ÓMLD x A

K

ACUERDO No. 011

12 JUN. 1993

17.

POR MEDIO DEL CUAL SE APRUEBA EL ESTATUTO BASICO DE PLANEACION, USOS DEL SUELO, URBANISMO Y CONSTRUCCION DEL AREA URBANA Y RURAL

El Concejo Municipal de Abejorral Ant. en uso de sus atribuciones legales, en especial las conferidas por el numeral septimo del articulo 313 de la Constitución Nacional y las Leyes 9a. de 1.989 y 3a. de 1.991, expide el estatuto basico de planeación, usos del suelo urbanismo y construcción del Municipio de Abejorral, por el cual se establece los mecanismos e instrumentos normativos y de control, así como los procedimientos administrativos correspondientes que pueden ser utilizados por las autoridades municipales de Abejorral, de acuerdo con las normas de legislación vigentes.

La reglamentación contiene las normas básicas para el futuro desarrollo del área urbana y el sector rural.

El Estatuto involucra las regulaciones y disposiciones relacionadas con:

1. Control del uso del suelo urbano, suburbano y rural.
2. Procesos constructivos.
3. Procesos de urbanización.
4. Sistema vial.
5. Trámites y licencias de construcción y planeación.

A C U E R D A :

ARTICULO 1o.. CONCEPTO DE PLANEACION: Entiendese por Planeación un conjunto de procesos coherentes y normados que permiten obtener el inventario, tanto de los recursos y potenciales de toda indole, así como de las necesidades que es preciso satisfacer, a fin de definir programas consecuentes para la jerarquizacion y ordenación de los recursos de formas que atienda de manera oportuna a la satisfacción de tales necesidades.

ARTICULO 2o. CONCEPTO DE USOS DEL SUELO: Entiendese por usos del suelo la destinación que se juzga conveniente asignarle a cada uno de los sectores del Municipio, bajo precisos criterios de vocacion

y factibilidad a fin de lograr el adecuado desarrollo y el mejoramiento de la calidad de vida de la comunidad.

ARTICULO 3o. CONCEPTO DE URBANISMO: Entiéndase por urbanismo, el conjunto de disposiciones orientado a lograr de forma ordenada y controlada la adecuación de los diversos espacios, con la infraestructura requerida para la satisfacción de los usos deseados o permitidos.

ARTICULO 4o. CONSTRUCCION: Entiéndase por construcción el conjunto de procesos dispuestos para conciliar las especificaciones de las edificaciones que haya que erigirse, adicionarse, reformarse, transformarse o demolerse, con los intereses particulares de la comunidad y las necesidades generales del Municipio.

TERMINOLOGIA

ARTICULO 5o. CONCEPTOS Y DEFINICIONES BASICAS: Para fines de interpretación y aplicación de las distintas disposiciones que conforman el presente Estatuto, adóptese la siguiente terminología básica.

AGROFORESTAL: Sistema integrado de una especie forestal asociado con cultivos anuales o semipermanentes en forma temporal.

AGROPECUARIO: Relativo al campo y al ganado, es decir la combinación de agricultura y explotación de animales; son compatibles los usos en cultivos limpios, semilimpios, densos y pastoreo.

AGROSILVOPASTORIL: Combina la agricultura, los bosques y el pastoreo, permitiendo la siembra, labranza y recolección de cosechas por largos periodos vegetativos y el pastoreo dentro de los cultivos, el bosque sin dejar desprovista la vegetación del suelo.

ANDEN: Es la superficie de la vía pública destinada al tránsito peatonal.

ANTEJARDIN: Es el área privada comprendida entre la línea del parámetro y la que delimita la vía pública.

APROVECHAMIENTO FORESTAL: Se entiende como la extracción de productos de un bosque.

AREA: Es toda superficie comprendida dentro de un perímetro. Son las partes del territorio de los municipios, que se deslindan con el fin de someterlos a una reglamentación urbanística. La primera

subdivisión es la que se hace entre área urbana, suburbana y área rural. El área incluida por el perímetro sanitario urbano, por su lado, se compone de áreas desarrolladas u ocupadas y áreas no desarrolladas o vacantes que pueden ser dotadas fácilmente de obras de infraestructura y servicios públicos, especialmente de saneamiento. El área rural cuenta entre la subdivisión que se hace de ella de áreas de reserva agrícola y forestal que son determinadas por la ley.

AREA BRUTA: Es el área total, tanto privada como pública, considerada para fines de un proyecto de urbanización.

AREA CONSTRUIDA: Es la suma de las áreas cubiertas de una edificación en sus diferentes pisos, con exclusión de las marquesinas, las terrazas y los subterráneos destinados a parqueaderos.

AREA DE CESION: Superficie de predios o terrenos privados que al urbanizarse deben ser cedidos a la municipalidad para dedicarla al uso público o comunal.

AREA DE MANEJO ESPECIAL: La que se delimita para administración, manejo y protección del ambiente y de los recursos naturales renovables.

AREA DE RESERVA FORESTAL PROTECTORA: Faja de terrenos que debe estar provista de vegetación protectora según lo determinado por el Código Nacional de Recursos Naturales, con el fin de proteger el suelo y las aguas, en las altas pendientes y en la cual no se admiten construcciones.

AREA LIBRE: Superficie del terreno no ocupada por edificaciones o instalaciones propias de las obras de infraestructura cuyo uso normal es protección o aislamiento y también recreacional u ornamental.

AREA NETA: Es la que cubre estrictamente la propiedad privada de terrenos urbanizables, excluida la que debe ser de carácter público por razón de las cesiones obligatorias.

AREA VERDE: Area libre usualmente empradizada, arborizada o dota de jardín.

BOSQUE PROTECTOR: Sistema de producción integrado por componentes forestales multiestratos, establecidos en zonas con vocación forestal con altos riesgos de erosión, debe conservarse permanentemente con bosques naturales o artificiales para proteger los recursos naturales renovables.

BUITRON: Es el espacio vacío en forma de canal, utilizado para la extracción de gases, la ventilación o la conducción de instalaciones eléctricas, sanitarias y similares.

CALZADA: Es la superficie de la vía pública destinada a la circulación vehicular.

CAUCE: Franja de terreno que ocupan las aguas de una corriente al alcanzar sus niveles máximos por efectos de las crecientes ordinarias.

CESION: Es la transferencia de dominio que hace el urbanizador o dueño de una parte del predio o terreno privado

al municipio, a título gratuito, para dedicarlo a espacio público.

CICLO BIOLOGICO: El movimiento de agua en el ecosistema.

CUENCA HIDROGRAFICA: El área de aguas superficiales o subterráneas, que vierten a una red hidrográfica natural con uno o varios cauces naturales, de caudal continuo o intermitente, que confluyen en un curso mayor que a su vez, desembocan en un río principal o depósito natural de agua, en un pantano o directamente en el mar. La cuenca se delimita por las líneas de divorcio de las aguas.

CULTIVOS DENSOS: Todos los cultivos que no requieren remoción continua de sitios, no dejan el suelo desprovisto de una cobertura vegetal protectora aún entre las plantas, excepto por periodos breves y poco frecuentes son éstos pastos de cortes, caña de azúcar, algunos frutales, etc.

CULTIVO LIMPIO: que requiere labores y remoción frecuente del suelo y periodo vegetativo generalmente inferior a un año y dejan el suelo desnudo en ciertas épocas del año y en otras épocas sin protección entre las plantas (maíz, frijol y hortalizas)

CULTIVOS SEMESTRALES: Son aquellos con periodo vegetativo inferior a doce meses (papa, maíz, frijol y hortalizas)

CULTIVOS SEMILIMPIOS: Permiten la siembra, labranza y recolección por largos periodos vegetativos sin remoción frecuente y continua del suelo ni desprovistos de una cobertura vegetal permanente excepto entre las plantas o cortos periodos estacionales (tomate de árbol, café sin sombrío).

DEFORESTACION: Es la destrucción por tala o quema de especies vegetales, que protegen los nacimientos de aguas y las vertientes de las quebradas y ríos.

EROSION: Pérdida del suelo por acción del agua,viento o actividad humana.

ESPACIO DE USO PUBLICO: Son todos los terrenos de propiedad pública a los que pueden concurrir libremente todos los ciudadanos. Se componen generalmente de las vías, parques, plazas, zonas verdes y libres y otras áreas similares.

ESPACIO PUBLICO: Es el que define el articulo quinto de la Ley 9a. de 1.989.

ESPECIE NATIVA: Es la especie o subespecie taxonómica, raza o variedad de animales o plantas cuya área natural de dispersion geografica se extiende al territorio nacional o aguas jurisdiccionales, se exceptúan las variedades que se encuentran el en país como producto voluntario o involuntario de la actividad humana.

FACHADA ABIERTA: Es la parte exterior de una edificación, que sin restricciones, dispone de espacios para la iluminación y ventilación naturales.

FACHADA CERRADA: Es la parte exterior de una edificación que carece de espacios para ventilación e iluminación naturales.

FACHADA SEMICERRADA: Es la parte exterior de una edificación que dispone de espacios para ventilación e iluminación naturales con restricciones relacionadas con las zonas de servicios.

FLORA: Conjunto de especies o individuos vegetales silvestres o cultivados existentes en un lugar. Si no se han plantado n mejorado por el hombre se denomina flora silvestre.

FRENTE: Es la parte anterior del predio, adyacente a la via pública.

HILO O ALINEAMIENTO: Es la demarcación del paramento exterior de un edificio, en relación con el area pública.

LECHO: El suelo que ocupan hasta donde llegan los niveles ordinarios por efectos de lluvias o deshielo.

LINDERO: Linea comun que define legalmente el limite entre dos predios privados o entre éstos y el espacio público.

MALLA VIAL: Conjunto de vias que componen todo el sistema para el tránsito vehicular y peatonal del área urbana.

MEDIO AMBIENTE: Conjunto de condiciones geográficas, climaticas, alimentarias, etc. en las que se desenvuelven los organismos. La ecología estudia las relaciones entre ellas con el ambiente.

NORMAS: Conjunto de disposiciones dirigidas a regular el desarrollo fisico del territorio municipal. Tienen como objeto esencialmente, lograr que la tierra cumpla la función social que le asigna la ley.

OBRAS DE INFRAESTRUCTURA: También llamadas obras de urbanización, están constituidas por la dotación de redes para el suministro del agua y la electricidad, la evacuación de aguas servidas y lluvias, instalación de telefonía, construcción de vias, realización de

movimiento de tierra y elementos de defensa y jardinería como empradización y arborización, provisión de instalaciones de ornato y señalización y todo lo que se ha denominado "amoblamiento urbano".

ORDENACION DE UNA CUENCA: Es la planeación del uso coordinado del suelo, de las aguas, de la flora y la fauna o por manejo de la cuenca, la ejecución de obras y tratamiento.
PARAMENTO: Es la parte exterior de un muro.

