B, el área de los estacionamientos exigidos por la norma para visitantes. Para lo cual se contabilizarán 10 mts² por unidad de parqueadero exigido.
7. Las zonas verdes, caminos o senderos peatonales externos a las edificaciones diferentes a los andenes y plazoletas se incluirán dentro de las cesiones tipo B.
8. Cuando se planteen agrupaciones por etapas, las cesiones tipo B se calcularán sobre la totalidad del área construible en el predio a desarrollar.
9. Para efectos de aplicación las cesiones tipo B en proyectos de más de 10 viviendas y menos de 1500 m².

Artículo 197. Cesiones tipo B. Para uso industrial. Establecer como cesión tipo B para agrupaciones industriales el 12% del área neta construida para el uso, la cual se distribuirá de la siguiente manera:

- a. Uso recreativo
- b. Uso Mixto: juegos cubiertos o salón múltiple o cafetería.
- c. Uso asistencial y administrativo

A partir de 50.000 m² de área construida, la cafetería será requisito indispensable.

Para agrupaciones de menos de 5.000 m² dentro de las cesiones tipo B dentro del cual se contabiliza el 30% del área de los estacionamientos exigidos por la norma. El área restante se dejará como zona verde y estas deben ser empedradas

Para agrupaciones de más de 5000 m², Se podrán contabilizar dentro de las cesiones tipo 3 hasta el 25% como máximo del área destinada para parqueos exigidos por las normas.

Cuando se planteen agrupaciones por etapas, las cesiones tipo B, se calcularán sobre la totalidad del área construible en el predio.

Se contabilizará solamente dentro de las cesiones tipo B, el porcentaje del área de los estacionamientos exigidos por la norma para visitantes. Para lo cual se contabilizarán 10 m² por unidad de parqueadero.

124

Capítulo 3

ACTUACION DE URBANIZACION

Artículo 198. Condiciones para adelantar la actuación de urbanización. Para efectos de lo previsto en el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, las actuaciones de urbanización en predios urbanizables no urbanizados se adelantarán teniendo en cuenta las siguientes condiciones:

1. En suelo de expansión urbana: Mediante la adopción del respectivo plan parcial, en todos los casos.

2. En suelo urbano:

a. Mediante la adopción de plan parcial cuando se requiera de la gestión asociada de los propietarios de predios mediante unidades de actuación urbanística o se trate de macro proyectos u otras operaciones urbanas especiales.

b. Mediante la aprobación de un proyecto urbanístico general o licencia de urbanización sin trámite de plan parcial, cuando el predio o predios cuenten con disponibilidad inmediata de servicios públicos y cumpla con alguno de los siguientes requisitos:

Artículo 199. Aplicación del tratamiento de desarrollo. El tratamiento de desarrollo se aplica a todos los predios urbanizables no urbanizados localizados en suelo urbano o de expansión urbana, como son:

A. Los predios a los que se les haya asignado el tratamiento de desarrollo.

B. Los predios sin desarrollar no urbanizados, que estén clasificados en otros tratamientos diferentes al de desarrollo.

Parágrafo: no son susceptibles de la aplicación del tratamiento de desarrollo:

A. Las áreas de riesgo alto no mitigable indicadas en el esquema de ordenamiento territorial vigente, así como las que sean identificadas con posterioridad, por las autoridades competentes.

B. Las áreas localizadas en suelo de protección.

D. Los desarrollos que son objeto de legalización, en cumplimiento de las normas vigentes en la materia.

E. Los dotacionales objeto de plan de regularización y manejo o reconocimiento.

Artículo 200. Normas generales para el tratamiento de desarrollo. Condiciones para adelantar la actuación urbanística en suelos con tratamiento de desarrollo. Para efectos de lo previsto en el artículo 19 de la ley 388 de 1997, las actuaciones de urbanización en predios urbanizables no urbanizados se adelantarán teniendo en cuenta las siguientes condiciones:

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

Parágrafo. En suelo de expansión urbana mediante la adopción del respectivo plan parcial, en todos los casos.

Artículo 201. En suelo urbano: mediante la adopción de plan parcial cuando se requiera de la gestión asociada de los propietarios de predios mediante unidades de actuación urbanística o se trate de macro proyectos u otras operaciones urbanas especiales.

Mediante la aprobación de un proyecto urbanístico general o licencia de urbanización sin trámite de plan parcial, cuando el predio o predios cuenten con disponibilidad inmediata de servicios públicos y cumpla con alguno de los siguientes requisitos:

Se trate de predio(s) localizado(s) en zonas cuya área no supere las diez (10) hectáreas netas urbanizables, delimitadas por áreas consolidadas o urbanizadas o por predios que tengan licencias de urbanización vigentes y garanticen las condiciones de accesibilidad y continuidad del trazado vial.

Se trate de un solo predio cuya área supere las diez (10) hectáreas netas urbanizables, que para su desarrollo no requiera de gestión asociada y se apruebe como un solo proyecto urbanístico general según lo señalado en el artículo 42 del decreto 564 de 2006.

En todo caso, para adelantar el trámite de urbanización sin plan parcial se aplicará la reglamentación del tratamiento urbanístico de desarrollo establecida en las fichas normativas que es parte constitutiva del presente acuerdo.

La adopción de los planes parciales se sujetará a lo previsto en el decreto 2181 de 2006 y las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

Artículo 202. Subdivisión en procesos de urbanización. Prohibición de subdivisión previa al proceso de urbanización en suelo urbano. Los predios urbanizables no urbanizados ubicados en suelo urbano no podrán ser subdivididos previamente a la actuación de urbanización, salvo cuando:

- Se trate de subdivisiones, particiones o divisiones materiales ordenadas por sentencia judicial en firme.
- Se requiera por motivo de la ejecución de obras de utilidad pública.
- Se pretenda dividir la parte del predio que esté ubicada en suelo urbano de la parte que se localice en suelo de expansión urbana o en suelo rural.
- Existan reglas especiales para subdivisión contenidas en el esquema de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen.

Artículo 203. Modalidades de desarrollo por urbanización.

Desarrollo normal. Es el proceso por medio del cual se adelanta un programa de urbanización provisto de obras de infraestructura y saneamiento completas, de acuerdo con las normas y especificaciones fijadas para tales efectos por el Departamento de Planeación Municipal, las Empresas Públicas Municipales y en general las empresas de servicio públicos.

Desarrollo progresivo. En sectores sin desarrollar: El desarrollo progresivo se asemeja en un todo al desarrollo por etapas determinado en el decreto Nacional 1469 de 2010 ó la norma que lo modifique, complemente o sustituya. Es el proceso, por medio del cual se adelanta una urbanización residencial desde su época de fundación, partiendo de unas obras de infraestructura y saneamiento básico que se van complementando gradualmente hasta alcanzar los niveles normales de infraestructura física. Este

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

desarrollo solo es permisivo a las asociaciones de vivienda sin ánimo de lucro para el desarrollo de vivienda tipo vis y vip.

En sectores de desarrollo incompleto: Es el proceso mediante el cual las áreas o asentamientos deben ser sometidos al proceso de mejoramiento por habilitación, legalización o regulación.

Artículo 204. Proyectos de urbanización por etapas. Todo proceso de urbanización puede ser realizado por etapas, y deberá dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 49 del decreto 1469 de 2010 ó la norma que lo modifique, complemente o sustituya.

126

Parágrafo: en las urbanizaciones por etapas, que involucren mitigación de riesgos o recuperación morfológica, la licencia de urbanismo, según el caso, establecerá el orden de construcción de las etapas, de acuerdo con lo que estipule el plan de mitigación (en la medida que se ejecuten las obras de mitigación) recuperación morfológica respectivamente, debidamente aprobado por las autoridades competentes.

Artículo 205. Tránsito de normas urbanísticas y revalidación de licencias. El tránsito de la norma se aplicará de conformidad al artículo 49 del decreto 1469 de 2010 o la norma que lo modifique, complemente o sustituya.

Artículo 206. Modificaciones a las licencias urbanísticas de urbanización. Las modificaciones a las licencias urbanísticas se aprobarán en el marco de las normas y disposiciones legales vigentes, las cuales se deberán incorporar a la cartografía oficial vigente del municipio.

Condicionamientos para adelantar procesos de urbanismo y construcción en zonas de amenaza o riesgo alto y medio mitigables.

A. Para los futuros desarrollos urbanísticos que se localicen en zonas de amenaza alta y media, según lo determinado en el presente acuerdo se establecen los siguientes condicionamientos:

1. Para la solicitud de licencias de urbanismo se debe anexar el estudio detallado para el futuro desarrollo, el cual debe incluir el diseño de las medidas de mitigación.

2. Planeación emitirá los términos de referencia a seguir en los estudios detallados de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa.

3. Previo a la expedición de la licencia de urbanismo, la CAM realizará la verificación y emitirá concepto sobre el cumplimiento de los términos de referencia establecidos para la ejecución de los estudios detallados.

4. Para la fecha de radicación de documentos para enajenación de inmuebles destinados a vivienda, se requiere que se hayan realizado las medidas de mitigación propuestas en el estudio detallado.

5. Planeación Municipal verificará la existencia de las obras de mitigación propuestas en el estudio detallado que hayan tenido concepto favorable de la CAM.

6. El urbanizador deberá incluir dentro de la póliza de garantía, la estabilidad de las obras de mitigación, las cuales hacen parte de las obras de urbanismo, requisito indispensable para la entrega de las mismas.

B. Para futuros procesos de construcción en barrios legalizados, se establecen los siguientes condicionamientos:

1. Para la licencia de construcción, se deben tener en cuenta las restricciones definidas en el acto administrativo por el cual se rige el barrio o sector, fijadas en el concepto de riesgo emitido por la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias.

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

2. Si el barrio donde se localiza el predio interesado en la licencia de construcción fue legalizado antes de 1997, se debe tener en cuenta la resolución de legalización, y de presentarse algún tipo de restricción por riesgo, se deberá solicitar concepto de riesgo a la CAM para su incorporación a la reglamentación del mismo por parte de Planeación Municipal.

Artículo 207. Lotes y súper lotes. La división de las manzanas se hará por lotes o súper lotes, así:

127

1. **Súper lotes.** Producto de la subdivisión predial de una manzana para albergar agrupaciones, conjuntos y/o reloteo.

2. **Lote:** Producto final de la subdivisión predial de una manzana o súper lote en áreas aptas para adelantar procesos de desarrollo por construcción en edificaciones independientes.

a. Sistema de loteo individual de vivienda: Se aplica a proyectos cuyas condiciones de organización espacial permitan producir unidades prediales privadas vinculadas directamente al espacio público y deslindado de las propiedades vecinas. El sistema de loteo para desarrollo normal o progresivo, se rige por las condiciones establecidas en la siguiente tabla.

b. Sistema de agrupación y/o Conjunto: Se aplica a proyectos cuyas condiciones de organización espacial permiten producir unidades de propiedad privada, que pueden tener diversas formas de propiedad común, tales como la propiedad horizontal o copropiedad. El sistema de agrupación permite desarrollar unidades de construcción con diseño arquitectónico en súper lotes o en agrupaciones de lotes con régimen de copropiedad.

Parágrafo 1. Cuando se planteen agrupaciones de vivienda (no de lotes) con unidades de construcción privadas, diseño arquitectónico unificado o no y áreas comunes no aplica el numeral anterior.

Parágrafo 2. El englobe de dos o más lotes de vivienda unifamiliar los habilita para desarrollar usos bifamiliares o multifamiliares. Se podrán desarrollar por gestión individual, es decir lote a lote y por diferentes solicitantes.

Parágrafo 3. En el caso del sistema de loteo para vivienda de interés social y prioritario se podrán tener en cuenta las áreas mínimas de lote establecidas en el decreto nacional 2060 de 2004 o en el que lo modifique, complemente o sustituya.

Tabla No. 33. Dimensiones mínimas de lotes

Usos	Tipo	Áreas mínimas	
		Lote Mínimo m ²	Frente mínimo ml
Residencial	Vivienda Unifamiliar	72	6
	Vivienda Bifamiliar	105	7
	Vivienda Multifamiliar	252	8
Comercio y servicios	Local	72	
	Zonal	300	
	Regional	3.000	
Dotacional	Local	300	
	Zonal	1500	
	Regional	3.000	

Municipio de Yaguará – Huila

Nít. 800.097.180-6

Concejo

Residencial	Vivienda Unifamiliar	50	5
	Vivienda Bifamiliar	100	10
	Vivienda Multifamiliar	216	10
Comercio y servicios	Local	72	6
	Zonal	300	12
	Regional	3000	20

128

Fuente: Equipo Técnico Reformulación EOT 2013

Artículo 208. Cerramientos. No se permite el cerramiento de antejardines en predios con uso comercial y de servicios, para cerramiento entre predios privados, podrán utilizarse materiales sólidos sin sobrepasar la altura máxima permitida como nivel de empede.

Los cerramientos de carácter temporal se harán por el lindero del inmueble, respetando el espacio público perimetral, en materiales livianos, con altura máxima de 2,50 metros y se permiten únicamente para encerrar predios sin urbanizar o para cerrar áreas de reserva o de afectaciones viales.

Se permite la construcción de edificaciones provisionales destinadas para casetas de ventas y edificaciones modelo en las áreas de cesión pública destinadas, en los proyectos de urbanismo, para parques y equipamientos. Estas edificaciones deben ser retiradas una vez finalizadas las obras de urbanismo, dejando las zonas libres para poder ser recibidas por el municipio, salvo que tales edificaciones se acepten por Planeación Municipal como equipamiento o dotación para las respectivas áreas.

Artículo 209. Ocupación provisional de vías. Para la obtención del permiso de ocupación provisional de vías, el interesado deberá presentar por escrito la solicitud ante la sub dirección operativa planeación municipal, o la entidad que cumpla sus funciones, especificando en ella el tiempo aproximado de ocupación de la vía, la parte a ocupar, si se trata del antejardín, el andén, la calzada etc., el volumen aproximado de materiales, el tipo de obra adicional, las medidas de seguridad y protección al peatón que se van a tomar, entre otras. Una vez cumplidos los requisitos establecidos para este acto, planeación municipal expedirá el permiso mediante certificación escrita.

Planeación municipal sólo podrá autorizar 1/3 de la calzada como máximo, por la ocupación provisional de la longitud del frente del predio en construcción o en reforma, para lo cual deberá construirse un sistema de protección para la seguridad del peatón, que permita su libre circulación.

No se admitirán materiales regados sobre la calzada o calzadas de las vías céntricas. Cuando por circunstancias especiales se deba efectuar el descargue de los materiales sobre la calzada de estas vías, el propietario o constructor responsable de la obra deberá ordenar su retiro en forma inmediata.

Toda intervención o rotura que se acometa sobre el espacio público (vías, andenes, sardineles, zonas verdes, etc.), por parte de las empresas de servicios públicos o particulares, debe ser reparada en condiciones iguales a las de su estado inicial cumpliendo con las recomendaciones dadas por la secretaria de infraestructura municipal.

Capítulo 4

CRITERIOS PARA FIJAR APROVECHAMIENTOS

Artículo 210. De los objetivos y criterios para la ocupación del suelo y las densidades urbanas. Se consideran como objetivos y criterios básicos para fijar las densidades y aprovechamientos en los suelos urbano y de expansión, los siguientes:

Objetivos

- Definir los aprovechamientos teniendo en cuenta las expectativas de crecimiento de la población, las condiciones de habitabilidad de los sectores, y las ventajas comparativas por condiciones naturales, de localización o de dotación que presenta el Municipio.
- Orientar hacia adentro la construcción futura del Municipio, aprovechando la capacidad instalada en infraestructuras y el potencial de desarrollo diferencial de las áreas construidas.
- Limitar la expansión urbana hacia los bordes de las laderas con el fin de prevenir las situaciones de riesgo que se generan con la ocupación de terrenos que presentan severas restricciones para soportar desarrollos constructivos, aún de baja densidad, en razón de las fuertes pendientes y la inestabilidad geológica de los terrenos y evitar los mayores costos económicos y ambientales que implica la dotación de infraestructuras y el funcionamiento de estos desarrollos.
- Mejorar la calidad de vida de la población determinando densidades de población objetivo, de acuerdo con los estándares de habitabilidad que definan la capacidad de soporte de los sectores, relacionados con dotaciones mínimas de equipamientos, espacios públicos y accesibilidad por persona. Evitar que se continúen deteriorando los sectores con la aplicación de aprovechamientos cuyo resultado es asentar población nueva sin generar simultáneamente los espacios públicos, los equipamientos o los servicios de movilidad mínimos que se establecen en los estándares en este Acuerdo.
- Buscar una mejor distribución de la población en el territorio, disminuyendo los desequilibrios en las densidades actuales.

Criterios. Se consideran como criterios básicos para definir las condiciones de concreción de las normas generales de usos e intensidad de usos los siguientes:

- El objetivo de ordenamiento privilegia el modelo de crecimiento hacia adentro, aprovechando la capacidad instalada en infraestructura y el potencial de desarrollo del Municipio ya construido, este se aplicará, respetando los equilibrios entre espacios para desarrollos privados y elementos colectivos de soporte, como infraestructuras, áreas verdes y recreativas y equipamientos.
- El aprovechamiento de las ventajas derivadas de la mejor dotación en infraestructura, espacio público, equipamientos y servicios que presentan las áreas planas que se localizan en la planicie del río permiten plantear allí, una mayor intensidad en la ocupación del suelo y diversidad de usos, es decir, éstas se constituyen en las áreas de mayor aprovechamiento urbanístico del Municipio.
- Mediante la aplicación de los instrumentos de la ley e incentivos que propicien la localización de nuevas actividades, mayores aprovechamientos y densidades es posible llegar a la redensificación de las áreas subutilizadas ubicadas en el corredor del río y el centro y a la intervención prioritaria de los sectores en proceso de deterioro y transformación inconveniente.
- Mediante intervenciones orientadas a generar espacios públicos locales y de convocatoria zonal y a reestructurar la dotación de áreas libres y equipamientos,

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

formulando además orientaciones normativas claras y parámetros de control estrictos respecto a la construcción de nuevas viviendas, procurando alturas máximas de 2 o 3 pisos dependiendo de la capacidad de soporte de los sectores, es posible encontrar el equilibrio en el proceso de redensificación espontánea de la zona norte, en los sectores donde se presentan concentraciones críticas de población.

- Consolidación de la tendencia de crecimiento de las zonas que de acuerdo con las características morfológicas de los predios y las de su entorno inmediato, tienen potencial de redensificación, teniendo en cuenta que la capacidad de las dotaciones y de los espacios libres de la urbanización original se está agotando. En estas zonas se deben generar, con los nuevos desarrollos, las dotaciones adicionales que se requieren de acuerdo con la nueva población que se propone. Este tratamiento se debe acompañar con mecanismos de monitoreo permanente que evalúen resultados y permitan formular correctivos que reorienten los procesos.
- En suelos destinados al desarrollo, renovación y suelo suburbano incorporado al suelo urbano se contemplará la construcción de vivienda de interés social tipo 1 y 2 en proporción a las necesidades sociales, es decir, al crecimiento esperado de la población diferenciado por estratos socio-económicos, y disminuir el déficit de vivienda actualmente existente y a la reubicación de la población que habita en zonas de alto riesgo no mitigable.
- Promoción de los desarrollos integrales de alta calidad urbana en las áreas de expansión con la definición de estándares u obligaciones adecuados a la nueva población, haciendo uso de los instrumentos establecidos en la ley 388 de 1997, los cuales permiten obtener excelentes dotaciones en contraprestación de mayores aprovechamientos.
- El control de los procesos de urbanización de los bordes urbanos que tienen restricciones para el desarrollo generadas en las condiciones topográficas, geológicas, hidrográficas y ambientales del suelo, restricciones que en su conjunto determinan condiciones de riesgo para la población, limita la densidad de ocupación en estos sectores y evita los mayores costos económicos y ambientales que implican la dotación de infraestructuras y el funcionamiento de estos desarrollos.
- Con la definición de aprovechamientos mínimos en los sectores con tendencia a procesos de urbanización de baja densidad y con la asignación de aprovechamientos máximos definidos de acuerdo con la capacidad de soporte de cada sector y sus potencialidades, se establece el control de la densidad que se genera a través de los procesos de construcción.
- En función de las densidades máximas establecidas para cada franja, se calculará una edificabilidad máxima que será distribuida en los diferentes polígonos en relación con las obligaciones urbanísticas que deban asumir.
- Como condición para que se pueda concretar la edificabilidad y los usos previstos de manera general, las obligaciones urbanísticas serán de aplicación para los desarrollos o construcciones que en el futuro se realicen en el Municipio, o para el reconocimiento de construcciones desarrolladas antes del 27 de junio de 2003. Manteniendo la aplicación del principio de la mezcla de usos, actividades y estratos socioeconómicos, se reorientará la asignación de los usos comerciales y de oficinas en función de las transformaciones y dinámicas y se definirán ámbitos especiales de reparto equitativo de cargas y beneficios para los usos más rentables.

Artículo 211. Aprovechamientos específicos por zonas. De acuerdo con los anteriores criterios, los aprovechamientos urbanísticos se establecerán de manera general para

Carrera 4 No 3 – 91 Piso 2º Edificio Alcaldía Municipal Teléfono- Fax: 8383664 - 8383066 ext. 15

Correo: concejo@yaguara-huila.gov.co

cada zona, según su tratamiento, las normas de usos y edificabilidad, pero su concreción para cada predio mediante la respectiva licencia estará sujeto a la observancia de las normas sobre densidades máximas, al cumplimiento del porcentaje de vivienda de interés social tipo 1 y 2 al cumplimiento de las obligaciones urbanísticas y de los mecanismos de gestión asociada establecidos para lograr la dotación de suelo para vías, áreas verdes y recreativas y equipamientos sociales y la financiación de los costos generales, que define el presente Esquema o las normas que lo reglamenten o desarrollen

131

Artículo 212. Aprovechamientos específicos por densidades habitacionales. De acuerdo con los anteriores criterios se definen en el territorio tres franjas de densidad, admitiendo mayores densidades en las zonas planas mejor dotadas contiguas al río, las cuales disminuyen progresivamente a menor cantidad de viviendas por hectárea hasta llegar a los bordes urbanos contiguos al perímetro.

1. Zonas 1, y 2. La densidad para cada una de las franjas se define de manera general, en número de viviendas por hectárea neta; en el caso de los suelos de desarrollo, la densidad se define sobre área bruta: **(Ver plano FU-16 Densidad)**

Franja de densidad Alta, con una densidad entre 101 y 150 v/h.

Franja de densidad Media, con una densidad entre 61 y 100 v/h.

Franja de densidad Baja, con una densidad entre 1 y 60 v/h.

2. Zona 3 – Para la Zona 3, las densidades que se asignan por franja son menores teniendo en cuenta la deficiencia en la capacidad de soporte vial y las limitaciones para su ampliación en el futuro.

Para cada una de las franjas se establece de la siguiente manera:

Franja de Densidad Alta, con una densidad entre 61 y 101 v/h.

Franja de Densidad Media, con una densidad entre 31 y 60 v/h.

Franja de Densidad Baja, con una densidad entre 1 y 30 v/h.

En los polígonos con tratamiento de desarrollo, en suelo urbano y de expansión, las densidades, aprovechamientos y obligaciones, se calcularán sobre el área bruta.

De conformidad con estas densidades objetivo por franja, se definen densidades homogéneas por polígono en unidades de vivienda por hectárea, que podrán ser mayores o menores, teniendo en cuenta las condiciones naturales del terreno, la morfología de su trazado urbano, el grado de consolidación que presentan, su potencialidad y la capacidad de soporte de infraestructura en cada uno, medida de acuerdo con los estándares mínimos por habitante para servicios públicos domiciliarios, espacios públicos, equipamientos y movilidad, definidos en este Acuerdo.

Los aprovechamientos podrán complementarse adicionalmente en forma de índices de construcción, alturas y/o volumetrías e índices de ocupación.

Para otros usos diferentes al residencial también se definirán aprovechamientos en términos de índices de construcción, de ocupación y alturas.

Los sectores con buena accesibilidad por transporte público, variedad e intensidad representativa de usos podrán tener los mayores aprovechamientos de la franja de densidad.

En los inmuebles y áreas de influencia de los bienes de interés patrimonial y en los sectores de interés patrimonial se podrán establecer condiciones diferenciales de

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

aprovechamientos de conformidad con lo que se defina en el Plan Especial de Protección Patrimonial.

Los aprovechamientos estarán supeditados a los retiros o aislamientos o áreas libres que se establezcan en la reglamentación específica para las diferentes zonas del Municipio.

En las áreas donde se admitan actividades diferentes al uso residencial, los proyectos mixtos cumplirán con la densidad máxima de vivienda establecida para el área neta del lote y con la intensidad definida para otros usos en cada polígono, de acuerdo con las diferentes categorías de uso. De todas maneras, deberán cruzar estas exigencias con el índice de construcción o alturas máximas que sean definidas para cada polígono en estas áreas de actividad múltiple y con los índices de ocupación y aislamientos.

En el Centro Tradicional y Representativo y en las áreas especializadas el inmueble podrá tener la intensidad total destinada a un uso diferente al residencial; en este caso, se aplicará el índice de construcción o altura máxima establecida para la respectiva área o corredor de la escala mencionada.

Parágrafo 1. La delimitación de las franjas de densidad, queda definida en el plano "franjas de densidad" que se protocoliza con el presente acuerdo.

Parágrafo 2. Para el desarrollo de vivienda de interés social tipo 1 y 2, se aplicarán las disposiciones previstas en los decretos nacionales 2060 y 2083 de 2004, especialmente en lo relacionado con áreas mínimas, densidades y cesiones urbanísticas gratuitas. Si se llegaren a modificar las disposiciones nacionales antes citadas, se aplicarán las nuevas reglamentaciones que emita el gobierno nacional. En el eventual caso de ausencia de normativa nacional sobre estos aspectos, en el Municipio se seguirán aplicando las normas urbanísticas previstas en las reglamentaciones antes señaladas.

Parágrafo 3. El cálculo de las densidades, aprovechamientos y obligaciones en los polígonos con tratamiento de Desarrollo en suelo urbano y de expansión, se calculará sobre el área bruta.

Parágrafo 4. Para determinar el número de viviendas que se permite en los predios localizados en los sectores en los cuales las viviendas se desarrollan por adición o de forma progresiva y cuya norma de aprovechamientos se determina por densidad y altura, el cálculo de las viviendas permitidas, determinadas por la densidad máxima para el polígono de tratamiento, se hará proporcionalmente al área del predio. Los casos en los cuales la cifra resultante sea un decimal, esta cifra se aproximará al número entero inmediatamente superior.

Parágrafo 5. Las obligaciones en suelo para equipamientos y espacio público no se exigirán en edificaciones que generen tres o menos destinaciones, para vivienda o un local como máximo, siempre y cuando el predio no supere los 200 m² de área construida.

Parágrafo 6. Cuando se trate de desarrollos constructivos de usos diferentes a vivienda, tales como centros y conglomerados comerciales, donde por asignación de usos se permitan, no aplicará la densidad de viv/ha establecida en la tabla, sino los correspondientes índices de ocupación y construcción, o alturas máximas permitidas.

Parágrafo 7. En las áreas de manejo especial delimitadas en el plano "tratamientos e intervenciones", se aplican los aprovechamientos definidos en el artículo "Aprovechamientos en las áreas de manejo especial".

Artículo 213. Aprovechamientos en zonas con tratamiento de consolidación. A estas zonas de tratamiento se les establecerán aprovechamientos en concordancia con la densidad que pueda soportar el polígono, garantizando siempre el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.

Municipio de Yaguará – Huila

Nít. 800.097.180-6

Concejo

Para el desarrollo de los predios localizados en este tratamiento no se requiere de la formulación de un plan parcial.

Artículo 214. Aprovechamientos en zonas con tratamiento de conservación y áreas de influencia. En la zona con tratamiento de conservación, en el área específica de protección patrimonial, solo se podrá utilizar el máximo aprovechamiento establecido en este plan una vez se adopte el respectivo Plan parcial.

Los predios ubicados al interior del polígono de Conservación Solo podrán desarrollarse con un aprovechamiento bajo de dos pisos de altura y cumpliendo con las respectivas obligaciones urbanísticas determinadas en el presente acuerdo.

Artículo 215. Aprovechamientos en zonas con tratamiento de mejoramiento integral. En las zonas con tratamientos de mejoramiento integral se establece como aprovechamientos los topes máximos de altura señalados, dependiendo de la capacidad de soporte de los terrenos y de la infraestructura y dotaciones que posea el respectivo polígono.

En los casos donde la Administración Municipal adelante proyectos de legalización de asentamientos humanos, regularización, reubicación de viviendas de conformidad con lo establecido en el Decreto Nacional 1469 de 2010 o las normas que lo modifiquen, complemente o sustituya y en otros sitios donde se planteen proyectos urbanos integrales con destinación a desarrollos de vivienda de interés social, se podrán aprobar alturas hasta de 5 pisos contados a partir del nivel de acceso, siempre y cuando los estudios técnicos así lo permitan y no sobrepasen las densidades establecidas para el polígonos.

Capítulo 5

NORMAS URBANISTICAS CONSTRUCTIVAS

Artículo 216. Construcción de vivienda básica: Solo se autorizará la construcción de viviendas que tengan como mínimo una alcoba habitable con sus servicios completos de cocina, baño y lavadero, y con un índice de habitabilidad mínimo admisible de 12.00 M2/ Alcoba. Para la contabilización del área mínima de vivienda no se incluyen las áreas sociales adicionales tales como estar, bar, estudios, áreas comunes de acceso a las viviendas, escaleras, ascensores, estacionamientos, depósitos, administración y cuarto de máquinas.

Artículo 217. Porcentaje mínimo de áreas sociales comunes: Todo proyecto de construcción de vivienda horizontal o vertical que contemple usos residenciales de diez (10) o más viviendas, el área social común de uso privado se exigirá a razón de cuatro (4) metros cuadrados mínimos por alcoba respectivamente; cuando se presenten menos de diez (10) viviendas y más de seis (6), el área social común será mínimo de sesenta (60 m2) metros cuadrados.

Artículo 218. Normas para toda urbanización. El estudio de todo proyecto de urbanización general y el estudio de urbanizaciones residenciales cumplirán los requisitos establecidos en los siguientes artículos.

Estudios técnicos: Los interesados en adelantar proyectos de parcelación, urbanización y construcción, deben presentar, para su aprobación ante planeación municipal, los requisitos señalados en el decreto 1469 de 2010 o la norma que lo modifique, adicione o

Municipio de Yaguará – Huila

Nº. 800.097.180-6

Concejo

sustituya, así como las demás normas concordantes para el correspondiente estudio técnico.

Iluminación y ventilación. Toda edificación destinada a vivienda debe disponer de iluminación y ventilación naturales a través de las fachadas, patios y vacíos. Las edificaciones destinadas al uso comercial, industrial y de servicios mercantiles, deberán dejar las áreas libres que se les exigen por norma y pueden utilizar medios artificiales y mecánicos para iluminación y ventilación. En las instalaciones industriales que por motivo de sus procesos técnicos requieran de condiciones especiales de iluminación y ventilación, éstas se harán de acuerdo con las especificaciones requeridas para tal efecto.

