



CONCEJO

**ACUERDO No. 003**  
**Del 06 de mayo de 2015**

**POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN Y AJUSTE DEL PLAN BÁSICO DE  
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE GUARNE - ANTIOQUIA**

**EL HONORABLE CONCEJO DEL MUNICIPIO DE GUARNE, ANTIOQUIA**

En uso de sus atribuciones constitucionales y legales, en especial las conferidas por el Artículo 313 numerales 1, 2, 7, 9 y 10 de la Constitución Política, Artículos 41 y siguientes de la Ley 152 de 1994, Artículo 3 numeral 2 y Artículos 32 y siguientes de la Ley 136 de 1994, la Ley 388 de 1997, la Ley 1523 de 2012, el Decreto Ley 019 de 2012, los Decretos Nacionales 879 de 1998, 4002 de 2004, 097 de 2006 y 3600 de 2007, y demás normas reglamentarias.

**ACUERDA**

**PRIMERA PARTE**  
**DISPOSICIONES PRELIMINARES**

**TITULO I**  
**ASPECTOS GENERALES**

1

**Artículo 1. ADOPCIÓN DE LA REVISIÓN Y AJUSTE AL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.** Conforme a lo dispuesto por la Ley 388 de 1997, los Decretos Nacionales 879 de 1998 y 4002 de 2004, adóptese para el Municipio de Guarne el presente Acuerdo que contiene la revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, Acuerdo 061 de 2000 y la integración normativa de los Acuerdos 035 de 2007 y 071 de 2010.

**Artículo 2. ADOPCIÓN DE LOS DOCUMENTOS TÉCNICOS COMPLEMENTARIOS Y LA CARTOGRAFÍA.** Hacen parte integrante del presente Acuerdo, los documentos "Memoria Justificativa", "Evaluación, Seguimiento y Diagnóstico", el "Documento Técnico de Soporte" con sus mapas y anexos (Estudio de Amenaza, Vulnerabilidad y Riesgo; Estudio Usos del Suelo Industrial), y el presente articulado.

**PARÁGRAFO.** Adóptense los siguientes planos de diagnóstico y formulación correspondientes a la presente revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, los cuales complementan y/o modifican los adoptados mediante los Acuerdos Municipales 061 de 2000, 035 de 2007 y 071 de 2010:



## CONCEJO

## 1. MAPAS DE DIAGNÓSTICO

NUM.	NOMBRE
1	D_Acuerdo_250_2011_Cornare
2	D_Acuerdo_251_2011_Cornare
3	D_Acuerdo202_2008_cornare
4	D_Amenaza y Riesgo
5	D_Coberturas
6	D_Pendientes
7	D_R_Avenidas_Torrenciales
8	D_Subdivisión Predial
9	D_Cuencas
10	D_Geomorfología
11	D_R_Inundación
12	D_Títulos Mineros
13	D_R_Movimiento_Masa
14	D_Subcuencas
15	D_Zonas_Vida

2

## 2. MAPAS DE FORMULACIÓN:

## a. Componente General

CODIGO	NOMBRE
CG_001	Clasificación del Suelo
CG_002	Suelos de Protección
CG_003	Sistema Natural y Ambiental
CG_004	Sistema de Movilidad y Comunicación
CG_005	Sistema de Espacio Público
CG_006	Sistema de Patrimonio
CG_007	Sistema de Equipamientos
CG_008	Sistema de Amenaza y Riesgo
CG_009	Sistema de Servicios Públicos
CG_010	Categorías de Protección (Suelo Rural)
CG_011	Categorías desarrollo restringido
CG_012	Superficie Limitadora Aeropuerto
CG_013	Áreas Generadoras Plusvalía



## CONCEJO

**b. Componente Rural**

<b>CODIGO</b>	<b>NOMBRE</b>
CR_035	Suelo de Protección
CR_029	Sistema de Espacio Público
CR_030	Sistema de Patrimonio
CR_032	Sistema de Amenaza y Riesgo
CR_033	Sistema de Equipamientos
CR_034	Sistema de Movilidad
CR_036	Categorías de Protección
CR_038	Usos del Suelo
CR_039	Tratamientos e Intervenciones
CR_040	Densidades de Vivienda
CR_005	División Veredal-PolíticoAdministrativa
CR_043	UPR
CR_044	Programa de Ejecución
CR_045	Titulos Mineros
CR_46	VOR_Aeropuerto

3

**c. Componente Urbano**

<b>CODIGO</b>	<b>NOMBRE</b>
CU_001	Clasificación del Suelo
CU_002	Modelo de Ocupación
CU_020	Suelos de Protección
CU_004	Sistema Estructurate Natural
CU_005	Sistema Estructurate Artificial
CU_006	Sistema EstructurateArtificial+Natural
CU_014	Sistema Patrimonio
CU_015	Sistema Servicios Públicos
CU_017	Sistema de Amenaza y Riesgo
CU_018	Sistema de Equipamientos
CU_016	Espacio Público
CU_019	Sistema de Movilidad y Transporte
CU_021	Suelos de Expansión
CU_022	Planes Parciales Urbano y Expansión
CU_024	Tratamientos Urbanísticos
CU_023	Usos del Suelo
CU_025	Areas Morfológicas Homogéneas

CONCEJO MUNICIPAL

E-MAIL [concejoguarne@une.net.co](mailto:concejoguarne@une.net.co)

Tel. 551 06 15; Fax. 551 18 83



## CONCEJO

CU_027	División Político Administrativa
--------	----------------------------------

**Artículo 3. DEFINICIÓN DE PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.** El Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) del municipio de Guarne es el instrumento establecido por la Ley 388 de 1997 y sus normas reglamentarias, mediante el cual la Administración, concertadamente con los particulares, los estamentos, las instituciones públicas y privadas, y la autoridad ambiental (CAR), fija objetivos y estrategias, traza políticas y acciones para regular la intervención en el territorio a corto, mediano y largo plazo.

Contempla una base técnica y participativa que se traduce en principios generales para orientar la acción sobre el espacio físico del Municipio, reconociendo el papel del Municipio en la dinámica económica de la región y del país, valorando los recursos humanos y potenciando el equilibrio social de sus habitantes en el marco de las instituciones de gobierno representativas, eficaces y transparentes. Define un ordenamiento del territorio municipal, complementando la planificación física urbana y territorial con un desarrollo ambiental, socio-económico y político, en la búsqueda de una ciudad competitiva en el ámbito nacional e internacional.

**Artículo 4. ÁMBITO DE APLICACIÓN.** El presente Acuerdo se aplica en toda la extensión del municipio de Guarne, conforme a los límites establecidos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC y las respectivas Ordenanzas Departamentales.

**Artículo 5. PRINCIPIOS GENERALES DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL:** En el marco de la Ley 388 de 1997 son principios del ordenamiento territorial en el municipio de Guarne:

1. La función social y ecológica de la propiedad.
2. La prevalencia del interés general sobre el particular.
3. La distribución equitativa de las cargas y los beneficios.
4. Función pública del urbanismo.

**Artículo 6. PRINCIPIOS RECTORES DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.** Además de los principios de ordenamiento territorial establecidos en el Artículo 2º de la Ley 388 de 1997, la ejecución del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Guarne, así como de los instrumentos que lo desarrollan, se orienta y se fundamenta en los siguientes principios rectores:

1. **PBOT, UN INSTRUMENTO CON VISIÓN DE REGIÓN.** Las políticas, proyectos, programas e instrumentos que se desprendan del Plan Básico de Ordenamiento han de ser estructurados bajo un enfoque urbano - rural Municipal, enmarcado en una más amplia concepción de desarrollo Zona del Altiplano del Oriente

CONCEJO MUNICIPAL

E-MAIL [concejoguarne@une.net.co](mailto:concejoguarne@une.net.co)

Tel. 551 06 15; Fax. 551 18 83



## CONCEJO

Antioqueño o Valles de San Nicolás y regional, armónico, coordinado y concertado.

2. **ORDENAMIENTO TERRITORIAL AL SERVICIO DEL DESARROLLO SOSTENIBLE Y EL BIENESTAR SOCIAL.** Como principio, orienta al Municipio ante los retos del ordenamiento territorial de garantizar a los diversos sectores poblacionales el acceso a los servicios públicos, la vivienda, la infraestructura, el suelo, el equipamiento y la plena realización de los derechos ciudadanos; de igual forma, da asiento a las consideraciones de tipo filosófico, que establecen que persona y planeta constituyen una y la misma expresión de la vida, formando una cadena que debe mantenerse en constante equilibrio, permitiendo un acercamiento al territorio para reconocerlo como espacio de convivencia, de interacción, donde conviven los compromisos personales y colectivos que harán realidad la sostenibilidad ambiental y el desarrollo humano.
3. **PBOT, UN INSTRUMENTO PARA CONSOLIDAR LA COMPETITIVIDAD MUNICIPAL Y SUBREGIONAL:** Establecer y dinamizar el conjunto de factores que hagan más competitiva la escala municipal en cuanto a la infraestructura vial y de transporte, la calidad de los servicios públicos, la base económica urbana y rural, el clima para negocios, la calidad de vida urbana y de los centros poblados, la posición geoestratégica y la calidad del capital humano, para contribuir a construir así un modelo económico y social más justo y duradero.
4. **PBOT, UN INSTRUMENTO PARA LOGRAR INTERVENCIONES TERRITORIALES EN EQUILIBRIO:** Realizar intervenciones territoriales que garanticen la regulación y aprovisionamiento de agua para el consumo humano, la industria, el agro y los demás sectores y la prestación adecuada de los servicios públicos en general. El Plan Básico de Ordenamiento Territorial sustenta el conjunto de sus políticas, objetivos, estrategias y proyectos en los principios de prevalencia del interés público y la función social y ecológica de la propiedad, a partir de la igualdad de los ciudadanos ante la ley, de forma que se logre generar un proceso de ordenamiento que haga de Guarne un Municipio más humano para el disfrute de todos.
5. **PBOT, UN INSTRUMENTO PARA RECOBRAR LA ARMONÍA EN MEDIO DE LA DIVERSIDAD:** Impulsar la conciencia de que el paisaje, su conservación y disfrute es patrimonio por excelencia de los habitantes del municipio. Por lo tanto deben coexistir en forma armónica el relieve, el mosaico vegetal, las intervenciones humanas de pueblos y ciudades, los sistemas de producción agropecuaria, comercial e industrial y las redes de comunicación vial, para brindar mejores niveles de calidad de vida y oportunidades de desarrollo en el sector.
6. **PBOT, UN INSTRUMENTO PARTICIPATIVO:** El nuevo enfoque del municipio colombiano y las vigentes disposiciones sobre ordenamiento territorial, exigen



## CONCEJO

un proceso colectivo de construcción de ciudad que se ha expresado, merced a un esfuerzo responsablemente participativo, en la formulación del Plan Básico de Ordenamiento Territorial y que debe por tanto acompañar sus fases de ejecución, seguimiento, evaluación y ajuste, así como los procesos de discusión, concertación y formulación de los demás instrumentos complementarios consagrados por la ley.

7. **PBOT, UN INSTRUMENTO PARA EL AUMENTO DE LA GOBERNABILIDAD Y DE LA AUTONOMÍA SOBRE EL TERRITORIO:** El fortalecimiento del poder político – social es clave para propiciar un marco de acción con autonomía territorial, acorde con el desarrollo humano sostenible que oriente las interrelaciones con los municipios vecinos y de frontera, la armonía entre las diversas formas de ocupación del territorio, el establecimiento de reglas para concertar los usos y ocupación del suelo, la instauración del proceso permanente de planeación y el pacto entre los líderes para lograr la equidad en el desarrollo campo – Municipio.
8. **PBOT, UN INSTRUMENTO FLEXIBLE:** La formulación del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, así como sus respectivas revisiones y ajustes, han de permitir la consagración de objetivos y políticas para el funcionamiento de un sistema de planificación espacial del municipio, que posibilite su ágil ajuste y complementación, acorde con las cambiantes circunstancias y las cotidianas demandas ciudadanas.

6

**PARÁGRAFO.** Los principios como guías que orientan los procesos de intervención sobre los cuales se fundamenta la acción del ordenamiento territorial, establecen un marco de referencia filosófico que aporta claridad al municipio, para la consolidación de su modelo de ocupación.

**Artículo 7. FINES DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL.** El ordenamiento del territorio constituye en su conjunto una función pública, para el cumplimiento de los siguientes fines:

1. Posibilitar a los habitantes el acceso a las vías públicas, infraestructuras de transporte y demás espacios públicos, y su destinación al uso común, y hacer efectivos los derechos constitucionales de la vivienda y los servicios públicos domiciliarios.
2. Atender los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlo en aras del interés común, procurando su utilización racional en armonía con la función social de la propiedad a la cual le es inherente una función ecológica, buscando el desarrollo sostenible.
3. Propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural y natural.



## CONCEJO

4. Mejorar la seguridad de los asentamientos humanos ante los riesgos naturales.

**Artículo 8. OBJETIVOS.** El presente Acuerdo tiene por objetivos los siguientes:

1. Armonizar y actualizar el Plan Básico de Ordenamiento Territorial a las disposiciones nacionales, regionales y municipales vigentes, así como a la realidad y a los retos actuales del municipio de Guarne.
2. Establecer los mecanismos que permitan al municipio, en ejercicio de su autonomía, promover el ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural localizado en su ámbito territorial y la prevención de desastres en asentamientos de alto riesgo, así como la ejecución de acciones urbanísticas eficientes.
3. Garantizar que la utilización del suelo por parte de sus propietarios se ajuste a la función social y ecológica de la propiedad y permita hacer efectivos los derechos constitucionales a la vivienda digna, el saneamiento básico y a los servicios públicos domiciliarios, y velar por la creación y la defensa del espacio público, así como por la protección del medio ambiente y la prevención de desastres.
4. Promover la armoniosa concurrencia de la Nación, las entidades territoriales, las autoridades ambientales y las instancias y autoridades administrativas y de planificación, en el cumplimiento de las obligaciones constitucionales y legales que prescriben al Estado el ordenamiento del territorio, para lograr el mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes.
5. Hacer efectivos los principios del ordenamiento territorial como son la función social y ecológica de la propiedad, la prevalencia del interés general sobre el particular y la distribución equitativa de las cargas y los beneficios.

7

**Artículo 9. VIGENCIA DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.** De conformidad con las Leyes 388 de 1997 y 902 de 2004 y sus Decretos Reglamentarios, el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Guarne, adoptado mediante el presente Acuerdo tendrá una vigencia igual al tiempo que faltare para la culminación de la presente Administración Municipal y los próximos tres (3) períodos constitucionales de la administración municipal, los cuales corresponderán:

Corto Plazo:	2016 – 2019
Mediano Plazo:	2020 – 2023
Largo Plazo:	2024 – 2027

**PARÁGRAFO:** También se computará como parte de la vigencia de corto plazo el tiempo comprendido entre la fecha de expedición del presente Acuerdo y el 31 de diciembre de 2015.



## CONCEJO

**Artículo 10. VIGENCIA DE LOS CONTENIDOS DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.** Conforme al Artículo 28 de la Ley 388 de 1997, Artículo 2º de la Ley 902 de 2004 y los Artículos 8, 9, 10 y 11 y al parágrafo del Artículo 9º del Decreto 879 de 1998 los componentes del Plan Básico de Ordenamiento Territorial tendrán la siguiente vigencia:

1. El Componente General es de carácter estructural y se define como el largo plazo, entendido éste como el tiempo que faltare para la culminación de la presente Administración Municipal y de los próximos tres (3) períodos constitucionales de las administraciones municipales. Por lo tanto, su contenido prevalece sobre los demás y su modificación solamente puede emprenderse con motivo de la revisión general del Plan o excepcionalmente a iniciativa del Alcalde Municipal, con base en motivos y estudios técnicos debidamente sustentados.
2. Los contenidos de mediano plazo del Componente Urbano tendrán una vigencia igual al tiempo que faltare para la culminación de la presente Administración Municipal y dos (2) períodos constitucionales de las administraciones municipales más. Los contenidos de corto plazo tendrán una vigencia igual al tiempo que faltare para la culminación de la presente Administración Municipal y un (1) período más. Los contenidos urbanos de corto plazo y los programas de ejecución regirán como mínimo durante un período constitucional de la Administración Municipal, habida cuenta de las excepciones que resulten lógicas en razón de la propia naturaleza de las actuaciones contempladas o de sus propios efectos.
3. Los contenidos de mediano plazo del Componente Rural tendrán una vigencia igual al tiempo que faltare para la culminación de la presente Administración Municipal y dos (2) períodos constitucionales de las administraciones municipales más. Los contenidos de corto plazo tendrán una vigencia igual al tiempo que faltare para la culminación de la presente Administración Municipal y un (1) período más. Los contenidos rurales de corto plazo y los programas de ejecución regirán como mínimo durante un período constitucional de la Administración Municipal, habida cuenta de las excepciones que resulten lógicas en razón de la propia naturaleza de las actuaciones contempladas o de sus propios efectos.

## CAPÍTULO 2 DIVISIÓN POLÍTICO ADMINISTRATIVA

**Artículo 11. DIVISION POLITICO – ADMINISTRATIVA.** Se adopta la siguiente división Política – Administrativa que corresponde a 37 veredas y cuya información suministrada por la Dirección de Sistemas de Información y Catastro del





## CONCEJO

Departamento de Antioquia y que se incorpora en el Plan de Básico de Ordenamiento Territorial con el fin de unificar criterios, la cual corresponde con el plano identificado con el código PBOT\_CR\_005.

Las veredas en las cuales se divide el territorio del municipio de Guarne con las siguientes:

Vereda	Área (Has)	Vereda	Área (Has.)
Guamito	84,72	Hojas Anchas	331,75
La Enea	232,50	Canoas	305,42
Chaparral	396,30	Toldas	242,18
Alto de La Virgen	229,05	Piedras Blancas	810,60
San Ignacio	659,86	Charanga	263,62
Barro Blanco	381,35	Guapante	1479,07
La Mosca	169,58	El Palmar	244,58
Juan XXIII	149,45	Berracal	145,03
El Colorado	423,66	Garrido	236,02
La Mejía	369,82	Bellavista	207,70
La Brizuela	791,99	La Clara	775,39
Yolombal	958,49	Montañez	364,67
San Antonio	38,73	Batea Seca	317,14
La Hondita	365,67	Romeral	285,13
La Mosquita	923,73	El Molino	318,82
La Cabaña	15,02	El Zango	330,14
San Isidro	211,08	La Honda	1182,71
El Salado	220,54	San José	403,58
La Pastorcita	227,42		

9

**Artículo 12. DIVISIÓN ADMINISTRATIVA EN EL SUELO URBANO:** En la división administrativa, la sectorización urbana es una herramienta que permite planificar el espacio público e inversión en equipamientos, en consecuencia se adopta la siguiente división administrativa en suelo urbano para el municipio de Guarne:

DIVISION POLITICO ADMINISTRATIVA	
<b>SECTOR 1</b>	ALCORES
	SAN VICENTE
	SANTO TOMAS
<b>SECTOR 2</b>	CENTRO
	CENTRO PLAZA
	SAN FRANCISCO
<b>SECTOR 3</b>	LA CANCELARIA
	LAURENT
<b>SECTOR 4</b>	SAN ANTONIO I

CONCEJO MUNICIPAL

E-MAIL [concejoguarne@une.net.co](mailto:concejoguarne@une.net.co)

Tel. 551 06 15; Fax. 551 18 83



CONCEJO

	SAN ANTONIO II
<b>SECTOR 5</b>	UNIDAD DEPORTIVA
	CAMILO TORRES
	LA CABAÑA

**PARÁGRAFO:** La división administrativa del suelo urbano del municipio de Guarne corresponde con el plano identificado con el código PBOT\_CU\_025.



CONCEJO

## SEGUNDA PARTE COMPONENTE GENERAL

### TÍTULO 1 OBJETIVOS, ESTRATEGIAS Y POLÍTICAS DE LARGO Y MEDIANO PLAZO

#### CAPÍTULO 1 VISIÓN Y MODELO DE ORDENAMIENTO

**Artículo 13. VISIÓN MUNICIPAL:** Al año 2027, Guarne será un municipio modelo de desarrollo; integrado con la región, viable, sostenible y competitivo; con calidad de vida, que trabaja por la protección del paisaje, de sus recursos naturales, el espacio público, la inclusión y la educación; dotado de la movilidad, los equipamientos, la infraestructuras y los servicios públicos necesarios para el hábitat, la industria limpia, el desarrollo rural sostenible, el turismo y el deporte, donde se puede vivir con dignidad y seguridad, en sana convivencia.

**Artículo 14. COMPONENTES DEL MODELO:** Por su función y forma de apropiación en el municipio de Guarne, se pueden diferenciar tres áreas específicas: Protección, ocupación y producción, que tienen características urbanas, rurales y suburbanas.

11

#### 1. Áreas con características de ruralidad - protección:

- a. Las áreas de protección y conservación ambiental.
- b. La estructura ecológica principal.
- c. Las áreas de protección para la producción sostenible.
- d. Las zonas agroforestales.
- e. Las zonas de restauración ecológica.
- f. Las áreas de interés ambiental.
- g. Las áreas de vivienda campestre no tradicional: San José.

#### 2. Áreas con característica de suburbanidad - producción:

- a. Suelos suburbanos:
  - 1) Zona suburbana de actividad múltiple industrial "EL Tranvía".
  - 2) Zona suburbana de apoyo a las actividades aeroportuarias.
  - 3) Corredor Suburbano de Actividad Múltiple Industrial de la Doble Calzada.
  - 4) Corredor Suburbano de Comercio y Servicios de Apoyo a las Actividades Turísticas y Aeroportuarias.
  - 5) Corredor Suburbano de Comercio y Servicios de Apoyo a las Actividades Turísticas y Agrarias.
  - 6) Corredor Suburbano de Comercio y Servicios de Apoyo a las Actividades Turísticas y Residenciales.



## CONCEJO

- b. Corredores paisajísticos, turísticos e industrial.
- c. Las Áreas de Vivienda Campesre tradicional: La Reserva, La Clara y La Brizuela
- d. Las Áreas para la localización de equipamientos

### 3. Áreas con características urbanas – ocupación:

- a. Zona urbana
- b. Centros poblados rurales:
  - 1) Chaparral
  - 2) San Ignacio

### Artículo 15. ELEMENTOS ESTRUCTURANTES DEL MODELO DE OCUPACIÓN MUNICIPAL:

Definen el modelo de ocupación tanto del suelo urbano, como del suelo rural, los elementos estructurantes del territorio, que corresponde a los Sistemas Estructurantes y a la clasificación del suelo:

1. **SISTEMA NATURAL Y AMBIENTAL:**Incluye la Estructura Ecológica Principal del municipio, las áreas de interés ambiental, áreas de restauración ecológica (Nodo Guarne), los cerros y altos, las áreas de interés para la protección del recursos hídrico, las áreas de bocatomas de acueductos y las áreas de protección y conservación ambiental definidas por el Decreto 3600 de 2007 y el Acuerdo 250 de 2011, expedido por Cornare.
2. **SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS:**Corresponde a los servicios públicos domiciliarios, que a su vez se constituyen en suelos de protección, según el Decreto 3600 de 2007, incluye escombrera, relleno sanitario y/o estación de transferencia, líneas de alta tensión, y bocatomas.
3. **SISTEMA DE MOVILIDAD Y TRANSPORTE:**Es el conjunto de infraestructuras, modos de transporte, y formas de desplazamiento de personas y bienes para acceder a las actividades y servicios.
4. **SISTEMA DE AMENAZA NATURAL Y ANTRÓPICA:**Incluye suelos de protección del Decreto 3600 de 2007, que corresponde a las áreas de amenaza y riesgo por movimiento en masa e inundación; cuando los riesgos no sean mitigables, se consideraran suelos de protección ambiental.
5. **SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO:**Está constituido por elementos naturales, construidos y complementarios, donde encontramos las rondas hídricas como elementos naturales, el sistema orográfico, y las áreas de interés natural y paisajístico.
6. **SISTEMA DE PATRIMONIO:**Está constituido por el patrimonio histórico, cultural, arquitectónico y arqueológico.
7. **SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS:**Corresponde al sistema de equipamientos y se articula con el sistema de espacio público y corresponden a las áreas, espacios o edificaciones donde se concentrara la prestación de servicios públicos o privados para que atiendan las necesidades básicas y colectivas de las



## CONCEJO

comunidades urbanas o rurales. Se constituyen en suelos de protección, según el Decreto 3600 de 2007.

**PARÁGRAFO 1º.** Los elementos estructurantes del modelo de ocupación para el suelo municipal, se identifican en el plano identificado con el código PBOT\_CR\_006.

**PARÁGRAFO 2º.** Cada uno de las áreas y elementos identificados en el modelo, constituye zonas de actividad; las actividades y usos permitidos, compatibles, complementarios y promovidos, no podrán generar conflictos entre sí, por lo tanto se debe desarrollar y garantizar las condiciones de convivencia que minimicen y eliminen los impactos negativos.

**PARÁGRAFO 3º.** Cada área albergara la mayor diversidad de usos complementarios y compatibles, y deberá garantizar la capacidad de soporte para que las actividades que en él se desarrollen, no generen tensiones y conflictos.

## CAPÍTULO 2

### POLÍTICAS, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS TERRITORIALES DE LARGO Y MEDIANO PLAZO

**Artículo 16. POLITICAS TERRITORIALES DE LARGO Y MEDIANO PLAZO.** Adóptese para el ordenamiento territorial del Municipio de Guarne las siguientes políticas de largo y mediano plazo:

1. **La protección del medio ambiente, su paisaje natural, espacio público y sus recursos naturales:** Un municipio que prioriza la conservación y protección de sus recursos naturales, y su oferta de bienes y servicios ambientales, que promueve el ahorro, uso eficiente y racional de los recursos; especialmente los hídricos, la biodiversidad y el suelo. Que promueve estrategias encaminadas a la mitigación de las manifestaciones del cambio climático, las tendencias del calentamiento global y sus efectos sobre el territorio.
2. **La consolidación de la movilidad, los equipamientos, la infraestructuras, la estructura ecológica y los servicios públicos como un sistema sostenible:** Los sistemas estructurantes del territorio son complementarios y deben darse de manera concomitante, como un sistema que articule y armonice de manera efectiva lo rural, lo urbano y lo supramunicipal. Que consolide el sistema de movilidad y equipamientos como espacios colectivos prioritarios de interés público donde se desarrollen actividades de sano esparcimiento, de bienestar social, salud, recreación, deporte y cultura.
3. **La promoción de la calidad de vida, la inclusión y la educación, en una sociedad que vive segura, digna y en sana convivencia:** Que promueve la cultura ciudadana desde el rescate de los valores humanos y cívicos, democráticos y éticos, el conocimiento, para las competencias transformadoras en sociedad, que aseguren la sostenibilidad del territorio,



## CONCEJO

enmarcado en el modelo de ocupación; que garanticen la seguridad y dignidad de sus habitantes en sana convivencia.

4. **La integración a la región, viable, sostenible y competitivo:** Guarne vinculado, integrado y articulado a la región y al mundo, integrado espacial y ambientalmente al desarrollo del Oriente Antioqueño, en una relación de complementariedad y cooperación económica, a través de los flujos terrestres y aéreos, su espacio público y sus recursos naturales.
5. **Liderazgo en la región en ruralidad sostenible e industria limpia:** introducir prácticas de producción limpia y de responsabilidad ambiental, bajo la estrategia de desarrollo sostenible, en todo el territorio apto para la industria y el campo; además de la consolidación de la estrategia económica regional del "Distrito Agrario".
6. **La promoción para el hábitat, la industria, el turismo y el deporte:** generar en el municipio ambientes propicios para la vivienda urbana, rural y campestre, estimulando su uso y habitabilidad, en aras de fortalecer el sentido de pertenencia e identidad de sus habitantes; ambientes propicios para la industria, promoviendo la competitividad territorial a través de la estrategia de producción más limpia, que logre un desarrollo social y económico equilibrado, respetando la capacidad de soporte de los ecosistemas; así como el fortalecimiento de ambientes que promuevan el turismo y el deporte, como actividades significativas que contribuyen a la economía y desarrollo del municipio.

14

**Artículo 17. OBJETIVOS TERRITORIALES DE LARGO Y MEDIANO PLAZO.** Adóptese para el ordenamiento territorial del Municipio de Guarne los siguientes objetivos de largo y mediano plazo:

### 1. A nivel Físico-Espacial:

- a. Implementar gestiones que permitan integrar espacial y ambientalmente el municipio con el desarrollo de la Región, promoviendo acciones urbanísticas que permitan optimizar el uso y aprovechamiento del suelo.
- b. Conformar un sistema de movilidad eficiente y funcional, que permita la articulación y conexión de los espacios rurales, suburbanos y urbanos del nivel local y regional; y la eficiente dotación de vías, equipamientos públicos, espacios públicos y servicios públicos; en calidad, disponibilidad y accesibilidad, para el desarrollo integral de sus habitantes.
- c. Garantizar la cobertura, calidad y acceso de todos los habitantes a los servicios públicos domiciliarios, así como de infraestructuras necesarias de redes y equipamientos para el servicio y acceso eficiente a los servicios públicos domiciliarios y de transporte.
- d. Articular los elementos que componen el sistema estructurante del municipio, para constituir una red jerarquizada de ejes y nodos, que ordene el territorio y asegure un desarrollo equilibrado y funcional del mismo.



## CONCEJO

### 2. A nivel Ambiental:

- a. Priorizar la conservación y protección de los recursos naturales: las áreas con alto valor ambiental, agrícola, forestal y paisajístico, la oferta de bienes y servicios ambientales, la biodiversidad y los recursos hídricos.
- b. Promover mecanismos de adaptación y mitigación al cambio climático, promoviendo el ahorro, uso eficiente y racional de los recursos; especialmente los hídricos, la biodiversidad y el suelo, en todos los sectores.
- c. Consolidar la Estructura Ecológica Principal municipal y regional, y sus elementos, incluyendo la Red Ecológica; como soporte fundamental del desarrollo del municipio.
- d. Crear y promover programas que fortalezcan la capacidad de respuesta local y su resiliencia, así como incrementar la capacidad de las comunidades para enfrentar futuros escenarios de emergencia.

### 3. A nivel Económico:

- a. Implementar estrategias para el fomento de actividades productivas que cuenten con áreas de investigación para la innovación, la formación y la asistencia técnica al Distrito Agrario, haciendo más competitiva su operación.
- b. Promover el desarrollo sostenible, donde los usos industriales, agroindustriales, de comercio, servicios, residenciales e institucionales, se inserten en el territorio y convivan de manera armónica en una relación de complementariedad.
- c. Generar infraestructuras de comercio y servicios en la zona de interés económico del aeropuerto como complemento a las actividades aeroportuarias, que de apoyo a la exportación de productos agrícolas del distrito agrario y dé soporte a las actividades industriales y turísticas.
- d. Incorporar procesos tecnológicos y de investigación que promuevan la difusión del conocimiento y el establecimiento de convenios con entidades académicas, tecnológicas y de investigación científica para el fortalecimiento de la competitividad y el desarrollo productivo local.

### 4. A nivel Socio-Cultural:

- a. Mejorar los equipamientos en los diversos sectores de acuerdo a las determinaciones del sistema urbano municipal y a las infraestructuras de educación, cultura, salud, bienestar social, transporte, recreación y deporte, administración pública y demás equipamientos de servicios.
- b. Implementar programas que promuevan la calidad de vida, la inclusión, la seguridad y la educación, el rescate de los valores humanos y cívicos, democráticos y éticos.

**Artículo 18. ESTRATEGIAS TERRITORIALES DE LARGO Y MEDIANO PLAZO.** Adóptese para el ordenamiento territorial del Municipio de Guarne las siguientes estrategias territoriales de largo y mediano plazo:



## CONCEJO

- a. Consolidar un crecimiento hacia adentro para completar el tejido urbano, con un desarrollo urbanístico de los predios que en la vigencia del PBOT, aún no se han desarrollado, estableciendo bordes de protección para frenar la expansión hacia la periferia urbana.
- b. Generar un sistema de espacio público con incorporación efectiva de elementos estructurantes naturales más destacados, tales como su orografía e hidrografía articulando a las espacialidades urbana y rural.
- c. Potenciar el parque lineal de la quebrada La Mosca como eje estructurante integrado espacial y ambientalmente al desarrollo urbanístico del municipio.
- d. Jerarquizar un sistema de centralidades a partir del núcleo tradicional y representativo como lo es el parque principal, completado con un subsistema de centralidades barriales, un sistema vial y de transporte perimetral a partir de la vía circunvar, en equilibrio dinámico con el área urbana y rural.
- e. Formular una política de vivienda y hábitat, especialmente en el campo del interés social y determinar los lugares específicos para su desarrollo.
- f. Precisar la política de protección de las zonas y edificaciones de interés patrimonial.
- g. Consolidar el desarrollo urbano, que promueva un urbanismo que responda a los requerimientos de un desarrollo sostenible, con calidad en vivienda, servicios públicos, movilidad y transporte, equipamientos y espacio público.
- h. Generar oportunidades para los habitantes del municipio a través del acceso al suelo, el crecimiento equilibrado y la utilización racional y sostenible del territorio.
- i. Aplicar las plusvalías generadas por el desarrollo urbanístico del nuevo modelo de ocupación del municipio para el desarrollo de nuevos proyectos de vivienda VIS y VIP, espacio público, infraestructura vial y equipamientos.
- j. Fomentar un sistema de espacio público con una incorporación efectiva de elementos naturales destacados, un sistema vial y de transporte perimetral y circunvar y el desarrollo de corredores paisajísticos a lo largo de todas las quebradas, para aumentar la calidad urbanística del municipio.
- k. Formular y desarrollar un plan vial para conciliarlo con el Plan vial y de transporte del nivel subregional.
- l. Articular vialmente la cabecera urbana con las veredas del suelo rural.
- m. Incentivar la construcción de parqueaderos públicos y privados para evitar la contaminación (congestión) de las vías de la localidad.
- n. Elaborar un plan de embellecimiento de fachadas en el casco urbano central.
- o. Apoyar la actividad agrícola y la generación de empleo inclusivos para la población.
- p. Fortalecer la cultura del reciclaje en el municipio, tanto en comunidades rurales como urbanas.
- q. Implementar proyectos eco-turísticos turístico y gastronómico para la generación de empleo.





## CONCEJO

- r. Integrar espacial, ambiental y vialmente el municipio al desarrollo territorial de los Valles de San Nicolás, el cual aporta significativamente a la región con su paisajismo, su medio ambiente y su espacio público.
- s. Articular los elementos que componen el sistema estructurante natural del municipio, para constituir una red jerarquizada de ejes y nodos, que ordene el territorio y asegure un desarrollo equilibrado y funcional del mismo.
- t. Propender por la protección ambiental del territorio y los incentivos pertinentes para la conservación del patrimonio natural y cultural.
- u. Impulsar el desarrollo de un municipio libre de toda contaminación, con mayor protección a los bosques, a las fuentes hídricas, a las cuencas, a la flora y a la fauna en general.
- v. Mantener las coberturas necesarias, para regular la oferta hídrica y prevenir la erosión y sedimentación.
- w. Brindar a la comunidad urbana y rural del municipio de Guarne, bienestar social integral con equidad e inclusión social, mediante la participación en actividades y servicios socioculturales que refuercen el tejido social ya existente.
- x. Apoyar las actividades artísticas y culturales, con el fin de fortalecer potenciales artísticos y la construcción de dichos escenarios.
- y. Fortalecer las instituciones públicas que promuevan la convivencia armónica, la asociatividad, la participación y la organización social de sus habitantes.
- z. Conformar una imagen arquitectónica amable y ordenada, a mediano plazo.
- aa. Recuperar las orillas de las quebradas, invadidas por construcciones, a mediano plazo.
- bb. Conformar el Sistema de Espacio Público Municipal mediante la articulación de sus centralidades, sistema vial y parques lineales, integrando todos sus componentes, constituyéndose así como el elemento ordenador del territorio por excelencia, a corto plazo.
- cc. Promover el sistema de parques lineales de las quebradas La Mosca, como patrimonio paisajístico urbano, que posibilita la conformación de grandes áreas de espacio público para el esparcimiento e interacción social, a mediano plazo.
- dd. Valorar y conservar el entorno del conjunto Santa Ana declarado patrimonio histórico-cultural Nacional, a corto plazo.
- ee. Generar la infraestructura física necesaria para la comunidad urbana y rural del municipio para la prestación de servicios sociales y culturales que permitan el bienestar social en la población, a mediano y corto plazo.
- ff. Construir un hábitat sano y de calidad, con la vivienda como elemento fundamental en la conformación de la morfología de la ciudad, a mediano y corto plazo.
- gg. Implementar un plan de embellecimiento de fachadas principales y posteriores y culatas de los inmuebles que se encuentran localizados aledaños a los parques lineales propuestos, a corto plazo.



## CONCEJO

- hh. Promover la articulación peatonal de los escenarios de encuentro ciudadano plazas, plazoletas y sitios culturales, deportivos y recreativos, los cuales se encuentran segregados, a mediano y corto plazo.
- ii. Impulsar las cesiones urbanísticas tipo A, B y C como mecanismo para la creación de espacio público, zonas verdes efectivas, infraestructura vial y construcción de equipamientos comunales de carácter público para el municipio, a mediano y corto plazo.
- jj. Disminuir el déficit de espacio público a través de las obligaciones urbanísticas tipo A, B y C, generadas por las actuaciones de los particulares, públicas o mixtas, a mediano y corto plazo.
- kk. Implementar algunos de los instrumentos de gestión de la Ley como herramienta legal para generar el espacio público municipal, a mediano y corto plazo.
- ll. Valorar el espacio público como principal atributo estructurante del suelo urbano, elemento fundamental para la integración social y la construcción de valores ciudadanos, a corto plazo.
- mm. Reglamentar los asentamientos de los usos y actividades urbanas de manera que se logre una funcionalidad territorial en los cinco sectores urbanos y mitigar los conflictos existentes, a corto plazo.
- nn. Mejorar las condiciones de habitabilidad en los sectores urbanos que presentan déficit y deterioro en la calidad de los atributos de la vivienda, espacio público y equipamiento colectivo, a mediano y corto plazo.
- oo. Gestión para la generación de suelo para vivienda de interés social tanto en el suelo urbano como en el de expansión urbana, identificando terrenos aptos para ello, así como para financiar el acceso a esta, a mediano y corto plazo.
- pp. Mejorar y generar los equipamientos que la comunidad solicita a través de las obligaciones urbanísticas tipo C, generadas por las actuaciones de los particulares, a mediano y corto plazo.
- qq. Estimular la ruralidad sostenible y la industria limpia no contaminante, a partir de incentivos tributarios.
- rr. Implementar programas culturales y cívicos tendientes a preservar la identidad el arraigo de los guarneños y de las futuras generaciones, a corto plazo.
- ss. Configurar las áreas que hacen parte de la estructura ecológica como elemento vital para la sostenibilidad del municipio, a corto plazo.
- tt. Estimular acciones coordinadas que propendan por la reducción de la vulnerabilidad, generación de una cultura de la prevención, el fomento del liderazgo y la cooperación en la región.

## TÍTULO II CONTENIDO ESTRUCTURAL DEL PLAN

### CAPÍTULO 1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO



## CONCEJO

**Artículo 19. CONCEPTO DE CLASIFICACION DEL SUELO:** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley 388 de 1997, el territorio municipal se clasifica en suelo urbano, rural y de expansión urbana. Al interior de estas clases se podrán establecer las categorías de suburbano y de protección. La clasificación del territorio se refiere a la definición explícita de los perímetros que determinan los suelos urbanos, de expansión, rurales y de protección.

Igualmente, según el numeral 1 del artículo 15 de la Ley 388 de 1997, la clasificación del suelo hace parte de las Normas Urbanísticas Estructurales, las cuales sólo pueden ser modificadas *"con motivo de la revisión general del Plan o excepcionalmente a iniciativa del alcalde municipal o distrital, con base en motivos y estudios técnicos debidamente sustentados"*.

**Artículo 20. SUELOS DE PROTECCION:** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 35 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 4º del Decreto 3600 de 2007, constituyen suelos de protección y conservación ambiental, los siguientes:

1. En el suelo rural:

a. Las áreas del Sistema Nacional de Áreas Protegidas:

1) Del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SINAP): Reserva Forestal Protectora Nacional del Nare.

b. Las áreas de protección del Acuerdo 250 de 2011:

- 1) Las áreas estratégicas para protección ambiental definidas en los POMCAS.
- 2) Las zonas de alto riesgo de desastres por inundación y movimiento en masa.
- 3) Cobertura de bosque natural en sus diferentes grados de intervención y bosque natural secundario.
- 4) Las rondas hídricas de las corrientes de agua y nacimientos.
- 5) Las áreas o predios con pendientes mayores al 75%.

2. En el suelo urbano y de expansión urbana:

- a. Rondas hídricas.
- b. Bosques naturales.
- c. Pendientes mayores al 75%.
- d. Zonas de riesgo alto por inundación.
- e. Zonas de riesgo alto por movimiento en masa.

**PARÁGRAFO:** Estas áreas delimitadas se desarrollan en los componentes urbano y rural y hacen parte del sistema estructurante natural y ambiental.



## CONCEJO

**Artículo 21. CONCEPTO DE SUELO URBANO:** El artículo 31 de la Ley 388 de 1997, define el suelo urbano como aquellas áreas del territorio municipal destinadas a usos urbanos por el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación según sea el caso.

**Artículo 22. ACTUALIZACIÓN DEL PERÍMETRO URBANO: Area Urbana 154.5026 km<sup>2</sup>**

1. **Actualización por Inclusión de nuevas áreas:** Se incluyen los desarrollos ejecutados como lo son las urbanizaciones Comfama y San Antonio parte alta, que no se encontraban dentro del perímetro urbano, pero que se asentaron con posterioridad; además de la zona nororiental del sector San Antonio; que por encontrarse dentro del perímetro sanitario y al estar integrado a la malla urbana del municipio, adopta atributos urbanos que viabilizan su incorporación.
2. **Actualización por exclusión de áreas:** Se excluyen del perímetro urbano las áreas que se encuentran por fuera del perímetro sanitario y las que por sus condiciones físicas son clasificadas como zonas inestables y de inestabilidad potencial, las cuales pasan a ser suelos de protección dentro del suelo de expansión, en procura de su estricta conservación y propiciando la adquisición por parte de la Administración Municipal a través de la entrega de cesiones urbanísticas, de tal forma que puedan consolidarse como áreas recreativas y paisajísticas dirigidas a la estructuración del sistema de espacio público.

**Artículo 23. DELIMITACIÓN DEL PERÍMETRO URBANO:** Se constituye entonces como suelo urbano el conformado por la cabecera municipal delimitada por el siguiente perímetro con un área aproximada de 153.45 Ha., el cual corresponde al plano identificado con el código PBOT\_CG\_001.

El perímetro urbano del municipio de Guarne, inicia al norte, en el punto N° 1 en la intersección con la quebrada La Mosca, vereda La Cabaña, predio N° 3182001000002100033; por este, en sentido nororiental seguimos con los puntos N° 2,3,4,5 con límites del predio N° 3182001000002100034; continuando con los puntos N° 6,7,8,9,10 límites del predio N° 3182001000002100037; de allí continuando con los puntos N° 11 y 12 límite del predio N° 3182001000002100003; en sentido sur con los puntos N° 13, 14, 15, 16, 17 y 18 límite del predio N° 3182001000002000390 y los puntos N° 19, 20, 21 límites del predio N° 3181001001002200044; bordeando el predio N° 3181001001002200019 en los puntos N° 22, 23, 24, 25, 26, 27; para continuar con la intersección con una fuente hídrica afluente de la quebrada Basto Norte en los puntos N° 28 y 29; en sentido noroccidente hasta el punto N° 30 continuando hasta la intersección en el punto N° 31 con la Quebrada Basto Norte; continuando aguas debajo de la quebrada Basto Norte con los puntos N° 32, 33, 34, 35 límites del predio N° 3182001000002000387; continuando en sentido sur con los puntos N° 36, 37, 38,



## CONCEJO

39, 40, 41, 42, 43, 44; de este punto en sentido norte continuando con los puntos N° 45, 46, y 47 en límites del predio N° 3182001000002000446; por este límite en la intersección con la quebrada Basto Sur y sus afluentes en los puntos N° 48, 49, 50, 51, 52, 53 por límite de los N° 3182001000001800102, N° 3182001000001800230 y 3182001000001800236 respectivamente; continuando por el costado oriental hacia el sur con los puntos N° 54, 55, 56,57 límite del predio N° 3182001000001800236; continuando hacia el sur con los puntos N° 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65 intersección con uno de los afluentes de la quebrada Basto Sur; de ahí continuando en el costado oriental con los puntos N° 66 y 67 que bordean el predio N° 3181001001008500027; siguiendo con los puntos N° 68 y 69 en el predio N° 3181001001014600007; por este punto continuando con los puntos 69, 70 71, que bordean los predios N° 3181001001014600010, N° 3181001001014600008 y N° 3181001001014600009; continuando con los puntos N° 72 y 73 límite del predio N° 3181001001014700003; de ahí en sentido sur con los puntos N° 74 y 75 que bordean al predio N° 3182001000001800247; continuando con los puntos N° 76, 78, 78 hasta la intersección de la calle 47 límite de los predios N° 3181001001013400011, N° 3181001001013400015, N° 3181001001013400014, N° 3181001001013400013 y N° 3181001001013400001; por este mismo sentido bordeando el predio N° 3181001001013400001 hasta llegar al punto N° 79, intersección de la calle 46; continuando hasta el punto N° 80 intersección de la calle 45 pasando por los predios N° 3181001001013400017, N° 3181001001013400025, N° 3181001001013400024, N° 3181001001013400023; continuando en ese mismo sentido hasta el punto N° 81 intersección de la calle 44, pasando por los predios N° 3181001001013400010, N° 3181001001013400009, N° 3181001001013400020, N° 3181001001013400018, N° 3181001001013400008, N° 3181001001013400007 respectivamente; continuando por la calle 44 con los puntos N° 82 y 83 bordeando los predios N° 3181001001013400019, N° 3181001001013400006, N° 3181001001013400022, N° 3181001001013400003, N° 3181001001013400002 respectivamente; de este punto hasta la intersección de la calle 43 con el punto N° 84 bordeando el predio N° 3182001000001700172; continuando por la calle 43 en los puntos N° 85 y 86 hasta la intersección con la fuente hídrica bordeando los predios N° 3182001000001700127 y N° 3182001000001700126 respectivamente; de este punto en sentido sur bordeando la vía en los puntos N° 88, 89, 90 y 91 en límite con los predios N° 3182001000001700139, N° 3182001000001700126, N° 3182001000001700065 y N° 3182001000001700122; continuando en el costado oriental con los puntos N° 92, 93, 94 y 95 límites del predio N° 3182001000001700062; de ahí con los puntos N° 96 y 97 límite del predio N° 3182001000001700058; continuando con los puntos N° 98, 99 límite del predio N° 3182001000001700053; continuando con los puntos N° 99 al 106 intersección de la quebrada San Antonio bordeando el predio N° 3182001000001700124; de ahí aguas arriba de afluente de la quebrada La Mosca por los puntos N° 107 al 110 que bordean los predios N° 3182001000001700135, N° 3182001000001700157, N° 3182001000001700158, N° 3182001000001700159, N° 3182001000001700160 y N° 3182001000001700075; continuando con los puntos N° 111 al 118 bordeando la zona de expansión San



## CONCEJO

Antonio II; continuando con los puntos N° 119 al 122 en intersección con la quebrada La Mosca, bordeando la zona de expansión San Antonio III y los predios N° 3181001001015100015, N° 3181001001015100016 y N° 3181001001015100013; continuando aguas abajo por la quebrada La Mosca por los puntos N° 123 a 129 bordeando los predios N° 3182001000001401003 y N° 3182001000001400295 respectivamente; de este punto iniciado en el costado occidental hacia el norte con los puntos N° 130 al 137 bordeando la autopista Medellín-Bogotá; por este punto bordeando el barrio Camilo Torres en los puntos N° 138, 139, 140 y 141; continuado por los puntos N° 142, 143, 144 que bordean la Autopista Medellín-Bogotá; por este punto bordeando por el sector de La Brizuela en los puntos N° 146, 147, 148, 149, 150, 150a, 151a, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170 171, 172 limitando con los predios N° 3181001001007300001 (parte), N° 3181001001007300054, N° 3181001001007300052, N° 3181001001007300053, N° 3182001000001600462, N° 3182001000001600659, N° 3182001000001600247, N° 3181001001007300050, N° 3181001001007300051 N° 3181001001007300053 N° 3182001000001600339, N° 3182001000001600411, N° 3182001000001600338, N° 3182001000001600340, N° 3182001000001600374, N° 3182001000001600618, N° 3182001000001600619, N° 3182001000001600621, N° 3182001000001600622, N° 3182001000001600623, N° 3182001000001600624, N° 3182001000002200276, N° 3182001000002200242 respectivamente, hasta llegar al punto N° 172, intersección de la autopista Medellín-Bogotá; por este punto hacia el norte bordeando el límite de la autopista Medellín-Bogotá por la vereda El Salado hasta llegar al punto N° 179; atravesando la autopista en sentido occidente oriente por los puntos N° 180 181 en intersección con la quebrada La Mosca y la carrera 52; y desde allí hasta el punto de partida (punto N°1).

22

**PARÁGRAFO:** El perímetro urbano del municipio de Guarne está comprendido entre las siguientes coordenadas:

PUNTO	X	Y		PUNTO	X	Y
1	848268,199	1187156,914		90	849472,656	1185938,448
2	848294,645	1187172,554		91	849459,984	1185913,198
3	848320,781	1187178,267		92	849433,781	1185880,839
4	848354,172	1187179,476		93	849469,936	1185862,583
5	848399,020	1187163,822		94	849506,314	1185814,396
6	848417,727	1187169,454		95	849546,508	1185766,164
7	848422,324	1187186,224		96	849529,940	1185737,184
8	848436,195	1187159,759		97	849566,915	1185691,019
9	848464,612	1187161,900		98	849614,269	1185655,847
10	848494,258	1187180,075		99	849648,698	1185648,636
11	848550,325	1187188,762		100	849679,631	1185616,517
12	848606,076	1187193,668		101	849700,271	1185573,819

CONCEJO MUNICIPAL

E-MAIL [concejoguarne@une.net.co](mailto:concejoguarne@une.net.co)

Tel. 551 06 15; Fax. 551 18 83



## CONCEJO

13	848616,443	1187139,392		102	849725,955	1185561,886
14	848589,401	1187126,709		103	849723,222	1185545,100
15	848627,908	1187103,435		104	849706,612	1185544,554
16	848609,177	1187076,508		105	849709,485	1185527,913
17	848588,661	1187046,573		106	849762,412	1185525,228
18	848596,503	1187041,583		107	849785,246	1185506,843
19	848587,590	1187007,073		108	849830,478	1185495,503
20	848639,213	1186931,017		109	849897,841	1185459,851
21	848689,334	1186919,731		110	849952,597	1185431,625
22	848755,146	1186915,753		111	849941,184	1185384,043
23	848805,500	1186915,664		112	849977,416	1185364,404
24	848816,601	1186909,872		113	849974,114	1185313,999
25	848821,435	1186938,869		114	849976,952	1185286,308
26	848796,861	1186952,255		115	849963,456	1185252,212
27	848811,409	1186990,398		116	849946,205	1185211,307
28	848820,661	1187022,375		117	849935,839	1185187,712
29	848831,859	1187016,771		118	849883,318	1185163,643
30	848874,501	1187097,981		119	849866,179	1185231,255
31	848930,682	1187069,758		120	849792,246	1185186,737
32	848919,360	1187048,111		121	849736,790	1185182,290
33	848895,596	1187060,481		122	849685,696	1185182,039
34	848862,527	1186999,247		123	849644,095	1185067,265
35	848833,653	1186942,428		124	849595,771	1184960,777
36	848821,096	1186905,553		125	849533,719	1184846,909
37	848835,224	1186848,913		126	849492,696	1184775,291
38	848831,156	1186781,602		127	849477,509	1184790,659
39	848851,798	1186748,517		128	849442,146	1184765,290
40	848884,604	1186706,099		129	849413,682	1184768,617
41	848912,778	1186652,943		130	849457,523	1184964,838
42	848925,620	1186658,729		131	849473,495	1185083,414
43	848943,175	1186622,722		132	849451,857	1185081,017
44	849023,860	1186562,732		133	849339,584	1185382,825
45	849042,539	1186594,135		134	849283,268	1185483,584
46	849154,736	1186641,469		135	849176,150	1185641,124
47	849178,243	1186777,333		136	849085,300	1185767,623
48	849242,388	1186777,080		137	848956,237	1185889,513
49	849261,994	1186756,051		138	848886,369	1185800,363
50	849324,464	1186789,790		139	848861,597	1185823,106



## CONCEJO

51	849376,990	1186753,751		140	848823,205	1185895,951
52	849365,538	1186712,637		141	848859,833	1185936,695
53	849330,921	1186658,230		142	848712,466	1185987,302
54	849353,859	1186621,478		143	848538,782	1186059,056
55	849392,743	1186564,930		144	848442,626	1186155,260
56	849411,390	1186578,602		145	848421,803	1186169,792
57	849427,938	1186551,530		146	848365,309	1186130,705
58	849353,953	1186517,062		147	848323,118	1186091,212
59	849312,033	1186486,829		148	848306,203	1186077,208
60	849286,319	1186475,394		149	848266,210	1186050,977
61	849283,503	1186438,291		150	848283,242	1185971,545
62	849225,798	1186439,576		150a	848308,371	1185956,925
63	849216,498	1186409,405		151	848374,651	1185978,755
64	849231,564	1186394,138		151a	848414,709	1185924,335
65	849184,111	1186376,195		152	848380,461	1185889,288
66	849217,358	1186331,725		153	848386,913	1185798,395
67	849238,280	1186340,208		154	848353,166	1185710,953
68	849249,409	1186330,506		155	848272,140	1185807,670
69	849279,509	1186350,838		156	848174,878	1185875,912
70	849326,211	1186336,476		157	848156,875	1185847,919
71	849344,143	1186362,785		158	848053,106	1185855,345
72	849362,016	1186355,181		159	848041,683	1185880,745
73	849408,723	1186357,410		160	847934,847	1185879,999
74	849438,572	1186320,774		161	847953,744	1185953,406
75	849486,663	1186258,297		162	847993,995	1185992,692
76	849404,826	1186222,732		163	848037,436	1185973,324
77	849366,298	1186251,478		164	848060,366	1185988,978
78	849340,135	1186240,697		165	848169,046	1186009,616
79	849345,097	1186225,878		166	848118,397	1186054,262
80	849374,577	1186174,328		167	848091,734	1186125,227
81	849386,744	1186154,399		168	848054,278	1186201,653
82	849397,543	1186169,427		169	848139,994	1186183,185
82a	849420,657	1186183,473		170	848230,905	1186240,320
82b	849431,866	1186166,720		171	848300,359	1186304,840
82c	849444,712	1186174,461		172	848373,651	1186330,802
82c	849454,922	1186162,200		173	848370,263	1186468,868
83	849459,302	1186164,844		174	848351,727	1186583,048
84	849479,229	1186133,107		175	848292,865	1186761,324





## CONCEJO

85	849453,202	1186103,536		176	848238,685	1186908,447
86	849409,070	1186073,607		177	848202,146	1186999,465
87	849426,028	1186057,981		178	848174,221	1187091,375
88	849441,603	1186016,190		179	848163,752	1187202,745
89	849481,375	1185983,340		180	848209,344	1187192,852
				181	848246,063	1187189,601

**Artículo 24. SUELO DE EXPANSIÓN URBANA:** El suelo de expansión urbana del municipio de Guarne se ajusta teniendo en cuenta las condiciones físico espaciales relacionadas con el aspecto ambiental, amenazas y riesgos, cobertura de servicios públicos domiciliarios, la conectividad con la actual malla urbana y el análisis demográfico; en consecuencia se adopta como suelo de expansión urbana los siguientes polígonos, los cuales se identifican y delimitan en el plano identificado con el código PBOT\_CG\_001:

CODIGO	NOMBRE	AREA M <sup>2</sup>
S1-DE-1	Alcores	238784
S3-DE-2	La Charanga	295293
S3-DE-3	San Antonio I	67264
S4-DE-4	San Antonio II	34524
S4-DE-5	San Antonio III	34150
S4-DE-6	San Antonio IV	30592

**Artículo 25. DELIMITACIÓN DEL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA:** Los suelos de expansión urbana adoptados para el municipio de Guarne se delimitan bajo las siguientes coordenadas:

### 1. Polígono S1-DE-1 – Alcores:

PUNTO	X	Y	PUNTO	X	Y
1	848616,44	1187139,39	42	849029,36	1187464,55
2	848606,08	1187193,67	43	849038,28	1187467,86
3	848632,87	1187219,44	44	849048,47	1187466,08
4	848662,28	1187259,14	45	849060,15	1187452,28
5	848679,01	1187292,59	46	849072,79	1187436,94
6	848684,12	1187335,93	47	849069,39	1187418,49
7	848648,53	1187372,04	48	849051,94	1187383,14
8	848619,51	1187405,64	49	849041,38	1187361,41
9	848564,23	1187456,93	50	849031,43	1187338,44
10	848528,75	1187512,17	51	849002,54	1187323,14
11	848520,48	1187558,75	52	848979,81	1187305,89
12	848491,82	1187601,51	53	848965,93	1187274,57
13	848452,89	1187628,95	54	848962,03	1187226,65
14	848414,36	1187665,69	55	848947,32	1187193,77
15	848466,22	1187680,00	56	848931,04	1187144,20
16	848505,46	1187723,79	57	848922,90	1187117,84
17	848563,94	1187795,00	58	848902,22	1187089,14

CONCEJO MUNICIPAL

E-MAIL [concejoguarne@une.net.co](mailto:concejoguarne@une.net.co)

Tel. 551 06 15; Fax. 551 18 83



## CONCEJO

18	848572,64	1187782,23		59	848874,52	1187097,98
19	848595,82	1187763,16		60	848852,75	1187055,79
20	848609,01	1187739,85		61	848831,86	1187016,77
21	848624,15	1187728,93		62	848820,66	1187022,37
22	848629,78	1187676,34		63	848812,94	1187008,39
23	848654,05	1187671,21		64	848812,06	1186990,05
24	848662,15	1187643,41		65	848816,28	1186987,75
25	848681,58	1187629,26		66	848796,86	1186952,26
26	848702,41	1187609,49		67	848821,44	1186938,87
27	848719,51	1187569,83		68	848816,60	1186909,87
28	848739,57	1187552,85		69	848798,50	1186916,72
29	848769,45	1187548,70		70	848755,15	1186915,75
30	848793,30	1187526,45		71	848725,45	1186915,95
31	848829,94	1187489,65		72	848689,33	1186919,73
32	848834,41	1187496,16		73	848649,16	1186925,58
33	848869,45	1187488,71		74	848625,69	1186946,86
34	848900,40	1187492,94		75	848587,59	1187007,07
35	848932,06	1187487,21		76	848587,27	1187026,13
36	848957,37	1187503,42		77	848596,50	1187041,58
37	848993,09	1187516,98		78	848588,66	1187046,57
38	849009,09	1187491,96		79	848609,20	1187076,54
39	849018,91	1187466,67		80	848627,91	1187103,44
40	849006,44	1187460,61		81	848606,44	1187114,19
41	849007,04	1187457,57		0	848589,40	1187126,71

## 2. Polígono S3-DE-2 – La Charanga:

26

PUNTO	X	Y		PUNTO	X	Y
1	849379,17	1186978,98		47	849349,56	1186564,71
2	849551,28	1186759,60		48	849331,90	1186589,37
3	849632,51	1186705,88		49	849332,46	1186589,81
4	849679,72	1186636,88		50	849324,91	1186613,80
5	849661,69	1186619,09		51	849326,05	1186613,70
6	849633,95	1186620,81		52	849327,35	1186637,60
7	849596,99	1186625,82		53	849310,65	1186650,67
8	849564,53	1186550,04		54	849318,52	1186682,91
9	849550,75	1186514,83		55	849317,62	1186701,76
10	849538,83	1186484,34		56	849351,02	1186686,63
11	849520,98	1186491,56		57	849382,59	1186738,30
12	849508,98	1186471,65		58	849359,73	1186768,10
13	849495,11	1186420,99		59	849324,46	1186789,79
14	849470,32	1186422,96		60	849293,29	1186776,78
15	849446,50	1186417,27		61	849262,01	1186756,06
16	849417,53	1186421,42		62	849222,75	1186779,51
17	849394,51	1186408,19		63	849177,95	1186780,89
18	849376,87	1186389,73		64	849166,89	1186764,08

CONCEJO MUNICIPAL

E-MAIL [concejoguarne@une.net.co](mailto:concejoguarne@une.net.co)

Tel. 551 06 15; Fax. 551 18 83



## CONCEJO

19	849391,47	1186375,13		65	849169,55	1186692,21
20	849408,72	1186357,41		66	849154,74	1186641,47
21	849362,02	1186355,18		67	849113,15	1186620,03
22	849344,14	1186362,78		68	849050,93	1186589,75
23	849334,93	1186352,94		69	849023,86	1186562,73
24	849325,15	1186349,04		70	849023,72	1186562,35
25	849326,21	1186336,48		71	849023,22	1186563,18
26	849302,26	1186336,90		72	848987,78	1186584,92
27	849279,41	1186337,31		73	848951,54	1186605,19
28	849279,51	1186350,84		74	848925,62	1186658,73
29	849267,49	1186350,54		75	848912,78	1186652,94
30	849267,14	1186350,84		76	848893,65	1186690,98
31	849249,41	1186330,51		77	848859,05	1186739,14
32	849238,28	1186340,21		78	848830,59	1186784,05
33	849217,37	1186331,71		79	848833,18	1186827,07
34	849205,10	1186350,74		80	848833,79	1186867,83
35	849184,11	1186376,20		81	848821,21	1186905,45
36	849231,56	1186394,14		82	848833,53	1186942,03
37	849216,50	1186409,40		83	848892,78	1186950,40
38	849226,88	1186436,57		84	848971,13	1186964,95
39	849283,50	1186438,29		85	849053,92	1186989,72
40	849281,87	1186462,90		86	849125,77	1187034,55
41	849293,61	1186476,58		87	849206,69	1187061,17
42	849324,69	1186494,05		88	849258,21	1187121,90
43	849357,92	1186516,68		89	849313,21	1187158,29
44	849386,54	1186530,33		90	849352,29	1187059,78
45	849379,37	1186542,86		91	849361,82	1187018,90
46	849363,94	1186544,40		92	849379,17	1186978,98

## 3. Polígono S3-DE-3 – San Antonio I:

PUNTO	X	Y		PUNTO	X	Y
1	849405,04	1186222,73		22	849478,40	1185972,90
2	849441,08	1186240,24		23	849471,42	1185996,14
3	849486,85	1186257,95		24	849441,60	1186016,19
4	849510,64	1186263,02		25	849431,23	1186043,53
5	849533,61	1186251,35		26	849411,38	1186073,58
6	849557,47	1186208,60		27	849411,66	1186073,68



## CONCEJO

PUNTO	X	Y		PUNTO	X	Y
7	849557,51	1186194,55		28	849452,85	1186102,35
8	849590,09	1186212,61		29	849432,36	1186140,90
9	849608,14	1186185,28		30	849383,91	1186115,71
10	849630,08	1186166,13		31	849354,57	1186165,61
11	849663,53	1186152,10		32	849354,55	1186165,72
12	849698,73	1186133,01		33	849332,82	1186158,97
13	849697,37	1186117,52		34	849302,62	1186198,17
14	849746,91	1186102,17		35	849277,25	1186239,17
15	849735,83	1186080,52		36	849279,27	1186255,17
16	849694,49	1186040,84		37	849285,64	1186263,52
17	849652,24	1186010,91		38	849327,29	1186280,37
18	849609,10	1185973,15		39	849358,78	1186257,31
19	849500,20	1185920,55		40	849608,70	1185985,74
20	849460,31	1185913,45		41	849548,36	1185951,76
21	849443,19	1185957,34				

## 4. Polígono S4-DE-4 – San Antonio II:

28

PUNTO	X	Y		PUNTO	X	Y
1	850146,95	1185338,39		24	849975,38	1185276,97
2	850126,06	1185332,28		25	849976,83	1185290,81
3	850114,86	1185317,44		26	849968,35	1185311,35
4	850093,17	1185301,93		27	849975,98	1185328,43
5	850071,98	1185286,78		28	849981,68	1185347,51
6	850054,37	1185260,46		29	849977,42	1185364,40
7	850054,11	1185260,28		30	849956,12	1185377,13
8	850028,75	1185241,38		31	849940,84	1185385,26
9	850008,06	1185227,69		32	849939,59	1185419,39
10	849989,73	1185196,34		33	849952,60	1185431,62
11	849975,91	1185179,05		34	849994,97	1185439,82
12	849949,78	1185154,66		35	850013,05	1185445,02
13	849920,53	1185150,93		36	850019,35	1185455,35
14	849899,12	1185140,29		37	850037,47	1185468,93
15	849888,07	1185134,11		38	850053,17	1185472,09
16	849883,32	1185163,60		39	850086,30	1185425,33
17	849883,32	1185163,64		40	850114,81	1185389,76
18	849938,29	1185187,42		41	850141,84	1185368,12

CONCEJO MUNICIPAL

E-MAIL [concejoguarne@une.net.co](mailto:concejoguarne@une.net.co)

Tel. 551 06 15; Fax. 551 18 83



## CONCEJO

19	849938,09	1185209,68		42	849883,32	1185163,64
20	849948,66	1185211,02		43	849883,32	1185163,60
21	849956,30	1185228,77		44	849888,07	1185134,11
22	849951,57	1185235,71		0	850163,02	1185332,65
23	849958,99	1185254,44				

## 5. Polígono S4-DE-5 – San Antonio III:

PUNTO	X	Y	PUNTO	X	Y
1	849883,32	1185163,60	17	849710,00	1185044,18
2	849884,05	1185141,29	18	849673,71	1185058,03
3	849895,92	1185127,71	19	849640,67	1185068,47
4	849899,69	1185108,58	20	849640,44	1185068,55
5	849888,77	1185096,21	21	849654,45	1185083,89
6	849863,33	1185085,52	22	849663,75	1185098,29
7	849846,51	1185069,97	23	849671,28	1185122,90
8	849843,18	1185050,64	24	849679,08	1185154,98
9	849854,75	1185029,86	25	849685,70	1185182,04
10	849867,54	1185009,21	26	849705,71	1185180,26
11	849861,12	1184994,51	27	849746,08	1185182,90
12	849826,73	1184987,11	28	849792,25	1185186,74
13	849801,92	1184990,48	29	849842,51	1185216,89
14	849786,74	1185006,66	30	849866,18	1185231,25
15	849767,78	1185021,57	31	849882,16	1185195,69
16	849747,62	1185031,79			

29

## 6. Polígono S4-DE-6 – San Antonio IV:

PUNTO	X	Y	PUNTO	X	Y
1	850102,53	1185532,46	12	850277,51	1185356,62
2	850128,12	1185528,75	13	850255,16	1185341,59
3	850136,53	1185515,59	14	850217,90	1185332,46
4	850177,35	1185533,16	15	850174,87	1185321,32
5	850208,35	1185497,03	16	850159,26	1185333,99
6	850256,23	1185447,73	17	850143,50	1185362,23
7	850286,14	1185418,96	18	850103,02	1185406,21
8	850310,54	1185394,75	19	850077,62	1185442,09
9	850326,55	1185380,77	20	850058,40	1185473,30
10	850311,71	1185361,47	21	850079,87	1185484,46

CONCEJO MUNICIPAL

E-MAIL [concejoguarne@une.net.co](mailto:concejoguarne@une.net.co)

Tel. 551 06 15; Fax. 551 18 83



## CONCEJO

11	850293,07	1185373,75	22	850095,84	1185506,24
----	-----------	------------	----	-----------	------------

**Artículo 26. CONSIDERACIONES PARA EL DESARROLLO DE LOS SUELOS DE EXPANSIÓN:** El desarrollo de las áreas que conforman el suelo de expansión urbana, sólo podrá realizarse mediante la formulación y adopción del respectivo plan parcial.

Los predios ubicados en los suelos de expansión se entenderán incorporados al suelo urbano cuando acrediten la calidad de áreas urbanizadas de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 31 del Decreto Nacional 2181 de 2006, o la norma que lo modifique o sustituya.

En aplicación del Decreto Nacional 2181 de 2006, artículo 29 inciso segundo, mientras no se aprueben los respectivos Planes Parciales, en las zonas de expansión urbana sólo se permitirán desarrollos de usos agrícolas y forestales. De ninguna manera se permitirá el desarrollo de parcelaciones para vivienda campestre.

**Artículo 27. SUELO RURAL:** De conformidad con el artículo 33 de la Ley 388 de 1997, "*constituyen esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas*". El Decreto 3600 de 2007 amplió las determinantes para el ordenamiento del suelo rural y desarrollo dos categorías para su ordenamiento que corresponde a la categoría de protección y a la categoría de desarrollo restringido.

**Artículo 28. CATEGORÍAS DEL SUELO RURAL:** En concordancia con el Decreto 3600 de 2007, se identifican, para el suelo rural, las categorías de Protección y la categoría de Desarrollo Restringido; y en concordancia con el Acuerdo 250 de 2011 expedido por Cornare se identifican las áreas de protección.

- 1. CATEGORÍA DE PROTECCIÓN:** Pertenecen a esta categoría las áreas de conservación y protección ambiental que a su vez hacen parte del Sistema natural y ambiental; las áreas de amenaza y riesgo que hacen parte del sistema de amenaza natural y antrópica; las áreas del sistema de servicios públicos, que corresponde al sistema de servicios públicos; las áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de los recursos naturales. Las áreas e inmuebles considerados como patrimonio cultural hacen parte del sistema de patrimonio, y se desarrollan en el capítulo correspondiente, ya que estos deben ser declarados como BIC y para ellos se debe surtir el proceso de declaratoria. En los planos identificados con los códigos PBOT\_CG\_002 y PBOT\_CG\_006 se identifican y delimitan las áreas que pertenecen a la categoría de protección.
- 2. CATEGORIA DE DESARROLLO RESTRINGIDO:** Pertenecen a esta categoría los suelos suburbanos, las áreas de vivienda campestre, los centros poblados y las



## CONCEJO

áreas para la localización de equipamientos, estos últimos a su vez, hacen parte del sistema de equipamientos, que se articula al sistema de espacio público. Las áreas del suelo rural del municipio de Guarne definidas bajo esta categoría de suelo se definen y delimitan en el plano identificado con el código PBOT\_CG\_011.

### SECCIÓN 1 CATEGORÍA DE PROTECCIÓN EN SUELO RURAL

**Artículo 29. AREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN AMBIENTAL:** Incluye las áreas que deben ser objeto de especial protección ambiental de acuerdo con la legislación vigente y las que hacen parte de la estructura ecológica principal, que conforman a su vez el Sistema estructurante natural y ambiental del municipio, identificadas, definidas y delimitadas en el capítulo correspondiente a Los Sistemas Estructurantes:

#### 1. Las áreas del sistema nacional de áreas protegidas:

- a. Del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SINAP): Reserva Forestal Protectora Nacional del Nare.

#### 2. Las áreas de protección del Acuerdo 250 de 2011:

1. Las áreas estratégicas para protección ambiental definidas en los POMCAS.
2. Las zonas de alto riesgo de desastres.
3. Cobertura de bosque natural en sus diferentes grados de intervención y bosque natural secundario.
4. Las rondas hídricas de las corrientes de agua y nacimientos.
5. Las áreas o predios con pendientes mayores al 75%.

**PARÁGRAFO:** Estas áreas se identifican y delimitan en el plano con código PBOT\_CG\_003 el cual hace parte integral del presente Acuerdo.

**Artículo 30. AREAS PARA LA PRODUCCIÓN AGRÍCOLA Y GANADERA Y DE EXPLOTACIÓN DE RECURSOS NATURALES:** Incluye los terrenos que deban ser mantenidos y preservados por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales o de explotación de recursos naturales. De conformidad con lo dispuesto en el parágrafo del artículo 3° del Decreto 097 de 2006, en estos terrenos no podrán autorizarse actuaciones urbanísticas de subdivisión, parcelación o edificación de inmuebles que impliquen la alteración o transformación de su uso actual. Dentro de esta categoría se incluirán, entre otros, y de conformidad con lo previsto en el artículo 54 del Decreto-ley 1333 de 1986, los suelos que según la clasificación del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, IGAC, pertenezcan a las clases I, II y III, ni aquellos correspondientes a otras clases agrológicas, que sean necesarias para la



## CONCEJO

conservación de los recursos de aguas, control de procesos erosivos y zonas de protección forestal.

**PARÁGRAFO:** Estas áreas se identifican y delimitan en el plano con código PBOT\_CG\_010 el cual hace parte integral del presente Acuerdo.

## SECCIÓN 2 CATEGORÍAS DE DESARROLLO RESTRINGIDO EN SUELO RURAL

**Artículo 31. SUELO RURAL SUBURBANO:** Constituyen esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994. Podrán formar parte de esta categoría los suelos correspondientes a los corredores urbanos interregionales.

En concordancia con el modelo de ocupación adoptado para el municipio de Guarne, para los suelos suburbanos se adoptan dos subcategorías que corresponden a Corredores Suburbanos y Zonas Suburbanas; cada corredor y cada zona se regula de manera independiente y se describen en el componente rural del presente Acuerdo y se identifican y delimitan en el plano con código PBOT\_CG\_011

32

**Artículo 32. ÁREAS DE VIVIENDA CAMPESTRE:** Su finalidad es concentrar la vivienda campestre en áreas específicas del territorio para evitar su dispersión manera desarticulada y desorganizada, restringir la suburbanización del suelo rural, y disminuir la subdivisión y la presión sobre los suelos de protección ambiental y de protección para la producción. Son áreas donde se presenta una presión por el cambio de usos agrícolas a usos urbanos, donde los usos urbanos son más rentables que los usos agrarios, donde la valorización del suelo es tan alta, que revertir la tendencia y volver a los usos agrarios es prácticamente imposible, o donde el paisaje rural se convierte en el mayor atributo para desarrollar proyectos urbanísticos turísticos o residenciales que apoyan y complementan los usos agrarios, como ocurre con las áreas de parcelación no tradicional y condominio no tradicional.

Las áreas de vivienda campestre, requerirán de la formulación de un esquema rural vial, como condición previa para su desarrollo. Hasta tanto el municipio no adopte el plan vial, todo trámite de licencia urbanística en la modalidad de parcelación, deberá presentar un estudio de movilidad para el área del proyecto y de su área de influencia, con el fin de garantizar la movilidad en la zona. Se exceptúa de esta obligación, las áreas que se limiten y accedan directamente con una vía de primer o segundo orden.





## CONCEJO

Se establecen para el municipio de Guarne dos subcategorías que corresponde a las áreas de vivienda campestre tradicional y a las áreas de vivienda campestre no tradicional, de acuerdo a la modalidad de parcelación, que se desarrollan en el Componente Rural del presente Acuerdo y se identifican y delimitan en el plano con PBOT\_CG\_011.

**Artículo 33. ÁREAS PARA LA LOCALIZACIÓN DE EQUIPAMIENTOS:** Las áreas para la localización de equipamientos hacen parte del Sistema de Infraestructura Complementaria, que a su vez se articula al Sistema de Espacio Público, identificadas en el siguiente Capítulo correspondiente a los Sistemas Estructurantes.

**Artículo 34. CENTROS POBLADOS RURALES:** Los centro poblados rurales, hacen parte de la Red de Centros Poblados Rurales, propuesta que se desarrolló a través del Proyecto de Simultaneidad en el año 2000; para el municipio de Guarne se identifican y delimitan los siguientes centros poblados rurales, tal como se indica en el plano con código PBOT\_CG\_011.

1. Chaparral: 91,81 Has.
2. San Ignacio: 30,50 Has.

## CAPÍTULO 2 SISTEMAS ESTRUCTURANTES

### SECCIÓN 1 SISTEMA ESTRUCTURANTE NATURAL Y AMBIENTAL

**Artículo 35. ESTRUCTURA ECOLOGICA PRINCIPAL:** Corresponde al conjunto de elementos bióticos y abióticos que dan sustento a los procesos ecológicos esenciales del territorio, cuya finalidad principal es la preservación, conservación, restauración, uso y manejo sostenible de los recursos naturales renovables, los cuales brindan la capacidad de soporte para el desarrollo socioeconómico de las poblaciones.

La Estructura Ecológica Principal es el eje natural estructural del Ordenamiento Territorial Municipal y la base ambiental que soporta el territorio; contiene los principales elementos naturales y construidos que dan sustento a los procesos ecológicos principales y determinan la oferta ambiental del territorio, a partir de la cual se articulan los sistemas urbanos y rurales. La finalidad de los elementos naturales y construidos son la protección, conservación, restauración, uso y manejo sostenible de los recursos naturales.



## CONCEJO

La estructura ecológica principal se sustenta en los sistemas hidrográfico, orográfico y en los ecosistemas estratégicos, está conformada por el Sistema Nacional, Regional o Municipal de Áreas Protegidas y sus componentes; el sistema de espacio público (parques rurales y áreas verdes constituidas como espacio público), las áreas de interés ambiental; los suelos de protección ambiental; las áreas de especial importancia ecosistémica, los ecosistemas estratégicos; y los corredores ecológicos (O red ecológica), que corresponden a los retiros de la red hídrica (rondas hídricas y nacimientos), y las zonas de amortiguación. La red de zonas y corredores que conforman la Estructura Ecológica Principal son de dimensiones y naturaleza diversa, para que la Estructura Ecológica Principal funcione adecuadamente, todos sus elementos deben estar conectados, para garantizar la continuidad de los procesos ecológicos esenciales.

Los corredores ecológicos son una estrategia de conservación, protección y mantenimiento de la biodiversidad que permite conectar e integrar los elementos o nodos de la Estructura Ecológica Principal, ya que muchas de las zonas protegidas se encuentran aisladas y rodeadas por áreas modificadas e intervenidas por el hombre. Es una franja de conectividad entre áreas protegidas con una biodiversidad importante con el fin de contrarrestar la fragmentación de los hábitats. Pretende unir espacios con paisajes, ecosistemas y hábitats naturales o modificados, que facilitan el mantenimiento de la diversidad biológica y los procesos ecológicos, facilitando la migración, y la dispersión de especies de flora y fauna silvestres. Estas áreas se integran a través de elementos del paisaje que por su estructural lineal y continua permiten conectar funcionalmente los hábitats y ecosistemas naturales estratégicos, garantizando la migración de las poblaciones de flora y fauna, y su dispersión e intercambio genético. Estos elementos son los retiros de la red hídrica (rondas hídricas y nacimientos), las zonas de amortiguación y los corredores ambientales que se requieran incorporar con el fin de conectar las áreas aisladas. Los corredores ecológicos contribuyen a la consolidación de la Estructura Ecológica Principal.

La red de nodos y corredores que conforman la Estructura Ecológica Principal son de dimensiones y naturaleza diversa, para que la Estructura Ecológica Principal funcione adecuadamente y garantice la continuidad de los procesos ecológicos esenciales, todos sus elementos deben estar conectados.

La estructura ecológica del municipio corresponde a la red hídrica y sus retiros, a los nacimientos de agua y sus retiros, a los suelos de protección y conservación ambiental, a las áreas de interés ambiental y a las zonas de restauración ecológica.

Las áreas de retiro a las fuentes hídricas hacen parte del sistema de espacio público y corresponden a corredores paisajísticos y ecológicos, en estas áreas solo se podrán realizar intervenciones para proyectos de parque lineales, infraestructura de servicios públicos e infraestructura de movilidad, siempre y cuando no generen



## CONCEJO

obstrucciones al libre escurrimiento de la corriente y se fundamente en estudios y diseños técnicos previamente concertados con Cornare, los cuales deben plantear las acciones preventivas, de control, de mitigación o de compensación de las afectaciones ambientales que pudieren generarse.

Hacen parte de la Red Ecológica los suelos de protección establecidos en el PBOT, en virtud del Acuerdo 250 de 2011 expedido por CORNARE; los suelos de protección constituidos por las zonas y áreas de terrenos que por sus características geográficas, paisajísticas y ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la localización de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

Hacen parte también de la red ecológica aquellos corredores de la red ecológica y/o biótica que sirven de relación entre los elementos antes mencionados y conjuntamente con ellos conforman la red ecológica como un todo articulado.

La estructura ecológica principal para el municipio de Guarne corresponde a la identificada en el plano con código PBOT\_CG\_003.

35

**Artículo 36. ÁREAS DEL SISTEMA NACIONAL DE ÁREAS PROTEGIDAS (SINAP) - RESERVA FORESTAL PROTECTORA DEL NARE:** Las áreas de reserva forestal protectora corresponde espacios geográficos en el que los ecosistemas de bosque mantiene su función, aunque su estructura y composición haya sido modificada, y los valores naturales asociados se ponen al alcance de la población humana para destinarlos a su preservación, uso sostenible, restauración, conocimiento y disfrute. Estas áreas que pueden ser de propiedad pública o privada y se reservan para destinarla al establecimiento o mantenimiento y utilización sostenible de los bosques y demás coberturas vegetales naturales.

Incorpórese ordenamiento territorial ambiental la delimitación, zonificación y régimen de usos definido por las autoridades ambientales competentes para el área correspondiente a la Reserva Forestal Protectora Nacional del Nare, creada mediante el Acuerdo del INDERENA N° 031 de 1970 aprobado por Resolución Ejecutiva N° 024 de 1971 del Ministerio de Agricultura, y redelimitada mediante la Resolución 1510 de Agosto 05 de 2010 expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.

Las veredas del municipio de Guarne que hacen parte total o parcialmente de la Reserva Forestal Protectora Nacional del Nare son: San Isidro, San Ignacio, La Honda, La Brizuela y Piedras Blancas, que representan un área de 1601 has.



