

MUNICIPIO DE GIRALDO

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL LEY 09 DE 1989

**DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN
CORPORACIÓN PARA EL DESARROLLO SOSTENIBLE DEL URABÁ
MUNICIPIO DE GIRALDO**

ESTATUTO AMBIENTAL

**Y
ESTATUTO BÁSICO DE
PLANEACIÓN,
USOS DEL SUELO, URBANISMO Y
CONSTRUCCIÓN.**

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
LEY 09 DE 1989.**

MUNICIPIO DE GIRALDO.

GIRALDO, ABRIL DE 1997.

ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL

HERNAN HIGUITA HIGUITA
Alcalde Municipal

JOHN HUMBERTO GUISAO ZAPATA
Jefe Planeación y Obras Públicas

ALIRIO TAMAYO MANCO
Secretario de Gobierno.

HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL

Sr. RODOLFO ORLANDO USUGA RESTREPO
Presidente

concejales

Sr. LUIS HORACIO USUGA CAMPO
Sr. ISRAEL CIFUENTES GÁRCES.
Sr. EDIL de JESUS HIGUITA GONZALEZ
Sr. CARLOS ALBERTO ARANGO LOPEZ
Sr. LIBARDO ANTONIO SEPÚLVEDA SILVA
Sr. JOSE OSCAR USUGA USUGA

Personero Municipal

GABRIE ARCANGEL OCHOA OSORIO.

PRESENTACIÓN.

LOS PRESENTES ESTATUTOS, son la cabal expresión de todo el proceso de Ordenamiento Territorial iniciado en el Municipio de Giraldo el dos de Septiembre de 1996, el cual ha quedado consignado en los dos documentos que anteceden al presente: "**Diagnóstico**" y "**Formulación**".

Pretenden, como elementos de control, procurar la correcta asignación de usos y actividades en las zonas pobladas, así como en todo el territorio municipal sin desconocer las tendencias de crecimiento y producción imperantes al interior del municipio, que si bien no son las más adecuadas no han originado hasta el momento conflictos graves de usos o actividades; por consiguiente las normas aquí definidas buscan establecer una coherencia espacial y de usos entre lo deseado y lo real, ajustando los nuevos proceso económicos, sociales, culturales y de población a los requerimientos dados por la ley dentro del marco de la constitución de 1991.

Es tarea de los Giraldinos velar por la aplicación de los mecanismos de control, como única garantía de la preservación del recurso natural, que por fortuna en el municipio todavía puede rescatarse y aprovecharse de manera coherente con las exigencias del mismo.

**MUNICIPIO DE GIRALDO.
ESTATUTO AMBIENTAL.**

CONTENIDO.

	Pág.
PRIMERA PARTE.	
DE LAS DISPOSICIONES GENERALES.	
CAPITULO 1. DE LAS NORMAS GENERALES	6
CAPITULO II. GLOSARIO DE TÉRMINOS EMPLEADOS EN ESTE ESTATUTO	9
CAPÍTULO III. DE LA IDENTIFICACIÓN MUNICIPAL	12
SEGUNDA PARTE.	
DE LOS USOS DEL SUELO.	
DE LA CLASIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO.	13
CAPÍTULO IV. DE LOS USOS DEL SUELO.	13
CAPÍTULO V. ORGANIZACIÓN TERRITORIAL.	16
CAPÍTULO VI. DE LA REGLAMENTACIÓN PARTICULAR DE LOS USOS DEL SUELO.	18
CAPÍTULO VII. DE LAS ACTIVIDADES MODIFICADORAS DEL SUELO.	22
CAPÍTULO VIII. DE LAS ACTIVIDADES RELATIVAS A LOS DESECHOS SÓLIDOS.	23
TERCERA PARTE.	
DE LA PROTECCIÓN AL AGUA	24
CAPITULO IX. DE LAS NORMAS GENERALES.	24
CAPÍTULO X. DE LA PROTECCIÓN A LAS CUENCAS HIDROGRÁFICAS.	28
CAPITULO XI. DE LOS USOS DEL AGUA.	30
CAPÍTULO XII. DE LOS SERVICIOS DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO Y DE LA POTABILIZACIÓN DEL AGUA.	32
CAPITULO XIII. DE LOS VERTIMIENTOS A LAS FUENTES DE AGUA.	34
CAPÍTULO XIV. DE LAS DISPOSICIONES FINALES.	36
CUARTA PARTE.	
DEL OTORGAMIENTO Y MANEJO DE LAS LICENCIAS AMBIENTALES Y OTRAS DISPOSICIONES.	38
CAPITULO XV. DE LA LICENCIA AMBIENTAL	38
CAPITULO XVI. APLICACIÓN Y VIGENCIA DE ESTE ESTATUTO.	39

MUNICIPIO DE GIRALDO. ESTATUTO AMBIENTAL.

PROYECTO DE ACUERDO NÚMERO .
FECHA:

Por medio del cual se expide el Estatuto Ambiental del municipio de Giraldo.

El Honorable Concejo del municipio de Giraldo, en uso de sus atribuciones legales conferidas por el Artículo 313 de la Constitución Política de Colombia de 1991, en sus Artículos 79 y 80, por los Artículos 30, 31, 32, 33, 34, 92 y 93 del Decreto 1333 de 1986, por las leyes 9a. de 1989 y 3a. de 1991 y en especial la Ley 99 (Artículo 65: “...**es deber del Estado y los Ciudadanos el velar por la conservación del medio ambiente...**”).

ACUERDA:

PRIMERA PARTE. DE LAS DISPOSICIONES PRELIMINARES.

CAPÍTULO I. DE LAS NORMAS GENERALES.

Artículo 1.

Del objetivo y alcance de este estatuto en desarrollo y de los principios constitucionales y legales. El estatuto ambiental tiene por objetivo esencial la identificación y definición de las políticas normativas que requiere el municipio de Giraldo para el conveniente manejo ambiental, mediante la adopción, tanto respecto de sus zonas urbanas como rurales, de disposiciones tendientes a la preservación y defensa del

suelo, del paisaje, de la flora y fauna, de sus recursos hídricos y de la calidad de vida, así como la fijación y precisión de las exigencias y procedimientos requeridos para la evaluación de los diferentes proyectos que se pretenden realizar en el municipio, y por último, el señalamiento de las acciones de que disponen las personas para la defensa y recuperación del medio ambiente.

Artículo 2.

Del marco legal del estatuto. Es deber del Estado proteger la diversidad del ambiente, conservar las áreas de especial importancia ecológica y fomentar la educación para el logro de estos fines. Además el estado planificará el manejo y aprovechamiento de los recursos naturales, para garantizar el desarrollo sostenible, su conservación, restauración o sustitución; también debería prevenir y controlar los factores de deterioro ambiental, imponer sanciones legales y exigirá la reparación de los daños causados. Por último corresponde a los Concejos Municipales dictar las normas necesarias para el control, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural del municipio.

Artículo 3.

Del concepto de ordenamiento territorial. Entiéndase por ordenamiento territorial un conjunto de acciones coherentes y normatizadas que buscan regular las actividades humanas en el espacio municipal y así generar el bienestar colectivo a corto, mediano y largo plazo. De esta manera se podrá definir programas consecuentes para la jerarquización y ordenación de los recursos y apoyo a los sectores de la economía, de manera que permitan atender en forma oportuna la satisfacción de tales necesidades.

Es además el componente esencial de la administración municipal para la proyección, ejecución y desarrollo armónico del territorio municipal.

Artículo 4.

Del concepto de usos del Suelo. Es la destinación que se juzga conveniente asignarle a cada uno de los sectores municipales, bajo criterios precisos de vocación, tendencia, potencialidad, conservación y compatibilidad, a fin de lograr un adecuado desarrollo y mejoramiento de

la calidad de vida con la correcta distribución espacial de las funciones de una área de acuerdo al tipo de actividad de la población y sus instituciones, a las mejoras del suelo, a los medios físicos y al espacio que necesitan.

Artículo 5.

De otros recursos naturales susceptibles de regulación. Para fines de comprensión de los propósitos y regulaciones establecidos en este estatuto, constituyen bienes y actividades susceptibles de intervención estatal los siguientes:

- a. Las corrientes naturales de agua, sus cauces, playas o riberas, las zonas aledañas de protección y generación, sus sistemas de curso o conducción, almacenamiento, tratamiento, transporte y distribución.
- b. La flora y fauna silvestre y sus característica de hábitat especial y en particular la extracción de productos secundarios de los bosques naturales, deforestación y la reforestación.
- c. Las actividades particulares del medio, en especial las explotaciones de material aluvial (oro, canteras etc.).
- d. El manejo , transporte y disposición de elementos contaminantes, basuras, residuos, desperdicios y deshechos líquidos y sólidos, escombros y aguas servidas.

Artículo 6.

De los destinatarios del estatuto. Las normas correspondientes al presente estatuto tiene como destinatario general a la comunidad, municipio e instituciones en su doble carácter de beneficiaria del ambiente municipal y la calidad de vida, y responsable de sus recuperación y protección, y de forma especial a las autoridades del municipio como orientadoras, administradoras o controladores de las disposiciones aquí contenidas y a los responsables de bienes y actividades desarrolladas en los términos de este estatuto.

Artículo 7.

De las autoridades administrativas y control del ambiente municipal. Sin perjuicio de las entidades y autoridades, que en el carácter especial se llegaran a crear para el fomento y administración del ambiente municipal y de las dependencias de carácter superior regional, departamental o nacional, que desarrollan tales funciones en jurisdicción de mayor alcance, las autoridades competentes o la administración de los recursos objeto de la protección de este estatuto son las siguientes:

a. El respectivo comité de emergencia municipal especialmente en la definición de zonas de riesgo, prevención y atención de desastres, y la atención y solución de problemas de orden público originados o relacionados con algunos de los fenómenos naturales.

b. La junta administrativa del ambiente municipal, la cual deberá estar compuesta por el comité agropecuario y ambiental (UMATA, Comité de Cafeteros, CORPOURABA, Secretaria de Agricultura, Secretaria de Desarrollo a la comunidad y EADE), Obras públicas departamentales, y representantes de los grupos ecológicos, que se encargará de velar por el cumplimiento del presente estatuto, modificar, agregar o derogar artículos como también ejecutar, evaluar y controlar el plan ambiental del municipio.

Parágrafo: Esta junta administrativa tendrá 60 días para reunirse Luego de haber sido aprobado el presente acuerdo, para reglamentar su funcionamiento, al igual que las funciones y compromisos que debe tener cada entidad o institución con el municipio, con el municipio y con la Junta administradora.

CAPÍTULO II.

GLOSARIO DE TÉRMINOS EMPLEADOS EN EL ESTATUTO AMBIENTAL

Artículo 8.

Para los fines de interpretación y aplicación de las distintas disposiciones que conforman el presente estatuto, se adopta la siguiente terminología:

1. Agua potable: Se entiende por agua potable aquella que por reunir requisitos físicos , químicos y bacteriológicos, en las condiciones señaladas en el

decreto 2105 de 1983, al ser consumida por la población humana no produce efectos adversos a su salud.

2. Ambiente: Es la suma de todas las condiciones externas o influencias que afectan a la vida y el desarrollo de los organismos.

3. Amenaza: Es el peligro latente que representa para un sitio la posible ocurrencia de un evento catastrófico de origen natural o tecnológico , en un período de tiempo determinado.

4. Basura: Todo residuo sólido o semisólido, putrefacto o no , con excepción de excretas de origen humano o animal. Abarca también los desperdicios, deshechos, cenizas, elementos del barrido de calles, residuos industriales, de establecimientos hospitalarios y plazas de mercado, entre otros.

5. Botadero de escombros: Son sitios seleccionados, en los cuales se permite la disposición controlada de escombros provenientes de la actividad constructora.

6. Calidad de vida: Se define como el resultado de la interacción de los componentes nivel de vida, condiciones de vida y medio de vida.

7. Cobertura vegetal: Es el conjunto de especies vegetales que se encuentran permanentemente en un lugar determinado, que protege el suelo de la acción directa del sol y de la lluvia.

8. Contaminación: Es un cambio perjudicial en las características químicas, físicas o biológicas del medio ambiente, que afecta o puede afectar nocivamente la vida de los organismos y en especial la humana.

9. Cuenca Hidrográfica: Área físico geográfica debidamente delimitada en donde las aguas superficiales y subterráneas vierten a una red natural, mediante uno o varios cauces de caudal continuo o intermitente, que confluyen a su vez en un curso mayor que desemboca o puede desembocar en un río principal, en un depósito natural de aguas o directamente al mar.

10. Desastre: Evento de origen natural o tecnológico que ocurre en la mayoría de los casos de manera inesperada, causando alteraciones intensas en las personas, los bienes, los servicios y/o el medio ambiente.

11. Deshechos: Producto deficiente, inservible o inutilizado que su proveedor destina al abandono.

12. Desperdicio: Residuos sólidos o semisólidos de origen animal o vegetal sujeto a putrefacción, proveniente de la manipulación, preparación y consumo de alimentos.

13. Deterioro ambiental: Denominación genérica que incluye cualquier tipo de alteración, contaminación o impureza que afecte a los seres vivos y/o a su entorno, y particularmente al hombre.

14. Distrito sanitario: Unidad territorial prevista de características propias, configuradas para el manejo adecuado de soluciones de saneamiento ambiental y de higiene.

15. Distrito de conservación de suelos: Es el área que se delimita para someterla a un manejo orientado a la recuperación de suelos alterados o degradados o al prevención de fenómenos que causen dichas consecuencias en áreas especialmente vulnerables.

16. Ecología: Parte de la biología que estudia las relaciones existentes entre los organismos y el medio en que estos llevan a cabo su existencia.

17. Ecosistema: Es un conjunto de factores bióticos (vivos) y abióticos (inertes), que reunidos en un espacio común interactúan continuamente, modificándose unos a otros. Es la unidad básica de la ecología que abarca un conjunto de comunidades (en) y su medio ambiente.

18. Escombros: Residuos sólidos inertes que se originan fundamentalmente en procesos constructivos y de extracción de materiales.

19. Estudios Geológicos-geotécnicos: Estudios realizados sobre un terreno determinado y zonas circundantes de influencia con el fin de evaluar las consecuencias que traerán la dinámica de las estructuras presentes y cualquier modificación física que se le infrinja al terreno.

20. Estudios de impacto ambiental: Estudio orientado a describir, identificar y aclarar el deterioro ambiental que puede ocasionarse como consecuencia de la realización de una obra o actividad.

21. Gravas, gravillas y arenas: Materiales producto de la desintegración natural o artificial, de cualquier tipo de roca.

22. Lodo: Suspensión de un sólido en un líquido, proveniente del tratamiento de agua, de residuos líquidos o de otros procesos similares.

23. Paisaje: combinación dinámica de elementos físico-químicos y antrópicos que en mutua dependencia generan un conjunto único e indisoluble en continua evolución.

24. Plagidas: Todo agente de naturaleza química , física o biológica que solo, en mezcla o combinación, se utiliza para la prevención, represión, atracción o control de insectos, ácaros, agentes patógenos, nemátodos, malezas, roedores u otros organismos nocivos a los animales o las plantas, a la salud o a la fauna benéfica.

25. Proyecto ambiental: Programa o proyecto que se orienta a la constitución, defensa o preservación de los recursos ecológicos o a la restauración y recuperación del equilibrio ambiental de determinada zona.

26. Recursos naturales: Componentes y procesos naturales considerados aprovechables para el desarrollo en un contexto cultural, económico, científico y tecnológico determinado.

27. Relleno sanitario: Técnica que consiste en esparcir , acomodar y compactar las basuras al volumen más práctico posible, cubrirlas diariamente con tierra u otros materiales de relleno y ejercer los controles requeridos al efecto.

28. Residuo sólido: Objeto , sustancia o elemento en estado sólido que se abandone , bota o rechace.

CAPÍTULO III. DE LA IDENTIFICACIÓN MUNICIPAL.

Artículo 9.

De los límites geográficos del municipio. De acuerdo a su localización geográfica, los límites del municipio son:

- **Por el norte:** Con los municipio de Buriticá y cañasgordas.
- **Por el Occidente:** con el municipio de Abriaquí.
- **Por el Suroriente:** Con el municipio de Santa Fé de Antioquia.

Según ordenanza Departamental con fecha de Sanción 30 de Julio de 1963 los límites oficiales del Municipio son: " **Por el Norte, del Boquerón del Toyo-alto del mismo nombre; de ahí por la derecha, por la cordillera de Miraflores, hasta el alto de Cativo, límite con el Municipio de Buriticá, de este alto a la derecha, por el filo del Cativo hasta donde despunta en el río Tonusco; éste arriba hasta sus nacimientos en el Alto de Alegrías; de aquí, por toda la cordillera, al alto de San Francisco y de allí por toda la cordillera al Boquerón de Toyo, punto de partida**". (Contraloría General de La República - Sección de Geo -Cartografía.)

