



DEPARTAMENTO DEL TOLIMA
MUNICIPIO DE CHAPARRAL
CONCEJO MUNICIPAL
Nit 809.005.964-2

ACUERDO No. 000013

(15 JUL 2010)

“Por el cual se adopta el presente acuerdo como instrumento que desarrolla y complementa los acuerdos No. 027 de 1997 y 013 de 2001 y se dictan otras disposiciones”

EL CONCEJO MUNICIPAL DE CHAPARRAL

En uso de sus atribuciones constitucionales y legales, en especial las conferidas por el artículo 313 numerales 2, 7 y 10 de la Constitución Política de Colombia. El Artículos 41 de la Ley 152 de 1994, la Ley 388 de 1997, Ley 902 de 2004, el Decreto 4002 de 2004 y el Acuerdo 013 de 2001, “Por medio del cual se adopta el plan básico de ordenamiento territorial y se dictan otras disposiciones”

A C U E R D A

Capítulo 1

Adopción, definiciones y aspectos generales

Artículo 1º.- Adóptese el presente Acuerdo como un instrumento que desarrolla y complementa los Acuerdos Nº 027 de 1997, y No. 013 de 2001, **“Por Medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Chaparral y se dictan otras Disposiciones.”**

Artículo 2º.- **Modificación excepcional.** Modifícase de forma excepcional las normas generales de los Acuerdos No. 027 de 1997 y No. 013 de 2001, referidas al tratamiento de consolidación.

Artículo 3º.- **Defínase.** Para efectos de la interpretación del presente Acuerdo precítese los términos de “Norma urbanística general”.

- 1) Artículo 6º. Decreto No. 4002 de 2004, modificación excepcional de normas urbanísticas. De conformidad con lo establecido en el artículo 15 de la Ley 388 de 1997, adicionado por el artículo 1º de la Ley 902 de 2004, la modificación excepcional de alguna o algunas de las normas urbanísticas de carácter estructural o general del Plan de Ordenamiento Territorial, que tengan por objeto

“Por un Concejo Moderno al Servicio de la Comunidad”
Carrera 9 calle 9 esquina, Telefax No. 2 460 362, Chaparral Tolima
concejochaparral@yahoo.es





50

DEPARTAMENTO DEL TOLIMA
MUNICIPIO DE CHAPARRAL
CONCEJO MUNICIPAL
Nit 809.005.964-2

000013

asegurar la consecución de los objetivos y estrategias territoriales de largo y mediano plazo definidas en los componentes General y Urbano del Plan de Ordenamiento Territorial, podrá emprenderse en cualquier momento, a iniciativa del Alcalde municipal, siempre y cuando se demuestren y soporten técnicamente los motivos que dan lugar a su modificación.

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

- 2) Norma Urbanística¹. Las normas urbanísticas regulan el uso, la ocupación y el aprovechamiento del suelo y definen la naturaleza y las consecuencias de las actuaciones urbanísticas indispensables para la administración de estos procesos.
- 3) 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.

En consecuencia, además de las regulaciones que por su propia naturaleza quedan contenidas en esta definición, hacen parte de las normas urbanísticas las siguientes:

- a) Las especificaciones de aislamientos, Volumetrías y alturas para los procesos de edificación.
- b) La determinación de las zonas de renovación, conjuntamente con la definición de prioridades, procedimientos y programas de intervención.
- c) La adopción de programas, proyectos y macroproyectos urbanos no





DEPARTAMENTO DEL TOLIMA
MUNICIPIO DE CHAPARRAL
CONCEJO MUNICIPAL
 Nit 809.005.964-2

0000 13

considerados en el componente general del plan.

- d) Las características de la red vial secundaria, la localización y la correspondiente afectación de terrenos para equipamientos colectivos de interés público o social escala zonal o local, lo mismo que la delimitación de espacios libres y zonas verdes de dicha escala.
 - e) Las especificaciones de las redes secundarias de abastecimiento de los servicios públicos domiciliarios.
 - f) Las especificaciones de las cesiones urbanísticas gratuitas, así como los parámetros y directrices para que sus propietarios compensen en dinero o en terrenos, si fuere del caso.
 - g) El señalamiento de las excepciones a estas normas para operaciones como macroproyectos o actuaciones urbanísticas en áreas con tratamientos de conservación, renovación o mejoramiento integral para las cuales se contemplen normas específicas a adoptar y concertar, en su oportunidad, con los propietarios y comunidades interesadas, estableciendo los parámetros, procedimientos y requisitos que deben cumplirse en tales casos excepcionales.
- 4) Otros instrumentos de planeamiento urbanístico. Corresponde a todos los actos administrativos expedidos por la Administración Municipal y en especial por la Secretaria de Planeación, Infraestructura y Desarrollo del Municipio, referidas al desarrollo urbano o al Ordenamiento Territorial.
 - 5) Las demás previstas en el presente Acuerdo o aquellas que consideren convenientes la Administración Municipal.

Parágrafo.- Además del presente Acuerdo, son instrumentos de planeamiento los programas de ejecución, los planes parciales, las normas urbanísticas y en general las disposiciones contenidas en Decretos, Resoluciones y cualquier otro tipo de acto administrativo, que se adopten en desarrollo de las provisiones contenidas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

“Por un Concejo Moderno al Servicio de la Comunidad”
 Carfera 9 calle 9 esquina, Telefax No. 2 460 362, Chaparral Tolima
 concejochaparral@yahoo.es





**DEPARTAMENTO DEL TOLIMA
MUNICIPIO DE CHAPARRAL
CONCEJO MUNICIPAL
Nit 809.005.964-2**

0000 13

Capítulo 2

Actos Administrativos o Instrumentos que Desarrollan el Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

Artículo 4º.- Actos Administrativos. Determínese el procedimiento para la Expedición de Actos Administrativos o Instrumentos que Desarrollan el Plan Básico de Ordenamiento Territorial. Todo acto Administrativo (Acuerdo, Decreto, Resolución) con incidencia en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Chaparral para que pueda ser tramitado y adoptado por la Administración Municipal en cualquiera de sus órdenes, deberá cumplir los siguientes requisitos o procedimientos para su aprobación:

- 1) Cumplir con los principios de la Ley 388 de 1997.
 - a. La función social y ecológica de la propiedad.
 - b. La Prevalencia del interés general sobre el particular.
 - c. La distribución equitativa de las cargas y beneficios
- 2) Correspondencia del trámite de acuerdo al nivel o jerarquía de competencia
- 3) Concertación entre los intereses sociales, económicos y urbanísticos, mediante la participación de los pobladores y sus organizaciones.
- 4) Coordinación, y organización del acto Administrativo para el favorecimiento de la gestión del Municipio con la política urbana nacional, así como con los esfuerzos y recursos de las entidades encargadas del desarrollo de la iniciativa.
- 5) Correspondencia con las Leyes y Decretos Nacionales, en temas de Ordenamiento Territorial.
- 6) Haber surtido las instancias de concertación, socialización y con los postulados del Sistema Institucional de Planeación.

Parágrafo 1º. En los Instrumentos o Actos Administrativos, se deberá especificar claramente en la Exposición de Motivos, considerando Decreta y resuelve, que el Acto Administrativo desarrolla e implementa el Plan de Ordenamiento Territorial





53

**DEPARTAMENTO DEL TOLIMA
MUNICIPIO DE CHAPARRAL
CONCEJO MUNICIPAL
Nit 809.005.964-2**

0000 13

Parágrafo 2º. Copia del Acto Administrativo, se anexara a los archivos del Expediente Municipal.

Capitulo 3

Definición de tratamientos y Clasificación del Suelo urbano conforme a los tratamientos urbanísticos

Artículo 5º.- Tratamientos urbanísticos. Son todas aquellas actuaciones encaminadas a orientar diferencialmente la forma de intervenir el territorio, con miras a lograr los objetivos globales de desarrollo definidos para el suelo urbano y de expansión del municipio sobre un sector específico y con base en las características de cada zona y su relación con el modelo de desarrollo territorial. Se ejercen sobre el suelo urbano a fin de conservar, consolidar, mejorar y garantizar la actividad urbana y los atributos que inciden en ella con criterios de sostenibilidad ambiental, competitividad y equilibrio.

