



MUNICIPIO DE CHAPARRAL  
NIT: 800.100.053 - 1  
DESPACHO



República de Colombia  
Departamento del Tolima  
ALCALDIA MUNICIPAL DE CHAPARRAL

Decreto N° 00043

De ( 17 MAY 2016 )

“Por medio del cual se precisan las normas urbanísticas para el tratamiento urbanístico de mejoramiento integral para el suelo urbano del Municipio de Chaparral – Tolima; se establece el programa de mejoramiento integral de barrios y se dictan otras disposiciones”.

**EL ALCALDE DEL MUNICIPIO DE CHAPARRAL**

En uso de sus facultades constitucionales y las demás normas legales determinadas en la Ley 1551 de 2012; Ley 388 de 1997; Decreto Nacional N° 1077 de 2015; Decreto Municipal N° 069 de 2014, acto administrativo que compila el PBOT del Municipio de Chaparral, y

**C O N S I D E R A N D O**

- A. Que el Artículo 315° de la Constitución Política de Colombia, determina que el Alcalde debe cumplir y hacer cumplir la Constitución la Ley, los Decretos expedidos por el Gobierno Nacional, las ordenanzas y los acuerdos del Concejo.
- B. Que en los términos del artículo 33 de la Ley 152 de 1994, el Alcalde es la máxima autoridad de la Planeación del Municipio.
- C. Que el artículo 29 de la Ley 1551, determina las funciones de los Alcaldes Municipales: “Los alcaldes ejercerán las funciones que les asigna la Constitución, la ley, las ordenanzas, los acuerdos y las que le fueren delegadas por el Presidente de la República o gobernador respectivo”
- D. Que el artículo 6° de la Ley 489 de 1998 define que en virtud del principio de coordinación y colaboración, las autoridades administrativas deben garantizar la armonía en el ejercicio de sus respectivas funciones con el fin de lograr los fines y cometidos estatales y que en consecuencia, prestarán su colaboración a las demás entidades para facilitar el ejercicio de sus funciones y se





MUNICIPIO DE CHAPARRAL  
NIT: 800.100.053 - 1

Decreto N° 00043

(  
17 MAY 2016 ) de 2016



"Por medio del cual se precisan las normas urbanísticas para el tratamiento urbanístico de mejoramiento integral en el suelo urbano del Municipio de Chaparral – Tolima; se establece el programa de mejoramiento integral y se dictan otras disposiciones".

abstendrán de impedir o estorbar su cumplimiento por los órganos, dependencias, organismos y entidades titulares.

E. Que en los términos del artículo 13 de la ley 388 de 1997, los planes de ordenamiento territorial tienen un componente urbano, dentro del cual se debe prever la expedición de las normas urbanísticas generales, estructurales y complementarias de que trata el artículo 15 de la misma ley.

F. Que según el numeral 2 del artículo 15 de la ley 388 de 1997, las normas urbanísticas generales "son aquellas que permiten establecer usos e intensidad de usos del suelo, así como actuaciones, tratamientos y procedimientos de parcelación, urbanización, construcción e incorporación al desarrollo de las diferentes zonas comprendidas dentro del perímetro urbano y suelo de expansión. Por consiguiente, otorgan derechos e imponen obligaciones urbanísticas a los propietarios de terrenos y a sus constructores, conjuntamente con la especificación de los instrumentos que se emplearán para que contribuyan eficazmente a los objetivos del desarrollo urbano y a sufragar los costos que implica tal definición de derechos y obligaciones."

G. Que Conforme a lo dispuesto en el Artículo 68° de la Ley 99 de 1993, los Municipios deberán planificar ambientalmente sus territorios de conformidad al artículo 80° de la Constitución Nacional.

H. Que la Ley 99 de 1993 en su Artículo 65° Inciso 8 establece que los municipios deberán dictar sus propias normas sobre ordenamiento territorial y reglamentación del uso del suelo de conformidad con la Constitución y las Leyes.

I. Que los Instrumentos que desarrollan y complementan los Planes de Ordenamiento Territorial, son aquellos que permiten complementar las decisiones adoptadas en el POT<sup>1</sup>, igualmente forman parte de estos instrumentos, las decisiones sobre las acciones y actuaciones que por su propia naturaleza requieren ser ejecutadas en el corto plazo.

J. Que el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Chaparral fue adoptado mediante el Acuerdo 013 de 2001, desarrollado y complementado por el Acuerdo 013 de 2010 y modificado parcialmente en virtud al Acuerdo N° 02 de 2014 y compilado mediante los decretos 064 y 069 de 2014.