Las especificaciones respecto a patios y vacíos se determinarán teniendo en cuenta la altura de la edificación y los espacios a iluminar.

Los espacios principales tales como áreas sociales y alcobas en las edificaciones destinadas al uso residencial, en cualesquiera de sus tipologías, deben estar iluminados y ventilados directamente, exceptuando las áreas destinadas a servicios sanitarios, las cuales podrán ventilarse indirectamente a través de otros espacios de servicios. Las áreas destinadas a servicios sanitarios, para usos distintos a vivienda, se podrán ventilar por buitrones o por medios mecánicos.

Servidumbres visuales: En ningún caso se permiten servidumbres visuales. La visibilidad hacia y desde el exterior debe ser controlada de modo que se garantice el derecho a la privacidad personal y familiar.

Artículo 219. Urbanización residencial: El terreno que haya de tratarse en el concepto general de urbanización para el uso principal de la vivienda, se denomina Unidad Inmobiliaria (Urbanización Residencial).

Clasificación: De acuerdo a los núcleos familiares potenciales o aglomeraciones de unidades de vivienda, las Unidades Inmobiliarias se clasifican en Unifamiliares, Bifamiliares / Trifamiliares y Multifamiliares.

Tipos de unidades inmobiliarias de viviendas: Las urbanizaciones o agrupamientos de viviendas se clasifican en tres tipos:

Unidad inmobiliaria cerrada: Las Unidades Inmobiliarias Cerradas son conjuntos de edificios, casas y demás construcciones integradas arquitectónica y funcionalmente, que comparten elementos estructurales y constructivos, áreas comunes de circulación, recreación, reunión, instalaciones técnicas, zonas verdes y de disfrute visual; cuyos propietarios participan proporcionalmente en el pago de expensas comunes, tales como los servicios públicos comunitarios, vigilancia, mantenimiento y mejoras. El acceso a tales conjuntos inmobiliarios se encuentra restringido por un encerramiento y controles de ingreso.

Podrán desarrollarse unidades inmobiliarias cerradas conforme lo establecen las presentes normas, siempre y cuando no bloqueen u obstruyan el desarrollo y construcción de los sistemas viales interregionales y arteriales principales o del Plan Vial municipal, y cumplan con los porcentajes de transparencia establecidos en el EOT.

Unidad inmobiliaria abierta. Las Unidades Inmobiliarias Abiertas son conjuntos de viviendas integradas arquitectónica y funcionalmente, que comparten elementos estructurales y constructivos, excepto áreas comunes de circulación, recreación, reunión, instalaciones técnicas, zonas verdes y de disfrute visual.

Carrera 4 No 3 – 91 Piso 2º Edificio Alcaldía Municipal Teléfono- Fax: 8383664 - 8383066 ext. 15

Correo: concejo@yaguara-huila.gov.co

El agrupamiento de edificios integrados arquitectónica y funcionalmente, podrán de manera individual, regirse por el régimen de propiedad horizontal, siempre y cuando el agrupamiento de edificios no se encuentre restringido por un cerramiento y controles de ingreso.

Unidad inmobiliaria mixta: Las urbanizaciones o unidades inmobiliarias mixtas, son aquellos conjuntos de edificios, casas y demás construcciones integradas arquitectónica y funcionalmente, que presentan características propias de las urbanizaciones abiertas y cerradas.

135

Fachadas frontales frente a vías públicas: Las unidades inmobiliarias abiertas, sean horizontales o verticales, cuando se desarrollen en un polígono de manzana o en globos de terreno con frente a vías vehiculares, deberán plantear fachadas frontales hacia el exterior, sobre el frente de todas las vías públicas, independientemente del lugar de acceso a la urbanización o conjunto residencial.

Las unidades inmobiliarias verticales deberán plantear tratamientos de fachadas hacia todos los lados que sean apreciables desde el exterior, para generar un ambiente urbano amable, desistiendo del concepto de culatas sin valor arquitectónico. Los curadores deberán exigir este requisito.

Artículo 220. Las edificaciones dedicadas al culto religioso. Se entiende por Edificaciones para Servicios Religiosos aquellas destinadas exclusivamente al desarrollo de actividades asociadas con cultos de cualquier religión. Por sus características y coberturas, se consideran en dos escalas: de carácter zonal y de carácter local. Dentro de las primeras se ubican las iglesias (término genérico que equivale igualmente a templo, basilica, parroquia, mezquita, sinagoga, entre otras) y en las segundas, las capillas y salas de culto tales como templos, capillas y edificaciones similares.

Para la normativa del presente Esquema, se clasifican dos condiciones en las Edificaciones para Servicios Religiosos, a saber:

- a. Aquellas cuyas edificaciones hayan sido construidas especial y específicamente para ese propósito y actividad.
- b. Aquellas cuyas edificaciones hayan sido construidas originalmente para otro uso y posteriormente reformadas, remodeladas o simplemente adaptadas para el uso religioso.

Estas últimas no se consideran como construcciones institucionales, para el caso de retiros con respecto a actividades no compatibles.

Ubicación y requisitos especiales: Las edificaciones de que trata el artículo anterior se considerarán como uso restringido en zonas exclusivamente residenciales y según la zona y ubicación específica requieren del análisis previo de Planeación Municipal.

A partir de la vigencia del presente Esquema, no se permitirá la ubicación de nuevas edificaciones para servicios religiosos con frente directo a glorietas y cruces viales conflictivos.

En proyectos de urbanización superiores a cinco (5) hectáreas, el urbanizador podrá disponer, dentro de su área de servicio vendible, una porción de ella para este tipo de actividad

Normas de diseño: Las normas de diseño consultarán básicamente el número de asistentes previstos para los cuales se diseña la edificación. La unidad de uso básica es el

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

asistente. El recinto principal y sobre el cual se determina el área es la nave principal o lugar para el oficio, culto, misa o como se denomine.

Las edificaciones a escala zonal relacionadas con los usos previstos en el presente subcapítulo, se diseñarán teniendo en cuenta las normas básicas y consideraciones o estándares siguientes:

Áreas. Para construcciones de servicios religiosos de escala zonal no existen restricciones de áreas. Para capillas y salas de culto se dispondrán en un área menor o igual a 100 metros cuadrados.

Asistentes o Usuarios. Es la cantidad de personas previstas como asistencia normal y que se tomará como unidades de uso para el cálculo de las áreas de los diferentes recintos de la edificación. Deberá aparecer en el cuadro de áreas del proyecto como información importante para el análisis y cumplimiento de normas por parte de los encargados de otorgar los permisos previos y licencias del caso.

Atrio. Un área de 0,15 m² por asistente. El área mínima del atrio será el correspondiente a una nave de veinte metros cuadrados (20M²) en piso duro ornamental.

Área de la Nave. El área de la nave será de cero, ochenta y cinco metros cuadrados (0,85 m²) mínimo por persona.

Patios Laterales. Para los costados de la nave se dispondrá lo siguiente:

- Si es lote medianero se dejará un patio lateral a todo lo largo de la edificación por los dos lados equivalente a los retiros laterales y de fondo de 5 mts.
- Si la capacidad de la construcción es de 500 personas el acceso deberá estar conectado directamente con el atrio.
- Por cada 250 personas adicionales de capacidad se deberán incrementar los patios (retiros) laterales en un (1) metro.

Volumen de la Nave. El volumen de la nave será de cuatro metros cúbicos (4 m³) mínimos por persona.

Ventilación. Se efectuará por medio de ventanas o vitrales que puedan abrirse, aunque cuente con aire acondicionado.

Puertas. Las puertas exteriores tendrán un ancho mínimo de dos (2.0 m) metros y deberán corresponder a los anchos de los pasillos de circulación interior. Estas puertas deberán incrementarse en cincuenta centímetros (0.50 m) por cada 80 personas adicionales. Por cuestiones de seguridad, cuando los asistentes tengan que evacuar de manera rápida, las puertas siempre deben abrir hacia fuera.

Estacionamientos. Las edificaciones para servicios religiosos deberán cumplir con la normatividad de estacionamientos según el número de asistentes previstos y de acuerdo al tamaño de la nave principal, estipulado en el cuadro referente a estacionamientos del presente Esquema.

Acústica. Cuando se construyan capillas y/o salas de culto internas o separadas de edificaciones (unidades aisladas o modificadas para estos fines) dispondrán de las medidas necesarias para evitar la perturbación y contaminación por ruido en las áreas adyacentes, cumpliendo para el efecto con las disposiciones consagradas en el decreto 948 de 1995 del Ministerio del Medio Ambiente.

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

- **Índice de ocupación:** será del sesenta por ciento (60%)
- Las áreas de atrios deben respetar la continuidad del andén sin causar conflictos con la circulación peatonal.
- **Aislamientos:** Son obligatorios y su menor medida debe ser de cinco (5) metros. Pueden ser endurecidos y servir de áreas de parqueo.
- **Área mínima:** El área mínima debe ser de ciento ochenta (180) metros cuadrados para el área de culto. Puede tener áreas complementarias para usos comunitarios.
- **Parqueaderos:** Se adoptara una celda de parqueo por cada cuarenta (40) metros.

Artículo 221. Eestablecimientos de expendio y distribución de gasolina al por menor. Los establecimientos de expendio y distribución de gasolina al por menor, se clasifican en estaciones de servicios Clase A, B y C, y estaciones de servicio privado, acorde al decreto Nacional 283 de Enero de 1990 y demás disposiciones nacionales, y estarán definidas de la siguiente manera:

1º. Clasificación. Existirán diversas clases de estaciones de servicio, a saber:

A) estación de servicio clase A. Establecimiento de venta al público de elementos que los vehículos para su normal funcionamiento: tales como combustibles, aceites, llantas neumáticos, accesorios y que preste por lo menos tres de los siguientes servicios: engrase, reparación de llantas alineación y balanceo.

B) estación de servicio clase B. El establecimiento dedicado exclusivamente a la venta de combustible, lubricantes, baterías, accesorios y suministro de aire.

C) estaciones de servicio clase C. Es dedicada exclusivamente a la venta de combustible. Pueden ubicarse en áreas reducidas, siempre y cuando cumplan con los requisitos de seguridad internacionales. Pueden tener puntos de venta de accesorios, excepcionalmente, NP.

D) estaciones de servicio privado. Son aquellas destinadas a prestar servicio exclusivo a entidades particulares. Se instalaran sobre vías primarias y al interior de áreas institucionales, cumpliendo con las normas de seguridad.

2º. Localización de las estaciones de servicios de combustibles. Se podrán colocar estaciones de servicio sobre las vías troncales y arteriales del sistema vial del área urbana del municipio, salvo en el perímetro del centro histórico, y en un área de cien (100) metros a partir del borde del mismo. Las existentes podrán acogerse a las exigencias "de los usos ya establecidos".

3º. Distancias a edificaciones de las estaciones de combustibles. De acuerdo al decreto 283 de 1990, vap. 3º. Art.26º. Deberá existir una distancia mínima de sesenta (60) metros de los límites extremos de los linderos de la estación, hasta los linderos más próximos de lugares de alta densidad poblacional como templos, escuelas, colegios, hospitales clínicas supermercados, centros comerciales, teatros, polideportivos, bibliotecas públicas, clubes nocturnos, edificios multifamiliares y establecimientos similares.

4º. De las áreas para las estaciones de servicio de combustibles: en las estaciones de servicio clase A, B Y C, el 70% del área neta como mínimo se destinará a circulación, maniobras y estacionamiento transitorio de vehículos automotores usuarios, proporción que debe conservarse aun después de reformas, no incluyendo en este valor el área de islotes cubierta.

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

5°. Área para las estaciones de servicio. Se definen el área para las estaciones de servicios según su clasificación así:

A) estaciones de servicio tipo A. El lote debe llenar los siguientes requisitos, en cuanto a áreas mínimas netas y dimensiones: sobre las vías regionales se define un área mínima de predio de 1500 metros y un frente mínimo de 40 metros. Sobre vías arteriales urbanas se exigirá un lote mínimo de 1200 metros y un frente mínimo de 35 metros.

B) estaciones de servicio tipo B. Se colocaran preferiblemente sobre vías arterias urbanas con una exigencia de quinientos cincuenta (550) metros cuadrados y veinticinco (25) metros de medida mínima de frente.

C) estaciones de servicio tipo c pueden colocarse en áreas reducidas siempre y cuando cumplan normas internacionales de seguridad.

D) de las estaciones existentes. Para el otorgamiento de la licencia de funcionamiento de las estaciones existentes, será requisito indispensable la presentación de licencia de construcción de la oficina de planeación municipal.

No se podrán ejecutar proyectos de alta densidad como los mencionados, a menos de sesenta (60) metros de bombas de servicio.

**LIBRO IV
COMPONENTE RURAL**

**TITULO I
Capítulo I**

POLÍTICAS OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS

Artículo 222. Componente Rural. El Componente Rural del Esquema de Ordenamiento Territorial es un instrumento para garantizar la adecuada interacción entre los asentamientos rurales y su cabecera municipal, y la conveniente utilización del Suelo Rural, y enmarcar las actuaciones públicas tendientes a suministrar infraestructura y equipamiento básico para el servicio de la población rural.

Artículo 223. Objetivo principal. Utilizar adecuadamente el suelo rural para la producción agropecuaria, agroindustrial y minera, garantizando la preservación de los recursos naturales, la interacción del territorio urbano – rural y el mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes.

Artículo 224. Objetivos específicos

- La recuperación y consolidación de las rondas de los Ríos a través de recorridos, parques ecológicos recreativos y otras actividades turísticas que vinculen los elementos del paisaje al sistema de espacio público de escala municipal y urbano - regional.
Contener el crecimiento de los asentamientos humanos en suelos rurales a través de la Consolidación y mejoramiento de los centros poblados y la implementación de medidas de control de la expansión de los mismos.
- Planificar la estructura del territorio rural, en función del mejoramiento de la habitabilidad y de la productividad.
- Dejar establecidas las bases de ocupación y usos adecuados de suelo con relación a su capacidad productiva.

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

- Se propenderá por el mejoramiento de la calidad de vida y por el desarrollo social del sector rural.
- Se delimitarán y estructurarán las áreas suburbanas con el fin de evitar la expansión de la zona urbana.

Artículo 225. Políticas. El conjunto de Políticas de Ordenamiento Territorial del Área Rural agrupa las pautas adoptadas para el control y realización del desarrollo físico en el territorio municipal. Por consiguiente se han estructurado políticas en tres (3) áreas:

139

- Desarrollo del sector agropecuario.
- Desarrollo ambiental y de manejo de los recursos naturales.
- Desarrollo de la infraestructura rural.

Dado su carácter este conjunto de políticas se aplica sobre la totalidad del territorio municipal y articula las relaciones entre la cabecera y el resto del municipio.

Artículo 226. Política de desarrollo del sector agropecuario. Las políticas del sector agropecuario para el municipio de Yaguará deben buscar la diversificación de la actividad agropecuaria ecoeficiente, mediante el manejo de la estructura productiva

Objetivo. Dirigir un conjunto de acciones, para lograr el uso racional del suelo y del agua, como de los recursos forestales y conseguir un mejor nivel de vida del campesino.

Estrategias

- Diversificación de la actividad agropecuaria ecoeficiente lo cual es compatible con la búsqueda de la equidad social y la preocupación por la seguridad alimentaria y la soberanía alimentaria.
- Ampliar la variedad de ofertas y aplicar un criterio selectivo en su promoción y adecuación espacial y funcional.
- Complementariamente, se promoverá el desarrollo de la agroindustria, con criterios ambientalmente limpios, asociada a los productos agrícolas y derivada de la ganadería y de la actividad piscícola.
- Promoción de la actividad productiva ecoeficiente que aproveche los recursos naturales en forma eficiente, los proteja y contribuya a su regeneración, favoreciendo la generación de empleo e ingresos.
- El aprovechamiento de los suelos en forma que mantenga su integridad física y su capacidad productora, mediante la aplicación de normas técnicas de manejo para evitar su pérdida o degradación y asegurar de este modo su conservación.
- Las actividades existentes y las que se instalen en el futuro, deberán orientarse a su compatibilidad con la oferta ambiental del municipio de Yaguará, teniendo en cuenta la zonificación realizada.
- Compensación ambiental por el aprovechamiento y usufructo de los recursos naturales, consistente en la ejecución de obras para mitigación de impacto.

Artículo 227. Política de Desarrollo turístico eco turístico sostenible en una perspectiva regional. Impulso de la actividad turística y ecoturística, entendida como dinamizadora de la economía regional.

Objetivo. Mejorar y mantener la calidad ambiental del área y que favorece la apropiación y disfrute colectivo de sus valores naturales y culturales, proyectando una imagen atractiva nacional e internacional.

140

Estrategias

- Promover el uso adecuado del recurso tierra, teniendo en cuenta las aptitudes agrológicas en función de las posibilidades expansivas de cultivos comerciales.
- Impulsar el cultivo de frutas tropicales para satisfacer el consumo local y con posibilidades de exportación de excedentes comercializables.
- Estimular la organización empresarial de las haciendas ganaderas y/o agrícolas, y promover la creación de canales de comercialización para los productos agropecuarios.
- Promover la organización de la pesca en el embalse de Betania.
- Fortalecer la asistencia técnica agrícola y pecuaria.
- Capacitación turística y agropecuaria.
- Apoyo al desarrollo de proyectos con potencial de inserción en los mercados nacionales e internacionales, en particular aquellos designados como "verdes".
- Promover cambios en la agricultura y la ganadería tradicional hacia la agricultura y la producción pecuaria de conservación.

Artículo 228. Política de desarrollo ambiental y de manejo de los recursos naturales. La política de mejoramiento de la calidad ambiental se concibe como transversal a todas las áreas del ámbito económico - social cubiertas por este Esquema y por lo tanto no es un "sector" más.

Objetivo. Prevenir o controlar los procesos deteriorantes que ocurren en el área e inducir un fuerte cambio de actitud en las autoridades y la comunidad frente al usufructo y el aprovechamiento de los recursos naturales.

Estrategias

- Mantener los vínculos y conectividad entre las áreas oferentes de servicios ambientales de la cordillera y demás zonas altas con las áreas demandantes localizadas en la planicie aluvial.
- Mejorar y mantener la calidad ambiental del área y que favorece la apropiación y disfrute colectivo de sus valores naturales y culturales, proyectando una imagen atractiva nacional e internacional.
- Adopción de instrumentos y procedimientos tendientes a aplicar correctivos para mejorar y mantener la calidad ambiental del área.

Artículo 229. Política de Desarrollo equilibrado de rondas de ríos y quebradas

Objetivo. Garantizar la sostenibilidad de las rondas de protección de los ríos y quebradas.

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

Estrategias

- Determinar criterios de compensación para quienes participen en el proceso de conservación de los recursos naturales.
- Promover la formación de ejes y conectores ambientales, y la mejor conectividad entre los ecosistemas regionales.
- Mejorar el conocimiento del área y sus procesos naturales y antrópicos.
- Diversificar y desarrollar actividades productivas con alto valor agregado regional y bajo consumo de recursos.
- Reducción de factores y dinámicas incidentes en la contaminación y la colmatación de los cuerpos hídricos.
- Control de vertimientos.
- Programas de educación y formación ambiental.
- Transferencia de tecnologías apropiadas.

141

Artículo 230. Política de desarrollo e infraestructura rural. Dirigida a reducir los desequilibrios socioeconómicos y ambientales existentes expresados en las diferencias en la calidad de vida de la población rural y en el acceso a oportunidades y servicios existentes en el área, otorgando además una particular importancia al fortalecimiento de los vínculos regionales y de los asentamientos, con sus áreas de influencia y de la región con el resto del Departamento y el País.

Objetivo. Definir pautas para la realización de inversiones coordinadas en el campo de los servicios públicos y el sistema vial de las áreas rurales, como medio de mejorar la calidad de vida de la población.

Estrategias

- Se propone la consolidación y mejoramiento Viviendas rurales productivas, adecuadas y dignas.
- Integrar los asentamientos suburbanos y agrupaciones campestres en el área son una realidad derivada del aprovechamiento del potencial recreativo y turístico del área.
- Desarrollo de las infraestructuras y servicios, el logro de metas cualitativas y de bienestar asociadas a la apertura de nuevas oportunidades de inversión y diversificación de la actividad económica, y de renglones estratégicos como la actividad turística y eco turística.
- Superar barreras y obstáculos a la movilidad y accesibilidad de personas y bienes con una malla vial eficiente y accesible incorporando eco-rutas, senderos, caminos para promover el empleo de medios alternativos de transporte en particular para fines turísticos, eco turísticos y como medio de transporte.

Artículo 231. Áreas de conservación y protección de los recursos naturales. Para la conservación y protección de los recursos naturales en la zona rural del municipio de Yaguará se establecen las siguientes áreas: (Ver Plano FR-02 Sistema Ambiental).

- La Loma de la Hocha
- La Cuchilla Upar
- La Loma de San Pedro

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

- Reserva Forestal La Caja
- Reserva de la sociedad Civil el Biche
- La Ronda de protección hídrica del embalse de Betania en una amplitud de 30 metros.

Artículo 232. Medidas para protección y conservación de las áreas de importancia ambiental, expuestas a amenazas Naturales.

Para protección y conservación de las áreas de importancia ambiental del municipio de Yaguará se tendrán en cuenta las siguientes medidas:

- Deberán ser arborizadas con especies nativas ya sea por parte de los particulares o por la Administración Municipal, y se debe prohibir su ocupación y la construcción de viviendas en ellas.
- Se prohíbe la construcción de todo de tipo de obras de infraestructura en dichas áreas.
- Para determinar la ronda de aislamiento se deben adelantar los correspondientes estudios hidrológicos y ser aprobados por la autoridad competente (CAM)
- Se prohíbe la titulación de terrenos baldíos que pertenezcan a estas áreas.
- Se prohíbe el desarrollo de actividades socios económicos productivos en estas áreas.

Artículo 233. Áreas que forman parte de los sistemas de aprovisionamiento de los servicios públicos y para la disposición final de residuos sólidos y líquidos.

Dentro de esta categoría se localizarán las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras primarias para la provisión de servicios públicos, con la definición de las directrices de ordenamiento para sus áreas de influencia.

Para la ubicación y prestación de los servicios públicos en suelo rural, se deberá tener en cuenta las diferentes categorías de usos del suelo y las actividades permitidas en las mismas según las condiciones propias de los componentes naturales existentes y las demás normas que regulan la materia.

Corresponden a las zonas proveedoras de agua para abastecimiento de acueductos, que conforman áreas de interés público por su función ecosistémica, respecto a la oferta de recursos hídricos esenciales para el abastecimiento de agua a Yaguará y sus veredas aledañas. Su estado actual de criticidad ambiental es heterogéneo determinándose dos grupos a saber: 1) Las áreas o microcuencas a recuperar por presentar niveles críticos por su fragilidad y alto grado de intervención humana y 2), las áreas o microcuencas a conservar por sus aceptables condiciones respecto a la base natural y oferta ambiental.

Para el aprovisionamiento de los acueductos del municipio de Yaguará se declaran de utilidad pública las zonas de protección de las microcuencas que a continuación se relacionan:

Tabla No. 34. Fuentes Abastecedoras Acueductos Rurales

Nombre del Acueducto	Vereda	Fuente Hídrica
Acueducto Regional Yaguará (Flandes-El Mirador)	El Mirador, Flandes	Rio Pedernal, Hato Viejo y Jordán
Acueducto Rural Bajo Letran	Letran	El Chorro

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

Nombre del Acueducto	Vereda	Fuente Hídrica
Acueducto Rural La Floresta	La Floresta	Nacedero Finca El Rincon
Acueducto Rural Letran	Letran	El Chorro
Acueducto Urbano Yaguará (Flandes)	Flandes	Rio Pedernal

Fuente: Diagnostico Rural .Aguas del Huila 2010

143

Artículo 234. Disposiciones sobre desechos líquidos y sólidos. En el suelo rural se tendrán en cuenta las limitaciones para la disposición final de desechos líquidos y sólidos. En esta zona el tratamiento de agua para consumo humano, los sistemas de alcantarillado con sus tratamientos finales y la disposición de desechos sólidos tendrán carácter prioritario. Se tendrán en cuenta las limitaciones ambientales, ecológicas, geológicas y de salubridad para la disposición final de desechos líquidos y sólidos. Los residuos sólidos generados en el municipio deberán tener una disposición final adecuada que puede ser en un relleno sanitario regional o municipal, el cual deberá contar con la licencia ambiental respectiva y estar acorde con lo estipulado en el plan de gestión integral de residuos sólidos que el municipio tenga vigente.

El tratamiento y la disposición final de las aguas residuales captadas y conducidas por las redes de alcantarillado del municipio, se harán en el sitio definido, Red Alcantarillado. En todo caso estas plantas de tratamiento de aguas residuales deberán contar con el permiso de vertimientos vigente y ceñirse a lo estipulado en el Plan de Saneamiento y Manejo de Vertimientos.

Artículo 235. Infraestructura de servicios públicos en suelo rural. Para la localización de la infraestructura de servicios públicos en los desarrollos rurales se deberá tener en cuenta el manejo de los suelos de protección, del espacio público rural, y de las áreas de producción y preservación del paisaje. Los desarrollos rurales deberán garantizar la conexión o construcción de infraestructura de servicios públicos y la protección de las mismas, con respecto a los recursos naturales y a otras actividades. Se cumplirá con las disposiciones contenidas en los PGIRS Municipal en relación con la gestión de desechos sólidos, con las normas relativas al tratamiento de aguas residuales, y demás disposiciones ambientales vigentes.

Artículo 236. Manejo de los acueductos en el suelo rural. La disponibilidad de acueducto en el suelo rural debe ser consecuente con los planes de acueducto y saneamiento de las entidades competentes. Para desarrollar predios en suelo rural se debe contar con la disponibilidad del acueducto, teniendo en cuenta la población actual y la futura a cubrir.

El mantenimiento y operación de los sistemas múltiples deberá estar a cargo de las empresas prestadoras del servicio o la corporación de acueducto que se encuentre constituida en la zona y que administre dicho sistema. En las modalidades de autoabastecimiento del servicio, se tendrá en cuenta lo establecido por la Ley 142/94 y las demás normas que regulan el tema; igualmente, deberá cumplir con las exigencias determinadas para obtener los respectivos permisos ambientales.

Para el aprovisionamiento de agua potable en forma individual o colectiva en suelo rural, todo desarrollo cualquiera que éste sea, deberá contar con el caudal suficiente de agua

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

requerida y será autorizado por la entidad competente, de acuerdo con la productividad hídrica de la fuente de la cual se vaya a adquirir la merced de agua correspondiente.

Artículo 237. Tratamiento de aguas residuales en la zona rural. Todo desarrollo en el suelo rural, deberá garantizar la prestación del servicio de saneamiento hídrico, bien sea en forma individual o colectiva; el interesado, deberá presentar a la autoridad ambiental competente, entre otros, el proyecto de tratamiento y de disposición de aguas residuales con los estudios de suelos y de permeabilidad correspondientes, que respalden la alternativa propuesta ya sea para el caso de soluciones individuales, o para proyectos con red de alcantarillado, con tratamiento del afluente final.

No se permitirá el vertimiento de aguas residuales o servidas no tratadas, de ningún tipo aún en forma temporal, a los diferentes cuerpos de agua, o suelos de drenaje. La autoridad ambiental competente, autorizará el vertimiento final producto de las soluciones individuales o colectivas, la cual estará a nombre y bajo la responsabilidad de su titular.

Artículo 238. Modalidades de saneamiento en suelo rural. En el área mínima requerida para la construcción de sistemas individuales de tratamiento para la disposición final de las aguas residuales, se podrá construir tanques sépticos como tratamiento primario y para el manejo del afluente de los tanques. Se podrán utilizar campos de infiltración cuando las condiciones del suelo, tales como permeabilidad, cohesión, tipología de suelo, de lo contrario, se construirá un filtro anaerobio de flujo ascendente como tratamiento secundario y la disposición final se hará por medio de pozos de absorción.

Cuando por condiciones de área o tipo de suelo, las soluciones individuales no sean factibles, se podrán construir sistemas múltiples de tratamiento de aguas residuales compuestos por tanques sépticos, filtros anaerobios de flujo ascendente y sedimentadores, en soluciones dispuestas en paralelo.

Todo tipo de vertimiento de aguas residuales deberá obtener el permiso o licencia ambiental requerida, expedida por las autoridades ambientales, a nombre del titular del predio o desarrollo.

Artículo 239. Áreas para el saneamiento hídrico rural. Para los casos de solución individual de saneamiento hídrico con tanques sépticos u otro sistema de saneamiento no convencional, el área mínima del predio deberá garantizar que la zona de infiltración requerida por dichos tanques o sistemas se ubique al interior mismo del predio a sanear y que no se contaminen las aguas subterráneas. Esto de acuerdo con los estudios técnicos de soporte, que para tal fin realice el interesado en su desarrollo. Se prohíbe la localización de cualquier estructura de saneamiento hídrico en el espacio público rural. Para las soluciones colectivas, se aplican igualmente las condiciones anteriores. Los sistemas de tratamiento deberán estar ubicados al interior del desarrollo y sus vertimientos deberán cumplir con los niveles de calidad hídrica exigidos por la legislación ambiental.

Los desarrollos constructivos deberán respetar las áreas requeridas para la localización y funcionamiento adecuado del sistema de saneamiento y su área de influencia, considerando el área de lote mínimo exigida y los retiros técnicos, entre otros. Acueducto. Para la construcción y el diseño de acueductos en parcelaciones campestres o rurales, regirán respectivamente las normas de las empresas prestadoras del servicio. El Manejo inadecuado de algunos acueductos, la falta de cultura de protección de las cuencas y el estado de deforestación de algunas de ellas han ocasionado su disminución en el caudal.

Municipio de Yaguará – Huila

Nít. 800.097.180-6

Concejo

Se deben implementar campañas educativas para hacer un buen uso de las fuentes creando así una cultura del agua y conciencia en las comunidades sobre la importancia de la potabilización de éste recurso especialmente para el consumo humano, mejorando las condiciones de salud pública de la población.

Artículo 240. Aguas residuales. Toda parcelación o construcción ubicada en una zona que carezca del Servicio de Alcantarillado, deberá diseñar y construir su sistema de disposición de aguas residuales, ajustándose a los límites permisibles de descarga a una fuente hídrica de acuerdo al decreto 1594/84 del Ministerio de Salud.

Artículo 241. Localización de escombreras. La localización de la escombrera queda establecida en lote donde funcionaba la planta de tratamiento de residuos sólidos que para su funcionamiento de manera adecuada, debe cumplir las previsiones:

Condiciones físicas (topografía, geología, hidrología, etc.) y capacidad de almacenamiento del lote.