Artículo 6º.- Clasificación del suelo urbano conforme a los tratamientos urbanísticos. Se establece la siguiente clasificación del suelo urbano del Municipio de Chaparral, de conformidad a lo definido en el artículo anterior:

- a. Tratamiento de desarrollo;
- b. Tratamiento de Consolidación:
 - 1) Tratamiento de Consolidación de reordenamiento físico y
 - 2) Tratamiento de Consolidación de Reordenamiento especial
- c. Tratamiento de Mejoramiento Integral y de
- d. Tratamiento de Conservación

Capitulo 4

Áreas y Localización

Artículo 7º.- Áreas y Localización de las zonas de tratamiento de Consolidación. Corresponde este tratamiento al área urbana del Municipio, localizada de conformidad a

“Por un Concejo Moderno al Servicio de la Comunidad”
Carrera 9 calle 9 esquina, Telefax No. 2 460 362, Chaparral Tolima
concejochaparral@yahoo.es





DEPARTAMENTO DEL TOLIMA
MUNICIPIO DE CHAPARRAL
CONCEJO MUNICIPAL
 Nit 809.005.964-2

000013

la siguiente delimitación georreferenciada y cuya materialización se especializa en el plano componente Urbano, UNICO; de la siguiente manera:

- a) **Linderos Zona de Consolidación (SCN-01).** Sector normativo uno (1), con un área de 60,50 has. Georreferenciada de la siguiente manera:

Punto (1) Uno. Partiendo del Punto uno (1) localizado en la intersección de la zona de protección del caño de la zapera en línea quebrada hasta la intersección de la calle 1ª con la zona de protección de la quebrada el medio se localiza el punto dos (2). **Punto (2) Dos.** Partiendo del punto dos (2) en línea quebrada por la zona de protección de la quebrada del Medio en sentido nor oriental hasta la intersección con la calle 9ª se localiza el punto tres (3). **Punto tres (3).** Partiendo del punto tres (3) en línea quebrada por la ronda de la quebrada la pioja sentido nor oriental proyección con la carrera 4ª encontramos el punto cuatro (4). **Punto cuatro (4)** Partiendo del punto cuatro (4) sentido sur por la carrera 4ª hasta la intersección con la avenida Simon Bolívar encontramos el punto cinco (5). **Punto cinco (5).** Partiendo del punto cinco (5) por la avenida Simon Bolivar sentido occidental hasta la intersección con la carrera 6ª encontramos el punto seis (6). **Punto seis (6).** Partiendo del punto seis (6) intersección avenida Simon Bolivar en sentido sur occidental por la carrera 6ª encontramos el punto siete. **Punto siete (7).** Partiendo desde este punto sentido sur hasta la zona de protección de la manija de la quebrada la zapera encontramos el punto ocho (8). **Punto ocho (8).** Partiendo de este punto sentido sur oriental por el borde de la ronda hídrica de la manija de la quebrada la zapera hasta la intersección con la calle 9ª y proyección con la carrera 3ª, encontramos el punto nueve (9). **Punto nueve (9).** Partiendo de este punto sentido occidental por el borde de la zona de protección de la quebrada la zapera encontramos nuevamente el punto uno (1).

- b) **Zona de Consolidación SN-02,** (Sector Normativo Dos) con un área de (6,67) ha. Georreferenciada de la siguiente manera:

Punto Uno (1).- Partiendo del punto uno (1) sentido norte en línea recta por la calle primera hasta encontrar el punto dos (2). **Punto Dos (2).**- Partiendo del punto dos (2) línea quebrada sentido occidente – oriente, por el límite de la zona de protección de la quebrada el batallón hasta encontrar el punto tres (3). **Punto Tres (3).**- Partiendo del punto tres (3) en línea quebrada por el borde del límite de la zona de protección de la quebrada del medio hasta encontrar el punto cuatro (4). **Punto Cuatro (4).**- Partiendo del punto cuatro (4) en línea quebrada sentido oriente – occidente por el límite de la zona de protección de la quebrada del medio hasta encontrar el punto uno (1).

“Por un Concejo Moderno al Servicio de la Comunidad”
 Carrera 9 calle 9 esquina, Telefax No. 2 460 362, Chaparral Tolima
 concejochaparral@yahoo.es



Coordenadas Sectores Normativos (SNC -01 Y SNC -02)

Sector SNC-01			Sector SNC-02		
Punto	Coordenadas		Punto	Coordenadas	
	N	E		N	E
1	902823,04	843715,14	1	903369,29	843468,09
2	903136,01	843385,74	2	903611,34	843399,89
3	903639,67	843822,45	3	903357,45	843789,46
4	903705,43	844608,96	4	903404,22	843697,37
5	903378,66	844422,23	Area	6,67 has	
6	903639,67	843822,45	Sector SNC-01 Actividad Central		
7	903801,02	845302,59	1	903607,2	843986,28
8	903429,89	845339,59	2	903368,94	844274,14
9	903399,79	845082,02	3	903102,07	844034,2
Area	60,50 has		4	903348,07	843760,46
			Area	13,12 has	

c) **Zona de Consolidación (SN-Actividad Central).** (Sector Normativo Actividad Central) con un área de (13,12) ha. Georreferenciada de la siguiente manera:

Zona de Actividad Central. Punto Uno (1). Partiendo de este punto, intersección calle 10° carrera 10°, en sentido sur oriental en línea recta por la calle 10°, hasta la intersección con la carrera 6ª encontramos el punto dos (2). **Punto dos (2).** Partiendo de este punto intersección Avenida Simon Bolivar, calle 10° y carrera 6ª, sentido sur occidental en línea recta por la carrera 6ª hasta la intersección con la calle 6ª, se localiza el punto tres (3). **Punto tres (3).** Partiendo de este punto sentido nor occidental en línea recta por la calle 6ª hasta la intersección con la carrera 10ª se localiza el punto cuatro (4). **Punto Cuatro (4).** Partiendo de este punto sentido nor oriental en línea recta por la carrera 10° hasta encontrar la calle 10° se localiza nuevamente el punto uno (1).

d) **Linderos Zona de Consolidación (SCN-03).** (Sector Normativo tres) con un área de (26,292) ha. Georreferenciada de la siguiente manera:

Punto Uno (1). Partiendo del punto uno (1) Avenida Simon Bolívar intersección con la carrera 5ª Este, hacia el occidente, hasta la carrera 1ª encontramos el punto dos (2). **Punto dos (2).** Partiendo de este punto intersección carrera 1ª con la avenida Simon Bolívar, en línea recta por esta avenida hasta la intersección con la carrera 4ª identificamos el punto tres (3), **Punto tres (3).** Partiendo del punto tres (3) sentido nor oriental por la carrera 4ª hasta el punto de intersección con la ronda hídrica de la quebrada la pioja, encontramos el punto cuatro (4). **Punto Cuatro (4).** Partiendo de este punto hacia el oriente por el borde de la ronda hídrica hasta la intersección con la carrera 8ª Este, se localiza el punto cinco (5). **Punto Cinco (5).** Desde este punto sentido sur línea recta por la carrera 8ª, hasta la intersección con la Avenida Simon Bolívar, se localiza nuevamente el punto uno (1).

e) **Linderos Zona de Consolidación (SCN-04).** (Sector Normativo cuatro) con un área de (12,534) ha. Georreferenciada de la siguiente manera:

Punto Uno (1). Partiendo del punto uno (1) Intersección Avenida Simon Bolívar con la carrera 5ª Este en línea recta por esta carrera sentido sur se localiza el punto dos (2). **Punto dos (2).** Partiendo de este punto sentido oeste por el borde de la zona de protección hasta la intersección con la carrera 6ª, se localiza el punto tres (3). **Punto Tres (3).** Partiendo de este punto por la Carrera 6ª, sentido norte se localizan los punto cuatro (4) y cinco (5). **Punto Cinco (5).** Partiendo de este punto en sentido Este línea recta por la Avenida Simon Bolivar, se localiza nuevamente el punto uno (1).

Sector SNC-03			Sector SNC-04		
Punto	Coordenadas		Punto	Coordenadas	
	N	E		N	E
1	903399,79	845082,01	1	903399,79	845082,01
2	903357,33	844761,69	2	903225,93	845123,43
3	903378,66	844422,23	3	903308,25	844259,96
4	903705,43	844608,96	4	903340,84	844250,16
5	903801,02	845302,59	5	903368,94	844274,14
6	903429,89	845339,59			
Area	26,292 has		Area	12,534 has	



**DEPARTAMENTO DEL TOLIMA
MUNICIPIO DE CHAPARRAL
CONCEJO MUNICIPAL
Nit 809.005.964-2**

Capitulo 5

000013

Aptitud del Suelo para el Área de Tratamiento de Consolidación

Artículo 8º.- Aptitud para el uso urbano en el área de Tratamiento de Consolidación. Con base a los criterios geológicos, geomorfológicos, características geotécnicas y condiciones de amenazas geológicas e hidrológicas, la zona donde se localiza el área de tratamiento es zona estable

Artículo 9º.- Definición de Zona Estable (ZE). Corresponde al área plana ligeramente ondulada que constituye la planicie de Chaparral y sobre la cual está construido el casco urbano. No presenta problemas de inestabilidad y es apropiada para la construcción de planes de vivienda masivos. Sin embargo, para las construcciones mayores de dos pisos se deben determinar las características geomecánicas del suelo, dado que la principal amenaza para la población son los sismos.