<sup>1</sup> POT, EOT, EOT.





MUNICIPIO DE CHAPARRAL  
NIT: 800.100.053 - 1

Decreto N° 00043

17 MAY 2016 de 2016



K. Que, si bien el Plan Básico del Municipio de Chaparral, se establecen normas generales alusivas a los tratamientos urbanísticos; no estableció normas precisas para el tratamiento de mejoramiento integral, en especial en lo concerniente al proceso de urbanización, a las subdivisiones y reloteo.

L. Que, en virtud de sus características propias, el contenido del presente decreto guarda correspondencia con las normas que regulan el ordenamiento territorial y la que requiere el Municipio para expedir las licencias de construcción en cualquiera de las modalidades las cuales estarán sujetas con el Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

M. Que, en desarrollo, de lo anterior es necesario reglamentar dicho tratamiento, con el fin de asegurar la debida ejecución de las disposiciones contenidas en el PBOT,

N. Que, por todas las razones anteriormente expuestas, el Alcalde del Municipio de Chaparral – Tolima;

## DECRETA

### CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES

**Artículo 1°.-Objetivo General.** Establecer para el Municipio de Chaparral, el programa de mejoramiento integral de zonas, áreas o sectores.

**Artículo 2°.-Objetivo Especifico.** Reglamentar urbanísticamente el tratamiento de mejoramiento integral, de conformidad a los polígonos que se señalan en el plano identificado con MU/TMI-01, el cual hace parte integral del presente instrumento normativo.

**Artículo 3°.-Definiciones:** Para la mejor interpretación del presente decreto, se establecen las siguientes definiciones:

- a. **Actuación de urbanización.** Comprende el conjunto de acciones encaminadas a adecuar un predio o conjunto de predios sin urbanizar para dotarlos de la infraestructura de servicios públicos domiciliarios, vías locales, equipamientos y espacios públicos propios de la urbanización que los hagan aptos para adelantar los procesos de construcción. Estas actuaciones podrán desarrollarse en los predios regulados por los tratamientos urbanísticos de desarrollo y de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo. Las citadas actuaciones se autorizan mediante las licencias de urbanización, en las cuales se concretan el marco normativo sobre usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y los demás aspectos técnicos con base en los cuales se expedirán las licencias de construcción.

Página 3 de 15





MUNICIPIO DE CHAPARRAL  
NIT: 800.100.053 - 1

Decreto N° 00043

17 MAY 2016 ) de 2016



"Por medio del cual se precisan las normas urbanísticas para el tratamiento urbanístico de mejoramiento integral en el suelo urbano del Municipio de Chaparral – Tolima; se establece el programa de mejoramiento integral y se dictan otras disposiciones".

- b. **Aprovechamiento del suelo o aprovechamiento urbanístico** Es el número de metros cuadrados de edificación para un determinado uso que la norma urbanística autoriza en un predio.
- c. **Aprovechamiento urbanístico básico.** Es el beneficio urbanístico que indica la superficie máxima construible, según usos para suelo urbano y de expansión, a que tienen derecho los propietarios, en forma proporcional a su participación en las cargas locales.
- d. **Aprovechamiento urbanístico adicional.** Es la superficie máxima construible por encima del aprovechamiento básico, según los usos establecidos, a que tienen derecho los propietarios cuando participen en las cargas generales.
- e. **Área bruta.** Es el área total del predio o predios objeto de la licencia de urbanización o delimitado(s) por un plan parcial.
- f. **Área de actividad.** Partes del territorio de los municipios o distritos que deben ser delimitadas en la cartografía del Plan de Ordenamiento Territorial y para las cuales se establece el régimen de usos en función de la estructura urbana definida por el modelo de ocupación del territorio. Son áreas de actividad entre otras, la residencial, comercial, de servicios, industrial, institucional o dotacional y mixta.
- g. **Áreas de cesión pública obligatoria en actuaciones de urbanización en suelo urbano y de expansión urbana.** Son cargas locales de la urbanización y comprenden las áreas de terreno con destino a la construcción de redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos, vías locales, equipamientos colectivos y espacio público para parques y zonas verdes que se deben transferir a los municipios y distritos para que se incorporen al espacio público, como contraprestación a los derechos de construcción y desarrollo que se otorgan en las licencias de urbanización.
- h. **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 domiciliarios y las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos.
- i. **Área o predio urbanizable no urbanizado.** Son las áreas o predios que no han sido desarrollados y en los cuales se permiten las actuaciones de urbanización, o que aun cuando contaron con licencia urbanística no ejecutaron las obras de urbanización aprobadas en la misma.