SEGUNDA PARTE. DE LOS USOS DEL SUELO. DE LA CLASIFICACIÓN CONCEPTO DEL SUELO.

CAPÍTULO IV. DE LOS USOS DEL SUELO

Artículo 10º.

De la clasificación de los usos del suelo. Con el objetivo de ordenar convenientemente la utilización de las a áreas rurales del territorio municipal se establece la siguiente clasificación de los usos del suelo de conformidad con las orientaciones trazadas por el Plan de Ordenamiento Territorial.

1. Con base en la actividad regulada.

- 1.1. Uso Agrícola (U-A).
- 1.2. Uso forestal (U-F).
- 1.3. Uso recreativo (U-Rv).
- 1.4. Uso pecuario (U-P)

2. Con base en los criterios deseados de desarrollo:

- 2.1. Uso principal.
- 2.2. Uso complementario.
- 2.3. Uso restringido.
- 2.4. Uso prohibido.

Artículo 11.

Del uso Agrícola (U-A). Se prefiere el desarrollo y regulación de actividades relacionadas con la satisfacción de las necesidades propias del campo tales como el cultivo de la tierra, y las actividades propias de la edificación destinada a Vivienda campesina. Comprende además:

- a. Explotación especializada en cultivos agrícolas limpios.
- b. Explotación especializada en asuntos pecuarios, avícolas, cunícolas, equinos y vacunos.
- c. Explotación mixta: Silvícola, agrícola y/o pecuaria.
- d. Fincas de recreo con sistemas de aguas residuales.
- e. Equipamiento de apoyo a la producción rural.
- f. Artesanías agroindustriales y procesamiento.

Artículo 12.

Del uso forestal (U-F). Comprende la conservación de los bosques, de los recursos hídricos, de la flora y fauna silvestre y del equilibrio ecológico en general, como también los sistemas agrosilvopastoriles. Comprende además:

- a. Explotaciones en área de reserva forestal protectora.
- b. Predios o fajas en áreas de reserva protectora.
- c. Áreas utilizadas para la conservación del medio natural o la vida silvestre, con propósitos paisajísticos y recreacionales,

Artículo 13.

Del uso recreativo (U-R). Corresponde al desarrollo de actividades tanto oficiales como privadas orientadas hacia la recreación , descanso y utilización del tiempo libre de la comunidad en forma activa y pasiva; hacia la preservación del medio ambiente, a la protección de las corrientes naturales, hacia la preservación de la seguridad y tranquilidad ciudadana. Comprende la regulación de los espacios públicos en los términos de la ley 9ª de 1989, en particular de parques y plazas públicas, zonas verdes, antejardines, bosques , parques lineales, retiros obligatorios, los componentes del sistema vial, el paisaje y las visuales del territorio municipal.

Artículo 14º.

Del uso Pecuario (U-P). Se prefiere el desarrollo y regulación de actividades relacionadas con la satisfacción de las necesidades propias de la cría de especies de ganado y menores , y las actividades propias de la edificación destinada a Vivienda campesina. Comprende además:

- a. Explotación especializada en asuntos pecuarios, avícolas, cunicolas, equinos y vacunos.
- b. Explotación mixta: Silvícola, agrícola y/o pecuaria.

Artículo 15.

Del uso principal. Comprende la actividad dominante en un sector del municipio, bien sea por que constituya una expresión clara de su vocación o ya por que corresponde a las necesidades colectivas de la comunidad previstas de manera expresa en la formulación del Plan de Ordenamiento. Así entonces el uso principal en la zona rural es la actividad Agrícola.

Artículo 16.

Del uso complementario. Corresponde al grupo de actividades que se juzga deseable promover, desarrollar o permitir al lado de los usos principales puesto que constituye el suplemento propio y compatible.

Artículo 17.

Del uso restringido. Corresponde a aquellas actividades que solo bajo precisas circunstancias y especificaciones, y previo análisis de la oficina de Planeación local, se puede tolerar en simultaneidad con otros usos según las exigencias de desarrollo.

Artículo 18.

Del uso prohibido. Corresponde a las actividades que de alguna forma impiden o perturban la satisfacción deseada de otros usos asignados al sector o deterioren la calidad de vida del mismo y su comunidad, o de alguna manera obstaculizan el desarrollo municipal.

Parágrafo: Los usos restringidos o prohibidos tendrán como requisito previo el análisis y visto bueno de la **Unidad municipal de Asistencia Técnica Agropecuaria (UMATA)**, quien justificará la prohibición o acondicionamiento de la actividad, con el fin de proteger los intereses de la comunidad. Dichos análisis e informes deben ser presentados a la Junta administradora del ambiente, quienes tomarán la última decisión.

CAPÍTULO V. ORGANIZACIÓN TERRITORIAL.

Artículo 19.

Sectorización Área Rural: La sectorización del Área Rural se estableció, teniendo como base la hipótesis de subdivisión por “Sectores Municipales”, presentada en el Diagnóstico, quedando planteados así como sectores de manejo : Sector Nro. 1., Sector No 2., Sector Nro. 3 y La cabecera Municipal.

TABLA Nro. 1. Sectorización Rural.

SECTOR MUNICIPAL	NÚCLEO POBLACIONAL	TIPO DE CENTRO DE SERVICIOS
SECTOR NUMERO 1	VEREDA CUAJARON	Centro de Integración Veredal
	VEREDA LA SIERRA	Centro de Integración Rural
	VEREDA LA SIERRITA	Centro de Integración Veredal

SECTOR NUMERO 2	VEREDA EL ÁGUILA	Centro de Integración Rural.
	VEREDA EL ROBLAR	Centro de Integración Veredal
	VEREDA FILO DEL MEDIO	Centro de Integración Veredal
	VEREDA FILO ARRIBA	Centro de Integración Rural.
	VEREDA EL LIMO	Centro de Integración Veredal

SECTOR NUMERO 3	VEREDA TOYO	Centro de Integración Veredal
	VEREDA EL TAMBO	Centro de Integración Veredal
	VEREDA CIÉNAGA	Centro de Integración Veredal
	VEREDA TINAJITAS	Centro de Integración Veredal
	VEREDA EL BALSO	Centro de Integración Veredal
	CGTO. PINGURO	Centro de Integración Rural
	CGTO. MANGLAR	Centro de Integración Rural

Fuente: Plan de ordenamiento Territorial, Giraldo 1996.

Artículo 20.

Para los sectores establecidos: Se propende la creación de centros de integración rural y el fortalecimiento de los centros de integración veredal, propuestos alrededor de la escuela primaria como núcleo básico de las veredas.

- **CIV BÁSICO: Centro de Integración Veredal.**

Es el centro que se busca consolidar en cada vereda, para brindar servicios primarios de atención básica. Debe contar en el menor tiempo posible si no lo tiene, con el siguiente equipamiento: Escuela Rural, Caseta Comunal, Parque infantil, Placa Polideportiva, Botiquín de Primeros Auxilios y Radioteléfono.

- **CIR: Centro de Integración Rural.**

Son Centros que por su ubicación estratégica, su dinámica económica y comunitaria, así como por el reconocimiento que poseen dentro de los habitantes del Sector, se potencializa como centro de operaciones y prestación de otros servicios para el mismo. Debe contar con el siguiente equipamiento adicional al de los CIV: Puesto de Salud, Capilla, Puesto de Salud, Cancha de Fútbol, Parcela comunitaria de investigación, Teléfono público y Centro primario de acopio.

Los Centros de Integración Rural propuestos son:

- **Sector Número 1:** Vereda la Sierrita, dada su privilegiada localización dentro del sector, ya que las otras dos veredas equidistan de ella y no se encuentra demasiado retirada de la cabecera municipal. Presenta una dinámica social muy buena y mayor cohesión habitacional cerca a la Escuela.
- **Sector Número 2:** Veredas El Águila y Filo Arriba. Se seleccionan dos CIR para este sector debido a su gran extensión territorial, a la dificultad de comunicación interveredal y la marcada marginalidad que presenta en relación a los otros dos sectores municipales.
- **Sector Número 3:** Corregimientos de Pinguro y Manglar. Como los centros habitacionales por excelencia del Sector Número 3, cumplen a cabalidad el carácter de Centros de Integración Rural.

CAPÍTULO VI. DE LA REGLAMENTACIÓN PARTICULAR DE LOS USOS DEL SUELO.

Artículo 21.

De la norma general. En cumplimiento de las orientaciones señaladas en el Plan de Ordenamiento Territorial, como norma general se considera conveniente la controlada combinación o coexistencia de los diferentes usos previstos en este estatuto en la totalidad del territorio municipal, con las salvedades y restricciones establecidas en los Artículos siguientes;

Parágrafo: Para una mejor comprensión de la reglamentación de los usos del suelo, consignado en este capítulo, se ha dividido el territorio municipal en diversos sectores, con base en el uso principal o dominante claramente identificable en cada uno de ellos. Las disposiciones sobre usos del suelo comprende entonces el "Área rural", "Áreas de Manejo especial", "Área de manejo y conservación de suelos" y "Parques naturales".

Artículo 22.

De la reglamentación de los usos del suelo en el área rural. Corresponde a la totalidad de la zona restante del territorio municipal a

partir de los límites urbanos y suburbanos hasta los límites municipales. Los usos dominantes en dicha zona son: El uso agropecuario, el uso recreativo, el uso forestal, el uso en regeneración secundaria o rastrojo, el uso en bosque intervenido, el uso agroforestal y el uso residencial en la modalidad de vivienda campesina y recreo y algunas construcciones indispensable para la producción agropecuaria.

Artículo 23.

De la zonificación Establecida: Para poder llevar acabo de una manera sostenida e integral el desarrollo del territorio y con base en los resultados de la fase de diagnóstico del plan de ordenamiento territorial, se establece la siguiente zonificación para el municipio de Giraldo.

- a. Áreas localizadas por arriba de la cota de los 2000 metros sobre el nivel del mar.
- b. Zonas de protección del sistema hídrico.
- c. Zonas de protección de las microcuencas que surten los acueductos veredales.
- d. Zona de protección perimetral de la carretera troncal de Urabá.
- e. Áreas localizadas en terrenos de alta pendiente.
- f. Áreas sujetas avanzados procesos erosivos.

Artículo 24.

Áreas localizadas por arriba de la cota de los 2000 metros sobre el nivel del mar (m.s.n.m.). Estas áreas deberán ser destinadas a la producción de cultivos que dejen el suelo descubierto el menor tiempo posible al año. Para éstas se contempla como uso principal el Uso forestal, como las plantaciones protectoras o protectoras-productoras y los sistemas agroforestales. Como uso complementario se contempla el Uso recreacional como el llamado turismo alternativo o "ecológico".

Las actividades agrícolas serán un Uso restringido en estas zonas, condicionadas para los cultivos limpios, a la realización de obras de

conservación de suelos tipo terrazas y/o a un trazado adecuado de la disposición de los mismos en el terreno.

Las actividades pecuarias se aceptan como un Uso restringido. Serán aceptadas éstas prácticas siempre y cuando se trate de terrenos con pendientes menores del 12% y en confinamiento. Este Uso del suelo queda prohibido en áreas definidas como Zonas de protección de las microcuencas que surten los acueductos veredales.

El Uso del suelo en pastoreo extensivo en áreas y que tengan pendientes mayores del 25% (14° sexagesimales) queda prohibido.

Dentro de la categoría de Áreas localizadas por arriba de la cota de los 2000 metros sobre el nivel del mar, también se incluyen las siguientes.

Artículo 25.

Zonas de protección del sistema hídrico. En ellas el Uso principal es el forestal. Se admite el establecimiento de plantaciones productora-protectoras o protectoras y el establecimiento de cultivos multiestrato tipo agroforestería.

Uso restringido: el agrícola. Condicionado a la realización de obras de conservación de suelos.

Uso prohibido: la explotación pecuaria.

Artículo 26.

Zonas de protección de las microcuencas que surten los acueductos veredales.

Uso prohibido : el pecuario.

Uso restringido : el agrícola, la plantación forestal productora-protectora y el uso en recreación.

Uso principal : vegetación o plantaciones protectoras.

Artículo 27.

Zona de protección perimetral de la carretera troncal de Urabá. Comprende una franja de 200 metros lineales a lado y lado de esta vía. Su Uso principal será de vegetación protectora.

Los Usos forestal, agrícola y recreativo será restringidos a criterios técnicos de estabilidad de los taludes y de seguridad de los usuarios de las posibles instalaciones recreativas.

Esta franja será objeto de obras tendientes a la estabilización de sus taludes y al establecimiento de vegetación protectora de poco volumen de biomasa (arbustos, vegetación rastrera o pasto).
El Uso pecuario queda prohibido.

Artículo 28.

Áreas localizadas en terrenos de alta pendiente. Corresponden a terrenos con pendientes mayores del 50% (mas de 27° sexagesimales), se deben dedicar a cultivos perennes y que no requieran de tener el suelo limpio o a la implantación de sistemas agroforestales.

Uso principal : plantaciones productoras, protectoras o protectoras-productoras.

Uso restringido: uso recreativo y el uso agrícola, condicionado a la realización de obras de conservación de suelos.

Uso prohibido : Uso pecuario.

Artículo 29.

Áreas sujetas avanzados procesos erosivos. Son áreas en las que se observa la ausencia de la capa orgánica de suelo y el desprendimiento de materiales. En su mayor parte están comprendidos en áreas de alta pendiente, éstas deben ser objeto de tratamientos recuperadores de suelo, como el establecimiento de vegetación menor tipo rastreras, arbustos o pasto.

Uso principal : vegetación protectora.

Uso restringido : forestal o agrícola.

Uso prohibido : pecuario.

CAPÍTULO VII. DE LAS ACTIVIDADES MODIFICADORAS DEL SUELO.

Artículo 30.

De la explotación de materiales de Playa. La explotación de depósitos de piedra común, arena, gravilla, cascajo o similares, destinados a la construcción de edificaciones o vías, solo se autorizará por medio de la oficina de PLANEACIÓN local. Estos sitios tendrán un control permanente de la UMATA, La Secretaria de Agricultura y CORPOURABA, quienes deberán prestar asesoría y asistencia con programas de reforestación del sector; el propietario o quien explote el recurso deberá costear dichos programas de reforestación.

Parágrafo 1. No se permite la explotación de materiales en las áreas del municipio de Giraldo por las condiciones morfodinamicas de su territorio.

Parágrafo 2. Si se hace imprescindible dar inicio a algún tipo de explotación como garantía del mantenimiento de obras de interés colectivo, la explotación del material ha de ser por métodos no mecanizados para evitar daños en la zona. Si por algún motivo se requiere la mecanización de la extracción, se deberá consultar con la oficina de planeación Local y CORPOURABA, para el respectivo permiso, previo estudio del impacto ambiental. Es menester de la Oficina de Planeación local vigilar el cumplimiento del presente capítulo, por los graves daños que origina la extracción de material de playa.

CAPÍTULO VIII. DE LAS ACTIVIDADES RELATIVAS A LOS DESECHOS SÓLIDOS.

Artículo 31.

De la provisión especial sobre disposición de basuras y elementos similares. Se prohíbe descargar residuos , basuras, desperdicios y en general desechos que deterioren los suelos o causen daño o molestia a individuos o núcleos humanos , sin la debida autorización de la oficina de Planeación Local; está dispondrá de los recursos y mecanismos necesarios para evitar y controlar la disposición o abandono de basuras o elementos contaminantes afines, cualquiera que sea su origen, a cielo abierto , en los espacios públicos municipales, en lotes de terreno, y en particular en las fajas de retiro de las corrientes de agua y en los cuerpos de agua superficiales y/o subterráneas. Las medidas preventivas aquí referidas estarán acompañadas de suficientes

campañas informativas, de modo que se logre la formación de una clara conciencia comunitaria sobre las necesidades de prevención y los riesgos de contaminación del suelo de inundaciones u otros desastres similares en su cauce.

Artículo 32.

Del relleno sanitario. La oficina de Planeación local y de saneamiento básico de la Empresa Social del Estado Hospital San Isidro, serán las entidades encargadas de administrar el funcionamiento del actual relleno sanitario que es y debe seguir siendo un servicio de carácter municipal.

Artículo 33.

Del funcionamiento del relleno sanitario. Como lo dispuso el Plan de Ordenamiento del municipio, se dispondrá de los recursos necesarios que garanticen el correcto funcionamiento del actual relleno sanitario, con el fin último de permitir un tratamiento técnico apropiado, que impida riesgos de contaminación de corrientes de agua aledañas a dicho relleno. En el tiempo la extensión del actual relleno sanitario requerirá terrenos adecuados para prestar el servicio; la oficina de planeación y saneamiento básico, serán las encargadas de definir dicha extensión.