## CONCEJO

**Artículo 37. OBJETIVOS DEL ÁREA DE RESERVA FORESTAL:** Los objetivos del área de Reserva Forestal Protectora Nacional del Nare, conforme al artículo 2 de la Resolución 1510 de 2010 son los siguientes:

1. Proteger, conservar y restaurar los ecosistemas andinos y subandinos que aún existen en la zona.
2. Proteger las subcuencas hidrográficas que conforman la cuenca del Río Nare, dentro del Área de Reserva Forestal Protectora a fin de garantizar la calidad y cantidad de los flujos hídricos hacia los embalses de Piedras Blancas y La Fe.
3. Proteger las áreas de recarga de acuíferos, a fin de asegurar el suministro de agua de las poblaciones que se abastecen de ellas.
4. Proteger el hábitat de especies de flora y fauna existentes en el área que se encuentran en algún grado de amenaza, se encuentran vedadas o que son endémicas de la región, tales como el *Quercushumboldtii*, *CouepiaplatycalyxLicaniacabrerae*, *Licaniasalicifolia*, *Dicksoniasellowiana*, *Talaumaespinalii*, *Cedrelamontana*, *Meliosmaantioquensis*, entre otras.
5. Constituirse en escenarios propicios para el desarrollo de actividades de educación ambiental, recreación pasiva, ecoturismo y el esparcimiento, especialmente enfocada a resaltar la importancia de los ecosistemas existentes en la región y los bienes y servicios ambientales que de ellos se derivan.
6. Contribuir a la conservación de la zona de patrimonio arqueológico de la nación, históricamente establecida en este territorio entorno a los pobladores antiguos y sus costumbres.
7. Contribuir a la conectividad e integración de ecosistemas propios de la región, en el marco de la estrategia de gestión SIRAP Parque Central de Antioquia.

**Artículo 38. ZONIFICACIÓN AMBIENTAL:** Incorpórese al PBOT del municipio de Guarne la zonificación ambiental de la Reserva Forestal Protectora Nacional del Nare establecida en la Resolución 1510 de 2010 expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, hoy Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, la cual se identifica y delimita en el plano con código PBOT\_CG\_003:

<b>ZONA DE PRESERVACIÓN</b>	<p>Se refiere a aquellos espacios que tienen poca o ninguna alteración, degradación o transformación y en donde, por su estructura y composición florística, predomina la cobertura vegetal original.</p> <p>Por ser fundamentales para garantizar la generación y oferta de bienes y servicios ambientales, así como por contener los valores de mayor significancia en biodiversidad, debe permanecer ajena a intervenciones humanas, a fin de que las condiciones naturales se mantengan en el largo plazo.</p> <p>Se consideran zonas de preservación, en razón de presentar limitaciones lo suficientemente severas para restringir su uso, las que cumplen cualquiera de las siguientes características:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pendiente superior al 75%.</li> </ul>
-----------------------------	---



## CONCEJO

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cobertura en bosque natural primario.</li> <li>• Áreas de retiro de los cauces principales de la red hídrica.</li> <li>• Relieve escarpado con condiciones de susceptibilidad alta al deterioro.</li> <li>• Alto riesgo de desastre.</li> </ul>
<b>ZONA DE RESTAURACIÓN</b>	Es un espacio dirigido al restablecimiento parcial o total a un estado anterior, de la composición, estructura y función de la diversidad biológica. Se refiere a áreas que han sufrido alteraciones de los ecosistemas por diferentes eventos y requiere de actividades especiales de manejo para recuperarlas, de manera que atienda en la mejor forma posible al logro de los objetivos de conservación del área. El 53% del área es bosque plantado, con alto porcentaje de sucesión natural, seguido de bosque natural fragmentado en un 19%.
<b>ZONA DE USOS SOSTENIBLE</b>	Caracterizada por bajas pendientes, fraccionamiento y comercialización de la propiedad rural y su uso actual de vivienda campesina, campestre y proyectos de reforestación. En esta zona existe diversidad de actividades que se vienen desarrollando, aunque no a gran escala y sin especialización de competitividad económica. Entre ellas tenemos:
	<b>Subzona para el aprovechamiento sostenible</b>
	Corresponde a las áreas de Aptitud Forestal, del Acuerdo 016 de 1998, que contiene procesos de parcelaciones, vivienda campesina, proyectos de Reforestación. Hace parte de esta zona aproximadamente el 11% del área, con 1184 Ha.
	<b>Subzona para el desarrollo</b>
	Son espacios donde se desarrollan actividades controladas, agrícolas, forestales, ganaderas, industriales, habitacionales no nucleadas con restricciones en la densidad de ocupación y la construcción y ejecución de proyectos de desarrollo, bajo un esquema compatible con objetivos de conservación. Aunque un buen porcentaje del área está cubierta de bosque, 60%, otro porcentaje similar comprende cultivos y pastos.

**Artículo 39. FUNCIÓN AMORTIGUADORA:** Corresponde a aquella función que permite mitigar los impactos negativos que las acciones humanas en las áreas del territorio circunvecino y colindante puedan causar a la Reserva Forestal Protectora Nacional del Nare, tal como lo define el artículo 31 del Decreto 2372 de 2010.

1. Determinantes para el cumplimiento de la función amortiguadora. El Acuerdo 243 de 2010 de CORNARE estableció en su artículo 4, las determinantes para el cumplimiento de la función amortiguadora.
  - a. Para las zonas adyacentes a las zonas de preservación y restauración dentro de la reserva:
    - 1) Si corresponden a una zona de protección definida por las normas existentes o de aptitud forestal (definida en el Acuerdo 016 de 1998 de CORNARE, derogado por el Acuerdo 250 de 2011 de CORNARE), el régimen de usos aplicable en dichas zonas continuará siendo el establecido en dichas normas o aquellas que la sustituyan o modifiquen.



## CONCEJO

- 2) Si corresponden a una zonificación diferente, se deberán tener en cuenta los siguientes lineamientos:
- a) Establecer, mantener y garantizar dentro de la colindancia con el límite de la reserva, la existencia de una cobertura boscosa no inferior al 70% de los predios a desarrollar en legal y debida forma.
  - b) Para usos agropecuarios se deberán implementar prácticas de conservación de suelos en todas las actividades agropecuarias, así como el uso racional de agroquímicos, con tendencia a la aplicación de agricultura biológica.
  - c) Otros usos serán los establecidos en el plan de ordenamiento territorial de los municipios
- b. Para las zonas adyacentes a las zonas de uso sostenible dentro de la reserva:
- 1) Si corresponden a una zona de protección definida por las normas existentes o de aptitud forestal (definida en el Acuerdo 016 de 1998 de CORNARE, derogado por el Acuerdo 250 de 2011 de CORNARE), el régimen de usos aplicable en dichas zonas continuará siendo el establecido en dichas normas o aquellas que la sustituyan o modifiquen.
  - 2) Si corresponden a una zonificación diferente:
    - a) Para usos agropecuarios se deberán implementar prácticas de conservación de suelos en todas las actividades agropecuarias, así como el uso racional de agroquímicos, con tendencia a la aplicación de agricultura biológica.
    - b) Otros usos serán los establecidos en el plan de ordenamiento territorial de los municipios.
2. Equilibrio y coherencia con la Reserva Forestal Protectora del Nare: Para los predios localizados en zonas de amortiguación colindante con la Reserva Forestal Protectora del Nare, se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:
- a. Cuando un predio localizado en la zona de protección ambiental definida en este Acuerdo, límite con zona de uso sostenible de la Reserva Forestal Protectora del Nare, se implementarán mecanismos de compensación que la Ley permita.
  - b. Para el resto de los usos regulados en la zonificación de este Acuerdo, no existe ningún desequilibrio y se aplicarán las normas establecidas por CORNARE y el PBOT adoptado mediante el presente Acuerdo Municipal o las normas que los desarrollen o complementen.

**Artículo 40. AREAS DE PROTECCION DEL ACUERDO 250 DE 2011:** Se consideran zonas de protección ambiental aquellas que permiten asegurar la continuidad de



## CONCEJO

los procesos ecológicos y evolutivos naturales para mantener la diversidad biológica, garantizar la oferta de bienes y servicios ambientales esenciales para el bienestar humano y garantizar la permanencia del medio natural. Se adoptan como zonas de protección ambiental las siguientes:

Zonas de protección	<p>Las áreas estratégicas para protección ambiental definidas en los POMCAS.</p> <p>Las zonas de alto riesgo de desastres: Corresponde al Sistema Estructurante por Amenaza y Riesgo.</p> <p>Cobertura de bosque natural en sus diferentes grados de intervención y bosque natural secundario.</p> <p>Las rondas hídricas de las corrientes de agua y nacimientos.</p> <p>Las áreas o predios con pendientes mayores al 75%.</p>
---------------------	--

**Artículo 41. ÁREAS ESTRATÉGICAS DEFINIDAS COMO PROTECCIÓN EN LOS POMCAS:** El Plan de Ordenación y Manejo de Cuencas Hidrográficas –POMCA- es un instrumento de planificación que tiene como objetivo conservar o restablecer el equilibrio entre el aprovechamiento social y económico de los recursos naturales y la conservación de la estructura física y biótica de la cuenca; es una norma de superior jerarquía y determinante de los Planes de Ordenamiento Territorial que se constituye en un instrumento que busca la gestión Integral y Sostenible del agua.

39

Para el municipio de Guarne, se incorporan como determinantes ambientales los Planes de Ordenación y Manejo de las cuencas río Aburra, La Honda y La Brizuela.

**Artículo 42. POMCA RÍO ABURRA.** Incorpórese como determinante ambiental del ordenamiento territorial del municipio de Guarne la delimitación, zonificación y régimen de usos de los recursos naturales y del medio ambiente establecido en el Plan de Ordenación y Manejo de la Cuenca del río Aburrá por parte de la Comisión Conjunta de dicha cuenca hidrográfica conformada por CORNARE, CORANTIOQUIA y el Área Metropolitana del Valle de Aburrá mediante el Acuerdo No. 02 de 2007, cuya delimitación y zonificación corresponde con el plano con PBOT\_CG\_003.

La zonificación ambiental del POMCA del río Aburrá corresponde con la siguiente tabla:

<b>ZONA DE CONSERVACIÓN AMBIENTAL</b>	<p>La incorporación de la zona de conservación ambiental tiene el fin de conservar y preservar los recursos naturales y en particular el mantenimiento de la cobertura boscosa natural como soporte de la biodiversidad y el rendimiento hídrico de la cuenca. Comprenden esta categoría las zonas identificadas como vegetación boscosa nativa, que corresponden a las áreas que tienen cobertura vegetal de bosque intervenido y de rastrojos altos, las áreas consideradas como núcleos del Parque Central de Antioquia – a excepción de la</p>
---------------------------------------	--

CONCEJO MUNICIPAL

E-MAIL [concejoguarne@une.net.co](mailto:concejoguarne@une.net.co)

Tel. 551 06 15; Fax. 551 18 83



## CONCEJO

40

	<p>zona del Parque Arví - las zonas delimitadas como ecosistemas estratégicos, o como áreas protegidas, los retiros a humedales (cuerpos de aguas lénticos de origen natural) y los corredores ribereños. La corriente seleccionada para el establecimiento de corredores ribereños de conservación ambiental, para los municipios de Guarne, San Vicente y Barbosa la constituye la quebrada Ovejas.</p>
<p><b>ZONA DE PROTECCIÓN AMBIENTAL</b></p>	<p>Es la unidad de planificación y manejo que se establece con el fin de propender por la protección y resguardo de los recursos naturales y el patrimonio cultural y arqueológico presentes en la Cuenca. En esta categoría se incluyen las zonas de recarga de aguas subterráneas, retiros a nacimientos y corrientes, algunos corredores ribereños no identificados en la zona de conservación, zonas de alta pendiente y zonas con amenaza alta por movimientos en masa. Son elementos constitutivos de la zona de protección ambiental las zonas conectoras del Parque Central de Antioquia; Las zonas de pendiente alta con pendientes mayores al 100% o 45°, susceptibles de presentar procesos erosivos y de remoción en masa importante y acelerada; Las zonas de recarga de aguas subterráneas que presenten condiciones adecuadas; Retiros a nacimientos y corrientes y corredores ribereños de protección ambiental, entendidos como las zonas aledañas a los ríos y quebradas que se han querido reservar con el fin de que dichas corrientes tengan un espacio para divagar de manera natural; Zonas de patrimonio cultural y arqueológico y Zonas clasificadas como espacios públicos verdes y cerros tutelares.</p>
<p><b>ZONA DE RECUPERACIÓN AMBIENTAL</b></p>	<p>Se acoge la zona de Recuperación ambiental con la finalidad de desarrollar acciones tendientes a la recuperación ambiental para su posterior uso agrícola, pecuario, forestal o diversos usos urbanos, dependiendo del contexto donde se encuentre cada zona. Hacen parte de esta zona, las zonas erosionadas y las zonas críticas por la calidad del aire.</p>
<p><b>ZONA DE PRODUCCIÓN</b></p>	<p>En esta unidad de planificación se encuentran las zonas de producción agroindustrial, de producción minera y las disponibles para la producción agropecuaria y forestal. En estas zonas se permite el desarrollo de actividades productivas cumpliendo con criterios de sostenibilidad ambiental. Se incluyen unas áreas destinadas al desarrollo de actividades de producción agroindustrial, minera, agropecuaria, y forestal definida con base en los usos del suelo que se proponen para el municipio</p>
<p><b>CONSOLIDACIÓN DE USOS URBANOS</b></p>	<p>Se entiende como Uso Urbano, el uso que para su desarrollo requiere de una infraestructura urbana, lograda a través de procesos idóneos de urbanización y de construcción, que le sirven de soporte físico, es decir los usos relacionados con la vivienda, la industria, el comercio, servicios y obras de infraestructura.</p>

**Artículo 43. POMCA DE LA QUEBRADA LA HONDA.** Incorpórese como determinante ambiental del ordenamiento territorial del municipio de Guarne la delimitación, zonificación y régimen de usos de los recursos naturales y del medio ambiente

CONCEJO MUNICIPAL

E-MAIL [concejoguarne@une.net.co](mailto:concejoguarne@une.net.co)

Tel. 551 06 15; Fax. 551 18 83





## CONCEJO

establecido en el Plan de Ordenación y Manejo de la Cuenca de la quebrada La Honda, adoptado por el Consejo Directivo de CORNARE mediante el Acuerdo 235 de 2010, cuya delimitación y zonificación corresponde con el plano con código PBOT\_CG\_003.

La zonificación ambiental del POMCA de la quebrada La Honda corresponde con la siguiente tabla:

<b>ÁREAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL</b>	Áreas protegidas del Acuerdo 016 de 1998, modificado por el Acuerdo 250 de 2011. Protección del recurso hídrico. Protección de recursos naturales.
<b>ÁREAS DE RECUPERACIÓN AMBIENTAL</b>	Procesos erosivos.
<b>ÁREAS PARA EL DESARROLLO SOCIOECONÓMICO SOSTENIBLE</b>	Aptitud agroforestal. Aptitud forestal. Aptitud silvopastoril.

41

**Artículo 44. POMCA LA QUEBRADA LA BRIZUELA.** Incorpórese como determinante ambiental del ordenamiento territorial del municipio de Guarne la delimitación, zonificación y régimen de usos de los recursos naturales y del medio ambiente establecido en el Plan de Ordenación y Manejo de la Cuenca de la quebrada La Brizuela, adoptado por el Consejo Directivo de CORNARE mediante el Acuerdo 175 de 2006, cuya delimitación y zonificación corresponde con el plano con código PBOT\_06\_R\_POMCA

La zonificación ambiental del POMCA de la quebrada La Brizuela corresponde a la zonificación adoptada por el Acuerdo 250 de 2011.

**Artículo 45. COBERTURA DE BOSQUE NATURAL EN SUS DIFERENTES GRADOS DE INTERVENCIÓN Y BOSQUE NATURAL SECUNDARIO:** A pesar de la deforestación que se observa en el municipio, para ampliar la frontera agrícola o para desarrollos de vivienda, aún existen algunos relictos de bosque natural dispersos que deben ser conservados, de conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo 250 de 2011 de CORNARE.

**Artículo 46. RONDAS HÍDRICAS DE LAS CORRIENTES DE AGUA Y NACIMIENTOS:** Las rondas hídricas corresponden al área contigua al cauce permanente de corrientes, nacimientos o depósitos de agua, comprendida por la faja de protección (Fp) y las áreas de protección y conservación ambiental (APC), necesarias para la amortiguación de crecientes y equilibrio ecológico de la fuente hídrica.



## CONCEJO

Para la determinación de las rondas hídricas se tomó como base la geomorfología regional del municipio, tal como se establece en el Anexo 1 del Acuerdo 251 de 2011 de CORNARE y con base en la cartilla "Elementos ambientales a tener en cuenta para la delimitación de retiros a corrientes hídricas y nacimientos de agua en el Suroriente Antioqueño", así también como la metodología propuesta por el Ministerio de Ambiente denominada como la guía para el acotamiento de las rondas hídricas de los cuerpos agua de acuerdo a lo establecido en el Artículo 206 de la Ley 1450 de 2011.

**1. Ronda hídrica de la quebrada La Mosca.** Para la quebrada La Mosca se adopta una ronda hídrica mínima de cincuenta (50) metros y como máximo la mancha geomorfológica, la cual puede llegar en algunos sectores a más de doscientos (200) metros en cercanías de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales –PTAR, de acuerdo con los siguientes criterios:

- a. Cuando la mancha de inundación del periodo de retorno de los 100 años (TR= 100), en áreas rurales sea inferior a 50 m, la ronda hídrica será de 50 metros.
- b. Cuando la mancha de inundación para el factor de retorno de los 100 años (TR= 100), en áreas rurales sea superior a 50 m de la faja de protección (Fp), la ronda hídrica corresponderá a la mancha de inundación.
- c. Cuando la mancha de inundación del periodo de retorno de los 100 años (TR=100) en áreas urbanas sea inferior a 30 metros, la ronda hídrica será de 30 metros.
- d. Cuando la mancha de inundación del periodo de retorno de los 100 años (TR=100) en áreas urbanas sea superior a 30 metros de la faja de protección (Fp), la ronda hídrica corresponderá a la mancha de inundación.

**2. Ronda hídrica otras quebradas urbanas.** Para las quebradas La Brizuela, El Salado, Montañés, Bastico, Basto Norte, Basto Sur, La Charanga y San Felipe, junto con sus afluentes tributarios, se adopta como ronda hídrica entre diez (10) y quince (12) metros.

Para las quebradas de menor orden con lámina de agua permanente y para los afluentes secundarios canalizados mediante obras ingenieriles como los que cruzan la autopista Medellín-Bogotá y algunos afluentes secundarios en La Clara y La Honda se establece una ronda hídrica dada por un búfer de diez (10) metros.

**3. Retiro a nacimientos.** Las áreas de protección hídrica para todos los nacimientos dentro del municipio de Guarne se regulan de la siguiente manera:



## CONCEJO

- Para los nacimientos de fuentes abastecedoras de acueductos urbanos y veredales se establecerá como retiro o ronda hídrica un radio de cien (100) metros.
- Dentro del suelo urbano y de expansión se establece en las zonas de encharcamiento un buffer de 30 m para los nacimientos de todas las fuentes hídricas, en las cuales se tendrá en cuenta el límite natural dado por las divisorias de aguas.
- En las demás áreas fuera de la zona urbana, el retiro a los nacimientos de fuentes hídricas, está basado en los parámetros geomorfológicos e hidrológicos de la tabla del numeral 5 del presente artículo.
- Según la siguiente tabla, el orden 4, está dado para la quebrada La Mosca, el orden 3, corresponde a las quebradas La Brizuela, El Salado, Basto Norte, Basto Sur y San Felipe, el orden 2 a las quebradas tributarias con una longitud entre 5 y 10 km como Bastico y el orden 1, restringido al nacimiento red hídrica y las quebradas pequeñas estacionales de menos de 5 km de longitud.

ORDEN	TIPO DE AFLUENTE
5	Rio Negro
4	Quebradas La Marinilla, <b>La Mosca</b> , Cimarronas, <b>Ovejas</b> y rio San Matías
3	Afluentes de las quebradas principales
2	Quebradas tributarias entre 5 y 10 Km.
1	Nacimiento Red Hídrica, quebradas pequeñas < 5 Km

43

- 4. Ronda Hídrica en Suelo Rural:** Para las fuente hídricas que discurren por el suelo rural del municipio de Guarne se establece las siguientes rondas hídricas:

GEOFORMAS	ORDEN	SAI (m)	X	RONDA HIDRICA
VEGAS Y TERRAZAS	5	50	10	60
	4	40	10	50
	3	25	10	35
	2	10	10	20
	1	0	10	10
COLINAS BAJAS	5	40	10	50
	4	30	10	40
	3	20	10	30
	2	5	10	15
	1	0	10	10
COLINAS ALTAS	5	40	10	50
	4	30	10	40
	3	15	10	25
	2	2	10	12

CONCEJO MUNICIPAL

E-MAIL [concejoguarne@une.net.co](mailto:concejoguarne@une.net.co)

Tel. 551 06 15; Fax. 551 18 83



## CONCEJO

	1	0	10	10
	5	30	10	40
<b>LADERAS Y ESCARPES LARGAS Y EMPINADAS</b>	4	25	10	35
	3	20	10	30
	2	10	10	20
	1	0	10	10

**PARÁGRAFO 1º.** Para la ronda hídrica de las cuencas donde existen POMCAS, se acogerán las rondas hídricas establecidas en ellos. Para el caso de las rondas que sean inferiores a 10 metros, se establecerá una ronda mínima de 10 metros.

**5. Rondas Hídricas a Nacimientos en Suelo Rural:** Para las fuentes hídricas existentes en el suelo rural del municipio de Guarne se adoptan las siguientes rondas hídricas de acuerdo al orden de la fuente adoptado en el numeral 3 del presente Artículo:

GEOFORMAS	ORDEN	SAI (m)	X	RONDA HIDRICA
<b>VEGAS Y TERRAZAS</b>	4	40	10	30
	3	25	10	30
	2	10	10	30
	1	0	10	35
<b>COLINAS BAJAS</b>	4	30	10	30
	3	20	10	30
	2	5	10	35
	1	0	10	40
<b>COLINAS ALTAS</b>	4	30	10	30
	3	15	10	35
	2	2	10	40
	1	0	10	50
<b>LADERAS Y VERTIENTES</b>	4	25	10	40
	3	20	10	45
<b>LARGAS Y EMPINADAS</b>	2	10	10	50
	1	0	10	60

**PARÁGRAFO 2º.** Para los nacimientos de fuentes abastecedoras de acueductos urbanos y veredales se establecerá como ronda un radio de cien (100) metros.

**6. Areas de proteccion hídrica para lagos y humedales.** Para lagos y humedales se establece un Área de Protección Hídrica (APH) mínima de veinte (20) metros medidos a partir del espejo de agua, zona húmeda o de amagamiento, de conformidad con lo establecido en el Acuerdo 251 de 2011, Anexo 1, según los



## CONCEJO

cuales, pendientes superiores al 75% y áreas con presencia de bosques naturales por fuera del retiro propuesto, deberán incorporarse al área de protección hídrica.

**PARÁGRAFO 3º.** Las rondas hídricas tanto en los nacimientos como en los cursos de aguas se identifican y establecen en el plano de diagnóstico con código PBOT\_CG\_007.

**Artículo 47. ÁREAS O PREDIOS CON PENDIENTES MAYORES AL 75%:** De conformidad con el Acuerdo 250 de 2011 de CORNARE, adóptese como zonas de protección ambiental las áreas o predios con pendientes mayores al 75%, las cuales se encuentran dispersos en el territorio y deben ser objeto de protección ya que su intervención desencadena procesos erosivos y pérdidas del suelo que terminan sedimentando las fuentes de agua, disminuyendo su capacidad hidráulica y generando desbordamientos que afecta las comunidades asentadas cerca de las quebradas. Estas áreas se identifican en el plano de diagnóstico con código PBOT\_CG\_005.

**Artículo 48. AREAS DE RESTAURACIÓN ECOLÓGICA DEL ACUERDO 250 DE 2011:** Corresponde a las zonas que contenían ecosistemas cuyos procesos ecológicos eran importantes y que debido a actividades realizadas por el hombre han visto disminuidas o eliminadas estas características pero que pueden y deben ser recuperadas con fines de conservación. En el municipio de Guarne corresponden al Nodo Guarne adoptado en el Acuerdo 250 de 2011 de CORNARE, que incluye área de las veredas El Colorado, El Palmar, Guapante, Juan XXIII, La Charanga, La Clara, La Mejía y Yolombal.

El Nodo parte del Alto del Águila en El Palmar, sigue por el Alto de Morrito, Alto del Roble, Alto de La Mesa, Alto del Órgano y finaliza en el Alto de Las Cruces localizado en la vereda El Colorado, cuenca con una área aproximada de 1024 Has, y se identifica y delimita en el plano diagnóstico con código PBOT\_CG\_005.

**Artículo 49. ZONAS AGROFORESTALES DEL ACUERDO 250 DE 2011.** Corresponden a las zonas con pendientes entre 50% - 75%. Se encuentran dispersos en el territorio, permiten la protección del agua y de los suelos con ceniza volcánica, deben permanecer mínimo con un 80% de cobertura boscosa. Los usos asociados a los sistemas agrosilvopastoriles se promoverán en las zonas agroforestales, dada la clasificación agrologica. Estas áreas se identifican en el plano de diagnóstico con código PBOT\_CG\_005.

**Artículo 50. ÁREAS DE INTERÉS AMBIENTAL DEL ACUERDO 250 DE 2011:** Corresponden a aquellos sitios que por tradición han sido reconocidos por sus calidades paisajísticas, y que deben ser protegidas con fines turísticos. Deberán ser delimitadas por la Secretaria de Planeación o por quien haga sus veces para ser



## CONCEJO

reglamentadas y afectadas en su uso. Estas áreas deberán articularse al sistema de espacio público, como elementos naturales.

**PARÁGRAFO:** Se identifican como candidatos a áreas de interés ambiental en el municipio de Guarne las siguientes, las cuales se identifican en el plano de diagnóstico con código PBOT\_CG\_005.

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Cuchillas Alto del Órgano</li> <li>▪ Alto de Las Cruces</li> <li>▪ Caída Brizuela</li> <li>▪ Alto de la Mosca, o alto de La Mosquita</li> <li>▪ Alto de Guarne</li> <li>▪ Chorro Clarín</li> <li>▪ Vivero y bosque Piedras Blancas</li> <li>▪ Plan Alto de Santa Elena, parte alta de Guarne</li> <li>▪ La mayoría</li> <li>▪ Corredor paisajístico San Ignacio -. Hondita</li> <li>▪ Cuevas Alto de la Bandera</li> <li>▪ Malecón de La Mosca</li> <li>▪ Cerro Verde</li> <li>▪ Alto de Las Yeguas</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Alto El Morrito</li> <li>▪ El Boquerón</li> <li>▪ Alto de la Virgen</li> <li>▪ Alto de La Mesa</li> <li>▪ Alto de La Sierra</li> <li>▪ Alto de Canoas</li> <li>▪ Alto de La Bandera</li> <li>▪ Alto del Águila</li> <li>▪ Alto del Roble</li> <li>▪ Monteoscuro</li> <li>▪ Cuevas Alto de La Bandera</li> <li>▪ Parque Ecológico Piedras Blancas</li> <li>▪ Parque Regional Ecoturístico Arví</li> </ul>
---	---

## SECCIÓN 2 SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

**Artículo 51. CONCEPTO DE SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS:** El sistema de servicios públicos domiciliarios, es el constituido por todas aquellas infraestructuras o componentes aislados que, conformando redes o independientemente, sirven para dotar con las diferentes modalidades de servicios públicos a todos los desarrollos ubicados en las diferentes clases y tipologías de suelos y de usos del suelo; requisito indispensable, necesario y estratégico para desarrollar el modelo propuesto.

Los servicios públicos domiciliarios son los servicios de acueducto, alcantarillado, aseo, energía eléctrica, telefonía pública básica conmutada, telefonía móvil rural y gas, hacen parte del sistema estructurante e interactúan con los otros sistemas.

Las zonas de servicios públicos, son las áreas destinadas a la ejecución de proyectos y obras de infraestructura y redes para la dotación, ampliación, abastecimiento, distribución, almacenamiento, regulación y prestación de los servicios públicos, así como las relacionadas con la instalación, mantenimiento y el control ambiental necesario para prevenir los impactos que genera la infraestructura misma del servicio, de manera que se aisle convenientemente a la comunidad del riesgo potencial para su vida, salud y tranquilidad. Igualmente,



## CONCEJO

estas zonas, se consideran zonas de utilidad pública y recibirán el tratamiento de suelo de protección, según el Decreto 3600 de 2007, Artículo 4°. Categorías de protección en suelo rural, numeral 4: Áreas del sistema de servicios públicos domiciliarios. Dentro de esta categoría se localizarán las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras primarias para la provisión de servicios públicos domiciliarios, con la definición de las directrices de ordenamiento para sus áreas de influencia.

El ordenamiento y regulación de los sistemas de servicios públicos domiciliarios se establecen en los respectivos planes maestros.

El Sistema de Servicios Públicos Domiciliarios se encuentra integrado por los siguientes subsistemas:

1. **Subsistema de acueducto:** Es el conjunto de redes, infraestructuras y equipamientos necesarios para la prestación del servicio público de acueducto. Incluye las infraestructuras para el abastecimiento, almacenamiento, y tratamiento; y las redes matrices, secundarias y locales para su distribución.
2. **Subsistema de alcantarillado sanitario:** Es el conjunto de redes e infraestructura necesarias para recoger y transportar las aguas residuales hacia las plantas de tratamiento de aguas residuales; incluye las redes locales, secundarias, matrices y troncales de alcantarillado sanitario y los interceptores de aguas residuales, muchos de ellos se localizan en el suelo urbano.
3. **Subsistema de tratamiento de aguas residuales:** Es el conjunto de infraestructuras especializadas para el tratamiento de las aguas residuales; incluye planta de tratamiento de aguas residuales (PTAR).
4. **Subsistema general para la gestión y manejo integral de residuos:** Es el conjunto de infraestructuras y equipamientos necesarios para la gestión y manejo de los residuos; incluye la recolección, transporte, caracterización, valoración, aprovechamiento, tratamiento y disposición final. El sistema debe promover el reciclaje, la reutilización, la transformación y el aprovechamiento total de los residuos, como estrategia para minimizar la disposición final de los residuos. Dentro de los residuos encontramos residuos domésticos, industriales, peligrosos, lodos y biosólidos, orgánicos, de construcción, entre otros.
5. **Subsistema saneamiento básico en el suelo rural:** El saneamiento básico en el suelo rural tiene como objeto garantizar la adecuada disposición de aguas residuales, aguas lluvias y residuos, con la mínima afectación de los recursos naturales. Componen el sistema de saneamiento básico:



## CONCEJO

- a Recolección, tratamiento y disposición de aguas residuales.
- b Gestión y manejo integral de residuos.

**PARÁGRAFO:** Los elementos que integran el sistema de servicios públicos domiciliarios se identifican en el plano con código PBOT\_CG\_009.

**Artículo 52. FAJAS DE RETIRO:** Se determinan en el municipio de Guarne las siguientes fajas de terreno como retiro obligatorio:

1. Las fajas de protección a las fuentes hídricas, y nacimientos, acorde con las disposiciones acogidas en el sistema natural y ambiental.
2. Las fajas de retiro al eje de la vía de acuerdo a las secciones viales, acorde con las disposiciones del componente del sistema de movilidad y transporte
3. Las fajas de protección a las líneas de energía, las cuales se determinan según la capacidad de las líneas, así:
  - a. Para redes de 13.3 KV y voltaje línea a línea, la distancia horizontal mínima de postes y redes de energía a balcones, áreas accesibles a peatones, ventanas no resguardadas, muros y voladizos será de 1.52 m.
  - b. Distancia vertical de redes a balcones y cubiertas accesibles a peatones es de 4.57 m.

48

KV	DISTANCIA MÍNIMA LÍNEA A EDIFICACIÓN	SECCIÓN TOTAL CORREDOR
ENTRE 34.4 Y 44 KV	3.5 m.	7m.
110 A 120 KV	8 m.	16 m.
HASTA 230 KV	16m.	32 m.

La ubicación de postes de energía en las zonas urbanizadas a la fecha, deberán realizarse en sitios donde no obstaculicen la circulación peatonal, preferiblemente sobre zonas verdes, con una distancia mínima de 0.30 m. respecto al cordón de la calzada vehicular.

Para las zonas con tratamiento de desarrollo y proyectos urbanísticos nuevos, la canalización de redes eléctricas deberá ser de baja tensión hasta 13.2 KV y se hará bajo tierra.

**Artículo 53. ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE EN EL ÁREA URBANA DEL MUNICIPIO DE GUARNE:**

1. **Quebrada La Brizuela:** La quebrada La Brizuela surte el acueducto urbano del Municipio de Guarne y a la Asociación de Usuarios del Acueducto veredal La Brizuela, en consecuencia en esta fuente se deberán tener presente los

CONCEJO MUNICIPAL

E-MAIL [concejoguarne@une.net.co](mailto:concejoguarne@une.net.co)

Tel. 551 06 15; Fax. 551 18 83





## CONCEJO

siguientes lineamientos para asegurar el servicio ambiental de suministro de agua para consumo humano:

- a. Continuar con la concesión vigente para el acueducto municipal de Guarne con un caudal otorgado de 46,12 l/s.
- b. Continuar con la concesión vigente para el acueducto veredal La Brizuela, con un caudal otorgado de 1,6 l/s.
- c. De manera conjunta con CORNARE se debe establecer el mecanismo para la legalización de los usuarios que requieren el agua para uso doméstico, agrícola y pecuario.

2. **Quebrada La Honda:** La cuenca de la quebrada La Honda, pertenece a la subcuenca de la Quebrada La Mosca; la quebrada nace en Piedras Blancas y tiene un área aproximada de 2.426,9 ha y un rango altitudinal entre 2.100 y 2.800 msnm., se encuentra al occidente del municipio, comprende la totalidad del territorio de las veredas San Ignacio, Barro Blanco y La Honda, y una parte de las veredas La Hondita y La Brizuela y abastece de agua las veredas La Honda, Barro Blanco, San Ignacio y los sectores La Palma, El Porvenir y Mangalarga. El 90% de la cuenca pertenece al parque Arvi, y el 10% Población rural del municipio de Guarne, se encuentran asentada en la cuenca La Honda.

49

**Artículo 54. PROPUESTA DE TRASVASE PARA AUMENTAR LA DISPONIBILIDAD DE AGUA:** Ante la necesidad del municipio de Guarne de aumentar la disponibilidad de agua con el fin de atender el incremento de la demanda, se define como proyecto a mediano plazo en el programa de ejecuciones adelantar el correspondiente estudio con el fin de establecer la viabilidad analizar otras fuentes Hidricas que sirvan a aumentar el servicio del acueducto Urbano.

**Artículo 55. ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE EN ÁREAS RURALES:** El abastecimiento de agua potable para las áreas rurales es suministrado por medio de los Acueductos Veredales o Comunitarios, que a su vez es administrada por las Juntas Administradoras de Acueductos Veredales. Para su operación, deben tener la respectiva aprobación de CORNARE en relación con la concesión de agua.

Los componentes del Sistema de Abastecimiento de agua potable en el suelo rural son: Captación, fuente de captación (microcuenca), tipo de captación (Bocatoma, pozo, aljibe), desarenador, planta de tratamiento, planta de almacenamiento, conducción (Líneas de aducción, circulación, distribución y conexión domiciliaria). El diseño de los elementos que constituyen el sistema de abastecimiento de agua potable debe cumplir con el Reglamento de Agua Potable y saneamiento Básico – RAS, 2000 o la norma que lo adicione, modifique, complemente o sustituya.

**Artículo 56. ADQUISICIÓN DE PREDIOS DE INTERÉS PARA ACUEDUCTOS**



## CONCEJO

**MUNICIPALES:** Para efectos de adelantar la adquisición de áreas de interés para acueductos municipales en el municipio de Guarne, se declaran de interés público las áreas que abastecen la microcuencas La Brizuela, La Honda y las demás que abastecen los acueductos municipales (Multiveredal Juan XX III, Alto de la Virgen, Bellavista (Vereda la Mosca), Canoas, El Colorado, El Molino (Vereda Romeral), El Palmar, El Salado, El Sango, Hondita -Hojas Anchas (Veredas la Honda y Hojas Anchas), La Clara, La Clarita (Vereda la Clara), La Mejía, La Mosquita, Piedras Blancas, Romeral, San Antonio, San Isidro, San José, Yolombal), de conformidad con lo previsto en el artículo 111 de la Ley 99 de 1993 y el Decreto Reglamentario 953 de 2013, pudiéndose implementar de manera transitoria esquemas de pago por servicios ambientales (PSA).

**PARÁGRAFO 1º.** Se prioriza para adquirir los predios o para implementar un esquema de pago por servicios ambientales – PSA, la microcuenca La Brizuela, requiriéndosele adicionalmente la construcción de obras de saneamiento ambiental para las viviendas que se encuentran en la microcuenca.

**PARÁGRAFO 2º.** El municipio dedicará un porcentaje no inferior al 1% de sus ingresos corrientes para la adquisición y mantenimiento de dichas zonas o para financiar esquemas de pago por servicios ambientales. Estos recursos, se destinarán prioritariamente a la adquisición y mantenimiento de las mismas. Además para efectos de dar aplicación a lo previsto en el Decreto Nacional 4065 de 2008, estas áreas se definen como zonas de reserva para sistemas estructurantes o generales pudiéndose realizar las compensaciones en estas zonas para el incremento del índice de ocupación en parques industriales.

50

**Artículo 57. LÍMITES DE DESCARGA DE VERTIMIENTOS Y PORCENTAJES MÍNIMOS DE REMOCIÓN DE LOS SISTEMAS DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES:** En cumplimiento de lo dispuesto en los Acuerdos 198 y 202 de 2008 de CORNARE, los límites de descarga de vertimientos y porcentajes mínimos de remoción de los sistemas de tratamiento de las aguas residuales en el corredor de la Autopista Medellín – Bogotá, que va desde el límite del municipio de Guarne con Medellín hasta el límite del municipio de El Santuario con Cocorná, en una franja de 500 metros a lado y lado del borde de la vía, deben garantizar una eficiencia mínima de remoción del 95% de la materia orgánica (DBO<sub>5</sub>) y de los sólidos suspendidos totales (SST), y contar con permiso de vertimientos.

El permiso de vertimientos y el sistema de tratamiento de las aguas residuales deberán aprobados por CORNARE de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 3930 de 2010, la norma que la derogue, modifique o complemente, previamente al otorgamiento de la licencia de parcelación o construcción.

**PARÁGRAFO:** Para los demás suelos rurales del municipio de Guarne los usos del suelo y los proyectos que se emplacen deberán garantizar el cumplimiento de la



## CONCEJO

normatividad vigente en materia de vertimientos, en especial el Decreto 3930 de 2010 y las normas que lo reglamenten, deroguen o sustituyan.

**Artículo 58. RELLENO SANITARIO:** Dado que el municipio de Guarne dispone actualmente sus residuos sólidos en el Relleno Sanitario La Pradera, el cual dada la habilitación del Vaso “La Música” que le asegura una vida útil adicional de quince (15) años, en el corto plazo de vigencia del presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial se deberá formular un Plan de Contingencia en el marco de la actualización o revisión del PGIRS.

### SECCIÓN 3 SISTEMA DE MOVILIDAD Y TRANSPORTE

**Artículo 59. CONCEPTO DE SISTEMA DE MOVILIDAD Y TRANSPORTE:** El sistema de movilidad es el conjunto de infraestructuras, modos de transporte, y la forma de desplazamiento de personas y bienes para acceder a las actividades y servicios. Su finalidad es satisfacer las necesidades internas de viaje y conexión con el entorno, con los municipios de la región, con la nación, y con el mundo; con el fin de aumentar la productividad y competitividad del territorio. Hacen parte del sistema de movilidad el subsistema vial, de transporte, de transporte no motorizado, las secciones viales, los circuitos de movilidad, y la red de transporte de carga. De la capacidad de conectar un lugar con otros depende el intercambio de bienes y la circulación de las personas; y la capacidad y calidad de las infraestructuras y servicios de transporte determina la accesibilidad, el grado de accesibilidad es un factor clave en el desarrollo de los territorios en un contexto de globalización.

**Artículo 60. JERARQUÍA VIAL URBANA:** Adóptese para el municipio de Guarne la siguiente jerarquía vial urbana, cuya clasificación se realiza teniendo en consideración el orden de magnitud de los flujos de índole urbano, ordenándolos en: Travesía, Arteria, Colectora y de Servicio, la cual corresponden con las siguientes definiciones y con el plano identificado con el código PBOT\_CU\_019.

1. **VIA DE TRAVESÍA - VT:** Vía que permite altas velocidades, cruza la zona urbana, atrae viajes cuyo origen y destino están fuera del área bajo consideración.
2. **VIA ARTERIA -VA:** Presenta continuidad a lo largo de toda la marcha urbana y se extiende a la periferia, siguiendo vías rurales. Conecta en forma directa las vías de travesía o primarias. Compuesta por una o dos calzadas. Permite el movimiento rápido con longitudes de viaje considerables y posibilita el transporte público colectivo.
3. **VIA COLECTORA -VA:** Recoge y distribuye el tráfico proveniente de, o con destino a las vías locales o de servicio. Apta para el uso de transporte público. Nacen en una arteria y mueren en otra. Tiene menor accesibilidad que la vía de servicio. No tiene continuidad a lo largo de la mancha urbana. Atiende



## CONCEJO

volúmenes de tránsito moderado incluyendo el transporte público colectivo pero en menor magnitud que las vías arterias.

4. **VIA DE SERVICIO O CALLE MINIMA -VS:** Se caracteriza por permitir recorridos cortos y manejar bajas velocidades. Admite el acceso a las propiedades y zonas adyacentes. No debe atraer tránsito que no tenga relación directa con la zona a la cual sirve. Restringir en lo posible transporte público de carga. Estas vías son propuestas por los urbanizadores cumpliendo cierta normatividad. Se les llama también vías locales.

**PARÁGRAFO 1º.** Además de esta jerarquía vial, se deben identificar vías que sean solamente peatonales, respetando la norma de sección de la calle mínima, ya que el sistema de movilidad se fundamenta en la concepción integral y equilibrada del espacio público como elemento articulador de las relaciones fundamentales tanto vehiculares, pero también peatonales y ambientalmente sostenibles. Para el municipio de Guarne, se propone la conformación de la Isla peatonal central, bajo el concepto de tráfico esencial y zona 30.

La solución de transporte peatonal, combinado con ciclo rutas, podrán permitir que el municipio de Guarne en el futuro minimice la contaminación.

**PARÁGRAFO 2º.** Se prohíbe la construcción de parqueadero dentro de la isla peatonal, salvo las preexistencias dentro de ésta zona.

**PARAGRAFO 3º.** Los parqueaderos deben ubicarse fuera de la isla peatonal y su vía de acceso debe cumplir con el concepto de calle mínima.

**Artículo 61. JERARQUÍA VIAL RURAL:** Para el suelo rural del municipio de Guarne se adopta la siguiente jerarquía vial, la cual corresponde con el plano identificado con el código PBOT\_CG\_004 y que a continuación se describe:

### 1. Vías arteriales o de primer orden:

- a Corredor vial suburbano: Doble Calzada Medellín – Bogotá

**PARÁGRAFO 1º.** Para que esta vía no pierda su funcionalidad se requiere que los predios que se desarrollen adyacentes a ella, accedan por medio de vías de servicio.

### 2. Vía intermunicipal o de segundo orden:

- a. Corredores suburbanos:
  - 1) Doble calzada Medellín – Bogotá – Aeropuerto Internacional JMC
  - 2) Guarne – San Vicente (Crucero – Guamito)
  - 3) Vía Santa Elena



## CONCEJO

b. Corredores viales turísticos y paisajísticos:

- 1) Autopista – Piedras Blancas – Santo Domingo (Medellín)
- 2) Guarne - Yolombal

**PARÁGRAFO 2º.** Para que el corredor vial suburbano de la doble calzada Medellín – Bogotá – Aeropuerto Internacional José María Córdoba, no pierda su funcionalidad se deberá implementar además, vías de servicio.

**3. Vías veredales o de tercer orden:** Se destacan los siguientes corredores viales:

a. Corredores viales turísticos y paisajísticos, de apoyo a las actividades turísticas y agrarias:

- 1) Autopista - La Hondita – Santa Elena
- 2) Autopista - Alto de La Virgen
- 3) Autopista – Piedras Blancas – Parque ecológico
- 4) Autopista – La Honda – La Planta - Piedras Blancas
- 5) Vía Aeropuerto – Canoas – La Honda
- 6) Autopista – La Clara – Guapante
- 7) Autopista – La Clara – San Antonio parte alta

b. Corredor vial de apoyo a las actividades industriales El Tranvía

53

**PARÁGRAFO 3º.** Para los corredores viales turísticos y paisajísticos, en consideración a su importancia dentro del modelo, se deben contemplar circuitos, andenes, equinorutas, ciclorutas y zonas de protección al peatón, de tal manera que se garantice la movilidad en la zona y su capacidad de carga. La actividad turística en estas áreas puede convertirse en un potencial económico importante para el municipio y deberá promoverse en estas áreas usos y actividades que permitan promover la actividad turística y agraria en ellas.

**4. Vías de servicio en áreas rurales:** Son las servidumbres y caminos que no corresponde a vías arteriales. Para que el sistema vial funcione, quedaran con retiros laterales de 7 m del eje de la vía o de camino actual, con sección total de 14 ml.

**PARÁGRAFO 4º.** En la siguiente tabla se presenta la síntesis de la jerarquía vial rural, la cual se adopta mediante el presente Acuerdo:

NOMBRE	Tipo Vías	Orden
Autopista-El Molino-El Palmar	Municipal	Terciaria
Autopista-Romeral	Municipal	Terciaria
Autopista-La Pastorcita-Alto La Virgen	Municipal	Terciaria
La Mejía-El Palmar-Girardota	Municipal	Terciaria



## CONCEJO

NOMBRE	Tipo Vías	Orden
La Pastorcita-Escuela	Municipal	Terciaria
Autopista-Batea Seca	Municipal	Terciaria
Santo Domingo Sabio-Piedras Blancas-Autopista	Municipal	Secundaria
Montañez-La Mejía	Municipal	Terciaria
Autopista-San Isidro	Municipal	Terciaria
Guarne-Montañez-Autopista	Municipal	Terciaria
Guapante-El Pinar-San Vicente	Municipal	Terciaria
Autopista-San Isidro-Piedras Blancas	Municipal	Terciaria
Autopista-La Brizuela-Piedras Blancas	Municipal	Terciaria
Guarne-Yolombal	Departamental	Secundaria
Autopista-Piedras Blancas-Parque Ecológico	Municipal	Terciaria
San Antonio-La Pascuita	Municipal	Terciaria
La Clara-San Antonio Parte Alta	Municipal	Terciaria
La Clara-Guapante	Municipal	Terciaria
La Honda-La Planta-Piedras Blancas	Municipal	Terciaria
Anillo-Autopista-Fonda San José (Por la antigua vía El Tranvía)	Departamental	Terciaria
Anillo Piedras Blancas-La Honda	Municipal	Terciaria
La Clara-La Clarita	Municipal	Terciaria
Acceso Hojas Anchas-Vía Tranvía	Municipal	Terciaria
Autopista-Aeropuerto	Nacional	Secundaria
Vía Aeropuerto-San José	Municipal	Terciaria
Piedras Blancas-El Ramal-Barro Blanco	Municipal	Terciaria
La Honda-Pueblito	Municipal	Terciaria
Autopista-Bellavista	Municipal	Terciaria
Colegio Hojas Anchas-Vía Tranvía	Municipal	Terciaria
Chaparral-El Colorado	Municipal	Terciaria
El Congo-Barro Blanco-El Rosario	Municipal	Terciaria
Guamito-Yolombal	Municipal	Terciaria
Pueblito-Piedras Blancas-El Ramal	Municipal	Terciaria
Crucero-Guamito	Nacional	Secundaria
La Hondita-Santa Elena	Nacional	Terciaria
El Juncal-Vía Tranvía	Municipal	Terciaria
Juan XXIII-La Alegría-Guamito	Municipal	Terciaria
Autopista-Casa de Piedra-Vía Tranvía	Municipal	Terciaria
Autopista-Crucero-Vía Tranvía	Municipal	Terciaria
La Playa-Hojas Anchas-Guarne	Departamental	Terciaria
Garrido-Berraca	Municipal	Terciaria



## CONCEJO

NOMBRE	Tipo Vías	Orden
Vía Tranvía-Inspección Toldas-Cuchillas	Municipal	Terciaria
Autopista-Anillo Garrido	Municipal	Terciaria
Vía Aeropuerto-Canoas-La Honda	Municipal	Terciaria
Anillo La Mosquita-Variante Aeropuerto	Municipal	Terciaria
Vía Tranvía-Garrido	Municipal	Terciaria
Vía Aeropuerto-La Mosquita-Toldas	Municipal	Terciaria
Bellavista-Chaparral	Municipal	Terciaria
La Chimenea-La Clara-Guarne	Municipal	Terciaria
Guarne-El Encanto	Municipal	Terciaria
Autopista-Escuela El Sango	Municipal	Terciaria
Autopista Medellín – Bogotá	Nacional	Primaria
Salado -La Brizuela	Municipal	Terciaria

**Artículo 62. ZONAS DE RESERVA PARA CARRETERAS DE LA RED VIAL NACIONAL.** Se adopta de manera general las siguientes fajas de retiro obligatorio o área de reserva o de exclusión para las carreteras que forman parte de la red vial nacional, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1228 de 2008:

1. Carreteras de primer orden sesenta (60) metros.
2. Carreteras de segundo orden cuarenta y cinco (45) metros.
3. Carreteras de tercer orden treinta (30) metros.

**PARÁGRAFO 1º.** El metraje determinado se tomará la mitad a cada lado del eje de la vía. En vías de doble calzada de cualquier categoría la zona de exclusión se extenderá mínimo veinte (20) metros a lado y lado de la vía que se medirán a partir del eje de cada calzada exterior.

**PARÁGRAFO 2º.** Para pasos urbanos, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 2976 de 2010, se determina un área de reserva o de exclusión de 19 m, contados a partir del borde exterior de la respectiva calzada de la doble calzada Medellín – Bogotá. En dicha área de reserva o exclusión, se deberá construir vías de servicios para los diferentes desarrollos urbanísticos públicos y privados que a partir de la entrada en vigencia del Acuerdo que adopta la presente revisión, se desarrollen. La sesión vial para las vías de servicio, será de 14 m.

**PARÁGRAFO 3º.** Para efecto de habilitar las zonas de reserva, se declaran de interés público las franjas establecidas en el artículo 2º de la Ley 1228 de 2008.

**Artículo 63. VÍAS PROYECTADAS: LA VÍA PERIMETRAL:** En la presente revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial se establecen como vías proyectadas la construcción de la vía perimetral urbana, adoptada en el Plan



## CONCEJO

Integral de Desarrollo desde 1991, que bordea la media ladera oriental de la cabecera desde la urbanización Alcores de La Cabaña, pasando por la base del Cerro Alto de la Cruz, conectándose a la Carrera 48, prosiguiendo por el barrio San Francisco hasta llegar al Centro de Comercialización y Transporte y de allí conectar a la carrera 50 para configurar **la paralela suroriental**. Así mismo esta vía servirá para delimitar la expansión urbana en el sector central. El trazado de esta vía corresponde con el definido en el plano identificado con el código PBOT\_CU\_019.

### SECCIÓN 4 SISTEMA DE AMENAZA Y RIESGO, NATURAL Y ANTRÓPICA

**Artículo 64. SISTEMA DE AMENAZA Y RIESGO, NATURAL O ANTRÓPICA:** Incluye las siguientes áreas:

1. Amenaza y riesgo por movimiento en masa.
2. Amenaza y riesgo por inundación.
3. Amenaza sísmica.
4. Amenaza por incendio forestal.
5. Amenaza por transporte de materia peligroso.
6. Amenaza y riesgo asociado a actividades industriales.

56

**PARÁGRAFO.** Incluye las zonas que presentan alto riesgo para la localización de asentamientos humanos por amenazas o riesgo o por condiciones de insalubridad.

### SUBSECCIÓN 1 AMENAZA, VULNERABILIDAD Y RIESGO EN EL SUELO RURAL

**Artículo 65. AMENAZA MOVIMIENTO EN MASA:** La amenaza por movimiento en masa para el municipio de Guarne se clasifica mediante tres valores, de acuerdo a los resultados de los estudios de amenaza y riesgo realizados por CORNARE en el año 2012 en todos los municipios de su jurisdicción. De manera general, aproximadamente un 60% del municipio tiene una media amenaza de ocurrencia de movimientos en masa. Además, los sitios más complejos y con valores más altos se encuentran ligados a las zonas de mayor pendiente, principalmente en la cuenca de la quebrada La Honda y en la parte alta de la cuenca de la quebrada La Mosca. los Planos en los cuales se identifica, delimita y zonifica la amenaza por movimiento en masa son los identificados con los códigos PBOT\_CG\_008, PBOT\_CR\_032 y PBOT\_DG\_003.

El municipio de Guarne es calificado de manera general con amenaza media ante procesos de remoción, debido a las condiciones geográficas y a la susceptibilidad que presentan los materiales superficiales, para el caso particular de los suelos derivados del Batolito Antioqueño con los que cuenta el municipio, sumado al inadecuado uso del suelo en la mayoría del territorio. Este factor sumado a la





## CONCEJO

vulnerabilidad que se tenga por núcleos zonales, puede representar un riesgo significativo que debe considerarse a la hora de planificar el desarrollo municipal.

**Artículo 66. AMENAZA POR INUNDACIÓN:** Los niveles de amenaza por inundación muestran las zonas que pueden ser afectadas por eventos de inundación, estas áreas en conjunto conforman corredores estrechos y largos que coinciden con los terrenos de cauces y llanuras aluviales, sitios que debido a su localización en la parte central o baja de las cuencas son zonas más propensas a las inundaciones.

Para el municipio de Guarne se tiene que los sitios que cumplen con estas características son la cuenca media y baja de la quebrada La Mosca y algunos tramos de las cuencas de las quebradas La Honda, La Brizuela, El Salado, Ovejas y Chaparral. Las veredas donde se presenta amenaza por inundación alta son principalmente Bellavista, Chaparral, Toldas, Garrido y la zona urbana. El Plano en el cual se identifica, delimita y zonifica la amenaza por inundación es el identificado con el código PBOT\_DG\_002 y PBOT\_CR\_032.

**Artículo 67. AMENAZA POR AVENIDAS TORRENCIALES:** Las principales cuencas hidrológicas que componen a Guarne cuentan con un gradiente medio y baja probabilidad de avenidas torrenciales. Sin embargo, en la parte alta de las cuencas de las quebradas La Honda y La Mosca, se tienen geoformas escarpadas, en donde existe la posibilidad de aumentar rápidamente la lámina de agua provocando avenidas torrenciales como la ocurrida en la quebrada San Felipe, en la zona urbana de Guarne. El Plano de diagnóstico en el cual se identifica, delimita y zonifica la amenaza por avenida torrencial es el identificado con el código PBOT\_DG\_001.

**Artículo 68. VULNERABILIDAD A DESASTRES POR FENÓMENOS GEOLÓGICOS:** La mayoría de la población del municipio de Guarne cuenta con una mediana capacidad para enfrentar una situación de emergencia o desastre frente a los movimientos en masa, avenidas torrenciales e inundaciones, no obstante localmente existen grupos comunitarios altamente vulnerables y sin la organización suficiente para enfrentar un evento desastroso.

El 65% del territorio de Guarne, desde todos los componentes de vulnerabilidad, es medio. Esto es importante ya que gran parte del territorio tiene condiciones que al ser conjugadas con la amenaza, forman un escenario de riesgo alto, ante la ocurrencia catástrofes u otras anomalías.

La vulnerabilidad total es el resultado de la fusión de un conjunto de vulnerabilidades; se analizaron cuatro aspectos de la vulnerabilidad global y con base en los datos de las encuestas del SIRPAZ y la metodología utilizada por CORNARE (2012), se obtuvo los resultados que se sintetizan a continuación:



## CONCEJO

Tipo Vulnerabilidad Núcleo Zonal	Física	Económica	Social	Ambiental	VULNERABILIDAD TOTAL	
Hojas Anchas	3,5	3,0	2,9	2,0	3,0	Media
Chaparral	4,3	3,0	2,9	2,5	3,5	Alta
Romeral	3,4	2,7	2,4	1,0	2,5	Media
Yolombal	3,5	3,0	2,5	2,0	2,8	Media
Piedras Blancas	3,5	3,0	2,5	2,0	2,8	Media
San Ignacio	1,5	2,7	2,9	1,0	2,2	Baja
Zona Urbana	0,5	2,2	2,7	1,0	1,8	Baja
Promedio Vulnerabilidad	2,9	2,8	2,7	1,0		
	Media	Media	Media	Baja		

Los resultados de vulnerabilidad física, que son determinados por la densidad de infraestructura vial, densidad de viviendas, el saneamiento básico y la calidad de la infraestructura de los bienes inmuebles del municipio, nos determina que se encuentra en una vulnerabilidad media frente a los niveles de vulnerabilidad global, arrojando un promedio de 2.9. Sin embargo, se destacan los problemas en el núcleo zonal de Yolombal donde se tienen problemas en las vías terciarias. En la zona urbana se tienen varios problemas relacionados con la alta densidad, deficiente calidad constructiva, sin buenas cimentaciones e invasión civil de los cauces hídricos.

58

La vulnerabilidad económica, arrojó un nivel de 2,8, que refleja un grado medio de desarrollo institucional del municipio y su capacidad para afrontar un desastre. Por su parte la social que es la columna vertebral de la gestión del riesgo, tiene un promedio de 2,7, que permite deducir una conexas participación comunitaria en las juntas de acción comunal en Guarne, ya que en la mayoría de las veredas existe este organismo democrático, optimizando así el índice de gobernabilidad municipal.

La vulnerabilidad ambiental es muy baja con un puntaje de 1.0, esta calificación se debe, de un lado, a las características biofísicas propias de los ecosistemas en Guarne tales como, la topografía de moderadas pendientes, la actividad morfodinámica, los tipos de suelos y el alto volumen de precipitación. De otro lado también hay una vulnerabilidad ambiental derivada del modo de producción y de los procesos de extracción o explotación de los recursos naturales, reflejadas en el uso de las tierras por encima de sus potencialidades, las técnicas y métodos usados en la minería artesanal y exploración de materiales en zona de reserva de la vereda La Honda, además, del manejo inadecuado de las aguas servidas y de escorrentía, la tala y la pérdida de la cobertura boscosa con el avance de las áreas agropecuarias.

**Artículo 69. RIESGO POR MOVIMIENTO EN MASA:** En los planos de riesgo por movimiento en masa que corresponde a los identificados con los código



## CONCEJO

PBOT\_CG\_008, PBOT\_CR\_032 y PBOT\_DG\_003, es posible observar tres intervalos que agrupan los diferentes niveles de riesgo presentes en el municipio de Guarne, en donde predomina con más de un 70% el grado medio, seguido del nivel bajo con 20% concentrándose en los alrededores de la zona urbana.

**Artículo 70. RIESGO POR INUNDACIÓN:** Los niveles de riesgo por inundación muestran la jerarquización de las zonas que pueden ser afectadas por eventos de inundación, estas áreas en conjunto conforman corredores estrechos y largos que coinciden con los terrenos de cauces y llanuras aluviales, sitios que debido a su localización en la parte central o baja de las cuencas son zonas más propensas a las inundaciones.

En el municipio de Guarne se tiene sectores con niveles de riesgo alto por inundación a lo largo de varios tramos a través de la cuenca de la quebrada La Mosca y en la cuenca baja de la quebrada La Honda principalmente en la zona de su desembocadura. Los Planos en los cuales se identifica, delimita y zonifica el riesgo por inundación son los identificados con los códigos PBOT\_DG\_002 y PBOT\_CR\_032.

**Artículo 71. ZONA DE CONTROL A INUNDACIONES:** Se denominan Zonas de Control a los terrenos de una cuenca que en virtud de sus características influyen en la ocurrencia de una inundación o una avenida torrencial; estas áreas hacen parte de los terrenos elevados de las cuencas, que aparecen en el mapa calificados según la influencia que presentan para que ocurra un evento de inundación. Los terrenos se califican en tres intervalos: alto, medio y bajo, según influyen o favorezcan la ocurrencia de una inundación en la corriente principal de la cuenca a la cual drenan.

La utilidad de las zonas de control, es que permiten reconocer en cada cuenca y con relación los sectores que presentan niveles de riesgo por inundación, cuales son las áreas que la favorecen la ocurrencia de inundación y sobre las cuales se debe actuar para controlar los eventos críticos.

El municipio de Guarne, en más de un 40%, tiene zonas de control media y específicamente en las veredas Bellavista, Toldas y parte de San Ignacio y La Honda se presentan zonas de control altas; por ende estas zonas deben interferirse en busca de un cambio de la cobertura existente por una cobertura arbórea que favorezca la retención y que influya en la disminución de las inundaciones. El Plano en el cual se identifican las zonas de control de inundaciones es el identificado con el código PBOT\_DG\_004.

## SUBSECCIÓN 2 AMENAZA, VULNERABILIDAD Y RIESGO EN EL SUELO URBANO



## CONCEJO

**Artículo 72. AMENAZA MOVIMIENTO EN MASA:** Dentro de los procesos de remoción, identificados y mapeados, se tienen como los más recurrentes, los deslizamientos planares, rotacionales y complejos, seguidos de la reptación, los deslizamientos por socavación lateral.

Para entender los resultados gráficos de este trabajo de zonificación, mediante el método de algebra de mapas o análisis multivariable, es fundamental visualizar como cada una de los rangos de la clasificación representan una serie de potencialidades y restricciones. A continuación se expone la interpretación de los cinco niveles de amenaza por remoción trabajados.

El Plano en el cual se identifica, delimita y zonifica la amenaza por movimiento en masa es el identificado con el código PBOT\_CU\_017.

**Artículo 73. AMENAZA POR INUNDACIÓN Y TORRENCIALIDAD:** Las inundaciones son fenómenos hidrológicos recurrentes potencialmente destructivos, que hacen parte de la dinámica de evolución de una corriente. Se producen por lluvias persistentes que generan un aumento progresivo del nivel de las aguas contenidas dentro de un cauce superando la altura de las orillas naturales o artificiales, ocasionando un desbordamiento y dispersión de las aguas sobre las llanuras de inundación y zonas aledañas a los cursos de agua normalmente no sumergidas.

60

Los fenómenos de inundación, se presentan únicamente en las llanuras aluviales y en las áreas de baja pendiente, que por falta de alcantarillado o su mantenimiento, favorece la acumulación de aguas y generación de encharcamientos e inundaciones. En este trabajo la zonificación de las amenazas por inundación, se restringe a las llanuras aluviales, ya que para el segundo escenario, el fenómeno será evaluado desde el punto de vista del riesgo porque allí los factores de vulnerabilidad física son los determinantes.

Con base en la cartografía de la llanura de los afluentes hídricos en la cabecera de Guarne, se realizó una zonificación mostrada anteriormente. Esta amenaza se califica en tres variables: zonas altamente inundables, probablemente inundables y zonas altamente torrenciales.

El Plano en el cual se identifica, delimita y zonifica la amenaza por inundaciones y torrencialidad en masa es el identificado con el código PBOT\_CU\_017.

**Artículo 74. AMENAZA SÍSMICA:** Según la zonificación de la amenaza sísmica NSR 2010, existe un núcleo en el centro de la región CORNARE de amenaza intermedia que tendría una aceleración de 50 a 100 gales por encima de la gravedad, especialmente para los municipios de las regionales Valles de San Nicolás y algunos de Aguas y Porce-Nus. Luego se tiene una curva concéntrica para aceleraciones entre 100 y 150 gales de mayor amenaza, que cubre la mayor parte de la



## CONCEJO

jurisdicción, especialmente los municipios de la regional Paramos y Bosques. Y por último, se tiene una curva concéntrica de amenaza intermedia a alta que puede experimentar aceleraciones entre 150 y 200 gales, que cubre a Puerto Triunfo, Sonsón Parte Baja, parte de San Carlos, San Rafael y San Roque.

El municipio de Guarne presenta una amenaza intermedia y según los últimos estudios, se prevé sismos internos menores de 3.5 en la escala de Richter y la mayor amenaza externa son sismos con magnitud mayor a 8 provenientes de las sismofuentes de Murindó y Urrao.

El Plano en el cual se identifica, delimita y zonifica la amenaza sísmica es el identificado con el código PBOT\_CG\_003.

**Artículo 75. COMPONENTES DE LA VULNERABILIDAD:** La vulnerabilidad de un elemento particular de la sociedad está definida como el grado de pérdida que esta pueda sufrir como resultado de una amenaza. La naturaleza de la vulnerabilidad y su evaluación varían según el elemento expuesto representado en personas, estructuras sociales, estructuras físicas o bienes y actividades económicas.

En el suelo urbano del municipio de Guarne se analizaron las siguientes vulnerabilidades:

1. Vulnerabilidad social.
2. Vulnerabilidad económica.
3. Vulnerabilidad física.
4. Densidad de población.

La vulnerabilidad global es el resultado del análisis multivariable de los componentes expuestos anteriormente, ésta evalúa la exposición ante una amenaza de una población en particular, junto con la capacidad de respuesta ante un desastre y la habilidad para enfrentarlo y recuperarse.

**Artículo 76. VULNERABILIDAD TOTAL MOVIMIENTO EN MASA:** La vulnerabilidad global, al igual que la amenaza y el riesgo se calificó en variables que van desde baja hasta alta. Para la zona urbana de Guarne, la zonificación muestra un patrón por barrio y predio de tendencia media hacia el centro y alta en la periferia de la zona urbana y en las márgenes de las quebradas.

**Artículo 77. VULNERABILIDAD TOTAL A INUNDACIÓN Y TORRENCIALIDAD:** Esta vulnerabilidad en Guarne, solo acoge los predios y características zonales dentro de las llanuras aluviales, ya que son estas infraestructuras las que pueden verse afectadas por crecientes lentas y súbitas.



## CONCEJO

**Artículo 78. ZONIFICACIÓN DEL RIESGO:** El riesgo es definido, como la probabilidad de ocurrencia en un lugar dado y en un momento determinado de un fenómeno natural potencialmente peligroso para la comunidad y susceptible de causar daño a las personas y a sus bienes.

Con los datos de la amenaza y vulnerabilidad analizados anteriormente, se realizó la interpretación de los parámetros del riesgo y una zonificación de datos ponderados de inundaciones y movimientos en masa.

**Artículo 79. RIESGO POR MOVIMIENTO EN MASA.** El mapa de riesgos por movimiento en masa, es el resultado de la combinación matemática de la amenaza y la vulnerabilidad. En la cabecera urbana de Guarne, dio como resultado regiones con alta preponderancia de riesgo bajo hacia el centro del casco urbano y medio alto hacia los extremos surorientales y occidentales, coincidiendo en gran parte con la mapificación de la amenaza. La zonificación del riesgo por movimiento en masa corresponde con el plano identificado con el PBOT\_CU\_017.

**Artículo 80. RIESGO POR INUNDACIÓN:** Las inundaciones representan un fenómeno periódico, que está ligado a lluvias máximas excepcionales y la ubicación de las viviendas sobre llanuras inundables. En la zona urbanizada de Guarne, gran parte de la llanura aluvial se encuentra urbanizada que se comporta como una superficie impermeable que tiene un efecto de retardo en la infiltración, por lo que se favorece encharcamientos e inundaciones, un ejemplo de ello son las inundaciones en el barrio La Ramada.

En la cabecera urbana de Guarne, se dan tres tipos de inundaciones: las primeras son repentinas y ocurren en la parte media y alta de las quebradas Basto Norte, La Charanga y Basto Sur, asociadas a estrechamientos en el cauce por intervenciones antrópicas y falta de capacidad hidráulica de algunas obras de paso. El segundo tipo de inundaciones son las lentas, que frecuentemente se generan sobre terrenos planos que desaguan muy lentamente en las llanuras de las quebradas La Mosca y las desembocaduras de La Brizuela y Montañés. Y la tercera se relaciona a eventos de alta torrenciales e inundaciones repentinas por aguaceros intensos en las quebradas San Felipe y la parte alta de Basto Norte.

Con base en la cuantificación de la vulnerabilidad se logró identificar cuales predios tienen condiciones baja de resiliencia y resistencia a inundaciones y que presentan mayor riesgo. La zonificación del riesgo por movimiento en masa corresponde con el plano identificado con el código PBOT\_CU\_017.

**Artículo 81. ZONIFICACIÓN GEOLÓGICA:** El objetivo final que se busca con la zonificación de la aptitud geológica para el uso y ocupación, es generar un mapa del uso potencial del suelo en la zona urbana y de expansión de Guarne, como un



## CONCEJO

instrumento de planificación, en el que se delimiten mediante varios criterios, las áreas restrictivas, las rondas hídricas y las zonas aptas junto con las estables para desarrollar a futuro.

**Artículo 82. APTITUD GEOLÓGICA PARA USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO:** La zonificación de la aptitud del suelo es producto de la sumatoria de las variables naturales que se incluyen en el análisis geomorfológico, y su objeto es dar una imagen concisa y sistemática del relieve, los fenómenos ligados al mismo y las características más relevantes de las formaciones superficiales. Además, reúne en un solo producto la clara representación de los mapas de amenaza y riesgo que son insumos indispensables para un acertado conocimiento de las restricciones y potencialidades del suelo.

La zonificación geológica de la zona urbana del municipio de Guarne corresponde con el plano identificado con el código PBOT\_CG\_003.

**Artículo 83. RIESGOS DE ORIGEN TECNOLÓGICO, QUÍMICO E INDUSTRIAL:** Considerando la localización de industrias en los corredores suburbanos de la Autopista Medellín – Bogotá y la localización de áreas destinadas para el uso industrial, de comercio industrial y de servicios, se hace necesario incorporar la gestión del riesgo de origen tecnológico, industrial y químico, ya que es evidente el riesgo inherente a la actividad económica por ellos desarrollados, como proyecto de corto plazo.

## SECCIÓN 5 SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

**Artículo 84. CONCEPTO DE SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO:** De acuerdo con lo establecido por la Ley 9 de 1989, Artículo 5: *“Entiéndase por espacio público el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes”.*

El espacio público es el conjunto de áreas, bienes y elementos públicos y privados, que son patrimonio de todos, cuya finalidad es satisfacer las necesidades de circulación, recreación, integración de los equipamientos y movilidad municipal.

Igualmente de acuerdo con lo establecido por el Decreto Nacional 1504 de 1998 en su Artículo 2, se define el espacio público como *“el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados destinados por naturaleza, usos o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden los límites de los intereses individuales de los habitantes”.* Así, el espacio público comprende los bienes de uso público (aquellos



## CONCEJO

inmuebles de dominio público cuyo uso pertenece a todos los habitantes del territorio nacional, destinados al uso o disfrute colectivo equipamientos) y los elementos arquitectónicos, espaciales y naturales de los inmuebles de propiedad privada que por su naturaleza, uso o afectación satisfacen necesidades de uso público.

Todos estos componentes deben articularse de manera tal que sean identificables como espacios propios de identidad y convocatoria, con alta calidad de manera que inviten a ser recorridos. Estos elementos del espacio público en términos técnicos, están compuesto de la siguiente manera:

### 1. Elementos naturales del espacio público:

- a Áreas de preservación y conservación orográfica como: Montañas, cerros, colinas, altos y cuchillas, que corresponde a las áreas de interés ambiental.
- b Áreas de preservación y conservación hidrográfica como: Ríos, quebradas, embalses, humedales y rondas.
- c Áreas de interés ambiental y paisajístico como: Parques naturales, bosques, áreas de control ambiental y zonas o áreas verdes de separadores, antejardines, barreras o franjas de protección.

64

**PARÁGRAFO:** En el suelo urbano del municipio de Guarne los elementos del sistema orográfico tienen una extensión de 49.60 Ha y las rondas hídricas de 44.87 Ha.

### 2. Elementos construidos del espacio público:

- a Áreas para circulación peatonal como: Puentes peatonales, andenes, ciclo rutas y alamedas.
- b Áreas para circulación vehicular como: Puentes vehiculares, calzadas e intersecciones.
- c Áreas para el encuentro y la articulación urbana como: Plazas, plazuelas, parques, escenarios deportivos y culturales.
- d Áreas de interés y conservación cultural y arquitectónica como: Sectores conjuntos de bienes de interés cultural, monumentos, murales, esculturas y fuentes, que corresponden a su vez al Sistema estructurante de Patrimonio.
- e Áreas y elementos privados que hacen parte del perfil vial como: Antejardines y fachadas.

### 3. Elementos complementarios del espacio público:

- a Elementos de vegetación como: Árboles y jardines.
- b Elementos de mobiliario urbano como: Bancas, luminarias, juegos infantiles, canecas, pasamanos, teléfonos públicos, buzones, bolardos, semáforos, baños públicos, canecas y paraderos.





## CONCEJO

c Elementos de señalización como: Señales de tránsito y nomenclatura.

4. **Patrimonio natural:** El patrimonio natural del municipio, está representado en sus montañas, cerros, planicies e hidrografía, los cuales recibirá un tratamiento de suelos de protección. Como su ordenador principal se encuentra la quebrada La Mosca, afluente del río Negro que forma parte del sistema estructurante general del municipio, asociado a los parques lineales de La Brizuela, La Honda, Piedras Blancas y Bastos Sur y Norte, que deben conservarse y protegerse como recurso natural y paisajístico y como reserva urbana para la prestación de servicios ambientales, con continuidad en la parte rural.

Los parques lineales de la red hídrica de la quebrada La Mosca, la Brizuela, Basto Norte, la Charanga, Bástico y San Felipe, el Parque Recreacional y Ecológico de Piedras Blancas y los espacios abiertos de carácter recreativo y deportivo y los espacios que presentan valor patrimonial y el sistema de colinas circundantes alineadas al cerro de la Cruz que bordean la cabecera municipal.

En el tema del paisaje el municipio cuenta con grandes atributos, frente a este componente estructural los parques lineales deben definirse como espacios de valor ambiental y patrimonial, así como el sistema de cerros y bordes montañosos de la cabecera como patrimonio natural paisajístico y ecológico. (Bordes orientales y occidentales).

65

5. **Áreas verdes efectivas:** Constituida por los parques, plazas, plazoletas, arborización, jardines y espacio público verde y las áreas de protección y conservación, se debe prestar especial importancia al parque central del municipio como el lugar por excelencia para la interacción ciudadana.

En términos generales si el espacio reglamentario está determinado en el Acuerdo Municipal 061 de 2000 por un indicador de 15m<sup>2</sup>/habitante, el cual a la fecha no se cumplió, pues se tiene 2.1 m<sup>2</sup>/habitante, los modelos y los indicadores realizados por el equipo técnico para la revisión y ajuste del PBOT 2013-2027 proponen ofertar 9.0 m<sup>2</sup>/habitante, de acuerdo con los indicadores propuestos por la organización mundial de la salud. A pesar de lo exigente de la meta aun con este indicador, se espera que dicho índice se incremente principalmente a través de la adecuación de las actuales zonas verdes no efectivas, con la recuperación del área céntrica, especialmente con los parques lineales de La Mosca, La Honda y La Brizuela.

**Artículo 85. COMPONENTES DEL ESPACIO PÚBLICO MUNICIPAL:** Los elementos del espacio público se constituyen en patrimonio ecológico, paisajístico, natural, arqueológico y cultural para los habitantes del municipio y por tanto no podrán destinarse a otros usos ni cambiar su régimen sino en virtud de una modificación



## CONCEJO

del PBOT, tal como lo establece el artículo 15 de la Ley 388 de 1997.

Algunos componentes del espacio público:

1. Unidad Deportiva La Equidad.
2. Parque Santander.
3. La Plazoleta Santa Ana.
4. Centro Integrado de Comercio y Transporte.
5. Parque San Francisco.
6. Parque Juan Pablo II.

**Artículo 86. PARQUES LINEALES:** Los parques urbanos hacen parte del Sistema de Espacio Público Municipal, que a su vez hace parte de la red hídrica principal de los municipios que conforman la subregión de Valles de San Nicolás.

El parque lineal urbano de La Mosca, se ha definido como proyecto prioritario del espacio público en el municipio, con el fin de suplir el déficit de espacio público efectivo en el área urbana.

El Sistema de parques lineales se convierte en articulador por excelencia del espacio público municipal, constituyéndose en elemento de continuidad del espacio público subregional, urbano y rural del municipio.

66

**Artículo 87. LINEAMIENTOS DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN PARQUE LINEAL.** El parque lineal urbano debe estar articulado al ordenamiento del territorio municipal y subregional; debe constituirse en el eje estructurante de un sistema urbano de parques públicos lineales y espacios abiertos de convocatoria: parques, plazas, plazoletas, etc; debe permitir, como espacio, el rescate de la interacción social, para el uso y disfrute de la comunidad y del turismo; debe permitir articular el paisaje natural con el paisaje intervenido, bajo la premisa de construcción de nuevos paisajes urbanos; debe ser el eje articulador del sistema de centralidades centros.

Su esencia espacial debe ser la continuidad a lo largo de la red hídrica.

El enlace y articulación del Sistema de Espacio Público Urbano y Rural: estará constituido por los elementos estructurantes de dichos sistemas: La Red Vial y La Red Hídrica Principal.

El parque lineal urbano de la quebrada La Mosca articulado a la red subregional de parque lineales garantizará la continuidad y el enlace del sistema de espacio público Municipal; como proyecto del mediano plazo y el parque lineal en la zona rural, como proyecto del largo plazo, permitirán al municipio contar con un gran



## CONCEJO

sistema de parques diversos, según las dinámicas y potencialidades ambientales y sociales.

## SECCIÓN 6 SISTEMA DE PATRIMONIO HISTORICO, CULTURAL, ARQUITECTONICO Y ARQUEOLÓGICO

**Artículo 88. CONCEPTO DE SISTEMA DE PATRIMONIO HISTÓRICO, CULTURAL Y ARQUITECTÓNICO.** Las áreas e inmuebles considerados como patrimonio cultural corresponden a suelos que pertenecen a la categoría de protección; según el numeral 3, del artículo 4 del decreto 3600 de 2007, *"incluye, entre otros, los sitios históricos y arqueológicos y las construcciones o restos de ellas que hayan sido declarados como bienes de interés cultural en los términos de la Ley 397 de 1997 y las normas que la adicionen, modifiquen o complementen"*.

Este sistema incluye los sitios históricos y arqueológicos y las construcciones o restos de ellas que hayan sido declarados como bienes de interés cultural en los términos de la Ley 397 de 1997 y las normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan, reconociéndolos como componente estructurante del presente Plan.

**Artículo 89. ELEMENTOS HISTÓRICOS, ARQUITECTÓNICOS Y CULTURALES DEL MUNICIPIO CON DECLARATORIA DE BIC:** Incorpórese al Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Guarne los siguientes elementos históricos, arquitectónicos y culturales existentes en el municipio con declaratoria de Bien de Interés Cultural:

67

Nombre	Declaratoria	Localización
Capilla Santa Ana	Resolución 035 del 31-10-1995 Monumento Nacional	Punto, 231-232. X: 1180618. Y: 1186764
Plaza Capilla Santa Anta	Resolución 009 del 20-10-1987. Monumento Nacional	Punto, 230. X: 1180583. Y: 1186761

**Artículo 90. INVENTARIO DE POSIBLES CANDIDATOS LICBIC:** De conformidad con lo establecido en el Decreto Nacional 763 de 2009, adóptese el siguiente inventario de posibles candidatos a integrar la Lista Indicativa de Candidatos a ser Bienes de Interés Cultural –BIC:



## CONCEJO

<b>INVENTARIO DE POSIBLES CANDIDATOS A LICBIC</b>	Parque Principal Santander Iglesia Nuestra Señora de la Candelaria Capilla Santa Ana: Posee declaratoria como BIC, mediante la Resolución N. 009/1987 – Monumento Nacional Plaza Capilla Santa Ana: Posee declaratoria como BIC, mediante la Resolución N. 009/1987 – Monumento Nacional. Centro La Rondalla: Centro de Convenciones. Ecoparques Siete Cueros: V. Alto de La Virgen Fuerte Ecológico y Palacio Nacional del Fique Parque Comfenalco: V. Piedras Blancas Unidad deportiva La equidad
<b>SITIOS DE INTERÉS HISTÓRICO</b>	Patrimonio urbanístico: Plaza Capilla de Santa Ana Templo Nuestra Señora de La Candelaria: Parque principal Casa de la Familia Sánchez Montoya o casa de Lalo Sánchez: Parque principal Casa Roja: Parque principal Granero o tienda de Jesusito Zapata: Parque principal Granero y/o tienda de la Familia Sánchez: Parque principal. Casa Arias García: C. 52 N.57 – 104 Casa Sánchez Rave La Cabaña Casa del Maestro José Luis Zapata Centro Administrativo municipal Los Comuneros Fonda La Vieja Cabaña Restos de la antigua Estación del tranvía Estación de carga de El Tranvía Monumento San Vicente Puente de Medellín Escuela Francisco Martín Henao Colegio La Inmaculada Casa de Lisandro Zapata: V. Garrido Casa de José María Garreño: V. Garrido Fonda Garrido Casa La Libertad Casa fonda de Juan de Dios
<b>YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS Y CAMINOS PREHISPÁNICOS</b>	Salado de Milingo Salado de los Hincapié La pascuala y La torre Salado Juan de la Cruz Salado Chaverra Alto de Las Cruces Estrecho de La Honda Cueva del Indio El Hoyo Biyuri



## CONCEJO

69

	<p>Salado Los Vanegas          Salados de Mazo, Campo Escuela, El Vivero          Caminos de Cieza de León (Guarne – Enciso –Cerro Pan de Azúcar - Laguna de Guarne)          Camino El Sango (Camino real).          Camino El Tambo (Salado de Pozo Real – quebrada El Rosario – Alto Quincena – Alto del Oro – Alto de las Cruces – Salado La Honda)          El Salado -          Camino De Mazo – Brizuela – La Honda (Comunicaba Valles de Aburra y San Nicolás)          Huertas elevadas de la cuenca de Piedras Blancas (1243 huertas identificadas)          Sitios arqueológicos: El Molino, La Alcantarilla, Campo Escuela, Mazo, La Laguna de Guarne, La Concha.          Vertiente occidental de la cuenca de la quebrada de la Honda: A partir del sector conocido como El Pescadero, por toda la cuchilla de Barro Blanco en la vertiente occidental, hasta los nacimientos de la quebrada La Brizuela en el Alto de Brizuela. Se encuentran canalizaciones indígenas de quebradas; construcciones indígenas en piedra, en varias de las estrellas fluviales de los afluentes de la quebrada La Honda; muros acompañantes de quebrada y de caminos; probables asientos de pequeños caseríos; plataformas de vivienda; salados con abundante material cerámico indígena; el viejo camino prehispánico que comunico el Valle de Aburra con el Valle de San Nicolás; y, El Alto de La Honda desde donde fue avistado lo que los conquistadores denominaron el Valle de Arvi.</p>
--	---

**PARÁGRAFO:** En la siguiente tabla se codifican algunos inmuebles y sitios de interés cultural correspondiente a los candidatos a LICBIC.