- Características de los materiales y elementos a depositar.
- Infraestructura vial de acceso y distancias óptimas de acarreo.
- Propiedad y vida útil de los lotes.
- Obras de adecuación y de protección, drenaje y control de sedimentos.
- Fletes y costos operativos.
- Evaluación de impactos ambientales y compatibilidad con las actividades del sector
- Las escombreras se localizarán prioritariamente en áreas cuyo paisaje se encuentre degradado con concepto previo de la autoridad ambiental, tales como minas y canteras abandonadas, entre otros, esta selección se hará teniendo en cuenta los volúmenes producidos y características de los materiales y elementos, así como las distancias óptimas de acarreo, que no presenten riesgos geotécnicos donde la amenaza sea mínima, con la finalidad principal de que con la utilización de estos materiales se contribuya a su restauración morfológica y paisajística, teniendo en cuenta, además, los usos posteriores de estos lugares.
- Estas áreas serán preferiblemente destinadas como zonas de espacio público para fines de conservación, de recreación, culturales o sociales.
- La definición de accesos a las escombreras municipales, tendrá en cuenta la minimización de impactos ambientales y urbanísticos a causa de la movilización de vehículos transportadores de escombros.
- Las escombreras podrán ser propuestas en el suelo urbano, de expansión y rural definidas en el EOT y, mediante estudios realizados por el Municipio, particulares o mixtas, que sean aprobados por la CAM como autoridad ambiental, podrán adicionar otros sitios.
- La definición de accesos a las escombreras municipales tendrá en cuenta la minimización de impactos ambientales sobre la población civil, a causa de la movilización de vehículos transportadores de materiales.
- No se permitirá la ubicación de escombreras en:
- Las fajas de retiro de las corrientes permanentes de agua, o sobre estructuras hidráulicas de resistencia estructural no verificada.
- En zonas de riesgo o de inestabilidad geológica, o con amenaza de tipo hidrológico.
- Donde se interfiera con proyectos de la red vial y del sistema de transporte público.

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

- En áreas que constituyan espacio público conformado.
- En sectores donde no se garantice la mitigación de los impactos ambientales y/o su recuperación paisajística.
- En terrenos con suelos de baja capacidad portante, humedales o de conformación lacustre. En los lotes o terrenos que se autoricen para disposición final de escombros su funcionamiento y operación se regirá por los siguientes criterios básicos y demás requerimientos sanitarios y ambientales vigentes:

146

Artículo 242. Rellenos sanitarios y plantas de tratamiento para residuos sólidos. La Secretaría de Planeación será la entidad encargada de estudiar y definir la ubicación y delimitación precisa de los terrenos que se consideren necesarios y se requieran para el sistema de rellenos sanitarios y plantas de tratamientos de basuras que constituyan un servicio de carácter municipal previo concepto favorable de la autoridad ambiental. Los residuos sólidos peligrosos deberán ser dispuestos adecuadamente de acuerdo al Plan de Gestión de Residuos Sólidos específico que cada generador cuente, en todo caso para su disposición final se debe contar con los permisos ambientales respectivos vigentes.

Capítulo 2

USOS DEL SUELO RURAL

Artículo 243. Uso y ocupación del suelo rural. Su lineamiento básico, es la orientación de los procesos de uso y ocupación del territorio, considerando los impactos e implicaciones en los ecosistemas, donde fundamentalmente se deben generar acciones que conduzcan al conocimiento, conservación, preservación, recuperación, uso y aprovechamiento sostenible.

Para efectos de racionalización del ordenamiento territorial, áreas específicas de la jurisdicción municipal son objeto de reglamentación y normativa acorde con sus características para efectos de lo dispuesto en los artículos 14°, 16.3° y 17° de la Ley 388 de 1997, se clasifica las diferentes categorías de protección y de desarrollo restringido y la asignación de usos principales, compatibles, condicionados y prohibidos.

Artículo 244. Usos de Usos del suelo rural.

En suelo rural los aspectos ambientales tendrán prelación sobre otros procesos, tales como los de construcción, parcelación o explotación de recursos naturales no renovables. Para la utilización de los recursos naturales se dará prioridad a los usos propios de la zona rural.

Cuando se habla de ecosistemas estratégicos, se hace relación a las áreas de gran importancia biológicas, y que son esenciales para el desarrollo y bienestar de la población.

En este caso se han considerado que los procesos productivos que satisfacen las necesidades del municipio en agua, aire, alimento, energía, recreación y turismo son: el embalse de Betania, la finca San Pedro, el río Pedernal, y las áreas de reserva forestal de La Caja, La Cuchilla de Upar y la Loma de La Hocha; las cuales suministran beneficios directos a la población y al desarrollo municipal. Aun cuando estas áreas son demasiado pequeñas, producto del continuo y acelerado proceso de deterioro por acción antrópica, se han considerado como estratégicas porque son protectores de nacimientos de agua,

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

tanto para consumo, como para generación de energía, riego de cultivos y oferta adecuada de alimentos; al igual que las hemos catalogado como refugios de flora y fauna. (Ver Plano FCR- 05 Uso del suelo).

Tabla No. 35 Usos del Suelo Rural

Símbolo	Descripción	Área (Has)	%
AAFP	Área Ambiental Forestal Protectora	5428,55	16,35
AAFPP	Área Ambiental Forestal Protectora Productora	1459,21	4,40
AEU	Área de Expansión Urbana	27,61	0,08
AI	Área Industrial	5,99	0,02
APAB	Área de Producción Agropecuaria Baja	8335,98	25,11
APAI	Área de Producción Agropecuaria Intensiva	1998,68	6,02
APAM	Área de Producción Agropecuaria Moderada	4718,70	14,21
APM	Área de Producción Minera	1253,66	3,78
ARAD	Área de Recuperación Ambiental Desprotegida	5351,59	16,12
ARAE	Áreas de Recuperación Ambiental por Erosión	299,24	0,90
RP	Represa de Betania	3214,44	9,68
ZEB S.A.	Zona Exclusiva de Betania S.A.	94,36	0,28
ZP	Zona para piscícola	912,62	2,75
ZU	Zona Urbana	98,07	0,30
Total		33198,70	100,00

147

Fuente: Equipo Técnico Reformulación EOT 2013

-Área ambiental Forestal Protectora “AAFP”. Incluye las áreas que deben ser objeto de especial protección ambiental de acuerdo con la legislación vigente y las que hacen parte de la estructura ecológica principal, para lo cual en el componente rural del Esquema de ordenamiento se deben señalar las medidas para garantizar su conservación y protección.

Uso principal: Conservación y protección de los recursos naturales y del medio ambiente.

Usos compatibles: La investigación científica y cultural y la recreación contemplativa.

Usos condicionados: Actividad agropecuaria con arreglos forestales y de sustencia

Usos prohibidos: actividad agropecuaria y explotación forestal

-Área ambiental Forestal Protectora Productora “AAFPP”. Incluye las áreas que deben ser objeto de especial protección y producción ambiental de acuerdo con la legislación vigente y las que hacen parte de la estructura ecológica principal, para lo cual en el componente rural del Esquema de ordenamiento se deben señalar las medidas para garantizar su conservación y protección.

Uso principal: conservación y protección de los recursos naturales y del medio ambiente y la explotación forestal.

Usos compatibles: La investigación científica y cultural y la recreación contemplativa.

Carrera 4 No 3 – 91 Piso 2° Edificio Alcaldía Municipal Teléfono- Fax: 8383664 - 8383066 ext. 15
Correo: concejo@yaguara-huila.gov.co

Municipio de Yaguará – Huila

Nº. 800.097.180-6

Concejo

Usos condicionados: Actividad agropecuaria con arreglos forestales y de sus existencia.

Usos prohibidos: Explotación forestal y actividad agropecuaria.

-Área de Expansión Urbana “AEU” Desde el punto de vista de las Ciencias de la Tierra, se considera aquí a las zonas que presentan buenas características geológicas y geomorfológicas, que no poseen amenazas aparentes, exceptuando la amenaza sísmica alta, que todavía no se han urbanizado y están localizadas cerca del perímetro urbano, lo que las hace recomendables para la futura expansión urbana.

148

-Área industrial “AI”. Áreas destinadas para la instalación y desarrollo de actividades industriales o manufactureras de localización suburbana o rural.

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

Uso principal: industria con procesos en seco que no generen impacto ambiental y sanitario sobre los recursos naturales y el área de influencia directa.

Usos compatibles: industria y actividades que generan mediano impacto ambiental y sanitario sobre los recursos naturales y el área de influencia directa.

Usos condicionados: industrias y actividades que generen impactos ambientales que pueden ser mitigados y controlados.

Usos prohibidos: Recreación y turismo.

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

Uso principal: agropecuario tradicional y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 20% del predio para uso forestal protector - productor, para promover la formación de la malla ambiental.

Usos compatibles: construcciones de establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas, cunícolas y silvicultura, y vivienda del propietario.

Municipio de Yaguará – Huila

Nít. 800.097.180-6

Concejo

149

Usos condicionados: cultivos de flores, granjas porcinas, recreación general, vías de comunicación, infraestructura de servicios, agroindustria, minería, parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre, siempre y cuando no resulten predios menores a los indicados por el municipio para tal fin.

Usos prohibidos: usos urbanos y suburbanos, industriales, agricultura mecanizada, industria y transformación manufacturera.

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

Uso principal: agropecuario mecanizado o altamente tecnificado y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 10% del predio para uso forestal protector, para promover la formación de la malla ambiental.

Usos compatibles: vivienda del propietario, trabajadores y establecimientos institucionales de tipo rural.

Usos condicionados: cultivos de flores, agroindustria, granjas avícolas, cunícola y porcinas, minería a cielo abierto y subterránea y su infraestructura de servicios.

Usos prohibidos: centros vacacionales, usos urbanos y suburbanos, industriales y loteos con fines de construcción de vivienda.

-Áreas de Producción agropecuaria de moderada “APAM” Corresponde al área de explotación de recursos del subsuelo, cuyo aprovechamiento debe realizarse sin afectar los demás recursos presentes en la zona y el medio ambiente en general, es decir, con criterios de conservación y mitigación de los impactos ambientales. Se deberá otorgar importancia al manejo ambiental de estas áreas, así como la restauración de la cobertura vegetal de las mismas. Comprende el área dedicada actualmente a las explotaciones petroleras. Toda el área municipal se encuentra como potencial de exploración de hidrocarburos

Uso principal: agropecuario tradicional y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 25% del predio para uso forestal protector - productor, para promover la formación de la malla ambiental.

Usos compatibles: construcciones de establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas, cunícolas y silvicultura, y vivienda del propietario.

Usos condicionados: cultivos de flores, granjas porcinas, recreación general, vías de comunicación, infraestructura de servicios, agroindustria, minería, parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre, siempre y cuando no resulten predios menores a los indicados por el municipio para tal fin.

Usos prohibidos: usos urbanos y suburbanos, industriales, agricultura mecanizada, industria y transformación manufacturera.

-Área de producción Minera “APM” Las áreas de producción minera es la obtención selectiva de los minerales y otros materiales de la corteza terrestre. También se denomina así a la actividad económica primaria relacionada con la extracción de elementos de los cuales se puede obtener un beneficio económico. Dependiendo del tipo de material a extraer la minería se divide en metálica y no metálica. Los métodos de explotación pueden ser a cielo abierto o subterráneo. Los factores que lo determinarán serán entre otros la geología y geometría del yacimiento y la característica geomecánica del mineral y el estéril. Las minas pueden ser divididas siguiendo varios criterios. El más amplio tiene en cuenta si las labores se desarrollan por encima o por debajo de la superficie, dividiéndolas, respectivamente, en minas a cielo abierto y en minas subterráneas.

150

-Área de recuperación ambiental desprotegida “ARAD”. Comprende los terrenos de mayor degradación por efectos de acción erosiva o con presencia de amenazas por fenómenos naturales, ya sea de estabilidad geotécnica, sismicidad, torrencialidad, avalanchas, o inundaciones en razón de su alto estado de erosión o de inestabilidad. Constituyen unidades de ordenamiento para cualquier actividad productiva.

-Áreas de Recuperación Ambiental por erosión “ARAE”. Son aquellas áreas que han sufrido deterioro y presentan diferentes tipos de degradación, bien sea por factores antrópicos y/o naturales, o por ser causa de procesos indeseables que requieren intervención. Las “ARAE” permiten además preservar recursos importantes de suelo y cobertura vegetal.

Son suelos de topografía quebrada con presencia de erosión que va de leve a moderada, lo que la convierte en una zona que requiere protección por medio del manejo tecnificado de los suelos evitando así su degradación; se deben emprender prácticas de reforestación protectora para recuperar el bosque de tal forma que cumpla su función reguladora de la escorrentía y genere beneficios económicos al utilizar en esta forma áreas actualmente improductivas o subutilizadas. Las áreas con pendientes mayores del 40% y que presentan un mayor grado de erosión, no deben ser explotadas y deben permanecer como áreas de protección para la conservación de la vegetación existente.

Para estas zonas se establecen los siguientes usos de suelo:

Uso principal: adecuación de suelos con fines exclusivos de restauración morfológica y rehabilitación.

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

Usos compatibles: otros usos que tengan como finalidad la rehabilitación morfológica o restauración.

Usos condicionados: la silvicultura, agropecuarios, urbanos y suburbanos, vivienda, institucionales, recreacionales y vías.

Usos prohibidos: todo aquel que no se relacione con la rehabilitación.

151

Artículo 245. Zonificación del embalse de Betania. Como una medida efectiva para facilitar el manejo del recurso pesquero, en el embalse de Betania se establecieron zonas de acuerdo con las siguientes características:

Zonas de protección o de reserva. De acuerdo con los estudios ecológicos realizados en el embalse, con el conocimiento tradicional de los pesqueros artesanales y con la concertación de la comunidad, se identificaron cuatro (4) zonas de protección para la cría de los recursos pesqueros del embalse.

Área de reserva de protección del capaz. La ensenada de la Caraguaja se define como la mejor zona para protección de esta especie. Se encuentra localizada en el sub-embalse del magdalena bajo las coordenadas 781.19 – 842.30; 780.06 – 842.55, y cuenta con una extensión aproximada de 62 hectáreas.

Área de reserva para la protección de la tilapia nilótica: se identificaron tres áreas en el sub-embalse de Yaguará bajo las siguientes coordenadas:

- Ensenada de San Isidro, coordenadas 785,92 – 840; 785,31 – 840,64, la cual cuenta con una extensión de 105 hectáreas.
- Ensenada de Taita-Coco, coordenadas 788,30 – 841,67; 789,22 – 842,00, con una extensión de 89 hectáreas.
- Ensenada el Cairo, coordenadas 789,93 – 843,28; 790,37 – 844,40, con una extensión de 69 hectáreas.

Estas zonas se caracterizan por tener alta productividad en el nivel del plancton y la presencia de macrofitas que conforman un hábitat de protección para la cría de los peces.

Zonas de aprovechamiento. El área de aprovechamiento será la zona donde se podrán adelantar actividades como la pesca artesanal, la piscicultura, la recreación y el deporte el turismo. Se determinaron tres (3) zonas caracterizadas así:

- **Zona para uso de la piscicultura:** Ubicada en el sub-embalse del magdalena, desde la ensenada de la Caraguaja hasta las islas grandes del sector del puerto seboruco. Esta zona se caracteriza por tener las mayores profundidades (aproximadamente 37,10 metros en la cota 557,16) y alto porcentaje de saturación de oxígeno lo cual indica una buena productividad, siendo por lo tanto una zona de alta capacidad de carga.
- **Zona para pesca artesanal y deportiva:** excepto el área de operación de la hidroeléctrica, especialmente las zonas de sub-embalse de Yaguará y todas las áreas periféricas. Se caracteriza por que presentan altos sólidos suspendidos y mayor carga de contaminantes alóctonos, condiciones que sumadas a la baja capacidad de renovación de las aguas, hacen que el lugar sean el menos favorable para la implementación de proyectos piscícolas. En esta zona es donde se concentra la

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

mayor productividad pesquera especialmente de tilapia plateada, por lo que es la más recomendable para el ejercicio de la pesca artesanal y deportiva.

- **Zona de operación central hidroeléctrica de Betania:** comprende desde las islas grandes en el sub-embalse del Magdalena pasando por todo el sector de diques, hasta el estrecho que comunica el sub-embalse de Yaguará con el sub-embalse del Magdalena. Es la zona donde el agua es de mejor calidad y temperatura óptima 28°C; sin embargo esta es la zona exclusiva para la operación de la central hidroeléctrica, por lo que únicamente se permitirá el tránsito de embarcaciones de transporte y pesca; mas no se permitirá el desarrollo de actividades pesqueras y acuícola excepto las de las pisciculturas que fueron instaladas las cuales permanecerán según concertación con Betania S.A.

La pesca artesanal se podrá desarrollar en todas las zonas del embalse, excepto en las áreas de protección o reserva; en la zona definida para la piscicultura se podrá desarrollar respetando lo ordenado por el ministerio de Agricultura y lo concertado en el Esquema de Ordenamiento Pesquero y Acuícola – Popa.

Artículo 246. Áreas e inmuebles considerados como patrimonio cultural. Incluye, entre otros, los sitios históricos y arqueológicos y las construcciones o restos de ellas que hayan sido declarados como bienes de interés cultural en los términos de la **Ley 397 de 1997** y las normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan.

Artículo 247. Áreas expuestas a amenazas naturales

Las áreas expuestas a amenazas naturales en la zona rural son

Por inundación: las zonas aledañas a las fuentes hídricas, incluida la cota máxima (565 m.s.n.m.) de inundación prevista por la Central Hidroeléctrica de Betania para el embalse.

Por erosión moderada: con predominio de erosión laminar y reptación, en menor proporción surcos y cárcavas ubicadas en las veredas La Paz, El Viso, Flandes, La Floresta Y Vilú.

Amenaza por Erosión Severa: Por remociones en masa, carcavamiento, caída de rocas, reptación y alta deforestación en parte de las veredas Letran, Upar, La Paz, Jagual, El Viso, La Floresta y Vilú.

Las avenidas torrencial: se ha presentan entre la vereda La Floresta y Flandes, y en pequeñas porciones en la vereda El Viso.

Puntualmente se identifican los siguientes sitios críticos:

Medidas para las zonas de amenazas naturales

Tabla No. 36. Amenazas Rurales

Punto de la amenaza	Ubicación	Tipo de Amenaza
La Bolsa	Vereda Arenosa	Erosión
Sartaneja	Vereda Floresta	Socavamiento Lateral
La Banca	Vereda Flandes	Deslizamiento
San Cayetano	Vereda Flandes	Deslizamiento
El Partidero	Vereda Bajo Mirador	Desbordamiento
Venganubia	Vereda Arenoso	Deslizamiento

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

Vía Yaguará-Neiva, Km 2,9 y 13)	Vereda el Jagual	Deslizamiento
Los Remansos	Vereda Letran	Erosión
Quebrada La Boa	Vereda Letran	Erosión y deslizamiento
Finca Venecia	Vereda Vilu	Erosión y deslizamiento

Fuente: Equipo Técnico Reformulación EOT-2013

153

El Municipio de Yaguará para el manejo de áreas afectadas con amenazas deberá implementar entre otras las siguientes medidas:

- Caracterización específica y puntual de los sitios críticos con amenazas y riesgos.
- Se prohíbe la construcción en áreas afectas con amenazas media y alta.
- Diseño y construcción de obras de protección y mitigación.

Zonas de riesgo. Existen zonas amenazantes debido a factores naturales y la fuerte intervención humana en actividades como: tala, quema, mal uso generalizado del suelo y vías de penetración. Estos hechos propician las condiciones para que las lluvias ocasionen deslizamientos, represamientos, que posteriormente desencadenan pequeñas avalanchas y desbordamientos en las localidades cercanas a los ríos y quebradas.

En la actualidad se presentan algunos deslizamientos de tierra que pueden taponar en cualquier momento los causes del río Pedernal e Iquira, como también el de la canal de riego. De igual forma se presentan constantes deslizamientos sobre la vía que de Yaguará conduce a Neiva.

Por otra parte el municipio de Yaguará está ubicado en la zona de alto riesgo sísmico, por lo tanto las nuevas edificaciones que se levanten deben cumplir con el Código Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes vigente.

Otro riesgo es el oleoducto Yaguará - Campo Dina, el cual puede presentar derrames en el futuro, ya sea por origen accidental o provocado por atentados terroristas, los cuales por consiguiente causan impactos ambientales sobre el aire, el suelo y las corrientes de agua.

En términos generales en el municipio de Yaguará en el sector rural no se encuentran determinadas situación de riesgo ya que las áreas amenazantes no afectan de manera directa o indirecta ninguna vivienda o infraestructura de servicios.

Evaluación de amenazas. En este capítulo se describen las amenazas potenciales de origen natural principalmente, así como las de origen antrópico que se han identificado en el Municipio de Yaguará.

Se considera amenaza de origen natural a la probabilidad de ocurrencia de un evento o fenómeno de origen natural, que afecte negativamente, de forma directa o indirecta, la vida, la salud o los bienes de una comunidad.

En este estudio se analizan las amenazas activas, es decir, cuando se trata de procesos o fenómenos claramente identificados y que se están dando actualmente; y las amenazas potenciales, cuando los procesos o fenómenos que se constituyen en amenaza no se están presentando actualmente, pero se han reconocido debido a la presencia de evidencias de su ocurrencia en el pasado o de los factores que desencadenarían dicho fenómeno en un futuro.

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

Por otro lado, la vulnerabilidad que una comunidad tiene frente a un evento de origen natural considerado como amenaza es el grado de exposición de los bienes y las personas que componen dicha comunidad ante tal evento amenazante.

Un desastre ocurre cuando coincide un evento de origen natural o antrópico, o la combinación de ambos, y una situación de vulnerabilidad de una comunidad, que sobrepase la capacidad de ésta para controlar y superar las consecuencias de dicho evento.

154

La simple ocurrencia de un fenómeno natural o generado por el hombre no necesariamente origina un desastre; comunidades preparadas, con un amplio conocimiento de su entorno natural y social pueden disminuir sensiblemente los efectos de fenómenos como los que se mencionan en este capítulo.

Los desastres son frecuentemente presentados como hechos naturales, imposibles de manejar en la medida en que tenemos pocas posibilidades de controlar los fenómenos naturales que los desencadenan, como es el caso de los sismos. Sin embargo, que aunque esto puede ser cierto en algunos de los casos, prevenir no es sólo evitar que los desastres ocurran; prevenir es minimizar el impacto que puedan tener sobre nuestro ambiente o comunidad.

Un desastre más que como un hecho físico, debe ser visto como un fenómeno social; como el resultado de un conjunto de acciones humanas que unidas al hecho natural pueden llegar a desencadenarlo. En este sentido podemos afirmar que un desastre es en realidad social más que natural.

Tener claridad conceptual sobre el hecho de que los desastres como tales dependen más de acciones de tipo humano que natural posibilita emprender acciones positivas de planeación y educación entre muchas otras que contribuyan a su mitigación efectiva.

En forma esquemática puede decirse que el hombre no puede evitar que la tierra tiemble, que ocurran erupciones volcánicas o se presenten fenómenos hidroclimáticos, ni puede impedir los ciclos de los fenómenos naturales, pero si se puede desestimular la urbanización en terrenos inestables e inundables o construir edificaciones con mejores especificaciones, siguiendo normas sismo resistentes. Podemos estimular prácticas agrícolas que no deterioren tanto el Medio Ambiente para de esta manera disminuir la erosión de suelos, las remociones en masa, las inundaciones o las sequías.

En el presente estudio se califican las amenazas cualitativamente en alta, media y baja, y se han cartografiado delimitando la zona posiblemente afectada en los mapas, y asignándole el color rojo, cuando se trata de zonas de amenaza alta; amarillo, para las zonas con amenaza media; y verde, cuando la amenaza es baja.

La calificación cualitativa de las amenazas se ha hecho teniendo en cuenta el tipo de fenómeno amenazante, su intensidad y frecuencia, así como la información que se tiene de eventos ocurridos en el pasado.

Las zonas demarcadas como de amenaza alta son aquellas que se ven afectadas negativamente con más frecuencia y/o mayor intensidad por el tipo de fenómeno amenazante. Las de amenaza media son aquellas en las que la ocurrencia del fenómeno amenazante es relativamente más esporádica que en las zonas de amenaza alta o en las que dicho fenómeno presenta una intensidad moderada. Por último, las zonas de

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

amenaza baja son aquellas que se ven afectadas en menor grado y con menor frecuencia.

Es importante anotar que las zonas que se han cartografiado como de amenaza nula, a las que se les asignó color gris, son aquellas zonas en las que no existen amenazas activas ni potenciales debidas a actividad volcánica, ni de origen geomorfológico e hidroclicmática, pero en las cuales sí se presenta amenaza sísmica, la cual es igual para toda el área estudiada.

155

Artículo 248. Directrices de manejo para las áreas expuestas a amenazas naturales.

Para el desarrollo de actividades socioeconómicas en áreas con amenazas y riesgo, deberán hacerse las consultas y estudios pertinentes antes de emprender cualquier acción. No se permite la ocupación de áreas de amenaza y riesgo no mitigable

Para el desarrollo de áreas afectadas por amenaza y/o riesgo alto y medio de origen geotécnico o hidrológico, se deberán adjuntar a las solicitudes de licencias de nuevas urbanizaciones los estudios detallados de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa e inundaciones, que permitan determinar la viabilidad del futuro desarrollo, siempre y cuando se garantice la mitigación de la amenaza y/o riesgo. En estos estudios deberá incluirse el diseño de las medidas de mitigación y serán elaborados y firmados por profesionales idóneos en las materias, quienes conjuntamente con el urbanizador serán responsables de los mismos, sin perjuicio de la responsabilidad por la correcta ejecución de las obras de mitigación. (Art. 22 Decreto 1469 de 2010)

El Consejo Municipal de Gestión del Riesgo deberá entrar en operación integrándose al Comité Regional de Emergencias y elaborando los planes de prevención de desastres en las áreas identificadas siguiendo las sugerencias de la Dirección Nacional para la Prevención y Atención de desastres.

De acuerdo a la visita técnica realizada en el municipio de Yaguará, se pudo identificar seis (6) predios en riesgo ubicados en el barrio Las Mercedes entre las carreras 9 y 6 junto a la zona de protección del Río Yaguará; de los cuales dos (2) de ellos presentan riesgo inminente por inundación del Río Yaguará y cuatro (4) predios en riesgo por localizarse en el punto de quiebre topográfico identificado por inestabilidad en el terreno.

Artículo 249. Manejo de los acueductos en el suelo rural. La disponibilidad de acueducto en el suelo rural debe ser consecuente con los planes de acueducto y saneamiento de las entidades competentes. Para desarrollar predios en suelo rural se debe contar con la disponibilidad del acueducto, teniendo en cuenta la población actual y la futura a cubrir.

El mantenimiento y operación de los sistemas múltiples deberá estar a cargo de las empresas prestadoras del servicio o la corporación de acueducto que se encuentre constituida en la zona y que administre dicho sistema. En las modalidades de autoabastecimiento del servicio, se tendrá en cuenta lo establecido por la Ley 142/94 y las demás normas que regulan el tema; igualmente, deberá cumplir con las exigencias determinadas para obtener los respectivos permisos ambientales.

Para el aprovisionamiento de agua potable en forma individual o colectiva en suelo rural, todo desarrollo cualquiera que éste sea, deberá contar con el caudal suficiente de agua

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

requerida y ser autorizado por la entidad competente, de acuerdo con la productividad hídrica de la fuente de la cual se vaya a adquirir la merced de agua correspondiente.

Artículo 250. Tratamiento de aguas residuales en la zona rural. Todo desarrollo en el suelo rural, deberá garantizar la prestación del servicio de saneamiento hídrico, bien sea en forma individual o colectiva; el interesado, deberá presentar a la autoridad ambiental competente, entre otros, el proyecto de tratamiento y de disposición de aguas residuales con los estudios de suelos y de permeabilidad correspondientes, que respalden la alternativa propuesta ya sea para el caso de soluciones individuales, o para proyectos con red de alcantarillado, con tratamiento del afluente final.

156

No se permitirá el vertimiento de aguas residuales o servidas no tratadas, de ningún tipo aún en forma temporal, a los diferentes cuerpos de agua, o suelos de drenaje. La autoridad ambiental competente, autorizará el vertimiento final producto de las soluciones individuales o colectivas, la cual estará a nombre y bajo la responsabilidad de su titular.

Artículo 251. Modalidades de saneamiento en suelo rural. En el área mínima requerida para la construcción de sistemas individuales de tratamiento para la disposición final de las aguas residuales, se podrá construir tanques sépticos como tratamiento primario y para el manejo del afluente de los tanques. Se podrán utilizar campos de infiltración cuando las condiciones del suelo, tales como permeabilidad, cohesión, tipología de suelo, de lo contrario, se construirá un filtro anaerobio de flujo ascendente como tratamiento secundario y la disposición final se hará por medio de pozos de absorción.

Cuando por condiciones de área o tipo de suelo, las soluciones individuales no sean factibles, se podrán construir sistemas múltiples de tratamiento de aguas residuales compuestos por tanques sépticos, filtros anaerobios de flujo ascendente y sedimentadores, en soluciones dispuestas en paralelo.

Todo tipo de vertimiento de aguas residuales deberá obtener el permiso o licencia ambiental requerida, expedida por las autoridades ambientales, a nombre del titular del predio o desarrollo.

Artículo 252. Áreas para el saneamiento hídrico rural. Para los casos de solución individual de saneamiento hídrico con tanques sépticos u otro sistema de saneamiento no convencional, el área mínima del predio deberá garantizar que la zona de infiltración requerida por dichos tanques o sistemas se ubique al interior mismo del predio a sanear y que no se contaminen las aguas subterráneas. Esto de acuerdo con los estudios técnicos de soporte, que para tal fin realice el interesado en su desarrollo. Se prohíbe la localización de cualquier estructura de saneamiento hídrico en el espacio público rural. Para las soluciones colectivas, se aplican igualmente las condiciones anteriores. Los sistemas de tratamiento deberán estar ubicados al interior del desarrollo y sus vertimientos deberán cumplir con los niveles de calidad hídrica exigidos por la legislación ambiental.

Los desarrollos constructivos deberán respetar las áreas requeridas para la localización y funcionamiento adecuado del sistema de saneamiento y su área de influencia, considerando el área de lote mínimo exigida y los retiros técnicos, entre otros. Acueducto. Para la construcción y el diseño de acueductos en parcelaciones campestres o rurales, regirán respectivamente las normas de las empresas prestadoras del servicio. El Manejo

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

inadecuado de algunos acueductos, la falta de cultura de protección de las cuencas y el estado de deforestación de algunas de ellas han ocasionado su disminución en el caudal.

Se deben implementar campañas educativas para hacer un buen uso de las fuentes creando así una cultura del agua y conciencia en las comunidades sobre la importancia de la potabilización de éste recurso especialmente para el consumo humano, mejorando las condiciones de salud pública de la población.