Parágrafo.- La Administración Municipal en el Corto plazo deberá iniciar los estudios de microzonificación en el casco Urbano del Municipio de Chaparral, información determinante para la ocupación del suelo. El Decreto 2809 del 29 de diciembre del 2000 indica que los estudios de microzonificación deben cumplir con el alcance dado en la NSR-98 o el código vigente (NSR-10), y que cuando en la realización del estudio de microzonificación se empleen fondos de entidades públicas, el estudio de microzonificación debe ser aprobado por la Comisión Asesora Permanente del Régimen de Construcciones Sismo Resistentes previamente a la expedición de la reglamentación correspondiente por parte del Municipio. Igualmente como complemento se deberán realizar los estudios de amenaza y riesgo.

Artículo 10º.- Normas de sismo resistencia para la edificabilidad.- Adóptese para el Municipio de Chaparral el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10, aprobado mediante Decreto Nacional No. 926 de Marzo de 2010.

Parágrafo 1.- A partir de la vigencia del presente Acuerdo toda construcción que se quiera adelantar en el Municipio de Chaparral deberá cumplir con el Código Colombiano de Resistencia NSR-10 de 2010.

Parágrafo 2.- Para proyectos o construcciones superiores a dos (2) pisos, se deberán soportar técnicamente con la presentación de los estudios de suelos y los

“Por un Concejo Moderno al Servicio de la Comunidad”
Carrera 9 calle 9 esquina, Telefax No. 2 460 362, Chaparral Tolima
concejochaparral@yahoo.es





DEPARTAMENTO DEL TOLIMA
MUNICIPIO DE CHAPARRAL
CONCEJO MUNICIPAL
Nit 809.005.964-2

0000 13

correspondientes cálculos estructurales de conformidad al código de resistencia vigente NSR-10 de 2010 o aquellas normas que la modifican o complementan.

Parágrafo 3.- De ser necesario ante la falta de personal calificado para la revisión de los correspondientes estudios geotécnicos y estructurales en el Municipio de Chaparral, estos podrán ser adelantados por un profesional que cumpla con los requisitos establecidos en el Capítulo III, Título VI de la Ley 400/97 o aquella norma que la subrogue. Dicha actividad podrá ser adelantada previa inscripción, registro y presentación de los soportes que lo acrediten para realizar dicha labor. Para el trámite de la revisión de un proyecto se realizará por medio de un memorial dirigido a la Secretaria de Planeación, Infraestructura y Desarrollo, indicará el alcance de la revisión efectuada, el cumplimiento de las normas de la Ley 400 de 1997 y sus decretos reglamentarios. Sus honorarios serán cancelados directamente por la persona que solicita la Licencia de acuerdo a las expensas establecidas por el Municipio o las mismas establecidas en una Curaduría Urbana.

Capítulo 6

Tratamiento de Consolidación Objetivos, Definición

Artículo 11º.- Objetivo. Orientar las normas de edificabilidad de este tratamiento con el fin de consolidar los valores urbanísticos, ambientales o paisajísticos que presentan; y a corregir las deficiencias normativas que afectan su funcionamiento y desarrollo.

Artículo 12º.- Tratamiento de consolidación. Definición.- Este tratamiento define las condiciones de construcción y urbanismo aplicables a sectores que han sido desarrollados, garantizando coherencia entre la intensidad del suelo y el sistema de espacio público existente o planeado. Con la aplicación de este tratamiento se pretende fortalecer, mantener y ordenar su desarrollo urbanístico de conformidad con las tendencias del sector. Dentro de esta clasificación del suelo urbano se determinan las siguientes áreas:

- 1) Áreas de Intervención por reordenamiento físico.
- 2) Áreas de Intervención por Reordenamiento especial.

Artículo 13º.- Áreas de Intervención por reordenamiento físico. (Modifíquese el texto del artículo 145 del Acuerdo 013 de 2001). Corresponden a áreas desarrolladas

“Por un Concejo Moderno al Servicio de la Comunidad”
Carrera 9 calle 9 esquina, Telefax No. 2 460 362, Chaparral Tolima
concejochaparral@yahoo.es





DEPARTAMENTO DEL TOLIMA
MUNICIPIO DE CHAPARRAL
CONCEJO MUNICIPAL
Nit 809.005.964-2

000013

de origen legal o ilegal, que debido a las diversas dinámicas urbanas se encuentran deterioradas, en proceso de deterioro o con deficiencias desde el punto de vista de dotación urbanística. Estas deficiencias son de orden diverso, tal como prestación de servicios públicos, infraestructura vial, espacios libres, equipamientos y estructura física de los inmuebles, derivando también en deficiencias de orden social y situaciones conflictivas, siendo estas últimas apalancadas y respaldadas mediante intervenciones físicas, tales como: Renovación, Redensificación, Rehabilitación y Reubicación.

- a. **Renovación:** Este tipo de intervención se aplica a las zonas o sectores al interior del tratamiento de consolidación que por su avanzado estado de deterioro físico, social y ambiental, se ha desmejorado la calidad de vida de sus habitantes, requiriendo por tanto modificaciones substanciales, tanto al uso de la tierra como de las construcciones, procurando el aprovechamiento adecuado de la infraestructura de los servicios públicos establecida.
- b. **Redensificación:** Este tipo de intervención se aplica a las zonas o sectores al interior del tratamiento de consolidación que por su trazado urbano claramente definido, edad de su tejido predial y sus construcciones; al igual que por su disponibilidad de servicios públicos, requiere del mejoramiento de su calidad urbanística y arquitectónica. Estando en capacidad de aumentar su densidad, variando su volumetría y perfil urbano sin perjuicio, de las normas reglamentadas para el sector y sin alterar substancialmente sus características ambientales, procurando siempre producir espacio público proporcionado al número de habitantes.
- c. **Rehabilitación:** Este tipo de intervención se aplica a las zonas o sectores al interior del tratamiento de consolidación que por la edad de su trazado urbanístico y el desgaste natural sufrido por el uso de la infraestructura matriz de servicios públicos, requieren de la actuación administrativa; tendiente a ejecutar planes, programas y proyectos que mejoren sus condiciones técnicas, ampliando su capacidad de distribución y accesibilidad de la población. Las áreas de Rehabilitación incluyen predios en zona de riesgo que no requieren ser reubicados.
- d. **Reubicación:** Se aplica a las áreas consolidadas de origen legal o ilegal, con alto grado de vulnerabilidad, ya que por estar ubicadas en zonas de amenaza natural, ponen en riesgo potencial a la población, requiriendo por ello el planteamiento por parte de la administración de planes, programas y proyectos





**DEPARTAMENTO DEL TOLIMA
MUNICIPIO DE CHAPARRAL
CONCEJO MUNICIPAL
Nit 809.005.964-2**

000013

de reubicación de sus moradores en sitios dentro del perímetro urbano, con aptitud urbanística favorable, donde alcancen niveles dignos de habitabilidad. Los procesos de reubicación, deben estar precedidos del respectivo estudio técnico

Parágrafo 1º Las áreas consolidadas de origen legal o ilegal que por sus condiciones favorables ofrezcan la posibilidad de rehabilitarlo, serán objeto acciones tendientes al mejoramiento de las condiciones urbanísticas y la capacidad instalada de los servicios públicos domiciliarios, procurando en caso de ser necesario, mitigar al máximo el riesgo con las obras civiles, cuyo resultado final será la disminución en el número de familias a reubicar y la legalización del mismo.

Parágrafo 2º Las áreas que hayan sido objeto de procesos de reubicación se les asignará un uso específico de protección y recreación pasiva; procediendo inmediatamente a la demolición de las edificaciones, dando paso a las acciones que garanticen la permanencia del uso asignado, de tal forma que los nuevos casos de invasión, si se llegaran a presentar, no serán atendidos con programas de reubicación sino con rigurosa aplicación de la ley referente a restitución del espacio público y demás normas concordantes.

Parágrafo 3º Eventualmente, según requerimientos del área de actuación se podrán aplicar combinadamente dos o más estrategias de intervención.