PARQUE: Urbanísticamente es un área comunmente de uso público, destinado a recreación, ornamentación o cultura, también pueden especializarse en la preservación de especies animales (parque ecológico).

PASTOS MANEJADOS: Aquellas áreas que teniendo cualquier especie de pastos se les efectúa labores culturales de desherbe.

PASTOS NATURALES: Son aquellas áreas que independiente de la especie no se le realizan labores culturales, pastoreo, tierras agrologicamente no aptas para cultivos limpios, pero con posibilidades para uso continuado o estacional para pastoreo de ganado con prácticas usuales de un manejo tecnificado específico, sin deterioro de la capacidad productiva y sin efectos negativos en el régimen hidrológico o en valores de orden socioeconómico del área.

PAVIMENTO: Revestimiento o recubrimiento del suelo natural y en particular de la caja de las vías, en forma de crear una superficie artificial para que el piso esté sólido y llano.

PENDIENTE: Inclinación de un terreno con respecto a un plano horizontal.

PERIMETRO SANITARIO O DE SERVICIOS: Límite del área dentro de la cual el municipio y EADE está en capacidad de atender la demanda de servicios públicos, especialmente, agua, alcantarillado y energía de acuerdo con sus programas.

PERIMETRO URBANO: Línea fijada legalmente por el concejo municipal que separa el área urbana del área suburbana y rural del municipio para los fines de su respectivo desarrollo, a lo cual se ciñen las disposiciones reglamentarias de este acuerdo.

PLANTACIONES ENERGETICAS: Son plantaciones forestales con especies de rápido crecimiento y alto poder calorífico que se establecen con el propósito de producir biomasa leñosa a corto plazo para disminuir el consumo local, disminuir la presión sobre los bosques nativos o disminuir costos.

PLANTACION FORESTAL PRODUCTORA: La que se establece en terrenos de actividad forestal, con miras a la producción para la

comercialización y/o consumo de productos forestales (maderables o no maderables).

RASTROJOS ALTOS: Aquella vegetación secundaria que en promedio está entre dos y cinco metros de altura, siendo inferior a dos metros se denominan Rastrojos Bajos.

REFORESTACION: Consiste en el establecimiento artificial de arboles para formar bosque.

REGLAMENTACION: Conjunto de normas y disposiciones legales que regulan el desarrollo de una o varias zonas en que se divide el territorio municipal.

REHABILITACION: Medidas y acciones tendientes a completar, mejorar y en general hacer habitable o normal un sector urbano catalogado como subnormal, o sea que su nivel de calidad urbanistica está por debajo de los requisitos planteados en las reglamentaciones de este acuerdo. A veces se denomina más simplemente como habilitación o mejoramiento urbano.

REPOBLAMIENTO HIDROBIOLOGICO: Todo acto que conduzca al establecimiento en medios ecológicos adecuados de especies nativas extinguidas o en proceso de extinción dentro de su área original.

RESERVA FORESTAL: Zona de propiedad pública o privada, reservada exclusivamente al establecimiento, mantenimiento y utilización racional de áreas forestales, productoras, protectoras, o productoras protectoras.

RETIRO: Es la distancia entre el paramento y el lindero del lote. Puede ser frontal, lateral o posterior según el lado de la edificación a que se refiera.

SERVICIOS PUBLICOS: Sistema para dotar a las comunidades de agua, electricidad y telefonía o de evacuar desechos líquidos y sólidos mediante alcantarillas y recolección o disposición de basuras. los cuales estan a cargo del municipio, especialmente en el área urbana.

SUBDIVISION: Partición material de un lote.

SUELO: Capa superior de la tierra donde se desarrollan las raices de las plantas

USO COMPLEMENTARIO: Es el que contribuye al mejor funcionamiento del uso principal, con el cual es, por tanto compatible.

USOS DEL SUELO: Tipo de utilización asignada a un terreno, de acuerdo con el plano de zonificación y las reglamentaciones de la zona a que pertenece.

USO EN REGENERACION SECUNDARIA: También llamada área para la conservación y protección, son tierras que no permiten ningún tipo

de intervención y por lo tanto deben conservarse como están, generalmente son nacimiento de agua, santuarios de fauna, bancos genéticos que están por encima de los 3.000 m.s.n.m. o las declaradas zonas de reserva forestal protectora.

USO FORESTAL: Son los suelos que presentan limitaciones para el uso agrícola o pecuario, así sea parcialmente.

USO PRINCIPAL: Es el señalado como predominante y que establece el carácter del área o zona de actividad.

USO PROHIBIDO: Es el que no puede funcionar en un área determinada, por su incompatibilidad con el uso principal previsto allí.

USO RECOMENDABLE DEL SUELO: Es el resultado de conjugar el uso actual, potencial y tendencias de manejos del suelo buscando lograr un uso sostenido de éste.

USO RESTRINGIDO: Es el que por razón de la magnitud de la extensiones requeridas o por su impacto ambiental o urbanístico puede afectar el uso principal, y requiere por tanto un análisis particular.

ZONAS: Partes en que se subdivide el territorio del municipio para efectos de la reglamentación del presente acuerdo. Cada zona se caracteriza por la ocupación predominante del suelo que se le asigna. Así la zona puede ser predominantemente residencial, industrial, institucional, de actividades mixtas, de protección ecológica, etc.

ZONAS DE PROTECCION GENERAL: Son los drenajes naturales, los taludes de las laderas, carreteras y las riberas de las quebradas y ríos y las zonas con problemas graves de erosión.

DE LA IDENTIFICACION MUNICIPAL

ARTICULO 6o.: Los límites geográficos de la Jurisdicción Municipal son: de los nacimientos del Río Buey en la Montaña de los Parados, en la Cordillera Central Andina, siguiendo el curso de este Río hasta su confluencia en el Río Arma, en la parte superior de esta Corriente, límite con la Unión, en la Media con La Deja y en la inferior con Santa Barbara, siguiendo el Río Arma hacia arriba hasta su confluencia con el Río Aures, en este trayecto limita con Aguadas. Siguiendo el cauce arriba, del Río Aures hasta su origen en la Montaña de los Parados, a corta distancia del origen del Río Buey, en el flanco opuesto, primer punto de partida (informe de Secretaria de Gobierno de 1.912).

ARTICULO 7o.: DE LAS AREAS URBANAS, SUBURBANAS Y RURAL: Para los fines legales, en especial de los previstos en la Ley novena de 1.989, el Territorio Municipal se divide en: área urbana, area suburbana y Area rural.

Se entiende por AREA URBANA el conjunto de predios publicos y privados comprendidos dentro del perimetro urbano, legalmente definido, vinculados mediante usos fundamentalmente institucionales, residenciales, comerciales y de servicios al actual desarrollo Municipal.

Se entiende por AREA SUBURBANA en los términos del articulo décimo de la citada Ley 9a de 1.989, la franja de transición que rodea el Municipio, y que se extiende por las vías de acceso principalmente, donde coexisten los modos de vida rural y urbano, como una prolongación de la vida urbana en el campo, definida por criterios de densidad y actividad económica de la Población.

Se entiende por AREA RURAL, la zona del territorio municipal dispuesta esencialmente para la proteccion del medio ambiente y de los recursos hídricos, para fines agropecuarios y para propositos recreativos y turísticos (menos aquellas porciones de territorio rural establecidas como zonas urbanas, por ejemplo las cabeceras de Corregimientos).

ARTICULO 8o.: DEL PERIMETRO URBANO: Son los limites del perimetro urbano los estipulados en el Acuerdo Nro.--------
asi: Partiendo del tanque semienterrado de almacenamiento de agua del municipio (mojón No.1); y siguiendo en dirección noroccidental en una ángulo de 12° Grados por la propiedad del Señor Dario Guzman en una longitud de 300 metros, hasta encontrar la Quebrada" El Guz" (mojón No.2); siguiendo por esta aguas abajo hasta llegar al Parque de La Madre (mojón No.3), de alli en dirección noreste, bordeando el cementerio parroquial, hasta la carretera que conduce a Medellín por La Ceja frente a la estación de servicio (mojón No.4). De alli en dirección suroeste hasta el puente de la quebrada " El Matadero". De este punto en dirección suroeste en un ángulo de 115° grados con relación al norte, y con una longitud de 140 metros, hasta encontrar el camino de la Montañita (mojón No.5) alli el sector de la "80"; sigue el camino de La Montañita hasta la cota 2.175 (mojón No.6), de alli en dirección sur y siguiendo la cota hasta salir a la carretera que conduce a Pantanillo, hasta 30 metros después de las bodegas de la Federación de Cafeteros (mojón No.7), pasando por el sector del Tejar, el Liceo Manuel Canuto Restrepo, la urbanización del Fondo Obrero y Urbanización Los Llanos en el sector La Aduanilla.

Del Mojón No.7 en la carretera que conduce a Pantanillo y siguiendo en dirección hacia la cabecera hasta encontrar la Urbanización del Fondo Obrero (frente a la feria de ganados) (mojón No.8), de este punto en dirección suroriente por los linderos de la urbanizacion hasta encontrar el monumento a la Virgen (mojón No.9). De este punto y siguiendo en la misma dirección por toda la línea divisoria

de aguas linderos de propiedad de Juan Diego Uñafe y otros y familia Perez), en una longitud de 230 metros hasta encontrar el camino de la Bernardita (mojón No.10). De alli en dirección noroeste en una longitud aproximada de 50 metros, hasta encontrar el mojón No.1 punto de partida.

ARTICULO 9o.: DEL PERIMETRO SUBURBANO: Partiendo del mojón No. 7 del perimetro urbano y siguiendo paralelo a la vía que conduce a Pantanillo hasta la casa del señor Abel Arias (mojón No.11). De alli en línea recta hasta el puente sobre la quebrada Los Dolores (mojón No.12), siguiendo la vía hasta encontrar la carretera a Purima en el campamento de Obras Publicas Departamentales (mojón No.13); de alli en dirección hacia el área urbana y paralelo a la carretera hasta encontrar el mojón No.9; cerrando el sector número 1. del área suburbana.

Partiendo del mojon No.10 y siguiendo el camino a San Antonio (mojón No.14) casa del Señor Jaime Botero. De alli al mojón No.1 conformando el sector 2 del Area suburbana.

Del mojón No.4 (al frente de la estación de servicio) siguiendo paralelo a la carretera que conduce a La Ceja hasta el mojón No.15 (entrada al sector de Cristo Rey) de alli siguiendo en dirección norte y paralelo al camino hasta encontrar el monumento a Cristo Rey (mojón No.16). De este punto y siguiendo el camino que conduce al sitio los Molinos en una longitud de 100 metros, hasta encontrar el mojón No.17; de este mojón en dirección sur regresa paralelo al camino al sitio Los Molinos, Cristo Rey y la carretera a Abejorral, hasta llegar al mojón No.4 punto de partida, conformando asi el sector número 3 .