Aguas residuales. Las urbanizaciones o desarrollos comerciales o industriales deben contar con tratamiento de aguas residuales para evitar la contaminación de los suelos y las aguas. Toda parcelación o construcción ubicada en una zona que carezca del Servicio de Alcantarillado, deberá diseñar y construir su sistema de disposición de aguas residuales, ajustándose a los límites permisibles de descarga a una fuente hídrica de acuerdo al decreto 1594/84 del Ministerio de Salud.

Artículo 253. Localización de escombreras. Se localizarán áreas para la disposición de escombros de manera adecuada, atendiendo a condiciones geotécnicas, capacidad e infraestructura vial; el Municipio de Yaguará y siguiendo las previsiones establecidas en el presente EOT deberá seguir las siguientes condiciones para localizar sitios de escombreras:

- Condiciones físicas (topografía, geología, hidrología, etc.) y capacidad de almacenamiento del lote.
- Características de los materiales y elementos a depositar.
- Infraestructura vial de acceso y distancias óptimas de acarreo.
- Propiedad y vida útil de los lotes.
- Obras de adecuación y de protección, drenaje y control de sedimentos.
- Fletes y costos operativos.
- Evaluación de impactos ambientales y compatibilidad con las actividades del sector
- Las escombreras se localizarán prioritariamente en áreas cuyo paisaje se encuentre degradado con concepto previo de la autoridad ambiental, tales como minas y canteras abandonadas, entre otros, esta selección se hará teniendo en cuenta los volúmenes producidos y características de los materiales y elementos, así como las distancias óptimas de acarreo, que no presenten riesgos geotécnicos donde la amenaza sea mínima, con la finalidad principal de que con la utilización de estos materiales se contribuya a su restauración morfológica y paisajística, teniendo en cuenta, además, los usos posteriores de estos lugares.
- Estas áreas serán preferiblemente destinadas como zonas de espacio público para fines de conservación, de recreación, culturales o sociales.
- La definición de accesos a las escombreras municipales, tendrá en cuenta la minimización de impactos ambientales y urbanísticos a causa de la movilización de vehículos transportadores de escombros.
- Las escombreras podrán ser propuestas en el suelo urbano, de expansión y rural definidas en el EOT y, mediante estudios realizados por entidades municipales, particulares o mixtas, que sean aprobados por la CAM como autoridad ambiental, podrán adicionar otros sitios.
- La definición de accesos a las escombreras municipales tendrá en cuenta la minimización de impactos ambientales sobre la población civil, a causa de la movilización de vehículos transportadores de materiales.

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

- No se permitirá la ubicación de escombreras en:
- Las fajas de retiro de las corrientes permanentes de agua, o sobre estructuras hidráulicas de resistencia estructural no verificada.
- En zonas de riesgo o de inestabilidad geológica, o con amenaza de tipo hidrológico.
- Donde se interfiera con proyectos de la red vial y del sistema de transporte público.
- En áreas que constituyan espacio público conformado.
- En sectores donde no se garantice la mitigación de los impactos ambientales y/o su recuperación paisajística.
- En terrenos con suelos de baja capacidad portante, humedales o de conformación lacustre.

158

En los lotes o terrenos que se autoricen para disposición final de escombros su funcionamiento y operación se registrará por los siguientes criterios básicos y demás requerimientos sanitarios y ambientales vigentes:

Artículo 254. Rellenos sanitarios y plantas de tratamiento para residuos sólidos. La Secretaría de Planeación será la entidad encargada de estudiar y definir la ubicación y delimitación precisa de los terrenos que se consideren necesarios y se requieran para el sistema de rellenos sanitarios y plantas de tratamientos de basuras que constituyan un servicio de carácter municipal previo concepto favorable de la autoridad ambiental.

Artículo 255. Ubicación de antenas. La ubicación de antenas para las distintas modalidades de telecomunicaciones, se registrará por las disposiciones de la autoridad competente, y por las normas urbanísticas que se establezcan en el presente Esquema de Ordenamiento, y que tienen relación con los siguientes aspectos: Normas sobre usos del suelo, espacio público y equipamientos, sobre zonas patrimoniales, sobre aspectos ambientales y paisajísticos, principalmente. Las antenas, se ubicarán en zona rural, en concordancia con la normatividad existente para tal fin. Las condiciones específicas sobre la ubicación de antenas, se desarrollan en la norma básica que establecerá la Administración Municipal, atendiendo los criterios señalados en este Acuerdo. Como criterios generales para la ubicación de antenas se establecen los siguientes:

Autorizaciones Generales: Toda actividad de comunicaciones que pretenda instalarse en el municipio de Yaguará, deberá contar con las respectivas autorizaciones de concesión y operación del Ministerio de Comunicaciones.

Altura de Instalación. Las diferentes tipologías de antenas con sus estructuras y equipos componentes, se deberán ubicar en concordancia con lo que disponga la Nación y el Municipio, en las disposiciones para las áreas de influencia de los bienes de interés cultural; para los sectores de interés patrimonial, con hallazgos arqueológicos y evidencias antrópicas; para los sectores de interés patrimonial de preservación urbanística; para las edificaciones con valor patrimonial y de espacio público, y con las disposiciones que se establezcan en el Plan Especial de Protección Patrimonial.

Seguridad de Instalación y Funcionamiento: Para la ubicación de antenas y demás infraestructuras de telecomunicaciones, se debe verificar la capacidad estructural de las edificaciones, y la capacidad portante de los terrenos, con el fin de no causar ningún tipo de daños a terceros durante su construcción y operación.

Áreas Restringidas para su Instalación: No se permite la ubicación en antejardines, ni en estaciones de combustible. En las zonas de alto riesgo no recuperable, sólo se

Carrera 4 No 3 – 91 Piso 2° Edificio Alcaldía Municipal Teléfono- Fax: 8383664 - 8383066 ext. 15

Correo: concejo@yaguara-huila.gov.co

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

permitirán si se cuenta con un estudio específico que determine su viabilidad. Se permiten en inmuebles declarados patrimonio cultural o Bienes de Interés Cultural (BIC), previa autorización de la autoridad competente, y en retiros de quebradas o fuentes hídricas de conformidad con el régimen de interrelaciones que propone el POMCA respectivo.

En establecimientos educativos y de salud, y en centros geriátricos, se deberá cumplir con lo establecido en el decreto 195 de 2005 del Ministerio de Comunicaciones.

159

Instalación de Antenas en Edificaciones: Para el efecto, se debe obtener el concepto positivo de los propietarios. En las edificaciones sometidas a régimen de propiedad horizontal, se requerirá la autorización de los copropietarios, la cual se deberá realizar de conformidad con el quórum señalado en el correspondiente reglamento de propiedad horizontal. Se deberá garantizar la mitigación de los impactos, que puedan afectar a los propietarios o vecinos.

Áreas de Saturación por Instalación de Antenas: La distancia mínima entre dos estaciones base que utilicen algún elemento para ganar altura, diferente de edificaciones en altura, se definirá en la Norma específica, buscando minimizar los impactos urbanísticos causados por su ubicación, y los impactos visuales que generarían varias estructuras de este tipo, localizadas a poca distancia entre sí.

Efectos en la Salud por la Localización de Antenas. Para la localización de las diferentes tipologías de antenas, se tendrá en cuenta los efectos que estas pudieran generar en la salud de las personas, de acuerdo con las disposiciones que regulan la materia.

El área mínima para la ubicación de estas antenas se determinará teniendo en la cuenta la potencia, la frecuencia y la amplitud de la emisora, previo cumplimiento de los estudios técnicos avalados por la autoridad ambiental competente.

Artículo 256. Alumbrado Público. En los desarrollos suburbanos y en suelos de expansión de los centros poblados el sistema de alumbrado público será ejecutado por los constructores quienes entregarán dichas obras al municipio, para su mantenimiento, quien dará la aprobación del diseño respectivo, de acuerdo con las normas técnicas exigidas para cada tipo de obra.

La red de alumbrado público, irá por los postes utilizados para la red de distribución secundaria de la empresa prestadora de servicio respectiva.

Capítulo 3

EQUIPAMIENTOS

Artículo 257. Equipamientos de salud y educación. En el área rural el único equipamiento existente corresponde al sector educativo, en donde se encuentra encontrar cinco (5) escuelas para el nivel de primaria, localizadas en las veredas la Floresta, Upar, Letrán, Bajo Mirador y Arenoso; las cuales están en buen estado de conservación, contando además con sus respectivas canchas múltiples para la realización de las prácticas deportivas. (Ver Plano FCR-06 Equipamientos rurales).

Este Esquema de Ordenamiento Territorial propenderá por el mejoramiento de los servicios públicos con que cuenta la comunidad y el suministro de los mismos a aquellas familias que aún no los tienen.

El municipio de la Yaguará coordinará con los municipios de la subregión proyectos de equipamiento colectivo y conformará la estructura correspondiente en el manejo y

prestación de estos servicios en proyectos, como la planta de manejo y disposición final de residuos sólidos, el matadero, proyectos viales.

También realizará las gestiones necesarias para el fortalecimiento de los servicios de salud y educación superior para consolidar al municipio como prestador de servicios, en el desarrollo de lo anterior jugará un importante papel el desarrollo de la red vial en general.

Artículo 258. Definición de áreas para equipamientos rurales. Son los espacios y edificios destinados a proveer a los a los pobladores rurales, los servicios sociales de cultura, seguridad y justicia, comunales, educación, salud, culto, deportivos, recreativos y de bienestar social, los cuales pueden ser atendidos por entidades públicas, privadas o mixtas

Escalas de los equipamientos rurales. De acuerdo con las necesidades del área rural, los equipamientos existentes, la especialización y su papel dentro del territorio y la dinámica funcional rural –regional, se establece el sistema de equipamientos rurales con las siguientes escalas:

1. Escala Local. Corresponde a equipamientos cuya área construida no supera los cien metros cuadrados (100 m2).
2. Escala Zonal o Veredal. Equipamientos cuya área construida está entre cien metros cuadrados y quinientos metros cuadrados (100 m2 – 500 m2).
3. Escala Regional. Pertenecen a esta escala aquellos equipamientos cuya área construida es mayor a quinientos metros cuadrados (500 m2).

Clasificación de los equipamientos rurales. Se clasifican según la naturaleza de sus funciones en:

1. **Equipamiento colectivo:** corresponde a los relacionados directamente con la actividad residencial y con la seguridad humana. Se clasifican en cinco sectores: Educación, cultura, salud, bienestar social y culto.
2. **Equipamiento deportivo y recreativo:** Áreas, edificaciones y dotaciones destinadas a la práctica del ejercicio físico, al deporte de alto rendimiento, a la exhibición y a la competencia de actividades deportivas en los medios aficionados y profesionales, así como los espectáculos con propósito recreativo. Corresponde entre otros: polideportivos, clubes deportivos, clubes campestres deportivos y recreativos, clubes privados e instalaciones privadas que contemplen el deporte como actividad central.
3. **Servicios rurales básicos:** Equipamientos destinados a la prestación de servicios administrativos y atención a los ciudadanos.

En la formulación y aprobación de las unidades de planeamiento rural (UPR) se pueden determinar nuevos tipos y/o grupos de equipamientos los cuales se entenderán incorporados al presente Esquema.

Tabla No. 37. Equipamientos Rurales

Tipo de Equipamiento	Nombre
Abastecedoras Acueductos	Vereda la Floresta
	Vereda Flandes, El Mirador y

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

	Casco Urbano
Comercio	Matadero
Culto	Cementerio
Educativo	Escuela Ana Elisa Cuenca
	Escuela Francisco Quintero
	Escuela Bajo Mirador
	Escuela Nueva La Floresta
	Escuela Nueva de Upar
	Escuela Las Delicias
Salud	Cruz Roja Departamental
Sanidad	Relleno Sanitario y Escombreras
Seguridad	Base Militar
Servicio Publico	PTAP
	PTAR 2
	PTAR 1
	PTAR 3
	PTAR PROYECTADA

161

Fuente: Equipo Técnico Reformulación EOT 2013

Capítulo 4

SISTEMA VIAL RURAL

Artículo 259. Sistema vial. El sistema vial del municipio se encuentra resumido en la siguiente tabla: (Ver Plano FCR-03 Clasificación Vial).

Tabla No. 38. Sistema Vial Rural

Municipio	Definición de Tramo Vial	Clasificación Vial	Longitud Vial (Km)	Sección Transversa I Vial	Estado	Responsable
Yaguará	A finca	Otras - Veredales	12,28	15.00 mts	Afirmado	Municipal - Alcaldía del Municipio de Yaguará
Yaguará	A finca	Otras - Veredales	3,10	15.00 mts	Afirmado	Municipal - Alcaldía del Municipio de Yaguará
Yaguará	A finca	Otras - Veredales	3,73	15.00 mts	Afirmado	Municipal - Alcaldía del Municipio de Yaguará

Carrera 4 No 3 – 91 Piso 2º Edificio Alcaldía Municipal Teléfono- Fax: 8383664 - 8383066 ext. 15

Correo: concejo@yaguara-huila.gov.co

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

Municipio	Definición de Tramo Vial	Clasificación Vial	Longitud Vial (Km)	Sección Transversa I Vial	Estado	Responsable
Yaguará	A finca	Otras - Veredales	1,73	15.00 mts	Afirmado	Municipal - Alcaldía del Municipio de Yaguará
Yaguará	Vía desde el perímetro urbano hasta limite Municipal con el Municipio de Teruel	Vía de 3° Orden	7,60	30.00 mts	Afirmado	Municipal - Alcaldía del Municipio de Yaguará
Yaguará	Vía desde la Vereda el Jagual hasta el cruce sobre la Vía Yaguará Neiva	Vía de 3° Orden	2,26	30.00 mts	Afirmado	Municipal - Alcaldía del Municipio de Yaguará
Yaguará	Vía desde la Vereda Vilú hasta el cruce de la Vía Yaguará Teruel Iquira	Vía de 3° Orden	13,88	30.00 mts	Afirmado	Municipal - Alcaldía del Municipio de Yaguará
Yaguará	Vía desde la Vereda La Paz hasta el cruce Vial de sobre la Vía Neiva Yaguará	Vía de 3° Orden	3,96	30.00 mts	Afirmado	Municipal - Alcaldía del Municipio de Yaguará
Yaguará	desde el centro poblado de la Vereda Upar hasta el cruce Vial Neiva Yaguará	Otras - Veredales	6,01	15.00 mts	Afirmado	Municipal - Alcaldía del Municipio de Yaguará
Yaguará	Vía de interconexión entre las Vías principales de acceso a las Veredas Flandes y el Jagual	Otras - Veredales	1,76	15.00 mts	Afirmado	Municipal - Alcaldía del Municipio de Yaguará
Yaguará	A finca	Otras - Veredales	1,32	15.00 mts	Afirmado	Municipal - Alcaldía del Municipio de Yaguará

162

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

Municipio	Definición de Tramo Vial	Clasificación Vial	Longitud Vial (Km)	Sección Transversa I Vial	Estado	Responsable
Yaguará	A finca	Otras - Veredales	1,98	15.00 mts	Afirmado	Municipal - Alcaldía del Municipio de Yaguará
Yaguará	A finca	Otras - Veredales	1,03	15.00 mts	Afirmado	Municipal - Alcaldía del Municipio de Yaguará
Yaguará	Vía Rivera - tramo desde cruce del Juncal hasta limite Municipal Yaguará Rivera.	Vía de 2° Orden	0,70	45.00 mts	Pavimentada	Departamental - Gobernación
Yaguará	Vía desde el centro poblado hasta el cruce Vial Neiva Yaguará	Vía de 3° Orden	9,91	30.00 mts	Afirmado	Municipal - Alcaldía del Municipio de Yaguará
Yaguará	A finca	Otras - Veredales	0,83	15.00 mts	Afirmado	Municipal - Alcaldía del Municipio de Yaguará
Yaguará	Vía desde el cruce Vial Yaguará Iquira hasta el limite con el Municipio de Iquira	Vía de 3° Orden	7,32	30.00 mts	Afirmado	Municipal - Alcaldía del Municipio de Yaguará
Yaguará	A finca	Otras - Veredales	2,54	15.00 mts	Afirmado	Municipal - Alcaldía del Municipio de Yaguará
Yaguará	A finca	Otras - Veredales	3,76	15.00 mts	Afirmado	Municipal - Alcaldía del Municipio de Yaguará
Yaguará	A finca	Otras - Veredales	1,22	15.00 mts	Afirmado	Municipal - Alcaldía del Municipio de Yaguará
Yaguará	Vía desde la Vereda Arenoso hasta el cruce Vial de la	Vía de 3° Orden	11,41	30.00 mts	Afirmado	Municipal - Alcaldía del Municipio de Yaguará

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

Municipio	Definición de Tramo Vial	Clasificación Vial	Longitud Vial (Km)	Sección Transversal Vial	Estado	Responsable
	Vía a la Vereda Arenoso.					
Yaguará	Vía de comunicación entre el Municipio de tesalia y cruce Vial Vereda Vilú	Otras - Veredales	11,65	15.00 mts	Afirmado	Municipal - Alcaldía del Municipio de Yaguará
Yaguará	desde el Embalse de Betania al cruce de la Vía de comunicación a la Vereda Vilú	Otras - Veredales	2,33	15.00 mts	Afirmado	Municipal - Alcaldía del Municipio de Yaguará
Yaguará	Vía desde la Vereda el viso hasta el cruce Vial sobre la Vía Yaguará Neiva	Vía de 3° Orden	3,29	30.00 mts	Afirmado	Municipal - Alcaldía del Municipio de Yaguará
Yaguará	Vía Yaguará Neiva - tramo desde perímetro urbano hasta limite Municipal Yaguará Palermo	Vía de 2° Orden	15,52	45.00 mts	Pavimentada regular estado	departamental - Gobernación
Yaguará	Vía desde la Vereda el viso hasta el cruce Vial sobre la Vía Yaguará Neiva	Otras - Veredales	1,18	15.00 mts	Afirmado	Municipal - Alcaldía del Municipio de Yaguará
Yaguará	Vía Iquira Teruel - desde perímetro urbano hasta cruce Vial Iquira Teruel.	Vía de 2° Orden	4,20	45.00 mts	pavimentada - regular estado	departamental - Gobernación
Yaguará	Vía Teruel - desde cruce Vial Iquira Teruel hasta	Vía de 2° Orden	5,16	45.00 mts	pavimentada - regular estado	departamental - Gobernación

164

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

Municipio	Definición de Tramo Vial	Clasificación Vial	Longitud Vial (Km)	Sección Transversal Vial	Estado	Responsable
	limite Municipal de Teruel Yaguará.					
Yaguará	Vía de interconexión entre la Vía a Iquira y la Vereda Vilú	Vía de 3° Orden	3,41	30.00 mts	Afirmado	Municipal - Alcaldía del Municipio de Yaguará
Yaguará	Vía desde la Vereda bajo mirador hasta el cruce Vial de la Vía de comunicación a la Vereda Vilú	Vía de 3° Orden	9,52	30.00 mts	Afirmado	Municipal - Alcaldía del Municipio de Yaguará

165

Fuente: Equipo Técnico Reformulación EOT 2013

Para su clasificación se tiene en cuenta las siguientes definiciones:

Intermunicipales o de segundo orden: Vías que unen las cabeceras municipales entre sí y/o que provienen de una cabecera municipal y conectan con una vía arterial o de primer orden.

Las fajas de retiro obligatorio o área de reserva o de exclusión para las carreteras, de segundo orden cuarenta y cinco (45) metros. El metraje determinado se tomará la mitad a cada lado del eje de la vía. En vías de doble calzada de cualquier categoría la zona de exclusión se extenderá mínimo veinte (20) metros a lado y lado de la vía que se medirán a partir del eje de cada calzada exterior.

Verdales o de tercer orden: Vías de acceso que unen las cabeceras municipales con sus veredas o que unen veredas entre sí. Son las vías que constituyen la estructura básica de distribución dentro del área municipal y relacionan las áreas rurales con los centros de población y de servicios más próximos.

Las fajas de retiro obligatorio o área de reserva o de exclusión para las carreteras, de Tercer orden cuarenta y cinco (45) metros. El metraje determinado se tomará la mitad a cada lado del eje de la vía.

Son las vías que complementan el sistema vial municipal conjuntamente con las vías rurales principales. Su función primordial es dar acceso a los predios rurales.

Atendiendo lo establecido en la Ley 1228 de 2008, se deben dejar las siguientes zonas de reserva o aislamiento vial:

1. Carreteras de primer orden sesenta (60) metros.
2. Carreteras de segundo orden cuarenta y cinco (45) metros.
3. Carreteras de tercer orden treinta (30) metros.

Carrera 4 No 3 – 91 Piso 2° Edificio Alcaldía Municipal Teléfono- Fax: 8383664 - 8383066 ext. 15

Correo: concejo@yaguara-huila.gov.co

El metraje se tomará la mitad a cada lado del eje de la vía. En vías de doble calzada de cualquier categoría la zona de exclusión se extenderá mínimo veinte (20) metros a lado y lado de la vía que se medirán a partir del eje de cada calzada exterior.

Capítulo 5

SISTEMA ESTRUCTURANTE DE HÁBITAT Y DESARROLLO RURAL

166

Artículo 260. Objetivos del sistema estructurante a nivel rural. Promover una nueva ruralidad que permita la consolidación de un modelo productivo rural sostenible, conservando sus recursos naturales, biodiversidad, su paisaje natural, su producción tradicional sostenible y las características de su hábitat rural.

Controlar las transformaciones de usos del suelo por causa de las demandas económicas que afecten la productividad agrícola del mismo.

Consolidar el esquema de ocupación actual para prevenir nuevos desarrollos que constituyan nuevas centralidades urbanas en los sectores rurales

Mantener una plataforma de servicios públicos que sea capaz de abastecer las demandas de la productividad y el modelo económico actual

Artículo 261. Lineamientos para la norma rural: Para el desarrollo y ocupación del suelo suburbano se establecen pautas que en el marco de lo establecido a nivel nacional en el decreto 3600, garanticen una ocupación racional y limitada incentivando e incrementando la producción y fortalecimiento del modelo productivo agropecuario.

A diferencia del sector urbano, los estándares establecen en el sector rural espacios poco densos pretendiendo controlar y evitar la aparición de centros poblados y nodos de vivienda o equipamientos que generen desarrollos inmobiliarios y actividades que afecten la productividad y el modelo agrícola del sector.

Para los corredores sub urbanos se destinan áreas de productividad económica no relacionadas directamente al modelo agrícola, generando así desde el modelo económico un escenario intermedio articulador entre lo urbano y lo rural con una vocación relacionada directamente al modelo económico de los corredores empresariales del sector urbano.

Todos los desarrollos de infraestructura o parcelación en el suelo rural hasta que sean adoptadas las unidades de planificación rural deberán adelantar consultas y contar con la aprobación por parte de planeación municipal sujetos a plan de implantación, a partir de la norma actual se deberán respetar todas las preexistencias legítimas y en caso de que cualquier tipo de uso preexistente genere conflictos con los usos o esté en contra de las vocaciones de cada territorio esto estará sujeto a plan de regularización.

Artículo 262. Categorías de desarrollo restringido. En la categoría de desarrollo restringido se incluyen los suelos rurales que reúnen condiciones para el desarrollo de núcleos de población rural, para la localización de actividades económicas y para la dotación de equipamientos comunitarios. En esta clasificación no se incluyen la categoría de Centros Poblados, por cuanto en el municipio de Yaguará a la fecha no se presentan centros poblados.

Artículo 263. Definición de suelo suburbano. De conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1997, constituyen esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural en

Carrera 4 No 3 – 91 Piso 2º Edificio Alcaldía Municipal Teléfono: Fax: 8383664 - 8383066 ext. 15

Correo: concejo@yaguara-huila.gov.co

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios y la sostenibilidad ambiental, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994.

Dentro de los suelos rurales suburbanos, de conformidad con lo definido en la Ley 388 de 1997, la Ley 1228 de 2008, el Decreto 4066 de 2008 y el Decreto 3600 de 2007, o en las normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan, se definen las siguientes áreas específicas de suelos rurales suburbanos, las cuales podrán ser identificadas, delimitadas y normatizadas por las Unidades de Planeamiento Rural (UPR), previa concertación con la autoridad ambiental.

1. Áreas para el establecimiento y desarrollo de corredores viales suburbanos.
2. Áreas para el desarrollo de usos dotacionales, comerciales y de servicios (rural suburbano).
3. Áreas para el desarrollo de usos de vivienda campestre
4. Áreas para el desarrollo de usos industriales (rural suburbano).

Artículo 264. Ordenamiento del suelo rural suburbano. Para el ordenamiento del suelo rural suburbano del municipio de Yaguará, se definen las siguientes normas urbanísticas de carácter estructural:

Unidad mínima de actuación. Superficie mínima de terreno que puede incluir una o varias unidades prediales para la ejecución de actuaciones urbanísticas de parcelación y edificación de inmuebles, de conformidad con los usos permitidos en el suelo rural. La extensión de la unidad mínima de actuación del Municipio de Yaguara es de dos hectáreas (2 Has) netas para todos los usos que se desarrollen en suelo rural suburbano y en el suelo determinado para vivienda campestre. Para desarrollo en agrupaciones industriales o parques industriales y/o comerciales la unidad mínima de actuación es de cinco hectáreas (5 Has) netas.

De acuerdo con el parágrafo del artículo 9 del Decreto 3600 de 2007 adicionado por el artículo 2 del Decreto 4066 de 2008, se exceptúa de cumplir con la extensión de la unidad mínima de actuación, únicamente la construcción individual de una sola casa de habitación del propietario, que no forme parte de una parcelación, agrupación de vivienda, condominio, unidad inmobiliaria cerrada o similares sometidas o no al régimen de propiedad horizontal.

Tabla N° 39. Densidades Máximas en Suelo Rural y Suelo Suburbano.

SUELO Y/O ÁREA	DENSIDAD MÁXIMA	DETERMINANTES
Suelo Rural	Una (1) vivienda por UAFez	Unidad Agrícola Familiar Equivalente Zonal (UAFez) o indicador de productividad que mide la capacidad productiva promedio de los predios en función de su extensión y de su localización en las Zonas Homogéneas Geoeconómicas del Municipio. Las construcciones de vivienda rural, deben desarrollarse de conformidad con lo establecido en el

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

		Decreto Nacional 1469 de 2010, o las normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan.
Suelo Suburbano	Diez (10) viviendas por hectárea neta	Estas densidades se mantendrán sin importar el tipo de sistema que se incorpore para tratamiento de aguas residuales domésticas, ya sea con pozo séptico individual ó con sistema de tratamiento colectivo. El número de viviendas por parcelación, en todo caso estará asociado a la disponibilidad del recurso agua, tanto en relación con su abastecimiento como respecto a su tratamiento y disposición final. No menos del 70% del área a desarrollar en predios suburbanos y áreas para vivienda campestre, debe destinarse a la conservación de la vegetación nativa existente. Las parcelaciones suburbanas y de vivienda campestre deben desarrollarse de conformidad con lo establecido en el Decreto Nacional 1469 de 2010, o las normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan.
Áreas para vivienda campestre		Cuatro (15) viviendas por hectárea neta
Áreas para equipamientos	Definida por la UPR	Definida por la UPR.

168

Fuente: Equipo Técnico Reformulación EOT- 2013

Las unidades de actuación para la ejecución de las obras de parcelación del predio o predios que la conforman, deben, mediante la expedición de una única licencia de parcelación, garantizar la ejecución y dotación de obras de infraestructura de servicios públicos para la totalidad de los predios incluidos en la unidad por parte de sus propietarios.

Las unidades de planificación rural (UPR) deben señalar las normas a que se sujeta el desarrollo por parcelación de los predios que no puedan cumplir con la extensión de la unidad mínima de actuación, cuando se encuentren rodeados por otros desarrollos urbanísticos o predios que hayan concluido el proceso de parcelación.

Densidades máximas en suelo rural y rural suburbano.

Con base en la normatividad vigente, se definen las siguientes densidades máximas para viviendas ubicadas en suelo rural y suburbano conforme a la Ley 99 de 1993, y para las parcelaciones de vivienda campestre.

En caso de presentarse el desarrollo de uno o más predios clasificados con diferentes categorías y/o usos del suelo, y/o densidades diferentes, debe procederse de la siguiente forma:

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

1. Deben aplicar la densidad definida según la clase y uso del suelo determinada en cada una de las áreas.
2. Cuando el predio o sus zonas no cumplan con el área correspondiente a la unidad mínima de actuación se debe englobar con predios vecinos para posibilitar su desarrollo según las condiciones establecidas en el artículo denominado "Unidad mínima de actuación" del presente Esquema.
3. En el caso que el predio no cumpla con el tamaño necesario para construir una unidad de vivienda, se podrá englobar con otros predios, respetando la clase de suelo y el uso asignado de cada predio.

Artículo 265. Aprovechamientos en suelo suburbano y áreas de vivienda campestre.

Para la edificación en suelo suburbano y áreas de vivienda campestre, se establecen las siguientes determinantes normativas:

1. El área ocupada por las edificaciones en primer piso bajo cubierta no podrá superar el treinta por ciento (30%) del área neta del predio.
 2. La altura máxima de las edificaciones no puede superar los dos (2) pisos o cinco cincuenta metros (5.50 m) medidos desde la rasante natural del terreno hasta el punto máximo del plano superior.
 3. En proyectos de parcelación, cada uno de los lotes debe tener acceso directo desde una vía vehicular pública o privada.
 4. Los perfiles viales de la vías internas de los proyectos de parcelación deben tener como mínimo trece metros (11.00 m) distribuidos así: calzada de seis metros (6.00 m), zona verde o franja ambiental de dos metros (1.50 m) a cada lado de la calzada y franja de circulación peatonal por uno de los costados de dos metros (2.00 m) contigua a la cada franja ambiental.
 5. Las vías de acceso a las parcelaciones de vivienda campestre son consideradas afectaciones por el plan vial, éstas deben garantizar la adecuada conexión con la red vial arterial nacional, la red vial intermunicipal y las vías veredales primarias y secundarias según sea el caso.
- Las obras de construcción, adecuación y/o ampliación de los accesos viales con sus fajas de retiro y la provisión del suelo correspondiente, estarán a cargo del propietario y/o copropietarios de las parcelaciones, aun cuando deban pasar por fuera de los límites del predio o predios del proyecto de parcelación.
6. Todo proceso de parcelación y construcción debe garantizar el abastecimiento o autoabastecimiento de los servicios públicos domiciliarios de conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1997, Ley 99 de 1993 y la Ley 142 de 1994; el cual podrá realizarse a partir del aprovechamiento de aguas superficiales y/o subterráneas, previo permiso de concesión otorgado por la autoridad ambiental.
 8. Los cerramientos de las parcelas de vivienda campestre pueden realizarse con elementos vegetales, rejas o mallas. En todo caso, se prohíben los cerramientos con tapias o muros que obstaculicen o impidan el disfrute visual del paisaje rural.