Artículo 14º Áreas de Intervención por ordenamiento especial. (Modifíquese el texto del artículo 146 del Acuerdo 013 de 2001), corresponden a las áreas localizadas al interior del tratamiento de Consolidación, que por su relevancia y/o carácter particular requieren un tratamiento especializado para mantener o potenciar sus condiciones urbanísticas especiales de orden histórico, cultural y ambiental. En la clasificación del suelo urbano en el tratamiento de consolidación se determina la siguiente área:

- a) **Área de Actividad Central:** Por su condición particular se considera área de ordenamiento especial. Está comprendida por la zona del centro tradicional de la ciudad, que conserva los mayores valores históricos, culturales, urbanísticos y arquitectónicos, así: área comprendida entre las calles 6 y 10 carreras 6 y 10

“Por un Concejo Moderno al Servicio de la Comunidad”
Carrera 9 calle 9 esquina, Telefax No. 2 460 362, Chaparral Tolima
concejochaparral@yahoo.es





**DEPARTAMENTO DEL TOLIMA
MUNICIPIO DE CHAPARRAL
CONCEJO MUNICIPAL
Nit 809.005.964-2**

Capitulo 7

0000 13

Usos del Suelo

Artículo 15° Usos del Suelo.- Definición.- Es la destinación asignada al suelo, de conformidad con las actividades que se puedan desarrollar.

Artículo 16° Usos Urbanos.- Son aquellos que para su desarrollo requieren de una infraestructura urbana, lograda a través de procesos idóneos de urbanización y de construcción, que le sirven de soporte físico.

Artículo 17° Condiciones generales para la asignación de usos urbanos. La asignación de usos al suelo urbano, debe ajustarse a las siguientes condiciones generales:

1. Sólo se adquiere el derecho a desarrollar un uso permitido una vez cumplidas integralmente las obligaciones normativas generales y específicas, y previa obtención de la correspondiente licencia.
2. Intensidad de los usos: Definida por el carácter principal, complementario, restringido, y las condiciones específicas que le otorga la norma reglamentaria de cada sector.
3. Escala o cobertura del uso: estos se graduarán en tres (3) escalas: urbana, zonal y local. En algunas ocasiones, para la asignación de usos, se debe contemplar la escala regional, en los casos en que la ciudad actúa como centro articulador de la región.

Parágrafo. Los usos que no se encuentren asignados en cada sector, están prohibidos, con excepción del desarrollo de nuevos usos dotacionales, los cuales deberán acogerse, para su implantación, a las disposiciones señaladas en el presente capítulo, cumpliendo los requisitos señalados en el artículo 20 del presente acuerdo, "Clasificación general de usos del suelo".

Artículo 18° Sistema de clasificación de los usos urbanos específicos. Los usos urbanos específicos se clasifican, para efectos de su asignación y reglamentación en cada sector normativo, según su interrelación dentro de cada una de las diferentes áreas de actividad de conformidad con el modelo de ordenamiento, en las siguientes categorías:

"Por un Concejo Moderno al Servicio de la Comunidad"
Carrera 9 calle 9 esquina, Telefax No. 2 460 362, Chaparral Tolima
concejochaparral@yahoo.es





DEPARTAMENTO DEL TOLIMA
MUNICIPIO DE CHAPARRAL
CONCEJO MUNICIPAL
Nit 809.005.964-2

000013

1. Uso principal: Es el uso predominante que determina el destino urbanístico de una zona de las Áreas de Actividad, y en consecuencia se permite en la totalidad del área, zona o sector objeto de reglamentación.

2. Uso complementario: Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal y se permite en los lugares que señale la norma específica.

3. Uso restringido: Es aquel que no es requerido para el funcionamiento del uso principal, pero que bajo determinadas condiciones normativas señaladas en la norma general y en la ficha del sector normativo, puede permitirse. Su posible asignación se acogerá mediante plan de implantación o plan de regulación y manejo.

Parágrafo 1. Cuando a un uso se le señale la obligación de acogerse a Planes de Implantación, o Planes de Regularización y Manejo, y estos se pretendan localizar en zonas en las que se exija Plan Parcial, prevalece siempre el Plan Parcial.

Parágrafo 2. Las fichas normativas precisan la intensidad de los usos específicos permitidos, los limitan o prohíben, atendiendo a las condiciones particulares de cada sector normativo.

Artículo 19° Asignación de usos. Asígnese los siguientes usos para el área que se reglamenta en el presente Acuerdo:

- A. Residencial
- B. Comercial
- C. Dotacionales

Artículo 20°.- Clasificación general de usos. Los usos para la zona de consolidación el cual se reglamenta en el presente Acuerdo, se clasifican de la siguiente manera:



Tipo de Uso	Actividad	Uso	Definición
Residencial	Secundario	Principal	Área cuyo uso principal es la residencia, pudiendo localizarse actividades de sectores de comercio y servicios, localizados sobre centros, ejes o corredores y preferiblemente en espacios arquitectónicamente diseñados para tal fin.
Comercial	Grupo II	Complementario	Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal y se permite en los lugares que señale la norma específica.
	Grupo III	Restringido	Es aquel que no es requerido para el funcionamiento del uso principal, pero que bajo determinadas condiciones normativas señaladas para el sector normativo, puede permitirse. Su posible asignación se acogerá mediante plan de implantación o plan de regulación.
Dotacionales	Equipamientos Asistenciales	Permitida	Son aquellos usos destinados a prestar los diferentes servicios requeridos como soporte de las actividades de la población. Según el tipo de servicio que prestan pueden ser: asistenciales, educativos, administrativos, culturales, recreativos, de seguridad, de culto, de abastecimiento.

Artículo 21º Asignación de usos de acuerdo a su localización. Los usos se clasifican según lo establecido en los siguientes cuadros:

TABLA PARA USO RESIDENCIAL (SECUNDARIO) CON COMERCIO DE BAJO IMPACTO					
Tipo de Grupo	Actividad Comercial	Localización	Condiciones	Horarios de Funcionamiento	
Grupo II	Local comercial para ventas al detal	Viveres	SNC-01/02/04	Uno (1)	7 a.m. a 10 p.m.
		Licores			9 a.m. a 10 p.m.
		Abarrotes			8 a.m. a 10 p.m.
		Cigarrerías			
		Salsamentarias			
		Supertiendas			
	Restaurantes	7 a.m. a 10 p.m.			
	Local comercial con artículos Manufacturados	Telas	SNC-01	Uno (1)	8 a.m. a 9 p.m.
		Confecciones			
		Cuero y Calzado			
		Musicales			
		Ópticas			
		Librerías			
		Fotografía			
Galerías					
Joyería y Platería	SNC-04	Dos (2)	8 a.m. a 9 p.m.		
Ferreterías y salas de exhibición					
Electrodomésticos, muebles y artículos para el hogar	SNC-01	Uno (1)			

000013

TABLA PARA USO RESIDENCIAL (SECUNDARIO) CON COMERCIO DE BAJO IMPACTO						
Tipo de Grupo	Actividad Comercial	Localización	Condiciones	Horarios de Funcionamiento		
Grupo II	Centros Administrativos, Dependencias oficiales, oficinas de Profesionales, consultorios y estudios especializados multimedia	SNC-01	Dos (2)	8 a.m. a 6 p.m.		
	Venta de Servicios		Agenda de viajes		Uno (1) Dos (2)	
			Agenda de Seguros			
			Centro de Capacitación			
			Litografías y Tipografías			
	Actividad Financiera		Sucursales y agencias bancarias		SNC-01-Actividad Central	No sometido a horario de funcionamiento
	Juegos pasatiempos de entretenimiento		Juegos electrónicos			
			Salones de eventos			
			Clubes sociales			
	Actividad Hotelera		Hospedajes		SNC-01/02/03/04	Dos (2)
Apartahoteles						
Hoteles						
Parqueaderos en edificaciones especializadas o en lotes	Supermercados en edificaciones especializadas	SNC-01	Dos (2)	8 a.m. a 1 a.m.		
Salas de Cine	SNC-01/03					
Centros Comerciales	SNC-03/04	Dos (2) Tres (3)			8 a.m. a 12:00	

Parágrafo 1. Para el manejo de los usos en cada sector normativo la Secretaria de Planeación Infraestructura y Desarrollo Municipal, podrá efectuar las sub - clasificaciones y precisiones reglamentarias, de orden complementario que sean necesarias, y efectuar revisiones periódicas, e incorporar nuevos usos, siguiendo los principios establecidos en el PBOT.

TABLA PARA USO RESIDENCIAL (SECUNDARIO) CON COMERCIO PESADO					
Tipo de Grupo	Actividad Comercial	Localización	Condición	Horario de Funcionamiento	
Grupo III	Comercio Personal	SNC-03/04	Uno (1) Dos (2) y Tres (3)	9 a.m. a 10 p.m.	
				Fuentes de Soda	No sometido a Horario
				Estanco y/o Ventanilla	Sometido a Horario Especial
				Discotecas	Cuatro (4)
				Canchas de Tejo	
				Billares	
				Bares y/o Cantinas	
	Moteles	Cuatro (4)	No sometido a Horario		
	Casas de Lenocinio		2 p.m. a 10 p.m.		
	Concesionarios		SNC-03/04	Uno (1) Dos (2) y Tres (3)	8 a.m. a 6 p.m.
	Servicio Automotriz				
	Servitecas/CDA				
	Lavado y Cambio de Aceites				
	Estaciones de Servicios	No sometido a Horario			
Venta de repuestos	8 a.m. a 6 p.m.				
Venta de Maquinaria Pesada	5 a.m. a 12 M				
Parqueaderos Vehiculos pesados					



DEPARTAMENTO DEL TOLIMA
MUNICIPIO DE CHAPARRAL
CONCEJO MUNICIPAL
Nit 809.005.964-2

000013

Parágrafo 2º.- Los Moteles y Casas de Lenocinio, funerarias y salas de velación deben ser reubicadas en un sitio según la normatividad vigente y lo reglado en el presente Acuerdo.