NOMBRE	VEREDA	TIPO	TIPO_1	CODIGO
Escuela Manuel José Sierra	Alto de la Virgen	Municipal	Arquitectónico - Histórico	21
Santuario de la Virgen Santificadora	Alto de la Virgen	Regional	Arquitectónico - Histórico	22
Campo Circundado Romeral	Romeral	Municipal	Yacimiento - Camino Prehispánico	24
Casa Santa Rita	La Pastorcita	Municipal	Arquitectónico - Histórico	20



## CONCEJO

Casa la Sierra y Monumento al Sagrado Corazón de Jesús	Batea Seca	Municipal	Arquitectónico - Histórico	18
Sitio Arqueológico Batea Seca	La Pastorcita	Municipal	Yacimiento - Camino Prehispánico	56
Sitio Arqueológico El Salado	El Salado	Municipal	Yacimiento - Camino Prehispánico	49
Casa la Cabaña	La Cabaña	Municipal	Arquitectónico - Histórico	17
Vivero y Bosque de Piedras Blancas	Piedras Blancas	Regional	Elemento Natural - Paisajístico	33
Chorro Clarín	Piedras Blancas	Municipal	Yacimiento - Camino Prehispánico	32
El Salado Chorrillos	Piedras Blancas	Municipal	Yacimiento - Camino Prehispánico	55
Salado Poso Real	Piedras Blancas	Municipal	Yacimiento - Camino Prehispánico	54
Sitio Arqueológico La Mina	Piedras Blancas	Municipal	Yacimiento - Camino Prehispánico	52
Sitio Arqueológico El Viaducto	Piedras Blancas	Municipal	Yacimiento - Camino Prehispánico	53
Sitio Arqueológico El Carmelo	Piedras Blancas	Municipal	Yacimiento - Camino Prehispánico	50
Sitio Arqueológico los Atehortua	Piedras Blancas	Municipal	Yacimiento - Camino Prehispánico	51
Caída la Brizuela	La Brizuela	Municipal	Elemento Natural - Paisajístico	29
Alto de la M	La Brizuela	Municipal	Elemento Natural - Paisajístico	30
Casa de Reinaldo Atehortua	La Brizuela	Municipal	Arquitectónico - Histórico	16
Sitio Arqueológico Altos del Rosario	La Brizuela	Municipal	Yacimiento - Camino Prehispánico	44
Sitio Arqueológico Mina Rica	La Brizuela	Municipal	Yacimiento - Camino Prehispánico	46



## CONCEJO

Sepultura de Indios	La Brizuela	Municipal	Yacimiento - Camino Prehispánico	45
Salado Chaverra	La Honda	Municipal	Yacimiento - Camino Prehispánico	38
Salado Vanegas y Salado Chupadero Chicharrón	La Brizuela	Municipal	Yacimiento - Camino Prehispánico	43
Cuchilla la Honda	La Brizuela	Municipal	Yacimiento - Camino Prehispánico	47
Alto de las Cruces	La Honda	Municipal	Yacimiento - Camino Prehispánico	39
Sitio Arqueológico la Pascuala y la Torre	Barro Blanco	Municipal	Yacimiento - Camino Prehispánico	36
Salado de Juan de la Cruz Restrepo	La Honda	Municipal	Yacimiento - Camino Prehispánico	37
Estrecho de la Honda	La Honda	Municipal	Yacimiento - Camino Prehispánico	40
Casa de Rubén Amariles	San Ignacio	Municipal	Arquitectónico - Histórico	23
Salado los Hincapié	San Ignacio	Municipal	Yacimiento - Camino Prehispánico	35
Salado de Milingo	La Honda	Municipal	Yacimiento - Camino Prehispánico	34
Casa la Floresta	La Mosquita	Municipal	Arquitectónico - Histórico	9
Casa Llano	La Mosquita	Municipal	Arquitectónico - Histórico	8
Casa de la Tenería	Hojas Anchas	Municipal	Arquitectónico - Histórico	10
Hoyo de Biyuri	San José	Municipal	Yacimiento - Camino Prehispánico	42
Cascada de la Honda	La Honda	Municipal	Elemento Natural - Paisajístico	27
Casa Fonda Juan de Dios Hoyos Giraldo	Toldas	Municipal	Arquitectónico - Histórico	5
Inspección Municipal de la Honda	Toldas	Municipal	Arquitectónico - Histórico	6



## CONCEJO

Casa Flores	Toldas	Municipal	Arquitectónico - Histórico	7
Casa de Encuentros Rondalla	Toldas	Regional	Arquitectónico - Histórico	24
Casa la Libertad	Garrido	Municipal	Arquitectónico - Histórico	4
Casa de Lisandro Zapata	Garrido	Municipal	Arquitectónico - Histórico	2
Casa de José María Garreno	Garrido	Municipal	Arquitectónico - Histórico	1
Fonda Garrido	Garrido	Municipal	Arquitectónico - Histórico	3
Casa de Mauricio Hoyos	Chaparral	Municipal	Arquitectónico - Histórico	11
La Cueva del Indio	Chaparral	Municipal	Yacimiento - Camino Prehispánico	41
Casa de Juan de Dios Herrera	Juan XXIII	Municipal	Arquitectónico - Histórico	13
Casa de Antolín Herrera	Juan XXIII	Municipal	Arquitectónico - Histórico	12
Alto del Órgano	El Colorado	Municipal	Elemento Natural - Paisajístico	28
Salado de los Uribes	Guapante	Municipal	Yacimiento - Camino Prehispánico	48
Alto de Guarne	La Charanga	Municipal	Elemento Natural - Paisajístico	31
Fonda San José	San José	Municipal	Arquitectónico - Histórico	15
Casa la Clara	La Clara	Municipal	Arquitectónico - Histórico	14
Represa Piedras Blancas	Piedras Blancas	Regional	Arquitectónico - Histórico	25
Casa de Maquinas EPM	La Honda	Regional	Arquitectónico - Histórico	26

### SECCIÓN 7 SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

**Artículo 91. CONCEPTO:** Corresponden a las áreas, espacios o edificaciones y elementos de uso público o privado, dependiendo de su propiedad y del servicio que presten, donde se concentrara la prestación de servicios públicos o privados para que atiendan las necesidades básicas y colectivas de la comunidad. Se ubicaran de manera estratégica conformando la red de equipamientos municipales, priorizando su construcción en los sectores más alejados, marginales y deprimidos. Se promoverán los equipamientos colectivos de educación, salud,

CONCEJO MUNICIPAL

E-MAIL [concejoguarne@une.net.co](mailto:concejoguarne@une.net.co)

Tel. 551 06 15; Fax. 551 18 83





## CONCEJO

recreación, cultura, deporte, seguridad, y de apoyo a las actividades agrarias y turísticas. Su ubicación se establecerá de acuerdo al ámbito de prestación del servicio y deberán contribuir a la calificación y consolidación del sistema de equipamientos municipales, en correspondencia con los requerimientos y preferencias de la población.

**Artículo 92. CRITERIOS ORIENTADORES DEL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS:** Como criterios orientadores del Sistema de Equipamientos del municipio de Guarne se establecen los siguientes:

1. La distribución de la infraestructura y el equipamiento deberán contribuir a la cohesión social armónica y al equilibrio entre las comunidades de las veredas y barrios.
2. El equipamiento comunitario será la base para la implementación de la sectorización municipal a través del desarrollo e integración de centros de servicios.
3. La Infraestructura y el equipamiento generarán espacios para la identificación y apropiación sociocultural sobre el territorio.
4. La descentralización y jerarquización de los equipamientos está orientada a maximizar la cobertura a nivel subregional.

73

**Artículo 93. ÁMBITO DE LOS EQUIPAMIENTOS:** Adóptese para el municipio de Guarne los siguientes ámbitos o jerarquía para los equipamientos existentes y proyectados:

1. **Ámbito Regional:** Lo conforman las edificaciones e infraestructuras localizadas en el territorio del Municipio, que ofrecen características de alto y mediano impacto supramunicipal. La localización de este tipo de equipamientos se hará de acuerdo a su categoría, al uso del suelo, funcionalidad e intensidad de usos.
2. **Ámbito Municipal:** Conforman este grupo, los equipamientos de significativo impacto municipal urbano y rural, y establecidos para la prestación de aquellos servicios públicos o privados, de los que requiere satisfacerse colectivamente el Municipio en su conjunto.
3. **Ámbito sectorial, barrial o veredal:** Está conformado por aquellos equipamientos con impacto urbano o rural, dispuestos para la prestación de servicios públicos o privados y que de acuerdo a su categoría, atienden las necesidades colectivas de la población correspondiente a uno o varios sectores.

**Artículo 94. CLASIFICACIÓN DE LOS EQUIPAMIENTOS:** Los equipamientos de escala municipal y regional, como componentes de los sistemas estructurantes, se agruparan de acuerdo a las siguientes categorías:



## CONCEJO

TIPO DE EQUIPAMIENTO	DESCRIPCIÓN DE UNIDADES DE SERVICIO	ÁMBITO	EXISTENTES EN EL MUNICIPIO Y PROPUESTOS
<b>Educativos</b>	Instituciones de educación: Universidades, centros tecnológicos y técnicos, planteles de educación media, básica y preescolar, seminarios, entre otros.	Regional	Institucion educativa la Inmaculada Concepcion. I.E. Santo Tomas de Aquino, I.E. Santo Tomas de Aquino Nueva Sede. Instituciones educativas en Chaparra, Juan XXIII, El Colorado, La Clara, Bellavista, Piedras, Blancas, Romeral, Yolombal, La Mosquita, Canoas Juan María Gallego, C.E.R. La Trinidad (segunda etapa), San Isidro, La Charanga, El Salado, Guamito, Garrido, Mejia, La Enea, Alto de la Virgen Parque Educativo Elida del Conocimiento,
<b>Culturales</b>	Salones comunales, casas juveniles, casas de cultura, museos, teatros, centros cívicos y culturales, galerías de exposición, bibliotecas, y auditorios, entre otros.	Regional y municipal	Teatro Municipal Casa de la Cultura
<b>De salud</b>	Centros de atención ambulatoria (CAA), unidades primarias de atención en salud (UPA), unidades básicas de atención en salud (UBA), centros de atención médica inmediata (CAMI), centros de rehabilitación y reposo, centros geriátricos, instituciones privadas de salud y empresas sociales del estado (Nivel I, II y III de atención), entre otros.	Regional y municipal	Hospital Nuestra Señora de la Candelaria. Ampliación de instalaciones y oferta de los equipamientos en salud. Construcción de un Centro de Atención a la Discapacidad en el municipio
<b>De bienestar social</b>	Salas cunas, jardines infantiles, guarderías, casas vecinales, hogares de bienestar, centros locales de atención a grupos vulnerables, etc.	Municipal	Centro de desarrollo infantil Carrusel de los Sueños, centro de bienestar al anciano y sociedad San Vicente de Paul. Construcción, adecuación o mejoramiento de las sedes comunales de las Juntas de



## CONCEJO

TIPO DE EQUIPAMIENTO	DESCRIPCIÓN DE UNIDADES DE SERVICIO	ÁMBITO	EXISTENTES EN EL MUNICIPIO Y PROPUESTOS
			Acción Comunal que no disponen de este equipamiento (Camilo Torres, Candelaria Baja, Centro Plaza, Santo Tomas, Barro Blanco, Batea Seca, Bella Vista, Berracal, El Aguacate, El Pinar, Garrido, Guamito, Guapante, Juan XXIII, La Clara, La Clarita, La Charanga, La Enea, La Honda, La Hondita, La Mejía, La Mosquita, La Palma, La Pastorcita, San José, San Miguel, Sierra Linda). Construcción de una casa gerontológica. Construcción de otro Centro de Desarrollo para la primera infancia.
<b>De culto</b>	Templos, edificaciones para el culto religioso, conventos y catedrales, etc.	Regional y Municipal	Parroquia La Candelaria, Iglesia Santa Ana, Parroquia San Antonio. Iglesia La Clara, iglesia Alto de la Virgen, Iglesia Piedras Blancas, Iglesia Yolombal, iglesia Garrido, iglesia Chaparral. Iglesia pentecostal Unida, estudios de Biblias y Tratados e Iglesia Cristiana Centro de Fe y Esperanza
<b>Seguridad ciudadana</b>	Centro de atención inmediata (CAI), Comando estaciones, subestaciones de policía, estaciones de bomberos, unidades operativas de la Cruz Roja y Defensa Civil, cuarteles, batallones y escuelas militares y de policía, bases de la Fuerza Aérea Colombiana, estaciones para Prevención de desastres, etc.	Regional	Estación de Policía Estacion de Bomberos oficiales Defensa Civil  Adecuación de un centro de atención inmediata en la Unidad Espacial de Funcionamiento-UEF- Chaparral Ampliación de las instalaciones del Comando de Policía.
<b>Defensa y justicia</b>	Comisarías de familia, unidades permanentes de justicia, cárceles, cantones, juzgados y	Regional	Fiscalía Comisaria de Familia Juzgados Civil 1 y 2 Inspeccion de Policía



## CONCEJO

TIPO DE EQUIPAMIENTO	DESCRIPCIÓN DE UNIDADES DE SERVICIO	ÁMBITO	EXISTENTES EN EL MUNICIPIO Y PROPUESTOS
	tribunales, casas de justicia, etc.		Sijin
<b>Abastecimiento de alimentos</b>	Plazas de mercado y mercados ocasionales, plantas de faenado, frigoríficos y centros de acopio rurales, etc.	Regional	Construcción de equipamientos de apoyo a la producción agraria en el centro poblado de San Ignacio y en el corredor suburbano de comercio y servicios de apoyo a las actividades turísticas y agrarias. Construcción de la plaza de mercado. La construcción de una central mayorista sobre la doble calzada Medellín – Bogotá que favorezca el acopio y distribución de mercancías procedentes del municipio y de los municipios circundantes de la zona Valles de San Nicolás.
<b>Recintos feriales</b>	Ferias de exposición dentro de espectáculos, etc.	Regional	
<b>Cementerios y servicios funerarios</b>	Funerarias y salas de velación, cementerios y crematorios, morgues, Instituto de Medicina Legal, parques cementerios, etc.	Municipal	Cementerio
<b>Servicios de la administración pública</b>	Sede de la Alcaldía (Palacio Municipal), notarias, inspecciones de policía, sedes de entidades administradoras de salud (EPS), fondos de pensiones (AFP) y administradoras de riesgos profesionales (ARP), sedes administrativas de entidades públicas y de servicios públicos, etc.	Regional y municipal	Alcaldía
<b>Servicios públicos y de transporte</b>	Subcentrales y centrales telefónicas, subestaciones y estaciones de energía eléctrica, tanques y plantas de bombeo y tratamiento del	Regional, municipal	Construcción de terminal de transporte



## CONCEJO

TIPO DE EQUIPAMIENTO	DESCRIPCIÓN DE UNIDADES DE SERVICIO	ÁMBITO	EXISTENTES EN EL MUNICIPIO Y PROPUESTOS
	acueducto y el alcantarillado, rellenos sanitarios, estaciones de transferencia, terminales de carga y de pasajeros, aeropuertos, etc.		
<b>Equipamiento recreativo y deportivo</b>	Canchas múltiples y dotaciones deportivas al aire libre, coliseos y polideportivos, clubes campestres y deportivos, estadios, etc.	Regional y municipal	Cancha municipal, parque infantil María auxiliadora, parque Juan Pablo II o "Lleritas", parque infantil y ecológico San Francisco, parque infantil y zona verde San Antonio, parque infantil y zona verde Laurent, cancha sintética San Antonio, cancha Municipal, cancha de tejo, coliseo Municipal, unidad Deportiva.

**Artículo 95. SERVICIOS RURALES Y URBANOS BÁSICOS:** Para el suelo rural del municipio de Guarne se define la siguiente clasificación de equipamientos:

77

1. **Equipamientos Educativos:** Conjunto de edificaciones que disponen de los medios necesarios para ofrecer a las comunidades servicios y actividades que permitan mejorar la calidad espacial, pedagógica, administrativa y tecnológica de la educación; promocionar la educación media; posibilitar la asistencia de los estudiantes a las clases creando un plan de rutas escolares integrales y apoyar proyectos de mejoramiento nutricional para beneficiar la población más vulnerable.

Se debe priorizar, la construcción de los siguientes equipamientos educativos en el área rural:

- a. Construcción y/o mantenimiento de infraestructura educativa rural y dotación suficiente y adecuada de las instalaciones que lo requieran (a corto plazo Romeral (cubierta), Juan María Gallego, C.E.R. La Trinidad (segunda etapa), San Isidro y La Charanga (construcción); El Salado, Guamito y Garrido.
- b. Construir el tercer nivel de la I. E. Hojas Anchas (a mediano y largo plazo).
- c. Comprar predios para la ampliación del C.E.R Barro Blanco y para la I. E. Chaparral-sede alterna, que lo están requiriendo (ambas a corto plazo).
- d. Crear a mediano y largo plazo un corredor de ciclo-rutas veredales.
- e. Construcción, mejoramiento, dotación y funcionamiento de los restaurantes escolares faltantes en el área rural.



## CONCEJO

Para el área urbana se propone la adopción de ciudadelas educativas entendidas como los equipamientos colectivos y socio-culturales al servicio de la comunidad y de propiedad municipal que integra la educación técnica y tecnológica, así como la educación básica y media en un espacio geográfico, que además, concentra actividades culturales, recreativas y sociales.

- 1) Conformación de la ciudadela educativa de Santo Tomas de Aquino.
- 2) Construcción de una biblioteca municipal.

2. **Equipamientos Culturales:** Conjunto de edificaciones que disponen de los medios necesarios para ofrecer a las comunidades servicios y actividades culturales y que se pueden clasificar en centros de patrimonio (bibliotecas, museos, fundaciones culturales, etc.), centros de artes escénicas, audiovisuales y plásticas (Cines, teatros, auditorios, etc.); centros de desarrollo comunitario (casa de cultura); centros de formación y espacios para uso cultural; entre otros.

Se requiere mayor cobertura en el área rural, considerando que el municipio la mayor población (70%), se ubica en el área rural, estos deberán ubicarse de manera estratégica en el territorio rural, priorizando su ubicación en los centros poblados que se adoptan, y será el Municipio quien determine, junto con las Junta de Acción Comunal-JAC- la ubicación en otras áreas del territorio.

78

3. **Equipamientos de salud:** Conjunto de edificaciones que disponen de los medios necesarios para ofrecer a las comunidades servicios de salud que permitan mejorar su calidad de vida, donde se preste atención en servicios de salud, jornadas de salud y se promocionen programas de vida saludable.
  - a. Ampliación de instalaciones y oferta de los equipamientos en salud.
  - b. Construcción de un Centro de Atención a la Discapacidad en el municipio.
4. **Equipamientos de bienestar social, participación social y comunitaria:** Conjunto de edificaciones que disponen de los medios necesarios para ofrecer a las comunidades servicios de bienestar social que permitan mejorar su calidad de vida, donde se preste atención a la primera infancia, adulto mayor; donde se promocionen programas de bienestar social.

En la actualidad en el Municipio, las JAC están realizando trabajo comunitario en sus comunidades reuniéndose periódicamente para planear y ejecutar actividades que traen mejora a la calidad de vida de sus habitantes. En este sentido algunas JAC y grupos organizados requieren de un salón para realizar actividades de integración y conformar tejido social. Por tanto se propone:

- a. Construcción, adecuación o mejoramiento de las sedes comunales de las



## CONCEJO

Juntas de Acción Comunal que no disponen de este equipamiento (Camilo Torres, Candelaria Baja, Centro Plaza, Santo Tomas, Barro Blanco, Batea Seca, Bella Vista, Berracal, El Aguacate, El Pinar, Garrido, Guamito, Guapante, Juan XXIII, La Clara, La Clarita, La Charanga, La Enea, La Honda, La Hondita, La Mejía, La Mosquita, La Palma, La Pastorcita, San José, San Miguel, Sierra Linda).

- b. Construcción de una casa gerontológica.
- c. Construcción de otro Centro de Desarrollo para la primera infancia.

5. **Equipamientos deportivos y recreativos:** Corresponde a la infraestructura deportiva y recreativa. En los escenarios deportivos se desarrollan una o más actividades deportivas, por lo general estos escenarios permiten el esparcimiento de las comunidades, se caracterizan por ser espacios y zonas verdes, juegos infantiles, canchas, zonas de comidas y deportivas.

- a. Implementar la construcción, dotación y mantenimiento permanente en el área urbana y rural de infraestructura para la educación física, la recreación y el deporte (unidades deportivas, canchas, placas polideportivas, parques infantiles).
- b. Habilitar espacios para la recreación y práctica de actividades deportivas en los planteles educativos.
- c. Gestionar la compra de terrenos para la construcción de una zona húmeda, un Skateparck, un gimnasio y varios parques infantiles. Estos últimos con el objetivo de que sean didácticos y que faciliten el desarrollo motriz para se aprenda a manejar el espacio mediante obstáculos naturales.

6. **Equipamientos de seguridad:** Los equipamientos de seguridad ciudadana se emplazarán en sectores del municipio donde sean demandados por la comunidad, priorizando:

- a. Adecuación de un centro de atención inmediata en la Unidad Espacial de Funcionamiento-UEF- Chaparral
- b. Ampliación de las instalaciones del Comando de Policía.

7. **Equipamientos de apoyo a la producción agraria:** Conjunto de edificaciones que disponen de los medios necesarios para que las comunidades rurales puedan tener en las áreas rurales y urbanas espacios especializados dedicados a las actividades agrícolas, forestales y pecuarias; corresponden a las áreas de comercio y servicios para la compra de insumos, talleres de reparación, áreas para formación y capacitación en programas específicos, acceso a tecnologías de la información, centros de comercialización, y todas aquellas otras actividades que requieran desarrollar con el fin de fortalecer la productividad agraria del municipio, donde además, se promueva la asociatividad y la organización social de las comunidades. Estos equipamientos



## CONCEJO

serán también apoyo a la estrategia de desarrollo económico del Distrito Agrario y se ubicaran de manera estratégica en todo el territorio rural de tal forma que se beneficien las comunidades rurales, priorizando su construcción en las zonas más alejadas y marginales del municipio. En este sentido se proponen:

- a Construcción de equipamientos de apoyo a la producción agraria en el centro poblado de San Ignacio y en el corredor suburbano de comercio y servicios de apoyo a las actividades turísticas y agrarias.
  - b Construcción de la terminal de transportes, sobre la autopista Medellín - Bogotá.
8. **Equipamiento de cementerio y servicios funerarios:** Empezar a largo plazo la reubicación del actual cementerio, ya que a su alrededor, se está consolidando el uso residencial que no es compatible con el de servicios funerarios, conforme a la Resolución Nacional 1447 de 2009, expedida por el Ministerio de la Protección Social.
  9. **Equipamientos de servicio público y transporte:** Debido a la inexistente infraestructura de las terminales para el servicio público, se considera en el mediano plazo la construcción de la terminal de transporte en inmediaciones de la doble calzada Medellín – Bogotá.
  10. **Equipamientos de culto:** Se entiende por equipamientos de Culto la actividad asociada a un culto, religión o confesión que se realiza colectivamente de manera sistemática y predominante en un inmueble denominado para tal fin. El área de celebración (capilla, templo, sinagoga, mezquita o similar) es considerado el espacio principal de los equipamientos de culto y debe tener un manejo cuidadoso de las vías de evacuación y escape y demás adecuaciones que garanticen la seguridad de los asistentes. Se reconocen como parte de los usos principales de los equipamientos de culto aquellas actividades auxiliares que dan soporte al desarrollo adecuado de las actividades de celebración; asistencia y beneficencia residencial y formación religiosa.

Comprende las áreas administrativas, los salones de enseñanza, la vivienda del oficiante y demás espacios indispensables para el respectivo culto. Se consideran usos complementarios al equipamiento de culto las actividades destinadas a comercio y servicios siempre y cuando cumplan con la norma constructiva y urbanística de cada uso en particular y, con las normas del sector donde se ubiquen. Si la actividad de culto se presta en un inmueble con otros usos predominantes (centros hospitalarios, universidades, aeropuertos, hoteles, centros comerciales, colegios, multifamiliares, etc.) se entenderá como servicio de culto, no como equipamiento de culto. En este caso, cada uso en particular se regirá por la norma constructiva y urbanística establecida para el





## CONCEJO

servicio y con las normas del polígono de tratamiento donde se ubique.

**PARÁGRAFO:** Los equipamientos existentes en el suelo urbano y rural del municipio de Guarne se identifican en los planos con códigos PBOT\_CG\_007 y PBOT\_CU\_018.

### TÍTULO III PROYECTOS ESTRATÉGICOS

**Artículo 96. CONCEPTO:** Son los proyectos que pertenecen al sistema estructurante y se busca con ellos impactar en muchas direcciones el desarrollo del territorio. Los sistemas estructurantes están relacionados con el sistema de espacio público, el sistema de equipamientos, el sistema de movilidad y transporte, y el sistema de servicios públicos. Se incorpora además, otros proyectos del orden regional ya que su desarrollo impacta de manera positiva el desarrollo del territorio.

**Artículo 97. CONFORMACIÓN DE LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL:** El Municipio de Guarne deberá adelantar, en el corto plazo de la vigencia del presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial, los estudios necesarios que tendrán por objeto actualizar la información sobre los elementos de la EEP municipal, articulada con la EEP regional, localizarlos, y delimitarlos; además deberá actualizar la red ecológica y reglamentarla.

81

**Artículo 98. PLAN MAESTRO DEL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO MUNICIPAL:** En el corto plazo de la vigencia del presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial, se deberá formular el Plan Maestro del Sistema de Espacio Público Municipal. Para su formulación se debe efectuar el análisis consecuente con: La geomorfología del Territorio - El sistema estructurante general - organización de los recorridos procesionales, rituales, cotidianos, la estructura de los parques, los inmuebles de patrimonio histórico, arquitectónico, las áreas de interés paisajístico, y la estructura de movilidad del peatón, otros sistemas de movilidad, los servicios y equipamientos, entre otros elementos.

La principal intervención en el municipio de Guarne se deberá hacer sobre el parque lineal de la quebrada La Mosca.

**Artículo 99. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN PARA LOS SUELOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL Y PROTECCIÓN PARA LA PRODUCCIÓN:** Para potenciar y garantizar la función ecológica y ambiental de los suelos de protección, se hace necesario desarrollar instrumentos que promuevan el uso y manejo adecuado por parte de sus propietarios o su traspaso al dominio público, por ello se hace necesario desarrollar estudios que permitan establecer las bases jurídicas y técnicas para definir instrumentos como las compensación, los derechos de construcción y desarrollo, y las plusvalías ambientales, entre otros instrumentos, que puedan aplicarse a la totalidad del territorio (urbano y rural), sin restringirlas a lo urbano; los suelos de



## CONCEJO

protección deben ser compensados de manera efectiva y se convierten en las áreas ideales para generar derechos de construcción, así como otros instrumentos que permitan al Estado ser propietarios de áreas estratégicas ya sea para la protección ambiental o para desarrollar actividades agrícolas, por ello en el mediano plazo se deberán definir y adoptar mediante Acuerdo Municipal dichos instrumentos de gestión, complementarios a los existentes y que se establecen en el presente Acuerdo.

**Artículo 100. CORPORACIÓN PARQUE LINEAL DE LA QUEBRADA LA MOSCA:** Con el objeto de asegurar el adecuado desarrollo de uno de los más importantes ejes estructurantes de la región y el municipio, el Alcalde Municipal en el corto plazo de la vigencia del Plan Básico de Ordenamiento Territorial presentará al Concejo Municipal un proyecto de Acuerdo con el objeto de ser facultado para promover y participar a nombre del Municipio, con otras entidades estatales o privadas, en la creación y el desarrollo de una entidad del orden municipal o supramunicipal, cuyo objeto será la adquisición, el mantenimiento en propiedad, el desarrollo, y la administración de las tierras, que conforman las zonas de retiro de la quebrada La Mosca, en todo el trayecto que cruza terrenos de la jurisdicción municipal, así como también, la de sus afluentes principales, y las otras áreas colindantes con dichos retiros, que por necesidades de integración o protección, circunstancias, precios u otras condiciones especiales, deban ser adquiridas para conformar con todas ellas el Parque Lineal de la quebrada La Mosca.

82

En el Proyecto de Acuerdo, que deberá ser presentado al Honorable Concejo Municipal, en desarrollo del presente Artículo, el Concejo, establecerá el tipo de recursos de la entidad, el tipo de sociedad o entidad a conformarse, los recursos a aportar, aportes de capital si hubiere lugar a ellos, tipos de aportes, y los porcentajes de participación de los socios, y los beneficios tributarios, si hubiera lugar a ellos.



## CONCEJO

**Artículo 101. FORMULACION DE LA UPR LA MOSQUITA:** La formulación de la UPR La Mosquita, la cual se delimita y adopta en el presente Acuerdo, se debe realizar en un plazo no superior a los doce (12) meses siguientes a la adopción del presente Acuerdo, con el objeto de articular el ordenamiento de esta parte del territorio municipal con las actividades del Aeropuerto Internacional José María Córdoba, por cuanto esta Zona Suburbana de Apoyo a las Actividades Aeroportuarias se concibe como una Zona de Manejo Especial, y corresponde a un centro de actividades aeroportuarias que permitirá la convivencia de usos urbanos y rurales, donde se promoverán los usos asociados a la actividad aeroportuaria para impulsar y apoyar el desarrollo del Aeropuerto Internacional José María Córdoba. Esta zona se articula a su vez con la doble calzada Medellín – Bogotá y limita con el Módulo de Interés Económico del Aeropuerto Internacional J.M.C. adoptado por el municipio de Rionegro y que corresponde también a suelo suburbano, de la categoría de desarrollo restringido.

La reglamentación de Unidad de Planificación Rural se deberá realizar de conformidad con los parámetros establecidos en el presente Acuerdo Municipal y en especial lo dispuesto en el Decreto 3600 de 2007.

**Artículo 102. PROGRAMA DE MEJORAMIENTO INTEGRAL:** Con el fin de mejorar las condiciones del hábitat en los centros poblados rurales que se definen y adoptan en el presente proceso de revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, como proyecto estratégico se establece la formulación y ejecución de programas de mejoramiento integral para el sector El Sango y Chaparral en el corto Plazo y para el centro poblado de San Ignacio en el mediano plazo.

**Artículo 103. DISTRITO AGRARIO: ESTRATEGIA DE DESARROLLO ECONOMICO, SOCIAL Y AMBIENTAL.** El Distrito Agrario es una estrategia que permite articular los municipios, proteger a las comunidades campesinas que habitan todavía el territorio, proteger la producción de alimentos, promover las actividades forestales y agroforestales, la inserción armónica de otros usos considerados hasta hace poco como urbanos y que hoy hacen presencia en el territorio y que bien orientados apoyan los usos agrarios, y llevar las ventajas de la ciudad al campo para que sus pobladores no se desplacen a otras áreas.

Es un proyecto de nivel regional, que busca conformar un sistema productivo articulado, que aborde no solo el ciclo productivo, sino el ciclo económico completo para los productos del agro.

La delimitación del distrito agrario en el nivel regional corresponde con el plano con código PBOT\_CR\_038, tiene un área aproximada de 40.000 Has, fue delimitado en el año 2000. La adopción de la estrategia debe hacerse bajo la consideración de que el Distrito Agrario corresponde a un modelo espacial de organización y



## CONCEJO

estructuración del espacio económico territorial que identifica y reconoce la tradición y vocación agrícola del oriente. Los Distritos, son sistemas productivos geográficamente localizados que cuentan con una intensa división local de actividades entre empresas especializadas en los procesos de producción y distribución de un sector industrial o una actividad dominante, en este caso la actividad dominante es agraria. Puede desarrollarse sobre todos los suelos del municipio, incluido los suelos urbanos, admite la localización de diversas actividades y deberá realizarse de tal manera que garantice su permanencia en el tiempo.

El Distrito Agrario debe concebirse como una estrategia de desarrollo económico, ambiental y social de orden regional, donde se incentivan y promueven las actividades relacionadas con el sector agrícola, forestal, pecuario, ganadero, agroindustrial, residencial, turísticos, comercial, de servicios, e institucional; la protección de las comunidades campesinas y rurales, y el apoyo eficaz a las a la producción agropecuaria, forestal, agroforestal y a las actividades rurales; ya que a su interior se admiten usos de protección, producción y ocupación. Protección del suelo y los recursos naturales; producción agrícola, ganadera forestal, pecuaria y agroindustrial; y usos de ocupación, ya sea vivienda rural dispersa o concentrada, comercio, servicios e institucionales. Además, se debe considerar que de acuerdo a las funciones que hoy cumplen muchas de las zonas urbanas de los municipios, estas áreas deberán hacer parte de la estrategia del Distrito Agrario, ya que muchas de ellas conservan una vocación, tradición, funciones y actividades agrícolas.

84

El Distrito Agrario, potencializa y especializa la vocación del territorio haciéndolo más competitivo; la estrategia combina eficiencia productiva, a partir de la articulación y conformación de un sistema local de empresas con una fuerte especialización y una fuerte identidad con el territorio en el que operan con el fin de crear una Marca Región. Desde el PBOT se deja previsto la reevaluación del actual modelo del distrito Agrario municipal y regional. Es importante recordar que el Distrito Agrario es un acuerdo a nivel regional que como tal, deberá ser concertado con los otros municipios de la Zona Valles San Nicolás, con el propósito de conformar un sistema productivo articulado y complementario, que aborde no solo el ciclo productivo, sino el ciclo económico completo para los productos del agro, la generación de empleo, y la participación del Estado, de las organización que apoyan el desarrollo rural y de la empresa privada; es por ello, que se establecen las siguientes etapas para promover e implementar de manera eficiente la estrategia del Distrito Agrario Regional.

En este marco se deberá tener en cuenta:

1. **INTEGRACIÓN DEL DISTRITO:** Etapa que comprende la gestión de la cadena productiva, la capacitación a todos los integrantes de la misma, la promoción



## CONCEJO

de la asociatividad de las comunidades, y las instituciones públicas y privadas que se consideran pueden consolidar y fortalecer la cadena productiva.

En esta etapa se incluyen todos recursos técnicos y logísticos, así como las infraestructuras viales y de todo tipo, necesarias para su alcanzar un óptimo desarrollo del Distrito Agrario.

Las mayores infraestructuras que requiere esta actividad corresponden a las vías rurales que han de canalizar el transporte de insumos hacia el Distrito Agrario, y de productos de éste a los sitios de mercado; igualmente constituyen el canal de acceso para el Circuito Turístico de Horticultura Sana previsto en el Plan Turístico del Oriente (Destino Verde de Antioquia). Esas vías son, en el presente, la Autopista Medellín - Bogotá, la vía Autopista - San Vicente Ferrer y a futuro la vía Autopista - Túnel Aburra - Oriente y las que surjan del plan de infraestructura vial de los niveles zonal y subregional. Para ello, se dejó previsto, sobre el corredor Suburbano de la Autopista Medellín – Bogotá la localización de las actividades, infraestructuras y equipamientos que apoyan la productividad del Distrito Agrario, y consolidación de la red de equipamientos rurales.

2. **INCORPORACIÓN DE VALOR AGREGADO:** En esta etapa se dejarán previsto los programas necesarios para agregar valor al proceso de transformación de los productos (procesos de certificación de calidad, diseño y desarrollo de nuevos productos o innovación de los y existentes, entre otros).
3. **INCORPORACIÓN DE TECNOLOGÍAS:** Es indispensable monitorear y evaluar las tecnologías; convenios de biotecnologías, aplicación de protocolos, producción limpia, orgánica, gestión de la sostenibilidad y el acompañamiento permanente para la aplicación práctica de conocimiento en todos los procesos desarrollados.
4. **INTERNACIONALIZACIÓN:** Se traduce en la exportación de los productos (fuera de los límites municipales) con una marca que las integre, promocióne, comercialice y negocie, dándoles reconocimiento a nivel mundial.

Además de lo anterior, es importante conformar un centro de servicios paralelo y transversal en todos los momentos y etapas del desarrollo del Distrito, este centro será concebido como fuente de apoyo en información, transferencia de tecnología, asesorías en financiación, gerencia de proyectos y proceso de capacitación entre otros. La ubicación debe ser concertada entre los municipios que conforman el Distrito Agrario para que cumpla las funciones que se les ha asignado.



## CONCEJO

Además de la producción, se debe apoyar el abastecimiento, distribución y la comercialización de los productos, contribuyendo a la consolidación de la Marca Región, para lo cual articulará los equipamientos e infraestructuras existentes y proyectadas, para fortalecer el Distrito Agrario y lograr de esta manera, la internacionalización de la zona.

El desarrollo del Distrito Agrario, será de largo plazo y deberá tener revisiones periódicas para establecer los indicadores respectivos y avanzar en la construcción de un modelo del orden regional - no municipal - todo ello, articulado al objetivo de preservación de los suelos aptos para labores agrícolas y el mejoramiento de la productividad.

5. **ACCIONES PARA DESARROLLAR LA ESTRATEGIA DEL DISTRITO AGRARIO:** Como ya se dijo, el Distrito Agrario admite una diversidad de usos que tiene como fin principal fortalecer el sector agrario, es por esto que al interior del área de planificación económica del Distrito, se admiten usos relacionados con la vivienda campestre (Agroparcelación), la vivienda rural de apoyo a la producción agrícola, la vivienda concentrada, los usos comerciales, de servicios, turísticos, industriales y agroindustriales; siempre y cuando complementen y promuevan la actividad principal que es la agraria. Por ser estratégico en el modelo consideramos que los equipamientos colectivos, las áreas de parcelación y el uso turístico deben tener un trato especial por los beneficios que se derivan cuando se permiten que se inserten de manera armónica en el territorio.
6. **EQUIPAMIENTOS:** Corresponden a las áreas, espacios o edificaciones donde se concentrara la prestación de servicios públicos o privados para que atiendan las necesidades básicas y colectivas de parte de una o más veredas. Se deben ubicar de manera estratégica y se priorizara su construcción en los sectores más alejados de la zona urbana, marginales y deprimidas.

Los equipamientos son lugares y/o elementos de carácter público o privado, que dependiendo de la propiedad y del servicio que presten, sostienen el desarrollo de actividades multisectoriales diferentes a la vivienda. El equipamiento es un indicador de la capacidad funcional del Municipio o de parte de él.

Por sus características, singularidades y por las condiciones de accesibilidad, estos equipamientos podrán prestar servicios a la población rural local y regional. Su ubicación se establecerá de acuerdo al ámbito de prestación del servicio y deberán contribuir a la calificación y consolidación del sistema de equipamientos rurales.



## CONCEJO

La distribución de la infraestructura y el equipamiento comunitario deberán contribuir al equilibrio entre las comunidades y veredas, generando espacios para la identificación y apropiación sociocultural sobre el territorio y serán los elementos del sistema de equipamientos que permitan mejorar las condiciones de vida de las comunidades rurales.

Los equipamientos como componentes de los sistemas estructurantes, se agrupan y clasifican en: Educativos, culturales, de salud, de bienestar social, deportivo y recreativo, y de apoyo a la producción agraria. Otros equipamientos colectivos importantes son las iglesias, templos, hoteles, y los asociados a las actividades económicas de apoyo a la vivienda.

7. **PARCELACIÓN DE VIVIENDA NO TRADICIONAL:** En los suelos rurales aparecen otros usos y actividades que no han sido considerados como urbanos. Pero esta tendencia es imposible revertirla, y por esto, se hace necesario que en estas áreas convivan de manera armónica y complementaria otros usos como los residenciales, comerciales, industriales, agroindustriales, institucionales, de servicios y turísticos. La parcelación de vivienda no tradicional (Agroparcelación), que se desarrollan en las áreas de vivienda campestre y que pertenecen a la categoría de desarrollo restringido del decreto 3600 de 2007, son desarrollos urbanísticos. Esta modalidad de parcelación se propone con el fin de armonizar las actividades agrícolas con las residenciales y turísticas, su diseño y ubicación busca la integración con el entorno rural, y que promueve la protección y conservación de los recursos naturales, en especial aquellos relacionados con el paisaje rural, la biodiversidad, el respeto por las tradiciones y la cultura local.

El proceso de agroparcelación de un predio de mayor extensión, da origen a tres áreas así: En un tercio del predio se concentra la vivienda; el segundo tercio se dedica a las actividades agrícolas o forestales y debe ser entregada al municipio, y el tercer tercio soporta las cargas del urbanismo (vías, zonas comunes de uso privado y equipamiento de la parcelación). Con los tercios que se dedican a las actividades agrícolas o forestales, o a soportar las cargas del urbanismo, se busca en primer lugar promover los usos rurales y agrarios, y en segundo lugar, se busca que las comunidades rurales campesinas asentadas en las zonas aledañas, tengan acceso a la tierra para desarrollar actividades agrícolas o forestales, ya sea bajo la figura de comodato o arrendamiento, según sea el caso.

Una de las mayores dificultades que hoy tienen los municipios es la construcción de equipamientos colectivos rurales, especialmente por falta de recursos; esta modalidad de desarrollo urbanístico, además de armonizar las actividades agrícolas y rurales con las residenciales y turísticas; generara suelo para las



## CONCEJO

actividades agrícolas, y permite, vía obligaciones urbanísticas obtener recursos para la construcción de equipamientos colectivos.

8. **TURISMO RURAL:** Son las actividades que realizan las personas durante sus viajes en lugares diferentes al de su entorno habitual. Los proyectos turísticos que se proponen para estas áreas deberán contribuir y garantizar la protección, recuperación y cuidado de los recursos naturales y los valores ambientales y paisajísticos de las zonas donde se desarrollan y ser compatibles con la vocación agraria. Los hoteles, hospedajes o alojamientos, se deben integrar con el entorno natural y garantizar la convivencia de los usos turísticos y hoteleros con los usos agrícolas y forestales.

Al igual que los desarrollos de agroparcelación, la construcción de los proyectos hoteleros permite a los municipios obtener recursos para la construcción de equipamientos, generar áreas para espacio público y ayudan a mejorar las infraestructuras viales.

El Municipio será facilitador para la conformación de empresas que se dediquen a la administración de la producción, distribución y comercialización de los productos agrícolas de los suelos dedicados a la producción.

88

### **Artículo 104. DISPOSICIONES RELACIONADAS CON EL DISTRITO AGRARIO.**

1. Al Municipio corresponde censar los campesinos y sus predios, diferenciando aquellos dispuestos a trabajarlos en el marco del Distrito Agrario, de quienes no quieren participar en la estrategia.
2. Los predios censados e inscritos en el programa del Distrito Agrario, no pagarán sino una proporción del impuesto predial anual.
3. La proporción restante se constituirá en un crédito anual durante cinco años y/o cinco anualidades; sí el propietario del predio renueva al cabo de los cinco años su permanencia en el programa, le será condonado el monto del predial acreditado en el primer año, y así sucesivamente cada año y de manera indefinida por quinquenios.
4. Sí por alguna circunstancia el propietario decide retirarse o vender el predio, deberá cancelar lo adeudado al Municipio, es decir cuatro o cinco anualidades dependiendo del momento del retiro.
5. Al Municipio corresponde desarrollar, o preferiblemente contratar el desarrollo de los programas del Distrito Agrario, los cuales tendrán como propósito central, entre otros, contrarrestar los factores naturales, económicos y socio-culturales que desintegran las comunidades campesinas.
6. Con el fin de atender los factores naturales de desestabilización, deberá impulsar la planeación de la finca, de la cuenca, de la vereda y de la región, de manera que se haga el mejor uso de los recursos de suelo, agua, fauna y flora, se transformen las prácticas que amenazan la sostenibilidad, y se atiendan





## CONCEJO

los espacios no cultivados con vegetación arbórea productiva o en otros casos, con vegetación restauradora y de protección.

7. Con el fin de atender los factores económicos, deberá proveer la más apropiada de las infraestructuras al Distrito Agrario, haciéndolo ganar en competitividad, y asistirá para que la comercialización de los productos se haga en condiciones de equidad, eventualmente apoyando la comercialización directa por parte de los agricultores y sus organizaciones, y creando mercados campesinos que funcionen los fines de semana en sitios estratégicos de cruce de vías y/o estableciendo convenios al efecto con los municipios del Oriente y del Valle de Aburrá y con aquellos otros que consideren estratégicos.
8. Así mismo proveerá la asistencia técnica, para lo cual establecerá oficinas localizadas en lugares centrales y de fácil acceso para las veredas, en las áreas de localización de equipamientos.
9. Con el fin de atender los factores socioculturales, monitoreará los cambios que a lo largo del tiempo se presentan en la actitud y en la vinculación de los pobladores, respecto a la agricultura como forma de vida, de modo que se puedan anticipar tendencias que amenacen las comunidades con el fin de entenderlas y contrarrestarlas.

**PARÁGRAFO 1º.** La desestabilización de las comunidades, y la precarización de las familias que resulta del crecimiento vegetativo, y la subdivisión de los predios por herencia, será contrarrestado mediante programas de poblamiento, según sea el caso, para así conservar y dejar las tierras agrícolas en tal uso.

**PARÁGRAFO 2º.** Especial atención prestará a los programas educativos y culturales, para que de una manera democrática y en consecuencia dialogada y participativa, se afiancen proyectos de vida que acrecienten el orgullo de ser agricultor, y se refuerce la vocación agrícola en las veredas, procurando educar en estos valores a las generaciones futuras.

Adicionalmente, el trabajo municipal y continuo en el Distrito Agrario, procurará integrar, cohesionar y desarrollar lazos de solidaridad y cooperación en los vecindarios, y además formará líderes con capacidad para intervenir en el orden municipal y regional, de modo que el Distrito Agrario cuente con voceros destacados en los ámbitos en los cuales se toman las decisiones del desarrollo y de la asignación presupuestal.

**PARÁGRAFO 3º.** Los predios de propietarios no inscritos en la estrategia del Distrito Agrario, se regularán por lo dispuesto para los predios con usos campestres, donde la vivienda no se considera como apoyo a las actividades agrícolas.

**PARÁGRAFO 4º.** La planeación del uso de la tierra en los predios del Distrito Agrario, podrá disponer el tipo de cerca viva aconsejable, de modo que no se desmejoren las condiciones de cultivo de las tierras agrícolas.



## CONCEJO

**PARÁGRAFO 5º.** El Municipio de Guarne a través a través de la administración Municipal realizará el censo de los predios que se acogerán al distrito agrario y reglamentara en el corto Plazo el presente Artículo numerales 1 al 9.

**Artículo 105. SOBRE EL DISTRITO AGRARIO MUNICIPAL Y LOS DISTRITO AGRARIOS SUPRAMUNICIPALES.** Dado que el 30 de julio de 2014, la Asamblea Departamental de Antioquia adopta la Ordenanza N. 37, "*Por la cual se conforman los Distritos Agrarios Supramunicipales en el Departamento de Antioquia*", que busca integrar y ordenar un espacio geográfico, social y territorial del orden supramunicipal con el fin de promover el desarrollo agrícola, proteger las comunidades campesinas y consolidar las organizaciones sociales; definiendo como su objeto "*Conformar e institucionalizar los Distrito Agrarios Supramunicipales en el Departamento de Antioquia como áreas de desarrollo rural sostenible y como parte de las categorías de protección en suelo rural definidas en el art. 4 del Decreto 3600/2007, en especial las áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de los recursos naturales establecidas por los municipios mediante Acuerdo Municipal*", la Administración municipal de Guarne deberá informar, una vez se adopte la Revisión y Ajuste del PBOT, al Departamento Administrativo de Planeación de la Gobernación de Antioquia, las áreas que integran el Distrito Agrario Municipal y las zonas de prioridad agraria.

90

**PARÁGRAFO.** Cada Distrito Agrario Supramunicipal deberá formular un Plan de Desarrollo Rural Sostenible, que será elaborado por el Consejo Coordinador con el apoyo de la Gobernación de Antioquia y en consulta con las comunidades campesinas, estos Planes deberán concebirse en armonía con el Plan de Desarrollo Departamental, los Planes de Desarrollo Municipal y los Planes de Ordenamiento Territorial de los municipios que lo integran, como lo determina la Ordenanza, convirtiéndose en un proyecto de interés regional.

**Artículo 106. FORMULACION DEL PLAN MUNICIPAL DE ADAPTACION AL CAMBIO CLIMATICO:** El municipio deberá formular en el corto y mediano plazo el Plan Municipal de Adaptación al Cambio Climático, que tiene como objetivo sentar las bases para que el municipio fortalezca su capacidad de adaptación a los impactos del cambio climático; los objetivos a corto plazo permiten hacer intervenciones sobre los efectos del cambio climático de manera inmediata, que son evidentes y que afectan especialmente la población más vulnerable; a mediano y largo plazo, los objetivos permitirán emprender acciones a nivel local, para hacer frente a los impactos actuales y proyectados del cambio climático. Los lineamientos de adaptación frente a los efectos del cambio climático, se definen en el Documento Técnico de Soporte - Componente General I, numeral 2.3.3.1



CONCEJO

**TERCERA PARTE  
COMPONENTE URBANO**

**TÍTULO 1  
ORDENAMIENTO DEL SUELO URBANO  
(Area Urbana 154.5026 km2)**

**CAPÍTULO 1  
MOVILIDAD Y TRANSPORTE**

**Artículo 107. JERARQUÍA VIAL DESDE EL ENFOQUE FUNCIONAL:** Desde el enfoque funcional se adopta para el suelo urbano y de expansión urbana del municipio de Guarne la siguiente Jerarquía vial, según el orden de magnitud de los flujos de índole urbano, ordenándolos en: Travesía, Arteria, Colectora, de Servicio y Peatonal:

1. **Vía De Travesía:** vía que permite altas velocidades, cruza la zona urbana, atrae viajes cuyo origen y destino están fuera del área bajo consideración.

En la **vía de travesía**, el carril deberá tener un ancho de 3,50 m; mínimo dos carriles por sentido y reserva para tercer carril. Debe diseñarse con separador central, sin cruces a nivel y sin acceso directo a la zona adyacente. Con especificaciones de diseño tales que admitan velocidades de 100 Km/h. No es posible permitir sobre este tipo de vía, el tránsito peatonal, el estacionamiento de vehículos, las actividades de cargue o descargue, ni acceso directo a los predios adyacentes.

La franja de derecho de vía es de sesenta (60) metros (30 metros a lado y lado del eje de vía). Esta vía corresponde para el municipio de Guarne a la Doble calzada Medellín-Bogotá.

2. **Isla Peatonal Central:** La isla peatonal, se caracteriza por atender solamente el desplazamiento peatonal y aunque se puede localizar en todos los sectores de la zona urbana del municipio, por la estrechez y discontinuidad presentada en los andenes de la zona central, (considerándose esta como centro de actividades), se hace necesario implementar una "isla peatonal central" con tráfico esencial, que contemple la ampliación de andenes y dos corredores ortogonales de gran capacidad peatonal que atraviese todo el suelo urbano, que reduzca en gran medida los riesgos de accidentalidad y que permita a los habitantes del municipio poder desplazarse por todo el territorio de forma segura y cómoda.

Es así, como para la zona urbana del municipio de Guarne se adopta como "Isla peatonal central", la conformada por el siguiente anillo:



## CONCEJO

- a Calle 53 tomando un costado de la quebrada El Basto hasta encontrarse con la carrera 52 (el tramo entre la carrera 51 y la carrera 52 debe abrirse utilizando los retiros de la quebrada El Basto).
- b La calle 49 se comunica con la carrera 48, utilizando una vía ubicada por el retiro de la quebrada Basto Sur.
- c La carrera 48 debe tener continuidad desde la Quebrada Basto sur, hasta la calle 53 para cerrar el anillo y debe estudiarse su prolongación por lo menos hasta el encuentro con la quebrada El Basto.

**PARÁGRAFO 1º:** Para el área delimitada como Isla Peatonal Central se adoptan los siguientes criterios o lineamientos:

- a En esta isla peatonal tendrá prioridad el peatón sobre el vehículo, en consecuencia tendrá circulación vehicular restringida prefiriendo el tránsito esencial al opcional para no perjudicar la vida económica de la zona, para labores tales como mantenimiento, emergencia, cargue y descargue de mercancías regidos con normatividad para tamaños y horarios. Podrán circular a velocidades máximas de 30 Km/h (Zona 30).
- b Las características que tendrá dicho anillo son: andenes mínimo de 1.50 m respectivamente, y mínimo dos carriles de circulación de 3.50 m cada uno; preferiblemente donde sea posible se diseña un tercer carril para brindar facilidades en horarios valle (no pico) a las labores de cargue y descargue y estacionamiento de vehículos de muy corta duración, para fortalecer la actividad comercial y de servicios a lo largo del anillo.
- c Si al construir los dos andenes, lo que queda solo permite un carril se construye, y si no se elimina y se deja todo a un mismo nivel. Es decir, si la distancia entre paramentos es menor de 6.50 m no puede existir tráfico vehicular permanente, en este caso se propone que la calzada y el andén vayan a un mismo nivel.
- d Al interior de este anillo, se tratará de eliminar o disminuir los estacionamientos fuera de vía pública. Cabe anotar que estas vías interiores del anillo, permitirán el ingreso de tránsito esencial como ambulancias, carro de bomberos, vehículos de valores, entre otros; regulado por horas.
- e La circulación vehicular a través del anillo se realizará en sentido contrario de las agujas del reloj, y será alimentado por vías radiales que ingresarán al anillo por medio de giros a la derecha o saldrán de este hacia las vías radiales igualmente con giros en ese sentido.
- f Debe tenerse en cuenta en esta planificación la posibilidad de identificar otros anillos alrededor del anillo peatonal. La calle 54 del municipio podría ser considerada un subanillo (una calzada con dos carriles) que conecte con el anillo central, dada la aproximación de sus características geométricas de vía actual, con el concepto de calle mínima. La longitud de este subanillo va



## CONCEJO

desde la Quebrada El Basto, y llega a la salida del municipio hacia la vereda Montañez.

3. **Vía Arteria:** La vía arteria, presenta continuidad a lo largo de toda la marcha urbana y se extiende a la periferia, hasta las vías rurales; conecta en forma directa con las vías de travesía o primarias. Compuesta por una o dos calzadas. Permite el movimiento rápido con longitudes de viaje considerables y posibilita el transporte público colectivo.

Las vías arterias se dividen en Arteria Mayor y Arteria Menor; la arteria mayor es aquella que posee separador central. Para el municipio de Guarne, no se definieron arterias mayores por la estrechez de sus vías; pero en el caso de que en un futuro se constituyan, deberán concebirse de la siguiente forma: Separador central de 5 m, que permita bahía central de giro a la izquierda; calzada de 2 carriles a cada lado (3,5 m cada carril), zona verde de 3m a cada lado que admite la ubicación de parada de buses y andenes a 1,5 m a lado y lado, sección total 28 mts (14 m del eje vial). Sobre este tipo de vía se puede permitir actividades de cargue y descargue, siempre y cuando se establezca normatividad para ello; el estacionamiento de vehículos no será permitido.

En el caso de la vía arteria menor, su sección se podrá acomodar al trazado urbano existente, siempre y cuando se respete como sección mínima el concepto de "calle mínima", que más adelante se desarrollará.

En las áreas donde haya vías existentes y estén con construcciones consolidadas a ambos lados, (se refiere a zonas céntricas existentes) se le permitirá a la vía arteria menor tener una modificación, y esta consiste en eliminar de su sección la zona verde, quedando solo, con una calzada de 7 m y andenes a ambos lados de 2 m.

Para las áreas existentes, de la zona urbana del municipio, se adoptan las siguientes arterias menores:

- a. La carrera 52D en toda su extensión, la cual conecta en sus dos extremos con la doble calzada Medellín-Bogotá, ésta necesita estudiarse entre la calle 42 y la calle 38 al menos dos calles que la conecten con el parque lineal de la quebrada La Mosca.
- b. La Carrera 52 desde el sector de La Cabaña hasta la calle 53 (posible prolongación) y desde la calle 49 hasta la Calle 44 intersección con el puente vehicular, que conecta a Guarne con la doble calzada.
- c. La Carrera 51 con Calle 58, hasta el límite con el anillo en la calle 53, y desde el anillo o calle 49 hasta el límite con Calle 42.
- d. La Carrera 50 con Calle 58, hasta el límite con el anillo en la calle 53, y desde el anillo o calle 49 hasta la Quebrada La Felipa, y se debe prolongar hasta



## CONCEJO

la Carrera 52D bordeando toda la quebrada. Esta arteria atraviesa completamente el municipio de Norte a Sur.

- e. La Calle 44 desde el Puente vehicular de la entrada del municipio, hasta el límite de la zona oriental de Guarne.

4. **Vía Colectora:** La vía colectora, recoge y distribuye el tráfico proveniente de, o con destino a las vías locales o de servicio. Apta para el uso de transporte público. Nacen en una arteria y mueren en otra. Tiene menor accesibilidad que la vía de servicio. No tiene continuidad a lo largo de la mancha urbana. Atiende volúmenes de tránsito moderado incluyendo el transporte público colectivo pero en menor magnitud que las vías arterias.

Al igual que las vías arterias, estas se dividen en colectora mayor y colectora menor; es así, como se propone para el área consolidada de la zona urbana del municipio, vías colectoras menores, con la siguiente sección: una calzada con dos carriles de 3.5 m de ancho, cada uno; zona verde de 3 m a ambos lados, que permitan la ubicación de bahías de parada de buses sobre ambos costados, igualmente andenes sobre los dos costados de 1.5 m cada uno (sección total 16 m).

Para la zona urbana del municipio de Guarne, se adoptan las siguientes vías colectoras menores para su adecuación en cuanto a su geometría y funcionalidad:

- a. La calle 58 y su posible prolongación hasta el parque de la Quebrada La Mosca.
- b. La calle 57 desde la quebrada la mosca hasta la carrera 50.
- c. La calle 56 desde la mosca hasta la carrera 49.
- d. La calle 55, desde la carrera 52 hasta la carrera 48 (proyecto vía perimetral) y estudiar la posibilidad de continuarla hasta el parque lineal de la quebrada La Mosca.
- e. La calle 54 desde la carrera 52 hasta la carrera 48 y estudiar la posibilidad de prolongarla hasta la quebrada La Mosca. El municipio debe contratar un estudio de detalle del sistema vial, vehicular y peatonal de la isla central.

**PARÁGRAFO 2º.** Para el anillo unidireccional se debe estudiar la posibilidad de prolongar la calle 49 hasta la quebrada La Mosca. La calle 48 desde la carrera 51 hacia el oriente. La calle 47 desde la quebrada La Mosca hasta la carrera 48A (para poder cerrar el circuito, conviene comunicar la carrera 48A con las vías paralelas a la quebrada Basto sur. La calle 46 desde la quebrada La Mosca hacia el oriente. La calle 45 desde la carrera 52 hacia el oriente. La calle 42 desde la quebrada La Mosca hacia el oriente.



## CONCEJO

**PARÁGRAFO 3º.** Para las nuevas urbanizaciones o desarrollo urbanísticos, se exige que la sección vial requerida cumpla los parámetros de la calle mínima.

5. **Vía De Servicio:** Se caracteriza por permitir recorridos cortos y manejar bajas velocidades. Admite el acceso a las propiedades y zonas adyacentes. No debe atraer tránsito que no tenga relación directa con la zona a la cual sirve. Restringir en lo posible transporte público de carga. Estas vías son propuestas por los urbanizadores cumpliendo cierta normatividad. Se les llama también vías locales, y se propone dentro de esta revisión y ajustes implementar el concepto de calle mínima.

Las vías del municipio de Guarne a las cuales no se les definió como arterias o colectoras, se consideran vías de servicio.

6. **Vía Peatonal:** Su característica principal es que permite el tránsito peatonal en forma exclusiva y se pueden ubicar en cualquier sector del municipio. Reduce en forma contundente los riesgos de accidentes y da libertad al peatón de desplazarse por todo el suelo de forma segura y cómoda.

La construcción de una red peatonal accesible debe establecer parámetros de continuidad, fluidez e integración, que garanticen el desplazamiento fácil, cómodo y seguro en todas las direcciones posibles del entorno urbano, teniendo en cuenta la relación entre la vivienda, el espacio público, los edificios y el servicio de transporte como vínculo entre ellos.

El desarrollo de la accesibilidad en el espacio público debe relacionar los sitios donde se concentran las actividades, en áreas centrales de la ciudad y en donde por la especialización de zonas institucionales, comerciales y de servicios se requieran. En el municipio de Guarne se debe garantizar un nivel de accesibilidad a los servicios básicos en salud, educación, zonas recreativas y lugares integradores.

En el área central de la zona urbana del municipio, dado que los establecimientos comerciales de comidas invaden el espacio público de la zona alrededor del Parque Principal, siendo los más afectados los peatones que se quedan sin andén para circular y deben compartir vía con los vehículos exponiendo sus vidas, es primordial convertir los cuatro costados del Parque en vías peatonales bajo el concepto de Zona 30, es decir, que permita el tráfico esencial (bomberos, ambulancias, carro de valores) solo a bajas velocidades (velocidad máxima permitida 30 km/h) y a determinadas horas para vehículos de carga, con pacificadores de tránsito; con andenes a un solo nivel cuando la sección no lo permita y desagües en el centro de la vía. Se debe prohibir la construcción de parqueaderos en esta zona central. Estacionamiento en vía pública en esta zona tampoco debe permitirse.



## CONCEJO

Para las demás vías peatonales en la zona urbana del municipio se debe cumplir con el concepto de calle mínima.

7. **Ciclo rutas:** Teniendo en cuenta que la quebrada La Mosca, bordea toda la zona urbana del municipio en su costado Occidental, es factible que a lo largo de esta, se desarrolle un proyecto de ciclo rutas, con vía paralela peatonal; de tal forma que se construya una red segura, coherente, directa, atractiva y cómoda. Adicionalmente se mejora la alameda de la quebrada, mediante infraestructura adecuada, iluminación para mayor seguridad en sus alrededores y mantenimiento periódico a esta fuente hídrica.

El tipo de vía más adecuada para la circulación en bicicleta en la zona urbana del municipio sería las "sendas bici", las cuales son vías para bicicletas segregadas del tráfico motorizado y peatonal destinadas exclusivamente para el uso de la bicicleta. Por sus características éstas son las más seguras ya que cuentan con trazado y plataforma independiente de las vías, en uno o dos sentidos.

El proyecto estaría conformado por una ciclo ruta, con una calzada bidireccional de 2.5 m de ancho, sin altura de andén entre la sección y la calzada para que no sea barrera para los ciclistas en el momento de conectar con las demás calles de la zona urbana del municipio, mediante las vías de servicio y de esta manera tenga entrada y salida a la zona del anillo central; además, de una vía peatonal de 2.7 Km de longitud aproximadamente (desde el extremo Norte de Guarne en el sector La Cabaña, bordeando toda la Quebrada La Mosca, hasta finalizar la zona urbana), con sección mínima de circulación de 2.50 m libres de cualquier obstáculo. Debe tener una franja de amoblamiento, localizada entre la franja de circulación y la calzada con un ancho mínimo de 1.50 m. Es importante ofrecer facilidades para parqueo de las bicicletas, para comodidad y seguridad de las personas que van a utilizar la ciclo ruta, y que desean realizar cualquier tipo de diligencia.

8. **La Calle Mínima:** La calidad de la vivienda está íntimamente relacionada con la vía adyacente a la misma. Son muchas las experiencias en Colombia en las cuales las calles inicialmente concebidas se vuelven disfuncionales en el tiempo, ejemplo de estos son las calles peatonales que por presión de los mismos habitantes se han transformado lamentablemente en pésimas vías de servicio, y vías de servicios que por el cambio de usos de suelo se han convertido en un caos para la movilidad en los municipios.

Para evitar esta posibilidad en el municipio de Guarne se adopta el concepto de calle mínima, la cual inicialmente ofrecerá una gran calidad ambiental a la zona y permitirá que si lamentablemente los residentes y vecinos en un futuro





## CONCEJO

presionan a la Administración para transformarla en una calle vehicular esta pueda ser implementada con una razonable calidad.

Para la conformación de esta calle se deberá tener en cuenta la siguiente sección: Calzada bidireccional, con dos carriles de 3,5 m cada uno; zona verde pública de 2 m a cada lado; y andén sobre ambos costados de 1.5 m cada uno.

**PARÁGRAFO 4º.** En la siguiente tabla se presente y adopta la sección conforme a la jerarquía vial:

TIPO DE VIA	Anden (m)	Zona verde (m)	Calzada (m)	Separador (m)	Calzada (m)	Z. Verde (m)	Anden (m)	TOTAL SECCIÓN VIAL (m)
<b>Vías Urbanas</b>								
<b>Arteria Mayor</b>	1.50	3.00	7.00	5.00	7.00	3.00	1.50	28
<b>Arteria Menor</b>	1.50	2.00	7.00		7.00	2.00	1.50	21
<b>Colectora Menor</b>	1.50	3.00	3.50		3.50	3.00	1.50	16
<b>Vía de Servicio</b>	1.50	2.00	3.50		3.50	2.00	1.50	14

**PARÁGRAFO 5º.** La jerarquía vial urbana corresponde con los planos identificados con los códigos PBOT\_CU\_005 Y PBOT\_CU\_019, sistema estructurante artificial y sistema de movilidad transporte el cual hace parte integral del presente Acuerdo.

**Artículo 108. CRITERIOS NORMATIVOS DE LA CALLE MÍNIMA:** Como criterios normativos para el desarrollo de la calle mínima en el municipio de Guarne, se establecen los siguientes:

1. **La Calzada:** Debe estar compuesta por dos carriles para la circulación vehicular; cada carril debe tener al menos 3,50 m de ancho. Esta dimensión está determinada de acuerdo con los dos parámetros siguientes:
  - a. El ancho máximo de un vehículo que pueda ser admitido a la circulación vial normal de 2,50 m, por ejemplo el recolector de basuras, el de bomberos, el bus escolar, etc.
  - b. La separación transversal mínima entre dos vehículos en circulación para que los conductores los guíen con confianza y seguridad debe ser de 1,0 m, y la distancia al borde de la calzada de 0,50 m; lo anterior exige una calzada



## CONCEJO

de 7,0 m.

2. **El Andén:** Debe permitir como mínimo la circulación de dos filas de peatones. La proyección horizontal de un peatón corresponde aproximadamente a una elipse de eje mayor 0,60m, eje menor 0,45 m; aceptando una separación transversal entre peatones de 0,20 m, se obtiene un valor mínimo de 1,50 m (sin flancos laterales de separación).
3. **La Zona Verde:** Cumple diversas funciones, entre otras las siguientes:
  - a. Ornamentación
  - b. Separar físicamente la circulación vehicular de la peatonal y ofrecer el espacio necesario para instalar rampas que permitan la accesibilidad para todos.
  - c. Para la instalación de postes del alumbrado público y transmisión de energía eléctrica.
  - d. Para la instalación de ductos del servicio público
  - e. Para la instalación de contadores de acueducto
  - f. Para la ubicación del amoblamiento urbano, señales de tránsito, etc.
  - g. Para arborización.

98

Si se acepta un andén de 0,15 m de altura respecto al nivel de la calzada y si la rampa para pasar de cota de calzada a cota de andén debe tener como máximo una pendiente del 10% nos da un ancho mínimo de 1,50 m para la zona verde. La existencia de ductos de servicio público, árboles, etc., exige ampliar el ancho de esta zona, por lo tanto para la propuesta de movilidad para el municipio de Guarne, se concluye que la zona verde sea de 2 m a cada lado y también con el fin de arborización de la vía.

Con base en estos tres elementos: calzada, andén y zona verde, se conforma la calle mínima con una sección vial o derecho de vía de catorce (14) metros).

Estas dimensiones críticas nos deben asegurar además otras funciones primordiales de la calle mínima como lo son la aireación y el soleamiento. Para zonas residenciales que tengan estructuras de cierta altura, se debe estudiar el asoleamiento que es una función de la relación ancho de la "a" y la altura del edificio "h". Los arquitectos del Medioevo proponían  $h=2*a$ . Leonardo DaVinci propuso  $a=h$ .

**Artículo 109. OTRAS CONSIDERACIONES RESPECTO AL SISTEMA DE MOVILIDAD E INFRAESTRUCTURA VIAL:** Cuando una vía de servicio opera funcionalmente como una vía colectora o como arteria, es conveniente ofrecer una calzada de 10,00 m (dos carriles de 3,5 m cada uno; y andenes a lado y lado de 1,5 m cada uno), la



## CONCEJO

ausencia de zona verde o arborización, la diferencia radicalmente de una verdadera vía de servicio.

Los postes que soportan las líneas de transmisión de energía eléctrica deben colocarse sobre la zona verde pública, protegidos del tráfico vehicular y logrando una distancia razonable entre las líneas de transmisión y los parámetros, especial atención se requiere para la ubicación de los transformadores.

En vías con altas pendientes, deben desarrollarse dos andenes. Un andén de circulación para la movilidad peatonal, y un andén de accesibilidad para el acercamiento a los predios. El andén de circulación debe conservar el perfil paralelo a la calzada y el de acceso no necesita continuidad.

En terreno con altas pendientes, el problema del andén y de la zona se puede resolver conjuntamente. Cuando predio posee antejardín, el andén de acceso se puede ubicar sobre el mismo. El andén de acceso no debe formar parte del derecho de vía.

Toda edificación ubicada en esquina que no tenga antejardín en uno de sus costados, debe cumplir con la construcción de ochava. Esta se define como la esquina recortada de una manzana o de edificación esquinera con tratamiento en arco o en poliedro, con el fin brindar visibilidad peatonal y vehicular, además de poder permitir la maniobra normal de giro de los vehículos sin mayores inconvenientes a éste último sin salirse de su carril. La ochava si es en línea recta, debe permitir la ubicación de una puerta o ventana sobre ella.

Las dimensiones básicas de una ochava circular de radio de 3,00 m; ochava recta de aproximadamente 2,50 m (2,48 m) tangente a la ochava circular y ochava recta de 4,24 m como cuerda de ochava circular.

Un detalle básico en el diseño y en el ordenamiento vial, es el manejo de la esquina. La siguiente figura ilustra el caso de dos vías que se interceptan bajo un ángulo igual a 90°. (ver componente urbano)

**Artículo 110. ESTACIONAMIENTOS:** La gestión de estacionamientos, es una herramienta poderosa para direccionar los objetivos de desarrollo urbano y en ese sentido satisfacer la demanda de transporte, en virtud de ello se adoptan los siguientes criterios para la regulación de los estacionamientos en el suelo urbano del municipio de Guarne:

1. Aumentar la oferta de estacionamientos de uso público, siempre que se ubiquen fuera de la isla peatonal.



## CONCEJO

2. Los parqueaderos que se encuentren dentro de la isla peatonal se dejarán, teniendo en cuenta que para entrar allí deberá ser en horario permitido y bajo velocidad de 30Km/h (Zona 30).
3. Se debe garantizar los accesos y asidas adecuadas, cada proyecto de parqueadero será analizado por la secretaria de planeación.
4. La administración debe realizar un estudio a fondo sobre el tema de accesibilidad a estacionamientos y parqueaderos dentro del plan vial municipal.

**Artículo 111. TRANSPORTE DE CARGA:** La Administración Municipal de Guarne a través de las autoridades competentes deben ofrecer disponibilidad de rutas alternas para que los vehículos de transporte de carga no tengan que atravesar por el centro urbano, por lo tanto, estos vehículos entran al municipio por el puente vehicular que comunica desde la doble calzada por la calle 44 y se dirijan al Centro Integrado de Comercialización, allí hay zona exclusiva para descarga de mercancías. Aquí pueden realizar maniobras de carga/descarga y bodegaje.

En esta zona los vehículos de carga pueden entrar en horario permitido para esta labor, pero no en cualquier momento ya que pertenece a la isla peatonal.

La operación consiste en que los vehículos de carga de gran tamaño se retienen en la central de abastos y los vehículos más pequeños son los encargados de circular para la distribución de los productos para el resto de zona urbana. En el otro sentido, los vehículos de carga deben traer los productos a la central de carga, allí se consolida esta carga y en vehículos de tamaños mayores salen del municipio a otras regiones del municipio y del país.

En el corto plazo se implementarán en el municipio de Guarne las siguientes medidas con respecto al transporte de carga:

1. Restricción a determinadas horas del día de la actividad de carga y descargas de bienes en zona peatonal del parque y anillo peatonal.
2. Provisión de zonas de carga adecuadas: bahías de estacionamiento para no interferir con el tránsito de paso, puede ser en vía o fuera de vía. El espacio requerido para un vehículo comercial debe tener un ancho de vía de 2 mts y una longitud de 10 a 18 mts. En zonas donde existe portón, debe existir superficie a nivel y acceso al sistema de aceras adyacente.
3. Prevenir que los usuarios como compradores u otros, estacionen en bahías que son exclusivas para transporte de carga. Para fiscalización es mejor operar un área más grande de descarga que tener bahías individuales dispersas.
4. Descarga en los alrededores: esta práctica significa que los vehículos de bienes estacionan en una zona de carga designada cerca del comercio, los bienes entonces se llevan o empujan en pequeños vehículos no motorizados a través



## CONCEJO

de una distancia corta en la ciudad hasta el punto de entrega. Para lo cual debe existir buena calidad del pavimento.

**Artículo 112. PROPUESTA DE MEJORA AL SISTEMA DE TRANSPORTE PÚBLICO:** Se propone realizar cambios a las rutas existentes, para ello, se deberá analizar que vías pueden ser habilitadas para que circulen los vehículos acondicionados para este fin, sin que genere traumatismos en los usuarios, y buscando ante todo que la calidad en el servicio ofrecido cumpla los atributos de comodidad, seguridad, tiempo y costo. Estos cambios de ruta se pueden dar, consecuentes con la conformación del anillo vial, que delimitará la Isla peatonal central, ya que esta no permitirá el ingreso de vehículos motorizados a esta área del municipio. Esta tarea debe realizarse en conjunto con la Oficina de Tránsito y Transporte del municipio.

Igualmente, se debe analizar, la racionalización de vehículos de transporte público en rutas que presenten altas ofertas de vehículos y bajas demandas de usuarios, o por el contrario incorporar más vehículos en otras que presenten baja oferta vehicular y alta demanda de pasajeros. Esto se logra realizando encuestas de origen-destino, con el propósito de elaborar los análisis pertinentes, que permitan la planeación de nuevas rutas y el mejoramiento de las existentes; además de la revisión de tarifas para que sean justas conforme a los recorridos que se cubren.

Es fundamental implementar campañas educativas sobre normatividad de tránsito, las cuales deben estar dirigidas tanto para los oferentes del transporte público, a los conductores, a los usuarios, y peatones.

**Artículo 113. PROPUESTA PARA TERMINAL INTERMUNICIPAL DE PASAJEROS:** Con el fin de dar una solución a la necesidad de esta infraestructura; a mediano plazo, la Administración Municipal, deberá elaborar una propuesta que contemple una terminal de pasajeros acorde al plan de movilidad y transporte que elabore la administración Municipal según programa de ejecuciones del presente PBOT artículo 381

## CAPÍTULO 2 SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

**Artículo 114. PERÍMETRO SANITARIO.** Los perímetros urbano y sanitario para el Municipio de Guarne serán iguales a la delimitación de la cota 2.170 como la determinante hasta donde es posible la prestación del servicio público domiciliario de Acueducto. En el sector occidental aparece la Planta de Potabilización de la Brizuela; en el sector oriental, la Planta compacta de Potabilización de La Charanga y en el sector Sur, aparece el polígono donde se encuentra construida la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales –PTAR- y su respectiva Estación de Bombeo de Aguas Residuales –EBAR-.



CONCEJO

### CAPÍTULO 3 ESPACIO PÚBLICO

**Artículo 115. COMPONENTES DEL ESPACIO PÚBLICO MUNICIPAL:** El espacio público está conformado por un sistema estructurante natural y un sistema estructurante artificial.

1. **Sistema estructurante Natural:** Conformado por los componentes naturales como los son; la hidrografía, la orografía, áreas protegidas entre otras.
2. **Sistema estructurante artificial:** Es el que permite las relaciones primarias y los flujos de comunicación de todas las actividades; está conformado por los sistemas de espacio público, equipamientos, sistema vial, y servicios públicos. Igualmente, según su morfología y funcionalidad pueden ser denominados:
  - a **Ejes:** De tipo lineal cuya función es asegurar la articulación con los NODOS y su movilidad.
  - b **Nodos:** Son los sistemas de centralidades, equipamientos de carácter regional, plazas, parques, etc., que aseguran la oferta de bienes y servicios para la comunidad; que deben localizarse en las principales intercesiones viales.
  - c **Centralidades:** Lugar de encuentro donde se satisfacen las necesidades de la población, es un punto de partida y llegada. Es considerado como un lugar geográfico con un contenido social específico y simbólico, que genera bienestar e identidad a las personas que lo habitan.

**Artículo 116. SISTEMA ESTRUCTURANTE NATURAL:** El sistema estructurante natural en el suelo urbano del municipio de Guarne está conformado por:

1. **Sistema orográfico:** Conformado por los elementos más representativos en la zona urbana del municipio, en su mayoría corresponden a áreas y elementos de conservación y protección, así como a elementos que ofrecen significativa importancia ecológica, ambiental o paisajística.

Se constituye como base orográfica, el sistema de cerros sobre la zona nororiental del área urbana del municipio, del cual se destaca las pendientes mas significativas del Cerro de la Cruz.



## CONCEJO

2. **Sistema hidrográfico:** Conformado por el cauce natural de las fuentes hídricas y los elementos naturales como lagunas, humedales, recarga de acuíferos, nacimientos, etc; además otros elementos requeridos para su preservación y conservación, tales como zonas de retiro a fuentes hídricas, las respectivas áreas forestales, fajas y zonas de protección y amortiguamiento.

Se constituyen como sistema hidrográfico, la quebrada La Mosca y sus principales tributarios: Quebrada La Brizuela, que nace al margen derecho de la Quebrada La Mosca, cruzando la autopista Medellín – Bogotá; quebrada Basto Norte, Basto Sur, La Charanga y San Felipe; quienes nacen al margen izquierdo de la quebrada La Mosca sobre el sistema de cerros anteriormente enunciado.

**PARÁGRAFO:** El sistema estructurante natural urbano del municipio de Guarne se identifica y delimita en el plano con código PBOT\_CU\_004.

**Artículo 117. SISTEMA ESTRUCTURANTE ARTIFICIAL:** El sistema estructurante artificial en el suelo urbano del municipio de Guarne está conformado por los siguientes elementos:

1. **Centralidades:** La Plaza principal Santander, la Plazoleta de Santa Ana, centralidad propuesta en el sector de San Antonio, y Centro Integrado de Comercialización y Transporte "Centro Plaza" y al otro lado de la quebrada la centralidad de la Unidad Deportiva y como elemento fundamental de los espacios de congregación ciudadana, las secciones del parque lineal de la quebrada La Mosca.
2. **Hitos:** Cerro de la Cruz, Monumento a San Vicente y Monumento a María Auxiliadora.
3. **Ejes:** Calle 52, carrera 52, carrera 50 y calle 44.

**PARÁGRAFO:** El sistema estructurante artificial urbano del municipio de Guarne se identifica y delimita en el plano con código PBOT\_CU\_005.

**Artículo 118. PARQUE LINEAL URBANO QUEBRADA LA MOSCA:** El parque lineal será definido como el espacio verde libre situado al interior de la zona urbana del municipio, comprendido por las fajas adyacentes a la quebrada La Mosca y sus principales afluentes, y que por sus características topográficas, morfológicas y ambientales presentan potencial para su adecuación como un espacio público natural para la conexión peatonal, el disfrute y esparcimiento de los habitantes del municipio; garantizando sus funciones ambientales, ecológicas y de amortiguamiento, que permitan proteger el recurso hídrico al que está asociado.

Para la conformación del parque lineal de la quebrada La Mosca, se definen cinco zonas, así:



## CONCEJO

1. **Zona de Carácter Ecológico – Recreativo:** Tramo comprendido entre el sector del Sango y la Granja Villa Fernanda, longitud 1860 m.
2. **Zona de Carácter Residencial Recreativo:** Tramo comprendido entre el sector de Villa Fernanda y el puente sobre la Avenida Principal de entrada y entre el sector del nuevo centro de comercio y transporte, y el cruce de la quebrada La Mosca con la Autopista, longitud 730 m.
3. **Zona de Carácter Institucional – Recreativo:** Tramo comprendido entre el puente sobre la avenida principal y el sector New Stetic (Nueva Unidad Deportiva), longitud 200 m.
4. **Zona de Carácter Comercial y de Servicios – Recreativo:** Tramo comprendido entre el sector New Stetic, Puente Tablas, hasta el sector del Centro de Comercio y Transporte, longitud 300 m.
5. **Zona de Manejo Especial:** En todas las construcciones de los tramos centrales prevalece el carácter Ecológico – Recreativo y de manejo especial.

**Artículo 119. AREAS VERDES EFECTIVAS:** Constituida por los parques, plazas, plazoletas, arborización, jardines y espacio público verde y las áreas de protección y conservación, se debe prestar especial importancia al parque principal del municipio como el lugar por excelencia para la interacción ciudadana.