Partiendo del mojon No.4 y siguiendo por la quebrada El Matadero, hasta el mojón No.18 ubicado al frente del matadero actual, cruzando desde alli hasta la edificación del matadero (mojón No.19). Continuando paralelo a la vía que conduce al Cairo, hasta encontrar el puente sobre la quebrada El Matadero (mojón No.20); de este punto hasta el mojón No.4 punto de partida, delimitando asi el sector No.4 del Area suburbana.

ARTICULO 10o.: DEL AREA RURAL: Los limites generales del área rural del municipio corresponden a la porción comprendida entre los linderos del perimetro urbano y suburbano ya señalado, y los limites generales del distrito con los municipios vecinos; asi: Al norte con los municipios de La Ceja, y la Unión, por el oriente con los municipios del Carmen de Viboral y Sonsón, por el sur con el municipio de Aguadas (Caldas) y por el occidente con los municipios de Santa Barbara y Montebello.

ARTICULO 11o.: DE LA DIVISION ADMINISTRATIVA DEL MUNICIPIO: Con apoyo en lo dispuesto por el articulo 311 del Decreto 1333 de 1.986, Código del Régimen Municipal, " para la mejor Administración

y prestacion de los Servicios a cargo de los Municipios" la zona urbana del territorio se dividirá en los siguientes sectores:

1. Sector de la Calle Real: comprende las construcciones cuya fachada están sobre la carrera 51 entre las calles 52 y 56.

2. Sector " El Alto ": está comprendido entre las carreras 49 y 52 y las calles 46 y 49, además de la manzana localizada entre las carreras 52 y 53 y las calles 47 y 48.

3. Sector " La Normal ": entre las carreras 53 hasta el remate de la calle 49, periferia urbana, y entre calles 47 y 50 a excepción de la manzana localizada entre las carreras 52 y 53 y calles 47 y 48. la franja localizada en la calle 47 entre carreras 54 y 55, además la urbanizacion los Llanos.

4. Sector Central: La zona delimitada entre las calles 49 y 52 y las carreras 49 y 52.

5. Sector "Chachafruto": Sector comprendido entre las calles 49 y 54, entre las carreras 49 y el remate de la cabecera, por el costado oriental, además de las manzanas comprendidas entre las calles 52 y 55 y las carreras 49 y 50.

6. Sector " Calibio Norte ": Entre calles 52 y 55 y la carrera 52 incluyendo las viviendas que se encuentran en el costado Oriental de la vía, hasta el remate Occidental de la cabecera.

7. Sector " Calibio Sur: Comprendido entre las calles 50 y 52 y la cra. 52 hasta el remate de la malla urbana en su costado occidental.

8. Sector "Barrio Obrero": Localizado al sur de la cabecera municipal, entre las calles 43 y 47 y la carrera 54 hasta el remate de la malla urbana por el costado occidental marcado por las vías que de allí conducen a la vereda Purima y el corregimiento de Pantanillo. Corresponde a este sector el asentamiento denominado " La Aguanilla".

Existen otros asentamientos aislados y dispersos en la zona norte de la cabecera, son ellos: Sector la Cruz, La "80", Cristo Rey, San Lorenzo, constituidas por viviendas subnormales en proceso de consolidacion.

La conformación rural del Municipio comprende un Corregimiento y sesenta veredas.

Corregimiento de Pantanillo: Erigido como tal el 20 de marzo de 1.934, localizado al sur del Municipio con los siguientes limites: por el Norte, con la vereda El Reposo, por el Oriente con San Bernardo y La Perdida, por el Sur con Corinto, por el Occidente con las veredas El Vesubio y Llano Grande.

Pertenecen al Corregimiento doce veredas así: La Llanada, Naranjal, El Reposo, Llano Grande, El Vesubio, Sotayac, Guayabal, La Floresta, San Bernardo, Mata de Guadua, Cabuyal, y las Haciendas Nápoles y Campanas.

Además el territorio Municipal está conformado por las siguientes veredas: Altamira, Alto Bonito, Aures Arriba, Buey Colmenas, Cabuya, Cañaveral, Carrizales, Circita, Combia, Corinto, Chagualal, El Buey, El Carmelo, El Caunzal, El Erizo, El Chagualo, El Granadillo, El Guadual, El Guaico, Guayaquil, La Betulia, La Cascada, La Cordillera, La Esperanza, La Florida, La Lubor, La Loma Parte Alta, La Loma Parte Baja, La Llanada, La Nubia, La Peña, La Perdida, La Polka, La Primavera parte alta, La Primavera parte baja, La Samaria, La Victoria, Las Trojas, Los Arados, Los Rastrojos, Norrogordo, Norrón, Pantanonegro, Piedracandela, Portugal, Purima, Quebrada Honda, Quebradanegra, Quebradona Arriba, Quebradona Abajo, San Antonio, San Barcolomé, San José, San Luis, San Pedro, Santa Ana, Santa Catalina, San Vicente, Yarumal.

DE LOS USOS DEL SUELO

ARTICULO 12o. ALCANCE DE LAS NORMAS: Con el objeto de ordenar convenientemente la utilización de las distintas áreas del Municipio, tanto en la zona urbana, suburbana y rural, establecese la siguiente clasificación de los usos del suelo, de conformidad con las orientaciones trazadas en el Plan de Desarrollo Municipal.

ARTICULO 13o. CLASIFICACION DE LOS USOS DEL SUELO: Los usos del suelo para cualquiera de las áreas en que se divide el territorio del Distrito se clasificaran como siguen:

1. CON BASE EN LA ACTIVIDAD REGULADA

1.1 USO RESIDENCIAL	R.
1.2 USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS	C.S.
1.3 USO INDUSTRIAL	I.
1.4 USO AGROPECUARIO	A.
1.5 USO INSTITUCIONAL	IN.
1.6 USO RECREATIVO	E.

2. CON BASE EN LOS CRITERIOS DESEADOS DE DESARROLLO

2.1 USO PRINCIPAL O DOMINANTE
2.2 USO COMPLEMENTARIO
2.3 USO RESTRINGIDO
2.4 USO PROHIBIDO

ARTICULO 14o. DEL USO RESIDENCIAL: (R.) Es el que corresponde al desarrollo y regulación de actividades urbanísticas, destinados a satisfacer las necesidades de vivienda de la comunidad y sus exigencias complementarias. Su reglamentación comprende de acuerdo con su ubicación, modalidad y finalidad las siguientes tipologías:

R.U. Vivienda Unifamiliar
R.B. Vivienda Bifamiliar
R.M. Vivienda Multifamiliar
P.R. Parcelaciones de recreo

ARTICULO 15o. DEL USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS (C.S): Corresponde al desarrollo y regulación de actividades urbanísticas orientadas hacia la compra, venta o intercambio de mercancías, con fines de lucro económico y hacia actividades complentarias de la actividad mercantil.

Se consideran comerciales o de servicios, los establecimientos, edificaciones o predios destinados al intercambio de la compra venta de bienes o servicios, se clasifican en:

a. Alimentos y bebidas: Comprenden cafeterías, frutas y legumbres, panaderías, tiendas y graneros, salsamentarias, productos lácteos, rancho, licores, etc.
b. Artículos farmaceuticos: Drogas y productos farmaceuticos, artículos dentales, cosméticos, perfumes y demás productos de belleza .

c. Vestuario: Prendas de vestir para hombre, mujer, niño, telas y tejidos.

d. Servicios varios: Restaurantes, fuentes de soda, servicios médicos, profesionales etc.

e. Combustibles: Lubricantes, aceites, estaciones de gasolina, productos y accesorios.

f. Muebles: Artículos electrodomésticos, colchones y accesorios, muebles para el hogar o la oficina.

g. Ferreteria y equipo: Automotores y repuestos, maquinaria en general, repuestos y accesorios, chatarra y artículos de segunda.

Comprende además el denominado comercio de barrio que se desarrolla por fuera de la zona central, en sitios en que predomina el uso residencial.

A nivel de servicios comprende todo lo referente a la satisfacción de las necesidades de asistencia y cooperación profesional o técnica que requiere la comunidad y la de sus servicios complementarios tales como actividades hoteleras, turísticas, establecimientos como heladerías, discotecas, bares, cantinas, estaciones de servicio, servicios funerarios y otros como sastrerías, ebanisterías o servicios generales.

La Oficina de Planeación podrá ampliar y completar el listado anterior .

La reglamentación de este uso en el Municipio comprende la zona central representativa y consolidada, conformada por el sector comprendido entre las carreras 50 y 53 y calle 51 y 52, esta puede extenderse si es necesario a los pasajes comerciales, supermercados y establecimientos afines.

ARTICULO 16o. USO INDUSTRIAL (I): Es el que corresponde al desarrollo y regulación de actividades urbanísticas dispuestas para atender los procesos de transformación de materias primas, con fines de producción para su posterior comercialización y para la satisfacción de las necesidades complementarias. Esta comprende tanto la regulación de la industria mayor como la de mediana, agropecuaria, la industria artesanal orientada al desarrollo de procesos industriales de origen familiar, precooperativo, cooperativo o similares con bajos recursos técnicos, sin ocupar grandes áreas ni generar contaminación. Se puede clasificar en tres grupos así:

Grupo 1: Incluyen pequeñas industrias o talleres enclavados en predios de uso residencial u otros usos, que no ocupan un área mayor de 100 mts². y utilizan una potencia que no sobrepasa los 10 Kw., además talleres o industrias hasta 600 mts², relacionados con alimentos y bebidas, automotores, cementos (cerámica, losas, alfarería, productos de arcilla para construcción): cueros (maletas, carteras, manufactura); eléctricos (alambres y cables para conducción); madera (cajas para empaque, juguetería, muebles, obras en madera y carpintería) metales (artículos de hojalata, alambre y aluminio, metales no ferrosos excepto preciosos); reparación de vehículos y bicicletas, talleres, editoriales, químicos y textiles.

Grupo 2: Establecimientos que ocupan más de 600 mts². y una potencia de más de 10 Kw., incluye alimentos y bebidas, automotores, cueros, eléctricos, metales, químicos, textiles, vestidos y otras industrias de fabricación.

Grupo 3: Están incluidos los procesos de producción que generan efectos sobre el medio ambiente y ameritan ubicación especial, para ello la Oficina de Planeación y las entidades competentes, determinarán su instalación y el tipo de medidas protectoras según sea el caso. El espacio utilizado en este tipo de industria es superior a 600 mts.² y 20 Kw. de potencia comprende:

a. Alimentos para animales, aceites, especies, mataderos y cebas.

b. Automotores (llantas y neumáticos)

c. Cementos (artefactos de asbesto cemento, losas y productos cerámicos para la construcción).

d. Cueros (curtiembres)

e. Madera (pulpa de madera, papeles y cartón)

f. Otras industrias: Fabricación de asfalto para techos, pulverizadores, trituradores de piedra, rocas y minerales.

g. Química (detergentes no biodegradables, gases comprimidos, jabones para lavar, productos químicos especiales , impermeabilizantes.