Parágrafo 3º.- Los establecimientos destinados al expendio y/o consumo del licor no podrán ubicarse a una distancia inferior a 200 mts medidos entre los puntos más próximos del posible establecimiento y Centros Asistenciales de Salud, Educativos y/o Culto.

Artículo 22º Usos Institucionales. (Modifíquese el texto del artículo 70 del Acuerdo 027 de 1997) Son aquellos usos destinados a prestar los diferentes servicios requeridos como soporte de las actividades de la población. Según el tipo de servicio que prestan pueden ser: asistenciales, educativos, administrativos, culturales, recreativos, de seguridad, de culto, de abastecimiento (mercados, matadero), de transporte (terminal aéreo, terrestre de pasajeros y carga).

Parágrafo.- Para el caso de los Centros asistenciales de salud, educativos o de culto, cuyo uso no corresponda al sector o zona normativa o sea incompatible con el uso del sector en el que se encuentren ubicados, estos continuarán funcionando para lo cual deberán presentar de forma individual un plan de manejo y regularización del establecimiento. Por lo anterior su presencia no limitará de ninguna manera los demás usos del sector que sean considerados como principales o compatibles.

Artículo 23º Usos Industriales. Los usos de industria son aquellos destinados a la transformación de materia prima o elaboración de productos. Para controlar su impacto por localización se identifican dos grupos:

Grupo I. En este grupo se clasifican aquellos usos industriales que por su bajo impacto ambiental y urbanístico, son compatibles con la vivienda y no requieren de la especialización de la edificación en que se localizan. Estos usos son: fábrica a menor escala de ponqués, dulces, empanadas, tamales, panadería, modistería, sastrería, cestería, cerámica, joyería, carpintería, procesadoras de agua.

Grupo II. En este grupo se clasifican aquellos usos industriales que por su alto impacto ambiental y urbanístico- son incompatibles con la vivienda y requieren de la especialización de la edificación en que se localizan. Estos usos son: Trilladoras, molinos, bodegas, depósitos de gas, ladrilleras y demás tipos de fábricas que correspondan con ésta definición.

“Por un Concejo Moderno al Servicio de la Comunidad”
Carrera 9 calle 9 esquina, Telefax No. 2 460 362, Chaparral Tolima
concejochaparral@yahoo.es





DEPARTAMENTO DEL TOLIMA
MUNICIPIO DE CHAPARRAL
CONCEJO MUNICIPAL
Nit 809.005.964-2

0000 13

Parágrafo 1.- El uso principal en los corredores viales definidos en el Acuerdo 013 de 2001 o en la presente normativa como USO EN CORREDORES VIALES, prevalece sobre el de las Zonas Industriales definidas según artículo 27 del mismo acuerdo.

Parágrafo 2.- Usos no permitidos. Los usos no contenidos en el presente Acuerdo, se consideran usos prohibidos.

Artículo 24º Conflictos de uso. En desarrollo del artículo 20 del Acuerdo 013 de 2001; para los establecimientos comerciales, pequeñas industrias que se localiza en áreas residenciales en zonas o áreas no permitidas y que por su dinámica resulten incómodos, debido a los efectos de deterioro ambiental, urbanístico y Arquitectónico causados por diversos factores como: La ocupación indebida del espacio público, no contar con las áreas necesarias para el desarrollo de las actividades, la inadecuada presentación de los espacios arquitectónicos que los contienen, la generación de ruido por encima de lo permitido, su extensión al espacio público y a las vecindades, la insuficiente capacidad de los servicios públicos e infraestructura y la contaminación ambiental por fuentes de emisión; y que venían funcionando con anterioridad a la expedición del Acuerdo 013 de 2001, se consideran a partir de la promulgación del presente Acuerdo como ESTABLECIMIENTOS EN TRANSICION Y AJUSTE NORMATIVO.

Artículo 25º. Establecimientos en transición y ajuste normativo.- Corresponde a todos los establecimientos comerciales de servicios e industriales, con actividad o en funcionamiento con fecha anterior a la expedición del Acuerdo N° 013 de 2001, y que de conformidad a lo reglado por dicho instrumento, su uso es prohibido, no siendo compatibles con la dinámica de la zona o el sector.

Artículo 26º Régimen de transición. A partir de la vigencia del presente Acuerdo, los establecimientos de que trata el artículo anterior considerados como uso incompatible, o prohibido en su sector, que a la fecha presentan algún grado de conflicto e incomodan, el entorno habitacional, la Administración Municipal a través de la Secretaria de Planeación, Infraestructura y Desarrollo del Municipio, procederá a la correspondiente notificación sobre la ilegalidad y pactará su reubicación la cual no será inferior al tiempo que falta para culminar la presente administración y un periodo constitucional más, pudiendo prorrogarse por un periodo más mediante solicitud expresa del interesado con tres (3) meses de antelación a la terminación del plazo para su reubicación.

“Por un Concejo Moderno al Servicio de la Comunidad”
 Carrera 9 calle 9 esquina, Telefax No. 2 460 362, Chaparral Tolima
 concejochaparral@yahoo.es





**DEPARTAMENTO DEL TOLIMA
MUNICIPIO DE CHAPARRAL
CONCEJO MUNICIPAL
Nit 809.005.964-2**

0000 13.

Parágrafo 1.- La disposición referida en el presente artículo es con alusión a los establecimientos que a la fecha de promulgación del presente Acuerdo, no contengan procesos sobre reubicación, ocupación indebida del espacio público, quejas o clamor de la ciudadanía por escándalos o utilización de escalas o nivel de Presión sonora por encima de las normales permitidas. Caso contrario a estos establecimientos solo podrán seguir en funcionamiento por lo que queda de la presente administración y una más, sin que medie ampliación o prórroga alguna.

Parágrafo 2.- Todos los establecimientos con actividad o funcionamiento en zonas o sectores no permitidos deberán acogerse al plan especial de manejo de funcionamiento, el cual se regula en el presente Acuerdo.

Artículo 27° Pérdida de la transitoriedad y ajuste normativo. A partir de la expedición del presente Acuerdo los propietarios, tenedores o poseedores de establecimientos de comercio, servicios e industriales, localizados en zonas o sectores no compatibles y prohibidos, no podrán ceder, transferir o realizar cualquier otro tipo de arreglo para la operación y funcionamiento de los establecimientos comerciales. Así mismo la realización de algún tipo de obra para el proceso de expansión o ampliación de la planta física del establecimiento, so pena al sellamiento definitivo del establecimiento.

Artículo 28° Plan especial de Manejo de funcionamiento. Para el manejo del funcionamiento y operación de los establecimientos de que trata el artículo precedente y mientras se produce su traslado o reubicación la administración Municipal establece las siguientes condiciones:

- a. Restitución del espacio público si es que lo viene ocupando de manera permanente o temporal.
- b. Contaminación sonora de conformidad a la presente escala:

Zona receptora	Escala o nivel de Presión sonora	
	Diurno	Nocturno
	9 am a 9 pm.	9 pm a 7 am.
Residencial	55	35
Comercial	60	50
Industrial	65	65
Centros asistenciales y Equipamientos de salud	35	35

“Por un Concejo Moderno al Servicio de la Comunidad”
Carrera 9 calle 9 esquina, Telefax No. 2 460 362, Chaparral Tolima
concejochaparral@yahoo.es