Parágrafo: Todo terreno destinado a relleno sanitario dentro del municipio de Giraldo que alcance su nivel máximo de saturación debe ser destinado y adecuado para el uso obligado de recreación, con tratamiento forestal de ambientación y protección ecológica, una vez el terreno pueda ser utilizado para ello.

Artículo 34.

De los sitios para disposición de escombros. No obstante lo dispuesto en el artículo de este estatuto, bajo las exigencias establecidas a continuación, el Municipio por medio de la oficina de Planeación, habrá de seleccionar y definir los sitios en los cuales se puede autorizar el depósito de escombros, con fundamentos en los siguientes criterios básicos:

- a. Se debe diseñar el Botadero, definiendo su capacidad y vida útil.

- b. No se deben afectar cauces de aguas naturales, al depositar los escombros.
- c. Deben de existir vías vehiculares de acceso directo y adecuado, las cuales no atravesarán áreas residenciales.
- d. El deposito de escombros debe ser periódicamente nivelado con maquinaria apropiada. Y
- e. El lote o terreno debe estar debidamente cercado y con una valla de identificación que acredite la prestación del servicio

TERCERA PARTE. DE LA PROTECCIÓN AL AGUA.

CAPÍTULO IX. DE LAS NORMAS GENERALES.

Artículo 35.

De las aguas como bienes de dominio público. Con base en lo establecido por el Código Nacional de los recursos naturales renovables, sin perjuicio de los derechos adquiridos con arreglo a la ley (Decreto 2811 de 1974, Artículo 80) las aguas son de dominio público, inalienables e imprescriptibles. En consecuencia, bajo tales características, son bienes del estado en relación con el medio agua y en consideración a las particulares características del municipio de Giraldo, los siguientes:

- a. El Álveo o cauce natural de las corrientes.
- b. El lecho de los depósitos naturales de agua.
- c. Las playas fluviales o lacustres.
- d. Una faja paralela a la línea del nivel máximo de aguas o del cauce permanente lo s ríos y las lagunas, hasta de treinta (30) metros de ancho.
- e. Los estratos o depósitos de las aguas subterráneas,

Artículo 36.

De las aguas de uso público. Tal como lo señala la ley (Decreto 1541 de 1978, Artículo 5º) son aguas de uso público las siguientes:

- a. Los ríos y todas las aguas que corren por cauces naturales de modo permanente o no.
- b. Las aguas que corren por cauces artificiales que hayan sido derivadas de un cauce.
- c. Los lagos, lagunas ciénagas y pantanos.
- d. Las aguas que están en la atmósfera.
- e. Las corrientes y depósitos de aguas subterráneas.
- f. Las aguas lluvias.
- g. Las aguas privadas que no sean usadas por tres (3) años consecutivos, a partir de la vigencia del decreto ley 2811 de 1974, cuando así se declare por providencia de CORPOURABA, y
- h. Las demás aguas en todos sus estados y formas a que se refiere el código nacional de los recursos naturales renovables, siempre y cuando no nazcan y mueran en el mismo predio.

Artículo 37.

De las áreas de reserva forestal protectora. Con fines de reserva forestal para efecto de la conservación y protección del agua (Ley 09 de 1979 y decreto 1449 de 1977) se declaran de tratamiento especial las áreas indicadas en los artículos 26, 27 y 28 del presente estatuto,

Artículo 38.

De las obligaciones en relación con la conservación de bosques. Con apoyo en la ley (Decreto 1449 de 1977, artículo 3) y en relación con la protección y conservación de bosques, los propietarios o poseedores de predios rurales tienen las siguientes obligaciones:

- a. Conservar en cobertura boscosa dentro del predio las áreas forestales protectoras. Se entiende por áreas forestales protectoras las señaladas a continuación:

- Los nacimientos de fuentes de agua en una extensión por lo menos de cien (100) metros a la redonda, medidos a partir de su periferia.
 - Una faja no inferior a treinta (30) metros de ancho paralela a las líneas de marea máxima, a cada lado de los cauces de los ríos, quebradas, arroyos, sean o no permanentes y alrededor de los lagos o depósitos de aguas .
 - Los terreno con pendientes superiores al 75 %
- b. Proteger los ejemplares de la fauna y las especies de la flora silvestre, vedadas que existan dentro del predios.
- c. Cumplir las disposiciones relacionadas con la prevención de incendios, de plagas forestales, el control de quemas y en general las acciones modificadoras o contaminantes del suelo en los términos de este estatuto.

Artículo 39.

De los compromisos especiales en relación con la conservación, protección y aprovechamiento de las aguas. Con base en lo definido en el decreto ley 1449 de 1977, Artículo 2, en relación con la conservación , protección y aprovechamiento de las aguas los propietarios de predios tienen las siguientes obligaciones, bajo el apremio de las responsabilidades y sanciones allí establecidas, en particular en los decretos 1541 de 1978 y 1594 de 1984 , las normas concordantes o modificadoras:

- a. No incorporar en las aguas sustancias o deshechos sólidos, líquidos o gaseosos contaminantes.
- b. Observar las normas que establezca CORPOURABA, y en lo pertinente el municipio, para proteger la calidad de los recursos, en materia de aplicación de productos agroquímicos.
- c. No provocar la alteración del flujo natural de las aguas o el cambio de su lecho o cauce , como resultado de la construcción o desarrollo de actividades no amparadas por permiso o concesión de CORPOURABA, o de la violación de las previsiones contenidas en la resolución de concesión o permiso.
- d. Aprovechar las aguas con eficiencia y economía en el lugar y para el objeto previsto en la resolución de concesión.
- e. No utilizar mayor cantidad de agua que la otorgada en la concesión.

- f. Controlar y mantener la instalaciones y obras hidráulicas en condiciones adecuadas de acuerdo con la resolución de otorgamiento.
- g. Evitar que las aguas derivadas de una corriente o depósito se derramen o salgan de las obras que las deben mantener .
- h. Contribuir proporcionalmente a la conservación de las estructuras hidráulicas, caminos de vigilancia y demás obras e instalaciones comunes.
- l. Construir pozos sépticos, complementados con sistemas posteriores de tratamiento de afluentes, para coleccionar y tratar las aguas residuales producidas en el predios cuando no existen sistemas de alcantarillado al cual puedan conectarse, a menos que a juicio de la entidad competente existiendo el sistema se garanticen condiciones óptimas para el respectivo vertimiento.
- j. Conservar en buen estado de limpieza los cauces y depósitos de aguas naturales o artificiales que existan en sus predios, y
- k. Controlar los residuos de fertilizantes con el fin de mantener el flujo normal de las aguas y evitar el crecimiento de la flora acuática , entendida como maleza indeseable.

CAPÍTULO X. DE LA PROTECCIÓN A LAS CUENCAS HIDROGRÁFICAS.

Artículo 40.

De la responsabilidad del Estado con respecto a la preservación de las cuencas . Como lo establece el código nacional de los recursos naturales, corresponde a la administración pública por medio de CORPOURABA lo siguiente:

- a. Velar por la protección de las cuencas hidrográficas contra los elementos que las degraden o alteren y especialmente las que producen contaminación, sedimentación y salinización de los cursos de las aguas.
- b. Reducir las pérdidas y derroches de aguas y asegurar mejor su aprovechamiento en su área.

- c. Prevenir la erosión y controlar y disminuir los daños causados por ella.
- d. Coordinar y promover el aprovechamiento racional de los recursos naturales renovables de la cuenca en ordenación para beneficio de la comunidad.
- e. Mantener y mejorar las condiciones naturales del agua, proteger los ecosistemas acuáticos y prevenir la eutroficación.
- f. Dar concepto previo para obras u operaciones de avenimiento, drenaje y riego y promoverlas o construirlas cuando falte la iniciativa privada.
- g. Autorizar modificaciones de cauces fluviales.
- h. Señalar prioridades para el establecimiento de proyectos, y para utilización de aguas y realización de planes de ordenación y manejo de cuencas, de acuerdo con factores ambientales y socioeconómicos.
- i. Organizar el uso combinado de las aguas superficiales , subterráneas y meteóricas.
- j. Promover asociaciones que busquen la conservación de las cuencas hidrográficas.
- k. Tomar las demás medidas que corresponden por ley o reglamento.

Artículo 41.

De la protección a las cuencas. El municipio deberá emprender con la asesoría de CORPOURABA un programa de reforestación de las cuencas de la zona rural, especialmente aquellas que son fuentes de abasto de acueductos.

Artículo 42.

De la cooperación para la protección de cuencas. Tal como lo establece el Decreto-Ley 2857 de 1981, artículo 27, los organismos públicos o privados encargados de la administración de acueductos, distritos de riego, empresas procesadoras de recursos naturales, y en general, quienes en forma directa o indirecta aprovechen los recursos de una cuenca están obligados a colaborar en su desarrollo y contribuir

técnica y económicamente, tal como se establece en los artículos 316 al 322 del decreto 2811 de 1974, a la defensa de los recursos naturales renovables y a la protección del ambiente.

Artículo 43.

De los retiros a corrientes naturales de agua. Sin perjuicio de la competencia asignada a CORPOURABA, y observando en todos los casos las dimensiones mínimas exigibles en cuanto a retiros, se definen las siguientes dimensiones como los mínimos retiros a cumplir las fuentes de aguas pertenecientes al municipio:

- Para las fuentes que surten los acueductos veredales, aguas arriba de la bocatoma, cien (100) metros lineales horizontalmente a cada lado de la cota de máximo nivel.
- Aguas abajo de la bocatoma, cincuenta (50) metros lineales horizontalmente a cada lado de la cota de máximo nivel.
- Las demás fuentes de agua, ríos y quebradas deberán tener por lo menos cincuenta (50) metros lineales horizontalmente a cada lado de la cota de máximo nivel.

Parágrafo 1: Los primeros diez (10) metros horizontales tomados desde el borde superior del canal natural o artificial, se afectaran a servidumbre pública, en favor del municipio, con destino a la conservación y mantenimiento de las corrientes de agua.

Parágrafo 2: Es claro que sobre tales fajas no se permitirá el cambio de la zona verde por cualquier tipo de piso duro ni la construcción de obras civiles.

CAPÍTULO XI. DE LOS USOS DEL AGUA.

Artículo 44.

De los usos previstos por la ley. Con fundamento en lo preceptuado por el decreto ley 1594 de 1984 el agua puede tener como uso el consumo humano y doméstico, la preservación de la flora y la fauna, actividades agrícolas, pecuarias, recreativas, industriales y de transporte.

Artículo 45.

Del agua para consumo humano y doméstico. Puede comprender las siguientes actividades:

- a. La fabricación y el procesamiento de alimentos en general, en especial destinados a su comercialización o distribución.
- b. La bebida en forma directa y la preparación de alimentos para consumo inmediato.
- c. La satisfacción de necesidades domésticas individuales o colectivas como higiene personal, limpieza de elemento , materiales o utensilios.

Artículo 46.

De la potabilidad del agua. En la determinación de las características deseables y admisibles de las aguas deben tenerse en cuenta, por lo menos, uno de los siguientes criterios:

- a. La preservación de sus características naturales.
- b. La preservación de ciertos límites acordes con las necesidades del consumo humano y con el grado de desarrollo previsto en su área de influencia.
- c. El mejoramiento de sus características hasta alcanzar las calidades para el consumo humano y las metas propuestas para un conveniente desarrollo en el área de influencia.

Artículo 47.

De la prevención y control respecto de la contaminación del agua. Corresponde al municipio por intermedio de la oficina de planeación local para el manejo del recurso, garantizar la calidad del agua para consumo humano y en general para las demás actividades en que su uso sea necesario. Para dichos fines deberá observar los procedimientos y exigencias establecidas por las normas vigentes, especialmente en

cuanto se relaciona con aspectos esenciales tales como la caracterización de las aguas para efecto de su uso, los sistemas de Captación, almacenamiento, tratamiento, conducción y disposición, la eliminación de excretas y aguas residuales y el vertimiento de desechos y residuos a las fuentes de agua.

Artículo 48.

De las normas específicos sobre control de uso del agua. En cumplimiento de lo señalado en el decreto Ley 2811 de 1974 (Artículos 135,139 y 145 y disposiciones concordantes) para comprobar la existencia y efectividad de los sistemas empleados para la prevención y control de la contaminación del agua, se someterán a control periódico por parte de la oficina de saneamiento básico, actividades que por su naturaleza puedan contaminar las aguas. Los propietarios no podrán oponerse a tal control y deberán suministrar a los funcionarios todos los datos necesarios. De otros lado para iniciar la construcción, ensanche o alteración de viviendas o complejos de viviendas o industriales, se necesitan planes de desagüe , cañerías y alcantarillados y métodos de tratamiento o disposición de aguas residuales, previamente aprobados por la oficina de planeación. Las respectivas obras deberán ser aprobadas previamente por la oficina de Planeación.

Artículo 49.

Del tratamiento Especial a los cauces de las corrientes naturales de agua. Los tratamientos especiales a los cauces y áreas adyacentes de las corrientes naturales de agua serán hechos por el interesado previa autorización escrita de CORPOURABA y la oficina de saneamiento básico en los términos que esta entidad defina o señale, con el visto bueno del municipio en cuanto se refiere al diseño de estructuras hidráulicas.

Artículo 50.

De los programas de prevención en microcuencas en sectores rurales. El municipio habrá de programar inspecciones oculares a las distintas microcuencas localizadas en las áreas rurales de su jurisdicción, con el fin de capacitar a los vecinos y usuarios, verificar y prevenir posibles eventos de contaminación de las aguas, antes del sitio en que se realiza la Captación, especialmente cuando dichas corrientes sean utilizadas para el

consumo humano. Para tal propósito el municipio deberá procurar obtener la cooperación del servicio Seccional de salud de Antioquia o de la entidad que disponga de la capacidad técnica para tal efecto , bajo la supervisión de CORPOURABA.

CAPÍTULO XII. DE LOS SERVICIOS DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO Y DE LA POTABILIZACIÓN DEL AGUA.

Artículo 51.

Del servicio de acueducto y alcantarillado. Principios que regulan tales actividades. Conforme con lo dispuesto en el Artículo 3º del Decreto 951 de 1989 los servicios públicos de acueducto y alcantarillado deberán ser prestados de manera continua y eficiente, procurando proporcionar soluciones efectivas a las necesidades colectivas. Para tales efectos la entidad competente deberá utilizar, en la forma más adecuada y de acuerdo con las condiciones imperantes, sus recursos humanos, técnicos y financieros de tal manera que pueda asegurar el sostenimiento, desarrollo y ampliación de dichos servicios.

Artículo 52.

De la calidad del agua. El agua que se suministre a través del sistema de acueducto deberá ser apta para el consumo humano; sino llegar a serlo por concisiones accidentales o permanentes, la autoridad competente deberá mantener informados los usuarios de esta circunstancia y recomendar las medidas requeridas para su potabilización. La entidad competente no será responsable por la contaminación del agua potable que ocurra , a partir del registro de corte general.

Artículo 53.

Del libre acceso a los servicios. Conforme con lo establecido por la constitución Nacional, toda persona podrá solicitar a la entidad respectiva y obtener de ella la prestación de los servicios de acueducto y alcantarillado. La entidad competente no podrá obligar a ninguna persona natural o jurídica que conecte un inmueble a la red pública del acueducto

pero podrá obligarla a conectar un inmueble a la red pública de alcantarillado, siempre y cuando ello sea posible.

Artículo 54.

Del acceso físico a los servicios. Los servicios de acueducto y alcantarillado se suministrarán única y exclusivamente por intermedio de acometidas autorizadas por la respectiva entidad competente.

Artículo 55.

De las redes de servicios públicos. Las redes que deben incluirse en los proyectos de desarrollo urbanístico se extenderán en lo posible por área pública; sin embargo cuando se proyecten por áreas privadas o comunes, que deben ser libres de construcción, será obligatorio constituir el respectivo gravamen de servidumbre a favor de la entidad competente que administra el servicio. Estas redes deberán ser construidas por el interesado. Solo en el evento de que la entidad competente construya las redes, estará exento el interesado de su construcción directa.

**CAPÍTULO XIII.
DE LOS VERTIMIENTOS A
LAS FUENTES DE AGUA.**

Artículo 56.

