



CONCEJO

SECCIÓN 2 CATEGORÍA DE DESARROLLO RESTRINGIDO

Artículo 281. RÉGIMEN DE USOS Y APROVECHAMIENTOS PARA LOS SUELOS DE DESARROLLO RESTRINGIDO: El régimen de uso, manejo y aprovechamiento para las áreas que pertenecen a la categoría de desarrollo restringido, se adopta y establece en la siguiente tabla.

SUELO RURAL SUBURBANO
CORREDOR SUBURBANO DE COMERCIO Y SERVICIOS DE APOYO A LAS ACTIVIDADES TURÍSTICAS Y AGRARIAS.
<p>USO PRINCIPAL O PERMITIDO</p> <p>Las zonas de protección y agroforestales conservaran el uso definido en el acuerdo</p> <p>Actividades de comercio y servicios de apoyo a las actividades turísticas y agrarias</p> <p>Vivienda rural</p> <p>Agricultura, ganadería y actividades de servicios de apoyo</p> <p>Actividades y servicios de apoyo a la silvicultura</p> <p>Actividades y servicios turísticos</p> <p>Actividades de atención en salud</p> <p>Actividades deportivas, recreativas, de esparcimiento</p> <p>Mercados permanentes y transitorios de productos agropecuarios y forestales</p> <p>Comercio de insumos y servicios para la producción agraria</p> <p>Servicios médicos y de salud</p> <p>USO COMPATIBLE O COMPLEMENTARIO</p> <p>Actividades de comercio y servicios que sirvan de apoyo y promoción a las actividades turísticas y recreativas.</p> <p>Actividades de comercio y servicios que sirvan de apoyo a las actividades agrarias, pecuarias y forestales.</p> <p>Hoteles, alojamientos y hospedajes</p> <p>Servicios financieros.</p> <p>Educación.</p> <p>Servicios relacionados con la logística del transporte de pasajeros, del orden nacional interregional y subregional.</p> <p>Servicios de hotelería, centros de negocios, centros de exposiciones y convenciones.</p> <p>Actividades de comercio y servicios que sirvan de exhibición a los productos nacionales y regionales.</p> <p>Equipamientos rurales colectivos.</p> <p>Institucionales.</p> <p>Infraestructuras de servicios públicos.</p>



CONCEJO

USO CONDICIONADO O RESTRINGIDO

Comercio al por menor y como apoyo a las actividades residenciales.
Comercio al por mayor como apoyo a las actividades turísticas ya agrarias
Microempresas familiares.

Agroindustria

Industria de bajo impacto

Otros usos de comercio y servicios que sirvan de apoyo a las actividades principales y promovidas como: Servicios de construcción, arquitectura, financieros y aquellos otros que a criterio de la Secretaria de planeación apoyen los usos principales y promovidos, siempre y cuando no generen impactos ambientales y urbanísticos que generen conflicto con los usos principales.

Talleres mecánicos.

Aserríos.

USOS PROHIBIDOS

Industria pesada, mediana y liviana

Granjas avícolas, cuniculas y porcinas.

Bares, cantinas, discotecas y similares, que no estén en capacidad de mitigar sus impactos urbanísticos y ambientales, en especial los relacionados con la movilidad y la generación de ruido por encima de los niveles permisibles.

Los que no estén en capacidad o en disposición de controlar sus impactos urbanísticos, ambientales y que afecten la calidad del paisaje.

Establecimientos con venta de licor, que generen contaminación auditiva.

**CORREDOR SUBURBANO DE COMERCIO Y SERVICIOS DE APOYO A LAS ACTIVIDADES
TURÍSTICAS Y AEROPORTUARIAS**

USO PRINCIPAL

Las zonas de protección y agroforestales conservaran el uso definido en este Acuerdo.

Servicios relacionados con la logística del transporte de pasajeros, del orden nacional interregional y subregional.

Comercio y servicios asociados a las actividades turísticas, del orden municipal, regional, nacional e internacional

Comercio y servicios de apoyo a las actividades agrarias, en especial las que sirvan de apoyo a la estrategia de desarrollo económico, social y ambiental "Distrito Agrario".

Actividades de comercio y servicios que sirvan de apoyo a las actividades aeroportuarias.

Actividades de comercio y servicios que sirvan de apoyo y promoción a las actividades turísticas y recreativas.

Hoteles, alojamientos y hospedajes.