**Artículo 120. META DE INDICE DE ESPACIO PÚBLICO POR HABITANTE:** Si bien el índice ideal de espacio público por habitante es de 15m<sup>2</sup>/habitante conforme el Decreto Nacional 1504 de 1998, y dado que el índice actual en el municipio de Guarne es solo de 2.1 m<sup>2</sup>/habitante, se estable como meta para el año 2027 de acuerdo a los modelos y los indicadores realizados por el equipo técnico de la revisión y ajuste del PBOT una meta de 9.0 mt<sup>2</sup>/habitante, de acuerdo con los indicadores propuestos por la Organización Mundial de La Salud - OMS y el documento Visión Colombia Segundo Centenario.

Se espera que dicho índice se incremente principalmente a través de la adecuación de las actuales zonas verdes no efectivas, con la recuperación del área céntrica, y especialmente con los parques lineales de La Mosca y La Brizuela, en sus tramos urbanos y las cesiones urbanísticas de los planes parciales y licencias urbanísticas.

## CAPÍTULO 5 EQUIPAMIENTOS

**Artículo 121. CLASIFICACIÓN DE LOS EQUIPAMIENTOS URBANOS:** Por sus características funcionales los equipamientos localizados en el suelo urbano en el municipio de Guarne se clasifican en tres grupos: Equipamientos colectivos; equipamientos deportivos y recreativos; y servicios urbanos básicos.





## CONCEJO

## 1. EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS:

- a **Equipamientos educativos:** El ordenamiento del territorio tiene como uno de sus temas fundamentales la educación en sus diferentes expresiones y modalidades. Desde la educación se posibilita la transmisión de cultura y desde la transmisión de cultura se construye el modelo de ciudad. De allí la importancia de identificar desde el PBOT la estrategia de **promover la conformación de equipamientos educativos bajo la figura de ciudadelas educativas.**

Las ciudadelas educativas se deberán entenderse como aquellos equipamientos colectivos y socioculturales al servicio de la comunidad y de propiedad municipal, que integra la educación técnica, tecnológica y universitaria, así como la educación básica y media en un espacio geográfico, que además concentra actividades culturales, recreativas y sociales.

- b **Equipamientos culturales:** Son considerados como espacios importantes para las actividades socioculturales de la comunidad y puntos de congregación, educación y participación ciudadana.
- c **Equipamientos de salud:** Los equipamientos de salud son edificaciones de carácter público y privado que tienen como fin la prestación del servicio de salud.

Este tipo de equipamientos se pueden localizar en los suelos urbanos, rurales y de expansión. Para el suelo de expansión se proyectan algunas de estas áreas a través de las centralidades que se propongan desde los planes parciales.

Se deberá incentivar los servicios de salud y propiciar la localización de otras actividades de ciencia, tecnología y servicios especializados. Además de todas aquellas actividades complementarias al servicio de salud que sirven a los usuarios directos de este equipamiento. Cuando se ubica en un entorno residencial se deberá considerar la compatibilidad con este uso.

Puesto que el en municipio de Guarne La E.S.E. Hospital Nuestra Señora de La Candelaria no cuenta con la capacidad e instalaciones requeridas, este debe ser ampliado o ampliar la oferta de los equipamientos en salud para cubrir la demanda de salud pública.

- d **Equipamientos de Bienestar Social:** Los equipamientos de bienestar social serán instalados en sectores del municipio donde se presente mayor



## CONCEJO

demanda del servicio, para ello, se realizarán los estudios respectivos que evidencien dicha necesidad y el sector específico donde se debe instalar.

- e **Equipamientos de Culto:** En el tema de equipamientos de culto, se debe tener en cuenta su papel de satisfacer las necesidades religiosas de la comunidad, garantizando el acceso a la feligresía mediante una distribución equilibrada en el territorio, de acuerdo con su demanda y su ubicación; reduciendo o mitigando los impactos negativos ambientales y urbanos.

Estos equipamientos deberán garantizar la accesibilidad, permanencia y calidad arquitectónica y urbanística en armonía con su entorno.

## 2. SERVICIOS URBANOS BÁSICOS:

- a **Equipamientos de Seguridad Ciudadana:** Los equipamientos de seguridad ciudadana se emplazarán en sectores del municipio donde sean demandados por la comunidad.
- b **Abastecimiento de alimentos:** Se dejará previsto dentro del PBOT, para el corto y mediano plazo, la potencialización estratégica del centro integrado de comercialización y transportes, del sector centro Plaza, como centro de acopio regional.
- c **Cementerios y Servicios Funerarios:** Se considera necesario emprender a largo plazo la construcción de un nuevo cementerio, puesto que la zona donde actualmente se localiza, se está consolidando el uso residencial campestre por ello, se debe dejar previsto para el largo plazo la reubicación del cementerio, de acuerdo con la Resolución Nacional 1447 de 2009, expedida por el Ministerio de la Protección Social.
- d **Servicios públicos y transporte: Terminales y depósitos de rutas de transporte:** Debido a la inexistente infraestructura de las terminales para el servicio público, estas se deben ubicar obedeciendo a lo planteado en el artículo 113 del Presente PBOT.

3. **EQUIPAMIENTOS DEPORTIVOS Y RECREATIVOS:** Contempla como actividad principal la recreación pasiva, activa o mixta, conformado por uno o varios escenarios deportivos y recreativos con el respectivo amoblamiento y espacios complementarios; podrán ser de carácter público o privado. En el área urbana del municipio, se hace necesaria la construcción de estos equipamientos a escala zonal y barrial, que apoyen la construcción del modelo municipal planteado en esta revisión y ajustes.

A nivel general el municipio cuenta con la siguiente clasificación de equipamientos en el suelo urbano:



## CONCEJO

NOMBRE	CATEGORIA
SENA	Educativo
Centro de desarrollo Infantil Carrusel de los Sueños	Bienestar Social
Centro de Bienestar al Anciano Sociedad San Vicente de Paul	Bienestar Social
Cancha Municipal Carlo Mario Urrea	Recreativo y Deportivo
Parque Infantil - Coliseo	Recreativo y Deportivo
Parque Juan Pablo II ó "Lleritas"	Recreativo y Deportivo
Parque Infantil y Ecológico – San Francisco	Recreativo y Deportivo
Estación de Policía	De Seguridad Ciudadana
Centro Integrado de Comercializacion Y trasnporte	Abastecimiento Alimentos
E.S.E. Hospital Nuestra Señora de la Candelaria	Salud
Parque Infantil y Zona Verde – Maria Auxiliadora	Recreativo y Deportivo
Parque Infantil y Zona Verde – San Antonio	Recreativo y Deportivo
Cancha En Grama Sintetica	Recreativo y Deportivo
Placa plodeportiva – San Antonio	Recreativo y Deportivo
Cancha de Tejo – San Antonio	Recreativo y Deportivo
Coliseo Municipal	Recreativo y Deportivo
Parque Educativo Elida del Conocimiento	Educativo
I.E. Santo Tomas de Aquino	Educativo
I.E. Santo Tomas de Aquino Nueva Sede	Educativo
I.E. La Inmaculada Concepcion	Educativo
Cementerio Municipal	Cementerios y Servicios Funerarios
Teatro Municipal	Cultural
Casa de la Cultura	Cultural
Fiscalía	Defensa y Justicia
Alcaldía	Servicios de la Administración Publica
Unidad Deportiva Diego Palacio Gutierrez	Recreativo y Deportivo
Parroquia La Candelaria	De Culto
Iglesia Santa Ana	De Culto
Parroquia San Antonio	De Culto

**PARÁGRAFO:** La ubicación, delimitación y clasificación de los equipamientos urbanos en el municipio de Guarne se identifica en el plano con código PBOT\_CU\_018.

## TÍTULO 2 NORMAS URBANISTICAS GENERALES



## CONCEJO

## CAPÍTULO 1 ZONAS HOMOGÉNEAS Y TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

**Artículo 122. CONCEPTO DE ÁREAS MORFOLÓGICAS HOMOGÉNEAS:** Para efecto del ordenamiento del territorio se entiende por áreas morfológicas homogéneas las zonas del suelo urbano que tienen características análogas en cuanto a las tipologías de edificación así como por los usos y los índices derivados de su trama urbana original.

**Artículo 123. AGRUPACIÓN POR ZONAS HOMOGÉNEAS:** Se establece que la clasificación de las zonas homogéneas esté en concordancia con los tratamientos asignados y que se agrupen y denominen de la siguiente forma:

1. Sectores o conjunto de edificaciones con valor arquitectónico, urbanístico y ambientales representativos.
2. Zonas homogéneas caracterizadas con un desarrollo definido y estable.
3. Zona homogénea caracterizada por un desarrollo incompleto e inadecuado.
4. Zona homogénea caracterizada por un conflicto funcional y deterioro físico.
5. Áreas libres urbanizables o construibles. (Corresponde a aquellos lotes sin desarrollar ubicados en suelo urbano o en suelo de expansión).

108

Las áreas correspondientes a suelos ambientales de retiros de quebradas, llanuras de inundación, zonas de riesgo no recuperable entre otras, ubicadas en suelo urbano y expansión y consideradas suelos de protección conforme a la clasificación del suelo, podrán formar parte de cualquier polígono con su respectivo tratamiento pero no podrán ser objeto de desarrollos constructivos y su intervención se limitará a lo establecido para este tipo de suelo.

Metodológicamente, las zonas homogéneas estarán delimitadas en polígonos los cuales constituyen la unidad básica al momento de normatizar. Se identificarán mediante un código determinado en función del sector donde se ubican y el tratamiento asignado, para el suelo urbano del municipio de Guarne se identifican y delimitan las siguientes zonas homogéneas, las cuales se enuncian en la siguiente tabla y en el plano identificado con el código PBOT\_CU\_025.

<b>SECTOR</b>	Sector San Vicente	S1
	Sector Centro	S2
	Sector La Candelaria	S3
	Sector San Antonio	S4
	Sector Autopista Unidad Deportiva	S5
<b>TRATAMIENTO</b>	Conservación	C
	Consolidación Urbana	CNu
	Consolidación con densificación	CNd
	Mejoramiento Integral	MI

CONCEJO MUNICIPAL

E-MAIL [concejoguarne@une.net.co](mailto:concejoguarne@une.net.co)

Tel. 551 06 15; Fax. 551 18 83



## CONCEJO

	Desarrollo en suelo urbano	DU
	Desarrollo en suelo de Expansión	DE

**Artículo 124. CONCEPTO DE TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS:** De conformidad con el Decreto Nacional 4065 de 2008, los tratamientos urbanísticos son las determinaciones que atienden las características físicas de cada zona considerada; las normas urbanísticas que definen un manejo diferenciado para los distintos sectores del suelo urbano y de expansión urbana y define que son tratamientos urbanísticos el de desarrollo, renovación urbana, consolidación, conservación y mejoramiento integral.

La asignación y zonificación en el territorio de los distintos tratamientos urbanísticos se adelanta teniendo en cuenta la determinación de las áreas morfológicas homogéneas y las particularidades propias del territorio de acuerdo con la clasificación del suelo así:

TRATAMIENTO	SUELO				
	Urbano	Expansión Urbana	Rural	Suburbano	Protegido
<b>Desarrollo</b>	Si	Si	No	No	Si
<b>Conservación</b>	Si	Si	Si	Si	Si
<b>Consolidación</b>	Si	No	No	No	Si
<b>Mejoramiento Integral</b>	Si	Si	Si	Si	Si
<b>Renovación Urbana</b>	Si	No	No	No	Si

109

**PARÁGRAFO 1º.** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 35 de la Ley 388 de 1997, el suelo protegido puede sobreponerse sobre cualquier clase de suelo, por lo tanto, pese a que se incluya dentro de cualquier tratamiento urbanístico tiene restringida la posibilidad de urbanizarse, legalizarse, construirse o reconocer construcciones. Solo podrán permanecer en esta clase de suelo los bienes de interés cultural.

**PARÁGRAFO 2º.** Las disposiciones del tratamiento de conservación se regulan en el componente general del plan de ordenamiento territorial por ser sus normas de carácter estructural.

**Artículo 125. TIPOS DE TRATAMIENTOS:** Adóptese para el suelo urbano y de expansión urbana del municipio de Guarne los siguientes tratamientos urbanísticos, los cuales se identifican y delimitan en el plano identificado con el código PBOT\_CU\_024.

1. **Conservación:** Se aplica para aquellas zonas en las cuales se pretende valorar, proteger, recuperarlos elementos significativos o representativos



## CONCEJO

arquitectónicos, urbanísticos y culturales, ambientales, paisajísticos y morfológicos.

2. **Consolidación:** Corresponde a las zonas homogéneas caracterizadas como desarrollo definido y estable y en las cuales se pretende afianzar su desarrollo de conformidad con las tendencias que presentan propiciando la generación de espacio público y dotación de equipamientos colectivos e infraestructura viales y de movilidad.

Se plantean varios niveles de consolidación de acuerdo con las características especiales de este tipo de zonas homogéneas.

La tendencia de desarrollo que presentan algunas de estas zonas se dirige a los procesos de re densificación en mayor o menor intensidad, de acuerdo con sus condiciones morfológicas, forma de ocupación y capacidad de infraestructura que las soporta.

- a. **Consolidación urbana:** En armonía con lo señalado en el literal b) del parágrafo 4 del Decreto 1469 de 2010 y el numeral 1 del artículo 99 de la Ley 388 de 1997 modificado por el artículo 182 del Decreto 019 de 2012 o las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan, se aplica a los predios que cumplieron con las obligaciones definidas en las licencias de urbanización mediante la ejecución de la totalidad de las obras aprobadas en la mismas y la entrega y dotación de las cesiones correspondientes, cuando sean exigibles. La normatividad urbanística que rige ésta modalidad de tratamiento es la contenida en la licencia de urbanización o en las reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición.
- b. **Consolidación con densificación:** Se aplica a los sectores en los que se pretende regular la transformación de áreas urbanizadas para posibilitar su densificación y adaptación de las construcciones a las necesidades de la ciudad salvaguardando en todo caso el modelo de ordenamiento territorial.

Los terrenos que se someten a este tratamiento tienen la posibilidad de obtener licencia de construcción en todas sus modalidades. Las normas volumétricas de este tratamiento definirán la relación entre la densificación proyectada y la conformación de espacios libres al interior del predio producto de los aislamientos contra predios vecinos y de los retrocesos contra el espacio público, garantizando que las construcciones que se desarrollen cuenten con adecuada habitabilidad como lo es la iluminación, ventilación, servidumbre y demás.

3. **Mejoramiento integral:** Se da para zonas de desarrollo incompleto o inadecuado, como procesos de ocupación y construcción inadecuado,



## CONCEJO

deterioro crítico del medio ambiente, población asentada en retiro de corrientes hídricas y zonas de alto riesgo, carencia de servicios públicos, insuficiencia de espacio público, inadecuadas condiciones de habitabilidad.

El instrumento a través del cual la Administración Municipal intervendrá los sectores con este tratamiento es a través de un Programa de Mejoramiento Integral contendrá las determinaciones orientadas a regular las actuaciones urbanísticas para disminuir los impactos en la estructura ecológica principal, el medio ambiente, disminuir el déficit en infraestructura vial, servicios públicos domiciliarios, equipamientos y espacio público y el mejoramiento de las condiciones habitacionales de las viviendas que se construyeron en suelos desarrollados de manera informal.

4. **Desarrollo en suelo urbano y de expansión:** Se reglamenta en el componente urbano del plan y contiene las determinaciones que regulan la urbanización de predios urbanizables no urbanizados en suelo urbano o de expansión urbana. Se rige por las disposiciones del componente urbano del plan de ordenamiento.

Dentro de las normas del tratamiento de desarrollo se definirán las exigencias relacionadas con las cesiones para la conformación de la malla vial local y los parques y equipamientos con que deben cumplir la urbanización.

111

**PARÁGRAFO:** Los predios determinados con el tratamiento de desarrollo tanto en suelo de expansión y suelo urbano se desarrollarán únicamente con el instrumento de planes parciales, conforme con lo dispuesto en la Ley 388 de 1997.

## CAPÍTULO 2 USOS DEL SUELO

**ARTÍCULO 126. CONCEPTO DE USOS DEL SUELO:** El Decreto Nacional 4065 de 2008 establece que el uso del suelo es la destinación asignada al suelo de conformidad con las actividades que se puedan desarrollar sobre el mismo. Los usos pueden ser principales, inducidos, compatibles, complementarios, restringidos y prohibidos. Establece además que cuando un uso no haya sido clasificado como principal, compatible, complementario o restringido se entenderá prohibido.

**Artículo 127. CATEGORÍA DE USOS:** Adóptese para el suelo urbano del municipio de Guarne las siguientes categorías de usos del suelo:

1. **Uso permitido:** Los principales, complementarios y compatibles.
2. **Uso condicionado:** Los restringidos, que se permiten bajo ciertas condiciones de funcionamiento o una parte de una zona con una categoría de uso del suelo definida.



## CONCEJO

3. **Uso prohibido:** Se expresa explícitamente en los cuadros. Sin embargo, cuando un uso no haya sido clasificado como permitido o condicionado se asumirá como prohibido, conforme con lo establecido en el Decreto Nacional 4065 de 2008.
4. **Incompatibilidad y localización.** De acuerdo a lo normado en el Decreto 4002 de 2004, Artículo 2º, en el suelo urbano y de expansión urbana del municipio de Guarne está prohibida la localización de usos que comprendan servicios de alto impacto referidos a la prostitución y actividades afines, en las áreas, zonas o sectores en donde se prevea el desenvolvimiento del uso residencial o cualquier tipo de uso dotacional educativo, independientemente de que alguno de estos últimos se contemple con carácter de principal, complementario, compatible o restringido, o mezclado con otros usos.

**PARÁGRAFO.** En caso de presentarse colindancia entre las áreas, zonas o sectores donde se permitan los usos residencial e institucional educativo con aquellas áreas, zonas o sectores donde se prevea la ubicación de los usos de alto impacto referidos a la prostitución y actividades afines, los Planes de Ordenamiento o los instrumentos que los desarrollen o complementen, deberán prever las situaciones en las que priman los usos residencial e institucional educativo sobre los usos incompatibles aquí enunciados en el presente artículo.

**Artículo 128. TIPOLOGÍA DE USOS:** Se establecen las siguientes tipologías de usos en el suelo urbano y de expansión urbana de acuerdo a las características especiales de cada actividad:

1. **Uso Residencial:** Corresponde a la vivienda en sus diferentes tipologías, Unifamiliar, Bifamiliar, Trifamiliar y Multifamiliar. Este uso puede ser desarrollado en toda el área urbana excepto en aquellas zonas donde por razones de incompatibilidad con otras actividades o con factores de tipo ambiental, sea necesario prohibirlo.
2. **Uso Comercial:** Corresponde a la actividad destinada al intercambio de bienes al por mayor o comercio minorista. Este uso puede establecerse en las zonas destinadas para esta actividad dentro del área urbana de acuerdo a sus características, tipo de distribución (mayorista o minorista), demanda, especialización, magnitud y los impactos sociales que ocasionan en su área de influencia.
3. **Uso Industrial:** Se entiende por industria manufacturera, la transformación física o química de materiales y componentes en productos nuevos, ya sea que el trabajo se efectúe con máquinas o a mano. En este Plan Básico de Ordenamiento, cuando se refiera al uso industrial en el área urbana se entenderá que se trata de las actividades industriales manufactureras de familia y micro empresa manufacturera.





## CONCEJO

Dependiendo de su magnitud, tomando para ello parámetros de tamaño del lote o área y de los impactos ambientales, urbanísticos, constructivos y estructurales, se establece una clasificación de tipologías industriales así:

- a. **Fami-industria:** Puede desarrollarse en compatibilidad con la vivienda, ya que no genera mayores impactos ambientales y urbanísticos en su entorno.
- b. **Industria artesanal:** Se desarrolla en locales independientes a la vivienda, con poca producción y un bajo nivel de tecnificación.
- c. **Industria liviana:** Corresponde a una actividad industrial consolidada, que utiliza un nivel de tecnificación a escala menor con una mayor producción.
- d. **Industria mediana:** Presenta una magnitud intermedia, con mayor producción y la utilización de procesos tecnológicos más avanzados. Esta clasificación de uso industrial puede presentar impactos menores a nivel ambiental y urbanístico que deben ser atendidos y controlados. Su localización debe estar considerada en corredores o áreas industriales consolidadas.
- e. **Industria pesada:** Son actividades altamente productivas y con grandes niveles de tecnificación. La localización de estas actividades demanda grandes superficies y generan fuertes impactos ambientales y urbanísticos en su entorno. Las actividades industriales en cualquiera de las categorías de usos del suelo donde se ubiquen deberán cumplir con los niveles de ruido señalados por las normas expedidas por el Gobierno y las autoridades ambientales que regulen el tema, incluyendo el Decreto 948 de 1995 y la Resolución No. 627 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

Independientemente de la tipología, todas las actividades industriales deberán cumplir con las normas que las regulan. Igualmente, en aquellas donde se manejen combustibles se deberá contar obligatoriamente con la implementación de las medidas de seguridad establecidas en las normas vigentes para el efecto.

4. **Uso de Servicios:** Son las actividades de apoyo a la producción y el comercio de bienes, o que satisfacen las necesidades básicas de la población. Este uso se clasifica en:
  - a. **Servicios mercantiles:** Son las actividades de apoyo para la realización de actividades laborales, de esparcimiento, reparación de objetos, intermediación financiera, transporte, comunicaciones, servicios profesionales y personales.
  - b. **Servicios a la comunidad:** Hace referencia al uso dotacional y actividades relacionadas con el bienestar de la comunidad para la seguridad, asistencia, protección, servicios básicos, educación, esparcimiento y



## CONCEJO

recreación, independiente si son de carácter público o privado. Para la localización y el adecuado funcionamiento de este uso se debe tener en cuenta sus requerimientos, los impactos a nivel de accesibilidad, magnitud, parqueaderos, la cobertura y la generación de espacios públicos.

5. **Uso Social Obligado:** El uso social obligado es el que se le asigna a los inmuebles públicos y privados que por el servicio que prestan y sus especiales condiciones locativas como patrimonio social y colectivo deban mantener como reserva tanto el suelo como la edificación durante la vigencia del PBOT, dentro de todo el territorio municipal. Con la asignación de este uso se busca obtener un equilibrio de la estructura espacial urbana y rural que propenda por el logro de una mejor calidad de vida, en el municipio. A continuación se especifican los predios propuestos en la presente revisión:

USO SOCIAL OBLIGADO ESPECIFICO	PREDIO
SENA	3181001001008100027
Centro de desarrollo Infantil Carrusel de los Sueños	3181001001008100027
Centro de Bienestar al Anciano Sociedad San Vicente de Paul	3181001001005900003
Cancha Municipal (zona del coliseo)	3181001001001700054
Parque Infantil (San Antonio)	3181001001006700001
Parque Infantil y Ecológico (San Francisco)	3181001001010900001
Alcaldía	3181001001001600001
Estación de Policía	3181001001005100001-2
Hospital Nuestra Señora de la Candelaria	3181001001006200075
Parque Infantil y Zona Verde (Ma.Auxiliadora)	Sin codigo
Parque Infantil y Zona Verde (Laurent)	3181001001014600022-23-24
Cancha Sintetica (San Antonio)	3181001001006700001
Cancha Municipal (Colegios)	3181001001001700054
Coliseo	3181001001001700054
Parque educativo Elida del Conocimiento	3181001001001700054
I.E. Santo Tomas de Aquino	3181001001003400029
I.E. Santo Tomas de Aquino Nueva Sede	3181001001015100001
I.E. La Inmaculada Concepcion	3181001001001700004
Cementerio	3181001001006900001
Teatro Municipal	3181001001003800005
Casa de la Cultura	3181001001003800005
Unidad Deportiva	3181001001008300018-17

6. **Dotacional:** Es uso dotacional el que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y su bienestar, así como para proporcionar los servicios propios de la vida del municipio, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento. El uso global "dotacional" comprende los siguientes usos pormenorizados: educativo,

CONCEJO MUNICIPAL

E-MAIL [concejoguarne@une.net.co](mailto:concejoguarne@une.net.co)

Tel. 551 06 15; Fax. 551 18 83



## CONCEJO

deportivo, social, recreativo, cultural, asistencial, religiosos, sanitario, administrativo o institucional y de servicios públicos.

**Artículo 129. ÁREAS DE ACTIVIDAD - ZONIFICACIÓN DE USOS.** Destinación asignada a las diferentes zonas del suelo urbano para la asignación de usos en función de la estructura urbana propuesta por el modelo de ocupación territorial.

1. **Áreas Residenciales:** En las áreas con esta destinación se pretende promover el uso de vivienda en todas sus tipologías es decir unifamiliar, bifamiliar, trifamiliar y multifamiliar, en consonancia con mezcla de usos y actividades compatibles como lo son el comercio minorista, servicios mercantiles, servicios básicos a la comunidad, usos recreativos e industria artesanal. Se permite la actividad comercial, industrial artesanal y fami-industria que no genera mayores impactos ambientales y urbanísticos en su entorno, al interior de la vivienda sin desplazar la misma conservando la unidad básica original.
2. **Áreas Dotacionales y recreativas:** Estas áreas corresponden a todos los equipamientos-servicios a la comunidad o institucionales y los espacios públicos (parques, zonas verdes entre otros) ubicados en el suelo urbano y de expansión y que es fundamental mantener en el tiempo ya que estas actividades están orientadas a lograr el bienestar de la comunidad para el desarrollo humano, la asistencia, la seguridad y la protección social y para la provisión de los servicios básicos de infraestructura, abastecimiento y sanidad.
3. **Área Cultural y Turística:** El área cultural y turística del municipio está conformada por La plazoleta de Santa Ana la cual se pretende consolidar como Centro Cultural por excelencia, en el cual prevalezca el fortalecimiento de usos que promuevan la actividad cultural como lo son: Las hemerotecas, las pinacotecas, centros de fotografía, centro documental, archivo histórico, museos históricos, museos de arte, galerías de arte, casas musicales, café tertulia, tertulias, con mezcla de usos como la gastronomía y el comercio minorista básico, entre otros.

Sin embargo, al constituirse como una centralidad, se admitirán usos compatibles con esta actividad cultural de forma tal que se enriquezca, fortalezca y revitalice; se busca consolidarla a través de la especialización de usos de escala municipal, mediante actividades comerciales minoristas, servicios mercantiles, institucionales y culturales de interés general.

Dentro de este polígono están prohibidas todas las actividades industriales, de comercio mayorista y servicios que generan procesos de deterioro tanto a nivel urbanístico, como social, patrimonial y ambiental.



## CONCEJO

4. **Área Central Tradicional:** La componen las manzanas aledañas al parque Santander, centro de convocatoria ciudadana por excelencia del municipio, en la cual los usos institucionales, de comercio y de servicios apoyan al uso residencial.
5. **Área de Influencia Sector de la Salud:** Estas áreas corresponden al entorno inmediato de los equipamientos de salud de cobertura municipal como el hospital Nuestra señora de La Candelaria.

La norma general estará orientada a incentivar los servicios de salud y a propiciar la localización de otras actividades de ciencia, tecnología y servicios especializados. Además de todas aquellas actividades complementarias al servicio de salud que sirven a los usuarios directos de este equipamiento. Cuando se ubica en un entorno residencial debe considerarse la compatibilidad con este.

De otra parte se pretende controlar la ubicación de actividades que generen impactos negativos sobre la actividad principal, como se está presentando en la actualidad.

6. **Ciudadela educativa:** Las Ciudadelas son una estrategia de educación para el desarrollo social sobre una plataforma cultura; son dotaciones arquitectónicas que permiten conjugar actividades de educación, formación artística y cultural, de creación, de innovación, de aprendizajes virtuales, entre otros.

Las ciudadelas pretenden aproximar y articular sistemas locales de gestión de la educación y la cultura para el desarrollo social de las comunidades.

7. **Corredor especializado de cobertura local:** Determinado por las Carreras 49,51 y 52, vías de comercio y servicios de índole local.
8. **Corredor especializado de cobertura regional:** Está determinado por la sección de la doble calzada Medellín – Bogotá que comprende la extensión municipal; estos usos comerciales y de servicio tienen una cobertura regional.

**PARÁGRAFO:** La zonificación de usos que se adopta mediante el presente Acuerdo corresponde al plano identificado bajo el código PBOT\_CU\_023.

**Artículo 130. JERARQUÍA DE LOS USOS DEL SUELO.** La jerarquía del uso se refiere a la intensidad de los usos y su interrelación, en consideración del modelo de ocupación, tratamientos e intervenciones, así como de las categorías de usos, especificado por el carácter permitido, condicionado y prohibido, acorde con las siguientes definiciones:



## CONCEJO

1. **Usos principales:** Son usos principales aquellos predominantes que determinan el carácter o vocación asignado a las distintas áreas de actividad, es decir los usos propios de las mismas que ayudan a consolidar el modelo de ordenamiento territorial.  
Los usos principales residencial y el comercial para el suelo urbano del municipio de acuerdo con el modelo de ocupación que se refuerza en la presente revisión.
2. **Usos compatibles o complementarios:** Son usos compatibles o complementarios aquellos que contribuyen al buen funcionamiento de los usos principales consolidando la vocación del área de actividad, que en la presente propuesta es el uso de servicios.
3. **Uso restringidos o condicionados:** Son usos restringidos aquellos que no se requieren para el buen funcionamiento de los usos principales pero que cumpliendo con las condiciones que definan las normas urbanísticas del plan de ordenamiento pueden operar en cualquier área de actividad.
4. **Uso prohibidos o incompatibles:** Son aquellos que por su impacto negativo no puede ser desarrollado ni coexistir con otros usos definidos como principales, complementarios, compatibles, restringidos, condicionados o mezclados entre sí en las áreas de actividad donde estos últimos se permitan. Cuando un uso no haya sido clasificado como principal, compatible, complementario, condicionado o restringido se entenderá prohibido.
5. **Servicios de alto impacto referidos a la prostitución y actividades afines:** Son aquellos que comprenden cualquier clase de actividad de explotación o comercio del sexo, realizados en casas de lenocinio, prostíbulos o establecimientos similares, independientemente de la denominación que adopten.

117

**Artículo 131. ASIGNACIÓN ESPECÍFICA DE ACTIVIDADES – USOS:** Criterios básicos en función de los cuales se hace la asignación de usos o actividades:

1. **Compatibilidad:** Relación e interdependencia entre las diferentes actividades.
2. **Calidad:** Impactos urbanísticos, ambientales y sociales que genera un uso en relación a su funcionamiento.
3. **Magnitud:** Escala o cobertura del uso (nivel regional, metropolitano, municipal, zonal o barrial).
4. **Tendencialidad:** Las actividades permitidas como acción y efecto de usar, de manera habitual y continua, una porción determinada del suelo del municipio, lo serán de acuerdo con la tendencia de uso y las implicaciones ambientales de la actividad permitida.
5. **Capacidad de soporte:** De la infraestructura urbana y rural respecto a determinada actividad.



## CONCEJO

**PARÁGRAFO:** A partir de la definición de cada categoría de uso y de acuerdo a sus características, se asignan tipologías de uso, las cuales corresponden a las diferentes actividades que se pueden desarrollar dentro de las mismas, tanto en el suelo urbano del Municipio, y en función de los criterios básicos señalados anteriormente.

**Artículo 132. USOS CONSIDERADOS COMO ESTABLECIDOS:** Se entiende por uso establecido la actividad que se instaló en un sector en donde según las tipologías de usos del suelo asignadas al mismo la actividad se permitía y debidamente legalizada por la autoridad competente y que por efectos de una nueva norma urbanísticas pasa a ser prohibida.

La actividad se considerará como uso establecido y podrá permanecer en el sitio, por un año más, siempre y cuando cumpla con los siguientes requisitos:

1. Cumpla con todas las disposiciones de usos del suelo vigentes en el momento en que se estableció en el sitio.
2. Se haya desarrollado en forma permanente y continua, por el mismo establecimiento mercantil.
3. El local donde se desarrolla la actividad, cumpla con las condiciones urbanísticas, constructivas, y de sismo resistencia, vigentes al momento en el cual se construyó.
4. Que no se dé la ampliación de la actividad.
5. En el momento que se traslade la actividad de localización, deberá consultar nuevamente el uso del suelo.

**Artículo 133. REQUERIMIENTO PARA LA UBICACIÓN DE ACTIVIDADES:** Para efectos de su funcionamiento, todo uso ha de cumplir con la reglamentación señalada para la zona de tratamiento, de actividades económicas además de las reglamentaciones particulares definidas en las normas específicas urbanas complementarias del presente Plan y otras que sean expedidas por la Administración Municipal, las cuales deberán atender los criterios básicos que se señalan para definir la ocupación en las edificaciones de actividades económicas en áreas residenciales y por las entidades ambientales competentes en materias tales como parqueaderos, accesibilidad, salubridad, seguridad, respeto y manejo de los elementos del espacio público, cargue y descargue y el manejo de impactos ambientales derivados del uso, como la contaminación auditiva, visual, del aire, del agua y del suelo.

En los locales donde funcionan estos negocios se podrá permitir: Las actividades ya establecidas y clasificadas como usos prohibidos que estén en pleno funcionamiento a la fecha de entrada en vigencia del Acuerdo que apruebe la revisión del Plan y que no cumplieren con la clasificación aquí establecida para



## CONCEJO

poder funcionar en la zona donde se encuentren ubicadas, tendrán como máximo 1 año de plazo para ser reubicados.

Si la actividad establecida presenta conflicto con el uso predominante en la zona y además presenta conflicto ambiental y/o urbanístico y el predio no tenga capacidad de soporte, se deberán tomar los correctivos pertinentes que mitiguen el impacto negativo causado; de no ser posible la actividad deberá trasladarse a un sector donde el uso sea permitido.

En caso de traslado de la actividad o liquidación, el área o terreno pasará a asumir el uso predominante asignado a la zona. No se permitirá en el mismo inmueble otra actividad prohibida en la zona.

**Artículo 134. USOS DEL SUELO POR POLÍGONO DE TRATAMIENTO:** Adóptese la siguiente tabla de usos del suelo por polígono de tratamiento urbanístico:

Tipología de los usos	Clasificación	Áreas residenciales	Área Central Tradicional	Área Cultural y Turística	Áreas Dotacionales y Recreativa	Área de influencia Sector salud	Áreas de Comercio y Servicios	Corredor especializado de Cobertura Local	Corredor Especializado de Cobertura Regional	Observaciones para los usos permitidos con condicionados
<b>Residencial</b>	Unifamiliar, bifamiliar, trifamiliar y multifamiliar	P	P	P	C	P	P	P	C	Únicamente de acuerdo al Decreto 3600 de 1997
<b>Comercial</b>	Comercio Minorista y Prestación de Servicios Profesionales	P	P	P	PH	P	P	P	P	
	Comercio Mayorista y Prestación de Servicios Especiales	PH	PH	PH	PH	PH	PH	P	P	
<b>Servicios</b>	Servicios mercantiles	PH	P	P	PH	PH	P	P	P	
	Servicios a la comunidad	C	P	PH	P	C	C	C	PH	Para la localización y el adecuado funcionamiento de este uso se debe tener en cuenta sus requerimientos, los impactos a nivel de accesibilidad, magnitud, parqueaderos, la cobertura y la generación de espacios públicos.

CONCEJO MUNICIPAL

E-MAIL [concejoguarne@une.net.co](mailto:concejoguarne@une.net.co)

Tel. 551 06 15; Fax. 551 18 83



CONCEJO

	Comercio y Prestación de Servicios de Alta Peligrosidad	PH	PH	PH	PH	PH	PH	PH	C	Para la localización y el adecuado funcionamiento de este uso se debe tener en cuenta sus requerimientos a nivel de ambiental, urbanístico, de accesibilidad, magnitud, cobertura.
Institucional	Sector administrativo y seguridad	PH	P	P	PH	P	C	PH	PH	Para la localización y el adecuado funcionamiento de este uso se debe tener en cuenta sus requerimientos, los impactos a nivel de accesibilidad, magnitud, parqueaderos, la cobertura y la generación de espacios públicos.
	Sector de Servicios Públicos.	PH	PH	PH	PH	PH	PH	PH	P	Para la localización y el adecuado funcionamiento de este uso se debe tener en cuenta sus requerimientos, los impactos a nivel de ambiental, urbanístico, accesibilidad, magnitud, parqueaderos, la cobertura
Industrial	Fami-industria	P	PH	PH	PH	PH	P	PH	P	
	Industria artesanal	P	PH	PH	PH	PH	P	PH	P	
	Industria liviana	PH	PH	PH	PH	PH	PH	P	P	
	Industria mediana	PH	PH	PH	PH	PH	PH	PH	C	
	Industria pesada	PH	PH	PH	PH	PH	PH	PH	C	
Dotacional	Servicios Sociales y Comunitarios: educativo, deportivo, social, recreativo, cultural, asistencial, religioso.	C	P	P	P	P	P	P	P	Para la localización y el adecuado funcionamiento de este uso se debe tener en cuenta sus requerimientos, los impactos a nivel de accesibilidad, magnitud, parqueaderos, la cobertura y la generación de espacios públicos.

PERMITIDO : P PROHIBIDO :PH PERMITIDO CONDICIONADO O  
 RESTRINGIDO: C





## CONCEJO

1. Uso Institucional: Sector Administración y Seguridad:
  - a Centro Administrativo Municipal.
  - b Policía.
  - c Organismos de Justicia.
  - d Cuerpo de Bomberos.
  - e Defensa Civil.
  - f Cárcel.
  
2. Uso Dotacional: Sector Servicios Sociales y Comunitarios:
  - a Educación
  - b Salud.
  - c Cultura.
  - d Recreación y Deporte.
  - e Asociaciones Comunitarias
  
3. Sector de Servicios Públicos.
  - a Plazas de Mercado.
  - b Centro de Acopio.
  - c Matadero.
  - d Terminal de Transportes.
  - e Plantas (Acueducto, Alcantarillado, Energía, Tratamiento de Desechos, etc).
  
4. Uso Comercial y de servicio: Mercantiles: Comercio Minorista y Prestación de Servicios Profesionales:
  - a Tiendas, Graneros, Misceláneas.
  - b Hoteles, Restaurantes.
  - c Oficinas, Consultorios.
  - d Supermercados.
  - e Centros Comerciales.
  - f Parqueaderos.
  
5. Uso comercial: Comercio Mayorista y Prestación de Servicios Especiales:
  - a Bodegas
  - b Grandes superficies Comerciales.
  - c Parqueaderos.
  
6. Comercio y Prestación de Servicios de Alta Peligrosidad:
  - a Gasolineras.
  - b Estaciones de Servicio.
  - c Expendio y Manipulación de Gases.
  - d Manipulación, fabricación y expendio de materiales explosivos

### **CAPÍTULO 3 APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS**



## CONCEJO

**Artículo 135. CONCEPTO DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS:** Se entiende por aprovechamiento del suelo el número de metros cuadrados de edificación autorizados por la norma urbanística en un predio. El aprovechamiento urbanístico hace referencia al uso más eficiente del suelo y se puede expresar en términos de densidad habitacional, índice de ocupación, índice de construcción, altura de la edificación, volumetría, entre otros.

Se adoptan las siguientes definiciones de aprovechamiento urbanístico:

1. **Aprovechamiento del suelo o aprovechamiento urbanístico:** Es el número de metros cuadrados de edificación para un determinado uso que la norma urbanística autoriza en un predio. El aprovechamiento urbanístico determina la edificabilidad permitida que se concreta de manera específica para un predio en las licencias urbanísticas, y puede darse como:
2. **Aprovechamiento urbanístico básico:** Es el beneficio urbanístico que define el número máximo de metros cuadrados de construcción o edificación permitidos para los predios según los diferentes usos a que tienen derecho los propietarios de suelos sujetos a los tratamientos de desarrollo como contraprestación al cumplimiento de las cargas locales propias de los procesos de urbanización.
3. **Aprovechamiento urbanístico adicional:** Es el número máximo de metros cuadrados de construcción o edificación que se puede aprobar para un predio en la respectiva licencia por encima del aprovechamiento básico, según los diferentes usos, a que tienen derecho los propietarios de suelos sometidos a los tratamientos de desarrollo cuando asuman cargas generales.

**Artículo 136. CRITERIOS PARA LA DETERMINACIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS:** Conforme a las densidades reales actuales y las proyecciones a futuro, se definen densidades homogéneas por polígono en unidades de vivienda por hectárea, teniendo en cuenta las condiciones naturales del terreno, la morfología de su trazado urbano, el grado de consolidación que presentan, su potencialidad y la capacidad de soporte o carga de infraestructura en cada uno, medida de acuerdo con los estándares mínimos por habitante para servicios públicos domiciliarios, espacios públicos, equipamientos y movilidad.

Para otros usos diferentes al residencial se definirán aprovechamientos en términos de índices de ocupación y alturas.

Los aprovechamientos urbanísticos se establecen de manera general para cada sector, según su tratamiento, las normas de usos y edificabilidad, pero su concreción para cada predio de acuerdo con la respectiva licencia estará sujeto a la observancia de las normas sobre densidades máximas, al cumplimiento de las obligaciones urbanísticas y de los mecanismos de gestión asociada establecidos para lograr la dotación de suelo para vías, áreas verdes y recreativas y



## CONCEJO

equipamientos sociales y la financiación de los costos generales, si es del caso, definido por el PBOT o las normas que lo reglamenten o desarrollen.

En las áreas dotacionales, que corresponden a los predios con usos institucionales de escala municipal, se propone restringir la actividad constructora mediante una baja ocupación, con el fin de consolidar estas áreas como equipamientos y espacios públicos definidos en el modelo de ocupación territorial del municipio y congelar los aprovechamientos de las construcciones y terrenos localizados en las zonas correspondientes a los retiros de las corrientes hídricas, delimitadas bajo el tratamiento de conservación ambiental y propender por su reubicación.

En las áreas donde se admitan actividades diferentes al uso residencial, los proyectos mixtos cumplirán con la densidad máxima de vivienda establecida para el área neta del lote y con la intensidad definida para otros usos en cada polígono, de acuerdo con las diferentes categorías de uso.

### **Artículo 137. APROVECHAMIENTOS EN ZONAS CON TRATAMIENTO DE DESARROLLO:**

En estos polígonos sólo podrá utilizarse el máximo aprovechamiento definido por la Secretaria de Planeación de acuerdo con las cargas generales del Plan Parcial, para suelos urbanos y de expansión.

123

En estas zonas queda prohibido el loteo o los procesos de redistribución de lotes o subdivisiones o urbanización parcial o total hasta tanto se apruebe el plan parcial respectivo y se hayan autorizado a través de licencia las obras urbanísticas y constructivas por la entidad competente conforme al Decreto Nacional 1469 de 2010, o el que lo modifique o sustituya. Igualmente no se permitirá ningún tipo de construcción nueva hasta tanto se apruebe el plan parcial, solo ampliaciones de las edificaciones existentes, las cuales deberán cumplir con las obligaciones de cesión de áreas públicas y las especiales a las que se refiere el presente Acuerdo.

Los predios que hacen parte de estos polígonos solo podrán realizar reformas adiciones a las construcciones existentes, hasta que sea adoptado el plan parcial de la totalidad del polígono.

En los polígonos con tratamiento de desarrollo en donde las condiciones topográficas presenten depresión del terreno (topografía más baja que la vía principal) y para conservar las condiciones morfológicas del mismo, el municipio podrá autorizar una mayor altura con el fin de compensar el desarrollo urbanístico y paisajístico y cumpliendo las demás obligaciones urbanísticas. Este mayor aprovechamiento del suelo, en un mayor índice de construcción (I.C), genera participación en plusvalía y será liquidada según la Ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios.



## CONCEJO

Se admitirá el reconocimiento de edificaciones que se acojan a la reglamentación vigente.

**Artículo 138. APROVECHAMIENTOS EN ZONAS DE CONSOLIDACIÓN:** Los terrenos que se someten a este tratamiento tienen la posibilidad de obtener licencia de construcción en todas sus modalidades. Las normas volumétricas de este tratamiento definirán la relación entre la densificación proyectada y la conformación de espacios libres al interior del predio producto de los aislamientos contra predios vecinos y de los retrocesos contra el espacio público, garantizando que las construcciones que se desarrollen cuenten con adecuada habitabilidad como lo es la iluminación, ventilación, servidumbre y demás.

Para adelantar aprovechamientos en estas zonas se deben considerar las siguientes características:



TIPOS DE CONCEPTO DE CONSOLIDACIÓN	CARACTERIZADA POR:	SECTORES QUE LO CONFORMAN:	ACCIONES A EMPRENDER PARA ENFATIZAR SU DESARROLLO:
CONSOLIDACIÓN URBANA	Predios que cumplieron con las obligaciones definidas en las licencias de urbanización mediante la ejecución de la totalidad de las obras aprobadas en la mismas y la entrega y dotación de las cesiones correspondientes	S1-CN-01 S1-CN-02 S1-CN-03 S1-CN-04 S1-CN-05 S-S2-CN-06 S2-CN-12 S2-CN-13 S2-CN-14 S2-CN-15 S2-CN-27 S3-CN-08 S3-CN-09 S3-CN-10 S3-CN-11 S4-CN-16 S4-CN-17 S4-CN-18 S4-CN-19 S4-CN-20 S4-CN-21 S4-CN-22 S4-CN-23 S4-CN-24 S5-CN-25 S5-CN-26 S5-CN-28 S5-CN-29 S5-CN-30 S5-CN-31	La normatividad urbanística que rige esta modalidad de tratamiento es la contenida en la licencia de urbanización o en las reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición
CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN	Se aplica a los sectores en los que se pretende regular la transformación de áreas urbanizadas para posibilitar <b>su densificación y adaptación de las construcciones a las necesidades de la ciudad</b>	S1-CND-04 S1-CND-05 S2-CND-3 S4-CND-06 S5-CND-01 S5-CND-02	Los terrenos que se someten a este tratamiento tienen la posibilidad de obtener licencia de construcción en todas sus modalidades. Las normas volumétricas de este tratamiento definirán la relación entre la densificación proyectada y la conformación de



## CONCEJO

	salvaguardando en todo caso el modelo de ordenamiento territorial		espacios libres al interior del predio producto de los aislamientos contra predios vecinos y de los retrocesos contra el espacio público, garantizando que las construcciones que se desarrollen cuenten con adecuada habitabilidad como lo es la iluminación, ventilación, servidumbre y demás.
--	---	--	--

**Artículo 139. APROVECHAMIENTOS EN ZONAS CON TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN:** Los predios ubicados al interior del polígono de conservación se podrá desarrollar con los aprovechamientos definidos en la tabla de “aprovechamientos urbanísticos e índices de ocupación”; sin embargo toda intervención a realizar en los predios ubicados en este polígono deben obtener previamente el visto bueno o autorización de la autoridad competente en materia de Patrimonio Arquitectónico.

126

**Artículo 140. APROVECHAMIENTOS EN ZONAS CON TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL:** Se permitirá el desarrollo predio a predio de acuerdo con los aprovechamientos definidos en la tabla de “aprovechamientos urbanísticos e índices de ocupación” siempre que los lotes y construcciones no se localicen en zonas de alto riesgo no recuperable, retiros a quebrada, líneas de alta tensión, o que se requieran para la ejecución de obras de infraestructura, espacio público o equipamientos, cumpliendo con los siguientes requerimientos:

1. El área del predio o predios objeto de la licencia sea igual a media o una manzana conforme aparezca en las cartas catastrales del catastro municipal. En los casos de las legalizaciones el área deberá incluir cuando menos el 50% del área de la legalización.
2. Cuando se trate de legalizaciones en las licencias de urbanización se podrá aprobar la reconfiguración de los espacios públicos y privados garantizando en todo caso que se cumpla con el porcentaje de zonas verdes exigidos en el PBOT y se defina una nueva malla vial local que se conecte armónicamente con la existe. En ningún caso, las reconfiguraciones de espacio público podrán disminuir las áreas públicas aprobadas en los actos de legalización. En los casos en que se haya transferido la propiedad de las zonas públicas, la entidad administradora del espacio público deberá suscribir la solicitud de licencia y una vez se apruebe el nuevo proyecto urbanístico podrá otorgar la escritura de sustitución del espacio público para ajustarse al nuevo proceso de desarrollo por urbanización.



## CONCEJO

3. Existan redes de acueducto y alcantarillado a las cuales se puedan conectar los proyectos de construcción. Para el efecto de la obtención de la licencia de urbanización no será requisito aportar lo señalado en el numeral 3 del artículo 22 del Decreto 1469 de 2010, y en su lugar se deberá aportar los recibos de facturación de los correspondientes servicios de los predios objeto de la licencia de urbanización.
4. Se genere espacio público para la conformación de zonas verdes y parques contemplando en la licencia los respectivos proyectos de diseño y dotación de los mismos que por lo menos sean del 25% del área de los predios a urbanizar.
5. Se adelante la recuperación de los andenes perimetrales del proyecto, lo cual se aprobar en la licencia de urbanización.

**Artículo 141. APROVECHAMIENTOS EN LAS ÁREAS DOTACIONALES:** A las áreas dotacionales no se les asigna ningún tratamiento urbanístico ni aprovechamientos por constituirse en áreas destinadas a los equipamientos de cobertura municipal y/o regional, para los cuales se pretende mantener la actividad en el tiempo.

Para cualquier tipo de intervención urbanística y/o constructiva, se deberá presentar mediante Plan Urbanístico Integral, el cual puede ser de iniciativa pública o privada dependiendo de la titularidad del o de los predios.

127

Este planteamiento deberá ser presentado a la Secretaria de Planeación o la dependencia que haga sus veces para su análisis y aprobación y deberá tener en cuenta por lo menos los siguientes aspectos:

1. Los usos actuales y los propuestos.
2. Los índices de construcción, las densidades y alturas actuales y propuestas.
3. Las condiciones de accesibilidad peatonal, vehicular, pública y privada.
4. Las ofertas de estacionamiento público y privado, actual como la propuesta.
5. La oferta ambiental representada en corrientes de agua, coberturas boscosas y similares, actual y propuesta.
6. Identificación de los impactos generados por la propuesta y la solución a los negativos.
7. Identificación de los aportes al sistema de espacios públicos, equipamientos y movilidad.
8. La justificación técnica de la propuesta a la luz del Modelo de Ordenamiento Municipal definido en el PBOT.

**PARÁGRAFO:** Hasta tanto se realice el Plan Urbanístico Integral para cada polígono, solo se permitirán acciones de reparación y enlucimiento en las áreas al interior que estén ocupados o destinados para equipamientos, espacios públicos, áreas de infraestructura vial de lo existente y se prohíben nuevos aprovechamientos.



## CONCEJO

**Artículo 142. DEFINICIONES A TENER EN CUENTA, PARA A CORRECTA COMPRESIÓN Y APLICACIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS DEFINIDOS EN LA PRESENTE REVISIÓN DEL PBOT:** Con el fin de asegurar una adecuada aplicación de las disposiciones contenidas en el presente Acuerdo se adoptan las siguientes definiciones:

1. **Área bruta:** Entiéndase como tal el área total de un terreno o el área de planificación según el caso en el evento que los predios estén sujetos a desarrollarse con algún instrumento de planificación definido la legislación vigente como es el caso de los planes parciales.
2. **Área neta urbanizable:** Es el área resultante de descontar del área bruta, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos y las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos.

No se descuentan del área total del lote, para efectos de definir el área neta, los terrenos correspondientes a las áreas de cesión pública y contribuciones especiales establecidas a todo proceso de desarrollo urbanístico y constructivo como tampoco los retiros a las vías, laterales y fondo, a quebradas o suelos de protección y, en general, que hagan parte del predio a urbanizar o construir.

3. **Área útil:** Es el área resultante de restarle al área neta urbanizable, el área correspondiente a las zonas de cesión obligatoria para vías locales, espacio público y equipamientos propios de la urbanización.
4. **Área Construida:** Es la suma de todas las áreas cubiertas en una edificación con cualquier tipo de material, excluyendo las proyecciones de voladizos y aleros o tapasoles sobre el primer piso que no configuren áreas utilizables. Los mezanines y las mansardas, se contabilizarán como área construida.
5. **Índice de ocupación:** Es la cifra que indica el porcentaje máximo de terreno a ocupar en superficie por las edificaciones de cualquier altura, uso o destinación, sin detrimento de los retiros establecidos por las normas y zonas verdes o áreas libres privadas de uso común que se requieran. Dentro del índice de ocupación se contabiliza todo lo que constituye área construida en primer nivel. Se expresa por el cociente que resulta de dividir el área que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta por el área total del predio.

Se contabilizará el 50% de las áreas destinadas a parqueaderos de visitantes y privados que presenten algún tipo de cubiertas en primer piso, y no tengan cerramientos laterales.





## CONCEJO

Las vías internas y parqueo al aire libre sin cubierta, no contabilizarán para el efecto; no obstante, su localización será acorde con lo establecido en el tema de accesibilidad vehicular y retiros y su respectivo tratamiento.

6. **Densidad habitacional:** Es la cantidad de unidades de vivienda por hectárea neta que puede soportar un territorio dentro de un polígono o tipo de tratamiento.
7. **Sistemas generales o estructurantes:** Corresponden a las infraestructuras de la red vial principal y las redes matrices de servicios públicos domiciliarios, así como los equipamientos colectivos y espacios libres destinados para parques y zonas verdes públicas de escala urbana o metropolitana y que sirven a toda la población del municipio o distrito, según lo previsto por el Plan de Ordenamiento Territorial.
8. **Infraestructura o red vial principal:** Es la conformada por la malla vial principal, arterial y demás vías de mayor jerarquía que hacen parte de los sistemas generales o estructurantes del plan de ordenamiento territorial y que soportan los desplazamientos de larga distancia, permitiendo la movilidad dentro del respectivo municipio o distrito a escala regional, metropolitana y/o urbana.
9. **Infraestructura o red vial secundaria:** Es la conformada por el conjunto de vías que permiten la movilidad y articulación entre la malla vial arterial o principal y la red vial local.
10. **Infraestructura o red vial local:** Es la conformada por el conjunto de vías que permiten la comunicación entre las urbanizaciones y la red vial secundaria, garantizando la accesibilidad interna a cada una de las unidades prediales de la urbanización.
11. **Unidad de piso:** Es la distancia vertical o unidad de medida básica en metros lineales que se establece a una edificación tomada desde el nivel de un piso acabado hasta el nivel de piso acabado superior inmediato o nivel de enrase cuando se trate de cubiertas en techo.

El mezanine se tomará como nivel de piso acabado superior, aun cuando no se construya sobre toda la superficie del nivel inmediato inferior.

No se considera como unidad de piso la distancia resultante entre el nivel de piso de una mansarda y la altura del caballete del techo, considerando que el piso de la mansarda se construye a nivel de enrase del último piso de la edificación.



## CONCEJO

Esta distancia variará en concordancia con los requerimientos específicos de los usos a los cuales vaya a destinarse la edificación.

12. **Aislamientos:** Con el fin de garantizar condiciones óptimas de habitabilidad, relacionadas con el aislamiento, seguridad, iluminación, ventilación y para lograr un adecuado perfil urbano, y mantener las condiciones ambientales y paisajismo naturales y artificiales. Estas disposiciones se establecerán de acuerdo con la tipología de las urbanizaciones y construcciones, su destinación y condiciones de localización según las zonas de tratamiento.
13. **Retiro, retroceso o aislamiento, patios y vacíos:** Es el desplazamiento de una edificación hacia el interior del lote, en cualquiera de sus lados con relación a sus linderos y a otros elementos que hacen parte de la infraestructura urbana y aislamiento entre las unidades habitacionales y otros usos que se requieren para garantizar la iluminación y ventilación de los espacios interiores. Estos se establecen para garantizar la salubridad, seguridad, privacidad y protección de la población y, adicionalmente, para el ornato, proporción, equilibrio y armonía entre todos los elementos naturales y construidos que componen el suelo urbano y que lo complementan.

**Artículo 143. DEFINICIÓN DE APROVECHAMIENTOS POR POLÍGONO DE TRATAMIENTO:** De acuerdo con los criterios establecidos, los aprovechamientos urbanísticos se establecerán de manera general para cada polígono según su tratamiento; a continuación se establecen los aprovechamientos que se aplicaran para cada uno de los polígonos de tratamiento:

130

TRATAMIENTO	SECTOR	TRAT	CODIGO	NOMBRE	TIPOLOGIA A VIV.	DENSIDAD /hc	ALTURA RES.	ALTURA OTROS USOS	IO% Res.	IO % Otros Usos
Consolidación Urbana (3)	S1	CN	S1-CN-01	Carrera 52 (La Cabaña)	UNI-BI-TRI	NA	3P	1P	85%	40%
Consolidación Urbana (3)	S1	CN	S1-CN-02	Alcores	UNI (1)	NA	2P+Manzarda	NA	85%	30%
Consolidación Urbana (3)	S1	CN	S1-CN-03	La Mulona	UNI-BI-TRI	NA	3P	NA	85%	NA
Consolidación Urbana (3)	S1	CN	S1-CN-04	San Vicente (Alcores)	TRI	NA	3P	3P	85%	80%
Consolidación Urbana (3)	S1	CN	S1-CN-05	San Vicente	UNI-BI-TRI	NA	3P	1P	85%	30%
Consolidación Urbana(Dotacional)	S1_S2	CN	S1-S2-CN-06	Ciudadela Educativa(4)	NA	NA	NA	NA	NA	100%
Conservación	S1	C	S1-C-01	Santa Ana	UNI	NA	1P	1P	85%	NA



## CONCEJO

<b>Consolidación Densificación (Prioritario VIS)</b>	S1	CND	S1-CND-04	Santa Ana	UNI-MULTI	50	4P	4P	85%	50%
<b>Consolidación Densificación (Prioritario VIS)</b>	S1	CND	S1-CDN-05	Santa Ana	MULTI	50	4P	4P	50% AB(Multi)-Pacios y Vacíos(UNI)	40%
<b>Desarrollo Urbano</b>	S1	DU	S1-DU-01	Alcores	UNI-MULTI	100 /HC	8P	NA	45% AB(Multi)-Pacios y Vacíos(UNI)	30% AB
<b>Desarrollo Expansión</b>	S1	DE	S1-DE-1	Alcores	UNI-MULTI	120/Hc	12P	4P	40% AB(Multi)-Pacios y Vacíos(UNI)	40% AB
<b>Conservación</b>	S2	C	S2-C-02	Centro Catedral	NA	NA	2P	2P	NA	80% AN
<b>Conservación (1)</b>	S2	C	S2-C-03	Centro	UNI	NA	2P	NA	NA	NA
<b>Consolidación Urbana (3)</b>	S1	CN	S1-S2-CN-07	Centro	UNI-BI-TRI-MULTI	NA	3P	3P- 4P(1)	85%	85%
<b>Consolidación Urbana (3)</b>	S2	CN	S2-CN-12	Alfaguara	MULTI	NA	5P	4P	85%	80 %
<b>Consolidación Urbana (3)</b>	S2	CN	S2-CN-13	San Francisco	MULTI	NA	5P	2P	85%AN	30%A N
<b>Consolidación Urbana (3)</b>	S2	CN	S2-CN-14	Inicio Laurent Calle 48	UNI-BI-TRI	NA	3P	NA	85%	NA
<b>Consolidación Urbana (3)</b>	S2	CN	S2-CN-15	Sector Los Rincón	UNI-BI-TRI	NA	3P	NA	85%AN	NA
<b>Consolidación Urbana (3) (5)</b>	S2	CN	S2-CN-24	Centro Plaza	MULTI	NA	5P	4P	85%	85%
<b>Consolidación Urbana (3) (5)</b>	S2	CN	S2-CN-27	Centro Carrera 52	MULTI	NA	4P	4P	85%	85%
<b>Consolidación Densificación (5)</b>	S2	CND	S2-CND-03	Carrera 52	MULTI	70	8P	8P	40% AB	70%
<b>Desarrollo Urbano</b>	S2	DU	S2-DU-03	Comando	MULTI	50 Max	8 P	5P	50%AB	40%A B
<b>Desarrollo Urbano</b>	S2	DU	S2-S3-DU-04	Centro-Plaza	MULTI	70	8P	5P	40% AB	40%
<b>Mejoramiento Integral (4)</b>	S2	MI	S2-MI-04	San Francisco	MULTI	NA	4P	4P	70%AN	70%A N
<b>Mejoramiento Integral (4)</b>	S3	MI	S3-MI-01	La Candelaria	UNI-BI	50	2P	2P	70%	NA
<b>Mejoramiento Integral (4)</b>	S3	MI	S2-S3-MI-MI2	Salida a La	Multi	80	5P	NA	60%	NA

131



## CONCEJO

				Charang a						
<b>Mejoramiento Integral (4)</b>	S3	MI	S3-MI-03	Santa catalina	UNI	NA	2P	NA	70%	NA
<b>Consolidación Urbana (3)</b>	S3	CN	S3-CN-08	Sector La Candalaria Parte Alta	UNI(1)	NA	2P	NA	85%	NA
<b>Consolidación Urbana (3)</b>	S3	CN	S3-CN-09	Las Acacias	UNI(1)	NA	2P	NA	85%	NA
<b>Consolidación Urbana (3)</b>	S3	CN	S3-CN-10	Las Acacias	UNI(1)	NA	2P	NA	85%	NA
<b>Consolidación Urbana (3)</b>	S3	CN	S3-CN-11	Laurent, la palma	UNI-BI(1)	NA	2P	NA	85%	NA
<b>Desarrollo Urbano</b>	S3	DU	S3-DU-02	Hogar Juvenil	MULTI	50	3P	NA	45% AB	NA
<b>Desarrollo Expansión</b>	S3	DE	S3-DE-02	La Charang a	MULTI	100	5P	3P	50%AB	45%A B
<b>Desarrollo Expansión</b>	S3	DE	S3-DE-3	San Antonio I	UNI-BI-TRI- multi	120	5P	3P	45%AB	45%A B
<b>Consolidación Urbana (3)</b>	S4	CN	S4-CN-16	San Antonio-La Capilla	TRI	NA	3P	3P	85%	30%
<b>Consolidación Urbana (3)</b>	S4	CN	S4-CN-17	San Antonio Parte Alta	UNI(1)	NA	2P	NA	80%	NA
<b>Consolidación Urbana (3)</b>	S4	CN	S4-CN-18	Vegas de San A	BI	NA	2P	NA	80%	NA
<b>Consolidación Urbana (3)</b>	S4	CN	S4-CN-19	Portón de Oriente	UNI-MULTI	NA	10P	NA	50%	30%
<b>Consolidación Urbana (3)</b>	S4	CN	S4-CN-20	Puente Real	BI(1)	NA	2P	NA	50%	NA
<b>Consolidación Urbana (3) (5)</b>	S4	CN	S4-CN-21	San Antonio-Autopista	MULTI	NA	4P	4P	70%	70%
<b>Consolidación Urbana (3)</b>	S4	CN	S4-CN-22	Cancha San Antonio	UNI-BI(1)	NA	2P+Manz arda	2P	85%	85%
<b>Consolidación Urbana (3)</b>	S4	CN	S4-CN-23	San Antonio La Herradura	UNI-BI-TRI	NA	3P	3P	85%	85%
<b>Desarrollo Urbano</b>	S4	DU	S4-DU-05	San Antonio	MULTI	120	10P	3P	50% AB	40% AB
<b>Desarrollo Urbano</b>	S4	DU	S4-DU-06	Centro Plaza Los Herrera	MULTI	120	8P	3P	50% AB	40% AB
<b>Desarrollo Urbano (Prioritario VIS)</b>	S4	DU	S4-DU-07	San Antonio VIS	MULTI	120	8P	1P	45% AB	30% AN

132



## CONCEJO

<b>Desarrollo Urbano</b>	S4	DU	S4-DU-08	Centro Plaza Los Herrera	MULTI	120	10P	3P	40% AB	40% AB
<b>Desarrollo Urbano</b>	S4	DU	S4-DU-09	San Antonio Los Uribes	UNI-BI	90	2P+Manzarda	2P	45% AB	NA
<b>Desarrollo Urbano</b>	S4	DU	S4-DU-10	San Antonio Puente Real I	MULTI	100	5P	1P	45%AB	50%
<b>Desarrollo Urbano</b>	S4	DU	S4-DU-11	San Antonio bombeo	UNI-BI-MULTI	50	5P	NA	45% AB	50%
<b>Desarrollo Urbano</b>	S4	DU	S4-DU-12	San Antonio	CCIO SS	NA	NA	4P	NA	50%A B
<b>Consolidación Densificación</b>	S4	CND	S4-CND-06	San Antonio	MULTI	NA	5P	1P	70%	70%
<b>Conservación</b>	S5	C	S5-C-04	Cementerio	NA	NA	2P	NA	NA	NA
<b>Desarrollo Expansión</b>	S4	DE	S4-DE-04	San Antonio III los carvajal	UNI-BI-TRI-MULTI	90	8P	3P	40%AB	40%A B
<b>Desarrollo Expansión</b>	S4	DE	S4-DE-05	San Antonio II Minhacienda	MULTI	90	8P	3P	40%AB	40%A B
<b>Desarrollo Expansión</b>	S4	DE	S4-DE-6	San Antonio Labriego	MULTI	90	10P	3P	45%AB	45%A B
<b>Mejoramiento Integral (4)</b>	S4	MI	S4-MI-05	San Antonio Luna Clara	UNI-BI	NA	2P+Manzarda	NA	85%	NA
<b>Consolidación Urbana (3)</b>	S5	CN	S5-CN-25	Camilo Torres	UNI-BI	NA	2P+Manzarda	1P	80%	80%
<b>Consolidación Urbana (Dotacional)</b>	S5	CN	S5-CN-26	Unidad Deportiva	NA	NA	NA	4P	NA	70%A B
<b>Consolidación Urbana (3)</b>	S5	CN	S5-CN-28	Unidad Deportiva Salida a la Autopista	MULTI	50	5P	5P	85%	70%A B
<b>Consolidación Urbana</b>	S5	CN	S5-CN-29	La Brizuela	MULTI	120	10P	1P	40%AB	30%A B
<b>Consolidación Urbana</b>	S5	CN	S5-CN-30	Unidad Deportiva	MULTI	90	5P	5P	80%	70%
<b>Consolidación Urbana (3)</b>	S5	CN	S5-CN-31	La Cabaña	UNI-BI	NA	2P	1P	80%	80%
<b>Desarrollo Urbano (Dotacional)</b>	S5	DU	S5-DU-13	Carrera 52-Calle 47	NA	NA	NA	4P	NA	NA
<b>Desarrollo Urbano (2)</b>	S5	DU	S5-DU-14	La Ramada	MULTI	120	5P	3P	40%AB	30%A B (2)

133

CONCEJO MUNICIPAL

E-MAIL [concejoguarne@une.net.co](mailto:concejoguarne@une.net.co)

Tel. 551 06 15; Fax. 551 18 83



## CONCEJO

<b>Desarrollo Urbano</b>	S5	DU	S5-DU-15	Autopista	CCIO SS	NA	NA	4P	NA	50%A B
<b>Consolidación Densificación (5)</b>	S5	CND	S5-CND-01	Carrera 52-Hospital	MULTI	70	5P	5P	60%	70%
<b>Consolidación Densificación(5)</b>	S5	CND	S5-CND-02	Carrera 52-Hospital	MULTI	70	5P	5P	70%	70%A B

NA: No Palica; AB: Area bruta; AN; Area Neta; cccio: Comercio y servicios

#### CAPÍTULO 4 CESIONES Y OBLIGACIONES URBANÍSTICAS

**Artículo 144. CONCEPTO:** El derecho a urbanizar con miras a la densificación del territorio genera obligaciones urbanísticas que el interesado debe asumir, toda vez que la población lo requiere para su desarrollo y calidad de vida.

Las cesiones y obligaciones se definen como las cargas urbanísticas y constructivas que debe asumir un propietario de un predio, al realizar el desarrollo constructivo del proyecto sobre este y que tienen por objeto generar los elementos del espacio público que deben ser asumidos solidariamente por los propietarios del suelo en razón de la función pública del urbanismo. Estas obligaciones están definidas también como rangos, en razón de metros cuadrados de cesión de suelo para zonas verdes y equipamientos. También forman parte de estas obligaciones la infraestructura vial requerida para la movilidad y acceso adecuado del proyecto sin impactar el entorno.

Tienen como objetivo regular las actuaciones urbanas públicas o privadas, de urbanización y edificación que permitan la materialización del modelo de ordenamiento territorial planteado para el municipio.

De conformidad con el Decreto Nacional 1469 de 2010, todas las actuaciones urbanísticas incluyendo los reconocimientos y legalizaciones urbanísticas que allí se definen tanto en el suelo urbano como en el de expansión, deberán cumplir con las áreas de cesión pública para zonas verdes, recreacionales y construcción de equipamiento.

**Artículo 145. ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA Y OBLIGACIONES ESPECIALES EN SUELOS URBANO Y DE EXPANSIÓN:** Con el objeto de lograr un equilibrio armónico en la distribución espacial del área urbana y de expansión, las nuevas actuaciones constructivas y urbanísticas, ampliaciones y modificaciones que generen nuevas destinaciones, deberán disponer de áreas de cesión obligatoria y obligaciones especiales, acordes con la densidad poblacional y las necesidades de la comunidad, las cuales deberán cumplir ciertas condiciones para su adecuado funcionamiento, bajo el criterio fundamental que la población debe gozar de un



## CONCEJO

adecuado espacio público y una equilibrada red de equipamientos para su realización como ser humano.

### 1. Áreas de cesiones públicas

Son las requeridas para vías públicas, tanto vehiculares como peatonales, que estén dentro del lote incluidas en los proyectos viales aprobados por la Secretaría de Planeación Municipal, así como las que permitan la vinculación plena del inmueble a la malla urbana y que hagan posible la continuidad del desarrollo vial del municipio; éstas deberán cumplir con lo establecido sobre el sistema vial y la movilidad y las demás normas que rigen para las actuaciones urbanísticas, redes de servicios públicos y las demás normas de diseño y construcción y de los componentes del espacio público. Estas se clasifican en:

- a. Las requeridas para la conformación de zonas verdes, parques, plazas y plazoletas de uso público, con el amoblamiento y la dotación que los mismos requieren.
- b. Las requeridas para la dotación y construcción de equipamiento, de acuerdo con los criterios establecidos para tal fin.
- c. Las requeridas para la construcción de equipamiento público, en metros cuadrados de acuerdo con el número de destinaciones, uso y tipo de urbanización o edificación.

135

### 2. Obligaciones Especiales

Son aquellas que no son objeto de cesión al municipio pero que todo proyecto para su adecuado funcionamiento debe generar, como las siguientes:

- a. Vías peatonales y vehiculares privadas, cumpliendo con los requerimientos establecidos para el efecto en las normas específicas.
- b. Suelo para áreas verdes privadas de uso común.
- c. Parquederos privados y de visitantes.

### 3. Obligación de Cesión Gratuita de Áreas para Zonas Verdes Recreacionales y Equipamientos

Para la definición de las cesiones públicas que aportarán los nuevos desarrollos urbanísticos y constructivos, se tienen los siguientes criterios:

- a. Que la cesión resultante contribuya a la consolidación del Sistema de Espacio Público y equipamiento de la ciudad.
- b. Aumentar el indicador de espacio público por habitante de 9 metros cuadrados de espacio público por habitante.



## CONCEJO

- c. Las obligaciones para zonas verdes recreacionales y equipamientos, se aplican tal como se señala en los porcentajes de "Cesiones y Obligaciones".
- d. Para los desarrollos de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario se acogerán las disposiciones nacionales establecidas para tal efecto en las normas al respecto.
- e. Para alcanzar el estándar de espacio público ya determinado, la Administración Municipal podrá utilizar los instrumentos de financiación de acuerdo con la Ley.
- f. Cumplir con las áreas de cesión obligatoria para zonas verdes recreacionales y equipamientos de acuerdo con lo establecido en la presente revisión.
- g. Para los desarrollos habilitados mediante la formulación y adopción de un plan parcial, las cesiones asignadas para el área de planeamiento serán contabilizadas de manera global y se distribuirán de acuerdo con las etapas, fases o unidades de actuación urbanísticas que dicho plan proponga, aplicando el principio de reparto equitativo de cargas y beneficios.

### **Artículo 146. CLASIFICACIÓN DE LAS CESIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN:**

1. **Áreas De Cesión Tipo A:** Son aquellas que determinan la viabilidad de un proyecto específico, como las vías, los elementos que conforman la sección vial, movilidad e inserción a la malla vial existente.
2. **Áreas De Cesión Tipo B:** Son aquellas conformadas por el suelo de cesión destinada a la conformación de las zonas verdes, parques, plazas.
3. **Áreas De Cesión Tipo C:** Son el aporte del proyecto para la construcción de equipamientos y servicios comunitarios.

**PARÁGRAFO 1:** Cuando las áreas de cesión tipo A, B y C sean inferiores a las exigidas por la norma o cuando su ubicación sea inconveniente para la ciudad, o cuando existan espacios públicos de ejecución prioritaria, se podrá compensar las áreas de cesión en dinero o en especie de acuerdo a las siguientes reglas:

Sin deterioro de la funcionalidad del proyecto, la compensación podrá darse en todo o en parte de la cesión obligatoria.

El valor de la compensación se determinará según las normas de valoraciones de predio que establece el Decreto 1420 de 1998 y la Resolución 762 de 1998, o aquellos que los sustituyan o modifiquen. Nunca será inferior al valor comercial del m<sup>2</sup> del terreno urbanizado dentro de la misma zona homogénea en la cual se ubica el proyecto, para las cesiones de tipo A y para las áreas de cesión tipo B, al m<sup>2</sup> construido cubierto de acuerdo a las tablas de CAMACOL.

La determinación del valor y forma de pago de las áreas de cesión deberá ser aprobada por la Secretaría de Planeación o la dependencia que haga sus veces.





## CONCEJO

**PARÁGRAFO 2:** La compensación de áreas de cesión en el suelo urbano tendrá la siguiente destinación:

1. Las que provengan de áreas de cesión tipo **B** serán invertidas de manera prioritaria en:
  - a. La construcción del parque lineal de la quebrada La Mosca.
  - b. A Proyectos de espacio público en la misma comunidad de ubicación del proyecto.
  - c. A Suplir déficit de espacio público en otras comunidades del suelo urbano.
2. Las cesiones que provengan de las áreas de cesión tipo C se aplicaran a las construcciones que se requieran para equipamientos del sector y de la misma comunidad, en el caso que no se requiera o no sea posible su construcción, se podrán invertir en otras comunidades.
3. Las obligaciones urbanísticas generadas por los planes parciales se tendrán que dejar al interior del área de Planificación.

**Artículo 147. PORCENTAJES PARA LAS CESIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN.** Toda urbanización que se desarrolle en estos suelos deberá realizar las siguientes cesiones:

1. **Cesión Tipo A:** Deberá aportar el 22% del área bruta del predio para vías, incluyendo lo correspondiente a la sección pública de la vía (calzada, andén y zona verde). Los rangos para vías podrán ser variados, siempre y cuando se cuente con una justificación técnica y/o topográfica que sustente la construcción de una cantidad inferior de vías.
2. **Suelo De Cesión Tipo B:** Deberá aportar el 32% del área bruta del predio, para zonas verdes.

Como en ningún caso, las áreas de cesión tipo A y B pueden ser inferiores al 54 % del área bruta del lote, el porcentaje de vías que se deje de construir se imputará a zonas verdes o será compensado.

Los loteos o subdivisiones de predios que no requieran la realización de obras de urbanismo, correspondientes a la infraestructura vial, deberán aportar el 32% del área bruta del predio, para zonas verdes.

3. **Cesión Tipo C:** La obligación de cesión correspondiente a la construcción de equipamientos se determina en un metro cuadrado por vivienda en desarrollos



## CONCEJO

residenciales. Para otros usos diferentes a vivienda se construirá en equipamientos el 1% del área total construida.

**PARÁGRAFO 1º.** Las adiciones constructivas que generen nuevas destinaciones residenciales deberán aportar la misma obligación.

**PARÁGRAFO 2º.** Las adiciones constructivas para usos diferentes al residencial ya sea que generen nuevas destinaciones o no deberán realizar el mismo aporte descrito anteriormente.

**Artículo 148. ÁREAS DE CESIÓN URBANÍSTICAS GRATUITAS EN LOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS DESTINADOS A LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.** El porcentaje mínimo de las cesiones urbanísticas gratuitas para el desarrollo de programas VIS y VIP será del 25% del área neta urbanizable, distribuido así:

1. Para espacio público entre el 15% al 20% del área neta urbanizable.
2. Para equipamiento entre el 5% al 10% del área neta urbanizable.

**Artículo 149. OPCIONES PARA CUMPLIR CON LA OBLIGACIÓN DE CESIÓN GRATUITA EN LOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS Y CONSTRUCTIVOS PARA ÁREAS VERDES, RECREACIONALES Y EQUIPAMIENTOS NO SUJETOS A PLAN PARCIAL.** Las opciones para cumplir con las obligaciones de cesión de zonas verdes recreativas y equipamientos en los desarrollos urbanísticos y constructivos ampliaciones y modificaciones que generen nuevas destinaciones, se darán de la siguiente manera:

1. **En Suelo:** En el sitio donde se desarrolla el proyecto, siempre y cuando el área a ceder haga parte, coincida y contribuya a concretar el sistema de espacio público y equipamiento definido en la presente revisión del plan.

En el suelo para Espacio Público y Equipamiento de:

- a. Proyectos de espacio público en la misma comunidad de ubicación del proyecto.
- b. Parque lineal de la quebrada La Mosca.
- c. Suplir déficit de espacio público en otras comunidades.
- d. Proyectos que conforman el Sistema de Espacio Público.

2. **En Dinero:** Cuando en el inmueble a desarrollar no existan áreas que estén incluidas en el plano en donde se señalen los espacios públicos prioritarios para cumplir con la obligación de cesión, la compensación de la obligación se hará en dinero y la destinación de éstos recursos se realizará de acuerdo con lo establecido como: "**Destinación de los dineros producto de compensación de obligaciones de cesión**".



## CONCEJO

Parte de los recursos obtenidos por este concepto se destinará a generar nuevos espacios públicos con criterio de equidad en los sitios en donde lo determine la Secretaría de Planeación siendo obligatoria la inversión de un porcentaje de lo recaudado en el sector donde se genera la obligación. Los dineros restantes se invertirán en las comunidades del municipio que estén desarrollando procesos de mejoramiento integral, regularización y legalización.

El avalúo de los inmuebles, tanto donde se genera la obligación como donde será compensada dentro de cada ámbito, y su equivalencia será determinado por la Lonja de Propiedad Raíz con base en Zonas Homogéneas Geoeconómicas.

### **Artículo 150. DESTINACIÓN DE LOS DINEROS PRODUCTO DE COMPENSACIÓN DE LAS ÁREAS DE CESIÓN:**

La destinación de los recursos provenientes del pago de la obligación de cesión deberá tener los mismos fines previstos para las cesiones de áreas verdes, recreacionales y equipamientos o sea las cesiones tipo A, B y C. El depósito de estos dineros se hará en un fondo tipo cuenta presupuestal y contable, abierto para tal fin. Dentro de los planes de inversión anuales de los planes de desarrollo, se determinarán los predios que se adquirirán con prioridad para la generación de espacios públicos y equipamiento con el producto de lo recaudado por concepto de cesiones y se determinarán las obras públicas a realizar en estos inmuebles y su costo, conforme lo dispuesto por la Secretaria de Planeación o la dependencia que haga sus veces.

139

**Artículo 151. OPCIÓN DE CUMPLIMIENTO DE LA CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTOS Y SU CESIÓN:** Las actuaciones urbanísticas, incluyendo los procesos de urbanización y construcción, ampliaciones y modificaciones que generen nuevas destinaciones deberán cumplir con la obligación de construir equipamientos así:

Construirá o adecuará equipamientos de conformidad con las prioridades señaladas por la Secretaría de Planeación Municipal. Estas áreas deberán estar localizadas en terrenos de propiedad del municipio o deberán ser cedidos gratuitamente a éste ente territorial una vez construidos.

La obligación se pagará en dinero cuando la cuantía de ésta, en forma individual no contribuya a la construcción de espacios de representatividad para el municipio.

**Artículo 152. ENTREGA DE LAS ÁREAS Y CONSTRUCCIONES A CEDER:** Las áreas y construcciones a ceder que se hayan de compensar en el sitio, en otro sitio, o en dinero serán entregadas antes de terminar la vigencia de la licencia otorgada o cuando se trate de urbanización por etapas el pago de la obligación deberá hacerse por cada etapa aprobada de forma proporcional y previo recibo de



## CONCEJO

obra y concordancia de la misma, salvo en los planes parciales en los cuales se entregaran las áreas de cesión y construcción de equipamientos de acuerdo con lo establecido en las “Normas Sobre Planes Parciales”.

**Artículo 153. GENERALIDADES DE LAS ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA:** Cuando las actuaciones urbanísticas se realicen sobre predios ya urbanizados que cumplieron efectivamente con la exigencia urbanística por suelo de cesión para zonas verdes, recreacionales y equipamiento o por zona verde pública bajo normas anteriores, deberán ajustarse a la normativa actual, cuando se quieran realizar modificaciones a la urbanización inicialmente aprobada o se quiera construir haciendo uso de los aprovechamientos de la norma vigente al momento de realizar las modificaciones, en estos casos deberán compensar lo faltante de las obligaciones urbanísticas luego de establecer la concordancia y equivalencia entre las normativas aplicadas con respecto a dicha obligación.

Todo lote que sea objeto de subdivisión o reloteo, trasladará las obligaciones por concepto de áreas de cesión pública para zonas verdes, recreacionales y equipamiento en forma proporcional a los lotes resultantes, de forma que se mantenga la obligación del lote matriz. En el caso de integración, la obligación corresponderá a la equivalente al área resultante.

140

En concordancia con lo establecido en el Decreto Nacional 1469 de 2010 o la norma que lo modifique o sustituya, la definición de las áreas de cesión y la forma de cumplimiento y entrega se determinarán al momento de otorgar las licencias de urbanización y construcción a los lotes resultantes.

El cumplimiento de esta obligación urbanística con pago en dinero, en el sitio o en otro sitio y la disposición del suelo para la construcción de parques, parques lineales, plazas, plazoletas, zonas verdes y/o para la construcción de equipamiento serán definidas por la Secretaría de Planeación.