De la prohibición general. Con fundamento en el decreto ley 1541 de 1978, Artículo 211 sin el adecuado tratamiento se prohíbe verter residuos sólidos, líquidos o gaseosos que puedan contaminar o eutroficar las aguas, causa daño o poner en peligro la salud humana o el normal desarrollo de la fauna o la flora, o impedir u obstaculizar su empleo para otros usos. El grado de tratamiento para cada tipo de vertimiento dependerá de la destinación de los tramos o cuerpos de agua, de los efectos para la salud y de las implicaciones ecológicas y económicas.

Artículo 57.

De los registros previos al vertimiento. Antes de proceder a la instalación de cualquier establecimiento de tipo industrial la persona interesada a deberá solicitar y obtener del ministerio de salud o de entidad competente a quien éste delegue la autorización para verter los residuos líquidos a una vertiente de agua. Es prohibida la descarga de residuos líquidos en las calles, calzadas, canales o sistemas de alcantarillados de aguas lluvias.

Artículo 58.

De la alteración de las condiciones del agua. En los términos previstos en la ley 9ª de 1979, en ningún caso se permitirán vertimientos de residuos líquidos, que alteren las características existentes en n cuerpo de agua apto para todos los usos del agua según lo establecido en el artículo Nro. del presente estatuto.

Artículo 59.

De los sitios de restricción para vertimientos. No se admite ningún tipo de vertimiento en :

- a. Las cabeceras de las fuentes de agua.
- b. En un sector aguas arriba de la bocatomas para agua potable, en extensión que determinará cada caso la oficina de saneamiento básico.
- c. En aquellos cuerpos de agua que la oficina de saneamiento básico declare, total o parcialmente especialmente protegidos..
- d. En los lugares que no presenten una estabilidad natural o artificialmente lograda.

Artículo 60.

Del vertimiento de sustancias tóxicas a las fuentes de agua. Prohibición general Con base en lo previsto por el artículo 2º y concordantes del decreto 1449 de 1977, en relación con la conservación, protección y aprovechamiento de las aguas, los propietarios o poseedores de los predios tendrán las siguientes obligaciones generales:

- a. No incorporar en las aguas cuerpos o sustancias sólidas, líquidas o gaseosas, tales como basuras , desechos, desperdicios o cualquier

sustancia tóxica , o lavar en ellos utensilios, empaques o envases que los contengan o hayan contenido.

b. Observar las normas que establezca CORPOURABA para proteger la calidad de los recursos naturales en materia de aplicación de productos agroquímicos, todo de conformidad con lo establecido por la ley.

c. Respetar y hacer respetar los retiros de aguas establecidos en el presente estatuto

Artículo 61.

Del vertimiento de sustancias agroquímicas. Con fundamento por lo dispuesto en el decreto ley 1954 de 1984, Artículos 71 al 84 para efectos de control de la contaminación del agua por la aplicación de agroquímicos, se tendrá en cuenta lo siguiente:

a. Se prohíbe la aplicación manual de agroquímicos dentro de una franja de 30 metros, medidos desde la orilla de todo cuerpo de agua.

b. Además de las normas contenidas en el presente artículo sobre la aplicación de agro-químicos , se deberán tener en cuentas las demás disposiciones legales y reglamentarias sobre el tema.

Artículo 62.

De las actividades prohibidas. Los residuos líquidos de hospitales, mataderos, así como los provenientes de preparación y utilización de agroquímicos, garrapaticidas y similares , deberán ser sometidos a tratamiento especial de acuerdo con las disposiciones antes referidas. Así mismo se considera actividad prohibida el lavado de vehículos en las orillas y en los cuerpos de agua.

CAPÍTULO XIV. DE LAS DISPOSICIONES FINALES.

Artículo 63.

Del aseo y mantenimiento de Espacios Públicos Y lechos de corrientes de agua. Las labores de mantenimientos y limpieza de vías, zonas verdes, áreas públicas en general y en especial de los canales naturales o artificiales de las

corrientes de agua, se constituyen en responsabilidad esencial de la administración municipal o entidades descentralizadas creadas para tal fin en forma complementaria, con el propósito de prevenir y controlar la contaminación de las aguas, de preservar su capacidad hidráulica, su estabilidad estructural y de prevenir en general la ocurrencia de desastres.

La gestión relacionada expresamente con la conservación de caños, quebradas, arroyos y similares será función permanente y debidamente planificada de la oficina de planeación, y en ello procederán conjuntamente con programas institucionales de educación ciudadana y control policivo periódico, para la preservación de conductas y actividades que ocasionen riesgo.

La oficina de la UMATA deberá ser articulada a esta labor como el ente encargado del monitoreo ambiental con la función de identificación de la problemática ambiental del municipio con antelación para una correcta y oportuna corrección.

Artículo 64.

De la exigencia prioritaria del estudio. El ministerio de salud exigirá tanto a las personas naturales como jurídicas responsables de las actividades indicadas en el siguiente artículo, la presentación de un estudio de impacto ambiental, cuando ellas por su magnitud, puedan causar efectos nocivos para la salud o sean susceptibles de causar deterioro ambiental, o si bien es necesario presentarlo debido al nuevo uso a instaurar de acuerdo a un previo análisis del Director de la Oficina de Planeación Municipal.

Artículo 65.

De los casos en que procede la exigencia prioritaria. Se podrá exigir prioritariamente la presentación de un estudio de impacto ambiental, en las siguientes situaciones, entre otras.

- a. Cuando los vertimientos contengan sustancias de interés sanitario y presenten alto riesgo para la salud humana. No importando en ningún caso la magnitud del vertimiento.
- b. En proyectos de generación de energía y embalses. Las recién creadas microplantas generadoras de energía también necesitan del estudio.

- c. En complejos de exploración y explotación de los recursos naturales no renovables, sea cual fuere su objetivo y características operacionales de producción.
- d. En modificaciones del curso de las aguas entre cuentas.
- e. En obras civiles que impliquen grandes movimientos de tierra, o aún en aquellas que aunque no revistan gran magnitud generen alto riesgo para la comunidad o para el medio natural.
- f. En nuevos asentamientos humanos. En este caso el visto bueno de anteproyecto requerirá el estudio.

Parágrafo: En Cualquiera de los casos anteriores, la exigencia del estudio no involucra la aprobación del proyecto presentado.

CUARTA PARTE. DEL OTORGAMIENTO Y MANEJO DE LAS LICENCIAS AMBIENTALES.

CAPÍTULO XV. DE LA LICENCIA AMBIENTAL.

Artículo 66.

De la obligatoriedad de las licencias ambientales. La ejecución de obras, el establecimiento de industrias o el desarrollo de cualquier actividad, que de acuerdo con la ley y los reglamentos , puedan producir deterioro grave a los recursos naturales renovables o al medio ambiente o introducir modificaciones considerables o notorias al paisaje, requerirán de una Licencia ambiental.

Artículo 67.

De la licencia ambiental. Se entiende por licencia ambiental la autorización que otorga la autoridad ambiental competente, CORPOURABA, para la ejecución de una obra a o actividad, sujeta al

cumplimiento del beneficiario de la licencia de los requisitos que la misma establezca en relación con la prevención, mitigación, corrección, compensación y manejo de los efectos ambientales de la obra o actividades autorizada.

Artículo 68.

De la revocatoria y suspensión de las licencias ambientales. La autoridad ambiental, salvo los casos de emergencia, podrá mediante resolución motivada sustentada en concepto técnico, revocar o suspender la licencia ambiental, los permisos, autorizaciones para el uso o aprovechamiento de los recursos naturales y del medio ambiente.

CAPITULO XVI. APLICACIÓN Y VIGENCIA DE ESTE ESTATUTO.

Artículo 69.

Aplicación y vigilancia del estatuto ambiental. este estatuto rige a partir de la fecha de su aprobación y sanción legal y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias. en aquellos asuntos en que no existan regulación expresa, regirán las disposiciones existentes en el municipio al respecto o lo establecido por reglamentaciones especiales según el caso.

Artículo 70.

Anexos. El diagnóstico y las propuestas para el desarrollo del municipio (formulación) elaboradas por el Equipo Técnico del Plan de Ordenamiento Territorial quedan consignadas en los dos documentos que anteceden el presente estatuto siendo partes constitutivas del mismo.

Presentado a consideración al Honorable Concejo municipal de Giraldo Antioquia por el suscrito:

**MUNICIPIO DE GIRALDO.
ESTATUTO BÁSICO DE PLANEACIÓN,
USOS DEL SUELO,
URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN.**

CONTENIDO.

	Pág.
PRIMERA PARTE.	
DE LOS OBJETIVOS Y CONCEPTOS GENERALES.	
CAPITULO 1. OBJETIVOS	42
CAPITULO II. DEFINICIONES	44
SEGUNDA PARTE.	
DE LA DIVISIÓN TERRITORIAL.	52
CAPÍTULO III. LÍMITES GEOGRÁFICOS DEL MUNICIPIO	52
CAPÍTULO IV. ÁREAS URBANA Y RURAL.	53
TERCERA PARTE.	
DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y USOS DES SUELO	54
CAPÍTULO V. CLASIFICACIONES.	54
CAPÍTULO VI. ORGANIZACIÓN TERRITORIAL.	
USOS DEL SUELO EN LA CABECERA MUNICIPAL	56
CAPÍTULO VII. ORGANIZACIÓN TERRITORIAL.	
USOS DEL SUELO EN EL CGTO. DE MANGLAR.	59
CUARTA PARTE.	
DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS Y DE CONSTRUCCIÓN	61
CAPITULO VIII. NORMAS URBANÍSTICAS Y CONSTRUCTIVAS PARA EL ÁREA URBANA Y EL CGTO DE MANGLAR.	61
CAPÍTULO IX. NORMAS URBANÍSTICAS Y CONSTRUCTIVAS PARA EL ÁREA RURAL.	67
QUINTA PARTE	
DEL SISTEMA VIAL.	69
CAPÍTULO X. CLASIFICACIÓN, ESPECIFICACIONES Y OTRAS DISPOSICIONES	69
CAPÍTULO XI. DE LOS INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN DE LAS ÁREAS PROGRAMATICAS INFRAESTRUCTURA VIAL Y DE TRANSPORTE, ÁREAS URBANA Y RURAL.	72
SEXTA PARTE	
DEL TRÁMITE Y EXPEDICIÓN DE LICENCIAS	

DE		74
	URBANIZACIÓN, PARCELACIÓN Y CONSTRUCCIÓN.	
	CAPÍTULO XII. DISPOSICIONES GENERALES.	74
	CAPÍTULO XIII. SOLICITUD Y EXPEDICIÓN DE LICENCIAS.	76
	CAPÍTULO XIV. RADICACIÓN DEL PROYECTO.	79
	CAPÍTULO XV. CONTROL DEL PROYECTO.	81
	CAPÍTULO XVI. DISPOSICIONES VARIAS.	82
	SÉPTIMA PARTE	
	OTROS TRÁMITES Y PROCEDIMIENTOS	84
	CAPÍTULO XVII. PERMISO DE USO.	84
	CAPÍTULO XVIII. LICENCIA DE FUNCIONAMIENTO.	85
	CAPÍTULO XIX. LICENCIAS DE DEMOLICIÓN.	87
	CAPÍTULO XX. TÉRMINOS, SANCIONES URBANÍSTICAS Y DISPOSICIONES ESPECIALES	87
	CAPÍTULO XXI. IMPUESTOS.	89
	CAPÍTULO XXII. APLICACIÓN Y VIGENCIA DE ESTE ESTATUTO.	91

MUNICIPIO DE GIRALDO. ESTATUTO BÁSICO DE PLANEACIÓN USOS DEL SUELO, URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN.

**PROYECTO DE ACUERDO NUMERO .
FECHA:**

Por medio del cual se expide el Estatuto Básico de planeación, usos de suelo, urbanismo y construcción del municipio de Giraldo.

El consejo municipal de Giraldo en uso de las atribuciones legales conferidas por el numeral 7 del artículo 313 de la constitución nacional y las leyes 9ª de 1989, 3ª de 1991, 163ª de 1959 y 150ª de 1960,

ACUERDA:

PRIMERA PARTE. DE LOS OBJETIVOS Y CONCEPTOS GENERALES.

CAPÍTULO I. OBJETIVOS

Artículo 1.

Objetivos generales. Este estatuto o código normativo comprende las disposiciones generales, normas específicas y trámites y procedimientos establecidos para orientar y regular el desarrollo físico del municipio de Giraldo, con base en las directrices y estrategias formuladas por el plan de desarrollo.

Artículo 2.

Objetivos específicos. Los aspectos específicos regulados por este estatuto son los siguientes:

- a. Usos del suelo en el área urbana y rural.
- b. Procesos de urbanización y de construcción.
- c. Construcción y modificación del sistema vial.
- d. trámites y licencias.

Artículo 3.

Concepto de Planeación. Se entiende por planeación el conjunto de procesos coherentes que permiten obtener un inventario confiable, tanto de los recursos y potencialidades de toda índole de que dispone un municipio, como de sus problemas, con miras a la definición y ejecución de diversos programas y acciones tendientes a orientar el desarrollo y satisfacer las necesidades básicas, para mejorar el nivel de vida de la población.

Artículo 4.

Concepto de Usos del Suelo. En el presente estatuto se entiende por USOS DEL SUELO, la destinación que se juzga conveniente asignar a cada uno de los sectores del territorio municipal establecidos para tal finalidad bajo criterios de vocación, conservación y compatibilidad, con el fin de lograr un adecuado desarrollo físico que contribuya al mejoramiento de la calidad de vida de la población.

Artículo 5.

Conceptos de Urbanismo. Se entiende por urbanismo, el conjunto de disposiciones orientadas a lograr la correcta adecuación o dotación de los diversos espacios componentes del territorio municipal con la infraestructura requerida para la satisfacción de los usos deseados y permitidos para ellos.

Artículo 6.

Concepto de Construcción. Se entiende por construcción el conjunto de procesos u obras materiales a realizar en un terreno o predio, con el fin de posibilitar, el satisfacer adecuadamente las funciones o usos previstos para el mismo. Estos procesos pueden ser de erección de obra nueva, o bien de adición, reforma, transformación o demolición total o parcial de una edificación previamente existente.

CAPITULO II. DEFINICIONES.

Artículo 7.

Para los fines de interpretación y aplicación de las distintas disposiciones que conforman el presente estatuto, adoptase la siguiente terminología:

- 1. Adecuación de un lote o terreno:** Ejecución de obras de descapote, movimiento de tierras, excavaciones, nivelaciones, etc., dirigidas a preparar un terreno para comenzar a desarrollar en él acciones u obras de edificación. La adecuación no incluye ningún tipo de obra en concreto u otro material constructivo.
- 2. Adición:** Acción por la cual se añade área cubierta a una edificación existente, dando como resultado el aumento del área construida de la misma.
- 3. Alero:** Es la parte del techo que sobresale en la fachada en forma de voladizo sobre el andén, y sirve de protección tanto al peatón como a la edificación.
- 4. Alineamiento o Hilo:** Documento en el cual se definen o demarcan los parámetros exteriores de una edificación con relación a las áreas públicas.
- 5. Altura de la Edificación:** Es el número de pisos útiles de una edificación.
- 6. Altura libre de piso:** Distancia entre el nivel superior del piso acabado y el nivel inferior del techo acabado por el cieloraso.
- 7. Amoblamiento Urbano:** Está constituido por los elementos fijos localizados en espacios públicos para embellecerlos o facilitar su utilización, tales como: carteleras, elementos de señalización, lamparas, cabinas telefónicas, recipientes para basura, bancas, jardineras, fuentes de agua, monumentos y similares.

8. Anden (Acera): Es la superficie de la vía pública destinada a la circulación de peatones.

9. Ampliación = Adición.

10. Antejardín: Área libre de propiedad privada de uso restringido para su propietario, comprendida entre el límite de la zona pública de la vía y la línea de paramento de la edificación o un retiro frontal adicional de ésta, en caso de presentarse.

11. Área: Es la superficie comprendida dentro de un perímetro dado.

12. Área Bruta: Superficie total de un terreno.

13. Área construida: Es la suma de las áreas cubiertas de todos los pisos de una edificación, excluyendo las proyecciones de voladizos y marquesinas de los pisos inferiores que no formen parte de áreas utilizables sobre el piso superior, las terrazas y los subterráneos destinados a parqueaderos.

14. Área cubierta: Superficie comprendida al interior del perímetro configurado por la proyección del techo de una edificación sobre el plano horizontal.

15. Área de cesión: Es la parte de un predio a urbanizar que debe ser cedida con destino a la circulación vehicular y peatonal, la recreación y el esparcimiento de los habitantes , así como a la localización de equipamientos comunales. Esta área no es negociable y debe cederse gratuitamente al municipio mediante escritura pública.

16. Área Libre: Es la superficie resultante de descontar del área un lote su área cubierta.