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

9. Se deben conservar y mantener las masas arbóreas y forestales en suelos con pendientes superiores a cincuenta y siete por ciento (57%) en las condiciones que determina la autoridad ambiental.

Artículo 266. Vivienda campestre. La vivienda campestre puede desarrollarse de manera individual, en unidades habitacionales en predios indivisos, o en parcelaciones de vivienda campestre que comparten áreas comunes, cerramientos, accesos y demás características propias de una urbanización, pero con intensidades y densidades propias del suelo rural.

170

Áreas destinadas a vivienda campestre. Los inmuebles destinados a vivienda campestre no se clasifican como edificaciones de apoyo a la producción primaria, sino que son producto de la demanda urbana de los servicios ambientales y paisajísticos del área rural, o son alternativa de alojamiento para la población del campo que labora en áreas productivas próximas a sus viviendas.

5. Las normas a que se sujetan la construcción individual de una sola casa del propietario que no forma parte de una parcelación o similar.

6. Las normas a que se sujetan los desarrollos por parcelación de los predios que no puedan cumplir con la extensión de la unidad mínima de actuación, cuando se encuentren rodeados por otros desarrollos urbanísticos o predios que hayan concluido el proceso de parcelación.

La planificación urbanística general y/o estudio de estructuración se adoptará por Decreto del Alcalde Municipal, previa aprobación de la autoridad ambiental.

Parcelaciones. Unidades de terreno y/o predios indivisos producto de procesos y/o licencias de parcelación, vinculados a través de espacios públicos y privados que presentan dimensiones, cerramientos, tipologías, accesos y otras características similares a las de una urbanización, pero con intensidades y densidades propias del suelo rural y suburbano, donde se pueden desarrollar usos, actividades y densidades permitidas en el presente Esquema, las UPR y la normatividad ambiental.

1. Parcelación de vivienda ó conjunto de viviendas campestres. Conjunto o grupo de viviendas permanentes o temporales para la residencia, el descanso, el esparcimiento o la producción, con servicios e infraestructuras comunes para todos los residentes o copropietarios, localizadas en suelo rural o suburbano, derivados de procesos de parcelación mediante los cuales un predio rural mayor es subdividido en unidades prediales privadas y menores cada una de las cuales queda vinculada directamente a una vía desde la cual se accede a la unidad de vivienda campestre. Los índices de ocupación y construcción están determinados bajo el criterio general de una baja densidad, dado su condición de vivienda no permanente.

2. Vivienda campestre individual. Edificación dispuesta en el suelo rural, destinada al uso residencial y recreacional de vivienda esporádica o permanente; son espacios concebidos para el descanso y esparcimiento como resultado de la demanda de la población urbana y, en algunos casos, es su segunda habitación; este tipo de construcciones puede permitir viviendas anexas asociadas a la custodia y cuidado de la propiedad.

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

3. Vivienda campesina. Edificación dispuesta en suelo rural, asociada a la actividad productiva de la zona y está destinada al uso residencial permanente y como apoyo a la producción agrícola, pecuaria, acuícola o forestal.

4. Conjunto residencial suburbano. Conjunto de viviendas de baja densidad, cuyo uso es la residencia permanente de los propietarios. Es un conjunto que deriva de un plan urbanístico integral que establece áreas privadas y comunitarias que se rigen por la propiedad horizontal, la copropiedad o el condominio. Las áreas comunales son las requeridas para el funcionamiento y las actividades complementarias de la vivienda como vías de circulación, zonas verdes y ajardinadas, espacios recreativos y zonas de estacionamiento.

171

5. Parcelación productiva. A pesar de tener las mismas características de las parcelaciones para vivienda campestre, habitacional o recreativas, su destinación está dirigida al desarrollo de actividades agropecuarias de la zona como unidades productivas, que deben estar conformes a los usos del suelo, el tamaño mínimo del predio y las densidades de la zona.

6. Parcelaciones Industriales. Según el Decreto 4066 de 2008 son las zonas rurales suburbanas y rurales no suburbanas del territorio municipal en las cuales se permite la localización de establecimientos dedicados a la producción, elaboración, fabricación, preparación, recuperación, reproducción, ensamblaje, construcción, reparación, transformación, tratamiento, almacenamiento, bodegaje y manipulación de materias destinadas a producir bienes o productos materiales. Se excluyen las actividades relacionadas con la explotación de recursos naturales y el desarrollo aislado de usos agroindustriales, ecoturísticos, etnoturísticos, agroturísticos, acuaturísticos y demás actividades análogas que sean compatibles con la vocación agrícola, pecuaria y forestal del suelo rural.

7. Parcelaciones comerciales. Zonas rurales suburbanas y rurales no suburbanas del territorio municipal en las cuales se permite la localización de establecimientos dedicados a las actividades terciarias de comercio y servicios en suelos rurales suburbanos y corredores viales suburbanos.

Artículo 267. Aislamiento vial. Se establecerá una franja mínima de cinco (5) metros de aislamiento, contados a partir del borde exterior de las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión de que tratan los numerales 1 y 2 del artículo 2° de la Ley 1228 de 2008, y una calzada de desaceleración para permitir el acceso a los predios resultantes de la parcelación, cuyo ancho mínimo debe ser de ocho (8) metros contados a partir del borde de la franja de aislamiento de que trata el numeral anterior.

Los accesos y salidas de las calzadas de desaceleración deberán ubicarse como mínimo cada trescientos (300) metros.

La franja de aislamiento y la calzada de desaceleración deben construirse dotarse y entregarse como áreas de cesión pública obligatoria. En ningún caso se permitirá el cerramiento de estas áreas y la franja de aislamiento deberá ser empujizada. En los linderos de la franja de aislamiento con las áreas de exclusión, los propietarios deberán construir setos con arbustos o árboles vivos, que no impidan, dificulten u obstaculicen la visibilidad de los conductores en las curvas de las carreteras, en los términos de que trata el artículo 5° de la Ley 1228 de 2008.

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

Artículo 268. Usos no permitidos. Las actividades agropecuarias dentro del perímetro suburbano, tendrán un plazo no mayor de dos (2) años para trasladar estos tipos de usos a la zona rural, y se dejará un franja de protección aledaña al área de suelo suburbano donde se debe dedicar como mínimo una franja de 50 metros del predio para uso forestal protector-productor, para promover la formación de la malla ambiental y restringe las actividades de explotaciones agropecuarias tradicionales, con el uso de plaguicidas e insecticidas.

172

Para esta área de suelo suburbano, se considerarán usos no conformes las bodegas de agroquímicos, bodegas de almacenamiento, talleres agroindustriales, fábricas de ladrillos y otros tipos de fábricas e industrias livianas (carpinterías, talleres de metalmecánica, fábricas de tubos, fábrica de mangueras y fábrica de espermas, entre otras) que se encuentren localizadas dentro de la zona del área.

Artículo 269. Proceso de ocupación del suelo. Todo desarrollo de construcción, subdivisión, partición y parcelación, entendido como el proceso de ocupación del suelo rural con proyectos de vivienda rural, de vivienda campestre, de equipamientos complementarios para los usos establecidos para el suelo rural, deberá tener en cuenta los usos del suelo adoptados, las normas de construcción, la estabilidad del suelo y el suelo de protección que puedan generarse por las intervenciones a realizarse.

El proceso de construcción y parcelación se compone de las siguientes fases:

1. Movimiento de tierra o adecuación del terreno y construcción de obras de estabilidad cuando se requieran.
2. Construcción y conectividad de la infraestructura vial y de los servicios públicos domiciliarios.
3. Construcción de la infraestructura de los demás servicios públicos diferentes a los domiciliarios.
4. Construcción de los equipamientos colectivos y/o amueblamiento correspondiente.
5. Cesión de las áreas públicas.

Cualquier construcción en suelo rural deberá tener en cuenta los condicionamientos y franjas para redes de alta tensión, redes primarias de servicios públicos, las relacionadas con vías de carácter nacional, departamental, municipal y de acceso local, los proyectos del plan de movilidad y del sistema férreo, y todos aquellos relacionados con respecto a infraestructuras o actividades que así lo requieran, y las diferentes categorías de suelo de protección y aquellas contempladas por el esquema de ordenamiento territorial del municipio.

Capítulo 6

EXPEDICIÓN DE NORMAS PARA LA PARCELACIÓN DE PREDIOS RURAL

Artículo 270. Edificación en suelo rural. La expedición de licencias urbanísticas en suelo rural se sujetará a las siguientes condiciones:

1. Deberá darse estricto cumplimiento a las incompatibilidades sobre usos del suelo señaladas en el Esquema de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen.
2. Solamente se podrá autorizar la construcción de edificaciones dedicadas a la explotación económica del predio que guarden relación con la naturaleza y destino del

Municipio de Yaguará – Huila

Nít. 800.097.180-6

Concejo

mismo, en razón de sus usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales, actividades análogas y casas de descanso o esparcimiento.

3. La construcción de equipamientos de suelo rural podrá autorizarse siempre que se compruebe que no exista la posibilidad de formación de un núcleo de población, de conformidad con la localización previstas para estos usos por el Esquema de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen

4. El desarrollo de usos industriales, comerciales y de servicios en suelo rural se sujetará a las determinaciones, dimensionamiento y localización de las áreas destinadas a estos usos en el Esquema de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen.

5. La autorización de actuaciones urbanísticas en centros poblados rurales se subordinará a las normas adoptadas en el Esquema de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen, para orientar la ocupación de sus suelos y la adecuada dotación de infraestructura de servicios básicos y de equipamiento social.

Artículo 271. Usos diferentes al residencial. Para actividades diferentes al uso residencial, tales como las de servicio de carreteras, turísticas, recreativas, deportivas, de ocio y esparcimiento, culturales, benéfico-asistenciales, religiosas, científica, funerarias, cementerios, de acopio y terciarias en general, se definirá una reglamentación específica que contemple la protección de los suelos de la zona, tendiente a que la construcción de la edificación no genere impactos en el medio en que se emplaza y que esté determinada por un índice máximo de ocupación y área máxima edificable, que cuente con el área de lote necesaria para el adecuado funcionamiento de la actividad y cumpla con los requerimientos específicos al interior de la misma. En los casos de proximidad entre usos no compatibles o que estando en colindancia requieran aislamientos, estos se regirán por los retiros que para el efecto, se determinen.

Artículo 272. Determinaciones sobre la consolidación de la vivienda rural dispersa. La construcción de la vivienda nueva o los programas de mejoramiento integral que se emprendan en veredas, caseríos y sitios dispersos, estarán sujetas a los preceptos del esquema de ordenamiento territorial en lo referente a las políticas de tratamiento de las cuencas hidrográficas, la protección y conservación ambiental, las zonas de alto riesgo y a las compatibilidades, prohibiciones y restricciones en los usos del suelo del área.

Artículo 273. Normas mínimas para la construcción de la vivienda rural dispersa. Las disposiciones normativas mínimas que entran en vigencia para la construcción de vivienda nueva a que se hace referencia en el capítulo inmediatamente anterior, son:

a) **Área mínima:** setenta (70) metros cuadrados

b) **Altura máxima:** Un (1) piso

c) **Proyección de espacio de regulación:** Hasta en un 25% del perímetro total de la vivienda. En este sentido los corredores, jardines y patios se deberán adaptar al entorno rural.

d) **Uso compatible:** Construcción de vivienda de trabajadores, y los equipamientos necesarios para el funcionamiento de las actividades agropecuarias.

e) **Vivienda productiva** (para servicios turísticos, comerciales y otros). Se localizarán por fuera de las rondas hidrográficas, de las zonas de protección y conservación, y de las

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

áreas de retiro vial obligatorio, y dispondrán de una proyección de espacio de regulación de 50% del perímetro total de la vivienda.

Artículo 274. Complejos Residencial-Turísticos.

Incluyese dentro de la vivienda de estratos superiores los complejos residenciales desarrollados en la zona que para los efectos se definen como residencial-turística en la estructura urbana de los centros poblados, cuyo desarrollo queda sujeto a las siguientes normas urbanísticas:

- a) Frentes mínimos: Diez (10) metros
- b) Área mínima del predio: doscientos (200) metros cuadrados.
- c) Densidad máxima: Treinta (30) viviendas por hectáreas
- d) Altura máxima: Dos (2) pisos más altillo
- e) Cesiones, retiros, antejardines, adosamiento y paramento: Igual a los parámetros definidos para la vivienda en serie en tejidos residenciales consolidado

Artículo 275. Normas urbanísticas adaptables a proyectos de vivienda unifamiliar.

Además de las normas urbanísticas expuestas en el presente artículo, la construcción de este tipo de vivienda quedará sujeta a las disposiciones normativas en materia de protección y conservación ambiental, alto riesgo, espacio público y demás definidas en cada uno de los modelos de ocupación y usos del suelo para los centros poblados.

Artículo 276. La vivienda campestre en las zonas suburbanas. Promuévase el desarrollo de la vivienda rural estilo campestre, como sitios dormitorios y de recreo, como zona de transición entre lo urbano que no es y lo rural que se rescata en la cotidianidad del entorno, en la mira de afianzar la relación habitabilidad y ambiente natural como factor de calidad de vida. En el suelo suburbano comprendido, se permitirá el desarrollo de viviendas campestres las cuales quedarán sujetas a la siguientes normatividad urbanística:

- a) Predios mínimos: Dos mil (2.000) metros cuadrados.
- b) Área para conservación de la vegetación nativa existente: No menos del Setenta por ciento (70%) del proyecto (Art.31, ley 99 de 93).
- c) Cesiones sobre área neta urbanizable: Del veinte por ciento (20%) las cuales se deberán localizar prioritariamente dentro del sistema de área protegidas en las zonas de rehabilitación y protección ambiental.
- d) Altura máxima: Dos (2) pisos con altillo.
- e) Retiros: Exigidos por todos los lados.
- f) Índice de ocupación: Treinta por ciento (30%)
- g) Índice de construcción: sesenta por ciento (60%)
- h) Área urbanizable en terreno disponible: En terrenos de pendiente mínima de 30°.

Todo tipo de proyecto urbanístico o vivienda a construir en las áreas suburbanas estará sujeto a lo dispuesto en el artículo No 34 de la Ley 388 de 1997, en cuanto al autoabastecimiento de servicios públicos y el tratamiento de emisiones y afluentes.

Los propietarios y residentes serán responsables del manejo de residuos sólidos y líquidos, y están en la obligación de adelantar un plan de manejo.

El diseño paisajístico, arquitectónico y las volumetrías de las viviendas campestre en áreas suburbana, deberá ser compatibles con el entorno natural, quedando sujetos los

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

proyectos a las normas establecidas en el estatuto de la construcción, el cual determinará las características de los materiales y demás particularidades de la vivienda enmarcada.

Artículo 277. Licencias de construcción y de parcelación. Para la construcción y/o subdivisión o loteo en suelo rural, la expedición de la licencia deberá ajustarse a lo que dispongan las normas específicas que se expedirán en virtud de este acuerdo, las cuales a su vez, no podrán ser contrarias a lo establecido en la ley 388 de 1997 y a los decretos nacionales 097 y 1469 de 2010 o las normas que las sustituyan o modifiquen.

Artículo 278. Parcelación de predios rurales destinados a vivienda campestre. Se entiende que hay parcelación de predios rurales para vivienda campestre, cuando se trate de unidades habitacionales en predios indivisos que presenten dimensiones, cerramientos, accesos u otras características similares a las de una urbanización, pero con intensidades y densidades propias del suelo rural.

La construcción de equipamientos en suelo rural podrá autorizarse siempre que se compruebe que no exista la posibilidad de formación de un núcleo de población, de conformidad con la localización prevista para estos usos por el Esquema de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen.

En ningún caso, se podrán expedir licencias autorizando el desarrollo de usos, intensidades de uso y densidades propias del suelo urbano en suelo rural. En todo caso, para la definición de las normas urbanísticas de parcelación los municipios deberán ajustarse a las normas generales y las densidades máximas definidas por la CAM.

Artículo 279. Parámetros de construcción. Las exigencias relacionadas con áreas máximas edificables, altura máxima, retiros en general e índices máximos de ocupación en el suelo rural, propenderán por minimizar los impactos que las edificaciones puedan generar en el paisaje. Las edificaciones o cualquier otro desarrollo constructivo se regirán por los siguientes lineamientos generales, de acuerdo con la zona de localización y su actividad.

En las áreas de reserva agrícola y de aptitud forestal productora, la norma propenderá por lograr una ocupación mínima de la parcela con edificaciones, con el fin de que exista una mayor potencialidad del lote para el uso agrícola o de producción al cual se debe destinar.

En zonas mixtas, se permitirá una mayor área construida, con el fin de lograr un mejor aprovechamiento, y una mezcla de actividades agrícolas, pecuarias, de esparcimiento, y vivienda campesina y campestre, donde debe prevalecer el mantenimiento de un paisaje caracterizado por bajas densidades e índices de ocupación, y actividades de producción primaria.

En áreas de producción mixta, para las actividades pecuarias especies menores se establecerán retiros entre las edificaciones con este uso y las de vivienda, educativas, de salud, de investigación científica y otras a las que pueda generar impacto. Así mismo, se deberá efectuar manejo y control de vertimientos y olores.

Artículo 280. Cerramientos exteriores. Los cerramientos deberán proporcionar transparencia; no podrán incluir vías públicas ni porción alguna del espacio público resultante de las cesiones obligatorias.

Para aquellos lotes de terreno que pertenezcan a parcelaciones existentes aprobadas con anterioridad y para las licencias de construcción vigentes a la expedición del presente

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

Esquema, se respetarán los tamaños prediales con los cuales fueron aprobados, siempre y cuando desarrollen una vivienda por loteo individual.

Artículo 281. Cesiones para espacio público. Las cesiones obligatorias para parques y zonas verdes deberán localizarse a lo largo de las vías públicas, directamente conexas con ellas y sin ningún obstáculo que impida el acceso directo desde la vía, conformando parques lineales, bulevares, paseos o alamedas. También deberán cumplir con las reglamentaciones complementarias sobre arborización y adecuación de estos espacios, que para este efecto expedirá el Alcalde mediante resolución motivada.

176

En caso de nuevos loteos o agrupaciones colindantes con otras vías ya desarrolladas y dado que las vías correspondientes ya estén construidas, tal cosa no exime al nuevo desarrollo de la cesión correspondiente a la vía. En este evento, se podrá optar por una de las tres alternativas siguientes, previa aprobación de la Entidad Municipal Competente.

a. El nuevo desarrollo construirá una segunda calzada con un separador entre las dos. El separador deberá tener características paisajísticas y el área correspondiente contabilizará como parte de las cesiones obligatorias para espacio público.

b. El nuevo desarrollo compensará en parques y zonas verdes el área correspondiente a la vía que se deja de construir y todo el conjunto de cesiones se integrarán al espacio público ya conformado, de tal manera que se genere un espacio verde continuo a lo largo de la vía y directamente accesible desde allí.

c. Se podrá considerar el canje de la vía no cedida y de otras porciones de las cesiones obligatorias en áreas de cordones forestales de contención, en lugar previamente convenido con Planeación Municipal y Obras Públicas, de tal modo que se garantice la equivalencia entre los terrenos canjeados, tanto en términos de precio como de extensión.

La propuesta de localización del espacio público (zonas verdes y vías) a ceder, deberá contar con la aprobación previa de la Entidad Municipal Competente, con base en los criterios expuestos.

Artículo 282. Otros servicios. Dentro de los servicios comunes en el Municipio que generan malestar por su compatibilidad con otros principales, se encuentran los talleres de carpintería, metálica y de madera, de muebles y de metalmecánica. Su ubicación cuando son de tamaño pequeño (menos de 40 Metros cuadrados), se pueden dar sobre vías locales Tipo V3, con excepción de aserraderos y carpinterías que deben establecerse sobre vías tipo V2 o sobre el área de influencia del mercado.

Artículo 283. Usos industriales. Los usos industriales, son aquellos destinados a la explotación, transformación o elaboración de materia prima y que utilizan como soporte de la actividad industrial. Los Usos Industriales se caracterizan por: el tipo de actividad predominante, y para efectos de su manejo, pueden corresponder a:

Industria extractiva. Es aquella cuya actividad principal consiste en la explotación y tratamiento de materiales rocosos, arcillosos, arenosos y en general de los demás recursos naturales procedentes de minas subterráneas y superficiales, canteras y pozos. Incluye además todas las actividades suplementarias para manejo y beneficio de minerales y otros materiales crudos, tales como triturados, cribado, lavado, clasificación y demás preparaciones necesarias para entregar el material en el mercado.

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

Parágrafo 1. La industria extractiva no es un uso urbano. En consecuencia se considera un uso prohibido dentro de las áreas urbanas. No se permitirá la apertura de nuevas industrias extractivas canteras, chircales en las áreas urbanas y de expansión.

Parágrafo 2. Excepcionalmente, las industrias extractivas existentes en las áreas urbanas y suburbanas podrán seguir funcionando, únicamente mientras se cumple la vigencia de su licencia de explotación y con el objeto de la recuperación morfológica de los terrenos, previo estudio por parte del órgano de planificación municipal y la cam, dentro del marco de un régimen con el que se estipulen las condiciones, plazos y características de la recuperación para la definición del desarrollo de los terrenos en usos urbanos.

Industria transformativa. Es aquella destinada a la transformación de materias primas para la elaboración y manufactura de productos. La industria transformadora se clasifica en tres clases, de acuerdo al impacto ambiental y urbanístico que genera la actividad industrial, así:

Industria transformativa clase i. Es aquella industria considerada compatible con otros usos en razón de sus bajos impactos ambientales y urbanísticos. Se ubica en espacios que hacen parte de edificaciones comerciales o de viviendas unifamiliares o en locales o bodegas independientes. Presenta las siguientes características principales: Manufactura artesanal de productos, generalmente manual o con equipos caseros.

Abastecimiento de materias primas y transporte de productos terminados mediante vehículos livianos. Poca generación de empleo. Funcionamiento en horarios laborales preferiblemente diurnos. No requiere servicios de infraestructura especiales ni produce ruidos, olores, ni afluentes contaminantes.

Industria transformativa clase ii. Es aquella industria compatible con otros usos, dado su bajo impacto ambiental, pero con restricciones de localización debido a su magnitud y alto impacto urbanístico. Se ubica en bodegas o edificaciones especializadas dentro de zonas y complejos industriales. Son características de las industrias Clase II, las siguientes: La manufactura, producción o transformación de productos mediante técnicas, equipos y laboratorios especializados, que pueden requerir formas específicas de prestación de servicios públicos e infraestructura de los mismos. Abastecimiento de materias primas y transporte de productos terminados mediante vehículos medianos o pesados por lo cual requiere zona de cargue y descargue y un sistema vial adecuado. Generación de empleo masivo y mano de obra especializada, por lo cual requiere zonas de estacionamiento para trabajadores y posibilidad de acceso por transporte público. Fomento de establecimiento destinados a usos comerciales complementarios a la industrial, como los "puntos de venta", restaurantes, establecimientos bancarios, etc.

Industria transformativa clase iii. Se puede clasificar en liviana y pesada Es aquella industria que tiene restricciones de localización debido a su alto impacto ambiental, a su magnitud considerable y a su alto impacto urbanístico.

Parágrafo1. La industria transformativa Clase III requiere para su funcionamiento, además de edificaciones especializadas, elementos o equipos para el control de la contaminación por ruido, olores, vapores o afluentes líquidos; así como espacio público con características especiales que permita la accesibilidad de vehículos pesados y prevea franjas de control ambiental de aislamiento apropiadas. Requiere formas específicas de prestación de servicios públicos e infraestructura de los mismos, tanto para el

funcionamiento de la actividad industrial, como para el control de los afluentes contaminantes que produce.

Parágrafo 2. Debido a su alto impacto, se trata de un uso compatible en las zonas industriales y prohibidas en las demás áreas de actividad y zonas.

Artículo 284. Normas para el funcionamiento de unidades industriales cerradas. Las unidades industriales cerradas deben cumplir con los siguientes requisitos para su ordenado funcionamiento:

178

- a). Tendrán accesos y salidas para vehículos, maquinarias y personal debidamente controladas.
- b). Dispondrán de un reglamento interno para su ordenado funcionamiento y administración general.
- c). No podrán, los Locales Internos, tener acceso desde la vía pública, esto se hará a través del acceso común a la unidad industrial. No se podrá prestar servicio al usuario sobre la vía pública a la cual está dando frente la edificación.
- d). Dispondrá de servicios sanitarios apropiados, incluidas duchas.
- e). Podrán disponer de cafetería sin venta de licor para servicios internos de obreros y empleados y demás servicios de tipo comunitario que se requiera para su buen funcionamiento interno.
- f). Podrán tener pequeños almacenes internos de repuestos afines con el tipo de trabajo que en ella se realiza.
- g). Deben disponerse de todas las normas de seguridad contra incendio y pánico colectivo que exija el cuerpo de bomberos y dispondrán de una buena señalización para su ordenado funcionamiento.

Parágrafo: Las instalaciones destinadas a Zonas Francas se considerarán como Unidades Industriales Cerradas.

Control de impacto ambiental. Todas las industrias deberán tener los sistemas de control de contaminación según la actividad que se desarrolle y el proceso técnico empleado, aprobado por las autoridades ambientales competentes

Altura máxima: Las alturas máximas permitidas para las zonas industriales serán de ocho (8) pisos o su equivalente en metros.

Cuando los procesos productivos industriales requieran operar en forma vertical, las alturas para las edificaciones destinadas exclusivamente a estos serán las necesarias para garantizar su funcionamiento

Industrias de alto impacto ambiental y urbanístico. Como criterio de clasificación en este nivel, se tiene en cuenta la actividad del proceso productivo independientemente del área construida de los establecimientos, estas actividades no son compatibles con los usos residenciales.

Antejardines. Para la industria de alto impacto ambiental y urbanístico, los antejardines serán los establecidos según la vía y deberán mantenerse como zona verde de control ambiental. No se permitirá el tratamiento de pisos como zonas duras.

Los cerramientos sobre la zona de antejardín deberán cumplir con los parámetros establecidos en el presente documento, se exigirá arborización en el área de antejardín con un mínimo de un árbol por cada 20 m² de área de antejardín.

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

Voladizos. Se permitirá sobre áreas de antejardín y/o aislamientos con una dimensión máxima de una tercera parte de la dimensión del aislamiento. En zonas en las que no se exijan antejardines, y en las que coincida la línea de propiedad con la de construcción, solo permitirá salirse de tal línea, a los elementos de protección visual de los acondicionadores de aire de ventana, hasta un máximo de 0.50m., sobre la fachada.

Estacionamientos. Los estacionamientos se exigirán así: Para empleados y visitantes: un sitio de estacionamiento por cada trescientos metros cuadrados (300m²) de construcción y/o fracción igual o superior a cien metros cuadrados (100m²).

Las dimensiones para estacionamientos de camiones y similares son de cuatro metros (4m) por doce metros (12m) mínimo y para automóvil son de dos con cincuenta metros (2.50m) por cinco metros (5m) mínimo, pudiendo ubicar estos últimos en semisótanos.

Los estacionamientos previstos en el presente artículo deberán localizarse dentro del área del lote según las Normas establecidas en la presente reglamentación.

Las industrias localizadas en zona industrial deben contemplar un porcentaje de parqueaderos para camiones y automóviles de acuerdo al tipo de producción, a la cantidad de empleados y dependiendo también al rango y clase de empleados que en ellas trabajan.

Los estacionamiento para cargue y descargue deberán preverse dentro del predio y no podrá ser inferior al área de un sitio de estacionamiento exigido para un camión. Estas áreas son diferentes a los sitios de estacionamientos.

Complementariedad de la norma. Las edificaciones destinadas a industrias deberán cumplir, además, con todas las disposiciones y especificaciones que al respecto establece o establezca el gobierno nacional y con todas las normas urbanísticas dispuestas en el presente Estatuto.

LIBRO IV

TITULO I

Capítulo 1

PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIA

Artículo 285. Planificación complementaria. En desarrollo de las previsiones contenidas en la norma general sobre las actuaciones urbanísticas, las áreas de actividad y los tratamientos, las normas complementarias estarán constituidas por las acciones y actuaciones urbanísticas y por los reglamentos que deban expedirse para regular y determinar operaciones urbanas específicas dentro de las cuales estarán los parámetros de uso e intensidad y los casos excepcionales.

Para su correcto desarrollo y aplicación, la norma urbanística general del Municipio suministra un conjunto de instrumentos encaminados a asegurar la congruencia entre sus contenidos y las disposiciones que los concretarán en la norma complementaria.

Estos instrumentos constituyen procesos técnicos que, mediante actos expedidos por las autoridades competentes, contienen decisiones administrativas para desarrollar y complementar el Esquema de Ordenamiento Territorial. Para tal efecto, se adoptan los siguientes:

1. Los planes parciales.
2. Unidades de actuación urbanística.
3. Planes de implantación
4. Las demás reglamentaciones urbanísticas.

Artículo 286. Planes parciales. Los planes parciales son instrumentos de planificación y gestión urbana a escala intermedia, que tienen por objeto desarrollar, los principios, el modelo de ocupación y los sistemas estructurantes definidos desde el EOT. En esta escala de intervención se debe resolver los requerimientos en términos de habitabilidad definidos mediante estándares mínimos por habitante o vivienda, que deben ser asumidos con el concurso o aporte colectivo de los propietarios del suelo, los urbanizadores responsables de los nuevos desarrollos, o por un gestor inmobiliario público o privado.

El modelo urbanístico fundamentado en procesos de gestión asociada, que se desarrollen a través del plan parcial, busca articular de manera clara y específica los objetivos del ordenamiento con los de gestión del suelo, concretando las condiciones técnicas, jurídicas, sociales, económicas, urbanísticas y financieras de manera que logre la transformación de los espacios urbanos, buscando potenciar los resultados sobre la generación de espacio público, mejores estándares de habitabilidad para los nuevos residentes y mayor calidad urbana, sin ir en detrimento de las condiciones de rentabilidad de los proyectos inmobiliarios.

Como instrumento de gestión con la aplicación de la figura jurídica de Plan Parcial se concreta en el territorio de manera efectiva, los principios de: la función social y ecológica de la propiedad y pública del urbanismo, y el principio de distribución equitativa de cargas y beneficios derivados del Desarrollo Urbano.

Parágrafo. Sin perjuicio de lo anterior, la administración municipal, a través del Departamento Administrativo de Planeación, podrá, por una sola vez, hacer requerimientos técnicos adicionales a cada caso presentado para su revisión y posterior aprobación mediante Decreto del Alcalde.

Artículo 287. Suelos sujetos a la formulación de plan parcial. Estarán sujetos a la formulación de plan parcial los suelos clasificados como de expansión urbana, los suelos urbanos con tratamiento de desarrollo, renovación y conservación, así como los suelos que hacen parte de operaciones urbanas especiales o macro proyectos.