MUNICIPIO DE CHAPARRAL  
NIT: 800.100.053 - 1

Decreto N° 00043

17 MAY 2016 ) de 2016



- j. **Área o predio urbanizado.** Se consideran urbanizados las áreas o predios en los que se culminaron las obras de infraestructura de redes, vías locales, parques y equipamientos definidas en las licencias urbanísticas y se hizo entrega de ellas a las autoridades competentes. Las áreas útiles de los terrenos urbanizados podrán estar construidas o no y, en este último caso, la expedición de las respectivas licencias de construcción se someterá a lo dispuesto en el parágrafo 4° del artículo de licencias de construcción y sus modalidades contenido en el presente decreto.
- k. **También se consideran urbanizados:** (i) Los sectores antiguos de las ciudades que, con fundamento en planos de loteo, urbanísticos, topográficos y/o de licencias de construcción expedidas o aprobados por las autoridades competentes deslindaron los espacios públicos y privados y actualmente cuentan con infraestructura vial y de prestación de servicios públicos que posibilita su desarrollo por construcción. (ii) Los terrenos objeto de desarrollo progresivo o programas de mejoramiento integral de barrios que completaron su proceso de mejoramiento en los aspectos atinentes al desarrollo por urbanización, o que lo completen en el futuro. (iii) Los asentamientos, barrios, zonas o desarrollos que han sido objeto de legalización y que completen la construcción de infraestructuras y espacios públicos definidos en los actos de legalización y hagan la entrega de las cesiones exigidas, salvo que no se hubiere hecho tal previsión.
- l. **Área útil.** Es el área resultante de restarle al área neta urbanizable, el área correspondiente a las zonas de cesión obligatoria para vías locales, espacio público y equipamientos propios de la urbanización.
- m. **Cesión obligatoria.** Es la enajenación gratuita de tierras en favor de la entidad territorial correspondiente, que da en contraprestación a la autorización para urbanizar o parcelar.
- n. **Delineación Urbana.** Es la información que la entidad competente suministra a solicitud de un interesado sobre las normas urbanísticas y/o arquitectónicas y especificaciones técnicas que afectan a un determinado predio. La vigencia de la delineación urbana será determinada por la entidad o autoridad competente, conforme a las normas urbanas vigentes
- o. **Índice de construcción.** 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 por el área total de un predio.
- p. **Índice de ocupación.** Es la proporción del área de suelo que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta, y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta por el área total del predio.





MUNICIPIO DE CHAPARRAL  
NIT: 800.100.053 - 1

Decreto N° 00043

17 MAY 2016 ) de 2016



"Por medio del cual se precisan las normas urbanísticas para el tratamiento urbanístico de mejoramiento integral en el suelo urbano del Municipio de Chaparral – Tolima; se establece el programa de mejoramiento integral y se dictan otras disposiciones".

- q. **Paramento.** Plano vertical que delimita el inicio de la construcción en un predio. Cuando no existe antejardín coincide con la línea de demarcación.
- r. **Perfil Vial.** Representación gráfica de una vía que esquematiza, en el sentido perpendicular al eje, el conjunto de elementos urbanísticos que la comprenden entre los paramentos de los inmuebles.
- s. **Predio.** Terreno o lote individualizado, de propiedad privada o bien fiscal, identificado con un folio de matrícula inmobiliaria.
- t. **Subdivisión urbana.** Es la autorización para dividir materialmente uno o varios predios urbanizables no urbanizados ubicados en suelo urbano.
- u. **Reloteo.** Es la autorización para englobar, dividir, redistribuir o modificar el loteo de uno o más predios previamente urbanizados o legalizados, de conformidad con las normas urbanísticas que para el efecto establezcan el Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen y complementen.

En esta modalidad de licencia se podrá hacer redistribución de los espacios privados y públicos siempre que las áreas públicas resultantes del área objeto del reloteo sean iguales o superiores a las aprobadas en las licencias de urbanización o en los actos de legalización.

- v. **Licencia de urbanización.** Es la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo urbano, la creación de espacios públicos y privados, así como las vías públicas y la ejecución de obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios que permitan la adecuación, dotación y subdivisión de estos terrenos para la futura construcción de edificaciones con destino a usos urbanos, de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, las leyes y demás reglamentaciones que expida el Gobierno nacional.