17. Área Neta: Es el área privada útil para construir en un terreno urbanizable, una vez excluida el área de carácter público por razones de vías, retiros y cesiones obligatorias. En parcelaciones equivale a la suma de todas las áreas de parcelas que se colocarán en el mercado.

18. Área Urbana: Es la zona del municipio delimitada por el perímetro urbano.

19. Área Rural: Es el territorio municipal comprendido por fuera del perímetro urbano establecido, cuyos límites son dicho perímetro y los límites municipales.

20. Ático y Buhardilla o Manzarda: Último piso de una edificación cuya cubierta y acceso se encuentran integrados espacialmente al piso inmediatamente inferior.

21. Aviso: Elemento visual adherido a una identificación que se utiliza como medio de propaganda o de identificación de un establecimiento o de cualquier otra actividad.

22. Balcón : Es la parte cubierta o descubierta de una edificación que sobresale de la fachada.

23. Buitrón: Es el espacio construido en forma de canal e interiormente vacío, utilizado para ventilación o la conducción de instalación de instalaciones eléctricas sanitarias y similares.

24. Calzada: Es la superficie de la vía pública destinada a la circulación de vehículos.

25. Cesión Obligatoria: Es la enajenación gratuita de tierras, que se da en contraprestación a la autorización para urbanizar o construir.

26. Construcción: Es la obra civil necesaria para adecuar un lote de terreno, en forma temporal o permanente, para el uso residencial, comercial, industrial, turístico, etc.

27. Contrahuella: Altura de una grada o peldaño.

28. Cota de Nivel: Es la medida correspondiente a una altura o a una depresión con respecto al nivel del mar, tomada a lo largo de una curva de nivel.

29. Cuadro de Áreas: Descripción cuantificada de los distintos espacios que conforman una construcción.

30. Cubierta (Techo): Remate superior de una construcción.

31. Culata: Es el muro cerrado de una edificación que colinda lateral o posteriormente con propiedades vecinas.

32. Demolición: Es el acto de derribar total o parcialmente una edificación.

33. Densidad: Es la relación de la intensidad de ocupación de un área o terreno, expresada por el numero de personas, viviendas u otras actividades localizadas en una unidad de su superficie.

34. Densidad Bruta: Es el número de viviendas, personas o actividades por hectárea bruta de terreno.

35. Densidad Neta: Es el número de construcciones, viviendas personas o actividades por hectárea neta de terreno urbanizado.

36. Desarrollo Urbanístico: Es la resultante del proceso mediante el cual un terreno es dotado de los servicios e infraestructura requeridos por la actividad que se va a desarrollar en él, de conformidad con los reglamentos legales vigentes.

37. Equipamiento: Es el conjunto de las áreas libres y construidas y las instalaciones físicas necesarias para el funcionamiento de unas actividades que representan bienestar para la comunidad que la utiliza.

38. Escala: Es la proporción que debe tener un elemento bajo un determinado patrón de medidas.

39. Estacionamiento: Es la superficie de terreno, público o privado, destinado al parqueo de uno o más vehículos.

40. Espacio Público: Conjunto de inmuebles y espacios públicos y elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas.

41. Fachada : Es la parte exterior de una edificación que da a una vía pública o sobre una zona pública comunal.

42. Fachada Abierta: Es la superficie o plano delimitante exterior de una edificación que presenta aberturas para la ventilación e iluminación naturales de sus espacios interiores.

43. Fachada Cerrada: Es la superficie exterior de una edificación que carece de aberturas para ventilación e iluminación naturales.

44. Fachada Semicerrada: Superficie delimitante exterior de una edificación que, con restricciones, presenta aberturas para iluminación y ventilación.

45. Fondo: Dimensión de un lote tomada desde el frente hasta el costado posterior.

46. Fundación: Base o cimiento sobre la cual se asienta una construcción.

47. Grada: Parte de una escalera correspondiente a una huella y a una contrahuella.

48. Huella: Es la parte transitable de una grada.

49. Impacto Ambiental: Es el grado de contaminación que genera sobre el medio ambiente o el paisaje el funcionamiento de una determinada actividad.

50. Impacto Urbano: Es el grado de generación de nuevos usos que se presenta por el funcionamiento de una actividad urbana.

51. Índice de Construcción: Es el cociente que resulta de dividir el área construida por el área del lote.

52. Índice de Ocupación: Es el porcentaje de la superficie del terreno sobre el cual se va a levantar una edificación. Definido por la relación entre el área cubierta y el área del lote.

53. Licencia: Es el acto administrativo por medio del cual el municipio a través de su oficina de planeación, define las normas urbanísticas y/o arquitectónicas lo mismo que las especificaciones técnicas, y autoriza la construcción ampliación, modificación, adecuación, reparación o demolición de edificaciones, o la urbanización o parcelación de predios en las áreas urbanas, suburbana y rurales.

54. Local: Es el espacio construido, destinado a un uso específico diferente del residencial, ver. comercial.

55. Lote en Servicios: Es el terreno deslindado de uno de mayor extensión, mediante un proceso total o parcial de urbanización.

56. Loteo: Es el fraccionamiento de una gran extensión de terreno en lotes de propiedad privada, o propiedad de uso público.

57. Malla Urbana: Es el área urbanizada provista de una red articulada de vías y servicios.

58. Malla Vial: Es el sistema de vías que constituye la infraestructura necesaria para la movilización de bienes y personas.

59. Marquesina: Elemento sobresaliente de una fachada que sirve de cubierta de protección y cuya estructura en voladizos hace parte de la edificación.

60. Medianera: Línea que señala el límite entre dos propiedades.

61. Mezanine: Estructura de piso a nivel intermedio, integrada espacialmente al piso inmediatamente inferior de la edificación y cuyo acceso se logra a través de éste.

62. Nomenclatura: Relación alfanumérica que permite identificar las vías y edificaciones siguiendo un sentido de orientación predeterminado.

63. Normas: Conjunto de medidas y disposiciones generales o particulares que regulan y encausan el crecimiento de una ciudad o de un aspecto determinado del desarrollo municipal.

64. Ochava: Esquina recortada en ángulo, cuando no existe antejardín, con el fin de darle visibilidad al vehículo.

65. Paramento: Es la parte exterior de un muro de fachada de una edificación.

66. Parcela: Cada una de las partes en que se divide un terreno de mayor extensión.

67. Parcelación de Recreo: Subdivisión y habilitación de un globo de terreno suburbano o rural en dos o mas parcelas con fines principalmente recreativos, con dotación de servicios públicos, vías y cesión de zonas para usos público y comunitario, de conformidad con las normas de parcelación vigentes.

68. Parqueadero: Es el área, cubierta o descubierta, que se destina al estacionamiento de vehículos.

69. Patio: Espacio descubierto en una edificación destinado a proporcionar iluminación y ventilación natural a la misma.

70. Perímetro urbano: Es la línea imaginaria que delimita y separa el suelo considerado urbano del resto del territorio municipal.

71. Plan Vial: Es el conjunto de normas técnicas, urbanísticas y legales que regulan el desarrollo de la estructura vial.

72. Piso Acabado: Es la superficie terminada y definitiva de cada nivel de una edificación.

73. Proyecto Urbanístico: Es el planteamiento general del desarrollo de un globo de terreno urbano, localizado dentro del perímetro de servicios, donde el urbanizador propone obras para dotarlo de servicios públicos, infraestructura, vías y cesiones de uso público y comunitarias, de conformidad con las normas urbanísticas vigentes.

74. Proyecto de Parcelación: Es el planteamiento general del desarrollo de un globo de terreno suburbano o rural, donde el parcelador propone obras para

dotarlo de servicios públicos, infraestructura, vías y cesiones de uso público y comunitarias, de conformidad con las normas de parcelación vigentes.

75. Proyecto Arquitectónico: Es el diseño definitivo y la representación gráfica, mediante planos arquitectónicos y técnicos, de una edificación que se proyecta construir en un terreno previamente urbanizado, de conformidad con las normas arquitectónicas vigentes.

76. Rampa: Superficie inclinada que une dos o mas niveles, destinada a la circulación vehicular o peatonal.

77. Reforma: Es el proceso de modificar o cambiar las características físicas de una edificación y/o su uso original.

78. Reglamentación: Es el conjunto de normas y disposiciones legales que regulan y controlan uno o varios aspectos inherentes al desarrollo de un municipio, o un sector determinado del mismo.

79. Remodelación: Es el reordenamiento o reforma de un edificio o espacio urbano para modificar substancialmente su utilización, a partir de sus elementos iniciales.

80. Restauración: Conjunto de intervenciones constructivas en una edificación o espacio urbano dirigidas a recuperar su aspecto y sus valores espaciales arquitectónicos y urbanísticos originales.

81. Retiro o Retroceso: Es el desplazamiento del paramento de una edificación a partir del lindero hacia el interior del lote; puede ser frontal, lateral o posterior, según el lado de la edificación a que se refiera.

82. Sección Pública de Vía: Es la distancia transversal total de una vía, comprendida entre los límites con las propiedades privadas colindantes.

83. Sectorización: Subdivisión del área de un territorio determinado en partes o sectores, para una finalidad particular ver reglamentación diferenciada.

84. Urbanizar: Hacer apto para el desarrollo urbano un terreno, dotándolo de infraestructura.

85. Uso: Es la destinación asignada a un terreno o construcción o a partes de los mismos.

86. Urbanización: Es la resultante del proceso mediante el cual un terreno bruto es dotado de servicios de infraestructura y dividido en áreas o lotes desarrollables en usos privados y comunales.

87. Valla: Todo anuncio permanente o temporal de dimensiones considerables, usado con fines comerciales, culturales, turísticos e informativos y dispuesto en forma independiente de las edificaciones.

88. Vía: Superficie destinada a la circulación de vehículos o de peatones.

89. Vecinos: Para todos los efectos previstos en el artículo 65 de la ley 7 de 1989, se entiende por vecinos a los propietarios, a los poseedores y a los tenedores de todos los inmuebles del primer piso sin apoyo visible.

90. Voladizo: Es aquella parte de la edificación que desde el segundo piso sobrepasa perpendicularmente la línea de construcción del primer piso sin apoyo visible.

91. Zona: Unidad de subdivisión del área municipal para una determinada finalidad administrativa.

92. Zona Verde: Área libre engramada y arborizada, destinada al ornato o a la recreación.

SEGUNDA PARTE PARTE. DE LA DIVISIÓN TERRITORIAL.

CAPÍTULO III. LÍMITES GEOGRÁFICOS DEL MUNICIPIO.

Artículo 8.

Límites. El municipio de Giraldo se encuentra localizado en la región noroccidental del departamento de Antioquía, sobre la vertiente oriental de la cordillera occidental, con coordenadas 6° 40' 51" de latitud norte y 75° 57' 08" de longitud al Oeste del meridiano de Greenwich.

Su extensiones de 96 km², limita al Norte con los Municipios de Cañasgordas y Buriticá, al Occidente con el Municipio de Abriaquí y al Suroriente con el Municipio de Santa Fe de Antioquía y está conformado por las veredas de : El Roblar, El Águila, Cuajarón, El Balso, El Tambo, Ciénaga, Tinajitas, Toyo, Filo Arriba, Filo del Medio, El Limo, La Sierra y la Sierrita y los corregimientos de Manglar y Pinguro. (Ver Plano DR-4).

Según ordenanza Departamental con fecha de Sanción 30 de Julio de 1963 los límites oficiales del Municipio son: " **Por el Norte, del Boquerón del Toyo-alto del mismo nombre; de ahí por la derecha, por la cordillera de Miraflores, hasta el alto de Cativo, límite con el Municipio de Buriticá, de este alto a la derecha, por el filo del Cativo hasta donde despunta en el río Tonusco; éste arriba hasta sus nacimientos en el Alto de Alegrías; de aquí, por toda la cordillera, al alto de San Francisco y de allí por toda la cordillera al Boquerón de Toyo, punto de partida**". (Contraloría General de La República - Sección de Geo -Cartografía.)

CAPÍTULO IV. ÁREAS URBANA Y RURAL.

Artículo 9.

Para todos los fines legales, en especial los previstos en la Ley 09 de 1989, el territorio municipal se divide en área Urbana y Área Rural.

Se entiende por Área Urbana el conjunto de predios públicos y privados comprendidos dentro del perímetro urbano descrito en el Artículo 10,

vinculados mediante usos residenciales, comerciales, institucionales y de servicios al desarrollo municipal.

Se entiende por Área Rural, la zona del territorio municipal situada por fuera del perímetro urbano hasta los límites municipales, la cual se destina principalmente a usos agropecuarios, de protección del medio ambiente y de los recursos hídricos. En el territorio rural existe una porción reconocida como urbana, correspondiente a la zona de la cabecera del corregimiento de Manglar.

Artículo 10.

Descripción de Perímetro urbano. Con base en las variables analizadas en el diagnóstico se propone conservar el perímetro urbano existente, ya que cumple con los requerimientos tanto de prestación de servicios públicos y de separación de tierras para futuras expansiones, necesarios para garantizar el desarrollo sostenible del municipio. “

TERCERA PARTE PARTE. DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y LOS USOS DEL SUELO.

CAPÍTULO V. CLASIFICACIONES.

Artículo 11.

De conformidad con las formulaciones del Plan de Ordenamiento Territorial y con el objeto de ordenar adecuadamente la utilización de las distintas áreas del municipio tanto en el área rural como urbana se

establece una clasificación de los usos del suelo, de acuerdo con las diferentes actividades objeto de regulación, y de acuerdo con los criterios deseados de desarrollo.

Artículo 12.

Clasificación de los usos del suelo: Los usos del suelo se clasifican, con base en la actividad regulada y con base en los criterios deseados de desarrollo , de la siguiente forma:

A. Con base en la actividad regulada:

- a. Uso residencial (U-R),
- b. Uso comercial (U-C).
- c. Uso Industrial (U-I).
- d. Uso de servicios (U-S).
- e. Uso Institucional (U-I).
- f. Uso Recreativo (U-R).

B. Con base en los criterios deseados de desarrollo:

- a. Uso principal o recomendable.
- b. Uso permitido o compatible.
- c. Uso restringido.
- d. Uso prohibido.

A. Clasificación de los usos del suelo con base en la actividad regulada.

Artículo 13.

Del uso residencial (U-R): Es el que corresponde al desarrollo y regulación de las actividades urbanísticas destinadas a satisfacer las necesidades de vivienda de la comunidad y sus exigencia complementarias.

Artículo 14.

Del Uso comercial (U-C): Corresponde al desarrollo y regulación de las actividades urbanísticas orientadas hacia la compra, venta o intercambio de mercancías con fines de lucro económico y sus actividades complementarias.

Artículo 15.

Del uso industrial (U-I): Es el que corresponde al desarrollo y regulación de actividades urbanísticas dispuestas para atender los procesos de transformación de materias primas con fines productivos.

Artículo 16.

Del uso institucional (U-I): Corresponde al desarrollo y regulación de actividades urbanísticas para la satisfacción de las necesidades sociales, asistenciales y administrativas de la comunidad.

B. Clasificación de los usos del suelo con base en los criterios deseados de desarrollo.

Artículo 17.

Uso principal o recomendable. Corresponde a la actividad dominante de un sector, bien porque constituya una expresión clara de su vocación, o por que responda a las necesidades dela comunidad, previstas de manera expresa en el Plan de Ordenamiento territorial.

Artículo 18.

Uso permitido compatible. Corresponde a la actividad o grupo de actividades que complementa o no interfiere el desarrollo de los usos principales de un sector.

Artículo 19.

Uso restringido. Corresponde a aquellas actividades que debido a su impacto urbanístico, social o ambiental sólo bajo precisas circunstancias y especificaciones y previo análisis particular de la oficina de Planeación del municipio, se pueden tolerar en un sector determinado.

Artículo 20.

Uso Prohibido. Es aquel que no puede funcionar en un área determinada en razón de su incompatibilidad con los usos permitidos de la misma, o por obstaculizar de alguna forma el conveniente desarrollo municipal.

**CAPÍTULO VI.
ORGANIZACIÓN TERRITORIAL.
USOS DEL SUELO EN LA
CABECERA MUNICIPAL**

Artículo 21.

Sectorización del área urbana: Para efectos de la reglamentación de los usos del suelo en el área urbana se establecieron los siguientes sectores: Sector central tradicional, área periférica al sector central tradicional, nuevos procesos de desarrollo, calle 30 entre carreras 8 y 9 y costado sur calle 30.

Artículo 22.

Sector central tradicional: Ubicado entre las carreras 9 y 10 y las calles 29 y 30; todas las fachadas que dan al parque principal.

Artículo 23.