Grupo 4: Industria extractiva (extracción de arena, cascajo, piedra, arcilla, etc.)

ARTICULO 17. La Oficina de Planeación en coordinación entidades municipales, departamentales o nacionales, mantendrán estudios para modificar y adicionar las listas de clasificación de industrias expuestas en el artículo anterior en el sentido de definir las medidas de control y tratamiento que sean necesarias, en términos de niveles aceptables de insalubridad, humo, ruido, riesgos etc., al igual que establecer los aislamientos y el uso de aparatos de control específicos según el caso.

ARTICULO 18o. USO AGROPECUARIO (A): Corresponde al desarrollo y regulación de actividades urbanísticas orientadas a la satisfacción de las actividades propias del campo tales como el cultivo de la tierra, cría de animales y actividades propias de edificaciones de vivienda campesina y recreo. Comprende la conservación de bosques, suelos agrícolas y de las especies vegetales, básicamente nativas, de los recursos hídricos y del equilibrio ecológico en general, así como la agricultura, la ganadería y en suma la preservación de los usos que por vocación corresponde a la zona rural.

Comprende:

a. Area o predio no cultivable, utilizados para la conservación del medio natural o la vida silvestre, con propósitos paisajísticos o recreacionales .

b. Fajas o predios en áreas de reserva protectora.

c. Explotaciones en áreas de reserva forestal protectora productora.

d. Explotación especializada en cultivos agrícolas limpios .

e. Explotación especializada en asuntos pecuarios, avícolas y cunícolas, equinos, vacunos o piscícolas.

f. Explotaciones mixtas: Silvícola, agrícola, y/o pecuaria.

g. Clubes campestres y hoteles.

h. Fincas de recreo.

[illegible]

[illegible]

[illegible]

ARTICULO 19o. USO INSTITUCIONAL (IN).- [illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

ARTICULO 20o. USO RECREATIVO (R).- [illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

DON BASE EN LOS CRITERIOS DESEADOS DE DESARROLLO

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

ARTICULO 21o. USO PRINCIPAL: [illegible]

[illegible]

ARTICULO 22o. USO COMPLEMENTARIO: [illegible]

[illegible]

ARTICULO 23o. USO RESTRINGIDO: [illegible]

[illegible]

ARTICULO 24o. USO PROHIBIDO: [illegible]

[illegible]

TITULO II

DE LA REGLAMENTACION PARTICULAR DE USOS

ARTICULO 25o. NORMA GENERAL: [illegible]

[illegible]

DE LOS USOS DEL SUELO EN EL AREA URBANA

ARTICULO 26o. REGLAMENTACION DE USOS DEL SUELO EN EL SECTOR CENTRAL: [illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

ARTICULO 27o. DE LOS USOS EN LOS SECTORES Y CENTROS DE BARRIO: [illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

ARTICULO 28o. ZONAS DE RIESGO: [illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

DE LOS USOS DEL SUELO EN EL AREA SUBURBANA

ARTICULO 27o.: DEL IMITACION Y USOS DEL SUELO EN EL AREA SUBURBANA: [illegible]

1. [illegible]

2. [illegible]

3. [illegible]

4. [illegible]

ARTICULO 30o.: REGLAMENTACION DE PARCELACIONES.

USOS PERMITIDOS:

A. [illegible]

B. [illegible]

C. [illegible]

D. [illegible]

E. [illegible]

[illegible]

ARTICULO 31. NORMAS URBANISTICAS Y DE CONSTRUCCION PARA PARCELACIONES SEMICAMPESTRES: [illegible]

DE LOS USOS EN EL AREA RURAL

ARTICULO 32.- REGLAMENTACION DE LOS USOS DEL SUELO EN EL AREA RURAL: [illegible]

[illegible]

ARTICULO 33. DE LA ZONIFICACION EN EL AREA RURAL: [illegible]

ARTICULO 34. DEL USO POTENCIAL Y RECOMENDABLE DEL SUELO: [illegible]

A. [illegible]

B. [illegible]

C. [illegible]

D. [illegible]

E. [illegible]

F. [illegible]

G. [illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

PARAGRAFO PRIMERO: [illegible]

PARAGRAFO SEGUNDO: [illegible]

ARTICULO 35. DE LOS USOS EN LAS ZONAS DE RIESGO: [illegible]

[illegible]

[illegible]

ARTICULO 36. AREA DE INFLUENCIA DE LA CANTERA EL CAIMO: [illegible]

[illegible]

A. [illegible]

B. [illegible]

C. [illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

ARTICULO 37. [illegible]

ARTICULO 38. [illegible]

ARTICULO 39. DE LAS AREAS DE MANEJO ESPECIAL: [illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

DE LAS CUENCAS HIDROGRAFICAS EN ORDENACION

ARTICULO 40. [illegible]

ARTICULO 41. [illegible]

ARTICULO 42. [illegible]

ARTICULO 43. [illegible]

PARAGRAFO. [illegible]

ARTICULO 44. [illegible]

DEL DOMINIO DE LAS AGUAS CAUCES Y RIBERAS

ARTICULO 45. [illegible]

PARAGRAFO PRIMERO. [illegible]

[illegible]

PARAGRAFO SEGUNDO. [illegible]

PARAGRAFO TERCERO. [illegible]

PARAGRAFO CUARTO. [illegible]

1. [illegible]

2. [illegible]

ARTICULO 46. SANCIONES: [illegible]

DE LAS ZONAS DE RESERVA AGRICOLA

ARTICULO 47. [illegible]

[illegible]

1. [illegible]

2. [illegible]

3. [illegible]

4. [illegible]

5. [illegible]

PARAGRAFO PRIMERO. [illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

DE LAS AREAS DE RESERVA FORESTAL

ARTICULO 48. [illegible]

PARAGRAFO PRIMERO. [illegible]

PARAGRAFO SEGUNDO. [illegible]

PARAGRAFO TERCERO. [illegible]

ARTICULO 49. ZONAS DE PROTECCION ECOLOGICA. [illegible]

[illegible]

DE LAS NORMAS URBANISTICAS Y DE CONSTRUCCION

NORMAS URBANISTICAS PARA EL AREA URBANA

ARTICULO 50o. EXIGENCIAS BASICAS: [illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

PARAGRAFO PRIMERO: [illegible]

PARAGRAFO SEGUNDO: [illegible]

[illegible]

[illegible]

PARAGRAFO TERCERO: [illegible]

PARAGRAFO CUARTO: [illegible]

ARTICULO 51. SOBRE ORGANIZACIONES DE VIVIENDA BIFAMILIAR: [illegible]

[illegible]

1. Tipo A: Proyectadas con áreas hasta de una hectárea.
a. El indice de ocupación máxima es de 0.40

b. El área mínima del lote es de 100 mts²

c. Permite una densidad máxima de 70 viviendas por hectárea.

d. Deberá una unidad de parqueo por cada cinco viviendas proyectadas.

2. Tipo B: Las que son proyectadas con áreas superiores a una hectárea .

Además de cumplir con todas las normas contempladas para las urbanizaciones bifamiliares tipo A, se debe destinar a servicios comunales el 5% del área bruta del lote y construir para este fin un m² (1) por cada unidad de vivienda proyectada.

ARTICULO 52. CESION OBLIGATORIA: Se debe ceder al Municipio por escritura pública un área equivalente al 20% del área total del lote, el cual se destinará a zonas verdes.

PARAGRAFO. Cuando el Municipio a criterio de la Oficina de Planeación Municipal requiera de áreas en otros sitios específicos de la zona urbana, podrá recibir un lote de valor equivalente a uno de estos sitios

ARTICULO 53. Los proyectos de vivienda multifamiliar no serán permitidos en el área urbana con el fin de preservar el patrimonio arquitectónico de la cabecera municipal.

ARTICULO 54o. SOBRE URBANIZACIONES DE INTERES SOCIAL: De acuerdo con el Artículo 44 de la Ley 9a. de 1.989, el Plan de Desarrollo ha destinado áreas para ejecutar proyectos de vivienda de interés social (Ver Plano urbano No.30 Plan de ordenamiento urbano). Las urbanizaciones destinadas para tal fin deben estar localizadas en áreas urbanas de expansión inmediata, la cual se ha definido en el Plan de usos del suelo urbano.

Estos proyectos de vivienda deberán cumplir con las reglamentaciones y disposiciones contempladas en el Artículo anterior, teniendo en cuenta las áreas de cesión para zonas verdes, áreas de retiros y áreas comunales, equivalentes a un 16% del área bruta del lote.

DE LAS NORMAS CONSTRUCTIVAS PARA EL AREA URBANA

ARTICULO 55o. ALCANCE DE LA REGLAMENTACION: Las normas contenidas tienen el propósito de regular las actividades de construcción,

reconstrucción, remodelación y demolición de inmuebles, en terrenos localizados dentro del perímetro urbano definido para el municipio.

ARTICULO 56o. NORMAS DE CONSTRUCCION PARA ZONA COMPRENDIDA DENTRO DEL PERIMETRO URBANO TRADICIONAL-NUEVAS ZONAS DE DESARROLLO Y DEMAS ZONAS COMPRENDIDAS DENTRO DEL PERIMETRO URBANO: Todo proceso de construcción que se refiera a inmuebles localizados en alguna de estas zonas, ha de observar las siguientes exigencias:

1. Sobre aguas lluvias:
Todas las aguas lluvias de la construcciones deben ser recogidas y llevadas al alcantarillado de ellas, por medio de canoas localizadas en el remate de los techos hacia la calle por medio de canoas retrasadas localizadas antes del comienzo del alero.

2. Sobre las alturas:
La altura máxima de construcción en lotes nuevos será de dos pisos, y en el casco urbano tradicional será en proporción a la altura de la antigua edificación, siendo la altura máxima de tres pisos y en casos especiales cuatro pisos.

Se debe tener en cuenta que todo edificio de dos o más pisos requiere un sistema reforzador de presión por acueducto ya que el municipio no se responsabiliza por la presión de servicio en edificios de más de dos pisos. La altura mínima libre entre pisos será de 2.30 mts.

3. Sobre andenes:
Los andenes deben conservar la pendiente natural del terreno. Solo se permiten escaleras o rampas para garantizar dicha continuidad. En ningún caso se permitirá cambio de nivel en el andén para apertura de garajes o similares.

Los andenes tendrán un ancho mínimo de 1.20 mts, con una altura máxima de 0.20 mts. sobre el nivel de la vía.