Las licencias de urbanización concretan el marco normativo general sobre usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos con base en el cual se expedirán las licencias de construcción para obra nueva en los predios resultantes de la urbanización. Con la licencia de urbanización se aprobará el plano urbanístico, el cual contendrá la representación gráfica de la urbanización, identificando todos los elementos que la componen para facilitar su comprensión, tales como: afectaciones, cesiones públicas para parques, equipamientos y vías locales, áreas útiles y el cuadro de áreas en el que se cuantifique las dimensiones de cada uno de los anteriores elementos y se haga su amojonamiento.

Página 6 de 15





MUNICIPIO DE CHAPARRAL  
NIT: 800.100.053 - 1

Decreto N° 00043

17 MAY 2016 ) de 2016



## CAPITULO II PROGRAMA DE MEJORAMIENTO INTEGRAL

**Artículo 4°.-Programa de mejoramiento integral.** Este programa tiene como objetivo principal mitigar los desequilibrios y el desorden urbanístico, sociocultural, socioeconómico y ambiental de las zonas, sectores o áreas identificadas con el tratamiento de mejoramiento integral en el plano MU/TMI-01, el cual hace parte integral del presente acto administrativo; sectores que cuentan con altos niveles de marginalidad social y precariedad en las condiciones de la vivienda y el entorno.

**Parágrafo 1°.** Con el programa de mejoramiento integral de áreas o sectores se busca corregir las deficiencias físicas, ambientales y legales generadas por su origen fuera de las normas urbanas y permitir que sus habitantes accedan a la calidad de vida urbana, de igual manera dirigir las acciones de manera integral y coordinada con los propietarios de los predios sujetos a la intervención en busca del mejoramiento, revitalización y consolidación urbanística, la inclusión social, el desarrollo económico, la seguridad y convivencia ciudadana, la sostenibilidad ambiental y gestión del riesgo, la prevención y control del crecimiento urbano informal y el reasentamiento de la población.

Para consolidar el programa se deben realizar las siguientes acciones de manera conjunta entre el Concejo, la administración municipal, las empresas de servicios públicos, los propietarios de los predios sujetos de intervención urbanística.

1. Ejecución de obras urbanísticas por el sistema de gestión compartida, el cual se desarrollará de conformidad al artículo 126 de la Ley 388 de 1997.
2. Manifestación de interés mediante nota escrita por parte del propietario del predio de querer hacer parte del programa de mejoramiento integral. De igual manera previa solicitud de demarcación urbanística ante la secretaria de planeación, Infraestructura y Desarrollo Municipal, construir y/o mejorar los sardineles y andenes frente al lote de su propiedad.
3. La Expedición de la correspondiente licencia urbanística por parte de la Secretaria de Planeación, Infraestructura y Desarrollo Municipal.
4. Disponibilidad y conexión de los servicios públicos domiciliarios por parte de las empresas de servicios públicos.

**Parágrafo 2°.** Para todos los efectos la Secretaria de planeación, Infraestructura y Desarrollo Municipal, reglamentará los trámites y/o procedimientos del presente decreto.





MUNICIPIO DE CHAPARRAL  
NIT: 800.100.053 - 1

Decreto N° 00043

17 MAY 2016 ) de 2016



"Por medio del cual se precisan las normas urbanísticas para el tratamiento urbanístico de mejoramiento integral en el suelo urbano del Municipio de Chaparral – Tolima; se establece el programa de mejoramiento integral y se dictan otras disposiciones".

#### **Artículo 5°.-Componentes del programa de mejoramiento integral**

Los siguientes son los componentes que se tendrán en cuenta para mejorar la calidad de vida de los habitantes:

1. Servicios públicos: cobertura y calidad del suministro.
2. Accesibilidad: en relación con el resto del municipio a nivel municipal, local y de transporte público.
3. Equipamiento comunal: educativo, salud, bienestar
4. Equipamientos para actividades cívicas y culturales: espacios públicos de encuentro, espacios para recreación activa y pasiva y programas sociales de apoyo.
5. condiciones ambientales: las condiciones de riesgo de asentamiento: acciones de mitigación, reasentamiento por alto riesgo no mitigable.
6. condiciones individuales de la unidad de vivienda: la condición física de la vivienda: el desarrollo progresivo, la condición de la tenencia y la titularidad de predios.