**Artículo 154. SUELOS QUE NO SE CONSTITUYEN COMO ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA:** Las siguientes suelos no se podrán considerar como áreas de cesión pública:

1. Las zonas verdes que hacen parte de las secciones totales de las vías peatonales y vehiculares, intercambios viales, retornos, viaductos, puentes y similares.
2. Los antejardines, los retiros laterales, de fondo y entre edificaciones cuando éstos no se engloben o integren al suelo a ceder o a comprar; en caso contrario, podrán ser contabilizados como parte de las áreas de cesión hasta en un máximo del 20% de la obligación total.
3. No se contabilizará como cesiones las áreas de protección hídrica correspondientes a la TR de los 100 años, adicionales ni el resto de los retiros de



## CONCEJO

las fuentes hídricas cuando por su topografía y condiciones geológicas no sirvan para los fines previstos. Estos últimos retiros podrán ser contabilizados dentro de las obligaciones parcial o totalmente cuando el terreno no presente vulnerabilidad por erosión, socavamiento o similares, exista accesibilidad directa, posibilidad de ser recorrida y que se pueda conformar un parque lineal que sirva para la recreación pasiva y activa de la población y pueda ser incorporado luego al sistema estructurante natural establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial.

4. Las áreas de inundación, humedales, nacimientos de quebradas y sus áreas de influencia y los retiros a estructuras hidráulicas.
5. Las zonas de riesgo no recuperable o inestable de manejo especial.
6. Las áreas de estacionamiento de vehículos ya sean privados, para visitantes o públicos.
7. Los terrenos que presenten entornos inapropiados tales como, un marco de edificaciones con fachadas cerradas o cerramientos urbanísticos no transparentes o edificaciones que presenten estacionamiento de vehículos privados en sus primeros pisos; tampoco se admitirán, las que por su distancia a las redes de servicios públicos no puedan ser dotadas de iluminación, acueducto, alcantarillado y telecomunicaciones, o que por la pendiente pronunciada no puedan ser amobladas ni tener un frente y acceso directo desde una vía pública construida, ya sea peatonal o vehicular que cumpla con las dimensiones mínimas establecidas y con las especificaciones técnicas establecidas en la reglamentación vigente para las personas con movilidad reducida.
8. Los porcentajes de cesión de antejardín, retiros, terrenos con pendientes mayores del 25%, se aceptarán siempre y cuando las exigencias de la población circundante, en lo que se refiere a espacios de encuentro y recreación y de equipamientos de salud, educación, deporte y asistencia social, puedan ser cubiertas eficientemente con el resto del área a ceder y con otros equipamientos o espacios públicos existentes en el sector donde se localiza el área a ceder o a comprar.
9. Las áreas naturales que presentan restricciones para ser cedidas al municipio, por concepto de suelo de cesión para zonas verdes, recreacionales y equipamiento, las podrá ceder el urbanizador o constructor opcionalmente de forma voluntaria como áreas adicionales a las obligadas, previo concepto favorable de la Secretaría de Planeación; para el efecto, en los planos de cesión de fajas y cuadros generales de aprobación del proyecto urbanístico, constructivo, de reconocimiento o legalización, deberán ser reportadas y quedar completamente diferenciadas de las que serán objeto de cesión por norma.

**Artículo 155. OBLIGACIONES ESPECIALES CORRESPONDIENTES A LOS SERVICIOS DE PARQUEADERO PRIVADO Y DE VISITANTES.** Todo proyecto urbanístico y constructivo, de adiciones y reformas que generen nuevas destinaciones o



## CONCEJO

cambio de uso, deberá cumplir con exigencias de parqueo privado y para visitantes en concordancia con el número de viviendas, de locales para comercio y servicios mercantiles, de oficinas, de industria o institucionales y de acuerdo con los requerimientos del uso específico, entre otros. Estos se dispondrán dentro del área útil del lote, respetando las zonas verdes, los retiros a linderos y a la vía.

Todos los predios deberán cumplir con la cuota de estacionamiento cubierto o al aire libre, de acuerdo con las características del área, los usos existentes y previstos, el sistema de loteo y la idoneidad del espacio público. Los estacionamientos se dividen en dos clases:

1. **Estacionamientos de uso exclusivo de determinado usuario o propietario:** Son los estacionamientos privados contemplados en las unidades residenciales y los de uso privado de los complejos comerciales, industriales e institucionales.
2. **Estacionamientos de servicio público:** Son los estacionamientos de visitantes de los inmuebles residenciales y los destinados a los usuarios de los establecimientos comerciales o de servicios para uso industrial, actividad económica terciaria, usos cívicos o institucionales.

**Artículo 156. NORMAS DE LOS ESTACIONAMIENTOS DE USO EXCLUSIVO DE DETERMINADO USUARIO O PROPIETARIO EN EDIFICACIONES RESIDENCIALES - ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS.** Los proyectos residenciales deberán cumplir con un cupo por cada vivienda, pudiendo establecerse proporciones inferiores sólo en los proyectos de VIS, en los cuales deberán cumplir como mínimo con un cupo por cada 3 viviendas.

En las zonas donde se han generado urbanizaciones en primeros niveles, sin haber exigido inicialmente el requerimiento de estacionamientos para desarrollos unifamiliares, bifamiliares y multifamiliares, donde existen desarrollos aprobados y ejecutados en primer nivel que no permiten desarrollar estacionamientos, no se exigirá el cumplimiento de este requisito.

Cuando se planteen modificaciones, adecuaciones o ampliaciones que generen nuevas unidades de vivienda, se exigirá el cumplimiento a las cuotas de parqueo.

**Artículo 157. NORMAS DE LOS ESTACIONAMIENTOS DE VISITANTES EN EDIFICACIONES RESIDENCIALES.** Las urbanizaciones deben cumplir como mínimo con un cupo de parqueo para visitantes por cada 3 unidades de vivienda.

Los proyectos de Vivienda de Interés Social deben cumplir con un cupo por cada 6 unidades de vivienda.

El desarrollo de vivienda en predios individuales urbanizados deberá cumplir como mínimo con un cupo por cada dos (2) unidades de vivienda.



## CONCEJO

En las zonas donde se han generado urbanizaciones en primeros niveles, sin haber exigido inicialmente el requerimiento de estacionamientos para desarrollos unifamiliares, bifamiliares y multifamiliares, donde existen desarrollos aprobados y ejecutados en primer nivel que no permiten desarrollar estacionamientos, no se exigirá el cumplimiento de este requisito.

Cuando se planteen modificaciones, adecuaciones o ampliaciones que generen nuevas unidades de vivienda, se exigirá el cumplimiento a las cuotas de parqueo.

**Artículo 158. NORMAS DE LOS ESTACIONAMIENTOS EN USOS DIFERENTES AL RESIDENCIAL.** Para este tipo de proyectos deben cumplir los siguientes parámetros:

1. Los usos comerciales deberán cumplir con un cupo por cada 50 m<sup>2</sup> de área construida.
2. Los usos industriales y los cívicos o institucionales deberán cumplir con un cupo por cada 100 m<sup>2</sup> de área construida.
3. Los estacionamientos podrán estar dispuestos en superficie, altura, sótano y/o semisótano.
4. Cuando se planteen modificaciones, adecuaciones o ampliaciones que generen nuevas unidades de uso, se exigirá el cumplimiento de las cuotas de parqueo.
5. No se exonerarán de tal obligación los desarrollos destinados a la vivienda de interés social.
6. En las zonas con tratamiento de mejoramiento integral donde la Administración Municipal intervenga, el proyecto determinará las necesidades de parqueo privado y de visitantes o públicos y su localización y, será el municipio quién realice las obras constructivas para tal fin.
7. Cuando el tamaño del lote no lo permita, o cuando no sea posible por las pendientes del terreno, se podrán compensar en dinero.
8. Cuando el tamaño del lote no lo permita, será posible autorizar el cumplimiento de esta obligación en parqueaderos localizados a no más de dos cuadras del proyecto, que hagan parte de las áreas comunes de la copropiedad y que cumplan con las normas específicas que para ellos se definan, garantizando su permanencia en el tiempo.

## CAPÍTULO 4 NORMAS PARA LAS ACTUACIONES Y PROCESOS DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN EN LOS SUELOS URBANOS Y DE EXPANSIÓN

**Artículo 159. DEFINICIÓN ACTUACIONES URBANÍSTICAS:** La Ley 388 de 1997, dispone como actuaciones urbanísticas, la urbanización y la edificación de inmuebles en suelos urbano y de expansión, que pueden ser desarrolladas por propietarios individuales en forma aislada, o por grupos de propietarios asociados,



## CONCEJO

aplicando el principio de distribución equitativa de cargas y beneficios, conforme lo señalado en la presente revisión, para los planes parciales, o los demás instrumentos que se definan. Para dar aplicación al principio de distribución equitativa de cargas y beneficios se utilizarán las unidades de actuación urbanística u otros mecanismos de gestión asociada, que se ejecutarán directamente por entidades públicas, formas mixtas de asociación entre el sector público o privado o a través de fideicomisos o fondos de compensación, que también podrán ser administrados mediante encargos fiduciarios.

**Artículo 160. LINEAMIENTOS GENERALES PARA ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN:** Los interesados en adelantar actuaciones urbanísticas, deberán cumplir los lineamientos estructurantes del Plan Básico de Ordenamiento Territorial en cuanto a los aspectos ambientales, de espacio público y equipamientos, patrimonio, infraestructura vial y de servicios públicos, así como, lo establecido en las normas generales, complementarias y específicas urbanas. Los lineamientos generales que deben cumplir los interesados en las diferentes actuaciones urbanísticas son:

1. Garantizar la seguridad de la población y la estabilidad en su hábitat, atendiendo las recomendaciones y restricciones resultantes de los estudios técnicos necesarios tales como los estudios de riesgo y amenaza, que soporten la viabilidad de ejecución de cualquier desarrollo urbanístico y constructivo.
2. Asegurar la preservación y recuperación del medio ambiente natural como elemento de equilibrio en el territorio.
3. Establecer la adecuada accesibilidad vial interna y externa de todo desarrollo urbanístico y constructivo, articulándolo a la red vial existente, en concordancia con el Plan Vial y demás normas de jerarquía superior.
4. Garantizar la prestación directa a los posibles usuarios, de todos los servicios públicos básicos y domiciliarios.
5. Asegurar la generación de las áreas públicas requeridas, a través del cumplimiento de las exigencias del suelo de cesión pública para ser destinado a áreas verdes, recreacionales (parques, plazas, plazoletas) y la construcción de equipamiento comunitario público.
6. Confirmar el cumplimiento de la zonificación y compatibilidad de usos y las normas referidas a distancias de seguridad, retiros de aislamiento requeridos, evitando impactos negativos sobre la población del entorno.

**Artículo 161. URBANIZACIÓN EN SUELO URBANO:** Es el proceso mediante el cual uno o varios lotes, quedan plenamente articulados con la malla urbana a través de la dotación de servicios básicos, de infraestructura vial y de áreas libres, comunales y recreativas, habilitados para desarrollarse constructivamente.

Las actuaciones urbanísticas se desarrollan mediante licencia de urbanización en los siguientes casos:





## CONCEJO

1. Cuando el predio posea 2000 m<sup>2</sup> o más, originado o no de un fraccionamiento, o por integración inmobiliaria de terrenos de mayor o menor extensión.
2. En predios que independientemente del área se pretendan dividir en maximizo 4 lotes individuales, siempre y cuando estén articulados a la malla urbana.
3. En predios menores de 2000 m<sup>2</sup> los cuales deben construir la infraestructura que garantice su vinculación a la malla vial urbana.
4. En predios a partir de un área de 2000 m<sup>2</sup> que hayan realizado o no, el trámite de urbanización en los cuales se proyecte un cambio en la tipología o diseño urbanístico que incremente la densidad inicialmente aprobada, o el número de destinaciones cuando se trate de un uso no residencial.
5. En los casos que se requiera el proceso de formulación mediante planes parciales.

**PARÁGRAFO.** Se excluirán de las actuaciones de urbanización las zonas clasificadas como suelo de protección según lo previsto en el Artículo 35 de la Ley 388 de 1997; los predios que se hayan desarrollado por procesos de urbanización o construcción fundamentados en actos administrativos expedidos por las autoridades competentes; las zonas o barrios consolidados con edificaciones, y los asentamiento de hecho que deban ser objeto de procesos de mejoramiento integral.

145

**Artículo 162. CLASIFICACIÓN DE LOS PROCESOS DE DESARROLLO URBANÍSTICO EN EL SUELO URBANO:** Las normas que se establecen para los procesos de urbanización son aplicables a todos los usos, incluidos las diferentes categorías de equipamientos.

En los predios construidos sin haber obtenido la licencia respectiva con o sin obras de urbanismo y construcción deberán acogerse a los requisitos, trámites y procedimientos que para el efecto se determinan en las presentes normas y las disposiciones reglamentarias que se encuentren vigentes y sean aplicables para el efecto, en concordancia con lo establecido en la Ley 388 de 1997 y normas complementarias.

De conformidad con el Decreto Nacional 1469 de 2010, los propietarios de los predios resultantes de un proceso de subdivisión no requerirán licencia cuando se trate de particiones o divisiones materiales de predios ordenadas por sentencia judicial en firme o cuando se requiera subdividir por motivo de la ejecución de obras de utilidad pública. No obstante, los lotes resultantes de la subdivisión deberán ser desarrollables constructivamente de tal forma que cumplan con las normas urbanísticas y constructivas. Las particiones realizadas con anterioridad al 11 de enero de 1989, mediante escritura pública debidamente registrada en la Oficina de Instrumentos Públicos, en suelo urbano, no requerirán del trámite de aprobación de las divisiones realizadas.



## CONCEJO

Solo se podrá expedir el certificado de permiso de ocupación a cada uno de los lotes resultantes, siempre y cuando se encuentren vinculados efectivamente a la malla vial urbana mediante una vía pública o privada construida que cumpla con la sección mínima establecida en la reglamentación definida por la presente revisión, directamente conectados a la red de servicios públicos domiciliarios y el predio según su aptitud geotécnica, morfológica y sus dimensiones, pueda ser desarrollable urbanística y constructivamente.

De conformidad con el parágrafo 5 del artículo 6 del Decreto Nacional 1469 de 2010, las subdivisiones de predios protocolizadas mediante escritura pública debidamente registrada en la Oficina Registro de Instrumentos Públicos con anterioridad a la expedición de la Ley 810 de 2003, no requerirán de licencia de subdivisión en ninguna de sus modalidades para ser incorporadas en la cartografía oficial del municipio. La incorporación cartográfica de tales subdivisiones, no implica autorización alguna para urbanizar o construir sobre los lotes resultantes, para cuyo efecto, el interesado, en todos los casos, deberá adelantar el trámite de solicitud de licencia de urbanización o construcción ante la autoridad competente.

**Artículo 163. PROCESOS DE URBANIZACIÓN:** Es el proceso mediante el cual, en un lote de terreno se realizan obras de urbanismo para vincularlo plenamente a la malla urbana, a través de la creación de espacios públicos y privados y la construcción de las obras de infraestructura de servicios públicos y de vías que permitan la adecuación y dotación de estos terrenos para la futura construcción de edificaciones con destino a usos urbanos, de conformidad con el presente PBOT, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás normativa vigente.

**Artículo 164. PROCESO DE SUBDIVISIÓN DE LOTES:** Es el proceso mediante el cual, uno o varios predios se dividen de conformidad con lo establecido en el presente PBOT, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás normatividad vigente aplicable. Los procesos de subdivisión poseen las modalidades de:

1. **Subdivisión urbana:** Es el proceso mediante el cual uno o varios predios urbanizables no urbanizados, ubicados en el suelo urbano, se dividen materialmente de conformidad con las normas que para el efecto establezcan el Plan básico de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen o complementen.
2. **Reloteo:** Es la división, redistribución o modificación del loteo de uno o más predios previamente urbanizados, de conformidad con las normas que para el efecto establezcan el Plan Básico de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen o complementen.



## CONCEJO

De conformidad con el artículo 5° del Decreto Nacional 4065 de 2008, se prohíbe la subdivisión previa al proceso de urbanización en suelo urbano: Los predios urbanizables no urbanizados ubicados en suelo urbano no podrán ser subdivididos previamente a la actuación de urbanización, salvo cuando:

- a. Se trate de subdivisiones, particiones o divisiones materiales ordenadas por sentencia judicial en firme.
- b. Se requiera por motivo de la ejecución de obras de utilidad pública.

**Artículo 165. MODALIDADES DE PROCESOS DE URBANIZACIÓN:** Según la forma de realización del proceso de construcción de las obras, los procesos de urbanización podrán ser desarrollados por los interesados bajo las siguientes modalidades:

1. Según la forma de realización del proceso de construcción de las obras:

- a. **Urbanización de loteo:** Proceso mediante el cual, un interesado que haya obtenido la licencia respectiva, adelanta obras de urbanismo en un lote de mayor extensión y divide éste en lotes independientes aptos para ser habilitados con miras a la posterior construcción de edificaciones.
- b. **Por construcción simultánea:** Proceso mediante el cual, un interesado realiza en un programa paralelo en el tiempo, obras de urbanismo, loteo, si es el caso, y construcción de edificaciones; éste podrá desarrollarse también bajo la modalidad de etapas, siempre y cuando éstas sean autosuficientes en todas sus variables.
- c. **Los desarrollos por loteo:** Son aquellos en los cuales, las construcciones sean ejecutadas por personas o entidades diferentes a las que realicen las obras de urbanismo, no podrán obtener la autorización para construcción simultánea; para el otorgamiento de la licencia de urbanismo bajo la modalidad de loteo con construcción simultánea, el urbanizador deberá presentar una póliza de cumplimiento de las obras urbanísticas a realizar o un documento legal que haga efectivo el cumplimiento de las exigencias establecidas para ese tipo de desarrollo.
- d. **Urbanización y construcción por etapas:** Proceso donde el proyecto total, ya sea de loteo o por construcción simultánea de obras de urbanismo y construcción, se divide para efectos de ordenar el proceso constructivos de acuerdo con los requerimientos urbanísticos de autosuficiencia, sin que ello signifique un nuevo loteo, caso en el cual, cada una de las diferentes etapas debe ser autosuficiente en todos los requerimientos de zonas verdes de uso común privadas, redes de servicios públicos domiciliarios, accesos viales



## CONCEJO

peatonales y vehiculares, parqueaderos privados y de visitantes, acorde con el proyecto urbanístico y constructivo aprobado.

Sólo se autorizará división del proceso de desarrollo del proyecto urbanístico por etapas sin que ello dé lugar a otorgar nuevas divisiones a las etapas ya aprobadas.

En este tipo de urbanización, la cesión, bien sea en suelo o en dinero se cumplirá proporcionalmente al recibo de cada una de las mismas.

### 2. Según el Uso Predominante:

- a. **Urbanización residencial:** Corresponde a la modalidad de loteo y/o a la construcción simultánea de edificaciones destinadas al uso residencial y sus usos complementarios; dependiendo de la tipología de la vivienda, se clasifica en urbanización residencial unifamiliar, bifamiliar, trifamiliar, y multifamiliar. Cuando se presenta la combinación de varias tipologías de vivienda, se denomina urbanización residencial mixta.
- b. **Urbanización comercial y de servicios mercantiles:** Corresponde a la modalidad de loteo y/o construcción simultánea de edificaciones destinadas a la actividad comercial y mercantil y sus usos complementarios.
- c. **Urbanización industrial:** Corresponde a la modalidad de loteo y/o construcción simultánea de edificaciones destinadas a contener los procesos de transformación de materias primas, ensamblaje de productos y sus usos complementarios.
- d. **Urbanización institucional o de servicios a la comunidad:** Son aquellas que se desarrollan en lotes con destinación a equipamiento colectivo o la construcción de obras que satisfacen necesidades sociales de la comunidad, tales como salud, educación, recreación, administración pública, entre otras.
- e. **Urbanización de uso mixto:** Es aquella que bajo la modalidad de loteo y/o construcción simultánea se destina a dos o más tipologías de uso compatibles.

Todo proceso de urbanización a desarrollar en suelo urbano o de expansión requiere de la respectiva licencia de urbanización para el inicio de obras.

Para el otorgamiento del permiso de ocupación por parte de las entidades municipales competentes de que trata el artículo 53 del Decreto Nacional 1469 de 2010 o las disposiciones que lo modifiquen, complementen o



## CONCEJO

sustituyan, en el tiempo de vigencia de la licencia otorgada, el urbanizador deberá haber concluido las obras urbanísticas y construidas aprobadas.

La obtención de la licencia de construcción en los lotes resultantes de procesos de urbanización o subdivisión, diferentes al de loteo con construcción simultánea, estará supeditada al recibo de la urbanización por parte de las entidades competentes.

### **Artículo 166. PROCESOS DE URBANIZACIÓN SEGÚN LAS ZONAS DE TRATAMIENTO:**

Sólo se admitirán procesos de subdivisión de predios para urbanización, en zonas con tratamiento de consolidación y en las zonas con tratamientos de desarrollo, se admitirán en concordancia con lo establecido en los planes parciales que sean aprobados; en la zona con tratamiento de conservación, según los lineamientos que se definan para el efecto en las normas de protección de manejo y protección patrimonial y, en zonas con tratamiento de mejoramiento integral, de acuerdo con lo que se defina en cada área de planeamiento en los procesos de regularización y legalización urbanística.

### **Artículo 167. CRITERIOS AMBIENTALES PARA LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS:**

Para todo lote que conlleve un proceso de urbanización o de construcción, el interesado se debe ajustar a las normas vigentes de la Autoridad Ambiental sobre autorizaciones ambientales a que haya lugar por el aprovechamiento o afectación de los recursos naturales renovables.

149

Los principales aspectos asociados con el medio natural y del espacio público que el interesado debe tener en cuenta para todo proceso de urbanización, son:

1. Respetar las corrientes de agua, los retiros a quebradas y demás cuerpos de agua donde se consideran las áreas inundables por el paso de las crecientes no ordinarias y las necesarias para la rectificación, amortiguación, protección y equilibrio ecológico.
2. Considerar las condiciones de saneamiento hídrico, atmosférico, de manejo de sólidos y de control de ruidos que permitan establecer un equilibrio en el funcionamiento de la actividad frente a su entorno.
3. Determinar las situaciones de riesgo sobre las cuales, se controlarán las intervenciones, de acuerdo con el nivel de vulnerabilidad de los terrenos.
4. Respetar la cobertura vegetal; sobre estas áreas de valor paisajístico y ambiental, será necesario proteger y conservar los elementos naturales con mérito especial para el paisaje, el ambiente y el espacio público, y a ello se supeditará la intervención urbanística o constructiva.
5. Articular las áreas o zonas destinadas al uso público generadas en cumplimiento de la obligación urbanística del terreno a urbanizar con la estructura existente de espacio público en su área de influencia.



## CONCEJO

**Artículo 168. ESTUDIOS GEOTÉCNICOS REQUERIDOS PARA LOS PROCESOS DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN:** En el momento de la aprobación del proyecto, se debe dar cumplimiento las normas colombianas de diseño y construcción sismo resistente NSR-10 de 2010, Ley 400 de 1997 y sus Decretos Reglamentarios, o la norma que la derogue, modifique o sustituya.

**Artículo 169. OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR:** El urbanizador como titular de la licencia urbanística tendrá como obligación hacer entrega al Municipio de Guarne a través de la Secretaría de Planeación o la dependencia que haga sus veces como mínimo las siguientes obras:

1. Andenes, calzadas debidamente pavimentadas, cordones, cunetas y zonas verdes de las vías vehiculares y peatonales.
2. Apertura y explanación de las áreas verdes y recreativas y las destinadas a futura ubicación de servicios colectivos, las cuales deben quedar claramente delimitadas.
3. Las áreas de cesión establecidas en el presente Acuerdo, las cuales deberán ser entregadas al municipio adecuadas y habilitadas para su uso, previo visto bueno de la Secretaria de Planeación. Estas deberán cumplir con todas las condiciones para su adecuado funcionamiento en cuanto al acceso, aptitud para la construcción de los servicios que allí se instalen y no tener afectaciones que impidan su utilización.
4. Totalmente conformados los espacios que integran la fachada; así mismo, ésta debe entregarse totalmente terminada.
5. Presentar reglamento de propiedad horizontal en los casos que se requiera.
6. Construir la Infraestructura de servicios públicos, constituida por: Acueducto y Alcantarillado general, según Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado; servicios de energía y alumbrado público, telefonía, diseños de redes de gas y la infraestructura para almacenamiento y manejo de residuos sólidos.

**PARÁGRAFO 1º.** Los anteriores requisitos deberán acogerse a los manuales técnicos de las empresas prestadoras de servicios públicos.

**PARÁGRAFO 2º.** La Secretaría de Planeación no expedirá permiso de escrituración y/o ventas, hasta tanto el urbanizador y/o representante legal del grupo asociativo acrediten mediante escritura pública debidamente registradas la cesión de las áreas tipo A y B correspondientes y recibido satisfactoriamente las obras a que esté obligado el urbanizador por cesiones tipo B, o suscriba convenio o acuerdo de pago con el municipio para la ejecución de las mismas.

**PARÁGRAFO 3º.** Los desarrollos que conforman la urbanización estarán sometidos a las normas y diseños bajo los cuales fue expedida la licencia de la misma.



## CONCEJO

**PARÁGRAFO 4º.** Las edificaciones aprobadas como unidades residenciales, con diseños urbanísticos y arquitectónicos predefinidos componentes de urbanizaciones, deben mantener las condiciones originales con las cuales fueron inicialmente aprobadas, lo cual deberá quedar establecido dentro del reglamento de propiedad horizontal, por lo tanto, no se permiten modificaciones en ninguno de los elementos componentes del espacio público o de las edificaciones como fachadas (incluidos los materiales), volúmenes, alturas o cubiertas de la edificación con la finalidad de mantener la unidad de conjunto.

**PARÁGRAFO 5º.** Las urbanizaciones de uso residencial que se proyecten a partir de la vigencia del presente Acuerdo, deberán prever áreas especializadas donde se concentrarán varios locales para comercio y servicios complementarios a la actividad residencial ya que las unidades de vivienda que conforman la urbanización deberán mantener las características inicialmente aprobadas, como lo son la tipología unifamiliar, bifamiliar, trifamiliar o multifamiliar, sin mezcla de uso, es decir, las unidades de vivienda serán de índole netamente residencial, no se permite cambio de uso de garajes, salones comedores, habitaciones y/o cualquier otro espacio constitutivo y básico de la vivienda para adecuar usos de comercio y/o servicios.

**PARÁGRAFO 6º.** Las áreas especializadas para comercio y servicios complementarios a la vivienda o agregados comerciales, estarán conformadas por el número de locales que identifique el proyecto para la correcta prestación de los servicios complementarios de acuerdo con el número de unidades habitacionales y será destinado a usos compatibles con el uso residencial.

**PARÁGRAFO 7º.** En las urbanizaciones existentes antes de la entrada en vigencia del presente Acuerdo, se podrá combinar el uso residencial con el uso de comercio y servicios, siempre y cuando el frente mínimo de la vivienda en primer piso, así como el del local, no sean inferiores cada uno a 3 metros, descontando accesos al segundo piso. El área del establecimiento comercial no podrá ser mayor que el 30% de los metros cuadrados construidos del total de la vivienda.

**PARÁGRAFO 8º.** El espacio público con el cual ha sido aprobada la urbanización deberá conservarse, permitiéndose solamente obras para la protección del mismo, previo visto bueno de la Secretaría de Planeación o la dependencia que haga sus veces.

**Artículo 170. DESARROLLOS URBANÍSTICOS PARA VIVIENDA:** Todo loteo o subdivisión de un predio, que no implique obras de urbanismo y por lo tanto no esté obligado a tramitar licencia de urbanismo, deberá dar cumplimiento a los siguientes requisitos:

1. Todo lote debe contar con acceso directo sobre la vía pública.



## CONCEJO

2. Los lotes deben tener frente mínimo de 6m para vivienda unifamiliar y vivienda bifamiliar, de 7m para vivienda trifamiliar, de 7m para multifamiliares y 1m adicional por cada piso después del tercero, con las excepciones de las VIS y VIP.
3. Contar con disponibilidad de servicios públicos domiciliarios.
4. Deberán cumplir con las áreas de cesión establecidas en la presente revisión.
5. Cada lote individual debe estar en posibilidad de cumplir las normas sobre retiros obligatorios e índices establecidos para la zona homogénea en la cual se localiza.
6. No se podrá fraccionar un lote en un área tal que no permita su desarrollo urbanístico.

**PARÁGRAFO 1º.**La Secretaría de Planeación evaluará individualmente los casos donde el área del predio o el frente sean menores a las exigidas, siempre y cuando el registro de la escritura de subdivisión de los terrenos haya sido anterior a julio 18 de 1997, fecha de expedición de la Ley 388.

**PARÁGRAFO 2º.**En el desarrollo de proyectos de urbanización o parcelación se aplicará el concepto de densidad, mientras que en el suelo urbano para el desarrollo de predios individuales ya urbanizados se aplicarán los índices de ocupación, tratamiento urbanístico y no la densidad.

152

**PARÁGRAFO 3º.**Las tipologías de vivienda unifamiliar, bifamiliar, trifamiliar y multifamiliar, deberán cumplir con las siguientes condiciones:

TIPOLOGÍA DE VIVIENDA	ÁREA m2 lote	FRENTE m.
UNIFAMILIAR	60	6
BIFAMILIAR	85	6
TRIFAMILIAR	100	7
MULTIFAMILIAR	120	Frente mínimo: 7m., y 1m. adicional por cada piso que tenga la edificación después del tercero

**PARÁGRAFO 4º.**No se permitirá la partición de los frentes de lotes para solución apareada en un solo nivel.

**PARÁGRAFO 5º.**En proyectos de tipo netamente comercial, se exigirá un frente mínimo de 4 m. y un área mínima de local de 20 m<sup>2</sup>.

**PARÁGRAFO 6º.**Las densidades aplicables a vivienda serán las establecidas en cada polígono de tratamiento donde aplique este concepto.

## CAPÍTULO 5 VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS) Y DE INTERÉS PRIORITARIO (VIP)





## CONCEJO

**Artículo 171. PARTICIPACIÓN DE LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.** De conformidad con el Artículo 92 de la Ley 388 de 1997, y las políticas y criterios definidos para el PBOT, la vivienda de interés social y la vivienda de interés prioritario se constituyen en prioridad, conforme a ello los porcentajes mínimos de vivienda de interés social que se exigen las actuaciones urbanísticas se establece conforme a lo dispuesto en la Ley 1151 de 2007, Ley 1537 de 2012, Decreto Ley 019 de 2012 y Decreto 075 de 2013, en consecuencia se establecen los siguientes porcentajes, calculados sobre el área útil residencial del plan parcial o del proyecto urbanístico, tanto en suelo de expansión urbana como en suelo urbanizable en el perímetro urbano:

Tipo de vivienda	Porcentaje mínimo de suelo sobre área útil residencial del plan parcial o del proyecto urbanístico en predios con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana
VIP	20%

**PARÁGRAFO:** Para efecto de aplicación de las normas urbanísticas en el municipio, se denomina vivienda de interés social aquella cuyo precio máximo de venta es de ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (135 s.m.l.m); y Vivienda de interés prioritario (VIP) es la solución de vivienda cuyo valor máximo es de setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 s.m.l.m).

**Artículo 172. POLÍGONOS DETERMINADOS PARA VIVIENDA VIS:** Adóptese como suelos destinados para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social (VIS) en el municipio de Guarne los siguientes predios:

153

PREDIOS	TIPO	MANZANA	PREDIOS	ÁREA	SECTOR	CLASIFICACION
3181001001015600023	L	0156	00023	6056,9	S4	VIS
3181001001015600020	N	0156	00020	1629,5	S4	VIS
3181001001015600019	N	0156	00019	994,9	S4	VIS
3181001001015600038	N	0156	00038	9646,1	S4	VIS
3181001001015600022	L	0156	00022	8194,3	S4	VIS
3181001001007300050	L	0073	00050	11706,8	S5	VIS
3181001001007300051	L	0073	00051	44354,1	S5	VIS
3181001001007300045	L	0073	00045	1602,2	S5	VIS
3181001001007300046	L	0073	00046	1938,3	S5	VIS
3181001001007300054	L	0073	00054	6531,0	S5	VIS
3181001001007300011	N	0073	00011	159,4	S5	VIS
3181001001007300010	N	0073	00010	167,0	S5	VIS
3181001001007300008	L	0073	00008	368,0	S5	VIS
3181001001007300009	L	0073	00009	250,8	S5	VIS
3181001001007300004	N	0073	00004	1888,8	S5	VIS
3181001001007300005	R	0073	00005	541,4	S5	VIS



## CONCEJO

3181001001007300012	R	0073	00012	852,2	S5	VIS
3181001001007300007	N	0073	00007	1095,5	S5	VIS
3181001001007300013	N	0073	00013	60,6	S5	VIS
3181001001007300014	N	0073	00014	88,4	S5	VIS
3181001001007300003	N	0073	00003	157,9	S5	VIS
3181001001007300002	L	0073	00002	2088,4	S5	VIS
3181001001007300016	L	0073	00016	525,0	S5	VIS
3181001001007300015	L	0073	00015	423,4	S5	VIS
3181001001007300058	N	0073	00058	3767,0	S5	VIS
3181001001007300047	L	0073	00047	1143,5	S5	VIS
3181001001007300059	N	0073	00059	736,7	S5	VIS
3181001001007300044	L	0073	00044	1329,6	S5	VIS
3181001001007300043	L	0073	00043	1735,6	S5	VIS
3181001001007300042	L	0073	00042	1094,7	S5	VIS
3181001001007300041	L	0073	00041	1492,2	S5	VIS
3181001001007300040	N	0073	00040	2897,4	S5	VIS
3181001001007300019	L	0073	00019	1623,2	S5	VIS
3181001001007300020	L	0073	00020	1043,9	S5	VIS
3181001001007400005	N	0074	00005	243,1	S5	VIS
3181001001007300056	N	0073	00056	619,0	S5	VIS
3181001001007300017	N	0073	00017	957,1	S5	VIS
3181001001007400001	N	0074	00001	210,8	S5	VIS
3181001001007400002	L	0074	00002	53,7	S5	VIS
3181001001007400013	L	0074	00013	71,3	S5	VIS
3181001001007400003	N	0074	00003	195,1	S5	VIS
3181001001007400004	N	0074	00004	280,3	S5	VIS
3181001001007400006	R	0074	00006	57,4	S5	VIS
3181001001007400007	R	0074	00007	186,3	S5	VIS
3181001001007400008	N	0074	00008	91,9	S5	VIS
3181001001007400009	N	0074	00009	102,4	S5	VIS
3181001001007400010	N	0074	00010	137,8	S5	VIS
3181001001007400011	N	0074	00011	178,6	S5	VIS
3181001001007300039	L	0073	00039	2749,1	S5	VIS
3181001001007300024	R	0073	00024	80,1	S5	VIS
3181001001007300023	L	0073	00023	31,2	S5	VIS
3181001001007300021	N	0073	00021	306,0	S5	VIS
3181001001007300022	N	0073	00022	219,1	S5	VIS
3181001001007300025	N	0073	00025	220,8	S5	VIS



## CONCEJO

3181001001007300027	N	0073	00027	2754,7	S5	VIS
3181001001007300029	N	0073	00029	199,5	S5	VIS
3181001001007300028	R	0073	00028	103,2	S5	VIS
3181001001007300037	N	0073	00037	2051,7	S5	VIS
3181001001007300035	N	0073	00035	1424,4	S5	VIS
3181001001007300026	L	0073	00026	1001,4	S5	VIS
3181001001007300030	N	0073	00030	105,1	S5	VIS
3181001001007300034	N	0073	00034	670,4	S5	VIS
3181001001007300032	N	0073	00032	128,6	S5	VIS
3181001001007300031	N	0073	00031	129,7	S5	VIS
3181001001007300033	N	0073	00033	475,5	S5	VIS
3181001001007300036	N	0073	00036	349,1	S5	VIS
3181001001007300038	N	0073	00038	1185,0	S5	VIS
3181001001007300001	N	0073	00001	30802,7	S5	VIS

**Artículo 173. NORMAS PARA URBANIZACIONES DE VIS.** Las urbanizaciones de vivienda de interés social que se desarrollen en el municipio de Guarne, no se someterán a las mismas normas del polígono de tratamiento en el cual se ubiquen, sino que cumplirán unas normas especiales que permitan hacer realidad el acceso a la vivienda por las familias de menores condiciones económicas.

155

Para la construcción de programas de vivienda de interés prioritario, se aplicará la siguiente normatividad, de acuerdo con lo establecido en el Decreto Nacional 075 de 2013, o en aquellas que las modifiquen o sustituyan, de la siguiente forma:

Para los proyectos de vivienda de interés social a criterio de la Secretaria de Planeación de acuerdo a la capacidad de soporte del territorio establecerá unos topes máximos de densidad, pero en todo caso se deberá dar aplicación a las normas urbanísticas de área mínima de lote y frente mínimo que se adoptan en la siguiente tabla:

TIPOLOGÍA DE VIVIENDA	ÁREA MÍNIMA Según especificación en cada tipología	FRENTE m.
<b>UNIFAMILIAR: Para construcción en dos niveles (tipo dúplex):</b>	35.00DE VIVIENDA (5m x 7m, ó 6m x6m)	5.0
<b>BIFAMILIAR</b>	70.00	6.0
<b>TRIFAMILIAR</b>	70.00DE PREDIO	7.0
<b>MULTIFAMILIAR*</b>	40.00DE APARTAMENTO	7.0

**Artículo 174. CRITERIOS PARA LA ENTREGA DE LA VIVIENDA VIS Y VIP.** La construcción de los dos niveles debe entregarse terminada en su estructura general, aunque puede ser sin los acabados requeridos, para obtener el visto

CONCEJO MUNICIPAL

E-MAIL [concejoguarne@une.net.co](mailto:concejoguarne@une.net.co)

Tel. 551 06 15; Fax. 551 18 83



## CONCEJO

bueno de la Secretaría de Planeación. Igualmente, el diseño de los elementos de circulación vertical (escaleras) deberá quedar de tal forma que no permita hacia el futuro la subdivisión de esta vivienda en dos unidades distintas.

En la vivienda bifamiliar, la losa de entrepiso debe entregarse completa para el visto bueno de la Secretaría de Planeación Municipal.

Tanto el urbanizador como el propietario de la vivienda de interés social deberán respetar por un término superior a cinco años el precio inicial en número de salarios mínimos asignado a la vivienda, so pena de perder los beneficios y estar obligados a cancelar una suma equivalente a los impuestos, expensas y plusvalía generada por el mayor aprovechamiento y/o desarrollo del predio.

En los desarrollos urbanísticos de vivienda de interés social de tipo multifamiliar, el área correspondiente al estacionamiento de uso exclusivo del propietario en edificaciones residenciales, se entenderá incorporado al área mínima por unidad de vivienda, siempre y cuando se genere un cupo de estacionamiento por cada unidad inmobiliaria, lo cual quedará consignado en la licencia de urbanismo y de construcción del proyecto. En este caso, el área mínima total, incluyendo el área de estacionamiento, será de 45m<sup>2</sup>.

156

En el reglamento de copropiedad deberá quedar constancia de la asignación que se haga de cada unidad de parqueo al respectivo apartamento; igualmente, dentro de los trámites de enajenación de la unidad de vivienda se incluirá obligatoriamente la unidad de parqueo.

**Artículo 175. UNIDAD BÁSICA.** Para vivienda unifamiliar y bifamiliar de interés social, el área mínima construida, ya sea entregada por el urbanizador o construida directamente por el usuario, será de 20 m<sup>2</sup> como unidad básica y deberá estar conformada como mínimo por un espacio múltiple y el área de servicio, cocina y baño.

En el evento en que el interesado plantee vivienda bifamiliar embrionaria, deberá entregar la losa de uso común. En ningún caso se permitirá vivienda multifamiliar embrionaria.

Para desarrollos de vivienda por etapas se deberán entregar como mínimo los espacios que conforman la fachada o fachadas, con el fin de conformar la volumetría del conjunto urbanístico.

**Artículo 176. PLAN ESPECIAL HABITACIONAL.** La Administración Municipal deberá formular de manera prioritaria el Plan de Vivienda y Hábitat, el cual deberá definir los objetivos, metas e indicadores claves para el desarrollo y monitoreo de los objetivos, de acuerdo con las dimensiones fundamentales, en el marco de los



## CONCEJO

lineamientos nacionales. Así mismo, deberá determinar las prioridades de actuación, los programas y proyectos, los instrumentos y mecanismos de gestión institucional y el plan de inversiones en el marco del procedimiento de elaboración y adopción del Plan de Vivienda y Hábitat.

El Plan Especial Habitacional deberá dirigirse a mejorar las condiciones de vivienda y hábitat en el municipio especialmente en los asentamientos que se han generado de manera espontánea y sin planificación, para lo cual se definen los siguientes objetivos:

1. Propiciar la consolidación y mejoramiento de la habitabilidad de los asentamientos en condiciones de desarrollo incompleto e inadecuado como una estrategia de gestión dirigida a atender en forma integral los desequilibrios territoriales, ambientales, socioculturales y socioeconómicos.
2. Lograr el incremento de los niveles de integración socio espacial, la sostenibilidad ambiental y el mejoramiento de la calidad de vida de la población.
3. Priorizar la solución de vivienda de interés social para la comunidad asentada en el territorio municipal.
4. Garantizar las condiciones óptimas de habitabilidad de la vivienda, ya sea por gestión mixta público-privada o emprendida por la Administración.

## CAPÍTULO 6 NORMAS PARA EL DESARROLLO POR CONSTRUCCIÓN

**Artículo 177. CONCEPTO:** Los desarrollos por construcción según lo establecido en la Ley 388 de 1997 son las actuaciones urbanísticas dirigidas a la construcción de inmuebles en el suelo urbano y de expansión, cuando en éste último ya se ha surtido el trámite de adopción de plan parcial y de licencia urbanística. Son modalidades de los desarrollos por construcción:

1. Las obras nuevas de edificación en terrenos no construidos.
2. Las ampliaciones o incremento de áreas construidas de una edificación existente.
3. Las adecuaciones o cambios de uso de una edificación o parte de ella, garantizando la permanencia del inmueble original.
4. Las modificaciones o variaciones del diseño arquitectónico o estructural de una edificación existente, sin incrementar el área construida.
5. Las restauraciones u obras tendientes a recuperar y adaptar una edificación declarada como bien de interés cultural, o parte de ella, con el fin de mantener el uso original o permitir el desarrollo de otro uso, garantizando en todo caso la conservación de los valores urbanos, arquitectónicos, estéticos e históricos establecidos en su declaratoria.



## CONCEJO

6. El reforzamiento estructural de inmuebles con el objeto de acondicionarlos a niveles adecuados de seguridad sismo resistente, de acuerdo con los requisitos de la Ley 400 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya y su reglamento.
7. La demolición total o parcial de edificaciones existentes en uno o varios predios, garantizando que de manera simultánea con cualquier otra modalidad se haya otorgado licencia de construcción. La construcción de cerramientos de manera permanente sobre un predio de propiedad privada. La construcción de edificaciones de carácter temporal dentro de los predios en proceso constructivo, tales como las salas de ventas, las cuales deberán ser autorizadas simultáneamente con las licencias de construcción. La temporalidad de estas construcciones será fijada en la licencia de conformidad con lo establecido en el Decreto Nacional 1469 de 2010.
8. Los desarrollos por construcción en los inmuebles resultantes de procesos de urbanización podrán ser aprobados con las normas que se encontraban vigentes en el momento en que se autorizó dicho proceso, siempre y cuando la licencia de urbanización se encuentre vigente, que se cumpla con todos los requisitos, trámites, procedimientos y normas establecidas para solicitar la licencia respectiva o que el titular de la licencia de urbanización haya realizado todas las obras de urbanismo y cumplido con los requerimientos de dotación y entrega de las áreas de cesión pública.

158

**Artículo 178. FACHADAS DE LAS EDIFICACIONES HACIA EL ESPACIO PÚBLICO.** En todo proyecto constructivo, ya sea aislado o perteneciente a un conjunto de edificaciones, su ampliación, adecuación, modificación o restauración, deberá diseñarse y construirse con las fachadas abiertas, cuando éstas den su frente hacia el espacio público, cualquiera que éste sea, con el fin de garantizar la integración visual entre tales espacios, la armonía y estética urbana, la protección y seguridad del entorno y de la población que lo habita y lo utiliza.

Se incluyen dentro de este requerimiento todas las edificaciones destinadas al uso comercial, industrial, residencial, de servicios institucionales privados y públicos y mercantiles, incluso aquellas destinadas a usos especiales como teatros, auditorios, estudios de televisión y grabación, y en general, aquellos que por su funcionamiento requieran condiciones especiales.

Los empates de fachadas de las diferentes edificaciones deberán conformar un perfil urbano armónico, estético y respetuoso de las edificaciones de valor patrimonial y de otras fachadas adyacentes, garantizando la independencia entre las mismas y la privacidad de los usuarios o residentes.

**Artículo 179. MUROS Y FACHADAS.** Los muros laterales o posteriores construidos sobre el lindero, divisorios o de cierre y que resalten en alturas sobre otras edificaciones, tendrán un tratamiento de fachada acorde con el resto de la



## CONCEJO

edificación, en un acabado duradero que requiera mantenimiento mínimo (no revitada, revocadas y pintadas). Dicho tratamiento se hará constar en los planos que acompañan la solicitud de la licencia de construcción y se exigirá para el certificado de concordancia.

Si por alguna circunstancia no se pueden terminar estos muros con un tratamiento como el descrito anteriormente, se permitirá el acabado en ladrillo a la vista en buen estado y debidamente nivelado y con color similar al de la fachada.

Las fachadas, al ser elementos constitutivos del espacio público, conforme lo determina, deben tener prelación sobre los demás usos del suelo en cumplimiento de la función pública del urbanismo. Por tal motivo, toda intervención de fachada existente o diseño de las mismas para obra nueva, deberá acreditar estudio arquitectónico que consulte el entorno dentro del cual se enmarca, adjuntando memoria descriptiva de diseño firmada por un arquitecto idóneo debidamente matriculado y con tarjeta profesional vigente, el cual propondrá materiales, colores, ritmos, texturas, mobiliario complementario, que consoliden un diseño que aporte al embellecimiento del espacio público y genere establecimientos de actividades económicas o residenciales de calidad.

Adicionalmente, se debe contar con el diseño estructural pertinente y/o aval de la intervención que establezca la certeza de la estabilidad, con base en los parámetros de la Ley 400 de 1997, noma sismoresistente SNR 10 de 2010, además las normas complementarias sobre el tema. Para tal efecto, se debe contar con la garantía de un ingeniero civil, debidamente matriculado y con tarjeta profesional vigente, preferentemente con especialidad en estructuras.

Iguals consideraciones deberán tener observancia en el diseño de la publicidad visual exterior mediante avisos permanentes o transitorios, luminosos o no, con especial énfasis en los centros y recorridos culturales e históricos.

**Artículo 180. FACHADA SEMIABIERTA:** Se podrá construir siempre y cuando no sobresalga más de 0.40 m. de la línea de paramento exigido, la altura mínima con respecto al nivel más alto del andén o de la zona verde: 2.50 m., se respete al menos 1.52 m. de la línea de energía y postes de servicios públicos, se conserve el radio de ochave exigido hasta una altura mínima de 4.50 m. y no se podrá proyectarse a menos de 0.50 m. del borde de la calzada.

**Artículo 181. VENTANAS EN MURO MEDIANERO Y EN ALTURA.** Se adopta la siguiente regulación:

1. **En muros en altura:** Con el fin de proporcionar una mejor apariencia estética y volumétrica a los edificios que se construyan, se permitirá la apertura de ventanas de iluminación y ventilación en los muros de cierre en altura, en la



## CONCEJO

parte que no sean medianeros. Esta ventanería se hará de forma que no permita el registro sobre los predios vecinos y los espacios interiores a los cuales sirve.

2. **En muros medianeros:** Podrán abrirse ventanas para iluminación y ventilación de los espacios siempre y cuando haya consentimiento escrito del propietario vecino colindante y la ventana tenga una altura mínima de 1.60 metros con relación al nivel del piso acabado. La ventana se hará con tratamiento de vidrio opaco o esmerilado.

En cualquiera de los casos anteriores, para la obtención de la licencia de construcción se anexará copia de la escritura pública, debidamente registrada, en la que conste el acuerdo con los propietarios colindantes sobre las servidumbres de luz correspondientes, en concordancia con el artículo 923 del Código Civil.

Los espacios contarán con ventilación e iluminación natural adicional a lo proporcionado por esta ventana. Las ventanas sobre muros medianeros que no cuenten con el permiso del vecino colindante, serán cerradas a costo de quien las tiene en uso y sin derecho a retribución alguna.

160

**Artículo 182. MEZZANINE O BUHARDILLAS:** Son áreas construidas que se conforman utilizando la inclinación del techo, efectuando la iluminación por abertura en la cubierta, patios interiores o retiros a linderos, pero no por fachada como piso adicional, y deberán estar integradas especialmente al piso inmediatamente inferior.

La construcción de mansardas es permitida en cualquier edificación y se contabilizará como área construida cubierta.

**Artículo 183. MANZARDA:** La Manzarda es el nivel intermedio integrado espacialmente al piso inmediatamente inferior de una edificación y cuyo acceso se logra a través de éste. La construcción de Manzarda es permitida en las edificaciones de acuerdo con los sectores de acuerdo con la tabla de aprovechamientos prevista en el artículo 153 del presente Acuerdo y se contabilizará como área construida cubierta.

**Artículo 184. VOLADIZOS:** Los voladizos son la parte de los pisos superiores de un edificio que sobresalen de la línea de paramento, y se clasifican en:

1. **Balcones:** Los balcones son voladizos cubiertos abiertos al exterior y sin muro de cerramiento. Se permitirán en las siguientes condiciones:
  - a Sólo podrán sobresalir hasta 0.80m. de la línea de paramento exigida.





## CONCEJO

- b Altura mínima con respecto al nivel más alto del andén o de la zona verde: 2.50 m.
- c Respetar mínimo 1.52 metros de la línea de energía y postes de servicios públicos.
- d Conservar el radio de ochava exigido hasta una altura mínima de 4.50 metros.
- e En ningún caso podrá proyectarse a menos de 50 cm del borde de la calzada.

2. **Aleros y Terrazas:** Son la prolongación de la cubierta que sobresale de la línea de paramento exigido. Se podrán construir siempre y cuando se dé cumplimiento a las mismas condiciones que las exigidas para los balcones.

**Artículo 185. SÓTANOS Y SEMISÓTANOS:** Se entiende por sótanos y semisótanos la parte subterránea de un edificio; cuando se trate de semisótanos, no podrán exceder más de 1.50 metros sobre el nivel más bajo del andén.

Sin perjuicio de lo establecido para sótanos y semisótanos destinados a parqueaderos, todos deberán tener en cuenta además las siguientes normas:

1. Se podrán utilizar sótanos y semisótanos para implementar cuarto de máquinas, instalaciones hidráulicas, sanitarias y las que sean necesarias para la sanidad y seguridad de este espacio.
2. Los sótanos y semisótanos cumplirán los retiros mínimos exigidos a fachada frontal.
3. Cuando se proyecten sótanos o semisótanos, las escaleras y rampas de comunicación con los pisos superiores en ningún caso se podrán desarrollar sobre la zona de retiro mínimo exigido.

**Artículo 186. NORMAS SOBRE VOLUMETRÍAS EN EDIFICACIONES:** Los elementos de volumetría son aquellas características físicas de las edificaciones, cuya cuantificación implica definición de magnitudes, tales como alturas, aislamientos, retrocesos, empates, voladizos, patios, etc., incluidos tanto los que están por encima del nivel natural del terreno, como los que ocupan niveles inferiores, como resultado de los cuales se produce el volumen de edificación.

**Artículo 187. CERRAMIENTOS:** Los lotes sin edificar que no estén ubicados entre muros medianeros deberán ser cercados perimetralmente por sus dueños con malla transparente o elementos similares excepto alambre de púas o cualquier otro material corto punzante, que permitan la integración visual directa, dejando libre el área que habrá de pertenecer al espacio público correspondiente a la vía de acuerdo con la conformación vial del sector.



## CONCEJO

Podrán ser construidos muros o fachadas completamente cerradas en lotes sin edificar ubicados entre medianeros en un sector consolidado o con cualquier tipo de material, cuando se trate de cerramientos temporales previstos para garantizar la protección de los ciudadanos por la ejecución de obras de construcción o civiles, públicas o privadas, sin interrumpir, en ambos casos, la movilidad vehicular y/o peatonal sobre las fajas de circulación públicas.

En ningún caso se podrá autorizar a un interesado a cerrar zonas verdes, parques, plazas, vías o equipamientos que hayan sido objeto de cesión pública por requerimientos establecidos a los procesos de urbanización, desarrollos por construcción o legalización urbanística.

La Administración Municipal podrá cerrar zonas verdes, parques y otras zonas de uso público distintas a las que fueron objeto de cesión por procesos de urbanización y construcción o legalización urbanística, cuando por razones de seguridad lo considere conveniente de conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1997 y Artículo 2 de la Ley 810 de 2003.

Los cerramientos serán construidos sobre las líneas o perímetros resultantes del cumplimiento de los retiros a las corrientes de agua, del respeto por las fajas viales públicas, de los retiros frontales y de fondo, entre otros, que se definan en las normas específicas que serán expedidas por Decreto por la Administración Municipal.

162

La altura y tipo de cerramiento, así como otros aspectos relacionados con éstos, en los casos donde se permita, serán definidos en las normas específicas que por Decreto expida la Administración Municipal.

**Artículo 188. RETIROS DE CONSTRUCCIÓN.** Las edificaciones deberán disponer de retiros frontales, laterales y de fondo, además de los previstos en el Código Civil en relación con el control de registros visuales, los cuales deben permanecer engramados y/o arborizados. Han de guardar además relación con la altura entre ellas y con la sección de las vías, procurando que dicha altura no cause impacto por encajonamiento de vía o desproporción entre el perfil urbano y el espacio público, impida el acceso de la luz directa hacia las áreas libres o construidas, privadas o públicas, ni que se disminuya el volumen del aire o su circulación.

Estos retiros se refieren, entre otros, a distancias a respetar a linderos, entre fachadas, de acuerdo con su tipología (abierta, cerrada o semi-cerrada), dimensión de voladizos hacia la vía pública y sobre antejardín, conformación de ochavas en esquinas, retiros a intercambios viales, pasos a desnivel y otras infraestructuras de transporte aéreo o terrestre que así lo requieran, retiros al río, quebradas, caños, escorrentías, canales, entre otros, retiro frontal mínimo a eje de vía, antejardines, a líneas, redes o elementos necesarios para la prestación de



## CONCEJO

servicios públicos y telecomunicaciones; finalmente, retiros de aislamiento entre los diferentes usos por conflictos funcionales o de contaminación ambiental.

Las dimensiones de los retiros y otras especificaciones de tratamiento, material, y disposición de los mismos y cualquier otro retiro que pueda surgir en razón de los impactos urbanísticos y constructivos, serán detalladas en las normas específicas que la Administración Municipal expida por decreto de conformidad con sus facultades reglamentarias.

**Artículo 189. AISLAMIENTOS:** Los proyectos individuales deben prever aislamientos, tanto laterales como posteriores, y entre edificios levantados en un mismo predio, con el fin de garantizar adecuadas condiciones de ventilación e iluminación al interior de las edificaciones.

En los eventos en los que no sea posible o conveniente dejar aislamientos, la edificación deberá dar solución adecuada a los empates, con respecto a las edificaciones permanentes, principalmente con las adyacentes al lote, y se definirán con relación a la prolongación del espacio público, antejardines, voladizos, retrocesos, pórticos o plataformas en general, plazoletas y espacios abiertos o privados, dentro de la reglamentación vigente.

La fachada sobre un muro lateral o posterior de edificaciones cumplirá con un retiro mínimo de 3,0 m. a partir del medianero.

**Artículo 190. RETIROS OBLIGATORIOS.** Las franjas de retiro de las edificaciones sobre las vías, las áreas para la instalación y mantenimiento de los servicios públicos básicos y las áreas para la conservación y preservación del sistema hídrico, se consideran espacio público.

Los inmuebles a que se hace referencia pueden ser de propiedad privada, pero están destinados por su naturaleza o uso a la satisfacción de necesidades colectivas; por consiguiente, y en aplicación del principio de la función social y ecológica de la propiedad, pueden presentar una limitación de uso que únicamente será compensada cuando represente para el propietario una afectación de tal magnitud que haga imposible el desarrollo de cualquier proyecto.

Cuando el municipio, requiera por motivos de utilidad pública o interés social, realizar intervenciones sobre estos inmuebles con el fin de cumplir objetivos, políticas y estrategias del presente Plan, como la realización de obras de protección ambiental, construcción y ensanchamiento de las vías, deberá adquirir las fajas.



## CONCEJO

De acuerdo con lo establecido anteriormente, cuando el municipio deba realizar pagos o compensaciones a los beneficiarios de los predios, la Secretaria de Planeación estará facultada para hacer concesiones, bonificaciones y negociaciones con los particulares, fundadas en la posibilidad de ahorrarle al erario público en todo o en parte el pago de las mismas, así como el pago del precio por la adquisición de los predios, con el cumplimiento de los siguientes requisitos y condiciones:

1. Si la compensación se realiza mediante un aumento en el aprovechamiento del suelo, éste no podrá descompensar los parámetros urbanísticos generales establecidos en el Acuerdo y tampoco podrá aumentar la densidad permitida para el polígono de tratamiento correspondiente.
2. La negociación o concertación debe tener visto bueno del Comité Técnico de Planeación o, preferiblemente, del Consejo Consultivo de Planeación.
3. En todo caso, el proyecto que se beneficie con la negociación no podrá generar impacto urbanístico y/o ambiental.

**Artículo 191. ZONAS VERDES ANDENES Y ANTEJARDINES.** Las vías vehiculares nuevas de cualquiera de las jerarquías del sistema del sistema vial, deberá disponer de retiros frontales de protección, tales como las zonas verdes, andenes o antejardines, definidos con relación al paramento de construcción para las edificaciones adyacentes a la vía, de conformidad con la jerarquía de la misma y las reglamentaciones específicas que se expidan al respecto. De igual manera, los andenes en vías públicas y para nuevas construcciones se deberán acoger a las secciones mínimas y especificaciones técnicas establecidas en las reglamentaciones vigentes.

En ningún caso se permitirá la habilitación y uso de las zonas verdes, los antejardines y andenes como espacios para el estacionamiento de vehículos.

**Artículo 192. ANDENES Y ZONAS VERDES PERTENECIENTES A LA SECCIÓN PÚBLICA DE LAS VÍAS:** Todo proyecto de edificación deberá prever la construcción y adecuación de aquellos andenes y zonas verdes que le correspondan en toda la extensión del frente de su lote. En cuanto a materiales y arborización, se debe cumplir con características de seguridad, homogeneidad y en algunos sectores dar tratamiento armónico. Otras condiciones que deben cumplir los andenes y las zonas verdes son las contenidas en otras disposiciones reglamentarias y las normas específicas que expida la Administración Municipal por Decreto de conformidad con sus facultades reglamentarias.

**Artículo 193. INTERVENCIÓN Y OCUPACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO:** En las zonas verdes recreacionales, parques, plazas y plazoletas públicas y en las franjas de amoblamiento o zonas verdes, dependiendo de la jerarquía de la vía y de la dimensión de sus componentes, del urbanismo a preservar, del flujo peatonal y



## CONCEJO

actividades permitidas a las edificaciones que dan frente a éstas y a las franjas de circulación o andenes, no se permite la ocupación o intervención sin que previamente el interesado haya obtenido la licencia respectiva de conformidad con lo establecido en el Decreto Nacional 1469 de 2010 o la norma que los modifique, complemente o sustituya, con las normas establecidas en el presente Plan y las normas básicas que se expidan mediante Decreto la Administración Municipal, de conformidad con sus facultades reglamentarias.

### SECCIÓN 1 NORMAS PARA LA FUNCIONALIDAD DE LAS EDIFICACIONES

**Artículo 194. HABITABILIDAD Y ACCESIBILIDAD DE LAS EDIFICACIONES:** Los espacios que conforman una edificación deben reunir condiciones de salubridad y condiciones mínimas de habitabilidad y calidad ambiental.

Las edificaciones deberán presentar su acceso al nivel próximo del andén perteneciente a la vía pública; la fachada en el primer piso deberá ser abierta y se integrará total o parcialmente al antejardín y a los componentes de la vía.

Las formas de proyectar los accesos a las edificaciones deberán cumplir con requerimientos de dimensionamiento de puertas de acceso, pendientes de las rampas de circulación vehicular y peatonal, dimensiones de escaleras, distancias entre los accesos a cada edificación y proximidad entre éstos y al borde de la esquina, salidas de emergencia, circulaciones y accesos adecuados a los cuartos técnicos, de basura y aseo. Las pendientes y forma de acceder a las edificaciones no deben impactar la conformación topográfica de los terrenos o el urbanismo del sector, entre otros, son aspectos que serán desarrollados con más detalle en las normas específicas que sean expedidas por la mediante Decreto, por la Administración Municipal, de conformidad con sus facultades reglamentarias.

**Artículo 195. ACCESIBILIDAD EN EDIFICACIONES Y DISPOSICIONES PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA.** Los desarrollos físicos de la ciudad, tales como vías, andenes, sitios y edificaciones públicas y de gran afluencia de personas deberán brindar facilidades de accesibilidad a las personas con movilidad reducida. Igualmente, se cumplirán las exigencias establecidas en la reglamentación vigente en cuanto a la dotación de elementos tales como teléfonos públicos, ascensores y sanitarios públicos, entre otros.

Las actuaciones de la Administración Municipal tendientes a complementar, renovar o mejorar la red peatonal de la ciudad, deberán incluir obras tendientes a facilitar la accesibilidad y circulación de los discapacitados físicos.

En todo proyecto de construcción de cualquier edificación que haya de destinarse a la prestación de un servicio directo al público, a cualquiera de las actividades



## CONCEJO

comerciales, de servicio y a otros usos de atención al público, deberán tratarse los andenes inmediatamente anexos a la edificación, las puertas de acceso, las rampas, las circulaciones internas y los ascensores, en los casos en que éstos se exijan, de forma tal que permitan la fácil circulación e ingreso de los discapacitados según las especificaciones que para el efecto dicten el Ministerio de Salud y demás entidades competentes.

Así mismo, el proyecto correspondiente deberá prever las áreas que habrán de destinarse para la adecuación de parqueaderos, baños públicos y cabinas telefónicas para los discapacitados, así como áreas para el estacionamiento de sillas o elementos similares. Las instalaciones destinadas al uso de teatros, salas de cine y actividades de concentración pública o similar deberán contemplar sitios aptos para la ubicación de estas personas.

Se deberán cumplir en todo proyecto constructivo, sea público o privado, donde se haya de intervenir el espacio público, lo establecido en las normas específicas que expida la Administración Municipal por Decreto de conformidad con sus facultades reglamentarias y las demás disposiciones vigentes relacionadas con el tema que los modifiquen, sustituyan o complementen.

**Parágrafo:** En todos los casos el desarrollo de edificaciones deberá atender las disposiciones referentes a accesibilidad contemplados en la Ley 1618 de 2013 y la ordenanza Departamental 023 de 2003 y demás normas que los complementen o sustituyan.

## SECCIÓN 3 NORMAS PARA LA SEGURIDAD EN LAS EDIFICACIONES

**Artículo 196. SEGURIDAD FÍSICA Y LA FUNCIONALIDAD PARA LOS DESARROLLOS CONSTRUCTIVOS - CONSTRUCCIONES SISMORRESISTENTES.** Todas las construcciones y edificaciones que se adelanten en el municipio, deberán cumplir con las normas colombianas de diseño y construcción sismorresistente NSR-10 de 2010, Ley 400 de 1997 y su Decreto Reglamentario 926 de 2010, y en el Decreto Nacional 1469 de 2010, o en su defecto, a la reglamentación vigente en el momento de la aprobación del proyecto.

Las edificaciones en altura, dependiendo del número de pisos y destinaciones, deberán contemplar dentro de su diseño ascensores o medios mecánicos similares dependiendo de la tipología y destinación de la misma.

Toda edificación en altura que exceda de cinco (5) pisos a partir del nivel de acceso directo desde una vía, deberá estar dotada del servicio de ascensor.



## CONCEJO

Todas las edificaciones deberán disponer de salidas y entradas amplias y sin obstáculos de cualquier índole, de escaleras, descansos y rampas que cumplan con las dimensiones y pendientes requeridas de acuerdo con el uso y número de personas que las habiten o usufructúen, servicios de aseo, cuartos de basuras, shute o buitrón para canalizar las basuras, buitrones para canalizaciones telefónicas, citófonos, alarmas, redes de gas, alcantarillado, acueducto, teléfono y similares, elementos preventivos y para contrarrestar incendios, desagües para aguas lluvias u otras, servicios de portería, servicio sanitario común o al servicio de la portería, cuartos útiles y técnicos, tanques de agua, terrazas para el rescate de personas en caso de incendio u otros riesgos, parqueaderos privados y para visitantes.

No se contabilizará como piso el segundo nivel de los espacios duplex de los últimos pisos.

Los aspectos específicos sobre estos temas serán reglamentados en las normas específicas que se expidan por Decreto, por la Administración Municipal, de conformidad con sus facultades reglamentarias.

### SECCIÓN 3 NORMAS PARA LA SALUBRIDAD EN LAS EDIFICACIONES

167

**Artículo 197. ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN:** Toda edificación debe disponer de iluminación y ventilación natural y directa a través de fachadas, patios y vacíos. Se exceptúan de esta exigencia, las edificaciones destinadas a los usos comercial, industrial y de servicios mercantiles, las cuales deberán dejar las áreas libres que se les exigen por norma, y podrán utilizar medios artificiales y mecánicos para garantizar iluminación y ventilación adecuada en todos los espacios internos. En las instalaciones industriales que por motivo de sus procesos técnicos requieran de condiciones especiales de iluminación y ventilación, éstas se harán de acuerdo con las especificaciones requeridas para tal efecto.

Las especificaciones respecto a patios y vacíos se determinarán teniendo en cuenta la altura de la edificación y los espacios a iluminar.

**Artículo 198. DIMENSIONES MÍNIMAS DE PATIOS Y VACÍOS.** En las edificaciones destinadas a vivienda y a otros usos diferentes que cuenten con una altura de tres (3) pisos o más, el lado mínimo del patio o retiro será de tres (3.00) metros para los 3 primeros pisos, con un área mínima de vacío de nueve metros cuadrados (9.00m<sup>2</sup>). Esta dimensión se incrementará en 0.50 m. por cada piso adicional. Las dimensiones resultantes del patio se deberán respetar desde el nivel en que éste comience.



## CONCEJO

En edificaciones para vivienda de un sólo piso, la dimensión mínima del lado de patios o vacíos será de dos (2.00) metros y el área mínima de cuatro (4.00m<sup>2</sup>) metros cuadrados. En edificaciones para vivienda de dos (2) pisos, el lado mínimo será de dos metros con cincuenta (2.50m.) y el área mínima de seis metros con veinte cinco centímetros cuadrados (6.25m<sup>2</sup>). Si la vivienda se realiza mediante un proceso de adición hasta 4 pisos, se permitirá que la dimensión mínima del patio se cumpla en cada piso independientemente; en los casos en los cuales se construya simultáneamente más de un piso, la dimensión mínima del patio será la mayor para todos los niveles.

Cuando el proyecto arquitectónico resulte afectado sensiblemente por la aplicación de lo previsto en los casos anteriores se permitirá la reducción del lado mínimo a dos metros (2.00 metros) en edificaciones hasta tres (3) pisos, siempre y cuando se compense con el incremento del otro lado hasta completar el área mínima que le corresponde por su altura, la cual no podrá ser inferior en ningún caso.

Para edificaciones hasta cuatro (4) pisos de altura se podrán proyectar vacíos con un lado mínimo de dos con cincuenta (2.50 m.) metros cumpliendo con el área mínima en función de la altura, cuando se utilicen exclusivamente para iluminar y ventilar cocinas o áreas de servicios. Del quinto piso en adelante, esta medida se deberá incrementar en forma constante en 0.50 metros adicionales por piso.

168

No se permitirá la utilización con fachada abierta del vacío de un mismo patio para la iluminación y ventilación de zonas sociales o alcobas pertenecientes a más de una unidad de vivienda, ubicadas en el mismo nivel o en niveles diferentes de la misma edificación, si la distancia entre sus ventanas es inferior a seis metros (6.00 metros). Sólo se permitirán distancias menores en aquellos casos en que las ventanas correspondan a espacios destinados a labores domésticas o servicios sanitarios y cumplan con las especificaciones de las fachadas semi cerradas o en aquellos en los cuales mediante el diseño de la ventanería se puede garantizar que no se producirán registros entre las diferentes viviendas, tal como ventanas no enfrentadas y adicionalmente retrasadas o con ángulos diferentes.

El área mínima del patio en el nivel en que se desarrolle, se podrá dividir como área privada de viviendas contiguas con un muro cuya altura máxima será la de dicho piso; en los pisos superiores el área de vacío obligatorio no se podrá fraccionar.

La distancia mínima a la cual puede estar una ventana, balcón o terraza del lindero, sea paralela o forme ángulo con él, es de tres metros (3.00). Cuando la distancia es menor, el patio o retiro se deberá cerrar con muro hasta el nivel de enrase de la edificación.





## CONCEJO

Cuando la ventana es perpendicular al medianero y se encuentra a menos de tres metros (3.00 m.) de este, deberá tener vidrio fijo y opaco hasta un metro con ochenta (1.80) metros del piso acabado.

En el caso de lotes que formen ángulos entre sí, tanto las puertas de acceso como las ventanas de la fachada deberán respetar una distancia de un metro con cincuenta centímetros (1.50) al lote contiguo, excepto en el caso de existir antejardín, donde la distancia mínima de la puerta o ventana al lindero será la dimensión del antejardín.

La distancia mínima entre ventanas opacas a linderos no podrá ser inferior a tres metros. La distancia mínima entre ventanas que generen registros no podrá ser inferior a seis (6) metros.

Para el primer caso la ventilación deberá estar a uno con ochenta (1.80) metros del nivel de piso acabado.

Los espacios principales tales como áreas sociales y alcobas en las edificaciones destinadas al uso residencial, en cualquiera de sus tipologías, deben estar iluminados y ventilados directamente; se exceptúan las áreas destinadas a servicios sanitarios, las cuales podrán ventilarse indirectamente a través de otros espacios de servicios, por buitrones o por medios mecánicos.

169

Se deberán observar los requerimientos de distancias mínimas entre fachadas de acuerdo con su tipología para evitar los registros visuales, los requerimientos de privacidad e independencia entre los habitantes de las diferentes propiedades privadas, retiros entre edificaciones de altura considerable para evitar el encajonamiento de vía y la disminución de las condiciones de habitabilidad en los primeros pisos, secciones mínimas de vías y otros retiros o reglamentaciones en razón de las actividades que se realicen en las edificaciones y la compatibilidad entre las mismas.

Los aspectos específicos sobre estos temas serán reglamentados en las normas específicas que se expidan por Decreto, por la Administración Municipal, de conformidad con sus facultades reglamentarias.

## SECCIÓN 4 ALTURA, DENSIDAD HABITACIONAL, VOLUMETRÍA Y USOS

**Artículo 199. ALTURAS:** Para la aplicación de la edificabilidad por alturas la dimensión de una unidad de piso será de 2.50 metros de piso a acabado a enrase de techo o de cielo raso acabado para el uso residencial, para los usos diferentes se definirá de acuerdo con los requerimientos específicos en la norma que expida la Administración Municipal.



## CONCEJO

Para las definiciones de las alturas en las edificaciones industriales se tendrán en cuenta los requerimientos técnicos.

Posteriormente a la expedición de la licencia de construcción no se podrán adicionar mansardas, mezanines o niveles de piso sin la autorización correspondiente. De todas maneras la edificación en su totalidad no podrá modificar el número máximo de pisos autorizados en la norma.

Se tendrá como base para determinar las alturas mínimas o máximas, el nivel 0:0 del andén en el punto de acceso directo al predio.

Los sótanos y semisótanos no aplicarán para la definición de la altura de la edificación; no obstante, si el semisótano supera la altura de 1.50 metros con respecto al nivel 0:0 del andén en el punto más desfavorable de la extensión frontal del lote, por cualquiera de sus fachadas, se tomará como unidad de piso para la definición de la altura permitida o exigida.

Todo interesado en someter a aprobación un proyecto constructivo se deberá acoger a lo establecido en las Normas Urbanísticas Generales de la presente revisión, donde se determinan los tratamientos, aprovechamientos, usos y normas para actuaciones urbanísticas y constructivas generales y en las normas específicas que se expidan por Decreto, por la Administración Municipal, con el fin de que las edificaciones armonicen entre sí, con los espacios públicos del entorno, con la capacidad de soporte vial, de servicios y con el paisaje urbano.

**Artículo 200. OBLIGACIONES PARA LOS PROPIETARIOS DE LOTES SIN CONSTRUIR:** Los lotes sin construir que se encuentren incorporados a la malla urbana en áreas homogéneas consolidadas, deberán estar debidamente cerrados mediante muros o cercas vivas de carácter ornamental. En todo caso, los propietarios de predios sin desarrollar ubicados en cualquier parte del municipio deberán garantizar que el predio se encuentre libre de escombros, aguas retenidas y basuras.

1. El cerramiento deberá realizarse de acuerdo a la delineación.
2. Para adelantar cerramientos en el suelo urbano o rural se requerirá el visto bueno de la Secretaría de Planeación.
3. En el caso de predios de gran tamaño, de topografía irregular, que aún no se encuentren urbanizados, se permitirá el cerramiento en alambre galvanizado; en este caso se hará por los linderos del predio.
4. La Secretaría de Planeación podrá solicitar mediante Resolución motivada dicho cerramiento; en caso de que se haga caso omiso, la Administración



## CONCEJO

Municipal podrá hacer el cerramiento, cargando su valor al impuesto predial y sancionará al propietario.

**Artículo 201. UNIDADES INMOBILIARIAS CERRADAS:** Las urbanizaciones se pueden desarrollar como unidades inmobiliarias cerradas, entendiéndose como tal es el conjunto de edificios, casas y demás construcciones integradas arquitectónica y funcionalmente que comparten elementos estructurales y constructivos, áreas comunes de circulación, recreación, reuniones, instalaciones técnicas, zonas verdes y de disfrute visual, cuyos copropietarios participan proporcionalmente en el pago de las expensas comunes, tales como los servicios públicos comunitarios y vigilancia, mantenimiento y mejoras.

De conformidad con la Ley 675 de 2001, se podrán aprobar las urbanizaciones cerradas o el cerramiento de urbanizaciones ya construidas siempre y cuando se cumpla con los siguientes requisitos:

1. Podrán tener restringido el acceso por un cerramiento o control de ingreso, siempre y cuando esto no vaya en detrimento del Espacio Público ó se afecte la articulación directa de las vías identificadas como arterias o colectores en el Plan Vial, ni la prestación de servicios, ni el acceso directo a espacios o equipamientos comunitarios.
2. Las unidades inmobiliarias cerradas cumplirán con los requerimientos sobre área de circulación, recreación, uso social, zonas verdes y áreas de servicios a que se refiere la Ley 675 de 2001.
3. Deberán cumplir con los requerimientos y normativa para parqueaderos.
4. El cerramiento de las unidades inmobiliarias cerradas se hará según los diseños aprobados por la Secretaría de Planeación; y al tener el carácter de transparentes, permitirán la integración visual de los espacios públicos adyacentes.
5. Únicamente podrán ser objeto de cerramiento las vías privadas de la urbanización, las vías y zonas verdes cedidas al municipio deben permanecer abiertas, permitirse su continuidad.
6. Los desarrollos producto de un plan parcial en tratamiento de desarrollo no es factible el cerramiento ni entrega en comodato del espacio público, tampoco la compensación en dinero o ubicación en otro sitio diferente al determinado en el plan parcial.

## TÍTULO V PROYECTOS ESTRATÉGICOS URBANOS

**Artículo 202. PROYECTOS ESTRATÉGICOS URBANOS:** Adóptese en la presente revisión del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Guarne, con



## CONCEJO

carácter prioritario, la formulación de los siguientes proyectos estratégicos urbanos:

1. Elaborar una propuesta de una terminal urbana de pasajeros acorde al plan de movilidad y transporte que elabore la administración Municipal.
2. Construcción de los tramos urbanos de la quebrada La Mosca que seleccione la Administración Municipal a corto y mediano plazo.
3. Construcción de los tramos rurales del parque lineal de la quebrada La Mosca a largo plazo.
4. Elaboración de un proyecto de paseos peatonales y ciclorutas que articule la Unidad Deportiva y los espacios públicos existentes en el municipio con el Parque Lineal de la quebrada La Mosca.
5. Construcción de vías peatonales paralelas a la autopista, con manejo ambiental, paisajístico y de amoblamiento para uso público a largo plazo.
6. Construcción de puentes 3 bimodales (para peatones y vehículos) en todo el recorrido de la autopista por el municipio, en los tramos que conecten ambos costados de la doble calzada.
7. Implementar el plan de Especial de Manejo y Protección-PEMP del entorno de la capilla Santa Ana, así como de los elementos históricos, arquitectónicos y culturales en la vigencia del corto plazo del PBOT.
8. Construir una nueva biblioteca municipal a largo plazo.
9. Construcción de otro Centro de Desarrollo para la primera infancia a largo plazo.
10. Construcción de una Unidad de Atención Integral (UAI) a mediano plazo.
11. Construcción de una nueva Casa de la Cultura a largo plazo.
12. Construcción de una Casa Gerontológica a mediano plazo.
13. Ampliación del hospital Nuestra Señora de La Candelaria a corto plazo.
14. CAI de la policía Nacional a mediano plazo.
15. Ampliación las instalaciones del Comando de Policía a corto plazo.
16. Construir un salón o sede social urbana para las reuniones y encuentros de los diferentes grupos organizados a corto plazo.
17. Implementación del Fondo Urbano a corto plazo.
18. Compra de Fajas y Conexión Vial que comunique a la Ramada y el lote del proyecto de vivienda La Brizuela, con el puente vehicular ubicado en el barrio Camilo Torres en el corto y Mediano Plazo.

**PARÁGRAFO:** A corto plazo la Empresa de Servicios Públicos Domiciliarios de Guarne E.S.P. de acuerdo con los lineamientos del Plan Quinquenal de Ahorro y Uso Eficiente del Agua, (2013-2018) debe:

- a. Ejecutar los programas que conlleven a la disminución del consumo per cápita de 170 litros/hab.día (Año 2012) a 115 litros/hab.día para el año 2018.
- b. Poner en funcionamiento el tanque de concreto reforzado de 300 metros cúbicos para mejorar el almacenamiento de agua potable de los dos tanques



## CONCEJO

existentes de 800 m<sup>3</sup> aledaño a la planta de Potabilización y de 50 m<sup>3</sup> en el sector de El Aguacate.

- c. Ejecutar los programas para disminuir gradualmente el porcentaje de agua no contabilizada (2011: 41%, para el año 2012: 31%). La meta sería llegar a manejar 20%.
- d. En la microcuenca la Brizuela, compra de predios arriba de la bocatoma y su utilización como zonas de protección y construcción de obras de saneamiento.

## CUARTA PARTE COMPONENTE RURAL

### TÍTULO I ORDENACIÓN DEL SUELO RURAL (Área total Rural 15031,37 km)

#### CAPÍTULO 1 CATEGORIAS DEL SUELO RURAL

**Artículo 203. CONCEPTO DE CATEGORÍAS DE SUELO RURAL:** El artículo 33 de la Ley 388 de 1997 define los suelos rurales como los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales o de explotación de recursos naturales y actividades análogas.

173

En concordancia con el Decreto 3600 de 2007, se identifican, para el suelo rural, las categorías de protección y la categoría de desarrollo restringido; y en concordancia con el Acuerdo 250 de 2011 expedido por CORNARE se identifican las áreas que pertenecen a la categoría de protección.

1. Pertenecen a la categoría de protección en el suelo rural las siguientes áreas:
  - a. Las áreas de conservación y protección ambiental que hacen parte del Sistema Estructurante Natural y Ambiental:
    - 1) Las áreas del SINAP: Reserva Forestal Protectora del Nare.
    - 2) Las áreas de protección del Acuerdo 250 de 2011, expedido por Cornare, a saber: Las áreas estratégicas para protección ambiental definidas en los POMCAS; la zonas de alto riesgo de desastres de inundación o movimiento en masa; cobertura de bosque natural en sus diferentes grados de intervención y bosque natural secundario; las rondas hídricas de las corrientes de agua y nacimientos; y finalmente las áreas o predios con pendientes mayores al 75%
  - b. Las áreas de amenaza y riesgo, que hacen parte del sistema de amenaza natural y antrópica.



## CONCEJO

- c. Las áreas del sistema de servicios públicos, que corresponde al sistema de infraestructura básica.
- d. Las áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de los recursos naturales.
- e. Las áreas e inmuebles considerados como patrimonio cultural, hacen parte del sistema de espacio público y se desarrollan en el capítulo correspondiente, ya que estos deben ser declarados como BIC y para ellos se debe surtir el proceso de declaratoria.

**PARÁGRAFO 1º.** En el plano identificado con el código PBOT\_CG\_010 se delimitan las áreas de protección y conservación ambiental, las áreas de amenaza y riesgo alto por movimiento en masa e inundación, las áreas del sistema de servicios públicos, y las áreas de protección para la producción agrícola y ganadera y de explotación de los recursos naturales que corresponde a la categoría de protección.

- 2. Pertenecen a la categoría de Desarrollo restringido:
  - a. Los suelos suburbanos.
  - b. Las áreas de vivienda campestre.
  - c. Los centros poblados.
  - d. Las áreas para la localización de equipamientos, estos últimos conforman el Sistema de Equipamiento, que se articula al sistema de Espacio Público.

174

**PARÁGRAFO 2º.** En el plano con código PBOT\_CG\_011 se identifican y delimitan los suelos correspondientes a la categoría de desarrollo restringido en el municipio de Guarne, a saber: suelos suburbanos, áreas de vivienda campestre y centros poblados rurales.