4. Sobre balcones:
Se permite la construcción de balcones en voladizo en la siguiente forma: 0.5 metros de balcón sobre el andén como máximo, siempre y cuando la sección de la vía lo permita.

Los balcones cerrados no se permiten en voladizo.

5. Sobre cerramiento de lotes sin edificar:
El cerramiento de lotes sin edificar debe hacerse con ladrillo, siguiendo la línea de paramento, garantizando así estética en los sectores en que se encuentren estos, además de evitar la creación de focos de contaminación por la posibilidad de que estos lotes reciban basuras, escombros u otros desechos que generarían problemas ambientales.

*6. Sobre construcciones de esquina:
Las construcciones de esquina contarán con un radio de ochave de 3.5 metros. Se prohibe también la colocación de rieles en los ondenes, a partir de la aprobación del presente acuerdo y mediante decreto, el Alcalde Municipal podrá ordenar el retiro de éstos e impondrá las multas respectivas a los conductores que destruyan inmuebles urbanos en lo referente a sus techos, ventanas, puertas, muros o cualquiera de sus partes.

7. Sobre dimensiones mínimas de lotes:
Las dimensiones mínimas de lote serán de 105 m². , con frente mínimo dependiendo del número de pisos de la construcción, así:

Número de pisos	Frente Mínimo
1 - 2	8 metros
3	10 metros
4	12 metros

Para apartamentos el área mínima del lote será de 70 m2.

8. Sobre escaleras:
El ancho mínimo de escalera será de 1.20 mt. y de 1 metro en interiores, los descansos y circulaciones tendrán éste mismo ancho.

Las escaleras generales internas que conduzcan a más de una vivienda, deberán tener ventilación e iluminación directa proveniente del exterior o patios internos.

La construcción de escaleras o rampas de acceso de primero a segundo piso debe iniciarse después de la línea de paramento hacia el interior del lote.

9. Sobre iluminación y ventilación.
Toda construcción que se proyecte deberá disponer para todos sus espacios de ventilación e iluminación directa a través de fachadas, patios o vacíos de patio.

Los servicios sanitarios deben estar ventilados, ya sea por un sistema de ventilación natural a vacíos, patios o fachadas, o en su defecto por medio de buitrones.

10. Sobre índice de ocupación para viviendas:
El índice de ocupación del lote no debe superar el 70% del mismo, tanto en el caso de construcciones nuevas como de reforma.

11. Sobre muro medianeros:
Se regirán de acuerdo con las disposiciones que al respecto se encuentran en el código civil.

12. Sobre paramentos:
Se debe mantener una línea de paramento, que unifique los planos correspondientes a las fachadas.

No se admiten aberturas que impidan continuidad paramental, en caso de ser necesaria se le debe dar tratamiento con elementos del lenguaje del lugar, tales como pórticos u otros elementos a considerar en la Oficina de Obras Públicas y Planeación Municipal.

13. Sobre patios:
Las dimensiones de patios serán de acuerdo con el número de pisos de la edificación en la forma siguiente:

Para un piso - Lado mínimo de patio 2.50 mts.
Para dos pisos - Lado mínimo de patio 3.00 mts.
Para tres pisos - Lado mínimo de patio 3.50 mts.
Para cuatro pisos - Lado mínimo de patio 4.00 mts.

Para las edificaciones de tres y cuatro pisos las dimensiones mínimas de patio se tomarán desde el primer piso.

14. Sobre redes domiciliarias de energía:
Se tomarán todas las disposiciones que para este efecto tenga la Empresa Antioqueña de Energía EADE.

15. Sobre retiros laterales:
Con el propósito de garantizar un aislamiento entre dos inmuebles aledaños, deberá respetarse un retiro de medianerías a balcones, terrazas y ventanas de 1.5 mts.

16. Sobre sótanos y semisótanos:
Solo se podrán utilizar estos espacios para vivienda siempre y cuando cumplan las disposiciones dictadas en este acuerdo sobre área mínima de lote, ventilación e iluminación para vivienda en general.

No se garantiza evacuación de aguas negras por parte del municipio, para alcantarillados que estén por debajo de la cota mínima de la red madre.

17. Sobre los techos:
En el área urbana los techos tendrán pendientes hacia la fachada y serán en teja de barro.

El vuelo máximo de alero será de 1 metro.

18. Sobre voladizos:
Los voladizos deberán quedar a una altura superior o igual a un piso con respecto al andén, medidos desde el punto más alto del mismo, y su vuelo máximo será de 0.8 metros, si la sección de la vía lo permite.

19. Disposiciones varias:
- El ancho mínimo de la puerta de entrada será de 1 metro.
- Los materiales en la fachada serán los tradicionalmente utilizados en la localidad.

A partir de la vigencia del presente acuerdo no podrá aprobarse ninguna construcción en el área urbana, que no cumpla con las normas generales acabadas de enunciar.

NORMAS CONSTRUCTIVAS PARA NUEVAS ZONAS DE DESARROLLO

Para estas zonas las normas constructivas serán las mismas que rigen para el área urbana tradicional, acabadas de enunciar en el artículo anterior.

NORMAS DE CONSTRUCCION PARA CASOS DE TRATAMIENTO ESPECIAL

ARTICULO 57o. ALCANCE DE LA REGLAMENTACION: Establécese con el carácter de especiales, las normas de construcción correspondientes a las estaciones de servicio y los talleres de mecánica automotriz, las edificaciones localizadas en los ejes viales, salas de velación, etc. o de comercio lineal y los pasajes comerciales todo de conformidad con el Plan de Desarrollo.

NORMAS URBANISTICAS Y DE CONSTRUCCION PARA EL AREA SUBURBANA

ARTICULO 58o. ALCANCE DE LA REGLAMENTACION: Los proyectos correspondientes al área suburbana del municipio deberán satisfacer las exigencias que se establecen en este artículo, con excepción de las edificaciones destinadas al uso industrial o agroindustrial, cuyas especificaciones se consignan en el artículo siguiente de este Estatuto.

Estas construcciones se regirán por las normas estipuladas en el Artículo 30 del presente acuerdo sobre parcelaciones.

ARTICULO 59o. NORMAS PARA EDIFICACIONES INDUSTRIALES Y AGROINDUSTRIALES: Para esta tipología de edificaciones, se someten a las consideraciones de Obras Públicas y Planeación Municipal.

DEL SISTEMA VIAL MUNICIPAL

ARTICULO 60o. DEFINICION Y CLASIFICACION DE LAS VIAS: Para los efectos del presente Estatuto y de acuerdo con lo definido en el Plan de Desarrollo del municipio, las vías se clasifican como sigue:

1. VIAS URBANAS. Las que a su vez se subdividen de acuerdo con su función en primarias, colectoras y locales.

2. VIAS SUBURBANAS. Son las vías que conectan las áreas suburbanas con el área urbana.

3. VIAS RURALES. Las que a su vez se subdividen en: intermunicipales, veredales y de penetración.

4. VIAS RELACIONADAS CON PROGRAMAS DE PARCELACION. Para tal fin se subdividen en primaria, secundarias y terciarias.

ARTICULO 61. JERARQUIZACION VIAL. Según su función el sistema vial del área urbana se clasifica teniendo en cuenta las características especiales en cuanto a flujo, volumen, tipo de transporte, etc.

Vias Primarias: Atienden grandes volumenes de tránsito.

Vias Colectoras: También llamadas secundarias, son el conjunto de vias que distribuyen y canalizan el tránsito vehicular hacia o desde el sistema primario hasta los sectores de actividad urbana.

Vias Locales: Es el conjunto de vias vehiculares cuya función principal es facilitar el acceso directo a las propiedades o actividades aoyacentes a la via. Para estos debe restringirse el transporte publico y de carga.

DISPOSICIONES PARTICULARES PARA CADA UNA DE LAS AREAS

ARTICULO 62o. SISTEMA VIAL CORRESPONDIENTE AL PERIMETRO TRADICIONAL: El sistema vial primario o básico de comunicación vial del Municipio, tanto a nivel urbano como suburbano, esta integrado fundamentalmente por las siguientes vias:

Por la Carrera Medellin. Numero 51 en todo el trayecto que cruza la cabecera municipal, desde la Calle 56 hasta la Calle 47, la Carrera 50 entre Calles 48 y 56; la Carrera 52 entre Calles 47 y 52; la Carrera 53 entre Calles 47 y 51; la Calle 51 entre Carrera 50 y 53 y la Calle 47 desde la Carrera 51 hasta la salida a Pantanillo.

ARTICULO 63o. SECCIONES DE VIA PARA EL SECTOR TRADICIONAL: Estas pueden ser variables, el Plan de Desarrollo da las pautas:

1. Las secciones de vias para nuevas zonas de desarrollo serán las mismas que se estipularon dentro de las normas urbanisticas contempladas en el articulo Nro.50 del presente acuerdo.

2. Sobre el sistema vial en el area rural, los retiros obligatorios en las vias suburbanas y rurales y de la sección mínima de las vias publicas.

Toda esta reglamentación se comportará de acuerdo a los reglamentos Nacionales, Departamentales y vecinales.

ARTICULO 64o. SOBRE EL SENTIDO DE LAS VIAS PRINCIPALES Y DEMAS VIAS QUE CONFORMAN LA MALLA URBANA: Los sentidos de todas las vías serán reasignados, prohibiéndose las vías de doble sentido en el área central y gran parte del área residencial; solo se permite este carácter a las vías cercanas al remate de la malla urbana, pues sirven de conexión entre las vías principales y las vías colectoras. (Ver plano No.29 anexo al presente acuerdo)

PROPUESTAS PARA EL PLAN VIAL

ARTICULO 65o. PROPUESTAS PARA LA PRIMERA ETAPA O A CORTO PLAZO:

En el área rural:

Chagualal - El Cairo; San Luis-Morrón-Escuela; Buey-Colmenas; La Cascada Alto Bonito; Cañaveral El Algarrobo; Portugal-Santa Ana-San Vicente-Chagualal; Piedra Candela-El Tablazo; La Samaria; Las Trojas-San Bernardo-Campo Alegre; La Polka-Aures Carrizales; Pantanillo-El Vesubio; La Betulia; Purima-La Montera; Puente sobre Quebrada Las Yeguas; Meseta-Río Buey; Abejorral-La Cordillera y Purima-Potreritos. (Ver Mapa Rural No.3a. Propuesta vial)

En el área urbana: La circunvalar occidental.

ARTICULO 66o. PROPUESTAS PARA LA SEGUNDA ETAPA O A MEDIANO PLAZO:

En el área rural:

Cambia-Yarumal; Pantanillo-La Pérdida; Guayabal-Solayac; Chagualal-Cañaveral y La Cascada Alto Bonito-Canteras.

En el área urbana: La Circunvalar oriental.

ARTICULO 67o. PROPUESTAS PARA LA TERCERA ETAPA O A LARGO PLAZO:

En el área rural:

Construcción de carreteras que con el tiempo vayan siendo necesarias .