DEPARTAMENTO DEL TOLIMA
MUNICIPIO DE CHAPARRAL
CONCEJO MUNICIPAL
Nít 809.005.964-2

000013

- c. Recuperación y mantenimiento del espacio público con área de influencia al predio.
- d. Los establecimientos comerciales con venta y consumo de bebidas alcohólicas que se encuentren a una distancia menor a doscientos (200) mts de colegios o escuelas, podrán seguir funcionando mientras se produce su traslado o reubicación bajo las siguientes condiciones:
 - I. Cuando su proximidad es con los equipamientos educativos, esto establecimientos comerciales deberán condicionar su funcionamiento con el ingreso y salida de los estudiantes, de la siguiente manera: deberán iniciar labores una (1) horas después de haberse producido el ingreso de los estudiantes al centro educativo, así mismo deberán cerrar sus puertas mientras se produce la salida de los estudiantes a sus correspondientes hogares.
 - II. Todas aquellas que a su juicio la administración Municipal, a través de la **SPID**, determine en su momento mediante la expedición de resolución motivada, el cual hará parte integral de la presente normativa, y de Plan Básico de Ordenamiento Territorial, como un instrumento que lo desarrolla y complementa.
 - III. Para el caso de actividades que requieran el uso de aparatos o maquinaria que produzca contaminación auditiva, el establecimiento debe contar con los medios necesarios que le permitan su insonorización, para efectos de mitigar los impactos ambientales en el entorno.
 - IV. La publicidad del establecimiento debe acogerse a las normas que regulan la materia, en todos los casos evitando la proliferación de elementos que incidan en la agudización de la contaminación visual y deterioren el medio ambiente por su localización inadecuada o por diseños inapropiados que desfiguren la condición volumétrica de las edificaciones.
 - V. La actividad generada debe guardar siempre respeto por el entorno y sus moradores, así mismo la presentación física del establecimiento, por lo menos en su parte exterior debe ser respetuosa de los volúmenes arquitectónicos colindantes, procurando siempre hacer aportes al mejoramiento del espacio público.
 - VI. Los establecimientos destinados a procesos industriales con emisión de partículas contaminantes, deben contar con los medios técnicos necesarios que





DEPARTAMENTO DEL TOLIMA
MUNICIPIO DE CHAPARRAL
CONCEJO MUNICIPAL
Nit 809.005.964-2

0000 13.

- impidan su expulsión al aire, afectando el ambiente y la calidad de vida de los moradores del sector.
- VII. Los establecimientos destinados a actividades que utilicen aparatos o maquinaria con requerimientos de energía que impliquen aumento de carga en la red, deben disponer de las autorizaciones pertinentes, de tal manera que no se afecte la estabilidad de la energía en el sector.
- VIII. Para los centros asistenciales de salud, educativos o de culto, cuando por ser incompatibles con el sector en que se encuentren ubicados el Uso sea considerado como Establecido, su presencia no limitará usos que sean considerados como principales o compatibles con el sector según el plano de usos del PBOT.

Parágrafo 1.- La suspensión o terminación voluntaria de operación y funcionamiento del establecimiento comercial, industrial y servicio, deberá ser notificada mediante documento escrito, dirigido a la Secretaría de Hacienda y a la Secretaria de Planeación, Infraestructura y Desarrollo del Municipio, quienes inscribirán la novedad en el Expediente del establecimiento y podrán declarar si hubiere lugar, la terminación del proceso y el levantamiento de las medidas cautelares ordenadas dentro del proceso, así mismo librar los oficios correspondientes si es el caso.

Parágrafo 2.- La Administración Municipal a través de la Secretaria de Planeación, Infraestructura y Desarrollo, velará por el cumplimiento del presente Acuerdo y en especial a lo referido en este artículo. Con el incumplimiento de la presente normativa se procederá al sellamiento definitivo del establecimiento comercial, industrial y de servicios de conformidad a lo establecido en el artículo 104 de la Ley 388 de 1997, al código Departamental de Policía o la ordenanza 021 de 2003, expedida por la Asamblea del Departamento del Tolima.

Capitulo 8

Normas de edificabilidad para la Zona de tratamiento de Consolidación

Artículo 29° Normas de edificabilidad para la zona de tratamiento de consolidación. Establézcanse las siguientes normas generales de edificabilidad para la

“Por un Concejo Moderno al Servicio de la Comunidad”
Carrera 9 calle 9 esquina, Telefax No. 2 460 362, Chaparral Tolima
concejochaparral@yahoo.es





**DEPARTAMENTO DEL TOLIMA
MUNICIPIO DE CHAPARRAL
CONCEJO MUNICIPAL
Nit 809.005.964-2**

0000 1.3.

zona de tratamiento de consolidación, georreferenciada en el capítulo 4º del presente Acuerdo

Indices, frentes y áreas mínimas - (Tratamiento de Consolidación)			
Tipo de Edificación / Actividad	Frente Mínimo	Área Mínima	Altura Máxima (Pisos)
Vivienda Unifamiliar, comercio, oficinas, Equipamientos	3,5	60	2
Vivienda Bifamiliar, comercio, oficinas, Equipamientos	6	84	2
Vivienda Trifamiliar, comercio, oficinas, Equipamientos	7	105	3
Vivienda Multifamiliar, comercio, oficinas, Equipamientos	8	144	4
Índice de Edificabilidad			
Indices	Máximo		
Ocupación	0,85		
Construcción	4		

Parágrafo.- Para determinar la altura máxima que puede tener un predio o inmueble dentro del área de tratamiento de consolidación, el cual se regula en el presente Acuerdo, se debe tener en cuenta la siguiente relación (Frente + Área del lote o del predio)

Artículo 30º Para la construcción de edificaciones en lotes o predios localizados en el sector normativo de consolidación 01 actividad central, con frentes y áreas superiores a las establecidas en el artículo anterior, se registrarán por los siguientes índices y altura máxima.

Índice de Ocupación	Índice de Construcción	Altura Máxima
0,9	6,0	8

“Por un Concejo Moderno al Servicio de la Comunidad”
Calle 9 calle 9 esquina, Telefax No. 2 460 362, Chaparral Tolima
concejochaparral@yahoo.es





**DEPARTAMENTO DEL TOLIMA
MUNICIPIO DE CHAPARRAL
CONCEJO MUNICIPAL
Nit 809.005.964-2**

0000 13

Parágrafo 1.- Para el cálculo del índice de construcción se tomará como base el área neta de ocupación del predio.

Parágrafo 2.- Todas las variaciones volumétricas (áreas bajo cubierta inclinada, altillos, mansardas, mezanines) hacen parte de las áreas construidas incluidas en el índice de construcción y en la altura reglamentada en el presente capítulo.

Artículo 31° Áreas y duetos mínimos para iluminación y ventilación.- Se establece para el Municipio de Chaparral las siguientes dimensiones mínimas:

Ductos de Iluminación y Ventilación de las Edificaciones				
Altura Edificación	Patio Posterior		Patio Intermedio /Adicional	
	Area (m ²)	Lado Mínimo (ml)	Area (m ²)	Lado Mínimo (ml)
= y/o MENOR a 2 pisos	9	3	5,25	2,1
MAYOR a 2 pisos	12	3,5	6,25	2,5

Parágrafo.- Se exceptúan de las áreas y dimensiones establecidas en el presente artículo las edificaciones destinadas a vivienda de interés social.

Capítulo 9

Sistema de Cesiones sectores normativos Zonas verdes, parques y Plazoletas - Equipamientos

Artículo 32° Cesiones al Sistema de Espacio Público y Equipamientos. (Modifíquese el texto del artículo 28 del Acuerdo 013 de 2001). Las cesiones para la generación del espacio público y equipamiento para los predios o lotes localizados en el sector Normativo (*SN-01* y *SN-02*) de la zona de tratamiento de consolidación en el Municipio de Chaparral, corresponden al aporte que el urbanizador y/o propietario debe

“Por un Concejo Moderno al Servicio de la Comunidad”
Carrera 9 calle 9 esquina, Telefax No. 2 460 362, Chaparral Tolima
concejochaparral@yahoo.es



hacer al Municipio con el objeto de garantizar la calidad de vida y conectividad de los habitantes con el entorno inmediato; las cesiones que se establecen son las siguientes:

1.- Espacio público.

- a. Cesión para la Generación de Zonas Verdes, Parques, Plazas y Plazoletas
- b. Cesión para la Construcción de Vías urbanas, sectoriales y locales.

2.- Equipamiento.

- c. Cesión para la Construcción de equipamientos.

Artículo 33º Obligatoriedad de las cesiones.- Están obligados a realizar cesiones para generación de espacio público, (Parques y zonas verdes) infraestructura y equipamientos locales, todos los procesos de urbanización y/o construcción, los desarrollos individuales destinados a industria, centros comerciales y/o cualquier otro proyecto diferente al desarrollo de espacio público, infraestructura o equipamiento que pretendan desarrollarse en el municipio de Chaparral.

Artículo 34.- Área base para el cálculo de las cesiones. Las Cesiones para la Generación de Espacio Público e Infraestructura y Equipamientos Municipales se calcularán sobre el Área Neta Urbanizable del predio, entendida como el área bruta menos el área de afectaciones.