### **CAPITULO III TRATAMIENTO URBANISTICO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL.**

#### **Artículo 6°.-Objetivo del Tratamiento de mejoramiento integral.**

Tiene como objetivo el equilibrio del espacio público y privado, las obras de urbanismo, el reordenamiento, regularización y dotación de los servicios públicos mínimos, de los servicios sociales básicos, del equipamiento comunal, del acceso vehicular en las áreas de desarrollo incompleto.

#### **Artículo 7°.-Definición de Tratamiento de Mejoramiento Integral.**

Para efectos del presente decreto se define como tratamiento de Mejoramiento Integral, las normas o regulaciones que se aplican a zonas, sectores y/o barrios cuyo ordenamiento requiere ser completado en materia de dotación de servicios públicos domiciliarios, servicios sociales básicos, equipamiento colectivo y acceso vehicular, propendiendo por la integración armónica de estas zonas al resto de la ciudad.





#### Artículo 8°.-Ámbito de Aplicación

El presente instrumento normativo se aplicará en las zonas de la ciudad desarrolladas sin cumplimiento de las disposiciones urbanísticas vigentes o con disminución de los estándares básicos de urbanismo; estas zonas se señalan en el plano de tratamiento de mejoramiento integral identificado en el plano MU/TMI-01.

**Artículo 9°.-Exclusión del Tratamiento de Mejoramiento Integral.** El tratamiento de Mejoramiento, no podrá aplicarse a los desarrollos, asentamientos o a sectores parciales o totales de ellos, que estén ubicados en las siguientes áreas:

1. Sobre los sistemas de comunicación entre las áreas urbanas y rurales del Municipio, y de este con los sistemas regionales y nacionales.
2. En áreas que pertenecen a la estructura ecológica principal y al suelo de protección
3. En áreas de alto riesgo para asentamientos humanos.
4. En áreas destinadas para equipamientos e infraestructuras básicas expresadas en los planes de ocupación del suelo, el plan vial y de transporte, los planes maestros de servicios públicos.

#### Artículo 10°.- Requisitos para el desarrollo urbanístico en el tratamiento de mejoramiento Integral.

Este tratamiento regula la normatividad urbanística y arquitectónica de las áreas con las características anotadas como acción complementaria a las intervenciones que adopte la secretaria de Planeación, Infraestructura y Desarrollo Municipal con énfasis en los siguientes aspectos:

1. Las condiciones ambientales, las situaciones de riesgo potencial, y la ubicación en áreas afectadas por sistemas generales definidos por el PBOT, o el presente decreto.
2. Las condiciones de accesibilidad vial y de transporte público.
3. La dotación de servicios públicos.
4. La dotación de equipamiento para programas sociales de educación, salud y bienestar.
5. La dotación de equipamiento para actividades cívicas en espacios adecuados, tales como centros administrativos, espacios públicos de encuentro y equipamientos recreativos y deportivos.





MUNICIPIO DE CHAPARRAL  
NIT: 800.100.053 - 1

Decreto N° 00043

17 MAY 2016 ) de 2016



"Por medio del cual se precisan las normas urbanísticas para el tratamiento urbanístico de mejoramiento integral en el suelo urbano del Municipio de Chaparral – Tolima; se establece el programa de mejoramiento integral y se dictan otras disposiciones".

6. Las condiciones de habitabilidad de la vivienda. La acción de legalización.

#### CAPITULO IV SUBDIVISIONES Y RELOTEOS

**Artículo 11°.- Subdivisiones y re loteos.** Para poder obtener licencia urbanística bajo esta modalidad, los frentes y áreas mínimas para los predios o lotes sin construir en zonas o áreas de tratamiento de mejoramiento integral, no podrán ser inferiores a las que se establecen en el siguiente cuadro:

Tipo	Frente Mínimo (ml)	Area Mínima (M2)	N° de Pisos
Unifamiliar	5	60	2
Bifamiliar	7	70	2
Trifamiliar	9	108	3

**Parágrafo:** Cuando la subdivisión se realiza en predios construidos, la Secretaria de Planeación, Infraestructura y Desarrollo, podrá establecer el área mínima de intervención; en todo caso ninguna unidad de vivienda resultante de la subdivisión podrá tener un frente mínimo de cinco (5) metros lineales.