En el área urbana: Ampliación del trazado de la Calle del Comercio hasta la vía que conduce a Pantanillo.

DE LOS INSTRUMENTOS DE EJECUCION DEL PLAN VIAL

ARTICULO 68o. SOBRE INSTRUMENTOS LEGALES. AFECTACION DE PREDIOS. La sola adopción de los proyectos viales establecidos en el presente Plan Vial, y de los proyectos viales específicos que corresponden a su desarrollo y ejecución junto con las diversas alternativas que se juzguen necesarias por razones técnicas, financiera 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 (9) años, previa inscripción de la respectiva decisión administrativa en 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, si tal decisión diera lugar a la indemnización de perjuicios en los términos del inciso final del Artículo 37 de la Ley 9a de 1.989.

La afectación o congelación de predios previstas en este artículo procede desde la adopción, en forma legal, del proyecto correspondiente. En consecuencia, si para la ejecución de las obras es preciso prever varias alternativas de localización o de especificaciones, la afectación legal comprenderá a las diferentes fajas de terreno o 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 o patente de construcción, parcelación, urbanización o funcionamiento, todo de conformidad con lo previsto en el Capítulo IV de la Ley 9a. de 1.989.

ARTICULO 69o. SOBRE INSTRUMENTOS LEGALES. ADQUISICION DE PREDIOS: Con base en las facultades especiales conferidas por el Honorable Concejo Municipal a la Administración, se procederá a la adopción de los proyectos particulares que exija el desarrollo del presente plan, y con base en las normas contractuales vigentes, a 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 permiten, así como a disponer o 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 legalmente admisible.

NORMAS COMPLENTARIAS AL PLAN VIAL

Todas estas normas sobre cerramientos, cubiertas de protección, señales de precaución y otras medidas de seguridad sobre ocupación transitorias de vías, serán determinadas por la Oficina de Obras Públicas y Planeación, de acuerdo con la ubicación y magnitud de la obra.

DE LOS PROCEDIMIENTOS Y SANCIONES URBANISTICAS

ARTICULO 70o. ALCANCE DE LA REGLAMENTACION: Las disposiciones incluidas pretenden lograr el ordenamiento y regulación de los diversos trámites que deben observar los interesados, para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación, remodelación, de urbanización y parcelación de terrenos, tanto en el área urbana como suburbana y rural del municipio, así como los procedimientos relacionados con la solicitud de licencias o potentes de uso (factibilidad de usos) y funcionamiento, en los casos que ello resulte procedente.

Con base en lo anterior, los trámites regulados se clasifican de la siguiente manera: Para construir, demoler, obtener alineamiento, licencia de funcionamiento y de uso, para parcelar, reformar, adicionar o reparar edificaciones, urbanizar y/o construir.

DE LOS TRAMITES PARA URBANIZAR

ARTICULO 71o. DE LA SOLICITUD DE LICENCIA PROVISIONAL: Para la iniciación de cualquier proceso de urbanización, el interesado habrá de solicitar y obtener la licencia provisional de urbanización, para lo cual es preciso satisfacer la siguiente documentación :

a. Nombre del proyectista y del urbanizador.

b. Inmueble de la urbanización que se pretende desarrollar con su precisa localización, a fin de que la oficina de planeación pueda determinar sobre la factibilidad de uso y sobre las normas aplicables a la tipología respectiva.

c. Copias de plano de localización del terreno, en el número y escala que se determine.

d. Concepto sobre la factibilidad de servicios públicos expedido por la respectiva entidad administradora.

e. Análisis de drenajes y tratamientos de suelos, que garanticen por estos aspectos la viabilidad técnica del proyecto, sin peligro de inundaciones ni deslizamientos.

f. Propuestas sobre vías obligadas de la urbanización.

g. Localización y cuadro de árboles existentes, con indicación de su edad aproximada, especie y tratamiento propuesto.

Satisfechos los requisitos, la oficina de Planeación Municipal otorgará a favor del interesado la LICENCIA PROVISIONAL DE URBANIZACION, cuya vigencia será de seis (6) meses.

El municipio tiene noventa (90) días hábiles para pronunciarse sobre las solicitudes de otorgamiento de licencias de urbanización y construcción. Artículo 63, Ley 9a. de 1989.

ARTICULO 72o. DE LA SOLICITUD DE LICENCIA DEFINITIVA DE URBANIZACION: Obtenida en los términos del artículo anterior la licencia provisional de urbanización, el interesado someterá así mismo el proyecto de urbanización correspondiente con el propósito de lograr la licencia definitiva para tal fin deberá presentar ante la oficina de Planeación Municipal la siguiente información:

a. Dos copias heliográfica del proyecto, el cual contendrá:

- Lotes (especificar en cuantos planos y en que escalas)
- Cuadro de las áreas para cada uno de los lotes, con anotaciones sobre frente, fondo y área,

además de: Localización de las areas de cesión y de servicios comunales, porcentajes de las áreas de cesión y de servicios comunales.

- Propuesta sobre altura de pisos.

b. Dos Copias heliográficas que indiquen los perfiles y los ejes de las vías, que han de construirse. Esc:

Al cumplir los requisitos señalados en este artículo, prévio análisis de cada una de las informaciones suministradas, la oficina de Planeación Municipal podrá proceder a otorgar el permiso para urbanizar.

Con respecto a las exigencias previstas en el literal a. de este artículo, sobre áreas para zonas verdes y servicios comunales, la oficina de Planeación Municipal podrá variar la localización propuesta si ella no corresponde a los mejores intereses de la comunidad, o aún a recibir el pago de las áreas respectivas en dinero, al precio del metro cuadrado según el avaúo catastral, en el caso de que el uso previsto no sea indispensable o las fajas propuestas resulten inadecuadas.

ARTICULO 73o. LICENCIA DEFINITIVA DE URBANIZACION. ALCANCES: Si por razón de la celeridad que debe imprimirse en los trámites, la oficina de Planeación Municipal lo juzga conveniente junto con el otorgamiento de la licencia definitiva de urbanización, podrá proceder a otorgar el alineamiento, paramentos de construcción y nomenclatura, satisfechos los requisitos previstos por cada uno de los trámites.

Una vez se firme la licencia definitiva, el interesado podrá ejecutar las obras de infraestructura respectiva, pero no podrá iniciar las obras de construcción hasta no proveerse la licencia de construcción, a menos que se haya tramitado y obtenido licencia para urbanizar y construir simultáneamente en los términos de este estatuto.

ARTICULO 74o. DISEÑO DE REDES DE SERVICIOS PUBLICOS: Este deberá tramitarse ante las entidades administradoras de tales servicios, y será requisito previo indispensable para

la iniciación de las obras de construcción.

ARTICULO 75o. ENTREGA Y RECIBO DE LA URBANIZACION: Ejecutadas las diversas obras urbanísticas, el interesado hará entrega mediante acta de la infraestructura de servicios públicos (energía, acueducto, alcantarillado y teléfonos) ante las entidades correspondientes, y de lo relacionado con vías, andenes, cordones, zonas verdes y servicios comunales, y demás obras exigibles ante la Oficina de Planeación Municipal.

Cumplido lo anterior el Municipio dará por recibida la urbanización, una vez se acepten como satisfactorios los siguientes documentos:

a. Las actas a que se refiere el inciso primero de este artículo.

b. Escritura pública y registrada, sobre cesión gratuita y obligatoria de las áreas públicas, vías y zonas verdes.

c. Adecuación de las áreas previstas para servicios comunales.

d. Póliza de estabilidad de las obras de urbanización, otorgada por una compañía de seguros legalmente reconocida en Colombia, vigente por dos (2) años contados a partir de la fecha correspondiente a las actas de entrega respectivas y por un valor equivalente al 10% de dichas obras.

Recibida oficialmente la urbanizacion, el interesado podrá iniciar los tramites de construcción, de conformidad con las exigencias establecidas más adelante.

DE LOS TRAMITES SIMULTANEOS

ARTICULO 76o. CONSTRUCCION SIMULTANEA O POR ETAPAS: Conjuntamente con la licencia definitiva de urbanización, el interesado podrá solicitar alineamiento y licencia provisional de construcción simultánea o por etapas.

En este evento la licencia definitiva de urbanización comprende la totalidad del proyecto, pero el recibo podrá ser para cada una de las etapas previstas.

ARTICULO 77o. TRAMITES PARA URBANIZACION Y CONSTRUCCION SIMULTANEAS: Cuando se trate de construir simultáneamente, la Oficina de Planeación Municipal, constatará que cada una de las

etapas resulte autosuficiente en todos los aspectos, y así se señalará claramente en el respectivo proyecto.

En este evento, a la información requerida en el artículo 49 del presente proyecto de acuerdo, el interesado adicionará lo relativo a:

- Indices de ocupación y construcción.
- Número de bloques, pisos y apartamentos, si fuere el caso.
- El número de parqueaderos privados y de visitantes.
- Amoblamiento urbano y demarcación de retiros.

Se debe adicionar además, de satisfacer las exigencias establecidas para los respectivos procesos de construcción.

DEL ALINEAMIENTO

ARTICULO 78o. TRAMITES PARA SOLICITUD DE ALINEAMIENTOS: Para obtención o revalidación de la tarjeta de alineamiento, el interesado habrá de cumplir con los siguientes requisitos:

a. Solicitud firmada por el interesado, que contenga información básica sobre localización del inmueble, propósito de alineamiento, área y dimensiones.

b. Recibo de pago del impuesto de alineamiento.

Cuando la oficina de Planeación Municipal lo considere necesario podrá exigir la localización del inmueble, objeto de la solicitud, en un plano en la escala que se determine.

ARTICULO 79o. VALIDEZ DE LA TARJETA DE ALINEAMIENTO: La tarjeta de alineamiento tendrá un período válido de un año contado desde la fecha de su expedición. Su revalidación se someterá al trámite señalado en el artículo anterior.

DE LOS TRAMITES PARA PARCELAR

ARTICULO 80o. DE LA LICENCIA PROVISIONAL PARA PARCELACION: Para adelantar cualquier proceso de parcelación, el interesado deberá solicitar la correspondiente licencia provisional de parcelación, previo el cumplimiento de las siguientes exigencias, las cuales serán analizadas por la Oficina de Planeación Municipal:

a. Solicitud y nombre del proyectista o parcelador, debidamente firmada.

b. Descripción general del proyecto, con indicación precisa de su localización de forma que la Oficina de Planeación Municipal pueda determinar la factibilidad de uso y sobre las disposiciones particulares que resulten aplicables.

c. Propuesta sobre provisión de servicios públicos y tratamiento de aguas residuales.

d. Cuadro de áreas de cesión y servicios comunales.

d. Propuesta sobre loteo y vías obligadas.