Servicios de hotelería, centros de negocios, centros de exposiciones y convenciones.

Industria de alta tecnología



CONCEJO

USO COMPATIBLE O COMPLEMENTARIO

Actividades de comercio y servicios que sirvan de apoyo a las actividades, agrícolas, pecuarias y forestales.

Mercados permanentes y transitorios de productos agropecuarios y forestales

Comercio de insumos y servicios para la producción agraria

Servicios médicos y de salud

Servicios financieros

Comercio y servicios asociados a la vivienda.

Educación.

Oficinas y consultorios.

Zonas francas para industria no contaminante y de alta tecnología

Comercio y servicios basados en la innovación que desarrollen nuevas tecnologías

Actividades de comercio y servicios que sirvan de exhibición a los productos nacionales y regionales.

Equipamientos rurales colectivos.

Institucionales.

Infraestructuras de servicios públicos.

Artesanal de bajo impacto

USOS CONDICIONADO O RESTRINGIDO

Vivienda rural campestre

Agroindustria.

Industria de bajo impacto.

Comercio al por menor y como apoyo a las actividades residenciales.

Talleres mecánicos.

USOS PROHIBIDOS

Los que no estén en capacidad de soportar las condiciones ambientales que la operación aeronáutica produce.

Industria pesada, mediana contaminante

Los que determine la normatividad de la Aeronáutica Civil.

Establecimientos que generen contaminación auditiva, no mitigable.

Los que no estén en capacidad o en disposición de controlar y mitigar sus impactos urbanísticos, ambientales y que afecten la calidad del paisaje.

Juegos de azar, galleras, maquinitas y similares.

Moteles, prostíbulos y similares.

Talleres mecánicos.

Aserríos.

Agroindustria.

**CORREDOR SUBURBANO DE COMERCIO Y SERVICIOS DE APOYO A LAS ACTIVIDADES
TURÍSTICAS Y RESIDENCIALES**

USOS PRINCIPALES

Actividades de comercio de apoyo a la actividad residencial

Actividades y servicios turísticos



CONCEJO

Servicios médicos y de salud
Educación
Actividades de atención en salud
Actividades deportivas, recreativas, de esparcimiento

USOS COMPATIBLE O COMPLEMENTARIO

Actividades de comercio y servicios que sirvan de apoyo y promoción a las actividades turísticas.
Actividades de comercio y servicios que sirvan de apoyo y promoción a las actividades residenciales.
Servicios de hotelería, alojamientos y hospedajes
Servicios financieros.
Oficinas y consultorios
Servicios de hotelería, centros de negocios, centros de exposiciones y convenciones.
Equipamientos rurales colectivos.
Institucionales.
Comercio al por menor y como apoyo a las actividades residenciales.
Infraestructuras de servicios públicos.
Artesanal de bajo impacto

USOS CONDICIONADO O RESTRINGIDO

Vivienda rural campestre
Agroindustria
Industria de bajo impacto
Actividades de comercio y servicios que sirvan de apoyo y promoción a las actividades agrarias.
Talleres mecánicos.

USOS PROHIBIDOS

Industria pesada, mediana, contaminante
Los que no estén en capacidad o en disposición de controlar sus impactos urbanísticos, ambientales y que afecten la calidad del paisaje.
Floricultivos
Bares, cantinas, discotecas y similares.
Establecimientos con venta de licor y que generen contaminación auditiva.
Los que determine la normatividad de la Aeronáutica Civil
Agroindustria
Talleres mecánicos.

CORREDOR SUBURBANO DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE INDUSTRIAL DE LA DOBLE CALZADA

USOS PRINCIPALES O PERMITIDOS

Las actividades de comercio industrial, servicios de bodegaje, talleres de mantenimiento, actividades financieras, soporte técnico y en particular todas aquellas actividades que puedan contribuir a conformar cadenas de

CONCEJO MUNICIPAL

E-MAIL concejoguarne@une.net.co

Tel. 551 06 15; Fax. 551 18 83



CONCEJO

agregación de valor alrededor de las actividades industriales y que estén en capacidad de acomodarse a la calidad ambiental de la zona.

Servicios relacionados con la logística del transporte de carga de mercancías de los ámbitos nacional, interregional y subregional: Centros de logística de carga, servicios de mantenimiento al vehículo de carga, servicios de alimentación, hospedaje para viajeros, conductores y operarios del transporte de carga.