**Artículo 12°.- Expedición de licencia en la modalidad de subdivisión y/o re loteo.**

Solamente se podrá expedir esta modalidad de licencia en aquellos lotes de terreno que en algún momento tuvieron aprobación urbanística por parte de la secretaria de Planeación, pero que a la fecha se encuentran al interior del perímetro urbano; y/o en aquellos lotes individuales que bajo alguna circunstancia tuvieron algún desarrollo urbanístico sin el cumplimiento de los requisitos exigidos en la Ley; Para lo anterior el desarrollo urbanístico no puede tener un grado de consolidación superior al 60% y cuando se presente alguna de las siguientes situaciones:

- a) 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;
- b) Existan reglas especiales para subdivisión previa al proceso de urbanización contenidas en el presente decreto.





MUNICIPIO DE CHAPARRAL  
NIT: 800.100.053 - 1

Decreto N° 00043

17 MAY 2016 de 2016



**Parágrafo 1°.** Modo de establecer el porcentaje (%) de consolidación. Se tomará por manzana y se contabilizará de la siguiente manera: El N° total de lotes construidos / N° total de lotes de la Manzana, multiplicado por 100 %.

Se tendrán en cuenta para la valoración de para el porcentaje de consolidación:

- a.) Antigüedad del desarrollo
- b.) Grado de consolidación

**Parágrafo 2°.** Ninguna de las modalidades de la licencia de subdivisión de que trata este artículo autoriza la ejecución de la construcción salvo cuando se trate de consolidar las obras de urbanismo.

**Parágrafo 3°.** Las subdivisiones en suelo urbano de que trata el presente artículo, se sujetarán al cumplimiento de las dimensiones de áreas y frentes mínimos establecidos en el presente decreto; en todo caso los predios resultantes de la subdivisión y/o reloteo deberán contar con frente sobre vía pública vehicular o peatonal y no podrán accederse por zonas verdes y/o comunales.

**Parágrafo 4°.** No se requerirá licencia de subdivisión cuando se trate de particiones o divisiones materiales de predios ordenadas por sentencia judicial en firme o cuando se requiera subdividir predios por motivo de la ejecución de obras de utilidad pública. En estos casos, la división material se realizará con fundamento en lo ordenado en la sentencia judicial o con el registro topográfico que elabore la entidad pública que ejecute la respectiva obra.

**Parágrafo 5°.** Las subdivisiones de predios hechas por escritura pública debidamente inscrita en la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos con anterioridad a la expedición de la Ley 810 de 2003, no requerirán de licencia de subdivisión, en cualquiera de sus modalidades, para adelantar ningún trámite. Los predios cuya subdivisión se haya efectuado antes de la entrada en vigencia de la mencionada ley, y que cuenten con frente y/o área inferior a la mínima establecida por la reglamentación urbanística, podrán obtener licencia de construcción siempre y cuando sean desarrollables aplicando las normas urbanísticas y de edificación vigentes.

## CAPITULO V NORMAS GENERALES PARA SOLICITUDES DE OBRA NUEVA

### Artículo 13°.- Altura máxima:

Para todos los casos la altura máxima permitida en las áreas con tratamiento de mejoramiento integral es de 3 pisos; pero sobre aquellos predios o lotes que cuenten con un perfil vial igual o mayor a 12 metros. La altura mínima entre placas es de 2.50 metros, medidos desde el piso terminado a la placa o el cielo raso.

Página 11 de 15

Cr 9 9-02; Conmutador: (57) 82460290 / Telefax: (57) 82461309; Código postal: 735560  
www.chaparral-tolima.gov.co - alcaldia@chaparral-tolima.gov.co - Twitter: @chaparralcaldia





MUNICIPIO DE CHAPARRAL  
NIT: 800.100.053 – 1

Decreto N° 00043

17 MAY 2016 ) de 2016



“Por medio del cual se precisan las normas urbanísticas para el tratamiento urbanístico de mejoramiento integral en el suelo urbano del Municipio de Chaparral – Tolima; se establece el programa de mejoramiento integral y se dictan otras disposiciones”.

#### **Artículo 14°.- Habitabilidad**

Todos los espacios deben ir ventilados e iluminados por medio de patios que tendrán un área mínima de 9M2 y un lado menor de 3 metros, los baños y las cocinas podrán ventilarse por medio de ductos.

#### **Artículo 15°.- Equipamiento comunal privado**

Todo proyecto que sea modificado o adecuado con más de 8 unidades privadas de vivienda o más de 1.200M2 de área construida debe ceder al proyecto las siguientes áreas para el equipamiento comunal del sector.