Analizados favorablemente los anteriores requisitos, la Oficina de Planeación Municipal podrá proceder a otorgar la licencia provisional de parcelación.

ARTICULO 81o. DE LA LICENCIA DEFINITIVA DE PARCELACION: Para la obtención de la licencia definitiva de parcelación, el solicitante deberá acreditar el cumplimiento de las siguientes exigencias:

a. Paz y salvo por concepto de alineamiento e impuesto de construcción.

b. Escritura pública registrada correspondientemente a las cesiones obligatorias y gratuitas de fajas de terrenos.

c. Prueba o constancia del cumplimiento de las demás exigencias. Tratándose de la adecuación de áreas para servicios comunales, en caso de que el proyecto no lo requiera, su cumplimiento puede eximido por la Oficina de Planeación Municipal. Si la ubicación propuesta resulta inadecuada, del mismo modo se exigirá su relocalización con miras a prestar un mejor servicio a la comunidad.

Cumplidas las anteriores exigencias se podrá proceder al otorgamiento de LA LICENCIA DEFINITIVA DE PARCELACION.

DE LOS TRAMITES PARA CONSTRUIR

ARTICULO 82o. SOLICITUD DE LICENCIA PROVISIONAL: Para la iniciación de cualquier proceso de construcción, el interesado habrá de solicitar y obtener la licencia provisional de construcción, para lo cual es preciso satisfacer la siguiente documentación:

a. Solicitud suscrita por el propietario donde se pretende construir, o por el representante legal de la firma proyectista o de los constructores responsables.

b. Tarjeta de alineamiento cuya vigencia es de dos años.

c. Planos arquitectónicos del proyecto debidamente firmados por el arquitecto respectivo, y que contenga por lo menos la siguiente información:

- Planta general de techos, fundaciones y desagües .
- Cuadro de fachadas y postes.
- Localización a escala 1:2000

- Cuadro de áreas.
- Secciones de las vías sobre las cuales tendrá paramento la edificación.

d. Memoria de calculos suscrita por el ingeniero civil matriculado, con constancia sobre el cumplimiento de las normas del Código Colombiano de Construcciones Sismoresistentes.

e. Información necesario para la asignación de la nomenclatura de accesos principales y secundarios.

f. Paz y salvo por concepto de tasa de aseo, impuesto predial y contribución de valorización.

g. Permiso sobre ocupación parcial de vías, en caso de que resulte imprescindible, otorgada por el Alcalde Municipal previo el trámite que más adelante se señala y del pago de la tasa respectiva.

Cumplidos los anteriores requisitos, asignada la nomenclatura e impuesto de construccion, la Oficina de Planeación Municipal definida la factibilidad de uso propuesto, procederá al otorgamiento de LA LICENCIA PROVISIONAL DE CONSTRUCCION con la cual el interesado podrá iniciar las obras de construccion.

ARTICULO 83o. SOLICITUD DE LA LICENCIA DEFINITIVA DE CONSTRUCCION: Concluidas las obras de construccion respectivas, la Oficina de Planeación Municipal podrá otorgar LA LICENCIA DEFINITIVA DE CONSTRUCCION previo análisis de la siguiente información:

a. Verificación sobre el cumplimiento cabal de los requisitos y especificaciones propias de cada edificación, tales como retiros, índices, alturas y dimensiones de áreas.

b. Resolución sobre avalúo catastral expedida por la correspondiente oficina.

c. Paz y salvo por concepto de impuesto de construcción y nomenclatura, en el caso en que se hubieren efectuado variaciones al proyecto original que den lugar al cobro adicional de tales conceptos.

ARTICULO 84o. LICENCIA DE CONSTRUCCION PARA VIVIENDA CAMPESINA: La vivienda campesina aislada, podrá requerir de licencia de construcción y pago de impuestos de construcción a juicio del Concejo Municipal y según lo dispuesto por la Oficina de Planeación Municipal.

ARTICULO 85o. VIGENCIA DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCION: La licencia provisional de construcción tendrá una vigencia de dos (2) años, contados a partir de la fecha de su expedición; la Licencia Definitiva tendrá vigencia permanente.

En caso de destrucción de la edificación amparada por la licencia de construcción, por causa atribuible a fuerza mayor o caso fortuito, podrá iniciarse el proceso de reconstrucción con la sola revalidación de la tarjeta de alineamiento y sin lugar al pago del nuevo impuesto de construcción, siempre que se conserven las mismas especificaciones amparadas en dicha licencia.

DE LOS TRAMITES PARA ADICIONAR Y REFORMAR

ARTICULO 86o. CONCEPTOS PREVIOS: Para los fines de este capitulo señalense los siguientes conceptos básicos:

ADICION: Comprende toda obra que genere nuevos espacios construidos, en altura o por ampliación a nivel de áreas construidas.

REFORMA MENOR: Comprende la reforma a interiores con redistribución parcial de los espacios, sin que se ocasionen nuevas destinaciones.

REFORMA MINIMA: Comprende toda obra que se oriente básicamente a la retracción, enriquecimiento o mejoramiento de la edificación, como cambio de puertas, reparación de techos u otras obras que no implican redistribución de los espacios internos.

REFORMA PARCIAL: Comprende la reforma de interiores que impliquen cambio de cerradura y redistribución de los espacios interiores, originándose nuevas destinaciones.

REFORMA TOTAL: Comprende el cambio en las estructuras que implique la sustitución de muros portantes de vigas, columnas y elementos similares o la demolición o redistribución de espacios o rediseño de fachadas, generandose en todo caso nuevas destinaciones.

ARTICULO 87o. TRATAMIENTO DE FACHADAS: Reglamentar todo lo correspondiente al tratamiento de fachadas en el Municipio, lo referente a vanos, alturas, materiales, estilos y colores.

ARTICULO 88o. TRAMITES PARA REFORMAS O ADICIONES: Las reformas totales o parciales y las adiciones que superen los 30 m2., deberán sujetarse a los trámites señalados para los procesos de construcción; para este caso el interesado deberá anexar copia de la respectiva licencia de construcción.

Las reformas menores y las demás adiciones de Areas se tramitaran bajo la observancia de los siguientes requisitos cumplidos, los cuales se otorgará por la Oficina de Planeación Municipal con un permiso único:

a. Licencia de construcción de la edificación.

b. Tarjeta de alineamiento vigente.

c. Paz y salvo por concepto de impuesto de construcción respectivo.

d. Localización de la propiedad con indicación de la dirección, área, frente y fondo y las obras que se pretenden adelantar.

ARTICULO 89o. REFORMAS MINIMAS: Las reformas mínimas no requieren trámites ante la Oficina de Planeación Municipal, ni generan impuesto de construcción.

DE LOS TRAMITES PARA DEMOLICIONES

ARTICULO 90o. LICENCIA DE DEMOLICION: Toda persona que pretenda demoler total o parcialmente un inmueble ubicado en cualquiera de las Areas del Municipio, deberá solicitar por escrito y obtener la correspondiente LICENCIA DE DEMOLICION, anexando la siguiente información:

a. Nombre del propietario del inmueble.

b. Destinación actual.

c. Localización, Areas y demás aspectos de identificación.

d. Propuesta sobre disposición y movilización de escombros, protección a peatones y eventual ocupación de espacios públicos para efectos de la autorización de la ocupación transitoria de vías de que trata el estatuto.

En este evento la Oficina de Planeación Municipal estudiará la documentación aportada, y si el inmueble no corresponde legalmente al patrimonio cultural, histórico o arquitectónico, otorgará la LICENCIA DE DEMOLICION en un plazo no mayor de diez (10) días hábiles contados a partir de la fecha de presentación de la respectiva solicitud en forma debida .

DE LOS TRAMITES PARA LICENCIA DE USO

El funcionamiento de establecimientos comerciales, industriales, institucionales, administrativos y de servicios, requerirá la

licencia de uso y funcionamiento expedido por el Municipio según el artículo 63 de la Ley 9a de 1.989.

ARTICULO 91o. SOLICITUD DE LICENCIA: De acuerdo con lo señalado, los usos del suelo en cumplimiento de lo previsto en el Plan de Desarrollo Municipal, los terrenos del municipio tienen un uso asignado con base en las necesidades y conveniencia del desarrollo distrital.

En consecuencia de ello, todo inmueble que pretenda adecuarse, urbanizarse, reformarse o construirse deberá disponer de la LICENCIA DE USO, expedida por la Oficina de Planeación Municipal. El trámite respectivo implica para el interesado, el cumplimiento de los siguientes requisitos:

a. Nombre del propietario del inmueble.

b. Localización precisa, areas y dimensiones.

c. Identificación de la destinación que pretende asignársele al inmueble.

d. Tratándose de un uso de los clasificados como restringidos en este estatuto, deberán plantearse los sistemas y procedimientos para evitar todo tipo de contaminación, perturbación o cualquier otro tipo de efecto nocivo para la comunidad.

El Municipio tiene un término máximo de cuarenta y cinco (45) días hábiles para pronunciarse sobre las solicitudes de licencias de uso y funcionamiento. Artículo 63 Ley 9a. de 1.989.

ARTICULO 92o. SIMULTANEIDAD DE LICENCIAS: La licencia de uso puede solicitarse y obtenerse simultáneamente con la solicitud de licencia provisional, bien sea de urbanización o de construcción, según el proceso.

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

ARTICULO 93o. VIGENCIAS: La licencia de usos tendrá una vigencia de un (1) año contado a partir de la fecha de su expedición.

DE LA LICENCIA DE FUNCIONAMIENTO

ARTICULO 94o. DE LA SOLICITUD DE LICENCIA: Sin perjuicio las normas establecidas en los reglamentos de Policía en todo evento en

que haya de utilizar un inmueble para una destinación específica, cuyo funcionamiento esté regulado por disposiciones especiales, tales como normas de seguridad, de sanidad, de policía u otras, deberá obtenerse LA LICENCIA DE FUNCIONAMIENTO. Tal es el caso de inmuebles destinados a hoteles, residencias y similares; servicios funerarios; establecimientos abiertos al público; estaciones de servicio, urbanizaciones industriales y otras edificaciones que pueden 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.

b. Nombre del solicitante.

c. Licencia de uso y de urbanización o construcción vigente según el caso.

d. Localización precisa, área y dimensiones.

e. Indicación de la destinación propuesta.

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

ARTICULO 95o. VIGENCIA: La licencia de funcionamiento tendrá vigencia que la determinan las reglamentaciones especiales.

DE LOS TERMINOS, SANCIONES URBANISTICAS Y LAS DISPOSICIONES ESPECIALES.