Otros sectores: Área periférica al sector tradicional formado por el antiguo casco del municipio, excluyendo los barrios La Lomita y el Carmelo; nuevos procesos de desarrollo o barrios el Carmelo y la Mesa; calle 30 con características particulares entre carreras 8 y 9 y en su costado sur delimitada por la plaza principal y el perímetro urbano.

Artículo 24.

Los usos del suelo en el sector central: El uso principal debe seguir siendo la vivienda en estrecha combinación con usos complementarios como comercio minorista básico, comercio minorista medio, institucionales; servicios personales (oficinas y consultorios). Como usos restringidos se permitirán establecimientos con expendio de licor y pequeña industria, parqueaderos, garajes particulares, talleres de mecánica y mantenimiento y bodegas.

Prestando especial atención al depósito de almacenamiento de café, mediante resolución motivada, la Alcaldía deberá fijar el plazo para su Reubicación.

Artículo 25.

Los usos del suelo en el área periférica al sector central: El uso principal debe seguir siendo la vivienda unifamiliar o bifamiliar y como usos complementarios el comercio minorista básico. Como usos restringidos talleres de mecánica y bodegas.

Artículo 26.

Los usos del suelo en los nuevos procesos de desarrollo: Barrios el Carmelo, la Mesa y sector de llegada (el matadero). Se debe mantener como uso principal la vivienda unifamiliar. Como uso complementario el comercio minorista básico, microempresas y pequeñas empresas artesanales. Se debe prohibir cualquier otro tipo de uso debido a las altas restricciones que presenta el sector por altas pendientes y por localizarse en terrenos sometidos a avanzados procesos erosivos.

Artículo 27.

Los usos del suelo en la calle 30 entre carreras 8 y 9: Se debe mantener como uso principal el comercio minorista medio e intensificares los servicios personales y el comercio mayorista. Como usos complementarios los establecimientos con expendio de licor. Como uso restringido la vivienda en cualquier modalidad. Como uso prohibido el educativo.

Artículo 28.

Los usos del suelo en el costado sur de la calle 30: Se debe mantener la vivienda como uso principal, aunque no se debe permitir la densificación

en alturas mayores de dos pisos, debido a los altos riesgos geológicos que presenta el talud norte de la quebrada San Bernardo. Como usos complementarios comercio minorista básico, comercio minorista medio, servicios personales (oficinas y consultorios), microempresas y pequeña industria, lo anterior por sus condiciones de ser la vía de llegada desde Medellín, lo que lo posibilita como un eje con variedad de usos compatibles entre sí y con la vivienda. Como uso restringido garajes particulares y como uso prohibido los talleres de mecánica, parqueaderos o servicio a vehículos.

Artículo 29.

Usos a reglamentar en otras zonas: Se identificaron dos causales de alto riesgo: Riesgo de deslizamiento por altas pendientes y riesgos por avanzados proceso erosivos (para mayor detalle, ver anexo de identificación de zonas de riesgo por fenómenos naturales en la cabecera municipal de Giraldo). Donde las anteriores zonas no han sido ocupadas los usos propuestos son los siguientes:

- a. Uso Principal: Protección y reforestación.
- b. Uso complementario: Habilitación de estas zonas como espacio público. (Senderos ecológicos, parque lineal quebrada San Bernardo, balcones paisajísticos sobre la cabecera).
- c. Uso restringido: Cultivos permanentes, estructuras temporales y obras de infraestructura.
- d. Uso prohibido: Pastoreo de ganado, vivienda continua, cultivos limpios y cualquier tipo de edificación.

Artículo 30.

Usos del suelo en áreas de expansión urbana futura: Estas son las áreas que estando dentro del perímetro urbano aun se encuentran sin ocupación o urbanización. Los usos propuestos son:

- a. Usos principales: Vivienda campesina o campestre de baja densidad, con destinación agrícola de acuerdo a la oferta natural.
- b. Usos complementarios: Explotaciones agrícolas, obras de infraestructuras para la prestación de servicios públicos y aprovechamiento como espacios públicos.

c. Usos restringidos: Viviendas continuas de mediana densidad y comercio.

d. Usos prohibidos: Viviendas continuas de alta densidad, servicios de apoyo a la carretera y explotación irracional de los recursos naturales.

CAPÍTULO VII. ORGANIZACIÓN TERRITORIAL. USOS DEL SUELO EN EL CORREGIMIENTO DE MANGLAR.

Artículo 31.

Para efectos de la reglamentación se pretende conservar la actual tendencia de distribución de los usos del suelo en el corregimiento; permitir el refuerzo del eje comercial (calle 10 o vía troncal a URABÁ) y mantener el uso residencial en el resto de la estructura, pretendiendo la densificación de la misma a, antes que expandirla.

Artículo 32.

Para detener la ocupación de zonas de alto riesgo por fuertes pendientes, avanzados procesos erosivos y/o deslizamientos no aptas para ningún tipo de usos las recomendaciones propuestas son:

a. No permitir desarrollos ni ningún tipo de construcción a ambos costados de la troncal a URABÁ, sin cumplir un requisito mínimo de 10 mts. al eje de la vía.

b. No permitir el asentamiento de ninguna vivienda en el costado occidental de la vía, debido a la fuerte pendiente donde esta inscrita.

c. Utilizar alternadamente con los materiales modernos de construcción los tradicionales, que se adaptan fácilmente a las características físicas del terreno.

Artículo 33.

Sectorización establecida: Para efectos de reglamentación del uso del suelo en el corregimiento de Manglar, se establecieron los siguientes

sectores: Sector perimetral a la troncal a URABÁ, sector institucional, sector del caserío (viviendas).

Artículo 34.

Los usos del suelo en el sector perimetral a la troncal de URABÁ: Se debe mantener como uso principal el comercio minorista básico y medio. Como uso complementario pequeñas industrias, talleres de mecánica, bodegas, depósitos, establecimientos de con venta de licor y servicios de apoyo a la carretera. Como uso restringido, bombas de gasolina y prohibido la aparición de nuevas viviendas y establecimientos educativos.

Artículo 35.

Los usos del suelo en el sector institucional: Se debe mantener la vivienda como uso principal y el uso institucional como complementario. Aparece el comercio minorista básico, como usos restringidos y prohibidos, talleres de mecánica, usos industriales, vivienda de alta densidad, o usos comerciales a grande escala.

Artículo 36.

Los usos del suelo en el sector del caserío: Sector netamente residencial, siendo este el uso principal a mantener. Como uso complementario el comercio minorista básico (de barrio). Se hace necesario controlar las viviendas sobre los taludes que limitan la troncal a URABÁ, dichos usos deberían ser principalmente bosque protector. A nivel general se prohíbe cualquier otro tipo de uso.

CUARTA PARTE . DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS Y DE CONSTRUCCIÓN.

CAPÍTULO VIII. NORMAS URBANÍSTICAS Y CONSTRUCTIVAS PARA EL ÁREA URBANA Y EL CORREGIMIENTO DE MANGLAR.

Artículo 37.

Las disposiciones urbanísticas y constructivas de que habla este capítulo, afectan la totalidad del área urbana y del corregimiento de Manglar.

Artículo 38.

Altura de las construcciones: La altura mínima entre pisos será de 2.80 mts. Esta altura se mide a partir del nivel de piso acabado hasta el nivel de enrase.

La altura máxima permitida para las construcciones, dependerá del sector donde se ubiquen y de las secciones de vía así:

a. No se permiten alturas mayores de un piso donde la sección total de la vía sea de 6.00 mts.

b. En sectores donde la pendiente sea superior al 100% (45°), la altura máxima permitida será de un piso.

c. En el resto del área urbana y del corregimiento de Manglar, en general la altura máxima permitida será de dos pisos.

d. Solo se permitirá la construcción de tres pisos de altura en sitios que permitan distancias entre paramentos de 16 mts., en nuevos procesos de desarrollo o obras específicas de gran complejidad que así lo requieren (polideportivos, unidades educativas, iglesias).

e. La altura mínima para vanos de puertas será 2.10 mts.

Artículo 39.

Antejardines: En caso de aparecer patios delanteros, se permitirán siempre y cuando den continuidad al paramento existente, mediante fachadas falsas que nunca excederán una altura de 2.00 mts. y que contarán en un 50% de material permeable.

Artículo 40.

Andenes: Los andenes deben continuar la pendiente natural del terreno. Solo se permite la construcción de escaleras, para garantizar dicha continuidad.

En ningún caso se permite cambio de nivel en el andén para la apertura de garajes o similares. Las rampas de acceso de entrada y salida de vehículos, deberán ser desarrolladas de la línea de paramento hacia el interior del lote, no atravesarán en ningún caso el andén, ni la zona verde si existiera.

Se dará continuidad a los andenes existentes donde sea necesario, conservando siempre su mismo ancho. En las vías de sección mayores de 5.00 mts. se construirán andenes donde no existan, con un ancho mínimo de 80 cm. y una altura máxima de 15 cm. sobre el nivel de la vía.

A fin de evitar inundaciones y no ir en detrimento del espacio al interior de la vivienda, debe existir correspondencia entre el nivel de la cera (espacio público) y el nivel de piso acabado (espacio privado), al menos en los espacios que corresponden al acceso.

Los andenes existentes que requieren reestructuración, así como los sitios donde deben ser construidos, se encuentran consignados en el tomo 2 (área físico espacial) del Plan de Ordenamiento Territorial.

Artículo 41.

Balcones. Las nuevas construcciones, adiciones o reformas que incluyan la construcción de voladizos y/o balcones, deberán seguir las siguientes especificaciones:

- a. Respetar una distancia mínima de 1.20 mts. a las medianerías.
- b. El voladizo deberá quedar a una altura no inferior a un piso (2.80 mts.) con respecto al andén. En los terrenos pendientes la altura mínima se tomará en el extremo correspondiente a la cota más alta, medido a nivel del andén.
- c. En las vías con sección inferior a 6.00 mts. no se permitirá la construcción de voladizos y/o balcones.
- d. El vuelo máximo de los voladizos y/o balcones será de 80 cm.

e. En secciones mayores de 6.00 mts. la conveniencia de la construcción con balcones deberá ser analizada por la oficina de Planeación local y seguirá la siguiente norma: “En ningún caso se permitirá la construcción de voladizos llenos, deberán ser construidos en sistemas permeables.

Artículo 42.

Cerramiento de lotes sin edificar. En toda el área urbana, a excepción de los barrios “LA Mesa” y “el Carmelo”, se exigirá la construcción de muros de Cerramiento con una altura mínima de 2.00 metros, en lo posible con un encalado como acabado provisional.

Artículo 43.

Construcciones de esquina. En ningún sector del área urbana se permitirá la construcción de ochavas. Estas como los radios de giro, solo se admitirán en nuevos asentamientos urbanos, siempre y cuando la sección de la vía propuesta así lo permita.

No se permite la construcción de voladizos y/o balcones sobre esquinas.

Artículo 44.

Dimensión mínima de lotes. Se permitirá un área mínima de lote dependiendo del sector donde se ubique la construcción, así:

Sector	Frente mínimo	Área mínima lote en Mt2
Tradicional perímetro vía troncal a URABÁ	7.00 mts.	100.00
Resto de la zona urbana	6.50 mts.	68.00
Barríos la Mesa, el Carmelo y CGTO manglar	6.00	62.00

El índice de ocupación será del 100%.

Los casos de lotes existentes con anterioridad al momento de entrar en vigencia la presente reglamentación que presenten área menores a las exigidas, se consideran casos especiales y sus características específicas deberán analizarse cuidadosamente por la oficina de Planeación para determinar las normas a aplicar en cada caso.

Artículo 45.

Escaleras. El ancho mínimo de las escaleras dependerá del uso y la altura de la edificación, así:

Número de pisos	Uso	Ancho mínimo escaleras
2 pisos	Residencial	1.00 metro
2 pisos	comercial y otros	1.50 metros

Adicionalmente deben seguir por lo menos los siguientes lineamientos:

- Los descansos y circulaciones mantendrán como mínimo el ancho de la escalera.
- Las escaleras de acceso a cualquier piso empezaran a partir de la línea de paramento oficial hacia el interior de la construcción, dejando como mínimo el ancho de la puerta de acceso.
- La huella mínima de los peldaños será de 30 cm. y la contrahuella máxima será de 19 cm.

Artículo 46.

Iluminación y ventilación. Todas las construcciones deberán disponer para sus espacios interiores de ventilación e iluminación natural directa a través de fachadas, patios o vacíos de patios.

Los servicios sanitarios deberán estar ventilados por un sistema natural, o en su defecto por medio de buitrones.

Las dimensiones mínimas de los patios dependerán del número de pisos, así:

Número de pisos	Lado mínimo del patio	Área en Mt ²
un piso	3.00 mts.	9.00
dos pisos	3.50 mts	12.00

La forma de los vanos de fachada en los sectores periféricos al centro tradicional y en el resto de las áreas urbanas, serán preferiblemente rectangulares, de manera vertical en proporción 1.5 : 1.0.

La distancia mínima entre fachadas que no den a vías establecidas o propuestas no excederá en ningún caso los 12 metros y estarán como mínimo a una distancia de 4.00 metros.

No se permitirá que las alas de puerta y ventanas abran sobre el espacio público.

No se permitirá el uso de cortinas metálicas enrollables en ningún sector del área urbana, a excepción de los barrios La Mesa y el Carmelo.

En muros de cierre se permitirá la apertura de ventanas para iluminación y ventilación siempre y cuando no sean medianeros. Tal ventanería no debe permitir la vista sobre predios vecinos y debe estar a una distancia mínima de 3.00 mts. del lindero.

Artículo 47.

Mezanines. No se contara como piso adicional el nivel de mezanine, siempre y cuando dicho nivel esté integrado al piso del cual se hizo la división espacial, y su área no supere el 50% de esta. Adicionalmente el mezanine debe ser una estructura liviana con apoyos independientes de la estructura original, en caso de que esta sea de tapia o bahareque.

La construcción de buhardillas, áticos o manzardas se permitirá dependiendo de su diseño y a juicio de la oficina de planeación.

Artículo 48.

Paramentos. Es menester en toda el área urbana darle continuidad a toda la línea de paramento existente. De no existir esta, será fijada por la oficina de planeación local.

Artículo 49.

Sótanos y semisótanos. En ningún sector del área urbana se permitirá la construcción de sótanos.

Se permitirá la habilitación de semisótanos, cuando las condiciones de pendientes de la vía permitan su acceso directo desde la calle y reúnan condiciones mínimas de ventilación e iluminación natural.

Artículo 50.

Subdivisión de construcciones existentes. La unidad mínima de subdivisión para las construcciones existentes será de 60 mts². Las dimensiones de los patios en estas subdivisiones deben ajustarse a las dimensiones establecidas en este estatuto para obras nuevas.

Artículo 51.

Techos. En todos los sectores del área urbana la pendiente mínima para techos será de 25%. El material de cubierta será siempre de teja de barro. En todos los casos la pendiente del techo debe construirse hacia la calle y no se permitirán las losas como acabado final de la construcción.

Artículo 52.

Zonas verdes. En los sectores de futura expansión urbana se debe propiciar la creación de zonas verdes entre el andén y la vía, con el fin de darle al nuevo asentamiento un tratamiento paisajístico. El ancho mínimo de las zonas verdes será de 1.00 mts.

Artículo 53.

Otras disposiciones. Con el objeto de ser consecuentes con los planteamientos de espacio público hechos en la formulación del Plan de Ordenamiento Territorial, se plantean las siguientes:

- a. Retiro a la quebrada San Bernardo, mínimo a 15 mts. a ambos lados del cauce para nuevos asentamientos.
- b. Exigencia expresa en la aplicación del código colombiano sismoresistente a las nuevas construcciones.

**CAPÍTULO IX.
NORMAS URBANÍSTICAS Y CONSTRUCTIVAS
PARA EL ÁREA RURAL.**

Artículo 54.

Normas urbanísticas. Básicamente se definen las siguientes:

a. Secciones de vías: Para la apertura de nuevas vías, y para la continuación de vías existentes se exigirá un sección mínima de 9.00 mts., 6.00 mts. de calzada y 1.5 mts. de andén a cada costado.

b. Andenes: Se exigirá la construcción y reparación donde se requiera, con una sección mínima de 1.00 mts. Los andenes deben conservar la pendiente del terreno y mantener constante su nivel sin presentar interrupciones como escaleras y rampas a menos que sean para conservar su continuidad.

c. Paramentos: Todas las nuevas construcciones que se ejecuten sobre una vía respetarán el paramento enmarcado por las construcciones vecinas (respetando además la sección de vías). En todo desarrollo urbanístico a construirse sobre las nuevas vías el paramento estará dado por la sección mínima exigida para éstas.

Artículo 55.