Comercio de productos agrícolas: mercados transitorios y permanentes de productos agrícolas, centros de acopio, comercio y servicios para la producción agrícola,

Floricultivos

Consolidación de la industria no contaminante.

USOS COMPATIBLE O COMPLEMENTARIO

Los usos industriales nuevos cuyos procesos se diseñen con criterios de impacto nulo, los existentes que concierten con la autoridad ambiental programas de descontaminación del medio ambiente, las que se vinculen de manera efectiva a los procesos de calidad ambiental de la norma ISO 14000 y las que se expidan para los procesos de calidad ambiental.

Industria limpia no contaminante (cero ruidos, emisiones).

USO CONDICIONADO O RESTRINGIDO

Bares, cantinas, discotecas y similares, que no estén en capacidad de controlar o mitigar sus impactos ambientales y urbanísticos, en especial los relacionados con la movilidad y la generación de ruido.

La industria de bajo y mediano impacto, que deberá estar en condiciones de controlar y mitigar los impactos urbanísticos y ambientales.

La vivienda

USOS PROHIBIDOS

Los que no estén en capacidad de soportar los impactos existentes, y los afecten la calidad del paisaje.

La industria de riesgo químico, la producción o manejo de sustancias explosivas o inflamables.

La industria contaminante, que genere impacto sobre las aguas subterráneas, fuentes hídricas, aire y generación de residuos de alto impacto para el ambiente. Industria contaminante

Los que determina la aeronáutica Civil en el área de influencia del aeropuerto Internacional José María Córdoba.

Servicios sociales y de salud

Servicios educativos

ZONA SUBURBANA DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE INDUSTRIAL EL TRANVÍA

Se adopta el Régimen de Usos, manejo y aprovechamiento adoptado para el Corredor suburbano de Actividad múltiple de la doble calzada. Debe dar cumplimiento a los retiros viales adicionales adoptados para este módulo.

ZONA SUBURBANA DE APOYO A LAS ACTIVIDADES AEROPORTUARIAS

CONCEJO MUNICIPAL

E-MAIL concejoguarne@une.net.co

Tel. 551 06 15; Fax. 551 18 83



CONCEJO

El Régimen de usos, manejo y aprovechamiento que corresponde a las áreas de protección para la producción sostenible y se prohíbe adicionalmente los usos turísticos y agroindustriales.

**AREAS DE VIVIENDA CAMPESTRE:
AREAS DE VIVIENDA CAMPESTRE TRADICIONAL Y NO TRADICIONAL**

USOS PRINCIPALES O PERMITIDOS:

Vivienda rural.
 Artesanal de bajo impacto
 Forestal.
 Agroforestal.
 Agrícolas, ganaderos, pecuarios y de especies menores y acuícolas en concordancia con la aptitud del suelo.
 Actividades y servicios turísticos.
 Actividades de servicio a jardines y zonas verdes.
 Educación.
 Actividades de atención en salud.
 Actividades deportivas, recreativas, de esparcimiento.

USOS COMPATIBLE O COMPLEMENTARIO:

La vivienda con mezcla de actividades agrícolas y forestales.
 Servicios turísticos, agroturísticos, ecoturísticos, etnoturísticos y acuaturísticos.
 Equipamientos rurales
 Institucionales.
 Infraestructuras de servicios públicos.

USOS CONDICIONADO O RESTRINGIDO:

Usos complementarios de producción y apoyo a las actividades agrícolas, forestales, pecuarias.
 Empresas de producción, distribución y comercialización de productos e insumos agrícolas, forestales, pecuarios, ganaderos y acuícolas.
 Usos complementarios de comercio y servicios de apoyo a las actividades turísticas.
 Usos complementarios de comercio y servicios de apoyo a los usos residenciales.

USOS PROHIBIDOS:

Granjas avícolas, cuniculas y porcinas.
 Agroindustria.
 Industria pesada, mediana y liviana
 Los que no estén en capacidad o en disposición de controlar sus impactos urbanísticos, ambientales y que afecten la calidad del paisaje.
 Floricultivos
 Talleres mecánicos.
 Bares, cantinas, discotecas y similares y aquellos otros usos generen contaminación auditiva y problemas de movilidad.
 Establecimientos con venta de licor y que generen contaminación auditiva.