- a.) Para vivienda: 10M2 por cada 80 M2 de área neta vendible.
- b.) Para otros usos: 10M2 por cada 120 M2 de construcción.

#### **Artículo 16°.- Usos para el tratamiento de mejoramiento integral.**

Para este tratamiento se establece los siguientes usos:

**Uso principal:** Residencial. Es el uso predominante es la residencia de cualquier tipo.

**Uso Complementario:** Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal y se permite en los lugares que señale la norma específica. En especial el uso comercial establecido en el GRUPO II

**Uso restringido:** Es aquel que uso que no es requerido para el funcionamiento del uso principal, pero que, bajo determinadas condiciones establecidas por la Secretaria de Planeación, se podrá acoger su funcionamiento mediante un plan de implantación o plan de regulación y manejo

**Uso Prohibido:** Cualquier uso diferente al establecido en el presente artículo.

#### **Artículo 17°.- Antejardines.**

No se exigen para el desarrollo de este tratamiento urbanístico, Salvo cuando hayan sido contemplados en el proceso urbanístico inicial; y no se haya desarrollado mas del 40%, de las viviendas de la manzana donde se localice el predio objeto de la solicitud.

#### **Artículo 18°.- Aspectos reglamentarios del Tratamiento de Mejoramiento Integral.**

Página 12 de 15





MUNICIPIO DE CHAPARRAL  
NIT: 800.100.053 - 1

Decreto N° 00043

17 MAY 2016 ) de 2016



**A. Se establecerán de conformidad a los siguientes indicadores de edificabilidad: Cuando se trate de vivienda unifamiliar.**

1. Altura máxima: 2 pisos.
2. Área mínima del lote: 60 m<sup>2</sup>.
3. Frente mínimo: 5 metros.
4. Voladizo: 40%, aplicado sobre el ancho del andén
5. Área mínima del patio posterior: 9 m<sup>2</sup>. Lado mínimo 3 metros.

**B. Cuando se trate de vivienda Bifamiliar:**

1. Altura máxima: 2 pisos.
2. Área mínima del lote: 70 m<sup>2</sup>.
3. Frente mínimo: 7 metros.
4. Voladizo: 40%, aplicado sobre el ancho del andén
5. Área mínima del patio posterior: 9 m<sup>2</sup>; lado mínimo 3 metros.

**C. Cuando se trate de vivienda Trifamiliar.**

1. Altura máxima: 3 pisos.
2. Área mínima del lote: 108 m<sup>2</sup>.
3. Frente mínimo: 9 metros.
4. Voladizo: 40%, aplicado sobre el ancho del andén
5. Área mínima del patio posterior: 12 m<sup>2</sup>; lado mínimo 3 metros.

**Parágrafo 2°.** Para la expedición de la licencia de reurbanización en predios individuales o cuando se trate de más de dos (2) predios; la Secretaria de Planeación calificará la etapa de desarrollo constructivo en la que se encuentra cada predio al momento de solicitar la correspondiente licencia.

**Parágrafo 3°.** Para cualquiera de los casos anteriores, previa la expedición de la correspondiente licencia el propietario o el solicitante deberá dotar el lote de los andenes y sardineles, previa demarcación por parte de la Secretaria de Planeación, Infraestructura y Desarrollo.

**CAPITULO VI  
PROCESOS DE URBANIZACIÓN Y REURBANIZACIÓN**

Página 13 de 15





MUNICIPIO DE CHAPARRAL  
NIT: 800.100.053 - 1

Decreto N°

00043

17 MAY 2016 ) de 2016



"Por medio del cual se precisan las normas urbanísticas para el tratamiento urbanístico de mejoramiento integral en el suelo urbano del Municipio de Chaparral – Tolima; se establece el programa de mejoramiento integral y se dictan otras disposiciones".

**Artículo 19°.-** Se establece en el presente decreto la modalidad de licencia de reurbanización:

- a) **Reurbanización.** Es la autorización concedida sobre uno o varios predios incluidos total o parcialmente en licencias de urbanización o en actos administrativos de legalización que estén delimitados por áreas consolidadas o urbanizadas, o por predios que tengan licencias de urbanización vigentes o por espacios públicos, en los cuales se requiera adelantar un nuevo proceso de urbanización o modificar el existente.

**Parágrafo.** En el caso de que los predios objeto de esta licencia no abarquen la totalidad de los lotes de la licencia de urbanización o del acto de legalización inicialmente expedidos, en el nuevo plano urbanístico se demarcará el área objeto de la licencia como una etapa denominada reurbanización y el resto del área se demarcará como una etapa denominada urbanizada, separando los correspondientes cuadros de áreas. Estas licencias se expedirán aplicando las normas del tratamiento de desarrollo o de renovación urbana.