Normas generales de construcción. Básicamente se definen las siguientes:

a. Alturas: En los corregimientos se permitirá máximo dos pisos de altura en las edificaciones. La altura libre mínima entre pisos será de 2.50 mts. La altura mínima de vanos para puertas será de 2.10 mts. El frente mínimo de las nuevas construcciones será de 5.00 mts.

b. Ventilación e iluminación: Toda construcción debe disponer de ventilación e iluminación natural para sus espacios interiores bien sea en forma directa a través de fachadas, o por medio de patios o retiros de medianería. Cualquier retiro sea lateral o posterior a medianerías no será inferior a 3.00 mts. y el lado mínimo de patios será de 2.50 mts.

Los servicios sanitarios deberán estar siempre ventilados naturalmente a través de patios y fachadas, o en su defecto, por medio de buitrones.

En muros de cierre se permitirá la apertura de ventanas para iluminación siempre u cuando no sean medianeros. Tal ventanería no debe permitir la vista sobre predios vecinos y debe esta a una distancia mínima de 3.00 mts. del lindero.

c. Escalera: Las escaleras de acceso al primer piso deberán empezar a partir de la línea de paramento y desarrollarse hacia adentro. Su ancho será de 1.00 Mts. Los descansos y circulaciones mantendrán como mínimo la misma sección de las escaleras.

d. Balcones y/o voladizos: Todo voladizo deberá quedar a una altura no inferior a un piso con respecto al andén. En terrenos pendientes la altura mínima del voladizo, se tomará en el extremo correspondiente a la cota más alta, medida desde el nivel del andén. El vuelo máximo de balcones y voladizos será de 0.80 mts.

e. Servicios sanitarios: Todo establecimiento público al igual que los servicios institucionales, como centros de salud, e inspecciones de policía, deberán contar con una unidad sanitaria independiente pública, dotada de un adecuado sistema de iluminación y ventilación.

Artículo 56.

Los encargados de velar y hacer cumplir la siguiente reglamentación, serán los inspectores de policía asesorados por la oficina de planeación municipal.

QUINTA PARTE . DEL SISTEMA VIAL.

CAPÍTULO X. CLASIFICACIÓN, ESPECIFICACIONES Y OTRAS DISPOSICIONES.

Artículo 57.

Clasificación de las vías.

a. Vías regionales: Son aquellas cuya función de comunicación abarca un conjunto amplio de municipios y regodees. Se agrupan en tres jerarquía: primarias, secundarias y terciarias.

b. Vías urbanas: Son las vías cuya función es proporcionar comunicación al interior del área urbana. Se dividen en : principales, secundarias y terciarias.

c. Vías regionales primarias: Son aquellas cuya función básica es vincular las ciudades capitales del departamento con otros centros de producción y consumo del país.

d. Vías regionales secundarias e intermunicipales: Tienen como función conectar las cabeceras municipales entre sí y con el sistema vial primario.

e. Vías regionales terciarias: Son vías de carácter municipal y veredal, cuya función es unir las cabeceras municipales.

f. Vías urbanas colectoras o principales: Tienen la importancia de canalizar flujos al interior del área urbana: generalmente tienen continuidad a lo largo de ella o sirven de acceso principal.

g. Vías urbanas de conformación o secundarias: Son vías de segunda categoría, cuya función principal dentro del área urbana es coleccionar el tráfico en los distintos barrios y alimentar las vías principales.

h. Vías terciarias: Su función básica es el acceso a las áreas residuales; pueden ser vehiculares o peatonales.

i. Vías interveredales o carretables: Son las que comunican entre sí veredas o sirven de acceso a un programa de parcelación.

Artículo 58.

Especificaciones mínimas: Las secciones exigidas para las vías, según su jerarquía son las siguientes:

- a. Vía troncal nacional. El retiro de construcciones al eje de la vía será de 15 mts. (30 mts. entre paramentos)

Artículo 59.

Especificaciones viales en el área urbana. No se permite ninguna modificación a las secciones actuales de las vías en el sector central. En el resto del área urbana las secciones establecidas son las siguientes:

a. Vías principales o arterias.

Calzada: 6 mts.
Andén y cunetas: 1.5 mts. a cada lado.
Total: 9 mts.

b. Vías secundarias.

Calzada: 5 mts.

Andén y cuneta: 1.50 mts. a cada lado.
Total: 7 mts.

c. Vías de servicio.

Calzada: 4.0 mts.
Andén y cuneta: 1.50 mts. a cada lado.
Total: 7.0 mts.

Si la vía es exclusivamente peatonal, la calzada podrá ser de 3.0 mts. y la sección total será de 5.0 mts.

Artículo 60.

El diseño de las intersecciones viales estarán a cargo de la oficina de planeación municipal.

Artículo 61.

Ocupación transitoria de vías. Como norma general se señala como prohibida la ocupación permanente o transitoria, de las vías públicas. Cuando por razón de los procesos urbanísticos o constructivos resulta ineludible la ocupación transitoria, a criterio de la oficina de planeación, podrá otorgarse permiso por el tiempo que ésta señale, previa solicitud escrita en la que se indique la localización de las obras, la índole de los materiales o elementos de ocupación, el área a ocupar y las medidas de seguridad que se han de adoptar. Para el otorgamiento del permiso se deberá otorgar copia de la licencia correspondiente al proceso que ha de adelantarse y una constancia de la Tesorería municipal de haber cancelado una tasa de ocupación equivalente al valor de un día de salario mínimo legal por metro cuadrado ocupado cada mes o fracción de mes.

Si la vía ha sido ocupada sin previa autorización, el responsable se hará acreedor a un recargo del 30% de la tasa de ocupación establecida. La violación de las exigencias de dicho permiso, dará lugar a la imposición de las sanciones previstas en las normas de policía.

Artículo 62.

Normas complementarias. Protección a peatones en los casos de que haya que adelantarse algún proceso de construcción, adición, reforma o demolición de edificaciones en algún sitio del perímetro urbano; deberán observarse las siguientes normas de seguridad.

a. Cerramiento provisional: El inmueble que vaya a ser objeto de los procesos antes señalados deberá cercarse provisionalmente con muros de adobe o tabiques de madera o metálicos, provistos de un acabado exterior adecuado, a juicio de la oficina de planeación.

b. Cubierta de protección: En las edificaciones en altura en proceso de construcción, reforma, adición, o demolición legalmente autorizada, la totalidad del área de circulación peatonal deberá ser cubierta con techo de madera resistente a una altura de 3.00 mts.

Señales de precaución y medidas de seguridad para el peatón y prohibir el estacionamiento de vehículos frente de las obras, en construcción.

Así mismo, a juicio de la oficina de planeación municipal, podrá exigirse a los constructores la adecuación de barandas en los bordes al andén frente al lote.

CAPÍTULO XI.

DE LOS INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN DE LAS ÁREAS PROGRAMÁTICAS INFRAESTRUCTURA VIAL Y DE TRANSPORTE ÁREAS URBANA Y RURAL.

Artículo 63.

Afectación de predios. La adopción de los proyectos viales establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial y de los proyectos viales específicos que correspondan a su desarrollo o ejecución junto con las diferentes alternativas que se juzguen necesarias por razones técnicas, financieras o de otra índole de importancia similar, implica expresamente para la administración municipal la facultad de decretar en cada caso la afectación o congelación de predios hasta por el término de nueve años, previa inscripción de la respectiva decisión administrativa ante la oficina de Registro de Instrumentos Públicos, y junto con la celebración de los contratos a que haya lugar con los propietarios afectados, en aspectos tales como valor, y forma de pago de las compensaciones, a que hubiere lugar como indemnización por perjuicios en los términos del inciso final del artículo 37 de la ley 9 de 1989.

La afectación o congelación de los predios prevista en este artículo procede desde la adopción, en forma legal, del proyecto correspondiente. En consecuencia, si para la ejecución de las especificaciones, la afectación legal comprenderá a las distintas fajas de terreno y los inmuebles varios involucrados en el correspondiente proyecto.

Las afectaciones a que se refiere este artículo implicarán, en cada evento, la suspensión negación o limitación de la licencia de construcción, parcelación o condominios de recreo, urbanización o funcionamiento, todo de conformidad con lo previsto en el capítulo IV de la ley 9 de 1.989.

Artículo 64.

Adquisición de predios. La adopción de los proyectos particulares que sean necesarios para la implementación del Plan de Ordenamiento Territorial, implica expresamente para la administración municipal, la facultad, con base en las normas contractuales vigentes, de negociar y suscribir los contratos necesarios en lo relacionado especialmente con la adquisición parcial o total de predios si los límites de competencia por

cuantías lo permite, así como a disponer y decretar la realización parcial o total de las obras por el sistema de retiros obligatorios, por Fondos Comunes, por el sistema de Valorización o por otro sistema igualmente admisible. Queda a juicio del director de la Oficina de Planeación la selección del sistema a utilizar, previo consulta con las autoridades competentes en dichos asuntos.

SEXTA PARTE . DEL TRAMITE Y EXPEDICIÓN DE LICENCIAS DE URBANIZACIÓN, PARCELACIÓN Y CONSTRUCCIÓN.

CAPÍTULO XII. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 65.

La competencia para la expedición de las licencias recae sobre el jefe de la oficina de planeación por delegación del Alcalde Municipal.

Parágrafo 1. Las disposiciones sobre procedimientos y trámites consignados en esta parte se aplican a totalidad del territorio municipal.

Parágrafo 2. La oficina de planeación municipal podrá establecer las definiciones de modificación, adecuación y reparación a tener en cuenta para la aplicación de las disposiciones contenidas en esta parte.

Parágrafo 3. Se entienden como casos especiales de licencias de construcción las de ampliación, modificación, adecuación y reparación.

Artículo 66.

Podrán ser titulares de una licencia los propietarios y los poseedores de inmuebles que hubieren adquirido dicha posesión sin que hubieren mediado actos de violencia o fraude. No serán titulares de una licencia, los adquirentes de inmuebles que se hubieren parcelado, urbanizado o construido al amparo de una licencia.

Los poseedores no podrán ser titulares de una licencia cuando las normas urbanísticas exijan cesiones obligatorias de zonas de uso público para la expedición de dicha licencia, salvo en aquellos casos que de acuerdo con las normas vigentes, haya lugar a la compensación en dinero o en otros inmuebles.

La expedición de una licencia no implica pronunciamiento alguno sobre los linderos de un predio, sobre la titularidad de su domicilio, ni sobre las características de su posesión.

Artículo 67.

El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de la expedición de la licencia y extracontractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma.

Artículo 68.

La licencia crea para su titular una situación jurídica de carácter particular y concreto y por lo tanto no puede ser revocada sin el consentimiento expreso y escrito de su titular, ni perderá fuerza ejecutoria si durante su vigencia se modificaren las normas urbanísticas que la fundamentaron.

Artículo 69.

La licencia recae sobre el inmueble y producirá todos sus efectos aún cuando este sea posteriormente desenglobado, segregado o enajenado a un tercero.

Artículo 70.

La licencia surtirá efectos sólo para realizar las obras urbanísticas o arquitectónicas previstas en el proyecto radicado.

No se podrán imponer condiciones resolutorias, causales de extinción u obligaciones distintas a las previstas en la ley.

Artículo 71.

La licencia perderá fuerza ejecutoria cuando se presente alguno de los casos contemplados en el artículo 66 del código Contencioso Administrativo.

Artículo 72.

La licencia tendrá vigencia de 48 meses, contados a partir de su ejecutoria, así: 12 meses para radicar el proyecto de que trata el capítulo XII del presente acuerdo y de 24 meses contados a partir de dicha radicación para ejecutar lo autorizado en ella.

Artículo 73.

La licencia podrá prorrogarse, por una sola vez por 24 meses, salvo cuando se trate de proyectos que contemplen su ejecución por etapas, caso en el cual se podrán otorgar prórrogas adicionales, siempre y cuando se solicite la prórroga con anterioridad al vencimiento de la licencia.

No podrá prorrogarse una licencia cuando haya perdido su fuerza ejecutoria por el vencimiento del término de la misma, ni cuando el inmueble se encuentre dentro de una de las áreas que la entidad territorial destine dentro de una de las áreas que la entidad territorial destine para los fines previstos en el artículo 10 de la ley 9 de 1989. En estos eventos, el interesado deberá tramitar una nueva licencia.

**CAPÍTULO XIII.
SOLICITUD Y EXPEDICIÓN
DE LA LICENCIA.**

Artículo 74.

El interesado deberá presentar por escrito la solicitud de licencia, suministrando al menos la siguiente información:

- a. Nombre del propietario del predio.
- b. Número de la matrícula inmobiliaria del predio.

- c. Dirección o identificación del predio.
- d. Área y linderos del predio.
- e. Nombre y dirección de los vecinos colindantes.

La solicitud de licencia será comunicada a los vecinos, a quienes se citará para que puedan hacerse parte y hacer valer sus derechos, en los términos previstos por los artículos 14 y 35 del código Contencioso Administrativo.

Artículo 75.

El acto administrativo por el cual se confiere la licencia deberá contener por lo menos la siguiente información:

1. Generalidades.

- a. Nomenclatura del predio.
- b. área del predio y sus linderos.
- c. Uso autorizado del suelo.
- d. Término de vigencia de la licencia.
- e. Nombre del titular.

2. Normas y determinaciones técnicas. Para proyectos de urbanización o de parcelación:

- a. La información requerida para el amarre horizontal y vertical del lote y/o demás elementos de ubicación del predio.
- b. Determinantes para la localización de las zonas de cesión de vías, zonas verdes y equipamiento comunitario.
- c. Las normas y afectaciones vigentes para el área específica.
- d. Certificado de disponibilidad de servicios públicos expedido por las empresas de servicios públicos, de conformidad con el artículo 41 de la ley 03 de 1991.

e. especificaciones técnicas para la elaboración de proyectos de redes de servicios públicos, vías, andenes y parques, de acuerdo con densidades y tipos de desarrollo.

3. Para proyectos de construcción.

a. Las normas y afectaciones vigentes para el lote.

b. Certificado de disponibilidad de servicios públicos expedido por las empresas de servicios públicos, de conformidad con el artículo 41 de la ley 03 de 1991.

Artículo 76.

Para los casos especiales de licencia de construcción , la Oficina de planeación municipal podrá establecer, con base en el artículo anterior, el contenido de la misma.

Artículo 77.

Las normas urbanísticas ya arquitectónicas y definiciones técnicas que se determinen en la licencia de construcción deberán estar de acuerdo con las normas vigentes sobre la materia y con lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento territorial.

Artículo 78.

El acto administrativo por el cual se conceda o modifique la licencia, será notificado al titular de la licencia y a los vecinos, de acuerdo con lo previsto en los Artículos 44 y 45 del decreto Ley 01 de 1984, y será publicado para que surta sus efectos respecto de terceros en los términos previstos en el artículo 65 de la Ley 9ª de 1989.

El titular , los vecinos y terceros, podrán interponer contra el acto notificado, según sea el caso, los recursos de la vía gubernativa que señala el código contenciosa administrativo.

En el caso de inmuebles colindantes sometidos al régimen de propiedad horizontal bastará con notificar personalmente al administrador, en los términos previstos en el presente artículo, quien actuará en representación de la copropiedad o de la persona jurídica constituida por los propietarios.

CAPÍTULO XIV. RADICACIÓN DEL PROYECTO.

Artículo 79.

Con base en el acto administrativo en el acto administrativo que concede la licencia, el titular de la misma radicará y la oficina de Planeación recibirá la siguiente información:

1. Para licencias de urbanismo y parcelación.

- a. Plano topográfico. Es opcional solicitar la cartera respectiva y las memorias de calculo del levantamiento.
- b. Proyecto urbanístico original en el cual se indiquen las afectaciones, vías, alineamiento, alturas, cesiones, etapas del desarrollo y su correspondiente cuadro general de áreas elaborado y firmado por un arquitecto con tarjeta profesional expedida por el consejo Nacional de Ingeniería y Arquitectura.
- c. Proyectos de redes y memorias de cálculos de servicios públicos domiciliarios firmados, para el caso de energía y teléfonos por un ingeniero eléctrico o; para el caso de acueducto y alcantarillado por un ingeniero Hidrosanitario. estos profesionales deberán tener tarjeta profesional expedida por el consejo Nacional de Ingeniería y Arquitectura.
- d. Memorias de los estudios de suelos.
- e. Diseño de rasantes y vías, firmado por un ingeniero civil con tarjeta profesional expedida por el consejo Nacional de Ingeniería y Arquitectura.
- f. Linderos del predio y de las áreas de cesión de uso público propuestas, con la manifestación de voluntad de cederlas, señaladas gráficamente y desarrolladas por escrito.

g. Nombre y número de la tarjeta profesional expedida por el consejo Nacional de Ingeniería y Arquitectura del profesional responsable de la ejecución de las obras.