Artículo 288. Propuesta de plan parcial. La propuesta de plan parcial debe tener en cuenta las directrices y lineamientos que se definen en el Esquema de Ordenamiento vigente, los objetivos de éste que permitan concretar el modelo de ocupación incorporando en todo caso los elementos determinantes y vinculantes tales como, los sistemas estructurantes y las normativas de carácter estructural y general, además de los aspectos fundamentales y de gestión propios de los planes parciales cuyo alcance dependerá de la complejidad del plan y de la concertación que se realice entre la Administración Municipal y los proponentes relativa a aspectos específicos de cada sector.

Artículo 289. Objetivos del plan parcial. Son objetivos de los planes parciales:

- Planificar articuladamente un sector del Municipio, teniendo como fundamento los principios y objetivos generales descritos en este acuerdo y atendiendo a las características y condiciones propias de dicho sector.
- Dar cumplimiento de los fines sociales, ambientales y económicos previstos en este Plan y en los planes de desarrollo que adopte cada administración municipal en el ámbito de aplicación del plan parcial.
- Articular en zonas específicas del Municipio las decisiones sectoriales previstas en los distintos instrumentos de planificación, y acorde con los requerimientos que

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

suscitan los nuevos desarrollos, concretar fuentes de financiación de las obras de infraestructura vial, redes de servicios, áreas verdes y recreativas, equipamientos sociales ligadas a los mismos procesos de desarrollo urbano y establecer las etapas y condiciones de ejecución de las mismas.

- Concretar la programación temporal de la incorporación de suelo de expansión para usos urbanos, de la vinculación de los suelos urbanos no desarrollados, o las transformaciones del Municipio construida a través de operaciones de redesarrollo o renovación y las fuentes públicas y privadas de financiación de las obras de sustento a dichos procesos
- Definir la aplicación de los distintos instrumentos de gestión del suelo y financiación previstos en la Ley 388 de 1997 y las normas que la desarrollen y en el Esquema de Ordenamiento territorial.
- Definir los ámbitos espaciales de distribución equitativa de las cargas y beneficios, a través de unidades de actuación urbanística u otros sistemas que posibiliten la cooperación entre partícipes y aseguren el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas en función de los estándares urbanísticos adoptados en el Esquema de Ordenamiento vigente y establecer las condiciones para su conformación y ejecución.
- Establecer las condiciones de participación en las obligaciones y en los aprovechamientos urbanísticos de los propietarios de suelo.
- Atender situaciones específicas o de carácter excepcional que requieran de actuaciones urbanísticas integrales que puedan ser recuperadas mediante la gestión asociada y con la aplicación de reparto de cargas y beneficios.
- Permitir el aprovechamiento y recuperación de suelos que por sus características se haga inviable su desarrollo individual y solo sea desarrollable mediante la gestión asociada.

181

Artículo 290. Condiciones para la aprobación de un plan parcial. Serán condiciones para la aprobación de un plan parcial las siguientes:

En los planes parciales promovidos por iniciativa privada, los proponentes deberán demostrar ante la Administración Municipal que, como mínimo, los propietarios que representan el cincuenta y uno por ciento (51%) del área comprometida del plan parcial, han sido informados, conocen sus derechos y obligaciones frente al proyecto, y el sistema de repartos de cargas y beneficios determinados en la propuesta de plan, en este porcentaje siempre deben estar representados los propietarios de los suelos comprometidos con el pago de las cargas.

El plan parcial deberá incluir los instrumentos que garanticen el cumplimiento del principio del reparto equitativo de cargas y beneficios, de tal manera que se pueda concretar la implementación del plan; así mismo deberá contener las estrategias de financiación y gestión que aseguren la realización de los programas y proyectos contemplados por el Esquema.

Cumplimiento de los estándares y parámetros de desarrollo urbanísticos establecidos en el presente Esquema de Ordenamiento.

Artículo 291. Área mínima de planificación para un plan parcial. El área mínima de planificación será la correspondiente al polígono conformado por cada área de expansión.

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

Los planes parciales podrán cobijar más de un polígono de tratamiento, de manera que las áreas adicionales y su delimitación sirvan a los fines del reparto equitativo de cargas y beneficios, entre otras, estando sujetas al cumplimiento de los objetivos y las normas estructurales y generales particulares para cada zona de tratamiento; no obstante, será el propio plan parcial el que determine la disposición de la edificabilidad y usos de acuerdo con el modelo de ocupación. Lo anterior, siempre y cuando no afecte para efectos del reparto equitativo de cargas y beneficios al polígono del cual se sustrae esta área.

182

Los polígonos podrán desarrollarse mediante la adopción de varios planes parciales cuya área corresponde al fraccionamiento del polígono como se expresa gráficamente en el plano de "Tratamientos e Intervenciones", no obstante deberá realizarse una planificación integral de la totalidad del polígono en los siguientes aspectos: la infraestructura de servicios públicos, infraestructura vial y de movilidad, los espacios públicos y equipamientos, como requisito previo a la adopción de los respectivos planes parciales y con el concurso de todos los involucrados.

Artículo 292. Obligaciones urbanísticas en planes parciales. Se distribuirán de manera equitativa entre los propietarios de los terrenos incluidos dentro de cada plan parcial, las obligaciones urbanísticas que le corresponden a partir de las determinaciones del presente acuerdo, tales como los suelos para vías, espacio público y equipamientos, así como su construcción y adecuación; de manera que el Municipio obtenga dentro del área de planificación, el suelo y la ejecución de las obras o acciones necesarias en proporción a las necesidades de la población que residirá en el área del plan parcial.

Además de dichas obligaciones en materia de vías, áreas verdes y recreativas, y equipamientos sociales se podrán incluir las compensaciones, incentivos o estímulos a los propietarios de inmuebles de interés cultural o de conservación ambiental, o por mitigación de impactos, de conformidad con la legislación nacional o local y las políticas y normas previstas sobre el tema en el Esquema de Ordenamiento Territorial vigente.

Cuando los diagnósticos y estudios demuestren que el área de planificación está suficientemente servida frente a los parámetros y metas del presente Esquema de Ordenamiento Territorial, o por imposibilidad de completar la totalidad de la obligación ante las condiciones del terreno, el Departamento Administrativo de Planeación determinará el sitio donde parte de dichas obligaciones, puedan ser aportadas; así mismo se determinará la tipología y la conversión equivalente para establecer el pago correspondiente. Estas obligaciones deberán ser preferentemente localizadas dentro del área de influencia del plan parcial; sin embargo, en casos excepcionales podrán ser localizadas en la misma Comuna o Zona.

De todas maneras se deberá dejar al interior del Área de Planificación por lo menos el 50% de áreas destinadas para el cumplimiento de estas obligaciones.

Cuando la propuesta urbana del plan parcial esté definida en cuanto densidades y usos, se deben calcular y proponer los equipamientos requeridos para atender la totalidad de la población, partiendo de los diagnósticos e incorporando la población proyectada de manera que se destinen los suelos necesarios para garantizar la construcción de los equipamientos requeridos.

Solamente en las áreas con tratamiento de desarrollo un porcentaje del área a ceder podrá corresponder a áreas con limitaciones ambientales como retiros a quebradas, zonas de riesgo no recuperable o inestable de manejo especial, siempre y cuando

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

cumplan con las características que para ellas se establecen en la reglamentación específica o en el plan parcial.

Artículo 293. Reglamentación específica para los planes parciales. La Administración Municipal, actualizará la reglamentación específica que establece las metodologías, procedimientos, requisitos y demás componentes de diseño, participación social y gestión urbanística que deben seguir los Planes Parciales a partir de las reglamentaciones nacionales existentes y de los parámetros fijados en el presente acuerdo.

Artículo 294. Otras cargas asociadas a la formulación y desarrollo del plan parcial.

Adicionalmente a las cargas establecidas en el capítulo “Del Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios”, se consideran cargas sociales las compensaciones derivadas de la mitigación de impactos que las intervenciones del plan ocasionen sobre la población residente o sobre quienes ejercen su actividad económica dentro del área de planeamiento.

Podrán ser contempladas como cargas, los gastos de diagnóstico, diseño, divulgación, formulación, convocatorias e investigaciones que sean requeridas para la formulación y adopción del Plan Parcial, debidamente sustentados ante el Departamento Administrativo de Planeación.

Artículo 295. Asignación de los beneficios o derechos urbanísticos. Atendiendo a las definiciones de aprovechamientos expresadas en densidades máximas, índices de construcción, alturas e índice de ocupación, previstos por las normas generales para el respectivo polígono, el plan parcial definirá de manera específica la edificabilidad para cada uso, expresada en metros cuadrados totales.

Cada predio objeto del plan parcial participará de acuerdo con lo establecido en las reglas para la valoración de los aportes en suelo, para la valoración de los aprovechamientos urbanísticos y para el pago de los aportes en suelo en la edificabilidad total definida, en relación con los distintos usos autorizados y participará en la misma proporción en las cargas urbanísticas.

Para tener derecho a concretar los aprovechamientos urbanísticos que de manera específica se asignen en el plan parcial, se requiere el aporte en tierra y el aporte en recursos para la ejecución de las obras definidas en las obligaciones urbanísticas.

El plan parcial, a partir de los aprovechamientos máximos definidos en el presente Esquema, establecerá los aprovechamientos óptimos o medios a utilizar en las diferentes unidades de desarrollo. Las licencias urbanísticas y constructivas no podrán superar el aprovechamiento óptimo dispuesto en el plan parcial, para cada unidad.

Artículo 296. Otorgamiento de licencias en planes parciales. El desarrollo de los predios resultantes del Plan Parcial, deberá estar sujeto al cumplimiento de los trámites, procedimientos, normas, las cargas urbanísticas y demás requisitos establecidos en el mismo; la cesión gratuita de las fajas comprometidas, deberá ser realizada con la aprobación de la respectiva licencia urbanística; en todo caso será requisito su cumplimiento para solicitar la primera licencia de construcción de dicha unidad. La adecuación de las diferentes obras públicas determinadas como cargas urbanísticas por el plan parcial, podrán ser realizadas a medida que se adelanten las diferentes etapas constructivas previstas en la licencia de urbanismo,

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

Al momento de la expedición de las licencias de construcción que se deriven de la licencia urbanística ya otorgada, la Secretaria de Planeación verificará la efectiva cesión de todas las áreas comprometidas como obligaciones urbanísticas que le corresponden al proyecto que solicita la licencia, las cuales, deben ser cedidas en el área determinada por el Esquema para tal fin.

Artículo 297. Participación, concertación y corresponsabilidad en los planes parciales. En concordancia con el artículo 4 de la Ley 388 de 1997 la Administración Municipal deberá propiciar mecanismos y espacios de concertación que permitan reconocer la confluencia de intereses económicos, sociales, culturales y urbanísticos, dentro de los planes parciales y facilitar la participación de los propietarios, pobladores, empresarios, arrendatarios y demás actores y organizaciones presentes en el sector y su área de influencia directa.

184

Esta concertación tiene por objeto asegurar la viabilidad de las propuestas del plan parcial frente a las necesidades y aspiraciones de los diversos sectores de la vida económica y social presentes en el área de planificación del plan parcial, teniendo en cuenta los principios señalados en el artículo 2° de la Ley 388 de 1997 y los expuestos en el presente Acuerdo.

Artículo 298. Papel de la administración municipal en el proceso de formulación, aprobación y ejecución de los planes parciales. La Secretaria de Planeación será el encargado de recibir, analizar y conceptuar sobre la pertinencia del proyecto de plan parcial, de acuerdo con los objetivos, estrategias, políticas y normas del presente Esquema de Ordenamiento Territorial.

En su condición de Autoridad de Planificación Municipal, la Secretaria de Planeación cumple tres (3) papeles fundamentales en la aplicación del instrumento de planes parciales, así: orientador facilitador y promotor.

En su papel de orientador deberá velar porque los planes parciales contribuyan al logro del modelo del Municipio propuesto por el Esquema de Ordenamiento Territorial, mediante el cumplimiento de los principios, objetivos y normas aquí establecido. Para ello, evaluará las propuestas y deberá precisar y aclarar las dudas frente a la aplicación de las normas contenidas en el presente Acuerdo y las normas complementarias.

En su papel de facilitador deberá definir metodologías y procedimientos que optimicen los tiempos de las diferentes etapas de los planes parciales, así como apoyar los procesos de participación, concertación y socialización de los mismos.

En su papel de promotor, la Administración Municipal deberá apoyar y proponer estrategias de gestión, programas y proyectos que permitan viabilizar la adopción e implementación de planes parciales especialmente en aquellos sectores donde la problemática social y económica obstaculice la gestión asociada. Así mismo deberá promover la utilización de los instrumentos de gestión y financiación previstos por la normativa nacional y los contenidos en el presente Acuerdo.

También deberá realizar el seguimiento a la ejecución e implementación del Plan Parcial para verificar que se cumpla con los fines allí previstos.

Será Planeación la entidad encargada de justificar si se requiere o no, concepto de las autoridades ambientales competentes para lo cual adelantará la gestión pertinente, y en

caso de requerirse el concepto, presentará la propuesta de Plan Parcial ante dicha autoridad ambiental.

De igual manera será el Departamento Administrativo de Planeación el encargado de presentar al Consejo Consultivo de Ordenamiento el plan parcial y de adoptar o no las recomendaciones y consideraciones que allí se expresen sobre el mismo.

Los planes parciales que propongan los grupos étnicos organizados que residan en el Municipio, serán evaluados a la luz de los criterios socio-culturales y la visión cosmogónica de hábitat de estos pueblos, a la vez que en relación con su coherencia con los objetivos de desarrollo territorial planteados para la zona donde se localicen.

Artículo 299. Reglamentación específica de un plan parcial. Los planes parciales que se formulen en el municipio de Yaguará, deberán acogerse a las reglamentaciones nacionales vigentes, Ley 388 de 1997, y sus decretos Reglamentarios 2181 de 2006, y 4300 de 2007, en cuanto a los procedimientos y contenidos mínimos de éstos. En el evento que estas pierdan vigencia, el Municipio estará en la obligación de generar su propia reglamentación a través de decreto Municipal.

Artículo 300. Unidades de actuación urbanística. En concordancia con el artículo 39 de la ley 388 de 1997, se entiende como una unidad de actuación urbanística, la conformada por uno o varios inmuebles, cuya delimitación se propone por el proyecto de plan parcial; esta unidad debe ser urbanizada y construida, mediante la gestión asociada de sus propietarios para facilitar la dotación de la infraestructura para la movilidad, los servicios públicos domiciliarios, los equipamientos colectivos, y demás cargas que garanticen la ejecución del plan parcial mediante el reparto equitativo de las cargas y beneficios y el uso racional de suelo.

Las unidades de actuación urbanística, permitirán también la generación de la proporción de suelo para vivienda de interés social vis y vip, prevista en cada una de las zonas, o la transferencia de este uso entre distintas zonas del Municipio.

En cada plan parcial, se concretarán los criterios para la conformación de unidades de actuación urbanística y se incorporará el proyecto específico de delimitación, que podrá ser propuesto por los propietarios y definido por la secretaria de planeación municipal, de conformidad con los siguientes criterios:

1. La división predial existente.
2. La existencia previa de elementos estructurantes, como áreas protegidas u otros elementos ambientales, sistema vial o espacio público, que definan zonas o espacios con relativa independencia funcional y con un soporte previo de estructura.
3. Las condiciones financieras que hagan posible el reparto de las cargas y beneficios, y su ejecución, es decir, que el área sea lo suficientemente amplia como para asegurar la financiación de las cargas u obligaciones urbanísticas, que se adscriben al respectivo ámbito de reparto equitativo de cargas y beneficios.
4. Cuando el proyecto urbanístico resultante, requiera de una recomposición o una nueva estructura predial que se pueda ejecutar mediante el reajuste de terrenos, integración inmobiliaria o cooperación entre partícipes.
5. Las unidades de actuación urbanística y su tamaño, será determinado en función de la concreción de una estructura coherente y funcional del espacio público. Las diferentes

unidades deberán posibilitar, al momento de su ejecución, el cumplimiento de los estándares de habitabilidad para la población que se asiente en su interior.

Artículo 301. Lineamientos generales para las actuaciones urbanísticas en suelos urbano y de expansión.

Los interesados en adelantar actuaciones urbanísticas, deberán cumplir los lineamientos estructurantes del esquema de ordenamiento territorial, en cuanto a los aspectos ambientales, de espacio público y equipamientos, patrimonio, infraestructura vial y de servicios públicos, así como lo establecido en las normas generales, complementarias y específicas urbanas. Los lineamientos generales que deben cumplir los interesados en las diferentes actuaciones urbanísticas son:

1. Garantizar la seguridad de la población y la estabilidad en su hábitat, atendiendo las recomendaciones y restricciones resultantes de los estudios técnicos necesarios, que soporten la viabilidad de ejecución de cualquier desarrollo urbanístico y constructivo.
2. Garantizar la preservación y recuperación del medio ambiente natural, como elemento equilibrante del territorio.
3. Garantizar la adecuada accesibilidad vial interna y externa dentro y fuera de todo desarrollo urbanístico y constructivo, articulándolo a la red vial existente, en concordancia con el plan vial y demás normas de jerarquía superior.
4. Garantizar la prestación directa a los posibles usuarios, de todos los servicios públicos básicos y domiciliarios.
5. Garantizar la generación de las áreas públicas requeridas para los nuevos pobladores y la permanencia de las existentes, a través del cumplimiento de las exigencias del suelo de cesión pública, para ser destinado a áreas verdes, recreacionales (parques, plazas, plazoletas) y equipamiento, y de la construcción de equipamiento comunitario público y demás normas aquí establecidas o de mayor jerarquía, que le sean aplicables para el efecto; así mismo, se garantizarán las áreas destinadas a zonas verdes recreacionales de uso común privado, que complementarán los requerimientos de la comunidad en este aspecto.
6. Garantizar la sana mezcla de usos, cumpliendo con las distancias de seguridad o los retiros de aislamiento requeridos, y evitar así, impactos negativos sobre la población del entorno.

Las normas aquí previstas, se deben complementar con las demás disposiciones especiales vigentes, o que surjan sobre espacio público y equipamientos, de protección patrimonial, vial o de movilidad, entre otras, y con las normas específicas básicas que expida la Administración Municipal, en uso de sus facultades reglamentarias.

Artículo 302. Porcentajes mínimos de suelo para el desarrollo de programas de vivienda de interés social (VIS) o de interés prioritario (VIP). Los porcentajes de suelo calculado sobre área útil que se destinarán al desarrollo de programas de Vivienda de Interés Social (VIS) o Vivienda de Interés Prioritario (VIP), para la urbanización de predios.

Artículo 303. Excepciones al cumplimiento de la obligación. Los porcentajes mínimos de suelo, que se destinarán al desarrollo de programas de vivienda de interés social o de interés prioritario, no serán exigibles, cuando se trate de suelos destinados a usos industriales, dotacionales, o institucionales o cuando los predios estén cobijados por un tratamiento distinto al tratamiento urbanístico de desarrollo. Esta excepción sólo será

aplicable a aquellas áreas sobre las que se concreten tales usos.

Artículo 304. Cumplimiento de los porcentajes mínimos de suelo para VIS O VIP. Para el cumplimiento de la obligación establecida en el presente Acuerdo, el propietario y/o urbanizador podrá optar por una de las siguientes alternativas:

4. En el mismo proyecto.
5. Mediante el traslado a otros proyectos del mismo urbanizador, localizados en cualquier parte del área urbana o de expansión urbana del Municipio.
6. En proyectos que adelante el Municipio u otra entidad pública, que desarrolle programas y proyectos VIS y/o VIP.

187

Capítulo 2

REQUISITOS, OBLIGACIONES Y EL RÉGIMEN SANCIONATORIO

Artículo 305. Requisitos, obligaciones y el régimen sancionatorio. Se establecieron los requisitos, obligaciones y el régimen sancionatorio, aplicables entre otros, a los distribuidores minoristas a través de estaciones de servicio automotriz regulados por los decreto 4299 de 2005 y 1333 de 2007. En tal sentido, el artículo 21 del decreto 4299 de 2005 estableció que toda persona natural o jurídica que se encuentre interesada en ejercer la actividad de distribuidor minorista de combustibles líquidos derivados del petróleo en el territorio colombiano, a través de estación de servicio automotriz, deberá obtener, previamente, autorización del Ministerio de Minas y Energía o de la autoridad en quien este delegue, para lo cual deberá presentar los documentos relacionados en el literal A del señalado artículo.

Artículo 306. Certificado de uso del suelo. Con anterioridad al trámite de construcción de la estación de servicio automotriz, se deberá obtener el certificado de uso del suelo del predio donde se ubicará la estación de servicio. La Secretaría de Planeación y Obras Públicas o la que haga sus veces, informará al interesado sobre el uso o usos permitidos en el predio, de conformidad con las normas urbanísticas del Esquema de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen (artículo 138 del decreto 1469 de 2010).

Una vez obtenido el concepto favorable del uso de suelo, se procederá a obtener de la autoridad competente, la licencia de construcción, arquitectónica, urbanística y estructural en cumplimiento al decreto 1469 de abril de 2010.

Artículo 307. Vigilancia, fiscalización. Es de aclarar que la delegación en la alcaldía para vigilancia, fiscalización y conocer de la infracciones, consagrada en la Resolución 82588 de 1994 se encuentra vigente y para su ejercicio, obviamente, los alcaldes municipales deben observar los señalamientos que sobre la materia dispone la normatividad vigente, es decir los decreto 1333 de 2007, 4299 de 2005 y 1521 de 1998 o aquellas que las modifiquen, adicionen o deroguen.

Capítulo 3

INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

Artículo 308. Reparto equitativo de cargas y beneficios. La distribución equitativa de las cargas y los beneficios resultantes de las acciones urbanísticas que ejecuta, ordena o aprueba la entidad municipal, en aplicación de la función pública del ordenamiento territorial, permite lograr que el desarrollo de nuevos sectores urbanos o el redesarrollo o mejoramiento de otros, se haga buscando la equidad para todos los involucrados en ellos, haciendo que quienes reciben las cargas, obtengan por ellas una justa compensación; o

que quienes reciben los beneficios, paguen igualmente en debida forma las ventajas que adquieren.

Cargas. Son cargas, las áreas de terreno requeridas para el desarrollo de las infraestructuras, tales como: Las vías peatonales y vehiculares, áreas verdes, recreacionales y equipamiento, y la realización de obras públicas correspondientes a redes de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y teléfonos, vías, adecuación de espacios públicos, y la dotación de los equipamientos comunitarios y los inmuebles de interés cultural.

Las cargas urbanísticas, de acuerdo al nivel o jerarquía de la infraestructura, podrán clasificarse como general, zonal y local.

Beneficios. Son las ventajas que se atribuyen a cualquier inmueble localizado en suelo urbano. Tales beneficios, los constituye el potencial aprovechamiento generado por las acciones urbanísticas definidas en el presente Esquema o por los instrumentos que lo desarrollen.

Son beneficios entonces, entre otros, la clasificación del suelo, la asignación de tratamientos, usos del suelo y aprovechamientos, y otras normas estructurales y generales que ya se han definido en el presente Esquema.

Artículo 309. Distribución equitativa de las cargas y beneficios. Este es uno de los principios en los cuales se fundamenta el ordenamiento del territorio, en cumplimiento de la función pública del urbanismo.

Las cargas locales incluirán, entre otros componentes, las cesiones y la realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de energía y teléfonos, así como las cesiones para parques y zonas verdes, vías vehiculares y peatonales, y para la dotación de los equipamientos comunitarios.

Las cargas locales se distribuirán así:

1. En las zonas que no son objeto de plan parcial, las obligaciones urbanísticas correspondientes a la cesión de suelo para espacio público y equipamiento, se establecerán de conformidad con lo que se señale, en el "ámbito de reparto" correspondiente.
2. En estas zonas, algunas cargas serán establecidas para cada predio, considerado individualmente, como es el caso de obligaciones viales.
3. En las zonas objeto de planes parciales, las cargas se distribuirán de conformidad con el sistema de reparto, que se determine en el mismo plan parcial.

Los beneficios están representados en el mayor valor y/o las ventajas que reciben los inmuebles localizados en el entorno o radio de acción de una obra pública que se ejecuta; o en los mayores aprovechamientos que es posible aplicar a uno o varios predios, como consecuencia del desarrollo de un plan parcial, o por el cambio de usos del suelo en el mismo.

Artículo 310. Reajuste de tierras e integración inmobiliaria. El desarrollo de las unidades de actuación, implica la gestión asociada de los propietarios de los predios que conforman su superficie, mediante sistemas de reajuste de tierras o integración inmobiliaria o cooperación, según lo determine el correspondiente plan parcial.

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

La ejecución de la unidad de actuación, se iniciará una vez se definan las bases para la actuación, mediante el voto favorable de los propietarios que representen el cincuenta y uno por ciento (51%) del área comprometida. Los inmuebles de los propietarios renuentes, serán objeto de los procesos de enajenación voluntaria y expropiación previstos en la Ley 388 de 1997, por parte de las entidades municipales competentes, quienes entrarán a formar parte de la asociación gestora de la actuación, sin perjuicio de que puedan transferir tales derechos a la misma.

189

En los casos de unidades de actuación de desarrollo prioritario, si en un plazo de seis (6) meses contados a partir de la delimitación de la unidad de actuación, no se hubiese logrado el acuerdo de que trata el aparte anterior, la Administración, podrá optar por la expropiación administrativa de los inmuebles correspondientes, o por la enajenación forzosa de los mismos, de conformidad con lo previsto en el Capítulo VIII de la Ley 388 de 1997. En todo caso, los inmuebles expropiados podrán formar parte de la asociación gestora de la actuación, y los recursos para su adquisición podrán provenir de ésta.

Artículo 311. Ejecución mediante reajuste de tierras. Siempre que el desarrollo de la unidad de actuación requiera una nueva definición predial para una mejor configuración del globo de terreno que la conforma, o cuando ésta se requiera para garantizar una justa distribución de las cargas y los beneficios, la ejecución de la unidad de actuación urbanística, se realizará mediante el mecanismo de reajuste de tierras o integración inmobiliaria previstos en la Ley 9 de 1989, según se trate de urbanización en suelo de expansión o renovación o redesarrollo en suelo urbano respectivamente, con los ajustes que se determinan en el presente artículo.

Para tales efectos, una vez se acuerden las bases de la actuación asociada según lo previsto en el artículo precedente, se constituirá la entidad gestora, según lo convengan los interesados, la cual elaborará el proyecto urbanístico correspondiente, que forma parte del plan parcial.

Con el plan parcial, se elaborará y presentará para aprobación de la Secretaría de Planeación Municipal, el proyecto de reajuste de tierras o integración de inmuebles correspondiente, el cual deberá ser aprobado por un número plural de partícipes que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de la superficie comprometida en la actuación.

El proyecto de reajuste o de integración, señalará las reglas para la valoración de las tierras e inmuebles aportados, las cuales deberán tener en cuenta la reglamentación urbanística vigente antes de la delimitación de la unidad, así como los criterios de valoración de los predios resultantes, los cuales se basarán en los usos y densidades previstos en el plan parcial.

Las restituciones se harán con los lotes de terreno resultantes, a prorrata de los aportes salvo cuando ello no fuere posible, caso en el cual se hará la correspondiente compensación económica.

Artículo 312. Trámite del reajuste o la integración. Una vez se apruebe el proyecto de reajuste o de integración inmobiliaria, se otorgará la escritura pública de reajuste de tierras o integración inmobiliaria, en la cual se indicarán cada uno los partícipes de la actuación, los terrenos e inmuebles aportados y su englobe. A continuación se señalarán las cesiones urbanísticas gratuitas y el nuevo loteo, de conformidad con el proyecto de

Carrera 4 No 3 – 91 Piso 2º Edificio Alcaldía Municipal Teléfono- Fax: 8383664 - 8383066 ext. 15

Correo: concejo@yaguara-huila.gov.co

urbanización, y finalmente se describirán las restituciones de los aportes en nuevos lotes, señalando su valor y la correspondencia con el predio aportado. Esta escritura pública, será registrada en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los predios e inmuebles aportados, los cuales se subrogarán, con plena eficacia real, en los predios e inmuebles restituidos.

Los lotes adjudicados, quedarán afectados al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos de urbanización correspondientes al desarrollo de la unidad de actuación.

190

Una vez recibidas las obras de urbanización correspondientes, la edificación de los lotes adjudicados, podrá ser adelantada en forma independiente por sus propietarios, previa la obtención de la licencia de construcción respectiva.

Artículo 313. Cooperación entre partícipes. Cuando para el desarrollo de una unidad de actuación urbanística, no se requiera una nueva configuración predial de su superficie y las cargas y beneficios de su desarrollo puedan ser repartidos en forma equitativa entre sus propietarios, la ejecución podrá adelantarse a través de sistemas de cooperación entre los partícipes, siempre y cuando se garantice la cesión de los terrenos y el costeo de las obras de urbanización correspondientes, de conformidad con lo definido en el plan parcial, todo lo cual requerirá, la previa aprobación de las autoridades de planeación.

La distribución equitativa de las cargas y los beneficios, se podrá realizar mediante compensaciones en dinero, intensidades de uso en proporción a las cesiones y participación en las demás cargas, o transferencias de derechos de desarrollo y construcción, según lo determine el plan parcial correspondiente.

Los propietarios de los predios que conforman la unidad de actuación urbanística, deberán constituir una entidad gestora, que garantice el desarrollo conjunto de la unidad. En todo caso, los predios que la conforman, estarán afectados al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos de urbanización, en los términos establecidos en el presente Acuerdo.

Artículo. 314. Desarrollo y construcción prioritaria. Habrá lugar a la iniciación del proceso de enajenación forzosa en pública subasta, por incumplimiento de la función social de la propiedad sobre:

1. Los terrenos localizados en suelo de expansión, de propiedad pública o privada, declarados como de desarrollo prioritario, que no se urbanicen dentro de los tres (3) años siguientes a su declaratoria.
2. Los terrenos urbanizables no urbanizados localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, declarados como de desarrollo prioritario, que no se urbanicen dentro de los dos (2) años siguientes a su declaratoria.
3. Los terrenos o inmuebles urbanizados sin construir, localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, declarados como de construcción prioritaria, que no se construyan dentro del año siguiente a su declaratoria.

Lo anterior, sin perjuicio de que tales inmuebles pueden ser objeto de los procesos de enajenación voluntaria y expropiación.

Parágrafo. La declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria, estará contenida en el programa de ejecución, de conformidad con las estrategias, directrices y parámetros previstos en el esquema de ordenamiento territorial, de acuerdo con los objetivos

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

establecidos en el Esquema, para el logro de su cumplimiento. En todo caso, esta declaratoria podrá preverse directamente en el contenido del esquema de ordenamiento.

Artículo 315. Declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria. En el municipio, existen lotes urbanizados sin urbanizar, con posibilidad de desarrollo ubicados dentro del perímetro del área urbana vigente, encontrando que requieren ser determinados como de desarrollo prioritario, que generan un aumento de áreas al interior del perímetro, los cuales se deben desarrollar en la vigencia de este Esquema, justificando o evidenciando el criterio deseado de desarrollo, que pretende un Municipio compacto.