CONCEJO

Comercio al por mayor
 Aserríos
 Producción de carbón vegetal
 Los que determine la normatividad de la aeronáutica civil en el área de influencia del aeropuerto Internacional JMC.

CENTROS POBLADOS RURALES: CHAPARRAL Y SAN IGNACIO

USOS PRINCIPALES O PERMITIDOS:

Vivienda rural.
 Artesanal de bajo impacto
 Forestal.
 Agroforestal.
 Actividades y servicios turísticos.
 Actividades de servicio a jardines y zonas verdes.
 Educación.
 Actividades de atención en salud.
 Actividades deportivas, recreativas, de esparcimiento.

USOS COMPATIBLE O COMPLEMENTARIO:

Servicios turísticos, agroturísticos, ecoturísticos, etnoturísticos y acuaturísticos.
 Equipamientos generales.
 Equipamientos colectivos.
 Institucionales.
 Infraestructuras de servicios públicos.

USOS CONDICIONADO O RESTRINGIDO:

Usos complementarios de apoyo a las actividades agrícolas, forestales, pecuarias.
 Usos complementarios de comercio y servicios de apoyo a las actividades turísticas.
 Usos complementarios de comercio y servicios de apoyo a los usos residenciales.

USOS PROHIBIDOS:

Floricultivos.
 Granjas avícolas, cuniculas y porcinas.
 Agroindustria.
 Industria de bajo, mediano o alto impacto.
 Los que no estén en capacidad o en disposición de controlar sus impactos urbanísticos, ambientales y que afecten la calidad del paisaje.
 Talleres mecánicos.
 Bares, cantinas, discotecas y similares y aquellos otros usos generen contaminación auditiva y problemas de movilidad.
 Establecimientos con venta de licor y que generen contaminación auditiva.
 Comercio al por mayor
 Actividades de juegos de azar, maquinatas y apuestas
 Minería



CONCEJO

<p>Galleries Moteles Bares, cantinas, discotecas y similares. Juegos de azar, galleras, prostíbulos. Aserríos Industria contaminante o de riesgo químico o de producción de sustancias explosivas o inflamables Los que determine la normatividad de la aeronáutica civil en el área de influencia del aeropuerto Internacional JMC.</p>
APROVECHAMIENTOS
<p>DENSIDAD: 50 Viv/Ha. ÍNDICE DE OCUPACIÓN: I.O. es el 80% del área neta del predio. TIPOLOGÍA DE VIVIENDA RURAL: unifamiliar-Bifamiliar. ALTURAS: Vivienda: 2 pisos; 2 pisos y cubierta ecológica, o 2 pisos y mansarda integrada a la vivienda. Eco - Hoteles: 3 pisos o 3 pisos y cubierta ecológica. Altura máxima otros usos: 3 pisos o 3 pisos y cubierta ecológica.</p>

260

PARÁGRAFO 1º. En casos excepcionales, cuando la actividad que se quiere desarrollar requiera mayores alturas a las determinadas en los aprovechamientos establecidos para el Corredor Suburbano de Actividad Múltiple Industrial de la Doble Calzada, la Secretaria de Planeación podrá autorizarlas, previo estudio técnico, el incremento en altura. El interesado deberá garantizar la inserción de la construcción al paisaje rural de manera armónica, incorporando en su diseño y construcción conceptos de bioarquitectura, fachadas verdes, cubiertas ecológicas, y aquellos otros que permitan disminuir el impacto visual; los diseños para el estudio técnico por parte de la Secretaria de Planeación, deberán acompañarse de una justificación técnica que explique la necesidad modificar las alturas y será previo a la expedición de la licencia de construcción; siempre deberá tener en cuenta las restricciones que genera el aeropuerto, en sus zonas de influencia, en relación con la superficie limitadoras de obstáculos.

PARÁGRAFO 2º. Se debe garantizar que el urbanismo, el diseño arquitectónico y la construcción se integren al paisaje rural, de tal manera que se disminuya y mitigue los impactos visuales negativos.

PARÁGRAFO 3º. En las áreas de vivienda no tradicional, se prohíbe la parcelación tradicional.

PARÁGRAFO 4º. Las alturas a las que se hace referencia es de 2,80 metros para uso residencial, de comercio, servicios y turístico, contados de piso acabado al caballete

CONCEJO MUNICIPAL

E-MAIL concejoguarne@une.net.co

Tel. 551 06 15; Fax. 551 18 83