2. Para licencias de construcción.

a. Proyecto arquitectónico, en el cual aparezcan las plantas, cortes, fachadas y localización general del proyecto con la indicación del acotamiento completo, alturas, alineamiento, antejardines, voladizos, destinación de cada uno de los espacios con su correspondiente cuadro de áreas, firmado por un Arquitecto con tarjeta profesional expedida por el consejo Nacional de Ingeniería y Arquitectura.

b. Memorias de cálculos estructurales y de estudios de suelos (opcional de acuerdo con la magnitud del proyecto) con los cuales pueda determinarse la estabilidad de la obra, de acuerdo al código sismoresistente, o a las normas que lo reformen o adicionen, elaborados y firmados por un ingeniero civil tarjeta profesional expedida por el consejo Nacional de Ingeniería y Arquitectura.

Parágrafo 1. Cuando se prevea en el acto administrativo por el cual se otorga la licencia, se deberán acompañar los conceptos positivos, permisos, autorizaciones o similares que se requieran para la realización del proyecto, de acuerdo con lo contemplado en el último inciso del artículo 77 del presente acuerdo.

Parágrafo 2. Cuando el planteamiento de urbanización o parcelación de un predio contemple su ejecución por etapas, se deberá radicar la totalidad del proyecto, indicando las etapas correspondientes.

Parágrafo 3. La entidad o autoridad competente podrá definir zonas dentro del área de su jurisdicción en las cuales en razón a la complejidad de sus normas urbanísticas o arquitectónicas o de valor ambiental, histórico o urbanístico se condicione la iniciación de las obras a la revisión y aprobación previa del proyecto que se radique conforme a lo establecido en el presente artículo.

Artículo 80.

La oficina de Planeación municipal reglamentará el número de copias y escalas de cada uno de los planos que deberán acompañar la radicación del proyecto, de acuerdo con sus necesidades y requerimientos de su estructura administrativa.

Artículo 81.

El jefe de la oficina de Planeación Municipal liquidará en el momento de radicación del proyecto o de su aprobación, según el caso, los impuestos a que haya lugar.

Si no se pagan los impuestos correspondientes dentro del plazo que se establezca, se procederá a su cobro por vía coactiva.

Artículo 82.

La ejecución de las obras correspondientes podrá iniciarse una vez se hayan pagado los impuestos a que haya lugar, sin perjuicio de lo dispuesto en el Parágrafo 3º del artículo 81 del presente decreto.

**CAPÍTULO XV.
CONTROL DEL PROYECTO.**

Artículo 83.

La oficina de Planeación Municipal que es la entidad o autoridad competente para el trámite y expedición de licencias durante la ejecución de las obras deberá realizar el control del proyecto radicado, mediante visitas que aseguren el cumplimiento de las normas y especificaciones técnicas definidas en la licencia.

Artículo 84.

Las visitas se practicarán en cualquier momento durante la ejecución de las obras, y se podrá delegar la realización de las mismas en organizaciones o agremiaciones de profesionales idóneos.

De las visitas se dejará constancia mediante actas que suscribirán el visitador y el profesional responsable de la obra.

Artículo 85.

Sin perjuicio del cumplimiento de los requisitos establecidos por este decreto para la expedición de la licencia y el respectivo control del proyecto, la autoridad competente podrá reglamentar la constitución de garantías para la correcta ejecución de las obras de urbanismo y construcción.

Artículo 86.

El jefe de la administración podrá imponer la sanción prevista en el literal c del artículo 66 de la ley 9a. de 1989, mediante decisión motivada cuando verifiquen, la no concordancia de las obras con las normas y especificaciones técnicas establecidas en la licencia.

**CAPÍTULO XVI.
DISPOSICIONES VARIAS.**

Artículo 87.

El jefe de la oficina de Planeación Municipal expedirá a solicitud del titular de la licencia una certificación en donde conste la concordancia del proyecto radicado, con las normas urbanísticas y arquitectónicas vigentes.

Artículo 88.

La transferencia de las zonas de cesión de uso público se perfeccionará mediante la inscripción en la oficina de registro de instrumentos públicos y privados correspondiente, de la escritura pública por medio de la cual se constituye la urbanización o parcelación y se enajena n las zonas de cesión de uso público, de conformidad con lo establecido en los Artículos 3 y 4 del Decreto 1380 de 1972. De dicha escritura hará parte integrante la certificación de que trata el artículo anterior.

Parágrafo: Para proyectos urbanísticos o de parcelación que contemplen su realización por etapas, las cesiones de uso público no podrán efectuarse en una proporción menor a las que corresponden a la ejecución de la etapa respectiva.

Artículo 89.

Los vecinos podrán informar a la entidad o autoridad competente sobre el incumplimiento por parte del titular de la licencia, de las normas y

especificaciones técnicas establecidas en la misma, a fin de que el jefe de la administración imponga, si es procedente, las sanciones previstas en el Artículo 66 de la ley 9ª de 1988.

Artículo 90.

No habrá lugar a la expedición de licencias, permisos o autorizaciones de carácter provisional para adelantar obras. Sin embargo las licencias provisionales otorgadas con anterioridad a la aprobación del presente acuerdo se entenderán vigentes durante el término en ellas previsto.

Artículo 91.

Las licencias son transferibles a otro titular previa comunicación conjunta que el titular anterior y el nuevo dirijan a la entidad o autoridad que la expidió, con el objeto de que actualicen el nombre de su titular, así como los nombres de los profesionales responsables de la ejecución de la obra, de los proyectos urbanísticos y / o arquitectónicos, de redes y vías, memorias de cálculos estructurales y estudios de suelos.

Artículo 92.

Lo construido al amparo de una licencia no podrá modificarse, salvo que se notifique la licencia o se expida una nueva.

Artículo 93.

La modificación de una licencia deberá solicitarse dentro del termino de vigencia de la misma. La modificación de una Licencia podrá causar pagos adicionales de impuestos, de acuerdo a lo establecido en las normas locales.

La solicitud de modificación de una licencia no conlleva a la prórroga de la misma.

Artículo 94.

Para el trámite y la expedición de la licencia , no se requerirá de los permisos correspondientes de enajenación y ventas, o funcionamiento, ni tampoco de trámite alguno de formación, conservación o actualización catastral.

SÉPTIMA PARTE . OTROS TRÁMITES Y PROCEDIMIENTOS.

CAPÍTULO XVII. PERMISO DE USO.

Artículo 95.

Todos los predios o inmuebles que pretendan destinarse a una actividad clasificada como uso restringido por este Estatuto deberán solicitar y tramitar el “Permiso de Uso” expedido por la oficina de Planeación Municipal con base en las disposiciones sobre los usos del suelo , consignados en este acuerdo.

Artículo 96.

Trámite del permiso de uso. El trámite del permiso de uso implica para el interesado el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- a. Nombre del propietario del inmueble.
- b. Localización precisa, áreas y dimensiones.
- c. Identificación de la destinación que pretende asignársele al inmueble.
- d. Tratándose de un uso que a juicio de la oficina de Planeación Municipal presente un impacto urbanístico y ambiental de consideración deberán plantearse los sistemas y procedimientos para evitar la contaminación, perturbación o cualquier otro tipo de efecto nocivo para la comunidad.

El municipio tiene un término máximo de 12 días hábiles para pronunciarse sobre las solicitudes de permiso de uso.

Artículo 97.

Simultaneidad de licencias. El permiso de uso puede solicitarse y obtenerse simultáneamente con la solicitud de licencia, bien se a de urbanización, parcelación o construcción, según sea el caso.

En dicho evento a los trámites propios de urbanización o de construcción deberá adicionarse el previsto en el literal d del artículo anterior.

Artículo 98.

Vigencia. El permiso de uso tendrá un vigencia de 4 años, contados a partir de la fecha de su expedición.

CAPÍTULO XVIII. LICENCIA DE FUNCIONAMIENTO.

Artículo 99.

Solicitud de la licencia. Sin perjuicio de las normas establecidas en los reglamentos de Policía en todo evento que se utilice un inmueble para una destinación específica , cuyo funcionamiento este regulado por disposiciones especiales tales como normas de seguridad, sanidad, de Policía u otras, todos los establecimientos comerciales, industriales, institucionales, administrativos y de servicio deberán obtener la licencia de funcionamiento. Tal es el caso de inmuebles destinados a hoteles, residencias y similares, servicio funerario, establecimientos abiertos al público, estaciones de servicio y otras edificaciones que puedan ofrecer riesgo de contaminación o de perturbación pública. Para tales casos el interesado deberá suministrar a la oficina de Planeación municipal, con miras al otorgamiento de la licencia de funcionamiento, la siguiente información:

- a. Nombre del propietario del inmueble y nombre del solicitante.
- b. Licencia de uso y de construcción según el caso.
- c. Localización precisa y áreas.

d. Indicación de la destinación propuesta.

e. Los demás requisitos que para cada caso se exijan en las normas de Policía o en reglamentaciones especiales.

El municipio tiene un término máximo de 12 días hábiles para pronunciarse sobre las solicitudes de funcionamiento.

Artículo 100.

Vigencia. La licencia de funcionamiento tendrá una vigencia de tres años, de no existir una reglamentación especial que estipule un plazo diferente. En este caso, la vigencia de la licencia será la que determine la reglamentación especial.

Artículo 101.

Trámites para obtener la licencia de funcionamiento para estaciones de servicio de las clases A, B y C. El interesado deberá tramitar ante las entidades del orden nacional, departamental y municipal los requerimiento que para tal fin la Ley estipule, así:

a. Del orden Municipal: Cumplimiento de todas las partes inherentes al presente estatuto.

b. Del orden Departamental: Cumplimiento de las normativas vigentes para estos proyectos en el Servicio Seccional de salud y CORPOURABA.

c. Del orden nacional: Cumplimiento del Decreto 283 de 1990 y normas posteriores.

CAPÍTULO XIX. LICENCIAS DE DEMOLICIÓN.

Artículo 102.

Licencias de demolición. Para persona natural o jurídica, que pretenda demoler parcial o totalmente, deberá solicitar por escrito y obtener la correspondiente licencia de demolición, anexando a la solicitud la siguiente información:

- a. Nombre del propietario del inmueble.
- b. Destinación actual.
- c. Localización, áreas y demás aspectos de identificación.
- d. Propuestas sobre disposición y movilización de escombros.

En este evento la oficina de Planeación municipal estudiará la documentación aportada y otorgará la licencia de demolición en un plazo no mayor de 12 días hábiles.

CAPÍTULO XX. TÉRMINOS, SANCIONES URBANÍSTICAS Y DISPOSICIONES ESPECIALES.

Artículo 103.

Términos para decidir. Aunque según lo establecido por la ley 9ª de 1989 el municipio dispone de diferentes plazos para pronunciarse en el otorgamiento de las diferentes licencias objeto del presente estatuto, dado la magnitud de la población, lo coherente del desarrollo urbano se define un plazo de 15 días para el otorgamiento de las distintas licencias. El plazo en el caso de las licencias de construcción podrá prorrogarse hasta la mitad del mismo, mediante resolución motivada por una sola vez, cuando el tamaño o la complejidad del proyecto lo ameriten. La invocación del silencio administrativo positivo se someterá al procedimiento previsto en los Artículo 41 y 42 del decreto Ley 01 de 1984.

la falta de pronunciamiento oportuno en los plazos previstos en el inciso anterior será causal de mala conducta para el funcionario competente.

Artículo 104.

Estabilidad y calidad de las viviendas. Con base en lo señalado en el artículo 64 de la Ley 9ª de 1989 “**Todo vendedor de vivienda nueva estará obligado a constituir una póliza para garantizar la estabilidad y la buena calidad de la vivienda. El notario público a que se efectúe la venta exigirá la protocolización de una copia de la póliza en la escritura correspondiente**”.

Artículo 105.

Publicidad de los proyectos y de los trámites. de acuerdo a lo previsto en el artículo 65 de la Ley 9ª de 1989, “**Las solicitudes de licencias y de patentes serán comunicadas a los vecinos, a quienes se citará para que puedan hacerse parte y hacer valer sus derechos**”, de acuerdo con lo previsto en los artículos 14 y 35 del decreto Ley 01 de 1984.

Artículo 106.

Sanciones urbanísticas. Con apoyo en lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley 9ª de 1989, el Alcalde municipal podrá imponer las siguientes sanciones urbanísticas, graduándolas según la gravedad de la infracción:

- a. Multas sucesivas que oscilaran entre medio salario mínimo legal mensual y doscientos salarios mínimos legales mensuales cada una, para quienes parcelen , urbanicen o construyan sin licencia requiriéndola, o cuando esta haya caducado, además de la orden policiva de sellamiento de la obra y la suspensión de servicios públicos excepto cuando exista prueba de la habitación permanente de personas en el predio.
- b. Multas sucesivas que oscilaran entre medio salario mínimo legal mensual y doscientos salarios mínimos legales mensuales cada una, para quienes usen o destinen un inmueble a un fin distinto al previsto en la respectiva licencia o patente de funcionamiento o para quienes usen un inmueble careciendo de dicha licencia estando obligados a obtenerla, además de la orden policiva de sellamiento de la obra y la suspensión de

servicios públicos excepto cuando exista prueba de la habitación permanente de personas en el predio.

c. Multas sucesivas que oscilaran entre medio salario mínimo legal mensual y doscientos salarios mínimos legales mensuales cada una, para quienes ocupen en forma permanente los parques públicos , las zonas verdes y los bienes de uso público.

Artículo 107.

Procedimiento para las multas. Las multas se impondrán sucesivamente hasta que el infractor subsane la violación de la norma, adecuándose a ella. el producto de estas multas ingresará al tesoro municipal, y se destinará para la financiación de programas de reubicación de habitantes en zonas de alto riesgo, si los hubiere.

Artículo 108.

Recursos legales. Al tenor de lo contemplado en el Artículo 67 de la Ley 9ª de 1989, “ **Los actos de los alcaldes...a los cuales se refiere el anterior artículo, así como aquellos mediante los cuales se ordene la suspensión y la restitución de las vías públicas de que trata el código nacional de policía**”, serán susceptibles de las acciones contencioso-administrativas previstas en el respectivo código, en primera instancia ante los tribunales administrativos y en segunda instancia ante el Consejo de estado.

CAPÍTULO XXI. IMPUESTOS.

Artículo 109.

Impuesto de alineamiento. El impuesto de alineamiento será equivalente a y salario mínimo legal diario a la fecha de pago, por predio a intervenir.

Artículo 110.

Impuesto de construcción. Base para el avalúo. Para construir, adicionar o reformar con aumento de área una edificación se deberá pagar el impuesto de construcción que se determinará multiplicando el valor de

un salario mínimo legal por el área a construir y el resultado se dividirá por una constante que depende de la destinación o uso que se le dé a la edificación.

Ic= SMLD x Area/ K, donde

Ic = Impuesto de Construcción
SMLD= Salario mínimo legal día.
K= Constante que depende del uso.

Parágrafo 1º. La constante K tendrá los siguientes valores según el uso o destinación del inmueble:

- | | |
|-----------------------------------|---------|
| a. Vivienda campesina | K = 10. |
| b. Vivienda de interés social | K = 9 |
| c. Vivienda en general | K = / |
| d. Vivienda de recreo | K = 6 |
| e. Uso institucional y recreativo | K = 6 |
| f. Uso comercial y de servicios | K = 5 |
| g. Industria | K = 4 |

Parágrafo 2º. En caso de reformas que impliquen aumentar áreas a las construcciones, el impuesto se liquidará con base en el área aumentada.

Artículo 111.

Tasa de nomenclatura. El municipio asignará la respectiva tasa de nomenclatura a cada edificación, lo cual causará un derecho a favor del tesoro público, por una sola vez, por un monto equivalente a valor de un salario mínimo legal diario para la primer a placa y el 50% de esta suma para cada placa adicional en el mismo inmueble.

CAPÍTULO XXII. APLICACIÓN Y VIGENCIA DE ESTE ESTATUTO.

Artículo 112.

Este acuerdo rige a partir de la fecha de su sanción y deroga las disposiciones que le sean contrarias. En aquellos asuntos en los que este acuerdo no presente regulación regirán las disposiciones existentes en el municipio al respecto o lo establecido por reglamentaciones , según el caso.

Artículo 113.

Anexos. El diagnóstico y las propuestas para el desarrollo del municipio (formulación) elaboradas por el Equipo Técnico del Plan de Ordenamiento Territorial quedan consignadas en los dos documentos que anteceden el presente estatuto siendo partes constitutivas del mismo.