Artículo 316. Desarrollo y construcción prioritaria en unidades de actuación urbanística. En los casos en que la declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria se refiera a terrenos o inmuebles que conforman unidades de actuación urbanística, los plazos establecidos en el artículo anterior, se incrementarán en un cincuenta por ciento (50%). En los mismos eventos la enajenación forzosa, se referirá a la totalidad de los inmuebles que conforman la unidad de actuación, que no se hubieren desarrollado.

Artículo 317. Anuncio de proyectos, programas u obras que constituyan motivos de utilidad pública o interés social. Las entidades públicas competentes en el municipio de Yaguará, para adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de inmuebles, harán el anuncio del respectivo proyecto, programa u obra, mediante acto administrativo que deberá publicarse en el diario oficial, gaceta o registro municipal, o en el medio oficial idóneo del respectivo municipio y en un diario de amplia circulación en el municipio.

De conformidad con lo dispuesto en el párrafo 1 del artículo 61, de la Ley 388 de 1997, la publicación del anuncio del proyecto permitirá descontar del avalúo comercial de adquisición, el monto correspondiente a la plusvalía, o mayor valor generado por el anuncio del proyecto, programa u obra, salvo aquellos casos en que los propietarios hubieren pagado la participación en plusvalía, o la contribución de valorización, según sea del caso.

El acto administrativo que constituye el anuncio del proyecto tendrá, por lo menos, el siguiente contenido:

- a) La fecha en que se expide el acto administrativo.
- b) La descripción del proyecto, programa u obra que constituye el motivo de utilidad pública y si es del caso, el instrumento normativo que lo contempla, decreta o aprueba.
- c) La delimitación preliminar, en planos a nivel predial de la zona en la cual se adelantará el proyecto, programa u obra que se anuncia.
- d) La solicitud, dentro de los cinco (5) días siguientes a la publicación del anuncio del proyecto, de practicar los avalúos de referencia del suelo, programa u obra.
- e) La orden de publicación del anuncio en el diario oficial, gaceta o registro municipal, o en el medio oficial idóneo del respectivo municipio y en un diario de amplia circulación en el Municipio.

Parágrafo 1. Se entiende por mayor valor o plusvalía, el mayor valor generado por la expectativa de la adquisición de los inmuebles que se declare como de utilidad pública o interés social, por el anuncio de la ejecución de obras de utilidad pública directamente por la entidad pública y por las decisiones administrativas dentro del acto administrativo de anuncio que autorizan, de acuerdo con el Esquema de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen, a destinar el inmueble a un uso más rentable, o

incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada.

Parágrafo 2. No se requerirá de la inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria del acto administrativo que formaliza el anuncio del programa, proyecto u obra.

Parágrafo 3. Contra el acto administrativo que constituye el anuncio del proyecto, no procederán los recursos de la vía gubernativa.

Parágrafo 4. En el acto administrativo de anuncio, se podrá decretar la afectación por causa de obra pública o por protección ambiental, de los inmuebles ubicados en la zona en la cual se adelantará el proyecto, programa u obra que se anuncia. Dicha afectación, deberá cumplir con las condiciones y requisitos establecidos en el artículo 37, de la Ley 9 de 1989, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Artículo 318. Avalúos de referencia. Con el fin de determinar el valor comercial de los terrenos antes del anuncio del proyecto, el cual servirá de base para identificar los incrementos en los precios del suelo generados por el respectivo anuncio, las entidades públicas competentes, solicitarán la elaboración de avalúos de referencia por zonas geoeconómicas homogéneas.

La entidad o persona encargada de elaborar los avalúos de referencia, establecerá el precio por metro cuadrado de suelo, para la zona o zonas geoeconómicas homogéneas, que resulten del estudio de valores de la zona donde se adelantará el programa, proyecto u obra.

Los avalúos de referencia, mantendrán su vigencia desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decida sobre su revisión o impugnación, hasta que se realicen la totalidad de las adquisiciones que hagan parte del proyecto, programa u obra que constituye el motivo de utilidad pública.

Los valores comerciales que arrojen los avalúos de referencia, serán ajustados aplicando el Índice de Precios al Consumidor (IPC), a la fecha de la oferta de compra de que tratan los artículos 61 y 66, de la Ley 388 de 1997, y considerando la nueva realidad de los sectores involucrados, a la luz de la dinámica del mercado y las condiciones físicas y económicas existentes. Los avalúos de referencia, no sustituyen la obligación de elaborar los avalúos para definir el precio de adquisición, en los términos del artículo 61, de la Ley 388 de 1997.

Artículo 319. Enajenación forzosa. Con el fin de garantizar el cumplimiento de la función social y ecológica de la propiedad, y especialmente que los propietarios de la tierra, utilicen el suelo de acuerdo al uso establecido en los componentes respectivos, la administración municipal, podrá ejercer el proceso de enajenación forzosa.

Parágrafo 1. El proceso de enajenación forzosa, puede ser iniciado cuando conste el incumplimiento de la función social y ecológica de la propiedad, en el certificado de permiso de ocupación (certificado de concordancia o recibo de obra) que debe expedir Planeación o la dependencia que haga sus veces, con base en el artículo 46 del decreto 564 de 2006, o por la iniciación de un procedimiento sancionatorio por violación de las normas contenidas en el EOT.

Parágrafo 2. El procedimiento de la enajenación forzosa se adelantará según lo establecido en los artículos 55 y 56, de la ley 388 de 1997, y sus normas reglamentarias, o aquellas que la modifiquen o sustituyan.

Artículo 320. Enajenación voluntaria, expropiación judicial y administrativa. La administración municipal, estará facultada para adelantar los procedimientos de enajenación voluntaria, expropiación judicial y administrativa, para adquirir cualquier tipo de bien inmueble, cuando su necesidad se origine en motivos de utilidad pública, consagrados en el artículo 58, de la ley 388 de 1997.

Parágrafo 1. La administración municipal, podrá adelantar los procesos de expropiación por vía administrativa, cuando a juicio de la autoridad administrativa competente, existan especiales condiciones de urgencia, entre otras:

1. Precaver la elevación excesiva de los precios de los inmuebles, según las directrices y parámetros, que para el efecto establezca el reglamento que expida el Gobierno Nacional.
2. El carácter inaplazable de las soluciones que se deben ofrecer con ayuda del instrumento expropiatorio.
3. Las consecuencias para la comunidad, que se producirían por la excesiva dilación en las actividades de ejecución del Esquema, programa, proyecto u obra. La prioridad otorgada a las actividades que requieren la utilización del sistema expropiatorio en los planes y programas de la entidad territorial.

Parágrafo 2. El procedimiento de enajenación voluntaria y expropiación, se regirán por los procedimientos establecidos en los artículos 63 y siguientes de la ley 388 de 1997, o la norma que lo modifique, derogue o sustituya.

Artículo 321. Adquisición y expropiación de inmuebles. Toda adquisición o expropiación de inmuebles, para ser destinados a los fines señalados en el artículo 58 de la ley 388 de 1997, deberá cumplir con los objetivos y regulaciones de usos del suelo, establecidos en el presente esquema de ordenamiento y en los instrumentos que lo desarrollen. Su aplicación, se regirá por lo dispuesto en los artículos 59 a 72, de la ley 388 de 1997, o las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

Cuando la administración municipal, decida utilizar el mecanismo de la expropiación por vía administrativa, la competencia para declarar las condiciones de urgencia que la hacen posible, será de la Secretaría de Planeación Municipal o la entidad que haga sus veces.

Capítulo 4

INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN

Artículo 322. Participación en plusvalía. La plusvalía se puede definir, como los incrementos en los precios del suelo que no se derivan del esfuerzo o trabajo de su propietario, sino, de decisiones o actuaciones de ordenamiento territorial, o de inversiones públicas adoptadas o ejecutadas en nombre del interés general.

El crecimiento de los precios del suelo, es un beneficio privado que surge de un proceso colectivo, como lo es la urbanización. Los propietarios de los terrenos del Municipio o de las áreas rurales ven crecer su patrimonio, a veces de manera apreciable, a costa del esfuerzo global de la sociedad, sin que ellos desempeñen un papel activo en esta elevación de precios.

Lo equitativo es que el Estado, en representación de los intereses colectivos, rescate ese beneficio para ponerlo al servicio de la comunidad.

Cuando se permite que la totalidad de esos incrementos sean captados por el propietario, se producen profundas inequidades, ya que la tierra es un elemento fundamental para

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

asegurar bienestar, tanto a nivel colectivo como individual. Al no recuperar las plusvalías, así sea de manera parcial, se transfieren cuantiosos recursos del ahorro y el trabajo de los ciudadanos comunes y corrientes hacia los propietarios de la tierra, al comprar vivienda o suelo urbanizados y también la transferencia de recursos fiscales, para la adquisición a altos precios de la tierra requerida para fines colectivos. Su utilización, más que una prerrogativa, es un deber de las entidades públicas, para dar cumplimiento a objetivos de equidad social, redistribución y solidaridad contemplados en nuestro ordenamiento jurídico.

194

La participación por parte del Estado en la plusvalía, tiene relación directa con la función social y ecológica de la propiedad, la prevalencia del interés general sobre el particular, el urbanismo como función pública, y la distribución equitativa de las cargas y beneficios derivados del desarrollo humano.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 82 de la Constitución Política, las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano, incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derechos a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones. Esta participación se destinará 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 territorio municipal.

Artículo 323. Hechos generadores de la obligación. Constituyen hechos generadores de la participación en las plusvalías, las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas según lo establecido en el artículo 8, de la Ley 388 de 1997, y que autorizan específicamente, ya sea a destinar el inmueble a un uso más rentable, o bien incrementar el aprovechamiento del suelo, permitiendo una mayor área edificable de acuerdo con lo que se estatuya formalmente en el respectivo Esquema de Ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen. Son hechos generadores los siguientes:

1. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana, o la consideración de arte del 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 o del espacio aéreo urbano en edificación, bien sea elevando el índice de construcción o el índice de ocupación o ambos a la vez.
4. La ejecución, por parte del Municipio, de obras públicas previstas en el Esquema de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen, que generen mayor valor en los terrenos, siempre y cuando no se utilice o no se haya utilizado para su financiación la contribución de valorización.

Parágrafo 1. Cuando se autorice el cambio de uso del suelo a uno de uso más rentable.

Parágrafo 2. Se entiende por autorización específica: el otorgamiento de licencias de urbanismo o construcción en cualquiera de sus modalidades, la emisión de certificados representativos de derechos de construcción y desarrollo y/o certificados representativos de derechos "adicionales" de construcción y desarrollo, cuando la administración municipal, opte por este medio para su captura o recaudo.

Parágrafo 3. Además de lo previsto en el presente esquema de ordenamiento territorial,

Carrera 4 No 3 – 91 Piso 2° Edificio Alcaldía Municipal Teléfono- Fax: 8383664 - 8383066 ext. 15

Correo: concejo@yaguara-huila.gov.co

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

los instrumentos que lo desarrollen, deben especificar y detallar las zonas o subzonas beneficiaras de una o varias de las acciones urbanísticas contempladas en este artículo, las cuales serán tenidas en cuenta, sea en conjunto o cada una por separado, para determinar el efecto de la plusvalía o los derechos adicionales de construcción y desarrollo.

Parágrafo 4. El Municipio de Yaguará, hará uso de la participación en plusvalías a las cuales tiene derecho, cuando éstas hayan sido generadas por acciones urbanísticas que regulen o modifiquen la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano, incrementando su aprovechamiento, modificando los usos, o generando beneficios por la ejecución de obras públicas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 82 de la constitución política, y en las disposiciones que la desarrollan, en especial en los artículos 73 y siguientes de la ley 388 de 1.997, y los decretos reglamentarios 1788 de 2004, 3600 de 2007, y 4065 de 2008.

195

Artículo 324. Hechos generadores de participación en plusvalía en el presente esquema de ordenamiento territorial. Se definen en la presente revisión y ajuste del esquema de ordenamiento territorial, como hechos generadores de la participación en las plusvalías en el municipio de Yaguará, tal como se establece en el mapa correspondiente.

Parágrafo. También constituyen hechos generadores de participación en plusvalía en la presente revisión y ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial, tanto para el suelo urbano como para el rural, la ejecución, por parte del Municipio, de obras públicas previstas en el Esquema de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen, que generen mayor valor en los terrenos, siempre y cuando no se utilice o no se haya utilizado para su financiación la contribución de valorización.

Artículo 325. Delimitación de las zonas beneficiarias con hechos generadores en el presente esquema. De conformidad con lo señalado en el artículo 74, de la ley 388 de 1997, en los mapas de éste esquema de ordenamiento territorial, se especifican y delimitan las zonas beneficiarias de una o varias acciones urbanísticas que constituyen hechos generadores de plusvalía, igual deberá hacerse en los instrumentos que lo desarrollen, las cuales serán tenidas en cuenta, sea en conjunto o cada una por separado, para determinar el efecto de la plusvalía, o los derechos adicionales de construcción y desarrollo, cuando fuere del caso, tal como se indicó anteriormente.

En los planes parciales, que se adopten, en los polígonos de tratamiento de renovación y desarrollo en suelo urbano y de desarrollo en suelo de expansión, tanto de iniciativa pública como privada o mixta, se evaluarán los posibles hechos generadores que se presentan por los aprovechamientos que se asignan en el presente acuerdo, para ser utilizados una vez aprobado el correspondiente plan parcial. En el mismo decreto que apruebe el plan parcial, se decidirá el cobro de la participación en plusvalía. El procedimiento para el cálculo del efecto plusvalía, se iniciará cuando se adopte el respectivo plan parcial.

Artículo 326. Exigibilidad y cobro de la participación. La participación en la plusvalía sólo le será exigible al propietario o poseedor del inmueble respecto del cual se haya liquidado e inscrito en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria un efecto de plusvalía, en el momento en que se presente cualquiera de las siguientes situaciones:

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

1. Solicitud de licencia de urbanización o construcción, según sea el caso, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por cualquiera de los hechos generadores de que trata el artículo 74 de la Ley 388 de 1997.
2. Cambio efectivo de uso del inmueble, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por la modificación del régimen o zonificación del suelo.
3. Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble, aplicable al cobro de la participación en la plusvalía de que tratan los numerales 1 y 3 del referido artículo 74.
4. Adquisición de títulos valores representativos de los derechos adicionales de construcción y desarrollo, en los términos que se establece en el artículo 88 y siguientes de la presente Ley.

196

Parágrafo 1. En el evento previsto en el numeral 1, el monto de la participación en plusvalía para el respectivo inmueble podrá recalcularse, aplicando el efecto plusvalía liquidado por metro cuadrado al número total de metros cuadrados adicionales objeto de la licencia correspondiente.

Parágrafo 2. Para la expedición de las licencias de construcción, así como para el otorgamiento de los actos de transferencia del dominio, en relación con inmuebles respecto de los cuales se haya liquidado e inscrito en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria el efecto de plusvalía, será necesario acreditar su pago.

Parágrafo 3. Si por cualquier causa no se efectúa el pago de la participación en las situaciones previstas en este artículo, el cobro de la misma se hará exigible cuando ocurra cualquiera de las restantes situaciones aquí previstas. En todo caso, si la causa es la no liquidación e inscripción de la plusvalía, el alcalde municipal deberá adelantar el procedimiento previsto en el artículo 81 de la presente ley. Responderán solidariamente el poseedor y el propietario, cuando fuere el caso.

Parágrafo 4. Los municipios podrán exonerar del cobro de la participación en plusvalía a los inmuebles destinados a vivienda de interés social.

Artículo 327. Determinación del efecto de plusvalía. El efecto de plusvalía, es decir, el incremento en el precio del suelo derivado de las acciones urbanísticas que dan origen a los hechos generadores, se calculará en la forma prevista en los artículos 75 a 78, 80, 86 y 87 de la ley 388 de 1997, y en las normas que los reglamente o modifiquen.

La estimación del efecto de plusvalía, se determinará por metro cuadrado de suelo, en cada una de las zonas geoeconómicas homogéneas donde se concretan los hechos generadores.

En todo caso, se cuantificará la incidencia o repercusión sobre el precio del suelo del número de metros cuadrados adicionales, que efectivamente se autorice construir o del uso más rentable.

Artículo 328. Liquidación de la participación en plusvalías. Con base en la determinación del efecto plusvalía por metro cuadrado calculado, el alcalde municipal o la entidad a la que se le asigne la competencia, liquidará el efecto plusvalía causado en relación con cada uno de los inmuebles objeto de la misma, y expedirá el acto administrativo, que determina la participación del Municipio, de acuerdo con lo establecido en el artículo 81 de la Ley 388 de 1997, y en las normas que lo modifiquen, subroguen,

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

desarrollen o reglamenten.

El monto de la participación correspondiente a cada predio, se actualizará a partir del momento en que quede en firme el acto administrativo de liquidación de la participación, según lo establecido por las normas legales vigentes

Artículo 329. Tarifa de la participación en plusvalías y formas de pago. El porcentaje de participación del municipio o las entidades beneficiarias en las plusvalías, generadas por las acciones urbanísticas, será en principio del treinta por ciento (30%) del mayor valor del metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie objeto de la participación en la plusvalía. sobre esta base, se aplicarán los descuentos a los cuales se refiere el penúltimo inciso del artículo 84 de la ley 388 de 1997. Las formas de pago, se regirán por lo establecido en el mismo artículo o la norma que lo modifique o complemente.

197

Parágrafo 1. Cuando sobre un mismo inmueble, se produzcan simultáneamente dos o más hechos generadores, en razón de las decisiones administrativas detalladas en los artículos precedentes, en el cálculo del mayor valor por metro cuadrado, se tendrá en cuenta los valores acumulados, cuando a ello hubiere lugar.

Parágrafo 2. En razón a que el pago de la participación en la plusvalía al municipio, se hace exigible en oportunidad posterior, de acuerdo con lo determinado en el artículo 83 de la ley 388 de 1997, el monto de la participación correspondiente a cada predio, se ajustará de acuerdo con la variación de índices de precios al consumidor (IPC), a partir del momento en que quede en firme el acto de liquidación de la participación.

Parágrafo 3. Forma de pago: podrá pagarse de acuerdo con las formas establecidas en artículo 84 de la ley 388 de 1997.

Artículo 330. Estrategia de recaudo rápido y oportuno. Con el fin de mitigar la incertidumbre futura en el recaudo y su posible demora, propia del mecanismo de participación en plusvalía, se autoriza a la administración municipal, por intermedio de la Tesorería Municipal liquidar la participación en plusvalía por un porcentaje de 30%, en el caso de que los propietarios y poseedores se avengan a pagarla dentro de los doce (12) meses siguientes a la fecha en que se produzca el hecho generador de la plusvalía. En caso de que la paguen después de tal fecha, pero antes de veinticuatro (24) meses, la participación en plusvalía se liquidará en un 40%.

Artículo 331. Destinación de los recursos provenientes de la participación en plusvalías. Los recursos provenientes de la participación en plusvalías, se destinarán a las siguientes actividades a través del fondo urbano:

1. Compra de predios o inmuebles para desarrollar planes o proyectos de vivienda de interés social o interés prioritario, así como para adelantar la urbanización de los mismos, en un porcentaje no inferior al cuarenta por ciento (40%) del total del recaudo.
2. Construcción o mejoramiento de infraestructuras viales, servicios públicos domiciliarios, áreas de recreación y equipamientos sociales para la adecuación de asentamientos urbanos en condiciones de desarrollo incompleto, o inadecuado (polígonos o centros poblados con tratamiento o intervención de mejoramiento integral).
3. Ejecución de proyectos y obras de recreación, parques y zonas verdes, y expansión y recuperación de los centros y equipamientos, que conforman la red del espacio público urbano.
4. Actuaciones urbanísticas en macroproyectos, proyectos urbanísticos integrales,

Carrera 4 No 3 – 91 Piso 2° Edificio Alcaldía Municipal Teléfono- Fax: 8383664 - 8383066 ext. 15

Correo: concejo@yaguara-huila.gov.co

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

programas de renovación urbana u otros proyectos que se desarrollen a través de unidades de actuación urbanística, así como, para el pago del precio o indemnizaciones por acciones de adquisición voluntaria o expropiación de inmuebles, para programas de renovación urbana.

5. Mantenimiento del patrimonio cultural del Municipio, mediante la mejora, adecuación o restauración de bienes inmuebles catalogados como patrimonio cultural.

6. Financiamiento de infraestructura vial y del sistema de transporte masivo de interés general.

198

Artículo 332. Reglamentación. Sin perjuicio de lo establecido en el presente acuerdo, el alcalde, expedirá la reglamentación en la que defina la entidad responsable de la administración, liquidación concreta en el momento de exigibilidad, recaudo, fiscalización, cobro, atención de reclamaciones, devoluciones de la participación en la plusvalía y de las demás actuaciones que se requieran adelantar para cumplir con lo dispuesto en el presente acuerdo, para lo cual se faculta al señor alcalde por un término de diez (10) meses, contados a partir de la entrada en vigencia del presente acuerdo.

Artículo 333. Exenciones. Se exonera del pago de las expensas por licencias en un 50% cuando se trate de solicitudes para vivienda de interés social, acorde con el decreto nacional 1469 de 2010 según lo definido en el artículo 118 parágrafo 1 manifiesta que de conformidad con el artículo 11 de la ley 810 de 2003.

De igual manera se exonera del cobro de participación de plusvalía a los inmuebles destinados a vivienda de interés social acorde con la ley 1469 de 2011 en su parágrafo 1 del artículo 16, de conformidad con lo establecido en el parágrafo 4 del artículo.

Capítulo 5

TRASFENCIAS, COMPENSACION FONDO URBANO Y APROVECHAMINETO DEL ESPACIO PÚBLICO

Artículo 334. Compensación. Para efectos del presente acuerdo, la compensación es el mecanismo que permite redistribuir de manera equitativa los costos y beneficios derivados de la aplicación del tratamiento de conservación. La compensación tendrá lugar en aquellos casos en que por motivos de conveniencia pública, se declaren como de conservación histórica, arquitectónica o ambiental a determinados inmuebles, en el presente esquema de ordenamiento territorial o en los instrumentos que lo desarrollen.

Artículo 335. Monto de la compensación. El monto de la compensación, se determinará por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones o peritos privados inscritos, en las lonjas o asociaciones gremiales de reconocida trayectoria, idoneidad, experiencia en finca raíz, peritazgo y avalúo de inmuebles, utilizando la siguiente metodología:

1. La entidad responsable de otorgar la licencia de urbanización o construcción o en su defecto el curador urbano, emitirá, una certificación en la cual conste que el predio o inmueble en cuestión está bajo el tratamiento de conservación.
2. Se determina el valor comercial por metro cuadrado del suelo del inmueble limitado por el tratamiento de conservación.
3. Se determina el valor comercial por metro cuadrado de suelo de los inmuebles colindantes con el predio objeto de la compensación, que no estén calificados como de conservación, y que sean representativos de las condiciones generales de desarrollo del área, o zona geoeconómica homogénea, o plan parcial dentro de la cual se ubica el

Carrera 4 No 3 – 91 Piso 2° Edificio Alcaldía Municipal Teléfono- Fax: 8383664 - 8383066 ext. 15

Correo: concejo@yaguara-huila.gov.co

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

inmueble en cuestión.

4. La diferencia entre los dos valores, multiplicada por el número de metros cuadrados del suelo edificable o urbanizable de conservación, determina el valor de la compensación.

Artículo 336. Forma de pago. El valor a compensar, será pagado por una sola vez por la Tesorería Municipal, a solicitud del propietario del inmueble en cuestión, a través de cualquiera de los siguientes medios, previa disponibilidad presupuestal:

1. Beneficios y estímulos tributarios concedidos por el respectivo municipio;
2. La asignación de derechos transferibles de construcción y desarrollo;
3. Otros sistemas que se reglamenten.

Cuando el titular del predio o inmueble, opte por recibir el pago en derechos transferibles de construcción y desarrollo, el valor de éstos para el pago de la compensación será equivalente al cien por ciento (100%) del monto total de la compensación, ajustándose al reglamento que para tal efecto expida el gobierno nacional.

Artículo 337. Obligación de los propietarios de inmuebles sometidos a tratamiento de conservación.

Los propietarios de inmuebles sometidos a tratamiento de conservación, sobre los cuales se hubieran pagado compensaciones en los términos de este Acuerdo, adquirirán la obligación de adoptar las medidas de conservación que se especifiquen para cada caso, y de no hacerlo, deberán devolver el monto de la compensación recibida actualizada en el índice de precios al consumidor (IPC), más diez (10) puntos porcentuales anuales, sin perjuicio de las otras sanciones aplicables al caso.

Artículo 338. La secretaría de Planeación Municipal y Obras Públicas. Estará encargada de regular y vigilar el reparto equitativo de cargas y beneficios del producto de la implementación del ordenamiento territorial.

Artículo 339. Función de Planeación.

Esta dependencia será la encargada de recaudar los dineros provenientes por concepto de pago de las obligaciones urbanísticas, que no se pueden cumplir en el área del proyecto; garantizar el pago de compensaciones en razón de cargas urbanísticas de conservación histórica, arquitectónica o ambiental; el pago de los aprovechamientos adicionales de construcción y desarrollo y por el pago de la participación en plusvalía, sea en dinero o en cualquiera de las formas de pago previstas por la Ley 388 de 1997, que recaudará la tesorería municipal.

Artículo 340. Coordinación de la Función. La secretaría de Planeación y Obras Públicas trabajará en coordinación con la Secretaría de Hacienda y Tesorería para la operatividad y recaudo; y desempeñará la secretaría técnica.

Artículo 341. Manejo de los Fondos. El manejo de los fondos los hará la Secretaría de Hacienda a través de la tesorería municipal por los siguientes conceptos:

1. El valor de lo recaudado por el municipio, en razón del efecto plusvalía.
2. Las Cesiones obligatorias que sean canceladas en dinero.
3. Los dineros recaudados por las compensaciones establecidas en este acuerdo.
4. Las multas que se generen por la aplicación de sanciones urbanísticas.

Municipio de Yaguará – Huila

Nít. 800.097.180-6

Concejo

5. Pagos por concepto de los aprovechamientos adicionales de construcción y desarrollo.
6. Los recursos que perciba el municipio de yaguará, por concepto de aprovechamiento del espacio público.
7. Otras rentas que se le asignen.

Artículo 342. Destinación de los dineros y bienes recaudados. Los recaudos por estos conceptos se destinarán en este orden de prioridades:

200

1. A la construcción de obras que sean de auténtico beneficio social para la población de menores recursos económicos, entre ellas las que tengan que ver con vivienda de interés social.
2. A la generación de espacio público y equipamientos en las áreas deficitarias, prioritariamente en aquellos asentamientos, que deben ser objeto de mejoramiento integral, sea que estén ubicados en suelo urbano o rural.
3. A realizar pagos de compensación por conservación arquitectónica y patrimonial, la cual se pagará en el orden de prioridad que determina el mayor interés arquitectónico y patrimonial de los respectivos bienes.

Artículo 343. Tope máximo de la compensación por conservación.

El valor máximo de la compensación por conservación, será el quince por ciento (15%) de las utilidades que se definan de la evaluación de la operación inmobiliaria, que se pueda desarrollar con el aprovechamiento básico del polígono. En defecto de la compensación por conservación podrá procederse a la adquisición del inmueble por su valor comercial.

Artículo 344. Reglamentación del fondo Cuenta. Mediante decreto reglamentario del alcalde municipal, deberá expedir durante los doce (12) meses siguientes a la entrada en vigencia del presente acuerdo, especificando los demás aspectos en la tesorería municipal, implementando contabilidad y presupuestos independientes.

Artículo 345. Aprovechamiento del espacio público. Para desarrollar las políticas de administración y manejo del espacio público, la administración municipal, otorgará aprovechamientos del espacio público; la contraprestación económica que se genere a favor del municipio de Yaguará se orientará a la generación, mantenimiento y recuperación del espacio público. Lo anterior, dentro de los principios de auto sostenibilidad y optimización del espacio público.

Parágrafo 1. También podrán ser objeto de aprovechamiento económico del espacio público, los elementos que conforman el amoblamiento urbano.

Parágrafo 2. La administración municipal, manejará los recursos provenientes de las obligaciones urbanísticas y del aprovechamiento del espacio público en el Fondo Urbano, que se crea a través del presente Acuerdo, los cuales tendrán como destinación:

Generación de espacio público con el recaudo proveniente de las obligaciones urbanísticas.

Mantener y recuperar el espacio público con el recaudo proveniente de su

Carrera 4 No 3 – 91 Piso 2° Edificio Alcaldía Municipal Teléfono- Fax: 8383664 - 8383066 ext. 15

Correo: concejo@yaguara-huila.gov.co

aprovechamiento económico.

Artículo 346. Criterios para la definición de los aprovechamientos del espacio público. Se tendrá en cuenta en cada caso particular, la totalidad o algunos de los criterios que a continuación se describen:

1. Valoración de la calidad ambiental del espacio público: Los aprovechamientos económicos, no podrán ir en detrimento de las condiciones paisajísticas, arquitectónicas, y patrimoniales de los elementos naturales.
2. La apropiación colectiva y total del espacio público: Las acciones que prometan la utilización abierta y democrática del espacio público a toda la ciudadanía.
3. Sostenibilidad del espacio público: Las acciones colectivas que propendan por el mantenimiento de las calidades sociales, económicas, culturales, patrimoniales y ambientales.
4. Organización social: Se apoyará y reconocerá la conformación de redes sociales, que promuevan la sostenibilidad y apropiación adecuada del espacio público.
5. Gestión integral del espacio público: Las acciones que propendan por actuaciones integrales de recuperación y generación de espacio público, mejoramiento de la accesibilidad (principalmente la peatonal), la recuperación del patrimonio, el fortalecimiento de los equipamientos, y la mejor convivencia de usos comerciales de servicios y de vivienda.

201

Artículo 347. Criterios para la valoración económica de los aprovechamientos del espacio público.

Para la definición de los aprovechamientos se tendrán en cuenta:

1. Área homogénea geoeconómica, donde se encuentra el espacio público.
2. El área aprovechada.
3. El tipo de aprovechamiento (publicidad, mercadeo de productos, etc.).
2. Las actividades, que menores impactos negativos generen.

Artículo 348. Tipos de aprovechamientos del espacio público: Los tipos de aprovechamiento económico son:

Aprovechamiento Económico Transitorio del Espacio Público: Entendido como el uso con fines lucrativos del espacio público, se concibe asociado a la definición de lugares urbanos especializados, que permitirán la utilización organizada de los lugares públicos, de manera transitoria y a su vez, generarán buenas prácticas ciudadanas en torno al comercio, servicios y diversión popular. Estos se clasifican en:

1. Ventas estacionarias.
2. Ferias y eventos transitorios.

Aprovechamiento Económico Temporal del Espacio Público: Entendido como el uso con fines lucrativos del espacio público, con elementos construidos como parte del diseño urbanístico integral del espacio público. Estos aprovechamientos pueden ser:

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

Amoblamiento.