## CAPITULO 2 CATEGORÍA DE PROTECCIÓN

**Artículo 204. CONCEPTO SUELO DE PROTECCIÓN:** Constituyen suelo de protección en los términos del artículo 35 de la Ley 388 de 1997 y son normas urbanísticas de carácter estructural de conformidad con lo establecido 15 de la misma ley. Incluye las áreas que deben ser objeto de especial protección ambiental; los terrenos que deben ser mantenidos y preservados por su destinación a usos agrarios o de explotación de recursos naturales; los sitios históricos, arqueológicos, las construcciones o restos de ellas que hayan sido declaradas como BIC en los términos de la Ley 397 de 1997; las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras primarias para la provisión de servicios públicos domiciliarios y las áreas que presentan alto riesgo para la localización de asentamientos humanos.

De conformidad con el Decreto 3600 de 2007, artículo 4º, las categorías de protección en suelo rural, las cuales constituyen suelo de protección en los términos



## CONCEJO

del artículo 35 de la Ley 388 de 1997 y son normas urbanísticas de carácter estructural de conformidad con lo establecido 15 de la misma ley, son los siguientes:

1. **Áreas de conservación y protección ambiental.** Incluye las áreas que deben ser objeto de especial protección ambiental de acuerdo con la legislación vigente y las que hacen parte de la estructura ecológica principal, para lo cual en el componente rural del plan de ordenamiento se deben señalar las medidas para garantizar su conservación y protección. Dentro de esta categoría, se incluyen las establecidas por la legislación vigente, tales como:
  - a. Las áreas del sistema nacional de áreas protegidas.
  - b. Las áreas de reserva forestal.
  - c. Las áreas de manejo especial.
  - d. Las áreas de especial importancia ecosistémica, tales como páramos y subpáramos, nacimientos de agua, zonas de recarga de acuíferos, rondas hidráulicas de los cuerpos de agua, humedales, pantanos, lagos, lagunas, ciénagas, manglares y reservas de flora y fauna.
  
2. **Áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de recursos naturales.** Incluye los terrenos que deban ser mantenidos y preservados por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales o de explotación de recursos naturales. De conformidad con lo dispuesto en el parágrafo del artículo 3° del Decreto 097 de 2006, en estos terrenos no podrán autorizarse actuaciones urbanísticas de subdivisión, parcelación o edificación de inmuebles que impliquen la alteración o transformación de su uso actual. Dentro de esta categoría se incluirán, entre otros, y de conformidad con lo previsto en el artículo 54 del Decreto-ley 1333 de 1986, los suelos que según la clasificación del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, IGAC, pertenezcan a las clases I, II y III, ni aquellos correspondientes a otras clases agrológicas, que sean necesarias para la conservación de los recursos de aguas, control de procesos erosivos y zonas de protección forestal.
  
3. **Áreas e inmuebles considerados como patrimonio cultural.** Incluye, entre otros, los sitios históricos y arqueológicos y las construcciones o restos de ellas que hayan sido declarados como bienes de interés cultural en los términos de la Ley 397 de 1997 y las normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan.
  
4. **Áreas del sistema de servicios públicos domiciliarios.** Dentro de esta categoría se localizarán las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras primarias para la provisión de servicios públicos domiciliarios, con la definición de las directrices de ordenamiento para sus áreas de influencia.

Deberán señalarse las áreas para la realización de actividades referidas al manejo, tratamiento y/o disposición final de residuos sólidos o líquidos, tales como rellenos sanitarios, estaciones de transferencia, plantas incineradoras de



## CONCEJO

residuos, plantas de tratamiento de aguas residuales, y/o estaciones de bombeo necesarias para resolver los requerimientos propios de uno o varios municipios y que se definan de conformidad con la normativa vigente.

5. **Áreas de amenaza y riesgo.** Incluye las zonas que presentan alto riesgo para la localización de asentamientos humanos por amenazas o riesgos naturales o por condiciones de insalubridad.

**Artículo 205. AREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN AMBIENTAL:** Incluye las áreas que deben ser objeto de especial protección ambiental de acuerdo con la legislación vigente y las que hacen parte de la estructura ecológica principal, que hacen parte a su vez del Sistema Estructurante Natural y Ambiental del municipio, identificadas, definidas y delimitadas en el capítulo correspondiente a Los Sistemas Estructurantes:

1. Los suelos de protección ambiental proveen bienes y servicios ambientales, como son el paisaje, la biodiversidad, la conexión física de los procesos ecológicos, la integración de los elementos del espacio público, y la estructuración y orientación del ordenamiento territorial, entre otras funciones. Estas áreas permiten el balance espacial y funcional de los elementos construidos y naturales, deben estar integradas funcionalmente, conectadas, protegidas, y con áreas de amortiguación a su alrededor que limiten la expansión de las actividades urbanas y rurales que pueden alterarlos o degradarlos.
2. Las áreas de conservación y protección ambiental se identifican y delimitan en los plans con código PBOT\_CG\_002 y PBOT\_CR\_035 que se adopta en el presente Acuerdo.

**Artículo 206. AREAS PARA LA PRODUCCIÓN AGRÍCOLA Y GANADERA Y DE EXPLOTACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES:** Incluye los terrenos que deban ser mantenidos y preservados por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales o de explotación de recursos naturales. De conformidad con lo dispuesto en el parágrafo del artículo 3° del Decreto 097 de 2006, en estos terrenos no podrán autorizarse actuaciones urbanísticas de subdivisión, parcelación o edificación de inmuebles que impliquen la alteración o transformación de su uso actual. Dentro de esta categoría se incluirán, entre otros, y de conformidad con lo previsto en el artículo 54 del Decreto-ley 1333 de 1986, los suelos que según la clasificación del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, IGAC, pertenezcan a las clases I, II y III, ni aquellos correspondientes a otras clases agrológicas, que sean necesarias para la conservación de los recursos de aguas, control de procesos erosivos y zonas de protección forestal.





## CONCEJO

Hay en el mundo una necesidad creciente por proteger y conservar los recursos naturales; la incorporación de nuevas tecnologías para el desarrollo de los sectores agrícola, forestal y pecuario, y el acceso a la información, entre otros, permite mejorar la competitividad del sector en un contexto mundial de mercados abiertos y competitivos.

Los principales factores que inciden en la competitividad del sector agrícola son el costo de la producción, la comercialización, los costos del transporte, y la posibilidad de acceso a mercados externos; la ubicación estratégica del municipio y la posibilidad de acceder a nuevas tecnologías permite pensar que el sector tiene mayor potencial de desarrollo en el territorio; el desarrollo agrícola sostenible es una opción importante para los suelos rurales del municipio, pero la visión para desarrollar el sector no puede seguir siendo a nivel de "finca", se requiere hacer cambios importantes que lo hagan competitivo, cambios que van desde la organización de los servicios de apoyo a la los modos de producción, financiación, comercialización, organización social e institucional. En algunas áreas rurales, por la presión inmobiliaria, la alta subdivisión predial y la presencia de usos no rurales, el enfoque del desarrollo rural se deberá enfocar sobre otras actividades económicas, donde las actividades agrícolas y forestales deberán jugar un papel complementario.

177

Estas áreas están identificadas en concordancia con las categorías de suelos de protección para la producción del Decreto 3600 de 2007, incluye los terrenos que deben ser mantenidos y preservados por su destinación a sus agrícolas, ganaderos y de explotación de recursos naturales, los suelos que según la clasificación del IGAC pertenezcan a las clases I, II y III y aquellos que sean necesarios para la conservación de aguas, el control de procesos erosivos y la protección forestal. Considerando la vocación agrícola del municipio y gran porcentaje de los suelos no corresponden a las categorías I, II y III, se adoptan como suelos de protección para la producción otras categorías agrologicas, como se muestra en el modelo de ocupación rural. En estos terrenos no podrán autorizarse actuaciones urbanísticas de subdivisión, parcelación o edificación de inmuebles que impliquen la alteración o transformación de su uso actual, no podrán subdividirse por debajo de la UAF, excepto cuando medie sentencia judicial y se deberá promover un modelo de desarrollo agrario que concilie su tradición agrícola con la conservación de los suelo y la protección de la agricultura, promoviendo las buenas prácticas, el cambio de cultivos, el estímulo a actividades agroforestales y forestales, y los cultivos bajo invernadero, entre otros; de tal manera que impulse el desarrollo agrícola, forestal y ganadero del municipio de manera sostenida en el tiempo y se asegure el rendimiento continuo de la productividad de la tierra, su conservación y protección.



## CONCEJO

Corresponde a las áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de los recursos naturales el área definida como Áreas para la producción sostenible.

**Artículo 207. AREAS DE AMENAZA Y RIESGO:** Es una subcategoría de los suelos de protección, se identifican zonas de amenaza y riesgo alto por inundación y movimiento en masa, zonas que se delimitan en el plano con código PBOT\_CG\_003.

**Artículo 208. AMENAZA ALTA POR MOVIMIENTO EN MASA:** Representa un 10% dentro del territorio rural, concentrándose en áreas fragmentadas dentro de las veredas San Ignacio, San José, La Honda, La Mosquita, Juan XXIII, La Clara, El Colorado, La Charanga, Montañés y La Brizuela. Dentro de este grupo se encuentran las áreas más susceptibles a desequilibrios físicos del suelo, que corresponde a zonas de pendiente alta, con coberturas que no favorecen la retención de suelo y áreas donde la precipitación incide de manera notoria en la formación de procesos de remoción en masa. Es común encontrarlas en las zonas de alta pendiente en la parte alta de las cuencas de las quebradas La Mosca, Chaparral, La Brizuela, La Charanga y El Salado, así como en la parte media del cerro El Órgano y la cuchilla de La Honda

178

**PARÁGRAFO.** Las áreas de amenaza alta son de alta restricción ante cualquier desarrollo y deben ser destinadas a usos de conservación y protección. Sin embargo, se pueden someter a estudios geológicos y geotécnicos de detalle, según lo establezca CORNARE, con escalas menores a 1:10.000, en donde se logre una mejor delimitación y reevaluación de sus condiciones locales, las cuales pueden dar como resultado áreas libre para desarrollos y aprovechamiento.

**Artículo 209. AMENAZA ALTA POR INUNDACIÓN:** El municipio de Guarne tiene una alta amenaza a fenómenos de inundación, ya que en gran parte de su territorio se presentan valles aluviales extensos, alta precipitación y alto discurrimento en las microcuencas por la falta de cobertura boscosa.

Según el mapa de amenaza, los afluentes con mayor susceptibilidad a inundaciones en el municipio de Guarne son las quebradas La Mosca, La Honda, La Brizuela, El Salado y Chaparral. En la quebrada La Mosca las áreas de alta inundación alcanzan una amplitud promedio de 200 m en la llanura aluvial y se distribuyen a lo largo de su recorrido, concentrándose en la zona urbana de Guarne y en las veredas Montañés, La Hondita, Hojas Anchas, Bellavista, Chaparral y Garrido.

Se destaca la alta amenaza de la quebrada La Honda, en su desembocadura a la quebrada La Mosca, en donde se presentan áreas de inundación mayores a 300 m de amplitud.



## CONCEJO

Las áreas de alta amenaza a inundaciones son zonas de muy baja pendiente que hacen parte de las llanuras aluviales de los diferentes afluentes. Estas áreas tienen una alta restricción para desarrollos urbanísticos e industriales y deben ser destinadas para usos de protección y conservación, así como para la construcción de parques lineales geoambientales que complementen la estrella hídrica del Oriente.

**PARÁGRAFO.** Debido a la gran extensión de estas áreas, pueden ser sujetas a estudios de detalle, a escalas menores de 1:10.000, concertados con la autoridad ambiental, con el objeto de cotejar los polígonos de la ronda hídrica de La Mosca y las manchas hidrológicas existentes.

**Artículo 210. AMENAZA ALTA POR AVENIDAS TORRENCIALES:** Existen afluentes secundarios con alta amenaza en la parte alta de la Quebrada La Mosca, en consecuencia, para estas zonas es necesario que se incluyan en los estudios de suelos, los análisis hidrológicos de los flujos torrenciales para desarrollos de condominios y viviendas en los alrededores de afluentes con cauces de alta pendiente, así como una evaluación geomorfológica para descartar la construcción de un inmueble sobre un depósito de una avenida torrencial antigua.

179

**Artículo 211. ALTO RIESGO POR MOVIMIENTO EN MASA:** Este nivel de riesgo categoriza las zonas con mayor probabilidad de ocurrencia de procesos de remoción en masa. Son las zonas más susceptibles a desequilibrios y presentan enormes restricciones, que involucran medidas drásticas para ser controladas. No es recomendable la utilización de estos sectores para la realización de proyectos viales ni para asentamientos de población, sin embargo debido a la escala del mapa a 1:25.000, estas zonas pueden ser utilizadas solo con base a estudios de detalle a escalas menores de 1:10.000 y planificaciones ingenieriles integrales que sean concertadas y avaladas por la autoridad ambiental.

Se debe tener cuidado y un buen control de estas áreas, mediante trabajos que logren recuperar las zonas afectadas y permitan la ejecución de proyectos de mitigación y recuperación mediante labores de reforestación y control de procesos erosivos.

Este nivel de riesgo abarca el 10% del municipio y se encuentra distribuido a manera de pequeños fragmentos en la totalidad de las veredas del municipio de Guarne, excluyendo la zona urbana.

El alto riesgo es producto de la media amenaza mostrada en el municipio y por las condiciones de vulnerabilidad. La vereda Guamito tiene más del 70% de su territorio en condición de alto riesgo, lo que hace ver la importancia de realizar planes de



## CONCEJO

manejo inmediatos y labores preventivas. Dentro de las veredas más críticas se encuentran La Honda, Juan XXIII, Bellavista, El Colorado, San José, Montañez, La Clara y La Brizuela.

**Artículo 212. ALTO RIESGO POR INUNDACIÓN:** Son áreas que periódicamente sufren inundaciones y en las cuales existe un importante asentamiento viviendas y demás bienes, además son los sectores con deficiencias en la red de alcantarillado y drenajes superficiales, lo que favorece los encharcamientos e inundaciones. Los sectores en alto riesgo no urbanizados quedan restringidos totalmente para ser desarrollados urbanísticamente y para usos industriales, sin embargo, es posible mediante estudios hidrológicos a detalle y mediante la concertación con la autoridad ambiental, darle un uso ecológico y turístico a estos suelos como medida de manejo o liberarlos para la aplicación de otro tratamiento según el modelo de ocupación rural.

En la quebrada La Mosca, se identifican varios sectores con esta calificación en las veredas El Salado, Montañez, El Molino, El Sango, Zona Urbana, La Charanga, La Hondita, Bellavista, Hojas Anchas, Chaparral y Garrido.

Por su parte en la quebrada La Honda, se reconocen dos áreas de alto riesgo a inundación, la primera en cercanía del sector conocido como la Truchera y la segunda en la amplia llanura aluvial antes de desembocar a La Mosca.

180

Otros afluentes como las quebradas Chaparral, La Enea, La Brizuela y Canoas, tienen amplias áreas de alto riesgo a inundación, por lo que se hace necesaria la implantación de medidas de mitigación al corto plazo.

## CAPÍTULO 3 CATEGORÍA DE DESARROLLO RESTRINGIDO

**Artículo 213. CONCEPTO DE CATEGORÍAS DE DESARROLLO RESTRINGIDO:** Dentro de estas categorías se podrán incluir los suelos rurales que no hagan parte de alguna de las categorías de protección, cuando reúnan condiciones para el desarrollo de núcleos de población rural, para la localización de actividades económicas y para la dotación de equipamientos comunitarios. Para el municipio de Guarne se identifican suelos suburbanos, áreas de vivienda campestre, centros poblados y áreas para la localización de equipamientos.

**Artículo 214. SUELO RURAL SUBURBANO:** Constituyen esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y



## CONCEJO

en la Ley 142 de 1994. Podrán formar parte de esta categoría los suelos correspondientes a los corredores urbanos interregionales. Los municipios y distritos deberán establecer las regulaciones complementarias tendientes a impedir el desarrollo de actividades y usos urbanos en estas áreas, sin que previamente se surta el proceso de incorporación al suelo urbano, para lo cual deberán contar con la infraestructura de espacio público, de infraestructura vial y redes de energía, acueducto y alcantarillado requerida para este tipo de suelo.

Para desarrollar el modelo de ocupación del municipio de Guarne, se propone la adopción de dos subcategorías que corresponde a Corredores Viales Suburbanos y Zonas Suburbanas, que permite articular el territorio en todas sus dimensiones: Físico – espacial, socio – cultural, ambiental y económica. Estas subcategorías delimitan áreas específicas del territorio a las cuales se les asignan usos en función de su vocación o tendencia, se articulan con el territorio y permite un uso racional y sostenible del suelo.

La delimitación de los suelos que conforman esta categoría se identifica en el plano identificado con el código PBOT\_CG\_011.

**Artículo 215. CORREDORES SUBURBANOS:** Son áreas de planificación y desarrollo estratégico donde se concentran actividades específicas y se permite la convivencia de usos urbanos y rurales de manera armónica y sin generar conflictos. Los corredores viales suburbanos corresponden a áreas paralelas a las vías arterias o de primer orden y a las vías intermunicipales de segundo orden. En estas áreas se permitirá el desarrollo de actividades con restricción de uso, intensidad y densidad; los corredores viales suburbanos adoptados para el municipio, se especializan en usos estratégicos para el desarrollo del municipio, son de orden regional y nacional:

Los usos principales y promovidos deberán garantizar su convivencia armónica, el control de los impactos urbanísticos, paisajísticos y ambientales, especialmente los relacionados con la emisión de material particulado, olores, lixiviados y tendrá especial cuidado con las zonas de alto y medio potencial hídrico. La localización de todas las actividades en la zona se registrará por el RAC (Reglamento Aeronáutico de Colombia) y por la normatividad de la Autoridad Aeronáutica Civil de Colombia (Aerocivil) contenida en la Guía GSAC-5.0-7.01 de Febrero 23 de 2009 "Normatividad de usos del suelo de áreas aledañas a los aeropuertos", donde se determinan las restricciones aeronáuticas en materia de usos del suelo en las áreas de influencia del aeródromo.

Los corredores suburbanos se identifican y delimitan en el plano con código PBOT\_CG\_04 – PBOT\_CR\_038 y corresponde a:

1. Corredor suburbano de actividad múltiple industrial de la Doble calzada.

CONCEJO MUNICIPAL

E-MAIL [concejoguarne@une.net.co](mailto:concejoguarne@une.net.co)

Tel. 551 06 15; Fax. 551 18 83



## CONCEJO

2. Corredor suburbano de comercio y servicios de apoyo a las actividades turísticas y aeroportuarias.
3. Corredor suburbano comercio y servicios de apoyo a las actividades turísticas y agrarias.
4. Corredor suburbano comercio y servicios de apoyo a las actividades turísticas y residenciales.

**Artículo 216. CORREDOR SUBURBANO DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE INDUSTRIAL DE LA DOBLE CALZADA:** 462,48Has. Se ubica sobre la doble calzada Medellín – Bogotá, vía arteria o de primer orden. Es un espacio reservado para la consolidación del uso industrial, por su localización, alto grado de industrialización y demanda de infraestructuras en especial de transporte; se especializara en usos industriales y todos aquellos que le son complementarios, y se restringe o prohíbe los usos que puedan verse afectados por la actividad industrial. Para desarrollar la actividad industrial, se deberá dar cumplimiento a la UMA, parques, agrupaciones o conjuntos industriales, con base en criterios de uso eficiente de energía, agua y aprovechamiento de residuos.

**Artículo 217. CORREDOR SUBURBANO DE COMERCIO Y SERVICIOS DE APOYO A LAS ACTIVIDADES TURÍSTICAS Y AEROPORTUARIAS:** 381,96 Has, se ubica sobre la vía que comunica la doble calzada Medellín – Bogotá con el Aeropuerto Internacional JMC, vía intermunicipal o de segundo orden, se especializara en usos de apoyo a las actividades turísticas y aeroportuarias y todos aquellos que le son complementarios.

**Artículo 218. CORREDOR SUBURBANO COMERCIO Y SERVICIOS DE APOYO A LAS ACTIVIDADES TURÍSTICAS Y AGRARIAS:** 266,49 Has. Se ubica sobre la vía Santa Elena y sobre la vía Autopista – Guamito – San Vicente Ferrer, hasta los límites con el municipio de San Vicente Ferrer - Antioquia; se especializara en usos de apoyo a las actividades turísticas y agrarias y todos aquellos que le son complementarios.

**Artículo 219. CORREDOR SUBURBANO COMERCIO Y SERVICIOS DE APOYO A LAS ACTIVIDADES TURÍSTICAS Y RESIDENCIALES:** 233,80 Has. se ubica sobre la doble calzada Medellín – Bogotá, vía arteria o de primer orden, al costado derecho; y sobre el costado izquierdo, antes de llegar a la zona urbana en la dirección Guarne – Medellín, se especializara en usos de apoyo a las actividades turísticas y residenciales y todos aquellos que le son complementarios.

**Artículo 220. ZONAS SUBURBANAS:** Son áreas de planificación y desarrollo estratégico donde se concentran actividades específicas y se permite la convivencia de usos urbanos y rurales de manera armónica y sin generar conflictos. Se proponen porque muchas de las áreas de planificación propuestas trascienden los límites de los corredores suburbanos y se busca que se planifiquen de manera integral las áreas delimitadas, garantizar la convivencia armónica de los usos y



## CONCEJO

actividades promovidas y la capacidad de soporte del territorio. Las Zonas suburbanas delimitadas tienen coherencia con las estrategias generales de uso y ocupación del suelo propuestas para el PBOT.

El concepto de Zona busca que el área delimitada se planifique de manera integral para promover y concentrar los usos y las actividades asociadas al desarrollo aeroportuario o residencial, donde se planifica de manera anticipada los sistemas de movilidad, transporte, espacio público, servicios, equipamientos y la localización de la infraestructura requerida para el óptimo desarrollo del área y garantizar así, en el mediano y largo plazo la capacidad de soporte del territorio.

Las Zonas Suburbanas se identifican y delimitan en el plano con código PBOT\_CR\_038 y corresponde a:

1. Zona suburbana de actividad múltiple industrial "ElTranvía": 348,44 Has.
2. Zona suburbana de apoyo a las actividades Aeroportuarias: 1305,15 Has.

### **Artículo 221. ZONA SUBURBANA DE APOYO A LAS ACTIVIDADES AEROPORTUARIAS:**

Área 1305,15 Has. La cercanía del Aeropuerto está transformando el desarrollo de la zona. El Aeropuerto es hoy un centro de actividad económica, un polo de desarrollo para su área de influencia y para la región, al ser polo de atracción para el asentamientos de actividades industriales, financieras, turísticas, de comercio y servicios asociados al desarrollo aeroportuario.

183

Se concibe como una Zona de Manejo Especial, y corresponde a un centro de actividades aeroportuarios que permitirá la convivencia de usos urbanos y rurales, donde se promoverán los usos asociados a la actividad aeroportuaria para impulsar y apoyar el desarrollo del Aeropuerto Internacional José María Córdoba. Esta Zona se articula a su vez con la doble calzada Medellín – Bogotá y limita con el Módulo de Interés Económico del Aeropuerto, adoptado por el municipio de Rionegro y que corresponde también a suelo suburbano, de la categoría de desarrollo restringido.

El régimen de usos deberá estar acorde con las restricciones impuestas por la Aeronáutica Civil, la localización de todas las actividades en la Zona se deberá regir por la normatividad de la Aeronáutica Civil contenida en la Guía GSAC -5.0 - 7.01 de Febrero 23 de 2009 "Normatividad de usos del suelo de áreas aledañas a los aeropuertos", donde se determinan las restricciones aeronáuticas en materia de usos del suelo en las áreas de influencia del aeródromo y por el RAC (reglamento Aeronáutico Colombiano), entre otras.

El instrumento de planificación de la Zona será a través de la Unidad de Planificación Rural delimitada en la presente Revisión y Ajuste. Con el fin de garantizar la capacidad de soporte de la zona y hasta tanto de adopte la reglamentación de la UPR, el régimen de usos, manejo y aprovechamiento corresponde a los suelos de



## CONCEJO

protección para la producción sostenible y se prohíbe adicionalmente los usos turísticos y agroindustriales.

En el área delimitada como Zona Suburbana de Apoyo a las Actividades Aeroportuarias se podrá proponer diferentes tipos de tratamiento según sea el caso para garantizar el desarrollo integral del área de planificación, y deberá prestar especial atención a las necesidades de las comunidades asentadas en los centros poblados, caseríos o asentamientos informales. Se deberá promocionar los usos que apoyen las actividades agrarias y turísticas articuladas a las actividades aeroportuarias, dado el gran potencial que la subregión tiene; además, deberá apoyar de manera eficiente la estrategia económica del Distrito Agrario que se ha adoptado en la gran mayoría de los municipios de la subregión; la vivienda en la Zona será un uso complementario y de apoyo a las actividades promovidas.

### **Artículo 222. ZONA SUBURBANA DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE INDUSTRIAL “EL TRANVÍA”:**

Apoya todas las actividades industriales que se desarrollan sobre el corredor suburbano de actividad múltiple y admite usos industriales y todos aquellos que le son complementarios. La zona se articula directamente con la vía El Tranvía y con el corredor suburbano de actividad múltiple cruzado por la Doble Calzada Medellín - Bogotá. Se adopta además para el modulo un retiro mayor sobre la vía El Tranvía ya que se deberá garantizar la movilidad eficiente en el área delimitada y en su área de influencia. Los usos principales y promovidos deberán garantizar su convivencia armónica y el control de los impactos urbanísticos, paisajísticos y ambientales, especialmente los relacionados con la emisión de material particulado, olores, lixiviados, y tendrá especial cuidado con las zona de alto y medio potencial hídrico; por estar dentro del área de influencia del Aeropuerto Internacional JMC, la localización de todas las actividades en la zona se regirá por el RAC (Reglamento Aeronáutico de Colombia) y por la normatividad de la Autoridad Aeronáutica Civil de Colombia (AEROCIVIL) contenida en la Guía GSAC-5.0-7.01 de Febrero 23 de 2009 “Normatividad de usos del suelo de áreas aledañas a los aeropuertos”, donde se determinan las restricciones aeronáuticas en materia de usos del suelo en las áreas de influencia del aeródromo.

**Artículo 223. UNIDAD MÍNIMA DE ACTUACIÓN (UMA):** Adóptese para el suelo rural del municipio de Guarne cuya categoría sea suburbana, incluyendo los corredores viales suburbanos, para uso industrial como Unidad Mínima de Actuación –UMA- de dos (2) Has. Para los parques o conjuntos industriales la UMA no podrá ser inferior a seis (6) Has.

Para el caso de los usos comerciales y de servicios que se pretendan desarrollar en los suelos suburbanos conforme a los usos establecidos en el presente Acuerdo se dará aplicación a lo dispuesto en el artículo 12 del Decreto 3600 de 2007, o la norma que lo modifique o sustituya.





## CONCEJO

**Artículo 224. UMBRAL MÁXIMO DE SUBURBANIZACIÓN:** Es el porcentaje máximo de suelo que puede ser clasificado como suelo rural suburbano en el municipio. Para el municipio de Guarne el umbral máximo de suburbanización, o índice de suburbanización para el horizonte del Plan es de 33,58%, en razón a la adopción de las zonas suburbanas y corredores suburbanos que pertenecen a los suelos suburbanos.

Área del suelo suburbano. 2998.32 has

Área del suelo rural: 8927,47 Has

Índice de suburbanización: 33,58 %

**Artículo 225. AREAS DE VIVIENDA CAMPESTRE:** Su finalidad es concentrar la vivienda campestre en áreas específicas del territorio para evitar su dispersión manera desarticulada y desorganizada, restringir la suburbanización del suelo rural, y disminuir la subdivisión y la presión sobre los suelos de protección ambiental y de protección para la producción. Son áreas donde se presenta una presión por el cambio de usos agrícolas a usos urbanos, donde los usos urbanos son más rentables que los usos agrarios, donde la valorización del suelo es tan alta, que revertir la tendencia y volver a los usos agrarios es prácticamente imposible, o donde el paisaje rural se convierte en el mayor atributo para desarrollar proyectos urbanísticos turísticos o residenciales que apoyan y complementan los usos agrarios, como ocurre con las áreas de parcelación no tradicional y condominio no tradicional.

185

Las áreas de vivienda campestre, requerirán de la formulación de un esquema rural vial, como condición previa para su desarrollo. Hasta tanto el municipio no adopte el plan vial, todo trámite de licencia urbanística en la modalidad de parcelación, deberá presentar un estudio de movilidad para el área del proyecto y de su área de influencia, con el fin de garantizar la movilidad en la zona. Se exceptúa de esta obligación, las áreas que se limiten y accedan directamente con una vía de primer o segundo orden.

Para el municipio de Guarne se adoptan las siguientes áreas de vivienda campestre, las cuales se identifican y delimitan en el plano PBOT\_CG\_011, de acuerdo a la modalidad de parcelación:

1. La Clara.
2. La Reserva.
3. La Brizuela.
4. San José.

**Artículo 226. MODALIDADES DE PARCELACIÓN DE VIVIENDA CAMPESTRE**



## CONCEJO

1. **Parcelación tradicional campestre:** Es el conjunto de edificaciones destinadas al uso residencial; se originan de un proceso de parcelación de un predio de mayor extensión, que garantiza la construcción de las obras de urbanismo y genera lotes individuales que se destinan a la vivienda campestre; cada lote queda vinculado directamente a una vía de acceso, se acogen al régimen de propiedad horizontal, presentan dimensiones, cerramientos y características similares a las de la urbanización; y comparten una misma entrada. Su densidad es de 3 Viv/Ha, y el I.O. es el 30% del área neta del predio, con excepción del Área de vivienda Campestre Tradicional "La Reserva", que tendrá una densidad de 1 Viv/Ha y una unidad mínima de subdivisión predial de 1 Ha; conforme a lo adoptado para la Reserva Forestal Protectora Nacional Nare.
  
2. **Condominio tradicional campestre:** Se caracteriza por ser un conjunto de construcciones integradas arquitectónica y ambientalmente, que comparten elementos estructurales y constructivos. Se derivan de un proceso de parcelación, cada lote queda vinculado directamente a una vía de acceso, se acogen al régimen de propiedad horizontal, presentan dimensiones, cerramientos y características similares a las de la urbanización; y comparten una misma entrada. Su densidad es de 4 Viv/Ha, y el I.O. es el 30% del área neta del predio.
  
3. **Parcelación no tradicional y condominio no tradicional:** El proceso de parcelación de un predio de mayor extensión, da origen a tres áreas así: En un cuarenta por ciento (40%) del predio se concentra las viviendas y las vías privadas del proyecto; la segunda área que corresponde al 20% deberá entregarse al municipio en el área de desarrollo del proyecto, con el fin de generar suelo que permita apoyar las actividades agrícolas y forestales; la tercera área, un 40% aproximadamente soporta las vías públicas, las zonas de equipamientos del proyecto y de servicios públicos y el resto, deberá dedicarse a cultivos o bosques.

Cuando por topografía y diseño no se pueda concentrar la vivienda en el 40% del predio, se podrá permitir el desarrollo en un área mayor, siempre y cuando medie una justificación técnica para el aumento del área. En este caso se podrá ocupar hasta un 50% del área.

Con esta modalidad de parcelación y condominio, se busca concentrar la vivienda en un porcentaje del lote, y disminuir los impactos urbanísticos y ambientales que generan los movimientos de tierra para desarrollar los predios; además, se generan grandes áreas de tierra que se dedican a la protección ya sea porque se destinan a usos forestales o agrícolas, y a su vez, se genera suelo para que el municipio pueda desarrollar proyectos productivos con los pobladores de la zona.



## CONCEJO

El 20% que corresponde a las áreas de cesión obligatoria, se dedica a las actividades agrícolas o forestales, con el fin de que las comunidades rurales campesinas asentadas en las zonas aledañas, tengan acceso a la tierra para desarrollar sus actividades productivas, ya sea bajo la figura de comodato o arrendamiento, según sea el caso. Las áreas privadas que deben dedicarse a cultivos agrícolas o forestales.

El proceso de parcelación garantiza el pago de las obligaciones urbanísticas que se derivan del aprovechamiento que la norma le permite desarrollar, y la construcción de las obras de urbanismo. Genera lotes individuales que se destinan a establecer la convivencia del uso residencial con la producción agrícola o forestal; se acogen al régimen de propiedad horizontal, presentan dimensiones, cerramientos y características similares a las de la urbanización y por la convivencia de los usos permitidos, privilegian lo rural en áreas de desarrollo restringido.

Estos desarrollos buscan la convivencia armónica de los usos residencial y forestal o residencial y agrícola. La densidad es de 3Viv/Ha para la parcelación no tradicional y 4Viv/Ha, para el condominio no tradicional. El Índice de Ocupación es el 30% del área neta del predio.

Para el desarrollo de los condominios no tradicionales se debe garantizar que las construcciones se integren arquitectónica y ambientalmente y que compartan elementos estructurales y constructivos.

187

**Artículo 227. CENTROS POBLADOS RURALES:** Los centros poblados rurales, hacen parte de la Red de Centros Poblados Rurales, propuesta que se desarrolló a través del Proyecto de Simultaneidad en el año 2000; para el municipio de Guarne se identifican y priorizan los siguientes centros poblados:

1. Chaparral: 91,81 Has.
2. San Ignacio: 30,50 Has.

**PARÁGRAFO 1º:** Para asegurar el ordenamiento adecuado de los centros poblados rurales, se deberá dar cumplimiento a lo determinado por el Decreto 3600 de 2007 y que incluye los siguientes aspectos:

1. La delimitación del centro poblado.
2. Las medidas de protección para evitar que se afecten la estructura ecológica principal y los suelos pertenecientes a alguna de las categorías de protección de que trata el artículo 4º del Decreto 3600 de 2007.
3. La definición de usos principales, compatibles, condicionados y prohibidos.



## CONCEJO

4. Las normas para la parcelación de las áreas que se puedan desarrollar de acuerdo con las normas generales y las densidades máximas definidas por la Corporación Autónoma Regional o de Desarrollo Sostenible.
5. La definición de las cesiones obligatorias para las diferentes actuaciones.
6. La localización y dimensionamiento de la infraestructura básica de servicios públicos.
7. La definición y trazado del sistema de espacio público del centro poblado.
8. La definición y trazado del sistema vial, con la definición de los perfiles viales.
9. La definición y localización de los equipamientos colectivos, tales como educación, bienestar social, salud, cultura y deporte.

**PARÁGRAFO 2º.** La delimitación de los centros poblados rurales del municipio de Guarne se identifican en el plano con código PBOT\_CG\_002, el cual hace parte integral del presente Acuerdo.

**Artículo 228. CENTRO POBLADO SAN IGNACIO:** Influenciado por el Parque Regional Eco turístico Arví, el parque Piedras Blancas, Santa Elena y la Reserva Nare, entre otros; muestra un potencial importante para las actividades turísticas y agrarias, que además, servirán de apoyo a las actividades campesinas que se desarrollan en su entorno y que están asociadas a la producción de flores, hortalizas y ganadería y que a su vez, contribuyen a la conservación y protección de la naturaleza y el paisaje rural, ya que el paisaje y los bosques son el mayor atractivo turístico que poseen.

188

En este centro poblado se promoverán los usos asociados al turismo ecológico, rural, agrícola y arqueológico; los eco-hoteles, la vivienda VIS y no VIS; el comercio y los servicios asociados las actividades turísticas, agrícolas, lecheras y forestales; comercio y servicios de apoyo a la vivienda; servicios a la comunidad y equipamientos rurales.

Este dentro poblado debe ser ordenado conforme al Artículo 16 del Decreto 3600 de 2007, considerando los usos propuestos en el presente artículo y se le asigna el tratamiento de Consolidación.

**Artículo 229. CENTRO POBLADO CHAPARRAL:** Centro Rural Especial, con actividades de alcance supramunicipal. Se promoverán servicios asociados a las actividades agrícolas, vivienda VIS y no VIS, comercio y servicios de apoyo a las actividades industriales, servicios a la comunidad y equipamientos comunales.

Este centro poblado deberá ser ordenado conforme al Artículo 16 del Decreto 3600 de 2007, considerando los usos propuestos en el presente artículo, y las deficiencias que presenta en espacio público, equipamientos y vías, se le asigna el tratamiento de mejoramiento integral.



## CONCEJO

**Artículo 230. ORDENAMIENTO DE LOS CENTROS POBLADOS:** El ordenamiento específico de cada centro poblado, además de lo determinado en el Decreto 3600 de 2007, deberá considerar:

1. Las áreas consolidadas, de mejoramiento integral o de desarrollo.
2. La red vial existente y la proyección (estructuración).
3. Los suelos de protección ambiental: definidos y adoptados en la presente revisión.
4. El espacio público.
5. El equipamiento: identificación y localización.

El instrumento para ordenarlos será la UPR, el tratamiento que se les asignara será el de Mejoramiento Integral y Consolidación; los tratamientos buscan formular acciones de que permitan generar áreas para espacios públicos, construcción de equipamientos, infraestructura vial y servicios públicos, que posibiliten mejores condiciones de vida; y consolidarlos con la morfología homogénea de la zona.

**Artículo 231. AREAS PARA LA LOCALIZACION DE EQUIPAMIENTOS:** En el municipio de Guarne se encuentran los equipamientos en el suelo rural que se identifican y localizan en el plano con código PBOT\_CG\_007.

**Artículo 232. AREAS DEL SISTEMA DE SERVICIOS PUBLICOS.** Las áreas del sistema de servicios públicos que se identifica en el suelo rural del municipio de Guarne corresponden con las siguientes:

1. Áreas de influencia de las bocatomas de los acueductos.
2. Áreas de reserva para carreteras de la red vial nacional.
3. Áreas para la disposición final de residuos sólidos.
4. Las áreas de reserva y servidumbre para proyectos de prestación de servicios públicos domiciliarios que no han sido identificadas, deberán ser localizadas en el SIG con la respectiva entidad prestadora del servicio, para ser incorporadas como áreas de protección para la prestación de servicios públicos.
5. Torres de energía eléctrica y líneas de alta tensión.

La Secretaria de Planeación o la dependencia que haga sus veces, en concertación con las empresas prestadoras de los servicios públicos, establecerá las reservas de predios para la expansión de los servicios públicos y las afectaciones prediales correspondientes.

En estas áreas, no se podrá autorizar parcelaciones o construcciones de ningún tipo, salvo las necesarias para la prestación del servicio.

Todas las parcelaciones, predios o construcciones, destinaran las áreas o franjas necesarias para la instalación y mantenimiento de las redes de servicios públicos.



## CONCEJO

Las redes internas se construirán de acuerdo con las normas que determine la respectiva la empresa prestadora del servicio.

En los nuevos proyectos las redes de servicios públicos serán subterráneas.

**PARÁGRAFO.** Los suelos de protección asociados a las áreas del sistema de servicios públicos se identifican en el plano con código PBOT\_CG\_009.

### **Artículo 233. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE SERVICIOS PÚBLICOS RURALES:**

Para la prestación de los servicios públicos en suelo rural, y la ubicación de las infraestructuras y equipamientos requeridos, se deberán tener en cuenta las diferentes categorías de usos del suelo y las actividades permitidas en las mismas, según las condiciones propias de los componentes naturales existentes y las demás normas que regulan la materia.

**Artículo 234. DISPOSICIONES SOBRE DESECHOS LÍQUIDOS Y SÓLIDOS.** En el suelo rural se tendrán en cuenta las limitaciones para la disposición final de desechos líquidos y sólidos. En esta zona el tratamiento de agua para consumo humano, los sistemas de alcantarillado con sus tratamientos finales y la disposición de desechos sólidos tendrán carácter prioritario. Se tendrán en cuenta las limitaciones ambientales, ecológicas, geológicas y de salubridad para la disposición final de desechos líquidos y sólidos.

**Artículo 235. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS EN SUELO RURAL.** La localización de la infraestructura de servicios públicos en los desarrollos rurales deberá tener en cuenta el manejo de los suelos de protección, del espacio público rural, y de las áreas de producción y preservación del paisaje.

Los desarrollos rurales deberán garantizar la conexión o construcción de infraestructura de servicios públicos y la protección de las mismas, con respecto a los recursos naturales y a otras actividades. Se cumplirá con las disposiciones contenidas en los PGIRS Regional y Municipal en relación con la gestión de desechos sólidos, con las normas relativas al tratamiento de aguas residuales, y demás disposiciones ambientales vigentes.

**Artículo 236. MANEJO DE LOS ACUEDUCTOS EN EL SUELO RURAL.** La disponibilidad del servicio de acueducto en el suelo rural debe ser consecuente con los planes de acueducto y saneamiento de las entidades competentes para prestar el servicio. Para desarrollar predios en suelo rural se debe contar con la disponibilidad del acueducto, teniendo en cuenta la población actual y la futura a cubrir.

El mantenimiento y operación de los sistemas múltiples deberá estar a cargo de las empresas prestadoras del servicio o la junta de acueducto que se encuentre



## CONCEJO

constituida en la zona y que administre dicho sistema. En las modalidades de autoabastecimiento del servicio, se tendrá en cuenta lo establecido por la Ley 142 de 1994 y las demás normas que regulan el tema; igualmente, se deberá cumplir con las exigencias determinadas para obtener los respectivos permisos ambientales.

Para el aprovisionamiento de agua potable en forma individual o colectiva en suelo rural, todo desarrollo, cualquiera que éste sea, deberá contar con el caudal suficiente de agua requerida y ser autorizado por la entidad competente, de acuerdo con la productividad hídrica de la fuente de la cual se vaya a adquirir la merced de agua correspondiente.

**Artículo 237. MANEJO DE AGUAS RESIDUALES EN LA ZONA RURAL.** Para asegurar el óptimo manejo de las aguas residuales en la zona rural, en las parcelaciones, condominios, corredores suburbanos, suelos suburbanos y centros poblados rurales se establecen las siguientes disposiciones:

1. Para la construcción de cualquier desarrollo constructivo se deberá garantizar la prestación del servicio de disposición de aguas residuales, bien sea en forma individual, preferentemente de forma colectiva; el interesado deberá tramitar ante CORNARE el permiso de vertimientos previamente al acto de recibo de la construcción por parte de La Secretaría de Planeación Municipal o la entidad que haga sus veces. En el caso de parcelaciones y condominios, parques comerciales e industriales no se aceptarán sistemas de tratamiento individuales.
2. En asentamientos concentrados como centros poblados, corredores suburbanos, parcelaciones, condominios campesinos y campestres se dispondrá de un sistema de tratamiento colectivo que incluya redes de conexión, transporte y tratamiento.
3. El Municipio promoverá proyectos de saneamiento colectivo en centros poblados y corredores suburbanos.
4. En el área mínima requerida para la construcción de sistemas individuales de tratamiento para la disposición final de las aguas residuales, se podrán construir tanques sépticos como tratamiento primario y para el manejo del efluente de los tanques se podrán utilizar campos de infiltración cuando las condiciones del suelo, tales como permeabilidad, cohesión, tipología de suelo lo permitan; de lo contrario, se construirá un filtro anaerobio de flujo ascendente como tratamiento secundario y la disposición final se hará por medio de pozos de absorción.
5. Cuando por condiciones de área o tipo de suelo las soluciones individuales no sean factibles, se podrán construir sistemas múltiples de tratamiento de aguas residuales, compuestos por tanques sépticos, filtros anaerobios de flujo ascendente y sedimentadores, en soluciones dispuestas en paralelo.



## CONCEJO

**Artículo 238. MODALIDADES DE SANEAMIENTO EN SUELO RURAL.** En el área mínima requerida para la construcción de sistemas individuales de tratamiento para la disposición final de las aguas residuales, se podrán construir tanques sépticos como tratamiento primario y para el manejo del afluyente de los tanques se podrán utilizar campos de infiltración cuando las condiciones del suelo, tales como permeabilidad, cohesión, tipología de suelo lo permitan; de lo contrario, se construirá un filtro anaerobio de flujo ascendente como tratamiento secundario y la disposición final se hará por medio de pozos de absorción.

Cuando por condiciones de área o tipo de suelo las soluciones individuales no sean factibles, se podrán construir sistemas múltiples de tratamiento de aguas residuales, compuestos por tanques sépticos, filtros anaerobios de flujo ascendente y sedimentadores, en soluciones dispuestas en paralelo.

Todo tipo de vertimiento de aguas residuales deberá obtener el permiso o licencia ambiental, según sea el caso, expedida por las autoridades ambientales, a nombre del titular del predio o desarrollo.

**Artículo 239. ÁREAS PARA EL SANEAMIENTO HÍDRICO RURAL.** En los casos de solución individual de aguas servidas, con tanques sépticos u otro sistema de saneamiento no convencional, el área mínima del predio deberá garantizar que la zona de infiltración requerida por dichos tanques o sistemas se ubique al interior mismo del predio a sanear y que no se contaminen las aguas subterráneas. Esto de acuerdo con los estudios técnicos de soporte que para tal fin realice el interesado en su desarrollo. Se prohíbe la localización de cualquier estructura de saneamiento hídrico en el espacio público rural. Para las soluciones colectivas, se aplican igualmente las condiciones anteriores. Los sistemas de tratamiento deberán estar ubicados al interior del desarrollo y sus vertimientos deberán cumplir con los niveles de calidad hídrica exigidos por la legislación ambiental.

Los desarrollos constructivos deberán respetar las áreas requeridas para la localización y funcionamiento adecuado del sistema de saneamiento y su área de influencia, considerando el área de lote mínimo exigida y los retiros técnicos, entre otros.

**Artículo 240. SANEAMIENTO EN LOS CENTROS POBLADOS RURALES.** En los centros poblados rurales, las soluciones de acueducto y saneamiento básico se definirán siguiendo las normas ambientales vigentes y las directrices establecidas por la autoridad ambiental competente (CORNARE), en relación con los sistemas y tecnologías para solucionar la problemática de saneamiento hídrico en sectores críticos del suelo rural, u otro tipo de directrices técnicas. Igualmente, la autoridad ambiental determinará las condiciones y plazos para que dichos centros se acojan a los correctivos recomendados para el tratamiento de sus aguas residuales.





## CONCEJO

**Artículo 241. MANEJO DE RESIDUOS SÓLIDOS:** A corto plazo la Administración Municipal actualizará el Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos –PGIRS, elaborado en 2005 y que considere realmente todas las actividades propias:

1. Separación de residuos sólidos desde la fuente.
2. Aprovechamiento de residuos orgánicos.
3. Recolección separada de residuos.
4. Reciclaje y recuperación de materiales.

**PARÁGRAFO:** Se deberá garantizar la inclusión de organizaciones de recicladores en la prestación del Servicio Público de Aseo en el componente de aprovechamiento, tal como lo disponen los Autos 268 de 2010 y 275 de 2011 expedidos por la Corte Constitucional.

**Artículo 242. SITIOS PARA LA DISPOSICIÓN FINAL MENOR DE DESECHOS SÓLIDOS EN SUELO RURAL.** En el suelo rural, para aquellos núcleos poblacionales de conformación dispersa y de difícil acceso para la prestación del servicio domiciliario de aseo, se podrán conformar sitios para la disposición final menor de desechos sólidos con operación manual o artesanal, que cumplan con las disposiciones ambientales y demás reglamentaciones establecidas.

193

Esta tipología de sitios de disposición de desechos sólidos podrá estar complementada con labores de recuperación y acopio de desechos sólidos. La localización de estos sitios de disposición final de residuos sólidos se determinará mediante estudios específicos que cumplan con las disposiciones ambientales pertinentes y de la aeronavegación.

**Artículo 243. APROVECHAMIENTO DE RESIDUOS ORGÁNICOS:** La Empresa de Servicios Públicos Domiciliarios E.S.P. diseñará e implementará rutas selectivas, suscribirá acuerdos con los recicladores organizados en el municipio y realizará estudios para definir sitios para la disposición final de los Residuos Sólidos, bajo los lineamientos del Decreto Nacional 2981 de 2013. Con respecto a la recolección separada se podrá aprovechar la materia orgánica mediante actividades de compostaje; el aprovechamiento de los materiales inorgánicos permitirá tener menor cantidad de Residuos para transportar y disponer finalmente.

**Artículo 244. RESIDUOS PELIGROSOS.** Continuar con el manejo de los residuos peligrosos. Dentro de los residuos peligrosos considerar los de Riesgo Biológico y Otros. En la Región del Oriente Antioqueño los Gestores Ambientales de la Empresa Río Aseo Total en convenio con las instituciones de Salud y Sistemas Ambientales del municipio de Guarne realizan el Manejo Integral de los Residuos Peligrosos con Riesgo Biológico. En cuanto a otros, como llantas, escombros, colchones,



## CONCEJO

considerados como Especiales, al igual que Baterías con manejados por Empresas de la ciudad de Medellín.

**Artículo 245. ESCOMBRERAS.** Está prohibida la disposición final de materiales y elementos sobrantes de obras o construcciones, tales como: Concreto, asfalto, ladrillo, arena entre otros; en áreas de espacio público o privado diferente al sitio destinado a la Escombrera Municipal. Se exceptúa el manejo adecuado del material de préstamo.

**Artículo 246. SELECCIÓN DE LOS SITIOS PARA DISPOSICIÓN FINAL DE ESCOMBROS.** El municipio en el corto plazo deberá seleccionar un sitio para el funcionamiento de la escombrera municipal, para lo cual deberá tener en cuenta los siguientes aspectos:

1. Condiciones físicas (topografía, geología, hidrología u otros aspectos) y capacidad de almacenamiento del lote.
2. Características de los materiales y elementos a depositar.
3. Infraestructura vial de acceso y distancias óptimas de acarreo.
4. Propiedad y vida útil de los lotes.
5. Obras de adecuación y de protección, drenaje y control de sedimentos.
6. Fletes y costos operativos.
7. Evaluación de impactos ambientales y compatibilidad con las actividades del sector.
8. No se permitirá la ubicación de escombreras en:
  - a. Las fajas de retiro de las corrientes permanentes de agua, o sobre estructuras hidráulicas de resistencia estructural no verificada.
  - b. En zonas de riesgo o de inestabilidad geológica, o con amenaza de tipo hidrológico.
  - c. Donde se interfiera con proyectos de la red vial y del sistema de transporte público.
  - d. En áreas que constituyan espacio público conformado.
  - e. En sectores donde no se garantice la mitigación de los impactos ambientales y/o su recuperación paisajística.
  - f. En terrenos con suelos de baja capacidad portante, humedales o de conformación lacustre.

**PARÁGRAFO:** En los lotes o terrenos que se autoricen para disposición final de escombros, su operación se regirá por los siguientes criterios básicos y demás requerimientos sanitarios y ambientales vigentes:

- a. Se debe realizar el diseño de la escombrera definiendo su capacidad, vida útil, normas de operación, diseño de drenajes superficiales y subsuperficiales, taludes y terrazas. Igualmente, se deberán presentar propuestas para su tratamiento, restauración paisajística y destinación futura.



## CONCEJO

- b. Además, se deberán cumplir las disposiciones reglamentadas por la autoridad ambiental correspondiente (CORNARE), el Decreto que adopta el PGIRS Municipal y aquellas disposiciones que se establezcan en el nivel municipal sobre escombreras; igualmente, lo establecido en el Decreto 2981 de 2013.
- c. No se aceptarán en las escombreras materiales cuya descomposición genere lixiviados y/o problemas sanitarios, o que vengan mezclados con otro tipo de residuos como basuras, residuos líquidos, tóxicos o peligrosos.
- d. Las autoridades respectivas, dentro del ámbito de sus competencias, deberán verificar en el plan de cierre o clausura que se haya cumplido con las condiciones técnicas bajo las cuales se aprobó la escombrera y realizará la evaluación respectiva que determine que no se superó la capacidad de depósito autorizada; para el efecto emitirán los actos administrativos correspondientes y las sanciones a que haya lugar.
- e. Los sitios de depósito de escombros no autorizados, donde se arrojan escombros no clasificados, en forma indiscriminada y clandestina, que no cumplan con las disposiciones aquí planteadas deberán ser prohibidos en todo el territorio municipal.

**Artículo 247. TRABAJOS PRELIMINARES.** Toda obra debe definir el área total que involucra los trabajos, considerando en estas las zonas donde se emplazarán las obras, los sitios para campamentos, tránsito peatonal de vehículos, sitios de depósito o almacenamiento de materiales de construcción, áreas para la disposición de escombros y aislamiento.

195

Todo escombros producto de los trabajos preliminares, entendiéndose por estos, el cerramiento, la localización y el replanteo, el descapote, las excavaciones y las explotaciones, deberán disponerse dentro del área previamente delimitada a que se refiere el inciso anterior.

**Artículo 248. PLAN MAESTRO DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO.** En el corto plazo de la vigencia del Plan Básico de Ordenamiento Territorial –PBOT del municipio de Guarne, se deberá emprender la formulación de un Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado –PMAA- para todo el corredor de la doble calzada, que incluya la propuesta de adecuación administrativa que garantice la prestación de los servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado, tratamiento de aguas residuales y Aseo para todos los predios que se asentarán en este territorio.

1. Como programas a desarrollar dentro del PMAA municipal:
  - a. Conectar el 5% de las viviendas que a 2013 no contaban con el servicio de alcantarillado en el área urbana, sectores de San Antonio y María Auxiliadora, que poseían pozos sépticos como sistemas de eliminación de excretas.
  - b. Formulación, diseños y ejecución de la Segunda Etapa del Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado –PMAA- y del Plan de Saneamiento y Manejo de

CONCEJO MUNICIPAL

E-MAIL [concejoguarne@une.net.co](mailto:concejoguarne@une.net.co)

Tel. 551 06 15; Fax. 551 18 83



## CONCEJO

Vertimientos –PSMV-, con la construcción de colectores sobre los vertimientos directos sobre la quebrada La Mosca, Basto Norte, Basto Sur, La Charanga, La Brizuela y El Salado. Todo lo anterior buscando alcanzar el 100% de las viviendas de la zona urbana conectadas al sistema de Alcantarillado sanitario, con su respectivo tratamiento.

2. A corto plazo se requiere:
  - a. La ejecución de las obras para la puesta en funcionamiento de la planta de tratamiento de aguas residuales –PTAR- que cumpla realmente con sus lineamientos exigibles de remoción de carga orgánica.
  - b. Reposición de alcantarillados urbanos que han cumplido su vida útil.
  - c. Construcción de los colectores faltantes:
3. A mediano plazo se propone la construcción de:
  - a. Colector Puente sobre la autopista Medellín-Bogotá hasta la 52.
  - b. Construcción del tramo del colector sobre la Quebrada La Mosca desde San Antonio hasta la calle 52.
  - c. Construcción del colector al otro costado de la quebrada La Mosca.
  - d. Reposición de alcantarillados de 18 pulgadas de concreto a Novafort.

## TÍTULO 2 NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES Y COMPLEMENTARIAS

### CAPÍTULO 1 USOS GENERALES DEL SUELO RURAL

**Artículo 249. CRITERIOS PARA LA REGLAMENTACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO RURAL:**

Se fundamenta en la complementariedad y convivencia armónica de los usos urbanos y rurales, permiten la definición y localización de las actividades económicas y residenciales, en relación a los impactos urbanísticos, ambientales y morfológicos, en forma coherente con el modelo de ocupación y el imaginario de ciudad. Los usos deberán ser compatibles entre sí, estar en capacidad de establecer interrelaciones entre ellos, mitigar los impactos urbanísticos, ambientales, sociales y paisajísticos; y garantizar la capacidad de soporte.

**Artículo 250. CLASIFICACIÓN DE USOS:** Los usos se asignan de acuerdo a la jerarquía del uso, que se refiere a la intensidad de los usos y su interrelación, en consideración del modelo de ocupación, tratamientos e intervenciones, así como de las categorías de usos, especificado por el carácter principal, compatible o complementario, condicionado o restringido, prohibido, o establecido, acorde con las siguientes definiciones:



## CONCEJO

1. **Uso principal (P):** Uso, actividad o actividades predominantes, que son deseables, que coinciden con la función específica de la zona y que ofrecen las mayores ventajas para el desarrollo sostenible.
2. **Uso compatible o complementario (C):** Uso, actividad o actividades que no se oponen al principal y concuerda con la potencialidad, productividad y protección del suelo y demás recursos naturales conexos.
3. **Uso condicionado o restringido (R):** Uso, actividad o actividades que presentan algún grado de incompatibilidad urbanística y/o ambiental que se puede controlar de acuerdo con las condiciones que impongan las normas urbanísticas y ambientales correspondientes.
4. **Uso prohibido (PH):** Uso, actividad o actividades incompatibles con el uso principal de una zona, o con los objetivos de conservación y de planificación ambiental y territorial, y por consiguiente implica graves riesgos de tipo ecológico y/o social.

**PARÁGRAFO 1º.** Cuando un determinado uso no esté definido en el presente Acuerdo como principal, complementario, compatible o condicionado, se entenderá que dicho uso está prohibido.

**PARÁGRAFO 2º.** Si luego de adelantar estudios técnicos por parte de la Administración Municipal, se concluye que un uso prohibido puede ser considerado en otra denominación, se presentará la propuesta de modificación a consideración del Concejo Municipal, ya que es potestad de éste por disposición constitucional, la asignación de los usos del suelo en el territorio municipal.

197

5. **Usos establecidos:** Uso, actividad o actividades que en su momento cumplían con la normatividad vigente, pero que a la luz de la modificación del PBOT, se consideran hoy, como prohibidos. Los usos clasificados como prohibidos en la presente revisión, se tolerarán como uso establecidos, restringiendo su funcionamiento a lo existente, sin permitir ampliaciones o mejoras que conlleven a la permanencia de la actividad en la zona; siempre y cuando, las construcciones en las que se desarrollan las actividades se encuentren formalizadas.

La actividad se considerada como uso establecido y podrá permanecer en el sitio, siempre y cuando cumpla con los siguientes requisitos:

- a. Cumpla con todas las disposiciones de usos del suelo vigentes en el momento en que se estableció en el sitio.
- b. Se haya desarrollado en forma permanente y continua, por el mismo establecimiento mercantil
- c. El local donde se desarrolla la actividad, cumpla con las condiciones urbanísticas, constructivas y de sismoresistencia, vigentes al momento en el cual se construyó.
- d. Que no se dé la ampliación de la actividad.



## CONCEJO

- e. En el momento que se traslade la actividad de localización, deberá consultar nuevamente el uso del suelo.

**PARÁGRAFO3°:** En los locales donde funcionan estos establecimientos abiertos al público se podrá permitir:

- a. Las actividades ya establecidas y clasificadas como uso prohibidos, que estén en pleno funcionamiento a la fecha de entrada en vigencia del presente Acuerdo y que no cumpla con la clasificación aquí establecida para poder funcionar en la zona donde se encuentren ubicadas, se toleraran, hasta tanto la actividad desaparezca del sitio de ubicación por fenecimiento de dicha actividad a causa del cierre o por traslado a otro sector que admita la actividad.
- b. Si la actividad establecida presenta conflicto con el uso predominante en la zona y además, presenta conflicto ambiental y/o urbanístico y el predio no tenga capacidad de soporte, se deberá tomar los correctivos pertinentes que mitiguen el impacto negativo causado; de no ser posible, la actividad deberá trasladarse a un sector donde el uso sea permitido.
- c. En caso de traslado de la actividad o liquidación, el área o terreno pasara a asumir el uso predominante asignado a la zona. No se permitirá en el mismo inmueble otra actividad prohibida en la zona.

198

**PARÁGRAFO 4°.** Para clasificar y reglamentar los usos del suelo, se debe atender en materia ambiental las determinantes establecidas en el Acuerdo 250 de 2011, expedido por CORNARE, que definió las siguientes zonas:

- a. Las zonas de protección ambiental.
- b. Las Zonas agroforestales.
- c. Las zonas de restauración ecológica.
- d. Las áreas de alto interés ambiental.
- e. Las zonas de amortiguación.
- f. Los Corredores ecológicos.

**Artículo 251. REQUERIMIENTO PARA LA UBICACIÓN DE ACTIVIDADES:** Para efectos de su funcionamiento, todo uso ha de cumplir con la reglamentación señalada para la zona, para la actividad económica, y además, cumplir con las reglamentaciones particulares definidas en las normas específicas y complementarias del presente Plan y otras que sean expedidas de orden nacional, regional o municipal, las cuales deberán atender los criterios básicos que se señalan para definir la ocupación en las edificaciones de actividades económicas en áreas residenciales y no residenciales, y por las entidades ambientales competentes en materias tales como parqueaderos, accesibilidad, salubridad, seguridad, respeto y manejo de los elementos del espacio público, cargue y descargue y el manejo de impactos ambientales, urbanísticos y



## CONCEJO

paisajísticos derivados del uso, como la contaminación auditiva, visual, del aire, del agua y del suelo.

**Artículo 252. CRITERIOS BÁSICOS PARA LA ASIGNACIÓN DE USOS:** Los criterios básicos en función de los cuales se hace la asignación de usos o actividades son:

1. **Compatibilidad:** Relación e interdependencia entre las diferentes actividades.
2. **Calidad:** Impactos urbanísticos, ambientales y sociales que genera un uso en relación a su funcionamiento.
3. **Magnitud:** Escala o cobertura del uso (nivel regional, metropolitano, municipal, zonal o barrial).
4. **Tendencialidad:** Las actividades permitidas como acción y efecto de usar, de manera habitual y continua, una porción determinada del suelo del municipio, lo serán de acuerdo con la tendencia de uso y las implicaciones ambientales de la actividad permitida.
5. **Capacidad de soporte:** de la infraestructura urbana y rural respecto a determinada actividad.

**PARÁGRAFO:** A partir de la definición de cada categoría de uso y de acuerdo a sus características, se asignan tipologías de uso, las cuales corresponden a las diferentes actividades que se pueden desarrollar dentro de las mismas, y en función de los criterios básicos señalados anteriormente.

199

**Artículo 253. TIPOLOGÍAS DE USOS RURALES:** Las tipologías de uso que se adoptan para el suelo rural, de acuerdo a las características de cada actividad son.

1. **Protección y conservación ambiental:** Los usos buscan proteger, recuperar y conservar las coberturas boscosas, las aguas, el suelo, los ecosistemas estratégicos y el paisaje. Se permiten actividades relacionadas con la investigación, educación e interpretación ambiental; el turismo ecológico; la reforestación, la rehabilitación de áreas degradadas, la conservación, y el uso forestal protector. Estas áreas tienen restringida la posibilidad de desarrollo y en ella no se podrán construir obras que apoyen las actividades permitidas.

**PARÁGRAFO 1º.** Los usos de las áreas protegidas del orden nacional o regional han sido señalados por las normas que los rigen y corresponden a los usos determinados por la instancia que efectuó la declaración.

2. **Forestal Protector.** Destinado al mantenimiento de la cobertura vegetal existente, y al establecimiento de plantaciones forestales para la protección o recuperación de los recursos naturales.



## CONCEJO

3. **Forestal Productor.** Destinado al establecimiento de plantaciones forestales en las que se permiten actividades de aprovechamiento sostenible de los productos maderables y no maderables del bosque.
4. **Agroforestal.** Destinado al establecimiento y aprovechamiento combinado de especies forestales junto con cultivos densos, en los que solo pueden ser utilizados agroquímicos Clases III y IV, de forma que se garantice la protección del recurso hídrico.
5. **Agropecuario:** Destinado al establecimiento de actividades productivas agrícolas, pecuarias, forestales y pesqueras, de mayor productividad, con buenas perspectivas de comercialización, que deberán contar con formas de gestión adecuada que pueden incluir procesos adicionales que generen valor agregado a la actividad productiva. El objeto en estas áreas es el mantenimiento de su uso y aprovechamiento productivo, y el incentivo a las actividades rurales agropecuarias de acuerdo a procesos de planeación integral.

**PARÁGRAFO 2º.** Las actividades permitidas deberán mitigar los impactos urbanísticos y ambientales que puedan generar, deben prever y dar cumplimiento a la legislación agropecuaria, forestal y ambiental vigente, respetar los retiros a fuentes y nacimientos de agua, respetar los aislamientos, manejar y controlar los vertimientos, los olores y el ruido, y hacer un uso adecuado de agroquímicos, pesticidas, insecticidas y demás insumos que se requieran para el control de plagas, enfermedades y aumentar la fertilidad.

**PARÁGRAFO 3º.** Los usos agrícolas y ganaderos deberán garantizar la conservación y protección del suelo y se deberán promover las buenas prácticas, de tal manera que se asegure el rendimiento continuo de la productividad de la tierra y la protección del suelo.

6. **Minería:** Actividad económica del sector primario, que permite la obtención de minerales y materias primas como arcilla, arenas, rechos, los agregados pétreos y demás recursos naturales procedentes de minas subterráneas y superficiales, canteras y pozos. Incluye además todas las actividades suplementarias para manejo y beneficio de minerales y otros materiales crudos, tal como triturado, cribado, lavado, clasificación y demás preparaciones necesarias para entregar el material en el mercado. Esta actividad debe estar sujeta a lo dispuesto por el Código Nacional de Minas Ley 685 de 2001, y debe existir estricto control por parte de la Corporación Autónoma Regional-CORNARE sobre el Plan de Manejo Ambiental.
7. **Uso Residencial:** Es el uso de alojamiento permanente o no permanente en tipología unifamiliar, bifamiliar o trifamiliar. Este uso se podrá desarrollar en el área rural, excepto en aquellas zonas donde por razones de incompatibilidad con





## CONCEJO

otras actividades o por factores ambientales, sea necesario prohibirla; para el área rural se definen las modalidades, que se describen en la siguiente tabla:

Modalidades Uso Residencial	
<p><b>Vivienda campesina:</b> Es la edificación destinada al uso residencial permanente localizada en la zona rural, en la tipología unifamiliar, en las áreas donde predominan los usos propios del área rural y que se consideran como apoyo a la actividad primaria (agrícola, pecuaria o forestal) y en consecuencia los predios no podrán subdividirse por debajo de la UAF.</p>	
<p><b>Vivienda rural:</b> Es la edificación destinada al uso residencial permanente o no permanente ya sea de la población foránea o de la población rural que labora en otras áreas, en la tipología unifamiliar. Los inmuebles destinados a este uso no se clasifican como edificaciones de apoyo a la actividad primaria, se encuentran aisladas.</p>	
<p><b>Parcelación de vivienda campestre:</b> Es el uso de alojamiento permanente o no permanente que corresponde al conjunto de vivienda de baja densidad, en las tipologías de unifamiliar, bifamiliar, o trifamiliar, dispuesto para el área de vivienda campestre que se adopta. Su finalidad es concentrar la vivienda campestre en áreas específicas del territorio para evitar su dispersión manera desarticulada y desorganizada, restringir la suburbanización del suelo rural, y disminuir la subdivisión y la presión sobre los suelos de protección ambiental y de protección para la producción. Se generan a partir de las licencias urbanísticas de parcelación. Para efectos del modelo se subdivide en las siguientes modalidades de parcelación:</p>	
<p><b>Parcelación tradicional de vivienda campestre</b></p>	<p>Es el conjunto de edificaciones destinadas al uso residencial; se originan de un proceso de parcelación de un predio de mayor extensión, que garantiza la construcción de las obras de urbanismo y genera lotes individuales que se destinan a la vivienda campestre; cada lote queda vinculado directamente a una vía de acceso, se acogen al régimen de propiedad horizontal, presentan dimensiones, cerramientos y características similares a las de la urbanización; y comparten una misma entrada. Su densidad es de 3 Viv/Ha.</p>
<p><b>Condominio tradicional de vivienda campestre</b></p>	<p>Se caracteriza por ser un conjunto de construcciones integradas arquitectónica y ambientalmente, que comparten elementos estructurales y constructivos. Se derivan de un proceso de parcelación, cada lote queda vinculado directamente a una vía de acceso, se plantean áreas comunes al servicio del proyecto, se acogen al régimen de propiedad horizontal, la copropiedad o el condominio; presentan dimensiones, cerramientos y características similares a las de la urbanización; y comparten una misma entrada. Su densidad es de 4 Viv/Ha.</p>
<p><b>Parcelación no tradicional y condominio no tradicional</b></p>	<p>El proceso de parcelación de un predio de mayor extensión, da origen a tres áreas así: En un cuarenta por ciento (40%) del predio se concentra las viviendas, y las vías privadas del proyecto; la segunda área que corresponde al 20% deberá entregarse al municipio en el área de desarrollo del</p>



## CONCEJO

202

	<p>proyecto, como obligación urbanística, con el fin de generar suelo que permita apoyar las actividades agrícolas de baja intensidad y forestales; la tercera área, un 40% aproximadamente soporta las vías públicas, las zonas de equipamientos del proyecto y de servicios públicos y el resto, deberá dedicarse a cultivos o bosques; en la propuesta del proyecto urbanístico para la expedición de la licencia urbanística, deberán presentar el tratamiento que se le dará a estas áreas.</p> <p>Cuando por topografía y diseño no se pueda concentrar la vivienda en el 40% del predio, se podrá permitir el desarrollo en un área mayor, hasta en el 50%, siempre y cuando medie una justificación técnica para el aumento del área; garantizando el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas y el uso agrícola o forestal.</p> <p>Con esta modalidad de parcelación y condominio, se busca concentrar la vivienda en un porcentaje del lote, y disminuir los impactos urbanísticos y ambientales que generan los movimientos de tierra para desarrollar los proyectos; además, se generan grandes áreas de tierra que se dedican a la protección ya sea porque se destinan a usos forestales o agrícolas, y a su vez, se genera suelo para que el municipio pueda desarrollar proyectos productivos con los pobladores de la zona.</p> <p>El 20% que corresponde a las áreas de cesión obligatoria, se dedica a las actividades agrícolas o forestales, con el fin de que las comunidades rurales campesinas asentadas en las zonas aledañas, tengan acceso a la tierra para desarrollar sus actividades productivas, ya sea bajo la figura de comodato o arrendamiento, según sea el caso. Las áreas privadas que deben dedicarse a cultivos agrícolas o forestales.</p> <p>El proceso de parcelación garantiza el pago de las obligaciones urbanísticas que se derivan del aprovechamiento que la norma le permite desarrollar, y la construcción de las obras de urbanismo. Genera lotes individuales que se destinan a establecer la convivencia del uso residencial con la producción agrícola o forestal; se acogen al régimen de propiedad horizontal, presentan dimensiones, cerramientos y características similares a las de la urbanización y por la convivencia de los usos permitidos, privilegian lo rural en áreas de desarrollo restringido.</p> <p>Estos desarrollos buscan la convivencia armónica de los usos residencial y forestal o residencial y agrícola de baja</p>
--	---

CONCEJO MUNICIPAL

E-MAIL [concejoguarne@une.net.co](mailto:concejoguarne@une.net.co)

Tel. 551 06 15; Fax. 551 18 83



## CONCEJO

	<p>intensidad. La densidad es de 3 Viv/Ha para la parcelación no tradicional y 4 Viv/Ha, para el condominio no tradicional.</p> <p>Para el desarrollo de los condominios no tradicionales se debe garantizar que las construcciones se integren arquitectónica y ambientalmente y que compartan elementos estructurales y constructivos.</p>
<p><b>Condominio Campesino:</b> Es el área destinada a la edificación de vivienda campesina en la zona rural, donde se concentra las viviendas en un solo predio, con densidades mayores a las permitidas en los suelos rurales. Su propósito era permitir a la comunidad campesina, a sus hijos y descendientes, la permanencia en el suelo rural. Corresponden a una realidad histórica del territorio y se consideraran como hechos cumplidos ya que no se debe permitir el desarrollo de nuevos núcleos de población en el suelo rural. El municipio y Cornare, como entidad que determina la densidad en el suelo rural, deberán desarrollar en conjunto un proyecto de legalización que permita formalizar la construcción de estas viviendas ya asentadas en el territorio. A partir de la fecha solo se podrán permitir la construcción de nuevos condominios campesinos, como apoyo a las actividades agrícolas, de acuerdo a la densidad de permitida de 4 vivi/Ha, y en la tipología de unifamiliar o bifamiliar. La solución de vivienda a los pobladores rurales y campesinos deberá centrarse en el suelo urbano y en los centros poblados adoptados en la presente Revisión y Ajuste.</p>	

8. **Agroindustria:** Es la industria de transformación de los productos agrarios y se considera como complementos a la actividad agrícola, pecuaria y forestal. La construcción de las edificaciones destinadas a este uso, las infraestructuras agrarias, las instalaciones y edificaciones necesarias para la explotación intensiva y los invernaderos deben procurar su integración al paisaje y se podrán desarrollar en los suelos rurales, con excepción de las áreas de vivienda campestre. Deberá ser limpia y no contaminante, dar cumplimiento a la legislación agropecuaria, ambiental y urbanística, garantizar la mitigación de los impactos ambientales y urbanísticos negativos e integrar su construcción al paisaje rural.

**PARÁGRAFO 4º.** La actividad porcícola y avícola queda prohibida en un diámetro de 3 k a la redonda, contados desde la límite de la zona urbana, centros poblados y agrupaciones importantes de vivienda. Deberá respetar los retiros a nacimientos y fuentes hídricas. Las actividades relacionadas, que actualmente se encuentren en estas áreas deberán ser reubicadas en el término de cuatro (4) años, contados a partir de la aprobación de la presente Revisión y Ajuste.

9. **Aeroportuarias:** Son las actividades relacionadas con la operación del Aeropuerto y que le sirven de apoyo, lo complementan o se consideran compatibles, entre ellas: Centros empresariales de actividades relacionadas con el aeropuerto, áreas comerciales y de servicios, centros de equipamientos (Recreación, educación, cultura, etc.), centros de carga aérea, centros de actividades logísticas aeroportuarias, centros integrados de servicios aeroportuarios, parques tecnológicos, científicos; servicios comerciales,



## CONCEJO

financieros, de telecomunicaciones, hoteleros, industria de alta tecnología, zonas francas, y todas aquellas actividades que sean de apoyo y compatibles con las actividades aeroportuarias.

10. **Uso Comercial:** Es la actividad socio-económica que permite el intercambio de bienes al por mayor o al detal (minorista). Este uso se establece de acuerdo a sus características, tipo de distribución (mayorista o minorista), demanda, especialización, magnitud y los impactos sociales ambientales o urbanísticos que ocasionan en su área de influencia, para el municipio se definen las siguientes modalidades:

- a. **Comercio minorista o al detal:** Estas actividades se presentan generalmente asociados a la vivienda, como comercio minorista cotidiano y de cobertura local, que corresponde a la venta de bienes (artículos y comestibles de primera necesidad; artículos varios de consumo doméstico y similares); servicios (Personales, alimenticios al detal, elaboración casera de comestibles y similares); y comercio local de consumo doméstico como ventas al detal en almacenes no especializados, y reparación de artículos de radio, televisión y similares. Para el desarrollo de estas actividades no se requiere concentración ni permanencia de flujos peatonales y vehiculares, y no producen ruidos, olores o emisiones.
- b. **Comercio al por mayor:** O comercio mayorista, consiste en la venta de productos por parte del mayorista a los minoristas. El desarrollo de esta actividad puede generar flujos peatonales y vehiculares. No producen ruidos, olores o emisiones.
- c. **Comercio y prestación de servicios de alta peligrosidad:** Hace referencia a las actividades que pueden generar conflictos en el área de influencia donde se encuentran ubicados por el tipo de material que manipulan, fabrican, o expenden: Combustible, gases, material explosivo, material radioactivo, agroquímicos, entre otros.  
El desarrollo de proyectos comerciales con un área superior a 5.000 m<sup>2</sup> construidos, solo se permitirá en los corredores suburbanos de comercio y servicios, delimitados en el presente PBOT, pero quedan prohibidos en los predios adyacentes a las intersecciones viales.

11. **Uso De Servicios:** Son los usos que apoyan las actividades de producción, el intercambio de bienes y servicios o la satisfacción de las necesidades de la población; se distribuyen en el territorio de acuerdo a la localización de las actividades que apoyan. Se clasifican en:

- a. **Servicios mercantiles:** Son las actividades de apoyo para la realización de actividades laborales, de esparcimiento, reparación de objetos, intermediación financiera, transporte, comunicaciones, servicios profesionales, técnicos, especializados o administrativos, y personales.



## CONCEJO

- b. **Servicios a la comunidad:** Hace referencia al uso dotacional y actividades relacionadas con el bienestar de la comunidad para la seguridad, asistencia, protección, servicios básicos, educación, esparcimiento y recreación, independiente si son de carácter público o privado.
- c. **Servicios de alta peligrosidad:** Hace referencia a las actividades que pueden generar conflictos en el área de influencia donde se encuentran ubicados por el tipo de material que manipulan, fabrican, o expenden: Combustible, gases, material explosivo, material radioactivo, químicos, y materiales similares, entre otros.
- d. **Servicios de alto impacto:** Hace referencia a las actividades de prostitución y afines, actividades de juegos de azar, maquinatas, apuestas, galleras y similares; moteles, casas de lenocinio y similares; bares, cantinas, discotecas y similares; que pueden generar conflictos de orden social.

**PARÁGRAFO 5º.** Para la localización y el adecuado funcionamiento de este uso se debe tener en cuenta sus requerimientos, los impactos a nivel de accesibilidad, magnitud, parqueaderos, la cobertura y la generación de espacios públicos.

**PARÁGRAFO 6º.** El desarrollo de proyectos de servicios privados con un área superior a 5.000m<sup>2</sup> construidos, solo se permitirá en los corredores suburbanos de comercio y servicios, delimitados en el presente PBOT, pero quedan prohibidos en los predios adyacentes a las intersecciones viales.

205

**12. Uso De Servicios Turísticos:** Comprenden el conjunto de actividades relativas a la venta de bienes turísticos que incluyen: Agencias de viajes, guías turísticas, servicios de salud, servicios de restaurante, servicios de alojamiento, servicios de transporte, servicios de información y servicios de intermediación, entre otros.

Se identifican para el municipio entre otras, las siguientes modalidades de turismo rural:

- a. **Turismo cultural:** El desarrollo del turismo cultural en Colombia tiene por objeto la sostenibilidad social y económica, la apropiación social del patrimonio cultural, y la participación activa de las poblaciones locales en la construcción de lineamientos de planes, programas y proyectos de este tipo de turismo; además del conocimiento, comprensión y disfrute responsable, preservación y mantenimiento de las expresiones culturales y naturales, propende por la puesta en valor del patrimonio nacional (Política Nacional de Turismo Cultural).
- b. **Ecoturismo:** *“Es aquella forma de turismo especializado y dirigido que se desarrolla en áreas con un atractivo natural especial y se enmarca dentro de los parámetros del desarrollo humano sostenible. El ecoturismo busca la recreación, el esparcimiento y la educación del visitante a través de la observación, el estudio de los valores naturales y de los aspectos culturales*



## CONCEJO

*relacionados con ellos. Por lo tanto, el ecoturismo es una actividad controlada y dirigida que produce un mínimo de impacto sobre los ecosistemas naturales, respeta el patrimonio cultural, educa y sensibiliza a los actores involucrados acerca de la importancia de conservar la naturaleza. El desarrollo de las actividades ecoturísticas debe generar ingresos destinados al apoyo y fomento de la conservación de las áreas naturales en las que se realiza y a las comunidades aledañas". Numeral 1, Art. 25 – Ley 300/96.*

- c. **Agroturismo:** *"Tipo de turismo especializado en el cual el turista se involucra con el campesino en las labores agrícolas. Por sus características, este tipo de turismo se desarrolla en actividades vinculadas a la agricultura, la ganadería u otra actividad, buscando con ello generar un ingreso adicional a la economía rural.*

*Debido a la vulnerabilidad de la comunidad receptora, el estado velará por que los planes y programas que impulsen este tipo de turismo contemplen el respeto por los valores sociales y culturales de los campesinos". Numeral 4, Art. 25 – Ley 300/96*

*"Es una forma de turismo especializado que tiene como motivación principal el disfrute por parte de los turistas de servicios de alojamiento, gastronomía y recreación, prestados durante el desplazamiento por ríos, mares, lagos y en general por cualquier cuerpo de agua, así como de los diversos atractivos turísticos que se encuentren en el recorrido utilizando para ello embarcaciones especialmente adecuadas para tal fin". Numeral 4, Art. 25 – Ley 300/96*

**PARÁGRAFO 7º.** Los servicios ecoturísticos, y agroturísticos, podrán desarrollarse en cualquier parte del suelo rural, de acuerdo con las normas sobre usos y aprovechamientos que se adoptan en la presente revisión y Ajuste. Los proyectos turísticos que se desarrollen en los suelos rurales deberán contribuir y garantizar la protección, recuperación y cuidado de los recursos naturales, y los valores culturales, ambientales y paisajísticos de la zona, y ser compatibles con la vocación agrícola, pecuaria y forestal del suelo rural.

13. **Uso Industrial:** Son las actividades que permiten obtener y transformar la materia prima para producir bienes o productos; incluye la producción, fabricación, preparación, recuperación, reproducción, ensamblaje, construcción, reparación, transformación, tratamiento, manipulación, almacenaje, bodegaje, manipulación, transporte y distribución. Se excluye de esta definición las actividades relacionadas con la explotación de recursos naturales y el desarrollo aislado de usos agroindustriales, ecoturísticos, etnoturísticos, agroturísticos y demás actividades análogas que sean compatibles con la vocación agrícola, pecuaria y forestal del suelo rural.