Artículo 35.- Cesión Mínima para el sistema de espacio público y equipamiento. Se establecen los siguientes porcentajes Mínimos de Cesión en la zona de tratamiento de consolidación en el sector normativo. (SN-01,02, 03 y 04)

Cuadro de Áreas de Cesión - Tratamiento Consolidación			
Urbano	Parques y Z. Verdes	Equipamiento	Cesión Mínima
Porcentaje	Local	Local	
	5 al 8%	2 al 4%	9,50%
Incremento Áreas de Cesión x Proyección Crecimiento poblacional x Periodo de Administración Municipal			
Periodo / Porcentaje	Parques y Z. Verdes	Equipamiento	Cesión Mínima
2012 - 2015	6 al 9%	3 al 5%	10,50%
2016 - 2019	7 al 10%	4 al 6%	11,60%
2020 - 2023	8 al 11%	5 al 8%	12,80%



DEPARTAMENTO DEL TOLIMA
MUNICIPIO DE CHAPARRAL
CONCEJO MUNICIPAL
Nit 809.005.964-2

000013

Parágrafo 1.- Se exceptúan de las cesiones mínimas establecidas en el presente artículo, los predios que se localizan en la zona de tratamiento de consolidación sector normativo 01, de Actividad Central.

Parágrafo 2.- Dentro del área y porcentajes de cesión para parques y zonas verdes, se podrá contabilizar máximo un 50% de las afectaciones por rondas de río o quebrada, como cesiones siempre y cuando se localicen anexas a la cesión total.

Artículo 36.- Cesiones al espacio público para la construcción del sistema de vías locales. Entendidas como la estructura vial que el urbanizador debe diseñar, construir y entregar para servicio vehicular y/o peatonalmente en forma directa a todas las unidades planteadas al interior de la urbanización.

Parágrafo 1.- Las cesiones para infraestructura vial (Vías locales), para todos los casos cuando se trate del desarrollo de urbanizaciones en el Municipio de Chaparral, será del 18 %, debiendo garantizar la conexión y continuidad de su sistema vial local con el entorno inmediato construido

Parágrafo 2.- Cuando un predio sea afectado por el Sistema Vial Urbano deberá ceder al Municipio de Chaparral, a título gratuito y mediante escritura pública, hasta el 7% del área bruta del predio. La restante área que se requiera para el proyecto vial, le será cancelada al propietario previo trámite administrativo y del correspondiente avalúo de conformidad a la legislación vigente, pudiendo ser canjeado por el pago del impuesto predial que recaiga sobre el predio de forma parcial o total.

Parágrafo 3.- No se contabilizarán los parqueaderos producto de la normatividad en los desarrollos urbanísticos como cesiones viales.

Artículo 37° Cesiones para el sistema de equipamientos.- Estas cesiones garantizarán la provisión de áreas destinadas a la ejecución de obras de infraestructura y equipamiento de beneficio general, no pudiendo ser inferiores a las establecidas en el presente Capítulo.

Artículo 38° Correspondencia de las cesiones con el trámite de la actuación urbanística. Las Cesiones para la generación de espacio público (Parques y zonas verdes) e Infraestructura y Equipamientos Municipales, podrán realizarse de acuerdo con los siguientes parámetros:

“Por un Concejo Moderno al Servicio de la Comunidad”
Carrera 9 calle 9 esquina, Telefax No. 2 460 362, Chaparral Tolima
concejochaparral@yahoo.es





DEPARTAMENTO DEL TOLIMA
MUNICIPIO DE CHAPARRAL
CONCEJO MUNICIPAL
Nit 809.005.964-2

0 0 0 0 1 3

- a. El señalamiento de las cesiones deberá hacerse como requisito previo al trámite de la correspondiente licencia de urbanización y/o construcción.
- b. La escrituración de las cesiones para los desarrollos de urbanización y/o construcción, se deben realizar como requisito previo a la obtención del permiso de venta de las unidades resultantes. Estas cesiones se harán a nombre del Municipio de Chaparral, a título gratuito y mediante escritura pública excepto las zonas verdes internas locales que haciendo parte de su contabilidad están bajo el régimen de copropiedad o reglamentación interna de la urbanización y/o Edificación.
- c. Previamente al desarrollo del predio, mediante la concertación con la Administración Municipal, se expedirá un certificado de abono a las Cesiones y en cuyo caso se podrá negociar con el Municipio de Chaparral una bonificación especial por cesión adelantada.

Parágrafo.- Estas cesiones deberán ser diseñadas y localizadas en las zonas estructurales del respectivo sector si tuviera ésta implicación.

Artículo 39° Canje o compensación de cesiones. De acuerdo con la Ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios, el Municipio de Chaparral aceptará el canje de Cesiones para la generación de parques y zonas Verdes, equipamientos e infraestructuras por:

1. Terrenos localizados en áreas que el Plan básico de ordenamiento Territorial haya destinado para la generación de espacio público o aquellas que se determinen en el presente Acuerdo
2. Dinero en efectivo; estos recursos solo se utilizarán de conformidad a la siguiente distribución:

Para espacio público (Parques y zonas verdes):

- a. **Provisión de un parque o plazoleta temática a escala urbana.**
- b. **Mantenimiento de parques y zonas verdes existentes.**

Para espacio público (Vías locales):

- a. Apertura de vías locales incluidas dentro del plan vial

“Por un Concejo Moderno al Servicio de la Comunidad”
Carrera 9 calle 9 esquina, Telefax No. 2 460 362, Chaparral Tolima
concejochaparral@yahoo.es





DEPARTAMENTO DEL TOLIMA
MUNICIPIO DE CHAPARRAL
CONCEJO MUNICIPAL
Nit 809.005.964-2

000013

- b. Mantenimiento de las vías con área de influencia al proyecto que generó la correspondiente cesión.

Para espacio público (infraestructura y equipamiento)

- a. Provisión para el estudio del plan maestro de equipamientos colectivos
- b. Mantenimiento de equipamientos existentes a cargo directo de la Administración Municipal.

Parágrafo 1.- Las normas para la localización, manejo y destinación de las cesiones no previstas en el presente Acuerdo, serán reglamentadas por la Secretaría de Planeación, Infraestructura y Desarrollo, mediante acto administrativo expedido para tal fin.

Parágrafo 2.- Para la determinación del avalúo de las áreas cedidas se tendrán en cuenta la normatividad vigente para estos casos y se precisará la diferencia de precios en áreas cedidas en rondas hídricas con respecto a áreas en suelos sin ninguna restricción.

Artículo 40° Excepción a las cesiones. Se exceptúan de todo tipo de cesión los macroproyectos, proyectos, y/o actuaciones urbanísticas que se localizan en áreas de conservación o recuperación ambiental

Artículo 41° Condiciones mínimas para la entrega y recibo de las áreas de cesión.- Se establecen las siguientes condiciones mínimas que el cedente debe entregar a la administración Municipal:

- a. **Para las zonas verdes, parques y plazoletas:** Estas zonas se entregaran diseñadas y construidas en su totalidad. (Empradización, sardineles, andenes, zonas duras y mobiliario recreativo y urbano)
- b. **Para vías locales:** Estas vías se entregaran completamente urbanizadas (Acueducto, alcantarillado, energía, etc) con los correspondientes sardineles, andenes y vías con pavimento. Las especificaciones de las obras serán las determinadas por la secretaria de Planeación, Infraestructura y Desarrollo o la entidad que haga las veces.

“Por un Concejo Moderno al Servicio de la Comunidad”
Carrera 9 calle 9 esquina, Telefax No. 2 460 362, Chaparral Tolima
concejochaparral@yahoo.es





**DEPARTAMENTO DEL TOLIMA
MUNICIPIO DE CHAPARRAL
CONCEJO MUNICIPAL
Nit 809.005.964-2**

000013

- c. **Para equipamiento.-** El terreno o área el cual se cede para equipamiento deberá ser entregado a la administración municipal debidamente demarcado, delimitado, provisto de los correspondientes servicios públicos, de sarđineles, andenes y vías pavimentadas.

Parágrafo 1.- Las áreas cedidas tendrán comunicación directa a vías públicas y no podrán ubicarse en terrenos inundables y con pendientes superiores al treinta por ciento (30%) o inestables geológicamente. Así mismo las zonas con pendiente superior al treinta por ciento (30%) o que según los estudios geológicos requeridos se consideren geológicamente inestables, serán consideradas como áreas de protección ecológica.

Capitulo 10

Estacionamientos y Parqueaderos

Artículo 42º Requerimientos Mínimos de parqueaderos. Se establece para el área de tratamiento de consolidación del Municipio de Chaparral, la siguiente relación para el cálculo de parqueaderos mínimos para nuevos desarrollos.