Los sectores regulados por el tratamiento de Mejoramiento Integral, que se establece en el presente decreto así como los desarrollos de vivienda no legalizados, podrán ser objeto de los procesos de legalización y de regularización, bajo las disposiciones y condiciones establecidas en el presente decreto y/o en aquellos que lo desarrollen y complementen.

## CAPITULO VII DISPOSICIONES FINALES

**Artículo 20°.-** La interpretación y aclaración del presente Decreto. -

La Secretaria de Planeación, Infraestructura y Desarrollo en armonía con el Artículo 2.2.6.6.1.4 ° del Decreto Nacional 1077 de 2015, revisará la concordancia de los proyectos de subdivisión, parcelación, urbanización, construcción y demás sometidos al trámite de licencias con las normas urbanísticas vigentes. Solamente en los casos de ausencia de normas exactamente aplicables a una situación o de contradicciones en la normativa urbanística, la facultad de interpretación corresponderá a las autoridades de planeación del municipio o distrito, las cuales emitirán sus conceptos mediante circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares, de conformidad con el artículo 102 de la Ley 388 de 1997.

**Parágrafo.** Existe vacío normativo cuando no hay una disposición exactamente aplicable y contradicción cuando hay dos o más disposiciones que regulan un mismo tema que son incompatibles entre sí. En todo caso mediante estas circulares no se pueden ajustar o modificar las

Página 14 de 15

Ci 9 9-02; Conmutador: (57) 82460290 / Telefax: (57) 82461309; Código postal: 735560  
www.chaparral-tolima.gov.co - alcaldia@chaparral-tolima.gov.co - Twitter: @chaparralcaldia





MUNICIPIO DE CHAPARRAL  
NIT: 800.100.053 - 1

Decreto N° 00043  
17 MAY 2016 ) de 2016



normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial ni de los instrumentos que lo desarrollen y complementen. La interpretación que realice la autoridad de planeación, en tanto se utilice para la expedición de licencias urbanísticas, tiene carácter vinculante y será de obligatorio cumplimiento, con el fin de darle seguridad a dicho trámite.

**Parágrafo 2°.** - De todas maneras, para la interpretación jurídica deberá realizarse con lo reglado en el código civil colombiano, de conformidad a los artículos 25° al 32°.

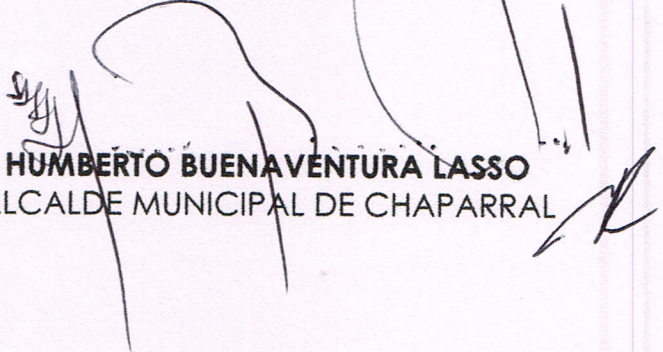
**Artículo 21°.- De las Licencias de reconocimiento:** Solo procede la expedición de una licencia de reconocimiento cuando la edificación haya sido terminada como mínimo cinco (5) años antes de la solicitud de reconocimiento, de conformidad al Artículo 2.2.6.4.2.6 del decreto 1077 de 2015, La expedición de este tipo de licencia causará los mismos gravámenes existentes para la licencia de construcción y tendrá los mismos efectos legales de una licencia de construcción

**Artículo 22°.- Autorización.** Autorícese a la Secretaria de Planeación para que actualice y adopte toda la cartografía referida al suelo urbano de conformidad al nuevo perímetro establecido en el Decreto 0111 del 23 de febrero de 2015.

**Artículo 23°.- Derogatorias.** El presente acto administrativo deroga las normas que le sean contrarias.

**Artículo 24°.- Vigencia.** El presente Decreto entrará en vigencia a partir de su sanción y publicación. Numérese y archívese en el lugar que le corresponda.

**PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

  
**HUMBERTO BUENAVENTURA LASSO**  
ALCALDE MUNICIPAL DE CHAPARRAL

Página 15 de 15