## CONCEJO

Dependiendo de su magnitud, tomando para ello parámetros de tamaño del lote o área y de los impactos ambientales, urbanísticos, constructivos y estructurales, se establece una clasificación de tipologías industriales así:

- a. **Industria pesada:** Son actividades altamente productivas y con grandes niveles de tecnificación, donde se transforma grandes cantidades de materia prima en productos semielaborados, que utilizan otras industrias para su transformación final. La localización de estas actividades demanda grandes superficies y generan fuertes impactos ambientales y urbanísticos en su entorno. Solo se podrá desarrollar en los suelos suburbanos donde la actividad sea permitida.
- b. **Industria mediana:** Presenta una magnitud intermedia, con mayor producción y la utilización de procesos tecnológicos más avanzados; trabajan con productos semielaborados. Esta clasificación de uso industrial puede presentar impactos menores a nivel ambiental y urbanístico que deben ser atendidos y controlados. Solo se podrá desarrollar en los suelos suburbanos donde la actividad sea permitida.
- c. **Industria liviana:** Corresponde a una actividad industrial consolidada, que utiliza un nivel de tecnificación a escala menor con una mayor producción; el peso de la materia prima con la que trabajan es reducido, no necesitan grandes instalaciones, corresponde, en término generales a aquellas que producen bienes de consumo. Solo se podrá desarrollar en los suelos suburbanos donde la actividad sea permitida.
- d. **Industrias de punta:** Relacionadas con la informática, las telecomunicaciones, la tecnología, y la electrónica en general.
- e. **Fami-industria:** Puede desarrollarse en compatibilidad con la vivienda, ya que no genera mayores impactos ambientales y urbanísticos en su entorno.
- f. **Industria artesanal:** Se desarrolla en locales independientes a la vivienda, con poca producción y un bajo nivel de tecnificación.

**PARÁGRAFO 8º.** Las actividades industriales en cualquiera de las categorías de usos del suelo donde se ubiquen, deberán cumplir con los niveles de ruido señalados por las normas expedidas por el Gobierno y las autoridades ambientales que regulen el tema, incluyendo el Decreto 948 de 1995 y la Resolución No. 627 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

**PARÁGRAFO 9º.** Independientemente de la tipología, todas las actividades industriales deberán cumplir con las normas que las regulan, implementar y adoptar tecnologías de producción limpia, que permitan prevenir, minimizar los impactos y riesgos, y garantizar la protección ambiental, y el bienestar social. Igualmente, en aquellas donde se manejen materiales de alta peligrosidad se deberá contar obligatoriamente con la implementación de las medidas de seguridad establecidas en las normas vigentes para el efecto.



## CONCEJO

**PARÁGRAFO 10°.** Solo se podrán desarrollar actividades industriales en las áreas de actividad que para estos usos ha sido delimitadas en la presente Revisión y Ajuste, su construcción siempre deberá garantizar su inserción armónica, privilegiar lo rural y proteger el paisaje. Estas actividades deben funcionar siempre con base en criterios industria limpia no contaminante, de ahorro y uso eficiente de los recursos naturales renovables y no renovables, de la energía, y el agua; y el manejo y aprovechamientos de residuos sólidos, líquidos y gaseosos.

**PARÁGRAFO 11°.** Las actividades de industria pesada, mediana y liviana, solo se podrán ubicar en las áreas suburbanas destinadas para este uso y su desarrollo deberá garantizar el control estricto de los impactos urbanísticos, ambientales y paisajísticos, el control de sus emisiones líquidas, sólidas o gaseosas, la convivencia armónica con los otros usos y actividades que se desarrollan en su entorno y acatar las restricciones que aplican en las áreas de influencia del Aeropuerto Internacional JMC. El uso industrial solo se podrá autorizar bajo dos modalidades: 1. La unidad mínima de actuación para usos industriales; 2. Los parques, agrupaciones o conjuntos industriales.

**PARÁGRAFO 12°.** Para efectos de la clasificación del uso industrial, se adopta la Clasificación Industrial Internacional Uniforme de todas las actividades económicas. Revisión 4 adaptada para Colombia (CIUU Rev. 4 A.C.), o la que la modifique, reglamento o complementente;

208

**CLASIFICACIÓN DE INDUSTRIAS SEGÚN TAMAÑO:** Es la forma como se clasifican las industrias, luego de haber sido calificados los aspectos que afectan directamente el territorio, el medio ambiente y la comunidad, se efectuará mediante una asignación predeterminada de puntajes en razón de los respectivos impactos. Los tamaños de industria son:

- D1: Pequeña industria y artesanal
- D2: Mediana industria.
- D3: Gran y pesada Industria

**FORMA DE CLASIFICACIÓN:** La clasificación industrial por tamaño se hará teniendo como criterio fundamental la magnitud de la industria, el impacto ambiental, urbanístico, social y económico:

### 1. Aspecto urbanístico, variables a considerar:

#### Area:

- El área a construir de la empresa.





## CONCEJO

- El área de cargue y descargue.

### Accesibilidad y transporte:

- Tipo de vehículo utilizado para movilizar mercancías y/o insumos.
- Volumen y tráfico vehicular requerido.

### Tipo de construcción e instalaciones industriales.

### Retiro de aislamiento.

## **2. Aspectos ambientales:**

### Impacto sobre el medio acuático.

### Efectos sobre los suelos.

### Efectos sobre la calidad del aire.

### Ruidos y vibraciones

### Situaciones de riesgo.

## **3. Aspectos energéticos y de producción:**

### Consumo energético.

- Energía eléctrica.
- Combustibles y gases

### Producción.

- Consumo de materias primas
- Volumen de producción.

## **4. Aspectos socio económicos.**

- Personal vinculado.

## **Proceso de evaluación:**



## CONCEJO

La evaluación para establecer el tamaño de la industria se hace sobre una base de cien (100) puntos totales y distribuidos de la siguiente manera para cada una de las variables del análisis:

Aspectos urbanísticos:	30 puntos asignados
Aspectos ambientales:	40
Aspectos energéticos y de producción:	20
Aspectos socio económicos:	10

### **La distribución por variables es la siguiente:**

1. Aspectos urbanísticos: Treinta (30) puntos asignados

Area: 10 puntos, así:

#### **Area construida:**

- Si el área construida es mayor de seiscientos metros cuadrados (600 m<sup>2</sup>), se le asigna el máximo de los diez (10) puntos.
- Si el área construida está entre seiscientos (600) y trescientos uno (301) metros cuadrados, se le califica con cinco (5) puntos.
- Para áreas menores o iguales a trescientos metros cuadrados se asignan dos puntos.

Area de cargue y descargue: se considera su extensión respecto al área total del lote y al flujo vehicular. Se fija un mínimo de veinte (20) metros cuadrados.

- Si tiene zona de cargue y descargue adecuada se le asigna cero (0) puntos.
- Si no existe o no tiene zona de cargue y descargue adecuada se le asignan cinco (5) puntos.

#### **Accesibilidad y transporte:**

Tipología del vehículo:



## CONCEJO

- Para vehículos con una capacidad menor de seis (6) toneladas, se asignan cero (0) puntos; Para capacidades mayores o iguales a seis toneladas se califica con cinco (5) puntos.

Flujo vehicular:

- Hasta diez viajes por semana se califica con cero (0) puntos; si la frecuencia es mayor a diez viajes por semana se asignan dos (2) puntos.

Tipo de construcción: Se evalúa la calidad de los materiales utilizados en la construcción, disposición de áreas de trabajo, separación y secuencia de los procesos productivos, ventilación e iluminación, instalaciones eléctricas, zonas de circulación, etc. Consultar "Estatuto Colombiano sobre Seguridad e Higiene de la Industria".

- Instalaciones adecuadas a las normas, se asigna cero puntos; instalaciones inadecuadas cinco (5) puntos.

Retiros de aislamiento: Aquí se hace referencia a las industrias que por sus procesos y características deben guardar un retiro con relación al entorno donde se ubican, con el fin de amortiguar impactos.

- Si requiere de retiros se le asignan cinco (5) puntos, si no lo requiere se le asignan cero (0) puntos.

2. Aspectos ambientales: Cuarenta (40) puntos asignados.

Efectos sobre el medio acuático: Ocho (8) puntos, según tres tipos de vertimientos.

- Vertimientos con alta carga contaminante y/o sustancias de interés sanitario: ocho (8) puntos. La alta carga contaminante se estima en forma cualitativa considerando la demanda bioquímica de oxígeno - DBO 300mg/l.; los sólidos suspendidos S.S. 300 mg/l; caudal (alta carga). Las sustancias de interés sanitario son: Cadmio, cromo, cobre, níquel, mercurio, plomo, zinc, arsénico, cianuros. Decreto Nacional 1594 de 1984.
- Vertimientos con carga contaminante media: Menores a 300 mg (DBO - SS). Se asignan cinco (5) puntos.
- Vertimientos con carga contaminante baja: Solo de aguas residuales domésticas. Se asignan dos (2) puntos.

**Efectos sobre la calidad del aire:** Ocho (8) puntos.

CONCEJO MUNICIPAL

E-MAIL [concejoguarne@une.net.co](mailto:concejoguarne@une.net.co)

Tel. 551 06 15; Fax. 551 18 83



## CONCEJO

Industrias con emisión de contaminantes, la reglamentación para este tipo emisiones se reglamenta en el Decreto 02 de 1982, emisión de material particulado como:

- Calderas a partir de carbón.

Industrias productoras de cemento, metalurgia, asfalto y mezclas asfálticas.

Incineradores con emisiones de: Dióxido de azufre (SO<sub>2</sub>), neblinas ácidas (SO<sub>3</sub> y (H<sub>2</sub>SO<sub>4</sub>); dióxido de nitrógeno y gases de ácido nítrico (NO<sub>2</sub> y NO<sub>3</sub>); emisiones de monóxido y dióxido de carbono (CO<sub>2</sub>).

A las industrias que presenten alguno de los tipos de emisiones anteriores se les asignarán ocho (8) puntos.

- Industrias con calderas. Independientemente de la emisión de contaminantes gaseosos se les asigna un valor de cinco (5) puntos. Si la industria posee caldera y arroja contaminantes atmosféricos se le asigna ocho (8) puntos, puntaje que incluye los cinco anteriormente citados. Reglamentación de calderas Código Sanitario Nacional - Ley 9 de 1979.

Si la industria no tiene calderas, ni presenta emisiones atmosféricas se califica con cero (0) puntos.

- Emisión de olores. Básicamente todas las industrias con procesos o manejos de compuestos orgánicos en los que ocurren reacciones de fermentación o descomposición anaeróbica, ejemplos:

Industrias de abonos orgánicos, a partir de estiércol animal y huesos; industrias químicas de ácidos sulfúrico, nítrico, úrico u otros con efectos nocivos en las personas o molestias en el medio externo; productoras de concentrados para animales; curtimbres y productores de cebos y a partir de grasas animales.

A las industrias que presenten emisión de olores se les asignará tres (3) puntos, las que no lo hagan se les calificará con cero (0) puntos.

Efectos sobre los suelos: Ocho (8) puntos. Producción de residuos sólidos industriales y afectación del entorno, de acuerdo con las siguientes consideraciones:

- Residuos sólidos industriales y especiales. Residuos de alto riesgo para manipularlos como para el medio ambiente, desechos de plomo, sustancias

CONCEJO MUNICIPAL

E-MAIL [concejoguarne@une.net.co](mailto:concejoguarne@une.net.co)

Tel. 551 06 15; Fax. 551 18 83



## CONCEJO

radioactivas y patológicas producidas en la industria química y agroindustria. Reglamentados por Resolución 02309 de 1986 de Ministerio de Salud.

Se asignará ocho (8) puntos a este tipo de industrias.

- Afectación del medio suelo. Se refiere a producir condiciones de inestabilidad del terreno, erosión e incumplimiento de retiros a las fuentes de agua.

Se asignará seis (6) puntos a estas industrias.

- Residuos sólidos industriales. Se considera los residuos sólidos generados durante el proceso, haciéndose diferencia con los especiales y los domésticos.

Se les asigna un puntaje de cuatro (4) puntos.

- Las empresas que no produzcan residuos sólidos se les asignará cero (0) puntos.

**Ruidos y Vibraciones:** Ocho (8) puntos. Protección y conservación de la audición, de la salud y del bienestar de las personas por causa de la emisión de ruidos (Resolución 08321 de 1983 Min. Salud. Las vibraciones no están reglamentadas, pueden ser generadas por procesos de trituración, moliendas, zarandeos, elevadores, bandas transportadoras.

- Industrias con altas emisiones de ruido y/o producción de vibraciones se les asigna un puntaje de ocho (8) puntos.
- Industrias con un grado medio de emisiones de ruido y/o producción de vibraciones, cuando causen problemas, se les asigna un puntaje de cuatro (4) puntos.
- Industrias con bajas o sin emisiones de ruido y/o producción de vibraciones, se les asigna un puntaje de cero (0) puntos.

**Salud ocupacional y situaciones de riesgo:** Ocho (8) puntos.

Salud: Efectos sobre los trabajadores, causados por los procesos y demás interacciones en los ambientes de trabajo. Manejo de plaguicidas, explosivos, ácidos, material radiactivo y radioisótopos. También la interacción con maquinaria



## CONCEJO

y herramientas de trabajo. Resoluciones 2400/79, 1016/89 y 1792/90 del min. de Salud.

- Las industrias que no posean programas de salud ocupacional, conformados por comités aprobados por el ISS en forma completa, se les asigna un puntaje de cuatro (4), si lo tienen sólo en forma parcial, se calificará con dos (2) puntos, las que tengan el programa y conformados los comités se les asignará cero (0) puntos.

Situaciones de riesgo: La asignación de puntajes para industrias de alto riesgo será de cuatro (4) puntos y de medio o moderado riesgo de dos(2) puntos.

3. Aspectos energéticos y de producción. Veinte (20) puntos. Se califica de acuerdo con la potencia instalada requerida, según las categorías establecidas por la Empresa que preste el servicio en la resolución de tarifas.

### **Energía eléctrica.**

214

- Alto consumo energético: Potencia instalada mayor a 315 KVA, se asigna cinco (5) puntos.
- Consumo energético Media: Potencia instalada entre a 315 y superior a 40 KVA, se asigna tres (3) puntos.
- Consumo energético menor: Potencia instalada inferior a 40 KVA, se asigna un (1) punto. Para la industria artesanal se considera una demanda máxima de 10 KVA en zonas residenciales.

**Consumo de combustibles y gases.** Se evalúa el concepto de almacenamiento.

- Mayor: superior a siete (7.000) mil galones. Se asigna cinco (5) puntos.
- Medio: menor a siete (7.000) y mayor de dos mil (2.000) galones. Se asigna tres (3) puntos.
- Menor: Inferior o igual a dos (2.000) galones. Se asigna un (1) punto.
- A las empresas que no consumen combustible cero puntos.



## CONCEJO

**Consumo de carbón.** Se establecen los rangos de emisiones permitidas de material particulado para el carbón de Amaga, Decreto 02 de 1982 de Min. Salud.

- Consumo alto: Más de cien (100) toneladas mes. Asignación de cinco (5) puntos.
- Consumo medio: Inferior a cien (100) y superior a veinte (20) toneladas por mes. Asignación de tres (3) puntos.
- Consumo menor: Igual e inferior a veinte(20) toneladas mes. Asignación de un (1) punto.
- Las industrias que no consumen carbón, se les asigna un puntaje de cero(0).

**Consumo de gas.** Se especifica para gases licuados de petróleo, tales como propano y butano. Se excluyen los gases utilizados en soldadura como acetileno y oxígeno. Se evalúa vía almacenamiento, según las siguientes categorías:

- Mayor: almacenamiento superior a cuatrocientas (400) libras. Puntaje asignado cinco(5).
- Medio: Menor o igual a cuatrocientas (400) y superior a doscientas (200) libras. Puntaje asignado tres (3).
- Menor: Menor o igual a doscientas libras. Puntaje un (1) punto.
- Si la industria no consume se le da cero puntuación.

**Si una industria consume varias fuentes energéticas,** se procederá de la siguiente manera:

- Si el consumo de una de las fuentes en alta, se asignará cinco (5) puntos, no importando el consumo de los otros combustibles.
- Si dos de los consumos se catalogan como medios, la empresa se cataloga como de alto consumo, con asignación de cinco (5) puntos.



## CONCEJO

- Si uno de los consumos es medio y los otros bajos, se clasifica la industria como de consumo medio. Asignación de tres (3) puntos.
- Si dos de los consumos son mínimos, y la magnitud de sus consumos está cerca al límite que se establece para esa categoría, se catalogará como de consumo medio. Puntos asignados tres(3).

**Producción.** Se evalúa según consumo de materias primas, agua y volumen de producción.

Consumo de materias primas y agua. Se establecen tres categorías:

- Alto: Puntaje asignado cinco (5).
- Medio: Puntaje asignado tres (3).
- Bajo: Puntaje asignado uno (1).

El criterio del técnico evaluador en básico dada la gran variedad de ramas de actividad y procesos, la comparación con otras industrias afines es un parámetro.

216

4. Personal vinculado. El número de personas empleadas tiene implicaciones en la demanda de vivienda, transporte, servicios y otros, Esta variable tiene asignados diez (10) puntos.

- Industrias con alto número de empleados: Más de cien (100) empleados y trabajadores. Se le asigna diez (10) puntos.
- Industrias con mediana vinculación de personal: Inferior o igual a cien (100) y superior a veinticinco (25). Se le asigna cinco (5) puntos.
- Industrias con baja vinculación de personal: Empresas con personal igual o inferior a veinticinco (25). Recibe dos (2) puntos.

**Clasificación por tamaño.** Una vez realizado la suma parcial de los puntajes de acuerdo a las variables calificadas con los subtotales según los aspectos considerados, se establece la siguiente clasificación industrial:

CODIGO	TAMAÑO DE INDUSTRIA	RANGO PUNTAJE	COMBINACIONES
			AU – AA - AEP – PV





## CONCEJO

I 1	Gran Ind. D3	75 - 100	20 - 30 - 15 - 10*
I 2	Ind. Pesada D3	60 - 74	15 - 20 - 15 - 10
I 3	Ind. Mediana D2	40 - 59	10 - 15 - 10 - 5
I 4	Ind. pequeña D1	20 - 39	7 - 7 - 4 - 2
I 5	Artisanal D1	10 - 19	2 - 2 - 4 - 2

\*Puntajes mínimos para cada aspecto.

Como puede observarse en la matriz de combinaciones del cuadro anterior, existen diferentes rangos de puntajes para cada uno de los aspectos dentro de cada tipología industrial, así:

Variable	Rangos				
	I-5	I-4	I-3	I-2	I-1
AU	2-6	7-9	10-14	15-19	20-30
AA	2-6	7-14	15-19	20-29	30-40
AEP	4	4-9	10-14	15	15-20
PV	2	2-4	5-9	10	10

AU Aspectos Urbanísticos

AA Aspectos Ambientales

AEP Aspectos Energéticos y de Producción

PV Personal Vinculado

Un aspecto importante a ser considerado es el siguiente: Si se superan los rangos de dos (2) o más aspectos dentro de las combinaciones, aunque el puntaje determine la magnitud de la industria, ésta se catalogará en la tipología inmediatamente superior, como se explica a continuación:



## CONCEJO

Supongamos que la industrial "X", una vez evaluados los distintos aspectos para su clasificación por tipologías, obtiene un puntaje total de 55 puntos, de los cuales 16 corresponden a los aspectos urbanísticos (AU), 18 a los aspectos ambientales (AA), 16 a los aspectos energéticos y de producción (AEP) y 5 a los aspectos de personal vinculado (PV).

Según el puntaje total (55) se ubica dentro del rango comprendido entre 40-59 correspondiente a la clasificación I-3 (Industria Mediana); sin embargo, si observamos los puntajes de los AU y de los AEP, estos superan los rangos correspondientes al I-3 que son entre 10 y 15 para los AU y entre 10 y 14 para los AEP. Esto indica que la industria "X" aunque no supera el rango del puntaje total para I-3, debe ser clasificada dentro de la tipología inmediatamente superior, o sea I-2 (Industria Pesada).

**14. Uso De Floricultivos:** Es la actividad destinada al cultivo de flores y plantas ornamentales de manera tecnificada, que puede desarrollarse o no bajo invernadero. Se podrán ubicar en las corredores suburbanos de comercio y servicios y en las zonas de protección para la producción, agrícola y ganadera y de explotación de los recurso naturales.

218

**PARÁGRAFO 13º.** Queda prohibido en las áreas de vivienda campestre y centros poblados el uso de floricultivo que se desarrolla bajo invernadero. Así mismo, queda prohibido, en una longitud de 2 k, contados a partir del casco urbano; cerca a fuentes abastecedoras de acueductos urbanos y rurales, y en generar de cualquier fuente hídrica.

**PARÁGRAFO 14º.** En las zonas que sea permitido este uso se deberán controlar los impactos ambientales, visuales y paisajísticos, y su construcción deberá procurar su inserción al paisaje rural de manera armónica.

**15. Servicios a la comunidad.** Actividades que proveen a los ciudadanos de los servicios sociales de carácter formativo, cultural, de salud, deportivo, recreativo y de bienestar social y a prestar apoyo funcional a la Administración Municipal y a los servicios básicos del municipio.

**16. Uso social obligado:** Es el uso que se le asigna a los inmuebles públicos o privados que por el servicio que ofrecen a la comunidad o por sus condiciones de ubicación se reconocen como patrimonio social y colectivo; estas áreas ayudan a conformar y equilibrar la estructura espacial rural y urbana del municipio. Corresponde a los suelos que conforman el parque lineal de la quebrada La Mosca.



## CONCEJO

**17. Uso Dotacional:** Es uso dotacional el que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y su bienestar, así como para proporcionar los servicios propios de la vida del municipio, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento. El uso global "dotacional" comprende los siguientes usos pormenorizados: Educativo, deportivo, recreativo, cultural, asistencial, religiosos, sanitario, administrativo o institucional, de servicios públicos y similares.

**PARÁGRAFO 15°.** Adoptese la siguiente tabla de tipologías de usos en el suelo rural para el municipio de Guarne:

USO PRINCIPAL	USO/ACTIVIDAD ASOCIADA	USO	USO/ACTIVIDAD ASOCIADA
<b>Residencial</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vivienda campesina</li> <li>Vivienda rural</li> <li>Parcelación tradicional de vivienda campestre:</li> <li>Parcelación no tradicional de vivienda campestre</li> <li>Condominio campesino</li> </ul>	Servicios	<ul style="list-style-type: none"> <li>Servicios mercantiles</li> <li>Servicios a la comunidad</li> <li>Servicios turísticos</li> </ul>
<b>Agropecuario</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Agrícola</li> <li>Pecuario</li> <li>Pesquero</li> </ul>	Forestal	<ul style="list-style-type: none"> <li>Forestal protector</li> <li>Forestal productor</li> </ul>
<b>Industrial</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fami-industria</li> <li>Industria artesanal</li> <li>Industria liviana</li> <li>Industria mediana</li> <li>Industria pesada</li> <li>Industria tecnológica</li> <li>Agroindustria</li> </ul>	Comercial	<ul style="list-style-type: none"> <li>Comercio minorista o al detal</li> <li>Comercio mayorista o al por mayor</li> <li>Comercio y prestación de servicios de alta peligrosidad.</li> </ul>
<b>Aeroportuario</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Centros de carga aérea</li> <li>Centros de actividades logísticas aeroportuarias</li> <li>Centros integrados de servicios aeroportuarios</li> <li>Parques tecnológicos</li> <li>Parques científicos</li> <li>Servicios comerciales</li> <li>Financieros</li> </ul>	Dotacional	<ul style="list-style-type: none"> <li>Educación</li> <li>Salud</li> <li>Cultura</li> <li>Recreación</li> <li>Seguridad</li> <li>Asistencial</li> <li>Religioso</li> <li>Sanitario</li> <li>Administrativo</li> <li>Institucional</li> <li>De servicios públicos</li> <li>Deportes</li> <li>Asociaciones comunitarias</li> </ul>



CONCEJO

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De telecomunicaciones</li> <li>• Hoteleros</li> <li>• Industria de alta tecnología</li> <li>• Zonas francas</li> <li>• Areas de logística de distribución</li> <li>• Bodegas para almacenamiento y comercialización</li> <li>• Servicios a las personas</li> <li>• Servicios a las empresas</li> <li>• Servicios a los vehículos</li> <li>• Centros de negocios</li> <li>• Servicios de aduana</li> <li>• Centros de distribución</li> <li>• Centros de formación, e investigación</li> <li>• Usos afines a las actividades aeroportuarias</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Apoyo a las actividades agrarias</li> </ul>
--	--	--	--

**PARÁGRAFO 16º.** Para efectos de la clasificación de usos en el suelo rural, se adopta la Clasificación Industrial Internacional Uniforme de todas las actividades económicas. Revisión 4 adaptada para Colombia (CIUU Rev. 4 A.C.), o la que la modifique, reglamento o complemento.

**18. Usos De Protección, Agroforestales Y De Restauración Ecológica:** Para clasificar y reglamentar los usos del suelo, se debe atender en materia ambiental las determinantes establecidas en el Acuerdo 250 de 2011, expedido por Cornare, que definió las siguientes zonas:

- a. Las zonas de protección ambiental.
- b. Las Zonas agroforestales.
- c. Las zonas de restauración ecológica.

**Artículo 254. CONSIDERACIONES GENERALES PARA EL DESARROLLO DE LOS USOS Y ACTIVIDADES EN EL SUELO RURAL:**

1. Todos los usos deberán adelantarse teniendo como referencia esquemas de producción más limpia, prácticos de conservación de suelos y buenas prácticas

CONCEJO MUNICIPAL

E-MAIL [concejoguarne@une.net.co](mailto:concejoguarne@une.net.co)

Tel. 551 06 15; Fax. 551 18 83



## CONCEJO

- ambientales; deberán estar en capacidad de mitigar los impactos urbanísticos y/o ambientales.
2. 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.
  3. La baja ocupación del espacio deberá privilegiar la ocupación en usos agrícolas, pecuarios y forestales.
  4. Los usos o actividades condicionadas deberán ser de apoyo y complemento a los usos principales y garantizar la mitigación de los impactos.
  5. En suelos de protección se restringe la construcción de vivienda rural. Las construcciones que se autoricen deben tener como propósito fundamental apoyar programas de Investigación, estudio e interpretación ambiental, turismo ecológico o dirigido, recreación, deporte, y elementos y mobiliario de parques públicos, plazas, plazoletas y parques lineales. Previo a la autorización se deberá determinar la disponibilidad de servicios públicos, el tratamiento de los residuos y la destinación de la construcción; la construcción deberá adecuarse e integrarse al paisaje rural y a la topografía.
  6. Los nuevos desarrollos industriales deberán realizarse con criterios de impacto nulo y producción limpia + limpia.
  7. En las áreas industriales y de apoyo a las actividades aeroproductivas se permitirán y promoverá la industria limpia no contaminante (cero ruidos, emisiones), la industria 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 expandan para los procesos de calidad ambiental.
  8. Queda prohibida la industria pesada contaminante, de alto riesgo químico, de producción de sustancias explosivas, inflamables, radioactivas y materiales similares, que generen riesgo para la población.
  9. Queda prohibida la industria contaminante, que genere impacto sobre las aguas subterráneas, fuentes hídricas, aire y generación de residuos de alto impacto para el ambiente.
  10. En las áreas industriales quedan prohibidos los usos que no estén en capacidad de soportar los impactos y condiciones ambientales que pueda llegar a generar la actividad industrial.
  11. Quedan prohibidos los usos y actividades que no estén en capacidad de garantizar la mitigación de sus impactos ambientales, y urbanísticos, los que afecten la calidad del paisaje, los que generen conflictos con los usos principales, compatibles o condicionados, y aquellos no estén en capacidad o en disposición de controlar y mitigar sus impactos sobre la movilidad.
  12. Quedan prohibidos los usos cuya demanda de espacio público, movilidad, servicios públicos y equipamientos superen la capacidad de soporte del territorio en el cual se pretenden asentar.



## CONCEJO

13. Queda prohibido los usos que generen conflictos sociales con las comunidades asentadas en las zonas de influencia. Los centros de rehabilitación, en particular, solo se podrán asentar en las áreas de protección para la producción agrícola y ganadera y de explotación de los recursos naturales y deberán, como mínimo respetar una distancia de 2 k a centros poblados, núcleos de población y área urbana.
14. Quedan prohibidos para el suelo rural, los siguientes usos: Los que determina la Aeronáutica Civil; curtidos y recurtido de cuero, los servicios de alto impacto como juegos de azar, maquinitas, apuestas, galleras y similares; moteles, casa de lenocinio y similares; tratamiento y disposición de desechos peligrosos.
15. Las antenas de transmisión deberán respetar como mínimo una distancia de 1 k, contados a partir del límite de la zona urbana, centros poblados y núcleos de población; deberá acatar las restricción de la Aeronáutica Civil y aportar la correspondiente viabilidad.

**Artículo 255. USOS GENERALES PARA EL SUELO RURAL:** Adoptese los siguientes usos generales para el suelo rural del municipio de Guarne:

1. **Protección:** Buscan proteger, recuperar y conservar las coberturas boscosas, las aguas, el suelo, los ecosistemas estratégicos y el paisaje. Estas áreas tienen restringida la posibilidad de desarrollo y en ella solo se podrán construir obras que apoyen las actividades permitidas. Este uso aplica a las áreas de protección y conservación ambiental.
2. **Producción Sostenible:** Busca promover el desarrollo de actividades productivas agrícolas, pecuarias, forestales y pesqueras; aunque las áreas delimitadas para este uso pueden presentar restricciones ambientales para la producción agrícola por problemas de erosión, topografía y fertilidad del suelo, de acuerdo a la clasificación agrologica; se busca, dada la vocación agrícola del municipio, la promoción de los usos agrícolas asociado las prácticas de conservación de suelos, de buenas prácticas, y el estímulo a las actividades agroforestales, agrosilvopastoriles y forestales, entre otras. Estas áreas pertenecen a la subcategoría de protección para la producción agrícola y ganadera y de explotación de los recursos naturales.
3. **Actividades Agrarias Y Turísticas:** El comercio es la actividad socio-económica que permite el intercambio de bienes al por mayor o al detal; y los servicios son los usos que apoyan las actividades de producción, el intercambio de bienes y servicios o la satisfacción de las necesidades de la población. Las areas donde se promoverán los usos de apoyo a las actividades turísticas y agrarias y todos aquellos que le son complementarios, se ubican sobre las siguientes vías:
  - a. La doble calzada Medellín – Bogotá, al costado derecho en la dirección Guarne – Medellín.



## CONCEJO

- b. Vía Guamito - San Vicente Ferrer.
- c. Vía Santa Elena.
- d. Vía Guarne – Yolombal
- e. Autopista – Piedras Blancas – Santo Domingo Sabio
- f. Autopista - La Hondita – Santa Elena
- g. Autopista - Alto de La Virgen
- h. Autopista – Piedras Blancas – Parque ecológico
- i. Autopista – La Honda – La Hondita - Piedras Blancas
- j. Vía Aeropuerto – Canoas – La Honda
- k. Autopista – La Clara – Guapante
- l. Autopista – La Clara – San Antonio parte alta

**4. Actividad Múltiple Industrial:** La industria es la actividad que permite obtener y transformar la materia prima para producir bienes o productos; esta actividad, se promoverá en áreas específicas del territorio que se especializaran en usos industriales y todos aquellos que le son complementarios, donde se restringirá o prohibirá los usos que puedan verse afectados por la actividad industrial. Para desarrollar la actividad industrial, se deberá dar cumplimiento a la UMA, parques, agrupaciones o conjuntos industriales, con base en criterios de uso eficiente de energía, agua y aprovechamiento de residuos. Este uso se permitirá en el corredor suburbano de actividad múltiple industrial de la Doble Calzada y en la Zona suburbana de actividad Múltiple Industrial El Tranvía.

223

**5. Corredor Suburbano De Actividad Múltiple Industrial De La Doble Calzada:** Se ubica sobre la doble calzada Medellín – Bogotá, vía arteria o de primer orden. Es un espacio reservado para la consolidación del uso industrial, por su localización, alto grado de industrialización y demanda de infraestructuras en especial de transporte. Tiene un área aproximada de 462,48 Has.

**6. Zona Suburbana De Actividad Múltiple Industrial “El Tranvía”:** Área de planificación y desarrollo estratégico que apoya todas las actividades que se desarrollan sobre el corredor suburbano de actividad múltiple, admite usos industriales y todos aquellos que le son complementarios, con el fin de consolidar los usos industriales ya existentes. La zona se articula directamente con la vía El Tranvía y con el corredor suburbano de actividad múltiple cruzado por la Doble Calzada Medellín - Bogotá. Se adopta además para el modulo un retiro mayor sobre la vía El Tranvía ya que se deberá garantizar la movilidad eficiente en el área delimitada y en su área de influencia. Los usos principales y promovidos deberán garantizar su convivencia armónica y el control de los impactos urbanísticos, paisajísticos y ambientales, especialmente los relacionados con la emisión de material particulado, olores, lixiviados, y tendrá especial cuidado con las zona de alto y medio potencial hídrico; por estar dentro del área de influencia del Aeropuerto Internacional JMC, la localización de todas las actividades en la zona se regirá por el RAC (Reglamento



## CONCEJO

Aeronáutico de Colombia) y por la normatividad de la AUTORIDAD Aeronáutica Civil de Colombia (Aerocivil) contenida en la Guía GSAC–5.0-7.01 de Febrero 23 de 2009 “Normatividad de usos del suelo de áreas aledañas a los aeropuertos”, donde se determinan las restricciones aeronáuticas en materia de usos del suelo en las áreas de influencia del aeródromo.

7. **Actividades Turísticas Y Aeroportuarias:** El turismo es la actividad que permite el alojamiento temporal en cualquiera de sus modalidades y las actividades aeroportuarias son aquellas que son compatibles con la actividad aeronáutica, que promueven el desarrollo aeronáutico y el crecimiento del Aeropuerto y que se desarrollan en el área aledaña al aeropuerto Internacional JMC. Estos usos se permitirán sobre la vía que comunica la doble calzada Medellín – Bogotá con el Aeropuerto internacional JMC, vía intermunicipal o de segundo orden, que se denomina corredor suburbano de comercio y servicios de apoyo a las actividades turísticas y aeroportuarias; con un área aproximada de 381,96 Has.
8. **Actividades Turísticas Y Residenciales:** La actividad residencial es el uso de alojamiento permanente o no permanente; estas actividades se permitirán sobre la doble calzada Medellín – Bogotá, vía arteria o de primer orden, al costado izquierdo en la dirección Guarne – Medellín, corresponde al Corredor suburbano de comercio y servicios de apoyo a las actividades turísticas y residenciales; con un área aproximada de 233,80 Has.
9. **Actividades Aeroportuarias:** Se busca promover los usos que apoyan las actividades aeroportuarias y agrarias que se desarrollan en la región, en especial, las relacionadas con el aeropuerto internación JMC y la estrategia de desarrollo económico, social y ambiental del Distrito Agrario; el área definida para este uso, corresponde a la Zona suburbana de apoyo a las actividades aeroportuarias, área de planificación y desarrollo estratégico que tiene un área aproximada de 1305,15 Has.
10. **Zona Suburbana De Apoyo A Las Actividades Aeroportuarias:** La cercanía del Aeropuerto está transformando el desarrollo de la zona. El Aeropuerto es hoy un centro de actividad económica, un polo de desarrollo para su área de influencia y para la región, al ser polo de atracción para el asentamientos de actividades industriales, financieras, turísticas, de comercio y servicios asociados al desarrollo aeroportuario y agrario; este último, a través de la promoción de las actividades agrarias de la región, con la estrategia del nivel subregional del Distrito Agrario.

Se concibe como una Zona de Manejo Especial, y corresponde a un centro de actividades aeroportuarios que permitirá la convivencia de usos urbanos y rurales, donde se promoverán los usos asociados a la actividad aeroportuaria y agrarias, para impulsar y apoyar el desarrollo del Aeropuerto Internacional José María Córdoba y el Distrito Agrario. Esta Zona se articula a su vez con la doble





## CONCEJO

calzada Medellín – Bogotá y limita con el Módulo de Interés Económico del Aeropuerto, adoptado por el municipio de Rionegro y que corresponde también a suelo suburbano, de la categoría de desarrollo restringido.

El régimen de usos deberá estar acorde con las restricciones impuestas por la Aeronáutica Civil, la localización de todas las actividades en la Zona se deberá regir por la normatividad de la aeronáutica Civil contenida en la Guía GSAC -5.0 - 7.01 de Febrero 23 de 2009 “Normatividad de usos del suelo de áreas aledañas a los aeropuertos”, donde se determinan las restricciones aeronáuticas en materia de usos del suelo en las áreas de influencia del aeródromo y por el RAC (reglamento Aeronáutico Colombiano), entre otras.

El instrumento de planificación de la Zona será a través de la Unidad de Planificación Rural delimitada en la presente Revisión y Ajuste. Con el fin de garantizar la capacidad de soporte de la zona y hasta tanto de adopte la reglamentación de la UPR, el régimen de usos, manejo y aprovechamiento corresponde a los suelos de protección para la producción sostenible y se prohíbe adicionalmente los usos turísticos y agroindustriales.

El área delimitada como Zona Suburbana de Apoyo a las Actividades Aeroportuarias tiene coherencia con las estrategias generales de uso y ocupación del suelo propuestas para el PBOT; en esta zona se podrá proponer diferentes tipos de tratamiento según sea el caso para garantizar el desarrollo integral del área de planificación, y deberá prestar especial atención a las necesidades de las comunidades asentadas en los centros poblados, caseríos o asentamientos informales. Se deberá promocionar los usos que apoyen las actividades agrarias y turísticas articuladas a las actividades aeroportuarias, dado el gran potencial que la subregión tiene; además, deberá apoyar de manera eficiente la estrategia económica del Distrito Agrario que se ha adoptado en la gran mayoría de los municipios de la subregión; la vivienda en la Zona será un uso complementario y de apoyo a las actividades promovidas.

- 11. Parcelación De Vivienda Campestre** :El uso de La vivienda campestre es la edificación destinada al uso residencial permanente o no permanente; y el de la parcelación corresponde al conjunto de vivienda de baja densidad dispuesto para el área de vivienda campestre que se adopta. Su finalidad es concentrar la vivienda campestre en áreas específicas del territorio para evitar su dispersión manera desarticulada y desorganizada, restringir la suburbanización del suelo



## CONCEJO

rural, y disminuir la subdivisión y la presión sobre los suelos de protección ambiental y de protección para la producción.

Se propone para el municipio de Guarne las siguientes áreas de vivienda campestre, de acuerdo a la modalidad de parcelación:

- a. Áreas de vivienda campestre tradicional:
  - 1) La Clara.
  - 2) La Reserva.
  - 3) La Brizuela.
  
- b. Áreas de vivienda campestre no tradicional:
  - 1) San José.

**Artículo 256. MODALIDADES DE PARCELACIÓN DE VIVIENDA CAMPESTRE:** En las áreas definidas para la vivienda campestre se adoptan las siguientes modalidades o tipologías de vivienda:

1. **Parcelación tradicional campestre:** Es el conjunto de edificaciones destinadas al uso residencial; se originan de un proceso de parcelación de un predio de mayor extensión, que garantiza la construcción de las obras de urbanismo y genera lotes individuales que se destinan a la vivienda campestre; cada lote queda vinculado directamente a una vía de acceso, se acogen al régimen de propiedad horizontal, presentan dimensiones, cerramientos y características similares a las de la urbanización; y comparten una misma entrada. Su densidad es de 3 Viv/Ha, y el I.O. es el 30% del área neta del predio, con excepción del Área de vivienda Campestre Tradicional "La Reserva", que tendrá una densidad de 1 Viv/Ha y una unidad mínima de subdivisión predial de 1 Ha; conforme a lo adoptado para la Reserva Forestal Protectora del río Nare.
  
2. **Condominio tradicional campestre:** Se caracteriza por ser un conjunto de construcciones integradas arquitectónica y ambientalmente, que comparten elementos estructurales y constructivos. Se derivan de un proceso de parcelación, cada lote queda vinculado directamente a una vía de acceso, se plantean áreas comunes al servicio del proyecto, se acogen al régimen de propiedad horizontal, presentan dimensiones, cerramientos y características similares a las de la urbanización; y comparten una misma entrada. Su densidad es de 4 Viv/Ha, y el I.O. es el 30% del área neta del predio.
  
3. **Parcelación no tradicional y condominio no tradicional:** El proceso de parcelación de un predio de mayor extensión, da origen a tres áreas así: En un cuarenta por ciento (40%) del predio se concentra las viviendas, y las vías privadas del proyecto; la segunda área que corresponde al 20% deberá entregarse al municipio en el área de desarrollo del proyecto, con el fin de generar suelo que permita apoyar



## CONCEJO

las actividades agrícolas de baja intensidad y forestales; la tercera área, un 40% aproximadamente soporta las vías públicas, las zonas de equipamientos del proyecto y de servicios públicos y el resto, deberá dedicarse a cultivos o bosques.

**PARÁGRAFO 1º.** Cuando por topografía y diseño no se pueda concentrar la vivienda en el 40% del predio, se podrá permitir el desarrollo en un área mayor, hasta en el 50%, siempre y cuando medie una justificación técnica para el aumento del área.

**PARÁGRAFO 2º.** Con esta modalidad de parcelación y condominio, se busca concentrar la vivienda en un porcentaje del lote, y disminuir los impactos urbanísticos y ambientales que generan los movimientos de tierra para desarrollar los predios; además, se generan grandes áreas de tierra que se dedican a la protección ya sea porque se destinan a usos forestales o agrícolas, y a su vez, se genera suelo para que el municipio pueda desarrollar proyectos productivos con los pobladores de la zona.

**PARÁGRAFO 3º.** El 20% que corresponde a las áreas de cesión obligatoria, se dedica a las actividades agrícolas o forestales, con el fin de que las comunidades rurales campesinas asentadas en las zonas aledañas, tengan acceso a la tierra para desarrollar actividades sus actividades productivas, ya sea bajo la figura de comodato o arrendamiento, según sea el caso. Las áreas privadas que deben dedicarse a cultivos agrícolas o forestales.

227

**PARÁGRAFO 4º.** El proceso de parcelación garantiza el pago de las obligaciones urbanísticas que se derivan del aprovechamiento que la norma le permite desarrollar, y la construcción de las obras de urbanismo. Genera lotes individuales que se destinan a establecer la convivencia del uso residencial con la producción agrícola o forestal; se acogen al régimen de propiedad horizontal, presentan dimensiones, cerramientos y características similares a las de la urbanización y por la convivencia de los usos permitidos, privilegian lo rural en áreas de desarrollo restringido.

**PARÁGRAFO 5º.** Estos desarrollos buscan la convivencia armónica de los usos residencial y forestal o residencial y agrícola de baja intensidad. La densidad es de 3 Viv/Ha para la parcelación no tradicional y 4 Viv/Ha, para el condominio no tradicional. El Índice de Ocupación es el 30% del área neta del predio.

**PARÁGRAFO 6º.** Para el desarrollo de los condominios no tradicionales se debe garantizar que las construcciones se integren arquitectónica y ambientalmente y que compartan elementos estructurales y constructivos.

**Artículo 257. VIVIENDA, COMERCIO Y SERVICIOS DE APOYO A LAS ACTIVIDADES AGRARIAS Y TURÍSTICAS:** Para los centros poblados Chaparral y San Ignacio se establecen las siguientes normas con respecto a la vivienda y los usos comerciales y de servicios:



## CONCEJO

1. **Centro poblado “San Ignacio”:** Influenciado por el Parque Regional Eco turístico Arví, el parque Piedras Blancas, Santa Elena y la Reserva Nare, entre otros; muestra un potencial importante para las actividades turísticas y agrarias, que además, servirán de apoyo a las actividades campesinas que se desarrollan en su entorno y que están asociadas a la producción de flores, hortalizas y ganadería y que a su vez, contribuyen a la conservación y protección de la naturaleza y el paisaje rural, ya que el paisaje y los bosques son el mayor atractivo turístico que poseen.

Se promoverán los usos asociados al turismo ecológico, rural, agrícola y arqueológico; los eco-hoteles; el comercio y los servicios asociados las actividades turísticas, agrícolas, lecheras y forestales; comercio y servicios de apoyo a la vivienda; servicios a la comunidad y equipamientos rurales. Deberá ser ordenado, conforme a lo dispuesto en el Artículo 16 del Decreto 3600 de 2007, considerando los usos propuestos en el presente párrafo; se le asigna el tratamiento de mejoramiento integral y consolidación.

2. **Centro poblado “Chaparral”:** Centro Rural Especial, con actividades de alcance supramunicipal. Se delimita en la Figura que corresponde a la categoría de desarrollo restringido, se promoverán servicios asociados a las actividades agrícolas, vivienda VIS y no VIS, comercio y servicios de apoyo a las actividades industriales, servicios a la comunidad y equipamientos comunales. Este centro poblado deberá ser ordenado conforme a lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 3600 de 2007, considerando los usos propuestos en el presente párrafo, y las deficiencias que presenta en espacio público, equipamientos y vías, se le asigna el tratamiento de mejoramiento integral.

**Artículo 258. ASIGNACION ESPECÍFICA DE LOS USOS DEL SUELO:** A partir de la definición de categoría de uso, y de acuerdo a sus características, se asignaron tipologías de usos, las cuales corresponden a las diferentes actividades que se pueden desarrollar dentro de las mismas en el suelo rural del municipio, y en función de los criterios básicos señalados anteriormente.

Adicionalmente, la localización de las actividades económicas en las diferentes áreas, deberán cumplir con lo dispuesto en las disposiciones que regulan los usos que se incluyen en el presente Acuerdo y cuya clasificación y asignación se basa en el Código CIUU Versión 4 adaptada para Colombia (Clasificación Internacional Industrial Uniforme) – Resolución 000139 del 21 de noviembre de 2012 de la DIAN.

**Artículo 259. ÁREAS PARA LA PRODUCCIÓN SOSTENIBLE:** Pueden presentar restricciones ambientales para la producción agrícola por problemas de erosión, topografía y fertilidad del suelo, y deben considerar la clasificación agrologica; sin embargo dada la vocación agrícola del municipio se promoverán los usos agrícolas asociado las prácticas de conservación de suelos, la promoción de



## CONCEJO

buenas prácticas, el estímulo a las actividades agroforestales, agrosilvopastoriles y forestales, entre otras. Al interior de estas áreas se podrán localizar zonas agroforestales, zonas de protección ambiental, zonas de restauración ecológica y zonas de interés ambiental. Estas áreas se identifican y delimitan en el plano con código PBOT\_CG\_003 que se adopta como parte del presente Acuerdo.

## CAPÍTULO 2 INTERVENCIONES Y TRATAMIENTOS RURALES

**Artículo 260. CONCEPTO DE INTERVENCIONES Y TRATAMIENTOS PARA LOS SUELOS RURALES:** Las intervenciones y tratamientos definen los objetivos de desarrollo, y orientan y agrupan las actuaciones que se desean promover. Para definirlos, se identifica el conjunto de zonas homogéneas en función de la utilización del suelo, la subdivisión de los predios, los aprovechamientos, los usos y actividades, las características de las edificaciones, el espacio público y la protección.

**Artículo 261. TIPOS DE INTERVENCIÓN PARA LOS SUELOS EN LA CATEGORÍA DE PROTECCIÓN:** Adóptese para los suelos rurales con categoría de protección existentes en el municipio de Guarne los siguientes tipos de intervenciones:

1. **Preservación:** Intervención dirigida a ecosistemas bien conservados o en mal estado de conservación que deben ser recuperados y protegidos; a las áreas de alta productividad agraria y a las áreas forestales que requieran de dicha intervención para poder prevenir su degradación. La preservación se clasifica en preservación estricta y activa.
  - a. **Preservación Estricta:** La preservación estricta aplica a las áreas forestales protectoras donde se busca la reducción de la intervención humana y solo admite actividades de protección ambiental, paisajística y cultural, y de recuperación de áreas degradadas. En las áreas agroforestales las actividades productivas primarias silvo-pastoril y agroforestales, donde predomine la cobertura boscosa y en las áreas agrícolas las actividades de recuperación de suelos degradados por sobrepastoreo.
  - b. **Preservación Activa:** La preservación activa aplica a las unidades de productividad primaria, la intervención de preservación busca mantener la actividad con aprovechamientos sostenibles que garanticen su permanencia. La preservación activa en zonas de uso agropecuario, buscara la permanencia de la población campesina, controlar los procesos de subdivisión por debajo de la UAF y fortalecer las actividades agrarias.

Se debe regular el uso y manejo de los recursos naturales renovables en el área de intervención, para garantizar la protección y la sostenibilidad de la misma. A la vez, limitar el avance de la frontera agrícola, solo para la seguridad alimentaria



## CONCEJO

de los habitantes de esta área, e iniciar procesos de recuperación en suelos degradados por sobrepastoreo, así, como evitar el pastoreo en aquellas áreas donde se evidencien rasgos de inestabilidad o procesos erosivos del suelo.

Las acciones ambientales estarán dirigidas a mantener la diversidad biológica, los ecosistemas naturales, las riquezas paisajísticas y los valores histórico – culturales.

Esta intervención se propone para todos los suelos definidos como áreas de protección y conservación ambiental.

2. **Conservación:** Aplica a las áreas rurales o a las construcciones, cuyas características físicas, biológicas, paisajísticas, arquitectónicas, arqueológicas o urbanísticas, que por su alto valor y significado patrimonial y/o cultural, exigen su conservación y preservación en su estado natural o su recuperación. Corresponde a los tratamientos de conservación arquitectónica.
3. **Recuperación:** Aplica a los ecosistemas degradados, que deben ser recuperadas ambientalmente, corresponde a áreas de amenaza y riesgo no mitigable, áreas de explotación minera, áreas con procesos erosivos. El objetivo es lograr su recuperación ambiental, favoreciendo la formación de bosque protector.



## CONCEJO

Esta intervención aplica a las zonas que presentan características de degradación e inestabilidad, que deberán ser delimitadas y recuperadas. Corresponde al Nodo Guarne, y a las áreas de amenaza y riesgo por inundación y movimiento en masa.

4. **Amortiguación:** Intervención que se aplica a los predios localizados en las áreas circundantes a la Reserva Forestal Protectora Regional del Nare. Cumplen dos funciones, una función ecológica para preservar las áreas de protección y una funcional, al constituirse en una barrera que limita la expansión de usos urbanos sobre la Reserva.
5. **Generación, restauración y consolidación de actividades forestales:** Intervención dirigida a ecosistemas en mal estado de conservación y a las áreas de productividad primaria, cuyo uso actual no corresponde a sus condiciones potenciales u objetivos deseables de desarrollo.

Las actuaciones buscan la introducción de plantaciones forestales, acordes con la capacidad agrologica de los suelos, para asegurar la conservación de los recursos naturales. Aplica para el sector de San Ignacio, que por sus características fisiográficas y pedologías, entre otras, es apta para el desarrollo de actividades forestales, bajo un desarrollo sostenible. Para las áreas agroforestales y de restauración ecológica se prioriza la generación de actividades forestales.



## CONCEJO

Se estimulara el proceso de reconversión gradual de los recursos del suelo que actualmente con conflictos, hacia usos que aseguren la sostenibilidad ambiental y la conversión de los recursos naturales.

6. **Generación, restauración y consolidación de actividades productivas rurales:** Intervención dirigida a las áreas de expansión de la población campesina, áreas de alta productividad o vocación agraria, donde hay conflictos por la mezcla de usos, tipo urbano y rural.

Se busca controlar los usos y las actividades que originan el desplazamiento de la población rural y de las actividades netamente rurales y agrícolas. Las actuaciones en estas áreas están orientadas a la restauración y consolidación de las condiciones rurales iniciales, y al control estricto de los usos y actividades que originan el desplazamiento de las actividades propias del área rural. Igualmente, a la mitigación de los impactos negativos ocasionados por proyectos de infraestructura y obras de magnitud considerables.

232

En estas áreas el desarrollo se orientara de acuerdo con el uso potencial del territorio, lo que implica promover el desarrollo de actividades forestales y agro-silvo-pastoriles, dada la clasificación agrologica del suelo; y el control del fraccionamiento de los predios.

La Restauración aplica a las áreas con vocación y tradición agrícola o donde se identifica una importante disminución de las actividades agrarias; aplica a las áreas de áreas de protección para la producción sostenible.

**Artículo 262. TIPOS DE TRATAMIENTOS PARA LOS SUELOS EN LA CATEGORÍA DE DESARROLLO RESTRINGIDO:** Adóptese para los suelos rurales con categoría de desarrollo restringido, los siguientes tratamientos urbanísticos:

1. **Desarrollo:** Tratamiento dirigido a las áreas que presentan alto o baja densidad poblacional, ubicadas estratégicamente en el territorio y que corresponden a las áreas de vivienda campestre y a la zona suburbana de apoyo a las actividades aeroportuarias. Se busca promover la construcción de nuevos desarrollos con calidad urbanística, equipamientos colectivos e infraestructuras adecuadas y suficientes, que permitan el asentamiento de los nuevos usos y densidades de manera panificada, ordenada y sostenible.





## CONCEJO

2. **Consolidación:** Tratamiento dirigido a las áreas donde se presenta alta o baja densidad poblacional de manera planificada, a algunos centros poblados, y a los sectores que presentan características suburbanas industriales, comerciales o de servicios, en los cuales se pretende consolidar su desarrollo de conformidad con las dinámicas y tendencias que presenta.

El tratamiento de consolidación suburbana industrial, comercial y de servicios, aplica a las áreas de los Corredores Suburbanos y a la Zona de Actividad Múltiple de El Tranvía, caracterizadas por la existencia de usos industriales, comerciales y de servicios, y donde se identifica un incremento de las actividades en los últimos años. En estas áreas, la construcción de nuevas viviendas, se considerara como condicionada.

El tratamiento de consolidación suburbana residencial aplica en las áreas de parcelación de vivienda campestre ya desarrolladas, y en los asentamientos donde se presenta alta o baja densidad poblacional de manera planificada.

El tratamiento de consolidación de centro poblados rurales está dirigida a consolidar las dinámicas de sububranización e instauración de servicios rurales que se ha venido configurando en ciertos núcleos localizados al interior de algunas veredas, y que sirven como centros de servicios para las comunidades rurales cercanas; se aplica al centro poblado de San Ignacio y Chaparral, donde se presentan flujos comerciales y de servicios asociados al turismo y a las actividades agrarias.

Se busca consolidar los usos, proteger las áreas con valor ambiental o paisajístico y propiciar las condiciones para mejorar la infraestructura vial, generar espacio público y construir los equipamientos colectivos que requieran las zonas.



## CONCEJO

3. **Mejoramiento Integral:** Tratamiento dirigido a las áreas que presentan carencia de servicios públicos, equipamientos colectivos, espacios públicos, vías y transporte. El tratamiento busca superar la mala calidad de las condiciones de vivienda y su entorno. Incluye la legalización de las construcciones y la titulación de los predios, se requiere formular un programa de mejoramiento integral. Aplica para las áreas con gran densidad poblacional y crecimiento informal no planificado como ocurre con sectores como El Sango, y los centros poblados de Chaparral y San Ignacio.

El tratamiento de mejoramiento integral es estas zonas, estará dirigido específicamente a superar las carencias en materia de servicios públicos y saneamiento, a la dotación de espacio público, vías, transporte y equipamiento social y productivo, y se aplica a zonas donde se ha dado un incremento poblacional desordenado, presentando actualmente un desarrollo incompleto, y por tanto, generando la necesidad de mejorar el espacio público, y los servicios públicos, entre otros.

**PARÁGRAFO:** El plano correspondiente a los tratamientos e intervenciones en el suelo rural del municipio de Guarne corresponde al identificado bajo el código PBOT\_CR\_001 el cual se adopta en el presente Acuerdo.

## CAPÍTULO 3 APROVECHAMIENTOS EN SUELO RURAL

**Artículo 263. CONCEPTO:** Se expresa en forma de densidad, alturas e índices de ocupación, que expresan una relación entre la población y el territorio o entre las edificaciones y el área de los predios a desarrollar. Se establecen en concordancia con la política de bajas densidades, los mayores aprovechamientos se aplicaran en los suelos con categoría de desarrollo restringido, los menores en los suelos de protección para la producción y en los suelos de protección ambiental no se asignan aprovechamientos, en consideración a que tienen restringida la posibilidad de urbanizarse.

Para los usos residenciales se asignara densidades e índices de ocupación. Para usos diferentes al residencial, se asigna índice de ocupación. Para todos los usos se asigna además, números de pisos y alturas.

**Artículo 264. DENSIDADES:** Corresponde al número de viviendas que se pueden localizar en una unidad de área, para el municipio. En las áreas que pertenecen a la categoría de desarrollo restringido el número de viviendas esta expresado por has; para las áreas que corresponde a la categoría de protección, en número de viviendas esta expresado por UAF (Unidad Agrícola Familiar), que corresponde a



## CONCEJO

tres hectáreas (3 ha), de conformidad con el Acuerdo 132 de 2008 expedido por el INCODER.

### 1. Densidades en la categoría de desarrollo restringido:

- a. **Suelos suburbanos:** En las subcategorías de corredores y zonas, la densidad será de 4 Viv/Ha. El uso de vivienda en estas áreas será restringido.
- b. **Áreas de vivienda Campestre:** Las densidades serán de 3 Viv/Ha para parcelación, y 4 Viv/Ha para condominio. Al interior de la Reserva Forestal Protectora Nacional del Nare, la densidad será de 1 Viv/Ha.
- c. **Centros poblados rurales:** 50 Viv/Ha.

### 2. Densidades en la categoría de protección:

- a. **Suelos de protección para la producción sostenible:** La densidad será de 1 Viv/UAF y se permite la construcción de casa de mayordomo. En los casos excepcionales, de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 45 de la Ley 160 de 1994, la densidad será de 1 Viv/5.000 m<sup>2</sup>.
- b. **Reserva Forestal Protectora Regional del Nare:** La densidad será de 1 Viv/Ha.

**PARÁGRAFO 1º.** En las zonas agroforestales y de restauración ecológica, se deberá dar cumplimiento a la densidad establecida por el Acuerdo 250 de 2011, expedido por CORNARE que corresponde a 1 Viv/Ha.

**PARÁGRAFO 2º.** Las densidades máximas que se establecen en el presente Acuerdo para las áreas definidas y delimitadas bajo las categorías de desarrollo restringido y protección previstas en el Decreto 3600 de 2007 corresponden con el plano identificado con el código PBOT\_CR\_004.

**Artículo 265. ÍNDICE DE OCUPACION:** Es la porción del área del suelo que puede ser objeto de construcción.

1. **Categoría de protección:** El índice de ocupación en las áreas de protección para la producción será del 15% el área bruta, y podrá alcanzar una ocupación hasta del 20% sobre el área bruta, siempre y cuando sus propietarios realicen transferencia de cesiones adicionales gratuitas. Estas cesiones podrán localizarse en las áreas de conservación y protección ambiental delimitadas en el presente PBOT, que corresponden a las áreas de retiro a la quebrada La Mosca, que permitan conformar el parque lineal de la quebrada La Mosca; y en las áreas de interés para la protección del recurso hídrico, en especial las ubicadas en las áreas de nacimiento y áreas de influencia de las fuentes que surten acueductos veredales y municipales de los bocatomas.



## CONCEJO

- 2. Categoría de desarrollo restringido:** El índice de ocupación para el otorgamiento de licencias de parcelación y construcción para el desarrollo de proyectos comerciales, residenciales, industriales y de servicios en las áreas de desarrollo restringido será del 30% del área neta del predio.

Para los usos industriales, en los suelos suburbanos, el índice de ocupación será del 30% del área neta del predio y para parques, conjuntos o agrupaciones industriales se podrá alcanzar una ocupación hasta del 50% sobre el área neta, siempre y cuando sus propietarios realicen la transferencia de cesiones adicionales gratuitas. Estas cesiones podrán localizarse en las áreas de conservación y protección ambiental delimitadas en el presente PBOT, que corresponden a las áreas de retiro a la quebrada La Mosca y que permitan conformar el parque lineal de la quebrada La Mosca; y en las áreas de interés para la protección del recurso hídrico, en especial las ubicadas en las áreas de nacimiento y áreas de influencia de las fuentes que surten acueductos veredales y municipales de los bocatomas.

**PARÁGRAFO 1º.** La Administración Municipal deberá reglamentar el procedimiento para calcular las áreas de cesión que deberán entregar los particulares para compensar la mayor ocupación, las cesiones adicionales no podrán en ningún caso, ser inferior a la cantidad de metros cuadrados de suelo de mayor ocupación con áreas construidas que se autoricen por encima del 15% para las áreas de protección para la producción, y del 20% para las áreas suburbanas. El procedimiento para su cálculo deberá considerar entre otros criterios el valor comercial del suelo donde se desarrolla el proyecto y del suelo donde se hará la compensación, y el área de mayor ocupación que se pretende otorgar.

**PARÁGRAFO 2º.** Para el otorgamiento de la respectiva licencia se requiere acreditar la transferencia de la propiedad de las áreas de cesión adicional al municipio, las cuales deberán estar demarcadas por localización, alinderamiento y amojonamiento y libres de cualquier limitación al derecho de dominio, tales como condiciones resolutorias, daciones en pago, embargos, hipotecas, anticresis, arrendamiento por escritura pública, servidumbres y libres de construcciones, invasiones u ocupaciones temporales o permanentes. Igualmente, se encontrarán a paz y salvo por concepto de pago de tributos municipales.

**PARÁGRAFO 3º.** En las zonas de restauración ecológica, las zonas de protección ambiental conservaran el uso de protección, las zonas restantes deberán garantizar por lo menos el 80% en cobertura boscosa y en el otro 20% se podrán desarrollar las actividades permitidas en el presente Acuerdo. En las zonas agroforestales, deberá garantizarse el 80% del área con cobertura boscosa.

**Artículo 266. ALTURAS Y NÚMERO DE PISOS:** Las alturas máximas y números de pisos, según el uso, son las siguientes:



## CONCEJO

1. Vivienda: 2 pisos y mansarda.
2. Usos comerciales y de servicios: 3 pisos
3. Industriales y agroindustriales: 1 piso sin superar 15 m desde el nivel 0.0, dando cumplimiento a las restricciones de la aeronáutica civil.

Las alturas a las que se hace referencia es de 2,80 metros para uso residencial, comercial y de servicios; contados de piso acabado al caballete del techo.

Para los usos industriales y agroindustriales, la altura será de 15 metros. En casos excepcionales, cuando la actividad que se quiere desarrollar requiera mayores alturas y/o pisos a las determinadas en los aprovechamientos acá establecidos, la Secretaria de Planeación podrá autorizarlas, previo estudio técnico, el incremento en altura y/o pisos. 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.

237

Se podrán estudiar como casos especiales las construcciones que superen la altura máxima permitida en razón de la topografía; siempre y cuando cumplan con las determinaciones establecidas en los capítulos correspondientes a los aprovechamientos y obligaciones urbanísticas.

Las viviendas rurales podrán tener los niveles de sótano y semisótano que requiera.

**Artículo 267. TIPOLOGÍA DE LAS VIVIENDAS:** Unifamiliar en el área rural; con excepción de las áreas de vivienda campestre y centros poblados, donde se permitirá la tipología unifamiliar, bifamiliar o trifamiliar; condominios campesino que permitirá la tipología unifamiliar y bifamiliar.

**Artículo 268. UNIDAD MÍNIMA DE SUBDIVISIÓN PREDIAL:** La unidad mínima de subdivisión predial para efectos de subdivisión del suelo rural, se definen de acuerdo a la categoría:

1. Areas de protección y conservación ambiental: Para efectos de compensaciones y compra con fines de protección ambiental: 1Ha.
2. Areas de protección para la producción agrícola y ganadera y de explotación de los recursos naturales: UAF, que corresponde a 3 Has., en los casos



## CONCEJO

excepcionales, de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 45 de la Ley 160 de 1994, la unidad mínima de subdivisión predial será de 5.000 m<sup>2</sup>.

3. Zonas de restauración ecología y zonas agroforestales: UAF, que corresponde a 3 Has, en los casos excepcionales, de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 45 de la Ley 160 de 1994, la unidad mínima de subdivisión predial será de 10.000 m<sup>2</sup>.
4. Áreas de vivienda campestre: 5.000 m<sup>2</sup>
5. Suelos suburbanos (Corredores y zonas): 5.000 m<sup>2</sup>

**PARÁGRAFO.** Para las áreas de protección para la producción agrícola y ganadera y de explotación de los recursos naturales, la unidad de subdivisión predial que corresponde a 3 Has, está en función de la UAF, una vez se revise y actualice, se deberá incorporar para determinar los nuevos aprovechamientos.

**Artículo 269. UNIDAD MÍNIMA DE ACTUACIÓN EN SUELO RURAL:** Se define la UMA como la superficie mínima de terreno para la ejecución de actuaciones urbanísticas que puede incluir una o varias unidades prediales; se requerirá el cumplimiento de la UMA para el desarrollo de los siguientes usos y actividades:

1. Servicios de hospedaje o alojamiento rural:
  - a. Centros poblados: 2.000 m<sup>2</sup>.
  - b. Suelo de protección para la producción agrícola y ganadera y explotación de los recursos naturales: 5 Has.; con excepción de los corredores turísticos donde la UMA será de 2 Has.
  - c. Áreas de vivienda campestre: 5 Has.
  - d. Suelos suburbanos: 2 Has.
2. Usos agroindustriales:
  - a. Suelo de protección para la producción agrícola y ganadera y explotación de los recursos naturales: 2 Has.

## Artículo 270. AISLAMIENTOS LATERALES Y POSTERIORES:

1. **Actividades Agrícolas:** En especial los floricultivos, caballerizas, porcícolas y similares, incluyendo invernaderos, establos y cultivos a cielo abierto, deberán guardar los siguientes retiros especiales:
  - a. A nacimientos, corrientes de agua, lagos y humedales, según Acuerdo 251 de 2011; mínimo 20 m.
  - b. A construcciones de vivienda: 30 metros.
  - c. A la vía, según el orden de la vía.
  - d. A linderos: 10.

**PARÁGRAFO 1º.** Las actividades porcícolas y avícolas quedan prohibidas en un diámetro de 3 km a la redonda, contados desde la límite de la zona urbana, centros



## CONCEJO

poblados y agupaciones de vivienda. Deberá respetar los retiros a nacimientos y fuentes hídricas.

2. **Comercio y servicios:** Los aislamientos laterales y posteriores que deben dejar las edificaciones contra los predios vecinos a nivel del terreno, serán por lo menos de 5 metros en los suelos suburbanos y 10 metros en el resto de los suelos rurales. En estos últimos, cuando en el desarrollo de un predio no se pueda dar cumplimiento a los retiros laterales y posteriores definidos, estos podrán ser reducidos a 5 metros, siempre y cuando medie autorización escrita del vecino propietario colindante; sin embargo, el proyecto deberá garantizar que no se generen registros u otras afectaciones sobre el predio que autoriza la disminución del retiro.
3. **Industriales:** Aislamientos laterales y posteriores que deben dejar las edificaciones contra los predios vecinos a nivel del terreno, serán por lo menos de 10 metros. Cuando en el desarrollo de un predio no se pueda dar cumplimiento a los retiros definidos, estos podrán ser reducidos a 5 metros, siempre y cuando medie autorización escrita del vecino propietario colindante; sin embargo, el proyecto deberá garantizar que no se generen registros u otras afectaciones sobre el predio que autoriza la disminución del retiro.

Los predios que se desarrollen en los corredores y zonas suburbanas que limiten con predios ubicados en las áreas de vivienda campestre y áreas de producción sostenible, deben dejar retiros mínimos de 20 metros a linderos, en estos casos, el retiro no podrá ser reducido.

4. **Vivienda rural individual:** Para la vivienda rural individual, los aislamientos laterales y posteriores serán de mínimo 10 ml. Estos podrán disminuirse a 5 ml si se presenta autorización escrita del vecino propietario colindante; sin embargo si el predio físicamente no tiene como cumplir con el retiro mínimo de 10 ml por las condiciones topográficas o de cabida, se podrá autorizar como mínimo a 5 ml siempre y cuando sea vivienda rural campesina; en todo caso los sistemas de tratamiento o pozos sépticos si deberán cumplir con el retiro mínimo de 15 ml a linderos

Para las parcelaciones tradicionales los retiros laterales a los predios que colindan con el proyecto serán de mínimo 10 metros a lindero; los retiros laterales al interior del proyecto y a las vías internas las define el proyecto.

Para los condóminos tradicionales, las parcelaciones no tradicionales y los condominios no tradicionales, los retiros los definirá el proyecto urbanístico; sin embargo los retiros laterales a los predios que colindan con el proyecto serán de mínimo 10 metros a lindero.



## CONCEJO

**PARÁGRAFO 2º.** De todas manera, cuando el desarrollo de una actividad que a juicio de la Secretaría de Planeación se considere de magnitud considerable, pueda generar impactos urbanísticos o ambientales negativos, o impactos visuales sobre los predios vecinos, la Secretaria de Planeación o quien haga sus veces, podrá solicitar un mayor retiro a los acá estipulados.

5. **Pozos Sépticos, Plantas De Tratamiento, Y Similares:** Los retiros a linderos será mínimo de 15 metros.
6. **Antenas de telecomunicaciones:** Los aislamientos laterales y posteriores serán de mínimo 20m. Estos podrán disminuirse a 10m si se presenta autorización escrita del vecino colindante. Deberán cumplir con los retiros establecidos a fuentes hídricas, vías; centros poblados y área urbanas.

## CAPÍTULO 4 REGIMEN DE USOS, MANEJO Y APROVECHAMIENTOS POR CATEGORÍA DE SUELO RURAL

### SECCIÓN 1 CATEGORÍA DE PROTECCIÓN

240

**Artículo 271. RÉGIMEN DE USOS, MANEJO Y APROVECHAMIENTO DE LOS SUELOS DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN AMBIENTAL:** Para los suelos de protección y conservación ambiental definidos y delimitados en el presente Acuerdo Municipal para el suelo rural del municipio de Guarne y que se identifican en el plano con código PBOT\_CG\_002, se adopta el siguiente régimen de usos, manejo y aprovechamiento:

ZONA DE PROTECCION Y CONSERVACIÓN AMBIENTAL
Usos y actividades
<p><b>Uso principal:</b>  Reforestación con especies forestales económicas nativas de aplicación en rastrojos bajos, helechales y pastos no manejados  Enriquecimiento con especies forestales económicas nativas alternativas con aplicación en bosques primarios degradados, bosques secundarios y rastrojos altos  Rehabilitación de áreas degradadas: Enriquecimiento biológico con especies de recuperación o de valor ecológico, apta para áreas dedicadas a pastos sobreutilizados o que se encuentren cubiertos por helechales en cañadas</p>





## CONCEJO

fuertemente degradadas y en áreas erosionadas, propicia para bosques primarios degradados, bosques secundarios y rastrojos altos.

Plantación de árboles individuales, implementación de cercas vivas, apto en aquellas zonas donde no se puede recrear un ambiente forestal entero, por ejemplo en pastos (silvopastoral) o en cultivos (agroforestería). Tratamientos silvícolas aplicables en bosques primarios degradados y en bosques secundarios en varios estados de sucesión. Son básicamente intervenciones de tipo selectivo en el dosel de los rodales escogidos y promoción de la regeneración en varios estados de desarrollo.

Conservación (protección) activa, propicio en bosques naturales primarios degradados, bosques secundarios en rastrojos altos. Las actividades incluyen una buena descripción de la situación inicial del rodal y eventualmente un aislamiento de los bosques con alambre de púas para impedir que el ganado se coma los rebrotes.

Actividades de investigación, educación e interpretación ambiental que sean compatibles con el objetivo de preservación de los recursos naturales existentes que generen sensibilidad, conciencia y comprensión de los valores y funciones naturales, sociales y culturales y que aumente la información, el conocimiento y el intercambio de saberes frente a temas ambientales y así mismo, que resalten la importancia de los ecosistemas existentes en la región y los bienes y servicios ambientales que de ellos se deriven.

241

**Uso prohibido:** Minería.

#### Aprovechamientos

No se asignan aprovechamientos, tienen restringida la posibilidad de desarrollo

#### Unidad mínima de subdivisión predial

Unidad mínima de subdivisión predial para efectos de compensaciones y compra con fines de protección ambiental: 1Ha.

**PARÁGRAFO 1º.** En las zonas de protección ambiental se permite el aprovechamiento forestal persistente de plantaciones forestales comerciales debidamente registradas. Una vez se realice el aprovechamiento, se deberá retornar al uso de protección del predio.

**PARÁGRAFO 2º.** Los relictos de bosque natural existentes se conservarán en su estado actual, en garantía de lo cual el Municipio y CORNARE, adoptarán las medidas tendientes a asegurar la efectiva protección como:

1. Afectación para futura adquisición, sea por negociación o expropiación, ya del dominio pleno o de sus desmembraciones.
2. Exenciones tributarias.
3. Declaratorias de áreas de reserva de la Sociedad civil.



## CONCEJO

4. Estímulo y reconocimiento a la conservación, cuando los predios o áreas de propiedad de particulares se declaren como reservas forestales, por escritura pública debidamente registrada.
5. Cualquier otro mecanismo de compensación.

**Artículo 272. RESERVA FORESTAL PROTECTORA NACIONAL DEL NARE:** Las áreas protegidas del SINAP deberán zonificarse con fines de manejo, a fin de garantizar el cumplimiento de sus objetivos de conservación. Las zonas definidas dependen de la destinación que se prevea para el área según la categoría de manejo definida, las zonificación ambiental que se identifican para el municipio de Guarne corresponden a lo definido a continuación, la cual se identifica y delimita en el plano con código PBOT\_CG\_00e:

### 1. Zonificación ambiental de La Reserva Forestal Protectora Nacional del Nare:

- a. **Zona de preservación:** Es un espacio donde el manejo está dirigido ante todo a evitar su alteración, degradación o transformación por la actividad humana. Un área protegida puede contener una o varias zonas de preservación, las cuales se mantienen como intangibles para el logro de los objetivos de conservación. Cuando por cualquier motivo la intangibilidad no sea condición suficiente para el logro de los objetivos de conservación, esta zona debe catalogarse como de restauración.
- b. **Zona de restauración:** Es un espacio dirigido al restablecimiento parcial o total a un estado anterior, de la composición, estructura y función de la diversidad biológica. En las zonas de restauración se pueden llevar a cabo procesos inducidos por acciones humanas, encaminados al cumplimiento de los objetivos de conservación del área protegida. Un área protegida puede tener una o más zonas de restauración, las cuales son transitorias hasta que se alcance el estado de conservación deseado y conforme los objetivos de conservación del área, caso en el cual se denominará de acuerdo con la zona que corresponda a la nueva situación. Será el administrador del área protegida quien definirá y pondrá en marcha las acciones necesarias para el mantenimiento de la zona restaurada.
- c. **Zona de uso sostenible:** Incluye los espacios para adelantar actividades productivas y extractivas compatibles con el objetivo de conservación del área protegida.

**2. Definición de usos y actividades permitidas:** De acuerdo a la destinación prevista para cada categoría de manejo, los usos y las consecuentes actividades permitidas, deben regularse para cada área protegida en el Plan de Manejo y ceñirse a las siguientes definiciones:

- a. **Usos de preservación:** Comprenden todas aquellas actividades de protección, regulación, ordenamiento y control y vigilancia, dirigidas al



## CONCEJO

mantenimiento de los atributos, composición, estructura y función de la biodiversidad, evitando al máximo la intervención humana y sus efectos.

- b. **Usos de restauración:** Comprenden todas las actividades de recuperación y rehabilitación de ecosistemas; manejo, repoblación, reintroducción o trasplante de especies y enriquecimiento y manejo de hábitats, dirigidas a recuperar los atributos de la biodiversidad.
- c. **Usos de Conocimiento:** Comprenden todas las actividades de investigación, monitoreo o educación ambiental que aumentan la información, el conocimiento, el intercambio de saberes, la sensibilidad y conciencia frente a temas ambientales y la comprensión de los valores y funciones naturales, sociales y culturales de la biodiversidad.
- d. **De uso sostenible:** Comprenden todas las actividades de producción, extracción, construcción, adecuación o mantenimiento de infraestructura, relacionadas con el aprovechamiento sostenible de la biodiversidad, así como las actividades agrícolas, ganaderas, mineras, forestales, industriales y los proyectos de desarrollo y habitacionales no nucleadas con restricciones en la densidad de ocupación y construcción siempre y cuando no alteren los atributos de la biodiversidad previstos para cada categoría. Se permitirá en esta zona las parcelaciones de vivienda campestre.
- e. **Usos de disfrute:** Comprenden todas las actividades de recreación y ecoturismo, incluyendo la construcción, adecuación o mantenimiento de la infraestructura necesaria para su desarrollo, que no alteran los atributos de la biodiversidad previstos para cada categoría.

Los usos y actividades permitidas en las distintas áreas protegidas que integran el SINAP se podrán realizar siempre y cuando no alteren la estructura, composición y función de la biodiversidad característicos de cada categoría y no contradigan sus objetivos de conservación.

En las distintas áreas protegidas que integran el SINAP se prohíben todos los usos y actividades que no estén contemplados como permitidos para la respectiva categoría.

3. **Unidad mínima de subdivisión predial al interior de la Reserva Nare:** El Artículo 3 del Acuerdo 243 de 2010 define la unidad mínima de subdivisión predial corresponde a la extensión mínima por debajo de la cual no podrá subdividirse ningún predio en el área de la reserva. La unidad mínima de subdivisión predial al interior de la Reserva Forestal Protectora Nacional del Nare para la jurisdicción de Cornare corresponderá a 10.000 m<sup>2</sup> (una hectárea).
4. **Densidad de vivienda:** El Artículo 13 del Acuerdo 250 de 2011 de CORNARE adopta para la zona de uso sostenible al interior de la Reserva Forestal Protectora Nacional del Nare, complementariamente a la Unidad Mínima de Subdivisión predial de una hectárea, definida en el Acuerdo 243 de 2010, una densidad máxima de una (1) vivienda por hectárea.



## CONCEJO

La construcción de vivienda en la zona de uso sostenible no podrá ocupar más de un 20% del predio, garantizando una cobertura boscosa en el resto del mismo.

Dadas las condiciones anteriores, en la zona de uso sostenible al interior de la Reserva Forestal Protectora Nacional del Nare, no se podrán adelantar desarrollos inmobiliarios bajo la figura de condominio, sin embargo por encontrarse en zona de desarrollo restringido para parcelación no tradicional se podrán desarrollar este tipología de desarrollo con las densidades permitidas para ese tipo de suelo.

**PARÁGRAFO.** En las áreas donde se superponen la Reserva Nare y los POMCAS; (POMCA La Honda y Aburrá), se adoptara la Zonificación de la Reserva Forestal Protectora Nacional del Nare.

**Artículo 273. RÉGIMEN DE USOS, MANEJO Y APROVECHAMIENTO EN RESERVA FORESTAL PROTECTORA NACIONAL DEL NARE.** Para los suelos ubicados al interior de la Reserva Forestal Protectora Nacional del Nare incorporada y delimitada en el presente Acuerdo Municipal en el suelo rural del municipio de Guarne y que se identifica en el plano con código PBOT\_CG\_003, se adopta el siguiente régimen de usos, manejo y aprovechamiento:

244

ZONA DE PRESERVACION
Usos y actividades
USO PRINCIPAL: Comprende todas aquellas actividades de protección, regulación, ordenamiento, control y vigilancia, dirigidas al mantenimiento de los atributos, composición, estructura y función de la biodiversidad, evitando la intervención humana y sus efectos. USO CONDICIONADO: Corresponde a actividades orientadas al reconocimiento de los valores naturales del área. Entre ellas se encuentran las actividades de recreación pasiva, actividades eco turísticas, educación e interpretación que sean compatibles con el objetivo de preservación de los recursos naturales existentes en el área.
Aprovechamientos
No aplica
Unidad mínima de subdivisión predial
Unidad mínima de subdivisión predial para efectos de compensaciones y compra con fines de protección ambiental: 1 Ha.
ZONA DE RESTAURACION
Usos y actividades
USO PRINCIPAL: Actividades de restablecimiento y rehabilitación de ecosistemas, manejo, repoblación, reintroducción o trasplante de especies silvestres nativas y enriquecimiento y manejo de hábitats, dirigidas a recuperar la composición de estructura y función.



## CONCEJO

Actividades de investigación y monitoreo ambiental que aumenten la información, el conocimiento, el intercambio de saberes frente a temas ambientales. De igual manera, incluye la educación e interpretación ambiental orientadas a la generación de sensibilidad, conciencia y la comprensión de los valores y funciones naturales, sociales y culturales del área. Así como las actividades de manejo silvicultural orientadas a la conservación del área.

## USOS CONDICIONADOS:

La obtención de productos forestales no maderables y el uso de flora y fauna silvestres con fines de investigación, las actividades de recreación y ecoturismo, incluyendo la construcción, adecuación o mantenimiento de la infraestructura necesaria para su desarrollo.

El aprovechamiento forestal persistente de plantaciones forestales comerciales registradas.

## Aprovechamiento

No aplica, tiene restringida la posibilidad de desarrollo

## Unidad mínima de subdivisión predial

Unidad mínima de subdivisión predial para efectos de compensaciones y compra con fines de protección ambiental: 1 Ha.

## ZONA DE USO SOSTENIBLE

## Usos y actividades

USO PRINCIPAL: Actividades que incluyen esquemas de reconversión y producción más limpia que contribuyan a la conectividad e integración de ecosistemas propios de la región, tales como; implementación de herramientas de manejo del paisaje, mecanismos de desarrollo limpio, actividades silviculturales, silvopastoriles y agroforestales, actividades ecoturísticas y de servicios e institucional o recreacional.

USOS CONDICIONADOS: Actividades existentes que dentro de su desarrollo implementen esquemas de producción más limpia y buenas prácticas ambientales:

Actividades agropecuarias siempre y cuando se garantice una cobertura boscosa de mínimo 25% de la extensión del predio.

Actividades piscícolas y acuícolas siempre y cuando se garantice una cobertura boscosa de mínimo 25% de la extensión del predio

Actividades comerciales y de servicios públicos, garantizando una cobertura boscosa de mínimo 25% de la extensión del predio cuando haya lugar.

El aprovechamiento forestal persistente de plantaciones forestales comerciales registradas.

Actividades industriales y artesanales de micro y pequeñas empresas siempre y cuando se garantice una cobertura boscosa de mínimo 25% de la extensión del predio.

Actividades de transporte y almacenamiento.

Publicidad exterior visual.

Vivienda: La construcción de la vivienda de habitación del propietario del predio se permitirá solamente en la zona de uso sostenible, siguiendo los lineamientos del plan de manejo y en ningún caso podrá ocupar más de un 20% del predio, garantizando una cobertura boscosa en el resto del predio.

## Aprovechamiento

Unidad mínima de subdivisión predial: 10.000 m<sup>2</sup>.