Proyectos integrales de bulevares y corredores.

Parágrafo 1. La autorización para el aprovechamiento económico, podrá ser suspendida por la administración municipal sin que medie indemnización ni plazo, en cualquier momento por razones de interés público o de incumplimiento a las obligaciones que se derivan del mismo.

Parágrafo 2. En los casos que se requiera, además de la celebración de los contratos o convenios requeridos, se deberá obtener la licencia de ocupación e intervención del espacio público, de conformidad con lo dispuesto en el decreto 1469 de 2010, o la norma que lo modifique, adiciones o sustituya.

Artículo 349. Otros instrumentos. La administración municipal de yaguará, reglamentará mediante decreto, acorde con las disposiciones nacionales sobre la materia, la expedición de los certificados de derechos de construcción y desarrollo, los certificados adicionales de derechos de construcción y desarrollo, y la reglamentación y puesta en funcionamiento del fondo urbano.

Capítulo 6

LICENCIAS

Artículo 350. Licencia urbanística. La licencia urbanística es el acto administrativo de carácter particular y concreto, expedido por el la autoridad municipal o distrital competente, por medio del cual se autoriza específicamente a adelantar obras de urbanización y parcelación de predios, de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, de intervención y ocupación del espacio público, y realizar el loteo o subdivisión de predios.

El otorgamiento de la licencia urbanística implica la adquisición de derechos de desarrollo y construcción en los términos y condiciones contenidos en el acto administrativo respectivo, así como la certificación del cumplimiento de las normas y demás reglamentaciones en que se fundamenta, y conlleva la autorización específica sobre uso y aprovechamiento del suelo en tanto esté vigente o cuando se haya cumplido con todas las obligaciones establecidas en la misma.

Las modificaciones de licencias vigentes se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición."

Artículo 351. Alcance. Las construcciones que se adelanten en el territorio de Yaguará deberán sujetarse a las normas establecidas en el presente acuerdo.

Corresponde a la oficina de planeación encargadas de conceder las licencias de construcción, la exigencia y vigilancia de su cumplimiento. Estas se abstendrán de aprobar los proyectos o planos de construcciones que no cumplan con las normas

señaladas en esta Ley o sus reglamentos. La construcción deberá sujetarse estrictamente al correspondiente proyecto o planos aprobados.

Parágrafo. En todo caso, salvo disposición legal en contrario, las autoridades municipales y distritales no podrán expedir ni exigir el cumplimiento de normas técnicas o de construcción diferentes a las contempladas en esta ley y en las disposiciones que la reglamenten."

203

Artículo 352. Competencia para el control urbanístico. De acuerdo a lo establecido en la ley 388 de 1997, y el artículo 63 del decreto 1469 de 2010, el alcalde municipal directamente ejercerá la vigilancia y control sobre el cumplimiento de las normas urbanísticas y de los planes de ordenamiento territorial.

Artículo 353. Control en el cumplimiento de las normas urbanísticas. La Administración Municipal, ejercerá las funciones de planeación y la coordinación de acciones para la ejecución del desarrollo, el seguimiento y evaluación de la formación del Municipio. Para ello, se encargara entre otras de las siguientes actuaciones:

1. Preparar, formular, adoptar y ejecutar el Esquema de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que los desarrollan.
2. Ejercer el control posterior de obra de manera permanente.
3. Mantener actualizados los planos del Municipio, e incorporar los planos topográficos a través del sistema de información geográfico (SIG).
4. Mantener actualizada la estratificación y zonificación del área de su competencia.

Parágrafo. La administración municipal, además de las funciones establecidas en este artículo, ejercerá el control y vigilancia sobre las obras con el fin de asegurar el cumplimiento de lo establecido en las licencias, las normas del EOT, el cumplimiento de la función social y ecológica de la propiedad; para lo cual se facultará al Alcalde Municipal, para reglamentar la estructura de control urbanístico a cargo de Planeación.

Artículo 354. Infracción urbanística. Toda actuación de parcelación, urbanización, construcción, modificación, ampliación, demolición o intervención del suelo, que contravenga el Esquema de Ordenamiento territorial o sus normas urbanísticas, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales de los infractores.

Se consideran igualmente infracciones urbanísticas, la localización de establecimientos comerciales, industriales y de servicios, en contravención a las normas de uso del suelo, lo mismo que la ocupación temporal o permanente del espacio público con cualquier tipo de amoblamiento o instalaciones, sin la respectiva licencia.

Parágrafo. Los urbanizadores, los constructores, los arquitectos, que firman los planos urbanísticos y arquitectónicos, así como los ingenieros que suscriban los planos técnicos y memorias, son responsables de cualquier contravención y violación a las normas urbanísticas, sin perjuicio de la responsabilidad administrativa que se deriven para los

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

funcionarios y curadores urbanos si los hubiere, que expidan las licencias sin concordancia o en contravención o violación de las normas correspondientes.

Artículo 355. Principios para el manejo del tránsito normativo sobre sanciones urbanísticas. Los funcionarios que según este acuerdo, tengan competencia para adelantarlos procesos sancionatorios urbanísticos, tendrán en cuenta los siguientes principios con el fin de establecer la norma aplicable en cada caso:

Toda infracción será sancionada con sujeción a la Ley bajo la cual se hubiere cometido.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 40 Ley 153 de 1987, las leyes concernientes a la sustanciación y ritualidad de los juicios, prevalecen sobre las anteriores desde el momento en que deben empezar a regir. Pero los términos que hubieren empezado a correr y las actuaciones y diligencias que ya estuvieren iniciados, se regirán por la Ley vigente al tiempo de su iniciación.

Nadie podrá ser sancionado sino por Ley o norma que haya sido promulgada antes del hecho que da lugar al proceso.

Artículo 356. Ejecución material de las sanciones. Corresponderá a las inspecciones de policía, la ejecución material de las sanciones previa comisión por parte de la secretaría de planeación.

Artículo 357. Facultades especiales del alcalde municipal en casos de asentamientos ilegales. De acuerdo a lo establecido en el artículo 69 de la ley 9 de 1989, el alcalde municipal, de oficio, o a solicitud de cualquier ciudadano directamente, o por conducto de la personería municipal, podrán iniciar las acciones policivas tendientes a ordenar la desocupación de predios y el lanzamiento de ocupantes de hecho, cuando el propietario o su tenedor no haya incoado la acción a la que se refieren la Ley 57 de 1905, y su Acuerdo Reglamentario 992 de 1930, siempre que la ocupación o los asentamientos ilegales que se hayan efectuado, se estén llevando a cabo, o que sea previsible determinar que se efectuarán y que atenten o puedan presentar riesgo para la comunidad, o cualquier ciudadano o vayan contra las normas de urbanismo y planeación de la localidad.

También se iniciará de oficio esta acción cuando se presenten ocupaciones de hecho o asentamientos ilegales en las cuales, de conformidad con los reglamentos de usos del suelo o las condiciones físicas del terreno, no esté permitido adelantar construcciones, no sean aptas para ello o de alguna forma presenten riesgo para la seguridad, la tranquilidad o la salubridad de la comunidad.

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

Las obras que se dispongan realizar de conformidad con lo dispuesto en el presente artículo, serán por cuenta del propietario del predio, en el evento en que éste no las

Carrera 4 No 3 – 91 Piso 2° Edificio Alcaldía Municipal Teléfono- Fax: 8383664 - 8383066 ext. 15

Correo: concejo@yaguara-huila.gov.co

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

ejecute en el plazo otorgado por el Alcalde, la Administración podrá disponer su ejecución y el costo de las mismas, adicionado en un 10% por concepto de administración, se incluirá en las respectivas facturas del impuesto predial, pudiendo cobrarse por jurisdicción coactiva si es del caso.

Lo dispuesto en este artículo se aplicará sin perjuicio de imposición de las demás sanciones civiles y penales a que haya lugar.

205

Artículo 358. Régimen de transición para la expedición de licencias, reconocimiento de edificaciones y otras actuaciones. Las solicitudes de licencias, reconocimiento de edificaciones, otras actuaciones asociadas a la licencia y prórrogas que hubieren sido radicadas en legal y debida forma antes de la publicación del decreto 1469 de 2010, continuarán rigiéndose por las disposiciones vigentes al momento de su radicación.

Parágrafo transitorio. Con el fin de legalizar las construcciones que hasta la fecha se han adelantado por fuera de la norma nacional y el EOT vigente en relación al frente mínimo, oficina de planeación adelantara un estudio donde se defina el frente para estos casos 'por única vez para que permita hacer luego el reconocimiento de estas construcciones conforme los establece en el artículo 71 del decreto nacional 1469 de 2010, pero se puede estimar la posibilidad de dejar el frente mínimo de 5 mts previo el cumplimiento producto de un estudio que se haga de la realidad actual y del cumplimiento de la norma sismoresistente.

Capítulo 7

DISPOSICIONES FINALES

Artículo 359. Zonas de reserva para la imposición de futuras afectaciones. Las zonas de reserva a que se refiere esta disposición, son las áreas del territorio municipal, que de conformidad con el presente esquema de ordenamiento territorial o con cualquiera de los instrumentos que lo desarrollen, sean necesarias para la localización y futura construcción de obras del sistema vial principal del Municipio, de redes matrices de servicios públicos, de equipamientos colectivos de escala urbana y en general, de obras públicas o para la ejecución de programas o proyectos con inversión pública, o para protección ambiental, a fin de que sean tenidas en cuenta para la imposición oportuna de las respectivas afectaciones.

Artículo 360. Determinación de las áreas de reserva. La determinación y delimitación de las áreas de reserva a que se refiere el artículo anterior, se hará mediante resolución expedida por la secretaría de planeación municipal o la dependencia que haga sus veces, la cual enviará copia de dichos actos a la dependencia municipal responsable del catastro. Las áreas de reserva a que se refiere esta norma, se entienden sujetas al régimen jurídico del suelo de protección a que se refiere el artículo 35 de la ley 388 de 1997.

El levantamiento o modificación de la zona de reserva, liberará al inmueble del régimen previsto para el suelo de protección, a que se refiere el artículo 35 de la ley 388 de 1997.

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

Artículo 361. Norma transitoria sobre visto bueno de vías y loteo. Se consideran en trámite las licencias de urbanismo, que al momento de la aprobación del presente Acuerdo, hayan solicitado visto bueno de vías y loteo, y la solicitud haya sido radicada en debida forma.

En estos casos, el proyecto, tendrá una vigencia de tres meses (3), una vez aprobado el visto bueno de vías y loteo, para radicar la licencia de urbanismo ante la Secretaría de Planeación.

A los que se les haya aprobado visto bueno de vías y loteo, al momento de la aprobación del presente Acuerdo, tendrán un plazo de tres meses (3), para radicar en debida forma la licencia de urbanismo y/o construcción, contados a partir de la sanción del presente Acuerdo.

Artículo 362. Sistema de información, seguimiento y evaluación del esquema de ordenamiento territorial. Planeación, creará y pondrá en funcionamiento un sistema de información georreferenciada, por medio de indicadores que consoliden y actualicen el expediente municipal, es decir, que permitan configurar un expediente territorial integral y por cada polígono, que entregue información sobre los atributos y sistemas estructurantes del territorio, la gestión e impacto en las dimensiones sociales, ambientales, culturales, económicas y político - administrativas, que permitan actualizar los diagnósticos, retroalimentar modelos de prospectiva territorial y sectorial, así como, configurar el sistema de monitoreo, seguimiento, evaluación, revisión y ajuste, que requieren los diferentes componentes del presente esquema de ordenamiento territorial. Dicho sistema, será implementado en el término de un (1) año a partir de la vigencia del presente acuerdo.

Artículo 363. Difusión del esquema de ordenamiento territorial. La Administración Municipal, adelantará un proceso de divulgación para la sensibilización y comprensión del Esquema de Ordenamiento Territorial, dirigido a la comunidad y a las autoridades encargadas de la gestión y control del desarrollo territorial en el Municipio de Yaguará. Además, establecerá los mecanismos para la incorporación de los elementos básicos de este Acuerdo, en las cátedras relacionadas con el territorio, tanto en las instituciones educativas de carácter público como privado, que funcionan en el Municipio.

Artículo 364. Excepciones a las normas. Cuando se decida adelantar un macroproyecto o una actuación urbanística integral, conforme a lo establecido en la Ley 388 de 1997, y las normas que la desarrollen, y el tratamiento asignado al polígono en el que se desarrolla, sea de conservación, renovación, o mejoramiento integral, podrán excepcionarse las normas anteriormente consagradas, siempre y cuando se cumpla con los siguientes parámetros:

1. No podrán ser objeto de excepción, las normas de primera jerarquía, entendiendo por tales las referidas a los sistemas estructurantes y el espacio público.
2. La sustentación de tal excepción, debe apoyarse en el correspondiente plan parcial, que incluya los estudios técnicos o económicos que la justifiquen.

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

3. La excepción, sólo causará efectos frente al proyecto de que trate, y en ningún caso podrá utilizarse como cambio general a la normativa establecida.
4. Deberá referirse al conjunto de inmuebles que se encuentran incorporados en el plan parcial, o establecer los mecanismos de reparto equitativo de cargas y beneficios, cuando sólo se favorece una parte de los mismos.

Artículo 365. Tránsito de normas urbanísticas. Las personas que a la fecha de aprobación del presente acuerdo, estuvieren tramitando licencias urbanísticas, radicadas en debida forma en la secretaría de planeación del municipio de Yaguará, se les aplicará lo establecido en el artículo 16 del Decreto 1469 de 2010 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

207

Artículo 366. Fichas normativas. Dentro de los seis meses siguientes a la adopción del presente acuerdo, la administración municipal presentará proyecto de decreto sobre las fichas normativas para el municipio Yaguará. La presentación de las fichas normativas se hará por piezas urbanas.

Artículo 367. Ajuste del documento técnico de soporte. La administración municipal, en el término de tres meses a partir de la fecha de aprobación del presente Acuerdo, ajustará el Documento Técnico de Soporte a lo aprobado por el Concejo Municipal, de manera que sea estrictamente coincidente.

Artículo 368. Centro de documentación del municipio. Todas las secretarías, despachos o dependencias pertenecientes a la administración municipal, remitirán a la secretaria de planeación municipal, a más tardar dentro de los tres (3) meses siguientes a la aprobación del presente esquema de ordenamiento territorial, los estudios, análisis y proyectos que se encuentren almacenados, archivados o en etapa de producción, en medio magnético y documental, con el fin de crear el centro de documentación del municipio.

Capítulo 8 Programa de Ejecución

Artículo 369°. Programa de ejecución. Es la carta de navegación de la entidad territorial, por ser el conjunto de Inversiones en programas y proyectos, que permitirán el desarrollo sostenible de los diferentes elementos estructurantes del Modelo de Ocupación del Territorio y que tienen un carácter obligatorio para ser incorporados dentro de los Planes de Inversión de los Planes de Desarrollo de la Administración Municipal, para las próximas vigencias y de acuerdo a los contenidos de Corto, Mediano y Largo Plazo, como proyectos Estratégicos para la transformación integral del Municipio, a través de priorizar las inversiones en programas y proyectos que involucren el mejoramiento de los Equipamientos, los Servicios Públicos, la Vivienda y la interrelación de las Actividades Productivas que le propicien una sostenibilidad a los habitantes del Entidad Territorial validando el Programa de Ejecución Original

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

Son también las acciones a desarrollar como parte del Esquema de ordenamiento, deben ser incorporadas al plan de desarrollo y a sus respectivos programas y proyectos de cada periodo de gobierno, pero siempre conservando el principio de coordinación y marco de referencia espacial del Ordenamiento Territorial Municipal.

Los programas y proyectos estarán financiados con los recursos que se les asignen en el presupuesto municipal de acuerdo con su prioridad, disposiciones normativas y el programa o plan plurianual de inversiones soportado dentro de los siguientes programas y proyectos prioritarios:

208

Tabla 40. Programa de Ejecución Yaguará

PROGRAMA	PROYECTOS	RESPONSABLES	RECURSOS
----------	-----------	--------------	----------

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

SECTOR EMPLEO Y DESARROLLO ECONOMICO Apoyar y fortalecer los sectores económicos del Municipio, para optimizar su productividad y competitividad, logrando mejorar la calidad de vida de la población de Yaguara.	Dos (2) proyectos empresariales y/o agroindustriales formulados, apoyados y en desarrollo, al finalizar el periodo de gobierno. 100 personas capacitadas en emprendimiento, creación y fortalecimiento de mi pymes, durante el periodo de gobierno. 80 familias vinculadas al programa de agricultura urbana y rural, durante el periodo de gobierno. Cuatro (4) eventos de promoción turística del Municipio, por año. 5% de las familias del sector rural con un proyecto productivo sostenible 20% de los productores agropecuarios capacitados y asesorados en buenas prácticas agropecuarias y gestión empresarial. 15% de los pequeños productores apoyados en procesos de mejoramiento genético en especies mayores y menores Sensibilización de funcionarios y la comunidad en el comportamiento armónico con el medio natural.	Municipio, comunidad, SENA Departamento, Universidades, embajadas, Comité de Cafeteros, Cooperativa de Caficultores, Ministerio de Agricultura y Ministerio del Interior.	\$2.904.478.23
PROGRAMA GESTION RURAL Y DESARROLLO AGROPECUARIO SOSTENIBLE Promover el desarrollo agropecuario sostenible	Capacitación a los miembros de las organizaciones comunitarias, representantes a las diferentes instancias de participación ciudadana, gubernamentales como organizaciones estudiantiles y demás y demás organizaciones existentes. Asistencia técnica a los productores trabajadores Capacitación para el uso de los servicios subsidiados de salud y recursos del estado a la comunidad y funcionarios. Fortalecimiento de la oficina de Medio Ambiente y Sector Agropecuario	Municipio, Gobernación, Comité de Cafeteros, Universidades, Institutos de educación técnica, particulares y profesionales. Municipio, Gobernación, Regalías Petrolíferas a través de la OCAD	\$10.940.521.240
SECTOR EQUIPAMIENTO MUNICIPAL	Mejorar y dotar el 10% del espacio público construido, durante el periodo de Gobierno.		\$550.000.000

209

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

Garantizar a la comunidad el disfrute y goce de equipamientos Municipales adecuados, velando por la protección y salvaguarda del espacio público	Mantener el 50% del equipamiento Municipales, durante el periodo de Gobierno. Edificio Municipal remodelado y mantenido Reubicación de la planta de sacrificio de Ganado acorde la normatividad vigente	Municipio, Gobernación, Regalías Petrolíferas OCAD MEDIANO PLAZO	
IMPULSO A LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Reducir el déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda, promoviendo programas y proyectos de vivienda de interés social	Gestionar la construcción de 200 (150 urbanos y 50 rurales) viviendas de interés social, durante el periodo de Gobierno Gestionar el mejoramiento de 50 viviendas rurales, durante el periodo de Gobierno Gestionar la reubicación de 6 viviendas en zonas de riesgo, durante el periodo de Gobierno	Municipio, Gobernación, Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio y Regalías CORTO PLAZO	\$350.000.000
SECTOR AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO BASICO Garantizar la prestación eficiente de los servicios de agua potable, alcantarillado y aseo, a los habitantes del Municipio	Mantener la cobertura de acueducto en un 100% en la zona urbana, en el periodo de Gobierno Ampliar la cobertura de acueducto a un 75% en la zona rural, en el periodo de gobierno. Mantener la cobertura de alcantarillado en un 99% en la zona urbana, en el periodo de Gobierno. Ampliar la cobertura de alcantarillado a un 65% en la zona rural, en el periodo de Gobierno. Mantener la cobertura de aseo en un 100% en la zona urbana, en el periodo de Gobierno. Mantener el índice de riesgo de calidad del agua (IRCA) para la zona urbana entre el 0 - 5%, en el periodo de Gobierno. Garantizar el mantenimiento y funcionamiento de las 3 PTAR	Municipio, Gobernación, Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio y Regalías petrolíferas. CORTO PLAZO	\$4.121.000.00

210

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

211

PROGRAMA SERVICIOS PUBLICOS PARA TODOS Mantener y/o ampliar la cobertura y mejorar la calidad de la prestación de los servicios públicos domiciliarios.	-Ampliación y/o mejoramiento de 2 acueductos veredales, en el periodo de Gobierno -Gestión para la construcción de la nueva planta de tratamiento de agua potable de la zona urbana, en el periodo de Gobierno -Reposición, ampliación y rehabilitación de 200 metros lineales de redes de acueducto en la zona urbana, en el periodo de Gobierno -Reposición, ampliación y rehabilitación de 100 metros lineales de redes de alcantarillado en la zona urbana, en el periodo de Gobierno -Construcción de 100 metros lineales de redes de alcantarillado de aguas lluvias en la zona urbana, en el periodo de Gobierno -Gestión para la reubicación de las plantas de tratamiento de aguas residuales de la zona urbana, en el periodo de Gobierno -Implementación del programa de separación de residuos sólidos en la fuente, en la zona urbana, en el periodo de Gobierno -Construcción de una nueva celda en el relleno sanitario, para la adecuada disposición final de residuos sólidos, en el periodo de Gobierno -Optimizar la planta de tratamiento de residuos sólidos, en el periodo de Gobierno -Mejoramiento de 30 Baterías Sanitarias urbanas, en el periodo de Gobierno -Construcción de 30 Baterías sanitarias y pozos sépticos rurales, en el periodo de Gobierno -Disminuir en 50 personas, la población sin servicio de acueducto en la zona rural -Disminuir en 50 personas, la población sin servicio de alcantarillado en la zona rural. - Reubicación planta de tratamiento de residuos solidos	Municipio, Gobernación, Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio y Regalías petrolíferas MEDIANO PLAZO	\$2.000.692.895
PROGRAMA PREVENCIÓN Y REDUCCIÓN DE RIESGOS Y EMERGENCIAA Generar una cultura de prevención desastres y atención de emergencias, mediante la gestión integral del riesgo,	Realizar estudios geotécnicos puntuales en los sitios en los que se planea llevar a cabo construcciones civiles, para determinar el comportamiento de dichos suelos y diseñar las obras de acuerdo al mismo. Adelantar Estudios de zonificación preliminar de amenazas naturales (geología, geomorfología e Hidrometeorológico) para la zona rural. Realizar estudios de vulnerabilidad y riesgo	Municipio, Gobernación, Ideam, Ingeominas, Igac, Cam, y Min Ambiente	\$ 2.003.090.167

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

212

como estrategia para disminuir la vulnerabilidad	especificos para áreas de amenaza medio sobre las cuales se encuentren asentamientos humanos como es el caso de las áreas afectadas por las rondas de las Quebradas Agua Dulce y La Mochila, las cuales son consideradas de amenaza media. Establecer un % de la VIS para reubicar a las familias ubicadas en zonas de alto riesgo no mitigable, caso de las áreas afectadas por las rondas de las Quebradas Agua Dulce y La Mochila, las cuales son consideradas de amenaza alta dentro del casco urbano Incorporar las recomendaciones dentro del E.O.T. del municipio del estudio de amenazas y riesgo de la UN-CAM, de tal manera que permitan la toma de decisiones en cuanto a las restricciones de uso del suelo.	CORTO PLAZO	
PROGRAMA MOVILIDAD URBANA, TRANSITO Y TRANSPORTE Construir, conservar y mejorar la calidad de la infraestructura vial Municipal, para facilitar las condiciones de movilidad y accesibilidad de la población, entre el área urbana y el sector rural.	Mantenimiento del 20 km de la red vial terciaria en el periodo de Gobierno Cementación de 500 metros cuadrados de vías urbanas en el periodo de Gobierno Construcción de 20 obras de arte en las vías terciarias en el periodo de Gobierno Gestión para la construcción de 1 puente en la zona urbana en el periodo de Gobierno. Rehabilitación de 500 metros cuadrados de vías urbanas en el periodo de Gobierno Gestión para la rehabilitación y/o repavimentación de la vía Yaguará – quebrada la Boa, en el periodo de Gobierno. Gestión para la construcción de la vía alterna a la petrolera, en el periodo de Gobierno Gestión para la construcción del anillo vial o circunvalar de oriente, en el periodo de Gobierno Recuperar el 100% de la red vial terciaria que se encuentra en mal estado de conservación, en el periodo de Gobierno. -Reducir en un 50% el déficit de vías no pavimentadas en la zona urbana del Municipio, durante el periodo de Gobierno -Gestionar la señalización vial y turística urbana del Municipio, durante el periodo de Gobierno	Municipio, Gobernación, Comité Cafeteros CORTO PLAZO	\$ 756.230.000.

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

PROGRAMA CULTURA PARA TODOS Construir identidad y sentido de pertenencia, mediante el fortalecimiento de la gestión cultural del Municipio.	Gestión para la construcción del Centro cultural, artístico y de ferias Municipal, durante el periodo de Gobierno. Adecuar y dotar la biblioteca Municipal, durante el periodo de Gobierno. Gestión para la conservación del patrimonio cultural del templo Santa Ana de Yaguará, durante el periodo de Gobierno.	Municipio, Gobernación, Ministerio de Cultura CORTO PLAZO	\$ 1.256.729.665
PROGRAMA DEPORTE PARA UNA MEJOR SALUD Estimular la práctica frecuente del deporte recreativo y competitivo en el Municipio, para mejorar la salud física y alimentar el espíritu.	Gestionar Construcción de 1 polideportivo, durante el periodo de Gobierno Mejoramiento a 4 canchas múltiples municipales, durante el periodo de Gobierno	Municipio, Gobernación, Ministerio de Cultura CORTO PLAZO	\$ 524.792.682
Programa de desarrollo urbano	Formular el estudio del código de Urbanismo Divulgación y socialización esquema de ordenamiento territorial Formulación Planes Parciales	Municipio CORTO PLAZO	300.000.000

213

Fuente: Equipo técnico Reformulación EOT 2013

Artículo 370- adoptase como propia la siguiente cartografía del Esquema de ordenamiento territorial del Municipio de Yaguara así:

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

Tabla N° 41. Cartografía

DIAGNÓSTICO	
DU-00	Mapa Base
DU-01	División político- administrativa
DU-02	Geología
DU-03	Geomorfología
DU-04	Amenazas Naturales
DU-05	Uso Potencial
DU-06	Usos del Suelo
DR-01	Mapa Base
DR-02	División Veredal
DR-03	clima
DR-04	Zonas de vida
DR-05	Cuencas hidrográficas
DR-06	Geología
DR-07	Geomorfología
DR-08	Suelos
DR-09	Capacidad de uso
DR-10	Aptitud de uso
DR-11	Usos y coberturas del suelo
DR-12	Conflictos por usos del suelo
DR-13	minería
DR-14	Amenazas naturales
DR-15	Zonificación ambiental
Componente General	
FCG-00	Mapa Base
FCG-01	Vínculos Urbano Regionales
FCG-02	Áreas de conservación y protección de los recursos naturales
FCG-03	Localización Infraestructura de Servicios Públicos
FCG-04	Clasificación General del Territorio
FCG-05	Perímetro urbano, suburbano, expansión urbana
FCG-06	Amenazas Naturales
Componente Urbano	
FU-01	División político administrativa
FU-02	Sistema Ambiental
FU-03	Patrimonio histórico, arquitectónico y/o cultural
FU-04	Clasificación Vial
FU-05A	Perfiles Viales
FU-05B	Perfiles Viales
FU-06	Sistema vial urbano
FU-07	Red de acueducto
FU-08	Red de alcantarillado
FU-09	Espacio Público y Equipamientos
FU-10	Tratamientos Urbanísticos
FU-11	Usos del Suelo
FU-12	Polígonos normativos

Municipio de Yaguará – Huila

Nit. 800.097.180-6

Concejo

DIAGNÓSTICO	
FU-13	Predios para desarrollo prioritario, VIS y VIP y Efectos de plusvalía
FU-14	Densidad
FU-15	Predios con acciones urbanísticas
FU-16	Programa de ejecución
Componente Rural	
FCR-01	División Veredal
FCR-02	Sistema Ambiental
FCR-03	Clasificación Vial
FCR-04	Equipamientos Rurales
FCR-05	Usos del Suelo

215

Fuente: Equipo técnico Reformulacion EOT 2013

Artículo 371. Vigencia y derogatoria. El presente acuerdo, rige a partir de la fecha de su publicación y deroga todas las disposiciones de igual o inferior jerarquía que le sean contrarias. Los planos y anexos referidos en el articulado hacen parte integral del presente acuerdo.


Luis Antonio Ramirez Almario
Presidente Concejo Municipal de Yaguará


Marby Yurena Rojas Monje
Secretaria Concejo Municipal de Yaguará

**LA SECRETARIA DEL HONORABLE CONCEJO DE
YAGUARÁ – HUILA**

CERTIFICA QUE:

El Acuerdo N° 044 de “Por Medio Del Cual Se Adopta La Reformulación General Del Esquema De Ordenamiento Territorial Del Municipio De Yaguará Huila”

Fue debatido y aprobado por esta Corporación en Dos (2) sesiones legales así:

PRIMER DEBATE: 26 DE NOVIEMBRE DE 2013

SEGUNDO DEBATE: 30 DE NOVIEMBRE DE 2013

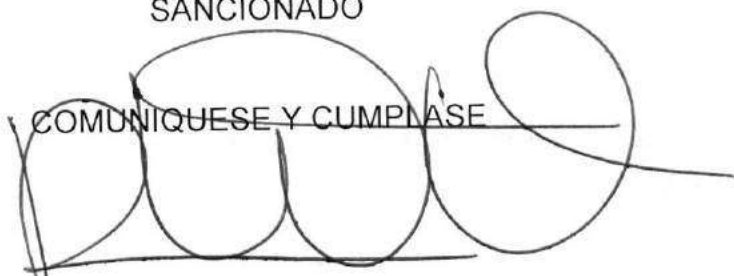

MARBY YURENA ROJAS MONJE
Secretaria
Concejo Municipal Yaguará

CONSTANCIA DE RECIBIDO: Yaguará, Diciembre 03 de 2013

En la fecha recibí de la Secretaría del Honorable Concejo Municipal, el Acuerdo No. 044 de 2013, "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA REFORMULACION DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE YAGUARA HUILA", para el Despacho del señor Alcalde para proveer.

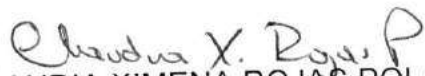

CLAUDIA XIMENA ROJAS POLANCO
Auxiliar Administrativa I

ALCALDIA MUNICIPAL: Yaguará, 03 de Diciembre de 2013

SANCIONADO

COMUNIQUESE Y CUMPLASE
REYNALDO CASTILLO TAMAYO
Alcalde Municipal

CONSTANCIA DE PUBLICACION: Yaguará 03 DIC 2013

Siendo las 4:00 pm se publica el contenido del Acuerdo No. 044 de 2013, "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA REFORMULACION DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE YAGUARA HUILA".


CLAUDIA XIMENA ROJAS POLANCO
Auxiliar Administrativa I