Tabla de requerimientos Mínimo para parqueaderos / zona de Actividad/ Para nuevos Desarrollos						
Uso	Área	Tipo	Al Público/Visitante		Usuario o Propietario	
			Relación		Relación	
			Parqueo	Und de Viv	Parqueo	Und de Viv
Residencial	Unifamiliar /Bifamiliar	Vis	1	20	1	10
		No Vis	1	12	1	3
	Multifamiliar	Vis	1	20	1	10
		No Vis	1	10	1	5
Uso	Área	Tipo	Al Público/Visitante		Usuario o Propietario	
			Relación		Relación	
			Parqueo	M2	Parqueo	M2
Comercial	Grupo 1		1	200	1	100
	Grupo 2		1	100	1	50
Institucional	Sociales /Recreativo		1	400	1	800

Grupo 1. En este grupo se clasifican aquellos usos comerciales que por su bajo impacto ambiental y urbanístico son compatibles con la vivienda y no requieren de la especialización de la edificación en que se localizan. Corresponden a la venta de

“Por un Concejo Moderno al Servicio de la Comunidad”
Carrera 9 calle 9 esquina, Telefax No. 2 460 362, Chaparral Tolima
concejochaparral@yahoo.es





**DEPARTAMENTO DEL TOLIMA
MUNICIPIO DE CHAPARRAL
CONCEJO MUNICIPAL
Nit 809.005.964-2**

000013

bienes y servicios de consumo doméstico requeridos por la comunidad residente de un sector.

Grupo II. En este grupo se clasifican aquellos usos comerciales que tienen algún impacto ambiental y urbanístico aunque no requieren de la especialización total de la edificación en que se localizan. Corresponden a la venta de bienes y servicios que suplen demandas especializadas generadas en la comunidad de una zona urbana, es decir, un área mayor al sector. (Acuerdo 027 de 1997).

Capítulo 11

Participación en Plusvalía

Artículo 43° Participación en Plusvalía. De conformidad al artículo 82 de la Constitución Política de Colombia y a la autorización expresa del párrafo tercero del Artículo 36 de la Ley 388 de 1997, a partir de la vigencia del presente Acuerdo establézcase para el área de tratamiento de consolidación del Municipio de Chaparral, la participación en plusvalía derivada de la acción urbanística.

Parágrafo.- Estarán obligados al pago de la participación en plusvalías derivadas de las acciones urbanísticas y responderán solidariamente por él, los propietarios o poseedores, los fideicomitentes o titulares de los derechos fiduciarios de los inmuebles localizados en la zona de tratamiento de consolidación respecto de los cuales se configure el hecho generador.

Artículo 44° Monto de la Participación.- Establézcase para la zona de tratamiento de Consolidación, el cual se georreferencia en el presente Acuerdo, la tasa de participación establecida en el artículo 79 de la Ley 388 de 1997,

Artículo 45° Hechos generadores. Según lo establecido en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997; constituyen hechos generadores de la participación en las plusvalías derivadas de las acciones urbanísticas, para la zona que se reglamenta en el presente Acuerdo las autorizaciones específicas para:

- A. Destinar el inmueble a un uso más rentable, o
- B. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo o del espacio aéreo urbano en edificación, bien sea elevando el índice de construcción o la densidad, el índice de ocupación, o ambos a la vez.

“Por un Concejo Moderno al Servicio de la Comunidad”
Carrera 9 calle 9 esquina, Telefax No. 2 460 362, Chaparral Tolima
concejochaparral@yahoo.es





**DEPARTAMENTO DEL TOLIMA
MUNICIPIO DE CHAPARRAL
CONCEJO MUNICIPAL
Nit 809.005.964-2**

000013

Artículo 46° Reglamentación.- La Administración Municipal en un término no mayor a doce (12) meses de haber sido expedido el presente Acuerdo, aplicará, según el acuerdo No. 000018 de 2008, la participación en Plusvalía en la zona de tratamiento de Consolidación.

Capítulo 12

Disposiciones Varias

Artículo 47° Adecuaciones, ampliaciones y modificaciones. Las edificaciones autorizadas por licencias expedidas con anterioridad a las normas específicas adoptadas en el presente Acuerdo, mantendrán los derechos otorgados por tales licencias, o podrán acogerse a las disposiciones del presente Acuerdo, mediante una nueva licencia.

Parágrafo 1. Las normas no previstas en el presente Acuerdo se reglarán con sujeción a los Acuerdos 027 de 1997 y/o 013 de 2001. y/o de ser necesario, el Alcalde lo podrá reglamentar de conformidad a lo reglado en el numeral 6° del artículo 91 de la Ley 136 de 1994.

Parágrafo 2.- Para el reconocimiento de las edificaciones existentes, la Administración Municipal lo reglamentará con sujeción al artículo 57 del Decreto 1600 y parágrafo 2° del artículo 57 del Decreto 564 de 2006

Artículo 48° Vigencias.- El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su publicación por el tiempo que le queda a la presente Administración y dos (2) periodos constitucionales más.

Parágrafo.- No obstante lo anterior, la Administración Municipal podrá revisar y ajustar el contenido del presente Acuerdo una vez terminada la vigencia o a solicitud el alcalde en los términos de la Ley 902 de 2004 o del Artículo 6° del Decreto 4002 de 2004.

Artículo 49° Incorporaciones.- Incorpórese el presente Acuerdo a la revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial

Artículo 50° Subrogaciones y Derogatorias.- El presente Acuerdo subroga los artículos del Acuerdo 027 de 1997 No.(s) (56, 57,58, 67, 85, 88, 90,95, 96, 108, 110, 124, 125, 126) y deroga los siguientes: (63, 100, 102,103, 107,108, 117, 120) del





DEPARTAMENTO DEL TOLIMA
MUNICIPIO DE CHAPARRAL
CONCEJO MUNICIPAL
Nit 809.005.964-2

0000 13

Acuerdo 013 de 2001 subroga los artículos No.(s) (29, 138,140, 144, 145, 146) y deroga todas las normas y/ o disposiciones que le sean contrarias

Artículo 51º La interpretación y aclaración del presente Acuerdo. En los términos del Artículo 102 de la Ley 388 de 1997, En los casos de ausencias de normas exactamente aplicables a una situación o de contradicciones del presente Acuerdo, la facultad de interpretación corresponderá a la secretaría de Planeación, Infraestructura y Desarrollo, las cuales emitirán su aclaración o interpretación mediante resolución motivada.

Parágrafo.- El presente Acuerdo de ser necesario podrá ser reglamentado de conformidad al numeral 6º del Artículo 91 de la Ley 136 de 1994.

Dado en el recinto del Honorable Concejo Municipal de Chaparral, Tolima, a los treinta (30) días del mes de junio de 2010.


HAROLD FABIAN CALENO
Presidente Concejo Municipal


MARIA ELEINA ESPINOSA PENAGOS
Secretaria

LA SECRETARIA DEL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE CHAPARRAL
TOLIMA

HACE CONSTAR

Que el presente acuerdo fue aprobado en dos debates uno realizado por la comisión el veinticinco (25) de junio de 2010 y otro en sesión extraordinaria el treinta (30) de junio de 2010; conforme lo ordena el artículo 73 de la ley 136 de 1994.


MARIA ELEINA ESPINOSA PENAGOS
Secretaria Concejo Municipal

“Por un Concejo Moderno al Servicio de la Comunidad”
Carrera 9 calle 9 esquina, Telefax No. 2 460 362, Chaparral Tolima
concejochaparral@yahoo.es





ALCALDÍA MUNICIPAL
CHAPARRAL, TOLIMA

Continuación Acuerdo No. 000013

Chaparral, ocho (08) de Julio de dos mil diez (2010). Recibido en la fecha el Proyecto de Acuerdo aprobado por el Concejo Municipal "Por el cual se adopta el presente acuerdo como instrumento que desarrolla y complementa los acuerdos No. 027 de 1997 y 013 de 2001 y se dictan otras disposiciones" con Oficio No.001180 del 08 de julio de 2010, y pasa al Despacho del Señor Alcalde para que provea lo conveniente.


JUAN PABLO PALOMINO BRÍÑEZ
Secretario General y de Gobierno

ALCALDIA MUNICIPAL DE CHAPARRAL TOLIMA

Chaparral, quince (15) de Julio de 2010

PUBLIQUESE, EJECUTASE Y CUMPLASE:


ADELMO ASCENCIO SALAZAR
Alcalde Municipal Designado

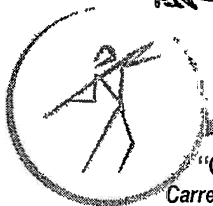
CONSTANCIA SECRETARIAL

Chaparral, quince (15) de Julio de 2010.

En la fecha se publicó el Acuerdo que precede.


JUAN PABLO PALOMINO BRÍÑEZ
Secretario General y de Gobierno

Elaboró: Alba N.



"Chaparral Sí nos interesa"
Carrera 9ª Calle 9ª Esq., Conmutador 2 460 290 / 2 460 238 / 2 460 356 Fax: 2 461 309
alcaldia@chaparral-tolima.gov.co, despacho@chaparral-tolima.gov.co,