ARTICULO 96o. DE LOS TERMINOS PARA DECIDIR: Según lo establecido por la Ley 9a de 1.989, artículo 63, el municipio dispondrá de un término de noventa (90) días hábiles para pronunciarse sobre las solicitudes de otorgamiento de licencias de urbanización y de construcción, y de cuarenta y cinco (45) días hábiles para las licencias de uso y funcionamiento, contados a partir de la fecha de su solicitud. Vencidos los plazos anteriores sin que la autoridad se hubiere pronunciado, las solicitudes se entenderán aprobadas en los términos solicitados, pero en ningún caso en contravención a las normas que regulen dicha actividad. 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 artículos 41 y 42 del Decreto Ley 01 de 1.984.

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

ARTICULO 97o. SOBRE ESTABILIDAD Y CALIDAD DE LAS VIVIENDAS: Con base en lo señalado en el artículo 64 de la Ley 9a. de 1.989, 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 ante quien se efectúe la venta, exigirá la protocolización de una copia de la póliza en la escritura correspondiente.

ARTICULO 98o. SOBRE PUBLICIDAD DE LOS PROYECTOS Y DE LOS TRAMITES: De acuerdo a lo previsto en el artículo 65 de la Ley 9a. de 1.989, las solicitudes de licencias y de patentes serán comunicadas a los vecinos, a quienes se citará para que puedan y hacer valer sus derechos, de acuerdo con lo previsto en los artículos 14 y 35 del Decreto Ley 01 de 1.984, y mediante el trámite señalado en el citado artículo 65 de la Ley 9a. de 1.989.

ARTICULO 99o. SOBRE SANCIONES URBANISTICAS: Con apoyo en lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley 9a. de 1.989, el Alcalde Municipal podrá imponer las siguientes sanciones urbanísticas, graduándolas según la gravedad de la infracción:

a. Multas sucesivas que oscilarán entre **medio salario mínimo legal mensual y noscientos (200) salarios mínimos mensuales cada una,** para quienes parcelen, urbanicen, o construyan sin licencia cuando ésta se requiere, o cuando dicha licencia haya caducado, o en contravención a lo presupuestado en ella, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra, y la suspensión de servicios públicos, excepto cuando exista prueba de la habitación permanente de persona en el predio.

b. Multas sucesivas que oscilan entre medio salario mínimo mensual legal y doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales cada una, para quienes usen o destinen un inmueble aún sin destino a lo previsto a la respectiva licencia o patente de funcionamiento, para quienes usen un inmueble careciendo de la licencia de funcionamiento estando obligados a obtenerla, además de la orden policiva de sellamiento del inmueble y de la suspensión de los servicios públicos, excepto cuando exista prueba de la habitación permanente de personas en el predio.

c. La demolición total o parcial del inmueble construido sin licencia o contravención a las normas urbanísticas y la demolición de la parte del inmueble no autorizada o construida en contravención a lo previsto en la licencia.

d. Multas sucesivas que oscilarán entre medio salario mínimo legal mensual y doscientos (200) salarios mínimos mensuales legales cada una, para quienes ocupen en forma permanente los parques públicos, zonas verdes y bienes de uso público, o los encierren sin autorización de las autoridades de Planeación Municipal o las administrativas en su defecto, además de la

demolición del cerramiento. La autorización de cerramiento podrá darse únicamente para los parques y zonas verdes por razones de seguridad, siempre y cuando la transparencia del cerramiento sea de un 90% como mínimo, de suerte que garantice a la ciudadanía el disfrute visual del parque o zona verde.

ARTICULO 100. 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 a la Tesorería Municipal, y se destinará para la financiación de programas de reubicación de habitantes en zonas de alto riesgo sin lo hubiere.

La violación de las reglamentaciones sobre usos de suelo en zonas de reserva agrícola, continuará rigiéndose por el artículo 60 del Decreto Ley 1333 de 1.986 según el Código de Régimen Municipal.

ARTICULO 101. SOBRE LOS RECURSOS LEGALES: Al tenor de lo contemplado en el artículo 67 de la Ley 9a. de 1.989, los actos de los Alcaldes a los cuales se refiere el artículo anterior, así como aquellos mediante los cuales se ordene la suspensión y restitución de vías públicas de que trata el Código Nacional de Policía, serán susceptibles de las acciones contencioso-administrativas previstas en el respectivo código, en primer instancia ante los tribunales administrativos y en segunda instancia ante el Consejo de Estado. Estas acciones no suspenderán los efectos de los actos administrativos demandados, salvo el caso de la suspensión provisional.

ARTICULO 102. SOBRE LA EXPROPIACION SIN INDEMNIZACION: Con base en el artículo 53 de la Ley 9a. de 1.989, y en el artículo 58 de la Constitución Nacional, la expropiación sin indemnización se hará a cargo de la Personería Municipal.

ARTICULO 103. SOBRE EXTINCION DE DOMINIO SOBRE INMUBLES URBANOS: Al tenor del artículo 79 de la Ley 9a. de 1.989, en desarrollo del principio constitucional según el cual la propiedad tiene una función social que implica obligaciones, todo propietario de inmuebles dentro del perímetro urbano de la ciudad está obligado a usarlo y a explotarlo económicamente y socialmente de conformidad con las normas sobre usos y atendiendo las prioridades de desarrollo físico, económico y social, contenidas en los planes de desarrollo municipal o en los planes simplificados y en su defecto, atendiendo a los usos del suelo que para estos fines establezca la Oficina de Planeación Departamental.

En consecuencia, y según el artículo 80 de la misma Ley, a partir de la fecha de vigencia de esta Ley, habrá lugar a la iniciación del proceso de extinción del derecho de dominio sobre los siguientes inmuebles que no cumplan su función social:

a. Los inmuebles urbanizables pero no urbanizados declarados por el Concejo Municipal mediante acuerdo, como desarrollo prioritario en cumplimiento del plan de desarrollo municipal y que no se urbanicen dentro de los dos años siguientes a dicha declaratoria.

b. Los inmuebles urbanizados sin construir, declarados por el Concejo Municipal mediante acuerdo, como de construcción prioritaria en cumplimiento del plan de desarrollo municipal y que no se construyan dentro de los dos años siguientes a dicha declaratoria.

DE LOS IMPUESTOS

ARTICULO 104. IMPUESTO DE CONSTRUCCION. Toda persona que vaya a construir, adicionar o reformar una edificación, deberá pagar por una sola vez un impuesto de construcción que se determinará multiplicando el valor de un (1) día de salario mínimo legal por el área a construir y este resultado se dividirá por un valor K según el caso así:

$$IC = \frac{SMLD \times A}{K}$$

Donde: IC = Impuesto de construcción a pagar
SMLD= Salario mínimo legal diario.
A= Area a construir
K= Constante que depende del uso así:

10 vivienda campesina
9 vivienda de interés social
7 vivienda en general
6 vivienda de recreo
5 institucional y recreativo
4 comercial y de servicios
3 industria

Con esta constante queda más gravada la industria, y en orden descendente hasta llegar a la vivienda campesina.

ARTICULO 105. OTROS IMPUESTOS. Estos impuestos deben ir implementandose con el tiempo:

1. Impuesto de alineamiento: Corresponde a un salario mínimo legal diario a la fecha de pago.

2. Tasa de nomenclatura: Un salario mínimo legal diario para primera placa y el 50% por cada placa adicional.

3. Ocupación de vías: Debe pagarse teniendo en cuenta los sectores existentes en el municipio, correspondiendo a la tarifa más alta al sector central; su pago también se hace en equivalente al salario mínimo legal día.

4. Rotura de vías: Si son pavimentadas un salario mínimo legal día por mt². mes, para las no pavimentadas la mitad de medio salario mínimo legal día por metro cuadrado mes.

5. Garantía de adecuación de la vía: Dejar depósito de 15 días de salario mínimo legal vigente, el que se devolverá una vez se concluyan las obras.

6. Extracción de materiales: Un salario mínimo legal día por cada vehículo ocupado de material.

SOBRE PROYECTOS EN TRAMITE

ARTICULO 106. Todo proyecto urbanístico o contructivo que se hubiere iniciado bajo el régimen de las normas anteriores a este estatuto y cuya licencia provisional se encuentre vigente, podrá obtener la respectiva licencia definitiva con el cumplimiento de las exigencias establecidas en dichas normas.

ARTICULO 107o. DE LA APLICACION Y VIGENCIA DE ESTE ESTATUTO: Este acuerdo rige a partir de la fecha de aprobación por el Concejo Municipal y deroga las disposiciones que sean contrarias. En aquellos asuntos en los que no exista regulación regirán las disposiciones existentes en el Municipio al respecto o lo establecido por reglamentaciones especiales según el caso.

Dado en los salones del Honorable Concejo Municipal de Abejorral (Ant.) a los veintinueve (29) días del mes de mayo de mil novecientos noventa y tres (1.993)

C O M U N I Q U E S E Y C U M P L A S E

COLOMBIA - ANTIOQUIA
CONCEJO MUNICIPAL
PRESIDENTE
ABEJORRAL

ANGEL EDIEVERRI
Presidente

Concejo Municipal
ABEJORRAL
Antioquia
Secretaria

ANA DOLORES BOTERO GARCIA
Secretaria

Sistemas

CONSTANCIA SECRETARIAL: La suscrita secretaria del Honorable Concejo Municipal de Abejorral Ant., HACE CONSTAR: que el presente acuerdo fue discutido y aprobado en tres (3) debates verificados en diferentes fechas, igualmente lo paso al Despacho del señor Alcalde Municipal hoy cuatro de junio (4) de mil novecientos noventa y tres (1.993) en diez ejemplares para lo de su cargo.

ANA DOLORES BOTERO GARCIA
Secretaria

Concejo Municipal
ABEJORRAL
Antioquia
Secretaría

RECIBIDO: Hoy, ocho (8) de junio de mil novecientos noventa y tres (1993) y a despacho del señor Alcalde Municipal.

GILDARDO GONZALEZ DUQUE
Secretario General

ALCALDIA MUNICIPAL: Abejorral, ocho (8) de junio de mil novecientos noventa y tres (1993).

PUBLIQUESE Y EJECUTESE:

El Acuerdo No. 011 "POR MEDIO DEL CUAL SE APRUEBA EL ESTATUTO BASICO DE PLANEACION, USOS DEL SUELO, URBANISMO Y CONSTRUCCION DEL AREA URBANA Y RURAL

Por triplicado envíese a la Dirección Jurídica de la Gobernación de Antioquia, para su respectiva revisión.

MARIO GUTIERREZ DUQUE
Alcalde Municipal

GILDARDO GONZALEZ DUQUE
Secretario General

CONSTANCIA SECRETARIAL:

El suscrito Secretario General de la Alcaldía Municipal de Abejorral (Antioquia), HACE CONSTAR: Que el presente Acuerdo fue leído por los altoparlantes del despacho, el día 12 de junio de mil novecientos noventa y tres (1993), siendo día feriado y de concurso público.

GILDARDO GONZALEZ DUQUE
Secretario General

Lmpv.