## CONCEJO

**PARÁGRAFO 1º.** El desarrollo de actividades públicas y privadas en la zona de uso sostenible se efectuará conforme a las regulaciones que el Ministerio establezca en la reglamentación que prevé el parágrafo 1 del artículo 12 del Decreto 2372 de 2010.

**PARÁGRAFO 2º.** En relación con las actividades industriales y comerciales, solo podrán permanecer aquellas de bajo impacto ambiental, determinado por CORNARE.

**PARÁGRAFO 3º.** Las áreas circunvecinas y colindantes al área de Reserva Forestal Protectora del río Nare, deberán dar cumplimiento a la unción amortiguadora a que se refiere el artículo 31 del Decreto 2372 de 2010.

**Artículo 274. POMCA DEL RÍO ABURRA:** Para las áreas que se superponen con la Reserva Forestal Protectora Nacional del Nare, se adopta la zonificación y el régimen de usos, manejo y aprovechamiento adoptado para la reserva; las áreas que no se superponen, tendrán la siguiente zonificación y régimen de usos, manejo y aprovechamiento. La zonificación del POMCA del río Aburrá en el territorio del municipio de Guarne se identifica y delimita en el plano con código PBOT\_CG\_003.

1. **Zonificación ambiental:** La zonificación ambiental definida en el POMCA incluye las siguientes categorías: Zona de Conservación Ambiental, Zona de Protección Ambiental, Zona de Recuperación Ambiental, Zona de Producción y Consolidación de usos urbanos. Las zonas que se superponen con las reserva Nare, conservaran la zonificación adoptada para la Reserva.
  - a. **Zona de conservación ambiental:** La incorporación de la zona de conservación ambiental tiene el fin de conservar y preservar los recursos naturales y en particular el mantenimiento de la cobertura boscosa natural como soporte de la biodiversidad y el rendimiento hídrico de la cuenca. Comprenden esta categoría las zonas identificadas como vegetación boscosa nativa, que corresponden a las áreas que tienen cobertura vegetal de bosque intervenido y de rastrojos altos, las áreas consideradas como núcleos del Parque Central de Antioquia – a excepción de la zona del Parque Arví - las zonas delimitadas como ecosistemas estratégicos, o como áreas protegidas, los retiros a humedales (cuerpos de aguas lénticos de origen natural) y los corredores ribereños. La corriente seleccionada para el establecimiento de corredores ribereños de conservación ambiental, para los municipios de Guarne, San Vicente y Barbosa la constituye la quebrada Ovejas.
  - b. **Zona de protección ambiental.** Es la unidad de planificación y manejo que se establece con el fin de propender por la protección y resguardo de los recursos naturales y el patrimonio cultural y arqueológico presentes en la Cuenca. En esta categoría se incluyen las zonas de recarga de aguas subterráneas, retiros a nacimientos y corrientes, algunos corredores ribereños no identificados en la zona



## CONCEJO

de conservación, zonas de alta pendiente y zonas con amenaza alta por movimientos en masa.

- c. **Zona de recuperación ambiental:** Se acoge la zona de Recuperación ambiental con la finalidad de desarrollar acciones tendientes a la recuperación ambiental para su posterior uso agrícola, pecuario, forestal o diversos usos urbanos, dependiendo del contexto donde se encuentre cada zona. Hacen parte de esta zona, las zonas erosionadas y las zonas críticas por la calidad del aire.
  - d. **Zona de producción:** En esta unidad de planificación se encuentran las zonas de producción agroindustrial, de producción minera y las disponibles para la producción agropecuaria y forestal. En estas zonas se permite el desarrollo de actividades productivas cumpliendo con criterios de sostenibilidad ambiental. Se incluyen unas áreas destinadas al desarrollo de actividades de producción agroindustrial, minera, agropecuaria, y forestal definida con base en los usos del suelo que se proponen para el municipio.
2. **Régimen de usos del POMCA Aburra:** Para los suelos rurales del municipio de Guarne que se encuentran ubicados en el área de planificación del Plan de Ordenación y Manejo de la Cuenca Hidrográfica del río Aburrá – POMCA, se adopta el siguiente régimen de usos, manejo y aprovechamiento:

247

<b>ZONA DE PROTECCIÓN AMBIENTAL</b>
Usos y manejo
USO PRINCIPAL: Forestal protector y actividades de protección de los RNR y usos complementarios de investigación y ecoturismo. USO PROHIBIDO: Parcelación de vivienda campestre.
<b>ZONA DE RECUPERACIÓN AMBIENTAL</b>
Usos y manejo
USO PRINCIPAL: Recuperación ambiental para su posterior uso agrícola, pecuario, forestal.
<b>ZONA PARA EL DESARROLLO SOCIOECONÓMICO SOSTENIBLE</b>
Uso y manejo
USO PRINCIPAL: Explotaciones agrícolas y pecuarias. Producción agroindustrial, agropecuaria y forestal. Actividades productivas que cumplan criterios de sostenibilidad ambiental.

**PARÁGRAFO.** El Nodo Guarne corresponde a un área de restauración ecológica y el régimen de uso, manejo y aprovechamientos que se adopta para esta zona corresponde al de restauración ecológica adoptada.

**Artículo 275. POMCA LA HONDA:** En las zonas que se superponen con la Reserva Nare, adoptaran la zonificación y el régimen de usos y aprovechamientos adoptada en la Reserva. Para las áreas que no se superponen, la siguiente es la



## CONCEJO

zonificación de usos y aprovechamientos propuesta, la cual se identifica y delimita en el plano con código PBOT\_CG\_003 el cual hace parte del presente Acuerdo:

ÁREAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL
Usos
<p>USO PRINCIPAL Bosques naturales de conservación estricta. Enriquecimiento forestal, manejo de la sucesión vegetal o reforestación, preferiblemente con especies nativas y confines de protección, investigación, educación e interpretación ambiental.</p> <p>USO COMPATIBLE O COMPLEMENTARIO: Bosques naturales con Actividades extractivas de productos del bosque siempre y cuando estas actividades no produzcan daños en los recursos naturales.</p> <p>USO CONDICIONADO O RESTRINGIDO: Usos forestales productores y turismo sostenible</p> <p>USO PROHIBIDO: Agroforestal, silvopastoril y Construcciones de vivienda y parcelaciones.</p>
ÁREAS DE RECUPERACIÓN AMBIENTAL
Usos y actividades
<p>USO PRINCIPAL: Vegetación natural protectora tipo bosque y matorrales.</p>
ÁREAS PARA EL DESARROLLO ECONÓMICO
Usos y actividades
<p>USO PRINCIPAL: Actividades agroforestales, silvopastoriles y forestales.</p> <p>USO COMPATIBLE O COMPLEMENTARIO: Construcción de viviendas Campestres.</p> <p>USO CONDICIONADO O RESTRINGIDO: Parcelaciones</p>

248

**Artículo 276. POMCA LA BRIZUELA:** Aplica el régimen de uso adoptado para las áreas de protección para la producción y lo dispuesto en el Acuerdo 250 de 2011 de CORNARE, las áreas que se superponen con áreas de la Reserva Forestal Protectora Nacional Nare, adoptan el régimen de usos de la Reserva, las zonas de protección ambiental conservaran el uso de protección.

**Artículo 277. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL AMBIENTE POR ACTIVIDADES MINERAS:**

De conformidad con lo dispuesto en el Decreto Nacional 2691 de 2014, a partir de la entrada en vigencia del presente Acuerdo los suelos del municipio de Guarne que hacen parte de la Cuenca del río Aburrá – Medellín y de las microcuencas La Brizuela y La Honda se consideran áreas restringidas para actividades mineras, debiéndose observar las medidas de protección del ambiente sano que se adoptan en el presente Acuerdo conforme los Planes de Ordenación y Manejo de dichas cuencas, o las que se expidan de manera posterior por la autoridad ambiental CORNARE o por el Municipio, mediante Acuerdo Municipal adoptado por el Honorable Concejo o por Decreto expedido por el Alcalde.





## CONCEJO

**PARÁGRAFO:** Dentro de los tres (3) meses siguientes a la entrada en vigencia del presente Acuerdo el Alcalde Municipal a través del Secretaria de Planeación adelantarán los estudios complementarios a que haya lugar, así como el procedimiento previsto en los artículos 4º y siguientes del Decreto 2691 de 2014 o la norma que lo modifique, derogue o sustituya ante el Ministerio de Minas y Energía, de lo cual se estará informando de manera oportuna al Honorable Concejo Municipal.

### **Artículo 278. ZONAS DE RESTAURACIÓN ECOLÓGICA Y ZONAS AGROFORESTALES:**

Las zonas de restauración ecológica corresponden al Nodo Guarne y las zonas agroforestales a las áreas con pendientes entre 50 – 75%.

En las zonas de restauración ecológica se promoverán mecanismos que permitan que el costo de recuperación del área sea cubierto por los usuarios y beneficiarios de los bienes y servicios a recuperar.

### **Artículo 279. RÉGIMEN DE USOS Y APROVECHAMIENTOS PARA LAS ZONAS DE RESTAURACIÓN ECOLÓGICA Y AGROFORESTALES:**

Adóptese para las zonas definidas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Guarne mediante el presente Acuerdo el siguiente régimen de usos y aprovechamientos para las zonas de restauración ecológica y agroforestales:

249

ZONAS DE RESTAURACION ECOLOGICA - Corresponde al Nodo Guarne
Usos y Actividades
<p><b>USO PRINCIPAL:</b>            Las zonas de protección ambiental conservaran el uso definido en este Acuerdo Las zonas restantes tendrán un uso de restauración ecológica y deberán garantizar una cobertura boscosa de por lo menos el 80% en cada uno de los predios que la integran, de tal forma que se garantice la continuidad de dicha cobertura predio a predio.            En el otro 20% del predio podrán desarrollarse las actividades permitidas en el PBOT, las cuales deberán adelantarse teniendo como referencia esquemas de producción más limpia y buenas prácticas ambientales.            Establecimiento de plantaciones comerciales y aprovechamiento de plantaciones forestales comerciales debidamente registradas, para lo cual se deberá garantizar la renovación permanente de la plantación o cobertura boscosa, según el proyecto.</p> <p><b>USOS PROHIBIDOS:</b>            Industria.            Granjas avícolas, cuniculas y porcinas.            Comercio al por mayor.            Bares, cantinas, discotecas y similares.            Agroindustria.</p>



## CONCEJO

ZONAS AGROFORESTALES
Usos y actividades
<p><b>USO PRINCIPAL:</b> Sistemas combinados donde se mezclen actividades agrícolas y/o ganaderas con usos forestales en arreglos tanto espaciales como temporales. Establecimiento de plantaciones con fines comerciales, así como el aprovechamiento de plantaciones forestales comerciales debidamente registradas, para lo cual se deberá garantizar la renovación permanente de la plantación o cobertura boscosa, según el proyecto.</p> <p><b>USOS PROHIBIDOS:</b> Industria. Comercio al por mayor. Bares, cantinas, discotecas y similares.</p>

**PARÁGRAFO 1º.** Los usos o actividades condicionadas deberán ser de apoyo y complemento a los usos principales y promovidos.

**PARÁGRAFO 2º.** Todos los usos deberán adelantarse teniendo como referencia esquemas de producción más limpia, prácticas de conservación de suelos y buenas prácticas ambientales, deberán estar en capacidad de mitigar los impactos urbanísticos y/o ambientales.

250

**PARÁGRAFO 3º.** 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 4º.** En las zonas agroforestales, se debe garantizar una cobertura boscosa de por lo menos el 80% en cada uno de los predios que la integran, de tal forma que se garantice la continuidad de dicha cobertura predio a predio. Como estos usos se encuentran dispersos en el territorio, en el 20% restante se permiten los usos que se adoptan para cada categoría de suelo.

**Artículo 280. RÉGIMEN DE USO, MANEJO Y APROVECHAMIENTO DE LAS ÁREAS PARA LA PRODUCCIÓN AGRÍCOLA Y GANADERA Y DE EXPLOTACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES:** Corresponde a las áreas para la producción sostenible. Las áreas de protección al interior de estas áreas, conservaran el uso de protección, y el régimen de usos y aprovechamientos es el que se adopta para los suelos de protección.

AREAS PARA LA PRODUCCION SOSTENIBLE
Usos y actividades
<p><b>USO PRINCIPAL O PERMITIDO:</b> Las zonas de protección y agroforestales conservaran el uso definido en este acuerdo</p>



## CONCEJO

Vivienda como apoyo a la actividad agraria  
 Usos complementarios a las actividades agrarias  
 Agricultura, ganadería y actividades de servicios de apoyo  
 Actividades y servicios de apoyo a la silvicultura  
 Actividades y servicios turísticos  
 Educación  
 Actividades de atención en salud  
 Actividades deportivas, recreativas, de esparcimiento.

### **USOS COMPATIBLE O COMPLEMENTARIO:**

Agrícola en concordancia con la aptitud del suelo y prácticas intensas de conservación del suelo.  
 Ganadero en concordancia con la aptitud del suelo y prácticas intensas de conservación del suelo.  
 Forestal  
 Turismo: Servicios agroturísticos, ecoturísticos, etnoturísticos y acuaturísticos.  
 Eco-hoteles  
 Forestales: Protector, productor.  
 Agroforestales: Silvopastoral, agrosilvicola y agrosilvopastoril  
 Pecuarios y de especies menores; en concordancia con la aptitud del suelo y prácticas intensas de conservación del suelo.  
 Acuícolas.  
 Establecimiento de plantaciones con fines comerciales, así como el aprovechamiento de plantaciones forestales comerciales debidamente registradas.  
 Equipamientos rurales generales.  
 Equipamientos rurales colectivos.  
 Institucionales.  
 Infraestructuras de servicios públicos.  
 Empresas que se dediquen a la administración, producción, distribución y comercialización de los productos agrícolas, forestales y pecuarios.  
 Vivienda rural

### **USOS CONDICIONADO O RESTRINGIDO:**

Agroindustria.  
 Artesanal de bajo impacto  
 Floricultivos  
 Empresas de producción, distribución y comercialización de productos e insumos agrícolas, forestales, pecuarios, ganaderos y acuícolas.  
 Comercio al por menor y como apoyo a las actividades residenciales.  
 Avícolas, cuniculas y porcinas.  
 Comercio al por menor y como apoyo a las actividades residenciales y agrarias  
 Uso de servicio como apoyo a las actividades residenciales y agrarias  
 Galleras solamente en las vías de tercer orden



CONCEJO

**USOS PROHIBIDOS:**

Industria.  
Comercio al por mayor  
Centros de rehabilitación  
Perreras

**PARÁGRAFO 1º.** Los usos o actividades condicionadas deberán ser de apoyo y complemento a los usos principales.

**PARÁGRAFO 2º.** Todos los usos deberán adelantarse teniendo como referencia esquemas de producción más limpia, prácticas de conservación de suelos y buenas prácticas ambientales; deberán estar en capacidad de mitigar los impactos urbanísticos y/o ambientales.

**PARÁGRAFO 3º.** 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 4º.** El índice de ocupación para los usos que se desarrollen en las áreas para la producción sostenible será del 15% podrá alcanzar una ocupación hasta del 20% de su área; siempre y cuando sus propietarios realicen las transferencias de cesión adicionales gratuitas que compensen el impacto urbanístico y ambiental producido por la mayor ocupación. Las cesiones adicionales se ubicaran en las áreas de retiro del parque lineal de la quebrada La Mosca, para consolidar el parque lineal "La Mosca" y en las áreas de interés para la protección del recurso hídrico que surte acueductos veredales o municipal.

**PARÁGRAFO 5º.** El diseño arquitectónico y las construcciones deberán garantizar su integración al paisaje rural; la baja ocupación del espacio deberá privilegiar la ocupación en usos agrícolas, pecuarios y forestales.

**PARÁGRAFO 6º.** Los aprovechamientos definidos están en función de la UAF, una vez se revise y actualice, se deberá incorporar para determinar los nuevos aprovechamientos.

**PARÁGRAFO 7º.** Para usos agroindustriales la altura máxima será dos (2) pisos, pero la Secretaria de Planeación o la dependencia que haga sus veces, podrá autorizar una mayor altura a la que se determina, siempre y cuando el interesado justifique técnicamente la solicitud, ya que en muchos casos la altura está determinada por el tipo de agroindustria, parantizandoque su diseño y construcción se integren al paisaje rural.



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.

<b>SUELO RURAL SUBURBANO</b>	
<b>CORREDOR SUBURBANO DE COMERCIO Y SERVICIOS DE APOYO A LAS ACTIVIDADES TURÍSTICAS Y AGRARIAS.</b>	
<b>USO PRINCIPAL O PERMITIDO</b>	<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>
<b>USO COMPATIBLE O COMPLEMENTARIO</b>	<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.

Aserrios.

**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](mailto: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](mailto: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>
<b>APROVECHAMIENTOS</b>
<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](mailto:concejoguarne@une.net.co)

Tel. 551 06 15; Fax. 551 18 83



## CONCEJO

del techo. Para los usos industriales y agroindustriales, la altura será de 14 metros, en casos excepcionales se permitirá la construcción de mayor altura.

**PARÁGRAFO 5º.** Toda actividad que se pretenda establecer sobre los suelos suburbanos de Actividad Múltiple, deberá dar cumplimiento a la normatividad sobre emisión de material particulado en los términos de la Resolución 601 de 2006 o la norma que la modifique o sustituya, en general el cumplimiento de la normatividad vigente. Los nuevos desarrollos industriales deberán realizarse con criterios de impacto nulo y producción limpia + limpia.

**PARÁGRAFO 6º.** En el área de influencia del Aeropuerto Internacional JMC, quedan prohibidos los usos que determine la normatividad de la aeronáutica civil.

**PARÁGRAFO 7º.** Para la zona Suburbana de apoyo a las Actividades Aeroportuarias, se debe priorizar la formulación de la UPR, con el fin de reglamentar de manera detallada los usos y aprovechamientos en esta zona; hasta tanto el régimen de usos y aprovechamientos que se adopta corresponden a las áreas de protección para la producción sostenible y se prohíbe adicionalmente los usos turísticos y agroindustriales.

**PARÁGRAFO 8º.** Para los centros poblados de Chaparral y San Ignacio, se debe priorizar su ordenación y adopción, con el fin de reglamentar de manera específica los usos y aprovechamientos; hasta tanto, se adopta el régimen de usos y aprovechamiento que corresponde a las áreas de protección para la producción sostenible.

## CAPÍTULO 5 CORREDORES VIALES – CORREDORES TURÍSTICOS Y PAISAJISTICOS

**Artículo 282. CONCEPTO CORREDORES VIALES:** Son áreas de planificación y desarrollo estratégico donde se concentran actividades específicas y se permite la convivencia de usos urbanos y rurales de manera armónica y sin generar conflictos.

Para el municipio de Guarne se adoptan corredores viales suburbanos, corredores viales industriales y corredores viales turísticos y paisajísticos. Los corredores viales suburbanos corresponden a áreas paralelas a las vías arterias o de primer orden y a las vías intermunicipales de segundo orden; el corredor vial industrial corresponde a un área paralela a la vía El Tranvía, vía terciaria; algunos de los corredores viales paisajísticos y turísticos corresponden a áreas paralelas a las vías terciarias o veredales. En estas áreas se permitirá el desarrollo de actividades con restricción de uso, intensidad y densidad. Los corredores viales suburbanos, industriales o paisajísticos y turísticos adoptados, se especializan en usos estratégicos para el desarrollo del municipio, son de orden municipal, regional y nacional.



## CONCEJO

Sobre los corredores viales delimitados se podrán desarrollar los usos de apoyo a las actividades turísticas, residenciales y agrarias, pero deberán dar cumplimiento a la reglamentación expedida para cada zona. El índice de ocupación, con excepción de los que se ubiquen sobre suelos suburbanos, será del 30% sobre el área bruta.

**Artículo 283. ORDENAMIENTO DE LOS CORREDORES VIALES:** Para los siguientes corredores viales se definen franjas de aislamientos adicionales, contados a partir del borde exterior de las fajas mínimas de retiro obligatorio.

Los predios ubicados sobre corredores viales suburbanos, de primer o segundo orden, en suelo urbano, rural o de expansión, que tramiten licencias urbanísticas, deberán respetar las franjas de aislamiento, la calzada de desaceleración, y los retrocesos de que trata el Artículo 11 del Decreto 3600 de 2007 y que se delimitan así:

1. Una franja mínima de cinco (5) metros de aislamiento, contados a partir del borde exterior de las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión de que tratan los numerales 1 y 2 del artículo 2º de la Ley 1228 de 2008, y
2. Una calzada de desaceleración para permitir el acceso a los predios resultantes de la parcelación, cuyo ancho mínimo debe ser de ocho (8) metros contados a partir del borde de la franja de aislamiento de que trata el numeral anterior.
3. Retroceso al interior del predio como mínimo de diez (10) metros respecto de la calzada de desaceleración, de los cuales por lo menos cinco (5) metros deben tratarse como zona verde privada. El área restante se puede destinar para estacionamientos. El cerramiento de los predios se permitirá a partir de la zona verde de retroceso de que trata este numeral.
4. Los accesos y salidas de las calzadas de desaceleración deberán ubicarse como mínimo cada trescientos (300) metros.

**Artículo 284. CORREDOR VIAL SUBURBANO DOBLE CALZADA MEDELLÍN – BOGOTÁ – AEROPUERTO INTERNACIONAL JMC.** El POT debe afectar las tierras necesarias para que esta vía también denominada Variante al Aeropuerto, pueda conformarse como una arteria mayor y preferiblemente con vías de servicio a ambos lados o sea "arteria plus".

Este proyecto tiene dos alternativas: la primera es que en un futuro se pueda tener un separador central de mínimo 5 m y tres carriles por sentido de 3.50 m cada carril, o sea, 10.50 m; con zona verde al exterior de la calzada arterial que permita ubicar en un futuro un andén o sendero peatonal y una posible ciclo vía y además que todo desarrollo a lo largo de esta vía posea vía de servicio, con el fin de minimizar los puntos de conflicto, además andén al borde exterior de 2 m.

Para efectuar los retornos, se deben estudiar las futuras intersecciones con las arterias o conectoras transversales a este eje, de tal manera que su distancia entre



## CONCEJO

las mismas no supere el kilómetro de distancia. En estos puntos se sugiere diseñar rotondas o glorietas que permitan todas las maniobras incluyendo el retorno. El radio de la isla central de las glorietas debe ser superior a 30 m y la reserva de tierras en la intersección debe permitir la construcción en un futuro de un anillo de 14 m de ancho o sea 4 carriles.

La otra solución puede ser el diseño de una vía con doble calzada y con retornos máximo cada 1500 m, lo cual exige reserva de tierras adicionales para los retornos. Esta solución no tiene en cuenta las posibles arterias y conectoras transversales que puedan aparecer en un futuro sobre este corredor.

**Artículo 285. CORREDOR VIAL SUBURBANO DE LA DOBLE CALZADA MEDELLÍN – BOGOTÁ:** La doble calzada Medellín-Bogotá es una vía nacional pero en su paso por los Valles de San Nicolás pasa muy cerca a los centros urbanos de Guarne, Marinilla y El Santuario, por esta razón esta vía se ha ido convirtiendo además en una arteria de tipo regional, con usos de suelo diferentes a lo largo de la misma creando un corredor de desarrollo que debe ser mirado de una manera conjunta; este desarrollo urbano y suburbano generado por la doble calzada ha ido comprometiendo sobre el mismo a terrenos sobre ambos costados lo cual está generando una urbanización y suburbanización lineal. Para poder organizar a corto, mediano y largo plazo esta tendencia; es indispensable diseñar sobre ambos costados vías arterias paralelas a este eje cuya distancia oscile entre 750 y 1500 m (se entiende que esta es una vía sinuosa en su planta), de igual manera deben haber arterias transversales al sistema descrito anteriormente cada 750 m o, hasta 1500 m y eventualmente cada 2 Km, con el fin de generar un mallado arterial que permita el sano desarrollo de esta faja de terreno que se extiende a lo largo de todos los valles de San Nicolás siguiendo el eje de la carretera Medellín - Bogotá.

Todo este planeamiento y diseño tiene como finalidad principal afectar y reservar todas estas fajas de tierra, de tal manera que a medida que el desarrollo se vaya dándose pueda implementar por etapas y aun con secciones menores construidas pero con reserva para la sección necesaria que debe tener una arteria.

La doble calzada se debe concebir mínimo con tres carriles de circulación por sentido, carriles de 3.50 m cada uno. Siguiendo lo establecido por la Ley 1228 de 2008 y Decreto 3600 de 2007, respecto a las reservas de tierras ambos costados sobre vías de primer orden se sugiere que cualquier desarrollo construya la respectiva vía de servicio, en todo el borde exterior del retiro, de esta manera entre la vía de servicios y la calzada arterial queda una zona verde sobre la cual se planificarán diseñarán y construirán cierto número limitado de conexiones entre la calzada arterial y la vía de servicio.



## CONCEJO

En la zona urbana y de expansión, se deberá adelantar un estudio de detalle que identifique los desarrollos existentes que inicialmente pueden ser congelados y que a mediano plazo puedan ser adquiridos por el municipio. En caso contrario se deberá realizar un diseño particular de acuerdo con el desarrollo existente.

Las arterias paralelas al eje del río y las arterias transversales al corredor se sugiere que tengan también doble calzada con posibilidad de ampliarse hasta tres carriles por sentido y un separador central de mínimo 5 metros.

Las intersecciones entre las arterias proyectadas deberán dejar una reserva de tierra para implementar inicialmente glorietas (intersecciones verdes), cuya isla central debe tener un radio mínimo de 20 metros y reserva de espacio para lograr a mediano y largo plazo un anillo alrededor de la isla central de 4 carriles (14 metros).

Este sistema compuesto por la doble calzada Medellín-Bogotá, las arterias paralelas sobre ambos costados y las arterias transversales conforman lo que hemos denominado la doble escalera vial arterial de la faja del corredor de la carretera Medellín-Bogotá.

**Artículo 286. CONECTIVIDAD A LO LARGO DE LA DOBLE CALZADA MEDELLÍN – BOGOTÁ:** Teniendo en cuenta que la doble calzada Medellín-Bogotá parte en dos la mancha urbana del municipio de Guarne, se recomienda que el municipio elabore un plan de al menos dos puentes bimodales (para peatones y vehículos) que conecten ambos costados de la doble calzada, y así de esta manera, con el puente bimodal de la calle 44, se tendrían tres puentes. Es importante darle accesibilidad vehicular al cementerio utilizando el puente de la calle 44. Como complemento a lo anterior, se debe estudiar algunos pasos peatonales elevados con accesibilidad para todos a lo largo de la doble calzada Medellín-Bogotá.

En términos generales, se requiere ampliación de la calzada en algunos tramos, renovando afirmado en otros, mejoramiento y construcción de obras de drenaje, rectificación de vías, y adecuación de puentes. En cualquier caso, se debe tener en cuenta que el retiro mínimo al eje de la vía debe ser de 15 m para vías rurales terciarias.

En el mapa PBOT\_CR-034, se muestran las diferentes vías rurales del municipio, clasificándolas según la jerarquía y se hace el inventario de vías rurales con sus respectivos retiros al eje de la vía.

Al igual que con la zona urbana, se pretende que la zona rural presente gran conectividad entre sus veredas y éstas con la zona urbana del municipio. La red vial, articula los flujos y desplazamientos desde la cabecera urbana hacia las veredas y otros municipios. El manejo de la red vial principal en la escala municipal





## CONCEJO

requiere involucrar y recuperar su función de espacio públicos que incluya espacios para todo tipo de tráficos: vehicular rápido y lento, peatonal, tracción animal, bicicletas, de acuerdo con la dinámica específica de cada cabecera en relación con los sectores rurales. Así mismo debe incluirse como condición prioritaria el manejo paisajístico de las vías principales y de acuerdo con ello, la reglamentación para los asentamientos sobre los ejes viales, debe potencializar el tratamiento de retiros adecuados según la actividad, arborización, manejo de fachadas, bahías y zonas de maniobra. En general debe prevalecer el manejo de la vía paisajística, aún en las vías de alto tráfico vehicular.

En el suelo rural de Guarne, se debe reglamentar el carácter estructurante de las vías como espacio público y con carácter de vías paisajísticas con énfasis en el manejo de la doble calzada Medellín-Bogotá y el sistema vial articulado a ella, anillo vial de La Clara, Bellavista, Chaparral y antigua vía del Tranvía. Rehabilitación de los anillos viales de carácter agropecuario cabecera-Guapante- Yolombal-Colorado-Juan XIII. Mejoramiento de las condiciones de transitabilidad de la vía Hondita-Honda.

Es conveniente la conformación de anillos viales rurales bidireccionales, que equilibren la acentuada funcionalidad radio concéntrica del sistema vial y de transporte y permitan una completa relación territorial, teniendo en cuenta que hay gran tránsito de carga pesada especialmente en las veredas donde existe uso de suelo industrial. Estos anillos deberán tener retornos y giros a la izquierda para el ingreso a las fábricas.

265

Dentro de la jerarquía rural, se plantea la posibilidad de generar perímetros recreativos, de manera que se pueda construir senderos, para movilización de peatones y animales, que estén paralelos a la vía principal y cerca a éstos por seguridad, provistos de mobiliario urbano, pueden existir alamedas y parques para mayor atractivo. Como corredor eco turístico puede tenerse en cuenta la Vereda Piedras Blancas en cercanía al Parque Arví por su gran atracción de turismo.

Esta tipología de corredor puede desarrollarse en suelo rural para vías de comunicación urbano-rural y para las primarias, secundarias, terciarias y de servicio.

En esta tipología la sección de la vía deberá proyectar senderos para circulación peatonal y para tráfico de semovientes con una dimensión mínima de 2.50 m; así como plantear una franja de transición entre las calzadas de las vías y los senderos peatonales que podrán ser sobre las cunetas o bermas.

Dependiendo de la pendiente y estabilidad de los taludes se puede plantear el paseo rural siempre y cuando la ejecución del mismo no genere reducción de la sección de la vía y se puedan adecuar senderos que garanticen la continuidad



## CONCEJO

peatonal en toda la extensión del paseo, que permitan un trayecto ambiental y paisajísticamente atractivos.

De manera particular se plantean las especificaciones de varias vías rurales que se consideran ejes estructurantes dentro de la jerarquía rural y que merecen especial atención; y que se observan en el modelo de ocupación y en la figura que corresponde a la jerarquía vial rural.

Se promoverán los usos de comercio y servicios asociados a las actividades turísticas, de apoyo a las actividades agrarias y residenciales; se promoverá la movilidad no motorizada, los andenes, las equinorutas y ciclorutas.

**Artículo 287. CORREDOR VIAL INDUSTRIAL “EL TRANVÍA”:** Con el fin de garantizar la movilidad en la zona industrial, los predios que tramiten licencias urbanísticas, deberán respetar las franjas de aislamiento, desaceleración y retrocesos, delimitadas así:

1. Una franja mínima de cinco (5) metros de aislamiento, contados a partir del borde exterior de las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión de que tratan los numerales 1 y 2 del artículo 2º de la Ley 1228 de 2008.
2. Una calzada de desaceleración para permitir el acceso a los predios resultantes de la parcelación, cuyo ancho mínimo debe ser de ocho (8) metros contados a partir del borde de la franja de aislamiento de que trata el numeral anterior.
3. Retroceso al interior del predio como mínimo de diez (10) metros respecto de la calzada de desaceleración, de los cuales por lo menos cinco (5) metros deben tratarse como zona verde privada. El área restante se puede destinar para estacionamientos. El cerramiento de los predios se permitirá a partir de la zona verde de retroceso de que trata este numeral.
4. Para un total de cesión vial de 28 m contados a partir del eje de la vía.

**Artículo 288. CORREDORES VIALES TURÍSTICOS Y PAISAJÍSTICOS:** El Municipio dentro de su línea de desarrollo debe contemplar la ejecución de proyectos que permitan mejorar las condiciones de vida de los pobladores rurales. Los corredores viales turísticos y paisajísticos servirán de apoyo a las actividades agrarias y turísticas que desarrollan en su entorno y promoverán el uso de transporte no motorizado a través de andenes, ciclorutas y en algunos casos, equinorutas para convertirlos en circuitos turísticos y recreativos.

En los corredores se busca promover el asentamiento de actividades de comercio de apoyo a las actividades agrarias, residenciales y turísticas de alta calidad, la accesibilidad, la movilidad no motorizada, y la recuperación de espacios públicos efectivos; facilitar la recreación, la permanencia, el uso y disfrute de los espacios, el respeto, y la convivencia; y proteger, conservar y potenciar los valores ambientales y paisajísticos de las zonas.



## CONCEJO

Sobre los corredores viales delimitados se podrán desarrollar los usos de apoyo a las actividades turísticas y agrarias, pero deberán dar cumplimiento a la reglamentación expedida para cada zona. El índice de ocupación, con excepción de los que se ubiquen sobre suelos suburbanos, será del 30% sobre el área bruta.

Los corredores viales permitirán unir áreas estratégicas del municipio y corresponden a las siguientes vías:

### 1. De segundo orden:

- a. Guarne – San Vicente (Crucero – Guamito)
- b. Vía Santa Elena
- c. Autopista – Piedras Blancas – Santo Domingo
- d. Guarne - Yolombal

### 2. De tercer orden:

- a. Autopista - La Hondita – Santa Elena.
- b. Autopista - Alto de La Virgen.
- c. Autopista – Piedras Blancas – Parque ecológico.
- d. Autopista – La Honda – La Planta - Piedras Blancas.
- e. Vía Aeropuerto – Canoas – La Honda.
- f. Autopista – La Clara – Guapante.
- g. Autopista – La Clara – San Antonio parte alta.

267

Por las características que tienen las vías señaladas, y con el fin de garantizar la movilidad en estas áreas, promover los usos turísticos, paisajísticos y de apoyo a las actividades agrarias y residenciales, promover la movilidad no motorizada, los andenes, las equinorutas y ciclorutas; adicional los retiros obligados, se establece, para las vías de tercer orden, una franja adicional de cinco (5) metros, contados a partir del borde de la franja de aislamiento, para las vías terciarias.

Los corredores viales corresponden a una franja de 100 metros, contados a partir del eje de la vía, en estas áreas se promoverán los usos turísticos y de apoyo a las actividades residenciales y agrarias.

La construcción y operación de proyectos que puedan generar un alto flujo vehicular deberán construir una calzada de desaceleración para permitir el acceso al proyecto y garantizar la movilidad en la zona.

**PARÁGRAFO 1º.** Los diseños deben tener en cuenta las siguientes consideraciones:

- a. Obtener una calzada de 7m de ancho que permita la circulación de vehículos y motos, provista en algunos sitios de bahías para paradas de transporte público



## CONCEJO

y otras eventualidades de tal manera que no se perjudique el movimiento de los vehículos.

- b. Diseñar un sendero o camino para uso mixto de peatones y animales en una faja paralela y cercana a la vía, de tal manera que exista un control visual de unos y otros. En los sitios donde la topografía y la geología no lo permitan, y quede como única solución la mezcla, ese tramo debe manejarse con técnicas de tránsito calmado, o al menos como "zona 30". Se debe estudiar la posibilidad de implementar en una faja aparte una ciclo vía también con control visual entre la ciclo vía y la calzada vehicular.
- c. Aislamiento: Cinco (5) metros contados a partir del borde exterior de la calzada.
- d. Andenes: Tres (3) metros contados a partir del borde de la franja de aislamiento.
- e. Cicloruta y/o equinoruta: cinco (5) metros contados a partir del borde de los andenes.
- f. Para un total de cesión vial total de 40 metros, que corresponde a 20 metros contados del eje de la vía.

**PARÁGRAFO 2º.** Cuando el diseño de las infraestructuras propuestas para la zona requiera una mayor área, se podrá afectar un área adicional mayor a las propuestas.

**PARÁGRAFO 3º.** La construcción y operación de proyectos que puedan generar un alto flujo vehicular, y/o obstrucciones en la vía, deberán construir una calzada de desaceleración para permitir el acceso al proyecto y garantizar la movilidad en la zona.

268

**Artículo 289. OTRAS VÍAS:** El inventario de las vías terciarias en la zona rural del municipio de Guarne, es sumamente importante y se debe proceder a su conservación, mejora y mantenimiento, además se debe exigir la continuidad de las mismas con el fin de poder lograr itinerarios y circuitos completos y reservar una faja de tierra adecuada para que estas vías tengan una sección tal que pueda albergar una calzada con requerimientos mínimos y retiros bondadosos que preserven el medio ambiente y permitan la mejora de la vía en cuanto a sección se refiere, cuando fuese necesario. El municipio debe elaborar un plan de derechos de vías necesarios para todo el sistema terciario con el fin de preservar al menos las áreas de tierras requeridas.

Para las vías terciarias que no corresponde a los corredores viales identificados, el retiro a eje de vía será de 15 m.

Los retiros para las vías rurales de servicio será de 7 metros.

## CAPÍTULO 6 OBLIGACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO RURAL



## CONCEJO

**Artículo 290. CRITERIOS PARA LA DETERMINACION DE LAS OBLIGACIONES URBANISTICAS:** Toda actuación urbanística de parcelación, subdivisión o construcción en suelo rural deberá realizar las cesiones obligatorias que acá se establecen y que tienen como destino el desarrollo de vías locales, la generación de espacios públicos efectivos y la construcción de equipamientos colectivos.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 37 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 19 del Decreto 3600 de 2007, el presente Acuerdo determina para las diferentes actuaciones urbanísticas, tanto en suelo urbano, expansión y rural, las cesiones gratuitas que los propietarios de inmuebles deben hacer con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público en general.

Los propietarios quedan obligados a realizar de manera general las cesiones obligatorias que se establece en el presente Acuerdo, o en los instrumentos que desarrollen y complementen el PBOT; y de manera específica las identificadas en los planos que acompañan la licencia urbanística respectiva, en los cuales se deben identificar de manera precisa las áreas objeto de cesión obligatoria.

Las cesiones obligatorias incluirán entre otros componentes las franjas de aislamiento y las calzadas de desaceleración de que trata el Artículo 11 del Decreto 3600 de 2007, o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, en lo que respecta al suelo rural.

Las cesiones obligatorias son uno de los instrumentos que permiten desarrollar el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios, establecido en la Ley 388 de 1997; constituyen un mecanismo importante para generar, financiar y construir los espacios públicos efectivos y los equipamientos colectivos requeridos para mejorar la capacidad de soporte del territorio y la calidad de vida de su población actual y de la población que se va a asentar en las áreas objeto del mismo desarrollo. Las obligaciones urbanísticas o cesiones obligatorias las entrega el propietario en contraprestación a la autorización que le otorga la administración para urbanizar, subdividir, parcelar o construir el inmueble. En los nuevos desarrollos, a través de las obligaciones urbanísticas se puede garantizar el espacio público efectivo, y la construcción de vías, redes de servicios públicos y equipamientos comunitarios.

La conformación de la red ecológica es un propósito fundamental para equilibrar los espacios urbanos y rurales; la adquisición de las áreas que conforman el parque lineal de la quebrada La Mosca, la adquisición de predios que abastecen los acueductos veredales y aquellas otras áreas donde se encuentren localizados ecosistemas estratégicos para el municipio, podrán ser adquiridas por el municipio a través de la figura de compensaciones por mayor aprovechamiento o por medio de las obligaciones urbanísticas.



## CONCEJO

Los desarrollos que se ejecuten a través de las licencias urbanísticas en la modalidad de parcelación, urbanización, subdivisión y construcción, para compensar el beneficio que la norma le otorga, deberán entregar las cesiones obligatorias que a continuación se determinan para el municipio.

Las obligaciones urbanísticas serán de tipo A, B y C:

### 1. Obligaciones urbanísticas tipo A:

Permiten desarrollar el sistema de movilidad vial y peatonal, y una malla vial pública que garantice la permeabilidad del territorio y la accesibilidad a los predios públicos y privados, corresponden a las vías que conforman el sistema vial primario, a las vías secundarias, terciarias, y privadas, y a los elementos que conforman la sección vial.

Las áreas que corresponden a las vías del sistema vial primario, a las vías secundarias y terciarias, incluyendo las áreas de reserva, deberán ser cedidas al municipio; se exceptúan de la obligación de construcción las áreas que correspondan a las zonas de reserva definidas por la Ley. La calzada deberá ser construida por el promotor o interesado en desarrollar el proyecto. Las especificaciones de construcción de las vías públicas se harán conforme a las determinaciones de la normatividad expedida por la autoridad competente determine.

270

Se deberá garantizar la continuidad de la malla vial pública, la cual no podrá ser interrumpida por cerramientos.

Las vías públicas, incluyendo las vías de acceso al proyecto que no sean privadas, deberán ser cedidas al municipio por escritura pública debidamente registrada.

### 2. Obligaciones urbanísticas tipo B:

Permiten conformar el sistema de espacio público, que a su vez se articula con la Red Ecológica del municipio. Corresponde a las áreas destinadas a parques, parques lineales, plazoletas, zonas verdes y plazas públicas.

Estas áreas se ubicarán preferiblemente en el predio objeto de desarrollo, siempre y cuando se garantice que su destinación es la de conformar una zona de espacio público efectivo; cuando no sea posible ubicarlas en el área del proyecto porque su ubicación o extensión no es estratégica para la conformación de la red de espacio público, esta podrá ser compensada en suelo, siempre y cuando la compensación se realice con base en el valor comercial de la zona donde se asienta el desarrollo, garantizando que la compensación no generara un detrimento para el municipio; o podrá ser compensada en dinero.



## CONCEJO

Los dineros percibidos por este concepto se destinarán al Fondo Urbano, para la adquisición de franjas de retiro a la quebrada La Mosca, en su recorrido urbano o rural o de suelos con destinación a parques, plazas, plazoletas, zonas verdes y plazas públicas.

Solo se recibirán como obligaciones urbanísticas Tipo B, los retiros obligados a la quebrada La Mosca y las áreas que puedan ser destinadas a parques lineales, parques públicos, plazoletas, zonas verdes y plazas públicas que puedan integrarse de manera efectiva al sistema de espacio público rural y de equipamientos comunitarios. En casos excepcionales se aceptaran otras áreas de retiros, siempre y cuando estas hagan parte de la estrategia de parques lineales del municipio, de los ecosistemas estratégicos para la conservación del recurso hídrico, sean áreas de interés ambiental, o hagan parte de la Estructura Ecológica Principal; previa autorización de la Secretaría de Planeación.

Para compensar las áreas de cesión Tipo B, el avalúo corresponderá al valor comercial del metro cuadrado del terreno sin urbanizar, dentro de la misma zona; este valor será la base para liquidar la obligación en dinero o para compensar la obligación en las áreas autorizadas.

### 3. Obligaciones urbanísticas tipo C:

271

Permiten conformar el sistema de equipamientos y servicios comunitarios, para atender así las necesidades de las comunidades; corresponden a la edificación, donde se desarrollara el equipamiento. Su localización se hará en el lote objeto del desarrollo. En los casos en que no sea conveniente su ubicación en estas áreas por no cumplir con la función colectiva para el sector, esta obligación urbanística será pagada en dinero al municipio y el dinero percibido se destinara al fondo urbano para la adquisición de predios y la construcción de equipamientos comunitarios, También podrá, cuando lo determine la Secretaría de Planeación, ser construidos directamente por los desarrolladores en las áreas determinadas por la Secretaría, en este caso se requerirá previo a su construcción la presentación de los diseños, la aprobación del presupuesto y por ser una obligación urbanística, con relación al AIU, solo se podrá pagar los gastos de administración debidamente soportados, no se pagara utilidades y los imprevistos, solo cuando se causen y efectivamente se demuestren. En este caso se deberá tener especial cuidado en no configurar un detrimento patrimonial en contra del municipio, ya que son dineros públicos con destinación específica.

El valor de las obligaciones urbanísticas Tipo C, se calcularán así: El porcentajes que corresponde al suelo se multiplica por valor comercial del metro cuadrado en la zona. Los metros cuadrados de edificación, se liquidaran multiplicándolos por el valor del metro cuadrado construido cubierto que para ese momento determine CAMACOL, las cuales son modificadas mensualmente.

CONCEJO MUNICIPAL

E-MAIL [concejoguarne@une.net.co](mailto:concejoguarne@une.net.co)

Tel. 551 06 15; Fax. 551 18 83



## CONCEJO

No se aceptaran para el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas las áreas que no puedan ser destinadas al uso público, entre ellas, las siguientes:

- Las consideradas como zonas de alto riesgo no mitigable, las áreas que sean mitigables serán recibidas siempre y cuando desarrollen las obras para su mitigación.
- Las vías internas o de servicio que garantizan la movilidad al interior del proyecto y los accesos a los lotes individuales que resultan del desarrollo; estas serán privadas.
- Las áreas verdes privadas de uso común.
- Los parqueaderos privados y de visitantes.
- El suelo destinado al servicio de abastecimiento de agua potable.
- El suelo destinado al sistema tratamiento y disposición final de aguas residuales o industriales.
- El suelo destinado al servicio de recolección de residuos sólidos.

**Artículo 291. OBLIGACIONES URBANISTICAS:** Toda licencia urbanística en la modalidad de parcelación, deberá realizar el pago o la cesión de las obligaciones urbanísticas.

272

LICENCIA URBANÍSTICA DE PARCELACIÓN	
Parcelación campestre tradicional y condominio campestre tradicional	
Obligación Tipo A	Las que correspondan a la red vial nacional, departamental o municipal, con sus respectivas zonas de reserva, fajas de retiro y sesiones viales. Deberán entregar la calzada construida, con sus respectivos andenes, cunetas y obras; cuando así se requieran.
Obligación Tipo B	15% del área bruta del predio a desarrollar.
Obligación Tipo C	5 m <sup>2</sup> de edificación por cada parcela, los cuales se liquidan y se destinan al Fondo Urbano, para la construcción de equipamientos comunitarios.
Parcelación campestre no tradicional y condominio campestre no tradicional	
Obligación Tipo A	Las que correspondan a la red vial nacional, departamental o municipal, con sus respectivas zonas de reserva, fajas de retiro y sesiones viales. Deberán entregar la calzada construida, con sus respectivos andenes, cunetas y obras; cuando así se requieran.
Obligación Tipo B	15% del área bruta del predio a desarrollar
Obligación Tipo C	4 m <sup>2</sup> de edificación por cada parcela.
Observación:	En este tipo de desarrollo, las obligaciones Tipo B, se destinaran a la generación de suelos comunitarios que permitan desarrollar actividades agrícolas o forestales y deberán entregarse en el área de desarrollo del proyecto, en estos casos, estas áreas no podrán ser compensadas ni trasladadas a otras áreas, ya que se busca generar suelos para apoyar las actividades agrícolas y forestales que se desarrollan en el suelo rural.





## CONCEJO

	<p>Las viviendas se deben concentrar en el 40% del predio, En los casos excepcionales, que por condiciones topográficas, no sea posible ubicar las viviendas en el 40% del lote, se podrá concentrar las viviendas en un área mayor ; siempre y cuando se garantice la entrega de la obligación tipo B, y se generen zonas privadas de uso común que garanticen el equipamiento privado del proyecto. En este caso, se deberá presentar una justificación técnica que explique la necesidad de aumentar el porcentaje, esta justificación deberá ser aprobada por La Secretaria de Planeación, y será previo a la expedición de la solicitud de la licencia.</p> <p>El porcentaje restante se destinara a las vías internas, publicas, construcción de equipamientos privados de uso común, servicios públicos; lo que no se encuentre construido deberá permanecer con cubierta vegetal permanente ya sea en cultivos agrícolas o forestales.</p>
<b>Usos industriales, comerciales, de servicios e institucionales</b>	
Obligación Tipo A	Las que correspondan a la red vial nacional, departamental o municipal, con sus respectivas zonas de reserva, fajas de retiro y sesiones viales. Deberán entregar la calzada construida, con sus respectivos andenes, cunetas y obras; cuando así se requieran.
Obligación Tipo B	15% del área bruta del predio a desarrollar
Obligación Tipo C	No aplica en los procesos de parcelación*.
Observaciones	*Cuando se desarrolle la construcción de la edificación para el uso permitido en la licencia de parcelación, el interesado deberá pagar las obligaciones urbanísticas que se derivan por el otorgamiento de la licencia de construcción.
<b>Licencia de construcción</b>	
<b>Usos industriales, comerciales, de servicios e institucionales</b>	
Obligación Tipo A	Las que correspondan a la red vial nacional, departamental o municipal, con sus respectivas zonas de reserva, fajas de retiro y sesiones viales. Deberán entregar la calzada construida, con sus respectivos andenes, cunetas y obras; cuando así se requieran.
Obligación Tipo B	10% del área bruta del predio, cuando se desarrolle sobre predios que no han sido parcelados y hayan pagado las obligaciones por este concepto.
Obligación Tipo C	1% del área total construida.

273

**PARÁGRAFO.** Los retiros a las vías públicas deberán cederse por medio de escritura pública, aplica para licencias de construcción, parcelación o subdivisión en los diferentes usos.

**Artículo 292. PARQUEADEROS:** Adóptese la siguiente norma de parqueaderos para los diferentes usos en el suelo rural del municipio de Guarne:



## CONCEJO

USO	PARQUEADEROS	
	PÚBLICOS	PRIVADOS
<b>Servicios</b>	1 por cada 30 m <sup>2</sup> de construcción	1 Por cada 30 m <sup>2</sup> de construcción
<b>Comercio</b>	1 Por cada 20 m <sup>2</sup> de construcción	1 Por cada 20 m <sup>2</sup> de construcción
<b>Industrial</b>	1 Por cada 80 m <sup>2</sup> de construcción	1 Por cada 80 m <sup>2</sup> de construcción
<b>Vivienda</b>	1 Por cada 3 viviendas	1 por vivienda
<b>Institucional</b>	1 Por cada 60 m <sup>2</sup> de construcción	1 Por cada 60 m <sup>2</sup> de construcción

**PARÁGRAFO 1º.** En los suelos suburbanos, para los usos de comercio y servicios, se debe garantizar como mínimo 1 parqueadero privado por cada unidad inmobiliaria (Oficina, consultorio, local o similar) que tenga un área inferior a 30 m<sup>2</sup>.

**PARÁGRAFO 2º.** Para los nuevos desarrollos comerciales se debe exigir por lo menos una celda o espacio para cargue y descargue por cada 1500 m<sup>2</sup> de superficie destinada a comercio. Para el caso de oficinas se podría aceptar un valor de una celda o espacio por valor de 2000 o 2500 m<sup>2</sup>.

274

**PARÁGRAFO 3º.** Cuando un proyecto a juicio de la Secretaria de Planeación se considere de alto impacto o de magnitud considerable, esta dependencia o la que haga sus veces, podrá hacer exigencias adicionales relacionadas con las necesidades de los sistemas viales, estudio de tránsito, de movilidad, requerimiento mayor para parqueaderos y cesión mayor de áreas para vías; con el fin de garantizar la libre circulación en las zonas adyacentes al proyecto y en su área de influencia.

**PARÁGRAFO 4º.** Cuando un proyecto a juicio de la Secretaria de Planeación se considere que pueda generar problemas de movilidad en su área de influencia por déficit de celdas de parqueo, la Secretaria o quien haga sus veces, podrá hacer exigencias adicionales relacionadas con las unidades de parqueadero.

**PARÁGRAFO 5º.** Las actividades de cargue y descargue, deberán estar ubicadas al interior del predio y no se podrán utilizar las vías públicas para este fin.

**PARÁGRAFO 6º.** No se podrán estacionar vehículos en las vías públicas.

**PARÁGRAFO 7º.** Todo desarrollo de parcelación o construcción deberá quedar vinculado a una vía pública; y aquellos que accedan a través de servidumbres deberán quedar vinculados al sistema vial existente.



## CONCEJO

**PARÁGRAFO 8º.** Para todo proyecto, las áreas para maniobras de vehículos y las cuotas de estacionamientos deberán construirse al interior del predio.

**PARÁGRAFO 9º.** Las áreas para maniobras de vehículos de carga y las cuotas de estacionamientos destinados al correcto funcionamiento del uso, incluyendo las normas de operación de cargue y descargue, deberán realizarse al interior de los predios que conformen la unidad mínima de actuación o el parque, agrupación o conjunto industrial.

**PARÁGRAFO 10º.** Todo proyecto deberá presentar el diseño y tratamiento del espacio público, la Secretaria de Planeación o quien haga sus veces, podrá exigir para determinados proyectos, dependiendo de la magnitud y características del proyecto, retroceso, plazoletas, alamedas, calzadas, retiros adicionales, con el fin de prevenir impactos sobre la movilidad en el área de influencia y sobre el espacio público.

## CAPÍTULO 8.

**LICENCIAS URBANISTICAS EN EL AREA DE INFLUENCIA DEL AEROPUERTO  
INTERNACIONAL JOSE MARIA CORDOVA**

275

**Artículo 293. DISPOSICIONES PARA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS URBANISTICAS EN EL AREA DE INFLUENCIA DEL AEROPUERTO INTERNACIONAL JOSE MARIA CORDOVA.** El Aeropuerto Internacional JMC es una infraestructura física que genera en su área de influencia restricciones al uso del suelo, esta área es considerada como corredor para la aeronavegación y en ella se encuentra trazadas las rutas de entrada, salida y sobrevuelos. Los usos del suelo que no son compatible con la actividad aeronáutica representan un riesgo para la aviación y para las comunidades que se encuentran dentro del área de influencia del aeropuerto. La Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil, ha desarrollado un instructivo "El uso del suelos en áreas aledañas a aeropuertos", que busca garantizar la seguridad de las operaciones aéreas y que entrega a los municipios la guía para desarrollar los usos y que debe ser incorporado en la presente Revisión y Ajuste.

La operación y funcionamiento de los aeropuertos generan restricciones en el uso del suelo asociado principalmente al ruido aeronáutico, por obstáculos físicos y fuentes de interferencia, por peligro aviario y de fauna.

La guía determina que "La Aeronáutica Civil, para cualquier tipo de construcción, actividad o el levantamiento de una estructura que se proyecte, y cuya ubicación se encuentre dentro de las superficies de despeje y/o de aproximación calculadas para cada aeropuerto, estudiara y conceptuará sobre su incidencia en el normal desarrollo de las operaciones aéreas hasta el límite exterior de la superficie cónica,



## CONCEJO

de conformidad con lo descrito en la Parte decimocuarta de los reglamentos Aeronáuticos de Colombia”.

La existencia de las condiciones ambientales generadas por la actividad aeroportuaria, no exime al resto de actividades de cumplir con la normatividad vigente en materia de ruido o emisión de material particulado en el área de influencia del Aeropuerto Internacional JMC.

Mientras un aeródromo tenga permiso de operación vigente, quedan terminantemente prohibidas toda clase de quemas dentro de un radio de quince (15) kilómetros a la redonda, de su punto de referencia ARP. Los gerentes o administradores de los mismos podrán solicitar el concurso de las autoridades para el estricto cumplimiento de esta disposición y para la aplicación de las sanciones a que haya lugar de acuerdo con la Ley.

**Artículo 294. RESTRICCIÓN Y ELIMINACIÓN DE OBSTÁCULOS:** La Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil (UAEAC) emitirá un concepto sobre las alturas de las construcciones en las áreas de influencia del aeropuerto, incluyendo los edificios, bodegas, hangares sencillos, línea de hangares, líneas de alta tensión, terminales de carga, fábricas, bodegas, silos y construcciones en áreas de servidumbre Aeroportuaria y Aeronáutica y las que por su actividad puedan llegar a constituirse en un obstáculo, o generar la presencia de aves. Así mismo, para el caso de mástiles de antenas, emisoras, líneas de alta tensión o estructuras que se desarrollen en el territorio nacional y que puedan constituir peligro para las operaciones aéreas y sean superiores a 15 metros sobre el nivel del terreno. Este concepto no constituye un permiso de construcción, el cual debe ser emitido por las autoridades correspondientes.

La UAEAC, se reserva el derecho de modificarlo total o parcialmente o suprimir el concepto si:

1. En caso de interferencia o inconvenientes para los servicios de radiocomunicaciones o radionavegación aeronáutica.
2. Si a su juicio presenta obstáculo para la navegación aérea, debido a ampliaciones y reformas de aeródromos cercanos.
3. Si las torres o instalaciones tienen una altura superior a la estipulada por la Aeronáutica Civil.

**Artículo 295. OTROS OBSTÁCULOS O IMPEDIMENTOS A LA AVIACIÓN.** Además de los obstáculos descritos anteriormente, constituye obstáculo o impedimento para la aviación, toda construcción, plantación, instalación o actividad, ubicada en las inmediaciones de los aeropuertos, dentro de un radio de 13 km a la redonda, contados a partir del punto de referencia de aeródromo – ARP que aún sin constituir un obstáculo físico permanente, impidan el vuelo seguro de las aeronaves en



## CONCEJO

inmediaciones de los aeropuertos y durante su aproximación y salida de los mismos y particularmente, cuando dichas instalaciones o actividades, puedan ocasionar la presencia de aves en las áreas descritas (peligro aviario) con el consecuente riesgo de colisión contra las aeronaves, poniendo en peligro la seguridad del vuelo y la vida y bienes de personas a bordo o en la superficie.

**Artículo 296. SUPERFICIES LIMITADORAS DE OBSTÁCULOS:** Para la seguridad de la operación se debe asegurar y mantener libres de toda perturbación las superficies limitadoras de obstáculos; El Aeropuerto Internacional JMC tiene las siguientes superficies limitadoras de obstáculos:

1. Superficie cónica.
2. Superficie horizontal.
3. Superficie de aproximación.
4. Superficies de transición.

**Artículo 297. AUTORIZACIÓN:** Con fundamento en los artículos 1.823 y 1.824 del Código de Comercio, el desarrollo o construcción de toda instalación destinada a: manejo y/o disposición de residuos sólidos, sea transitoria o permanente, como rellenos sanitarios, plantas de tratamiento de residuos sólidos orgánicos, plantas de transferencia de residuos sólidos, entre otros; producción, aprovechamiento, procesamiento o venta de carnes, pieles, vísceras y cualquier otro derivado animal, tales como plantas procesadoras de cebo, plazas de mercado, expendios ambulantes, mataderos y frigoríficos, entre otros; sistemas agroproductivos como zocriaderos, granjas pecuarias, granjas avícolas, plantaciones, entre otros; cuerpos artificiales de agua como plantas de tratamiento, lagos y represas, entre otros; zonas de recreación como parques recreativos, zoológicos, campos de golf, entre otros; o cualquier otra actividad potencialmente atractiva de aves dentro del radio de 13 km a la redonda, contados a partir del punto de referencia de aeródromo – ARP-, deberá contar con la previa autorización de la Autoridad Aeronáutica, sin perjuicio de las licencias ambientales y/o de construcción y demás requisitos que sean pertinentes, según exigencia de las respectivas autoridades competentes. La descripción del procedimiento de solicitud de tal autorización se encuentra en el Documento GSAC-5.0-7.01 Guía manual de uso de suelos en áreas aledañas a los aeropuertos.

La correspondiente autorización será expedida mediante Resolución motivada de la Secretaría de Sistemas Operacionales de la Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil, previo los conceptos técnicos de las áreas competentes de la Entidad.

La autoridad aeronáutica no impartirá tal autorización cuando sea razonablemente previsible que el desarrollo y funcionamiento de las instalaciones proyectadas atraerán la presencia de aves generando obstáculo a la navegación aérea, por



## CONCEJO

riesgos de impacto de las aves a las aeronaves con el consecuente riesgo para la vida y bienes de las personas a bordo o en la superficie.

**Artículo 298. SOLICITUD DE SUSPENSIÓN DE OBRAS O ACTIVIDADES:** La autoridad aeronáutica solicitará a las autoridades en materia urbanística, sanitaria y/o ambiental disponer conforme a lo de su competencia, la suspensión de las obras, la demolición de las mismas, la imposición de medidas ambientales, o la cancelación de cualquier actividad de las enunciadas precedentemente, cuando estas se inicien o desarrollen dentro de un área de 13 Km a la redonda contados desde el punto de referencia de aeródromo (ARP) generando riesgo inminente de obstáculo a la navegación de despeje o de aproximación de un aeródromo, no hayan contado previamente con la autorización correspondiente.

En su defecto, se concertara y solicitaría a las autoridades mencionadas la adopción o la imposición de las medidas necesarias para impedir la presencia de aves, con su debido control y seguimiento, cuando se demuestre plenamente que ello es viable, mediante dictamen de expertos en aves, en peligro aviario y en seguridad aérea.

**Artículo 299. LAS DETERMINACIONES Y PROCEDIMIENTOS A SEGUIR EN MATERIA DE PELIGRO AVIARIO:** Se sujetarán a lo previsto en la Resolución No. 2786 de julio 16 de 2.003 que crea el Comité Nacional de Peligro Aviario y su Circular sobre Comités Regionales de Peligro Aviario, en el Programa Nacional de Peligro Aviario y en el Manual de Uso de Suelos en Aéreas Aledañas a los Aeropuertos, emanados de la UAEAC.

278

Todos los proyectos potencialmente atractivos de fauna que se pretendan adelantar dentro de un área de 13 Km a la redonda del aeropuerto deben contar con el permiso previo que debe ser otorgado por esta autoridad aeronáutica.

Se consideran actividades que constituyen un foco de atracción de aves de naturaleza peligrosa para las operaciones aéreas el desarrollo o construcción de toda instalación destinada a: manejo y/o disposición de residuos sólidos, sea transitoria o permanente, como rellenos sanitarios, plantas de tratamiento de residuos sólidos orgánicos, plantas de transferencia de residuos sólidos, entre otros; producción, aprovechamiento, procesamiento o venta de carnes, pieles, vísceras y cualquier otro derivado animal, tales como plantas procesadoras de cebo, plazas de mercado, expendios ambulantes, mataderos y frigoríficos, entre otros; sistemas agro productivos como zocriaderos, granjas pecuarias, granjas avícolas, plantaciones, entre otros; cuerpos artificiales de agua como plantas de tratamiento, lagos y represas, entre otros; zonas de recreación como parques recreativos, zoológicos, campos de golf, entre otros; ubicados dentro de un radio de 13kilómetros a la redonda, contados a partir del punto central de cualquier aeropuerto público abierto a los servicios aéreos comerciales.



## CONCEJO

La normatividad citada anteriormente faculta a la autoridad aeronáutica a declarar como obstáculo para la aviación todas aquellas actividades identificadas como focos de aves en un radio de 13 Km y solicitar su suspensión, remoción o imposición de medidas ambientales ante las autoridades competentes.

**Artículo 300. PROHIBICIÓN DE QUEMAS:** Quedan terminantemente prohibidas toda clase de quemas dentro de un radio de quince (15) kilómetros a la redonda, de su punto de referencia ARP.

**Artículo 301. OBJETOS SITUADOS FUERA DE LAS SUPERFICIES LIMITADORAS DE OBSTÁCULOS:** Conforme con establecido en el artículo 1824 del Código de Comercio, las construcciones o plantaciones que pretenda levantarse en las inmediaciones de un aeropuerto abierto a la operación pública, más allá de los límites de las superficies limitadoras de obstáculos, deben ser previamente autorizadas por la UAEAC, entidad que conceptuará sobre la viabilidad técnica de las mismas, de forma que pueda procederse a un estudio de seguridad aeronáutica con el fin de determinar los efectos de tales construcciones o plantaciones en las operaciones de las aeronaves.

En las áreas distintas de las reguladas por las superficies limitadoras de obstáculos se consideran como obstáculos, todo objeto que se eleven hasta una altura de 150 m o más sobre el terreno, a no ser que un estudio de caso de seguridad aeronáutica aprobado demuestre que no constituye peligro alguno para las aeronaves.

279

Los objetos que no sobresalgan por encima de la superficie de aproximación pero que puedan comprometer el emplazamiento o el funcionamiento óptimo de las ayudas visuales o las ayudas no visuales, deben ser eliminados.

Dentro de los límites de la superficie horizontal interna y cónica se consideran como obstáculo, todo objeto que pueda constituir un peligro para los aviones que se encuentren en el área de movimiento o en vuelo en consecuencia debe ser eliminados o removidos, tal y como se ordena en el artículo 1826 del Código de Comercio.

Mimetismo. Las torres de transmisión de energía y las portadoras de equipos y antenas de comunicaciones no pueden ser objeto de mimetismo, la UAEAC podría considerarlo cuando el sistema de mimetismo propuesto conserve los elementos de seguridad y se acompañe de un caso de seguridad operación.

1. La contravención a lo dispuesto en los numerales anteriores acarrea las siguientes sanciones:

Respecto del explotador y/o propietario del aeródromo, la cancelación del permiso de operación; y



## CONCEJO

Respecto del propietario del obstáculo, su remoción o demolición, según el caso.

2. Los obstáculos prohibidos y/o, que de cualquier manera entorpezcan la navegación aérea, serán removidos o demolidos conforme al siguiente procedimiento:
  - a. El propietario o responsable de la existencia de un obstáculo prohibido dentro del contorno de un aeródromo, debe removerlo o demolerlo dentro del plazo que le señale la AEROCIVIL. Si no lo hiciera así, podrá hacerlo el explotador o propietario del aeródromo, sin que por este hecho se haga responsable de los daños o indemnizaciones que puedan surgir. De todas maneras, la remoción o demolición del obstáculo corre a cargo del propietario del mismo.
  - b. Los obstáculos prohibidos, anteriores al permiso de construcción o ampliación de un aeródromo, deben ser removidos o demolidos antes de obtener el permiso de operación correspondiente, a expensas del explotador del aeródromo, previo arreglo con el propietario del obstáculo, o una vez obtenida la expropiación cuando se trate de Entidades de Derecho Público.
  - c. Los obstáculos prohibidos construidos, plantados o instalados dentro de una zona de servidumbre de aeródromos con posterioridad al permiso de construcción u operación, deben ser removidos o demolidos por el propietario del obstáculo, dentro de un plazo que fije la AEROCIVIL. Si el dueño o responsable de la existencia del obstáculo no lo hiciera, la AEROCIVIL expedirá la autorización correspondiente para hacerlo, con la colaboración de las autoridades locales competentes. De todas maneras, el valor de la remoción o demolición corre a cargo del propietario o responsable del obstáculo. Lo anterior no obsta para que la AEROCIVIL ordene al propietario o responsable del obstáculo su remoción o demolición en un plazo señalado, bajo el apremio de multas sucesivas a favor de la AEROCIVIL por cada día de mora, lo cual se aplicará también para el caso del literal anterior.
  - d. La calificación del obstáculo prohibido en las zonas de servidumbre, así como su remoción o demolición, se hará por Resolución motivada, a petición de parte o de oficio.
  - e. No se permitirá la presencia de nuevos objetos ni agrandar los existentes por encima de una superficie de aproximación, dentro de la distancia de 3000m del borde interior o por encima de una superficie de transición, excepto cuando, la autoridad competente por medio de un caso de seguridad operacional demuestre que el nuevo objeto o el objeto agrandado esté apantallado por un objeto existente e inamovible.
  - f. No se permitirá nuevos objetos ni agrandar los existentes por encima de la superficie de aproximación, a partir de un punto situado más allá de 3000 m del borde interno, o por encima de la superficie cónica o de la superficie horizontal interna, excepto cuando, en opinión de la autoridad competente, el objeto estuviera apantallado por otro objeto existente e inamovible, o se determine, tras





## CONCEJO

- un estudio aeronáutico, que el objeto no compromete la seguridad, ni afecta de modo importante la regularidad de las operaciones de aviones.
- g. La Resolución N. 05036 de 2009 atribuye el carácter oficial la versión de los reglamentos Aeronáuticos Colombia (RAC) publicada en la página web de la Unidad Administrativa Especial de aeronáutica Civil. La localización de todas las actividades en el Módulo Suburbano de Apoyo a las Actividades Aeroportuarias y en las áreas de influencia del Aeropuerto internacional JMC se regirá por la normatividad de la Aeronáutica Civil contenida en la Guía GSAC-5.0-7.01 de febrero 23 de 2009, "Normatividad de Usos del Suelo en Áreas Aledañas a los Aeropuertos" y en los Reglamentos aeronáuticos de Colombiano (RAC), Parte décimo cuarta – aeródromos, Aeropuertos y Helipuertos, cuyo propósito fundamental es proporcionar a los entes gubernamentales las restricciones y prohibiciones aeronáuticas en materia de usos del suelo en las áreas de influencia de un aeródromo.
- h. El plano con las superficies limitadoras de obstáculos por altura de la construcción, para el municipio de Guarne se muestra a continuación, y corresponde al límite de altura de los elementos naturales o construidos en la zona denominada "Superficie de ascenso en el despegue" y que se mide con relación a la altura sobre el nivel del mar.

## CAPÍTULO 9 OTRAS DISPOSICIONES URBANISTICAS

281

**Artículo 302. CONDOMINIOS CAMPESINOS:** Se podrá localizar en las áreas de protección para la producción agrícola y ganadera y de explotación de los recursos naturales y la vivienda será considerada como apoyo a las actividades agrarias. Deberán dar cumplimiento a las normas establecidas para el suelo rural, sin detrimento del medio ambiente y están sujetos a las siguientes disposiciones:

1. El índice máximo de ocupación será del 20% del área bruta, el IO incluye las áreas para vías, vivienda y construcciones complementarias.
2. El área mínima para construcción de vivienda unifamiliar será de 35 m<sup>2</sup> y la altura será de 2 pisos y mansarda. El área mínima para construcción de vivienda bifamiliar será de 72 m<sup>2</sup> y la altura será de 2 pisos y mansarda.
3. Por lo menos el 70% del predio o predios deberá destinarse a las actividades propias del suelo rural: Protección ambiental y producción agrícola, ganadera y explotación de recursos naturales.
4. La densidad máxima será de 4 Viv/Ha, calculada sobre el área bruta.
5. Los propietarios deberán dar cumplimiento a las normas estructurales y en general a las establecidas para el suelo rural en el presente Acuerdo.
6. El predio podrá permanecer en proindiviso, y sus propietarios formularan un reglamento de copropiedad, que recoja todas las obligaciones aquí establecidas, las cuales constaran en la escritura pública y además de configurar una afectación voluntaria en la matricula del predio o predios.



## CONCEJO

7. El tipo de saneamiento de aguas residuales será colectivo
8. Los beneficiarios de los condominios campesinos deberán demostrar su calidad de nativos o campesinos, herederos o poseedores dedicados a la actividad campesina, anexando el certificado del SISBEN y certificado de la Junta de Acción Comunal.
9. Se prohíbe vender el inmueble producto de la subdivisión durante veinte (20) años, contados a partir de la aprobación de la subdivisión y deberá registrarse en el folio de matrícula inmobiliaria la limitación.

**PARÁGRAFO 1º.** Sin perjuicio de las sanciones urbanísticas a que haya lugar, el incumplimiento de la función social y ecológica de la propiedad por parte del propietario del predio, así como su enajenación y/o arrendamiento a terceros, implica la pérdida de los beneficios y la obligación de cancelar una suma por concepto de plusvalía, lo mismo ocurrirá si el predio se comercializa con terceros.

**PARÁGRAFO 2º.** Los propietarios de los terrenos interesados en acceder a este beneficio, deberán solicitarlo en el trámite de la licencia de construcción, anexando el certificado del SISBEN y de la Junta de Acción Comunal o del organismo que haga sus veces, sobre su condición de campesino o nativo.

**Artículo 303. CORREDORES VIALES SUBURBANOS:** Los predios ubicados sobre corredores viales suburbanos que tramiten licencia urbanística en la modalidad de ampliación, deberán respetar las franjas de aislamiento y la calzada de desaceleración de que trata el Artículo 11 del Decreto 3600 de 2007 y que se delimitan así:

1. Una franja mínima de cinco (5) metros de aislamiento, contados a partir del borde exterior de las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión de que tratan los numerales 1 y 2 del artículo 2º de la Ley 1228 de 2008, y una calzada de desaceleración para permitir el acceso a los predios resultantes de la parcelación, cuyo ancho mínimo debe ser de ocho (8) metros contados a partir del borde de la franja de aislamiento de que trata el numeral anterior.
2. Retroceso al interior del predio como mínimo de diez (10) metros respecto de la calzada de desaceleración, de los cuales por lo menos cinco (5) metros deben tratarse como zona verde privada. El área restante se puede destinar para estacionamientos. El cerramiento de los predios se permitirá a partir de la zona verde de retroceso de que trata este numeral (Numeral 6 Artículo 21 del Decreto 3600 de 2007).
3. Los accesos y salidas de las calzadas de desaceleración deberán ubicarse como mínimo cada trescientos (300) metros.
4. Cualquier desarrollo que se construya sobre los corredores viales suburbanos o sobre corredores a cargo de la Nación, deberá tramitar ante la ANI el permiso de ocupación o acceso.



## CONCEJO

5. La franja de aislamiento y la calzada de desaceleración deben construirse y dotarse bajo los parámetros señalados en el plan de ordenamiento o en la unidad de planificación rural y deberán entregarse como áreas de cesión pública obligatoria. En ningún caso se permitirá el cerramiento de estas áreas y la franja de aislamiento deberá ser empedrada.
6. En los linderos de la franja de aislamiento con las áreas de exclusión, los propietarios deberán construir setos con arbustos o árboles vivos, que no impidan, dificulten u obstaculicen la visibilidad de los conductores en las curvas de las carreteras, en los términos de que trata el artículo 5° de la Ley 1228 de 2008.
7. Para efectos de la expedición de licencias urbanísticas, en los planos topográficos o de localización de los predios se deberán demarcar la franja de aislamiento y la calzada de desaceleración de que trata el Decreto 1228 de 2008.

**Artículo 304. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS DE PREDIOS ADYACENTES A LAS ZONAS DE RESERVA:** Son deberes de los propietarios de los predios adyacentes a las zonas de reserva establecidas en el presente Acuerdo, entre otros, los siguientes:

1. Construir en los linderos con las zonas de reserva de la vía, setos con arbustos o árboles vivos, que no impidan, dificulten u obstaculicen la visibilidad de los conductores en las curvas de las carreteras. Las autoridades competentes ordenarán y obligarán a los propietarios, a podar, cortar o retirar si es del caso, los árboles o barreras situados en sus predios, en los linderos o en las zonas de exclusión, que impidan, dificulten u obstaculicen la visibilidad de los conductores.
2. No arrojar en las cunetas de las carreteras adyacentes basuras o materiales que taponen o perturben el normal funcionamiento de las mismas como elementos de drenaje de la vía.
3. En la construcción de los accesos de la vía a los predios deberán respetarse la continuidad y dimensiones de las cunetas y estas deberán estar siempre despejadas de basuras y obstáculos.

**PARÁGRAFO 1º.** La Secretaría de Planeación o la dependencia que haga sus veces no podrá conceder licencias o permisos de construcción de alguna naturaleza en las fajas a que se refiere la Ley 1228 de 2008 y el presente Acuerdo.

**PARÁGRAFO 2º.** Las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios tienen prohibido dotar de servicios públicos a los inmuebles que se construyan en las áreas de exclusión. Queda prohibido igualmente, la instalación o emplazamiento de vallas y publicidad fija en las zonas de reserva establecidas.



## CONCEJO

**Artículo 305. CONSIDERACIONES ADICIONALES RELACIONADAS CON LAS OBLIGACIONES URBANÍSTICAS:** Cuando las zonas de cesión presenten áreas inferiores a las mínimas exigidas, o cuando su ubicación sea inconveniente para el municipio, se deberán compensar en dinero o en otros predios. La base para liquidar la compensación será el valor comercial del metro cuadrado en la zona donde se desarrolla el proyecto.

Las zonas de cesión con destino a parques, plazoletas, zonas verdes, plazas públicas o equipamientos, se distribuirán espacialmente en un sólo globo de terreno; en casos excepcionales se podrá recibir 2 o 3 globos de terreno cuando medie justificación técnica; y todas deberán cumplir con los siguientes requisitos:

1. Garantizar el acceso a las cesiones públicas para parques y equipamientos desde una vía pública vehicular. Estas áreas deben estar ubicadas estratégicamente y garantizar su acceso a todo el público, no podrán ser cercadas.
2. Proyectar las zonas de cesión en forma continua hacia el espacio público sin interrupción por áreas privadas.
3. No localizar las cesiones en predios inundables ni en zonas de alto riesgo.

Los proyectos de urbanización, construcción e intervención y ocupación del espacio público, deben contemplar en su diseño las normas vigentes que garanticen la accesibilidad y desplazamiento de las personas con movilidad reducida, de conformidad con las normas establecidas en la Ley 361 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya y su reglamento.

Los aislamientos laterales, paramentos y retrocesos de las edificaciones no podrán ser compensados en dinero, ni canjeado por otros inmuebles.

Para la determinación y configuración de las áreas de cesión pública, en los proyectos urbanísticos generales se deberá garantizar la continuidad de la red vial y de las áreas de espacio público destinadas a parques, plazas y zonas verdes con las redes viales existentes o proyectadas y/o con las áreas de cesión obligatoria existentes o autorizadas en las licencias vigentes en predios colindantes.

Los parques y zonas verdes que tengan el carácter de bienes de uso público no podrán ser encerrados en forma tal que priven a la ciudadanía de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito.

El espacio público resultante de los procesos de urbanización, parcelación y construcción se incorporará con el solo procedimiento de registro de la escritura de constitución de la urbanización en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su



## CONCEJO

localización y linderos. La escritura correspondiente deberá otorgarse y registrarse antes de la iniciación de las ventas del proyecto respectivo.

La entrega material de las zonas objeto de cesión obligatoria, así como la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre dichas zonas, se verificará mediante inspección realizada por la entidad municipal responsable de la administración y mantenimiento del espacio público y de la Secretaría de Planeación quien verificara las áreas.

Los propietarios de predios están obligados a realizar las cesiones urbanísticas y estas tienen como destino las vías locales, equipamientos colectivos y espacio público para a actuación de urbanísticas de parcelación y edificación en suelo rural. Estas cesiones deben estar identificadas en los planos que acompañan las licencias e identificar de manera precisa las áreas objeto de cesión obligatoria. Estas cesiones deben incluir entre otros componentes las franjas de aislamiento y las calzadas de desaceleración de que trata el Artículo 11 del Decreto 4066 de 2007.

En ningún caso, las áreas de cesión obligatoria en suelo rural suburbano con destino a vías y espacio público podrán ser compensadas en dinero, ni podrán canjearse por otros inmuebles.

285

**Artículo 306. SUELOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL:** Para efectos de compensaciones, compra de suelos para protección de acueductos veredales y municipales, predios en la llanura de inundación de la quebrada La Mosca y áreas que la administración municipal considere estratégicas para la protección de ecosistemas estratégicos; se propone como área mínima de lote para efectos de subdivisión predial 1 Ha. La autorización de subdivisión predial no tiene implícita la autorización de construcción. Cuando no sea posible dar cumplimiento al área mínima de 1 Ha, en especial por la alta subdivisión predial del suelo rural, la Secretaría de Planeación, o la dependencia que haga sus veces, podrá, mediante una justificación técnica, autorizar la compra o la compensación de áreas inferiores.

**Artículo 307. CONSIDERACIONES GENERALES PARA EL USO, MANEJO Y APROVECHAMIENTOS EN LOS SUELOS RURALES:** Los servicios eco turísticos, agroturísticos, etnoturísticos y acuaturísticos podrán desarrollarse en cualquier parte del suelo rural.

En general en los suelos rurales se prohíben los siguientes usos:

1. Los que no estén en capacidad de controlar sus impactos urbanísticos, ambientales o paisajísticos.
2. Las industrias de alto riesgo químico, y la producción y manejo de explosivos o sustancias inflamables.



## CONCEJO

3. Los usos cuya demanda de espacio público, movilidad, servicios y equipamientos superen la capacidad de soporte del territorio en el cual se pretenden asentar.

Toda construcción que se autorice, deberá procurar su integración al paisaje rural y privilegiar la ocupación en usos agrícolas, forestales y pecuarios.

En suelos de protección se restringe la construcción de vivienda rural. Las construcciones que se autoricen deben tener como propósito fundamental apoyar programas de Investigación, estudio e interpretación ambiental, turismo ecológico o dirigido, recreación, deporte, y elementos y mobiliario de parques públicos, plazas, plazoletas y parques lineales. Previo a la autorización se deberá determinar la disponibilidad de servicios públicos, el tratamiento de los residuos y la destinación de la construcción; la construcción deberá adecuarse e integrarse al paisaje rural y a la topografía.

Se podrán estudiar como casos especiales las construcciones que superen la altura máxima permitida en razón de la topografía; siempre y cuando cumplan con las determinaciones establecidas en los capítulos correspondientes a los aprovechamientos y obligaciones urbanísticas.

Las viviendas rurales podrán tener los niveles de sótano y semisótano que requiera.

Las construcciones de nuevas viviendas, deberán cumplir con los parámetros de retiros mínimos establecidos.

Las construcciones de nuevas viviendas, las reformas y adiciones deberán garantizar las condiciones de iluminación y ventilación para todos los espacios.

Las viviendas rurales podrán tener edificaciones adicionales indispensables para cumplir con los objetivos establecidos para la zona, siempre y cuando cumplan con las obligaciones urbanísticas, incluyendo la vivienda destinada a la habitación del mayordomo, que se considerara como apoyo a la producción. En ningún caso estas áreas dedicadas a la vivienda del mayordomo podrán ser subdivididas.

En general se prohíben todos los usos y actividades que no estén en capacidad o en disposición de controlar sus impactos urbanísticos, ambientales y que afecten la calidad del paisaje.

**Artículo 308. INTERPRETACIÓN DE ESCALAS – RESERVA FORESTAL PROTECTORA DEL NARE:** El documento de caracterización y propuesta para la zonificación de la Reserva Forestal Nare, acogido en la Resolución 1510 de 2010, define unos criterios relacionados con pendientes, coberturas de bosque natural, riesgo, protección a la red hídrica entre otros para la delimitación de las zonas al interior de la reserva.



## CONCEJO

Por experiencia de aplicación de normas, se conoce que cuando por escalas más detalladas las características de los terrenos cambian, debe tenerse claro como dirimir conflictos o interpretaciones en relación con las afectaciones y restricciones de los predios. Por ello en relación con el análisis y solución de los conflictos surgidos por la interpretación de escalas, el procedimiento será el siguiente:

A efectos de contar con un procedimiento claro de interpretación de las escalas, los Entes territoriales a través de las Direcciones de Planeación o de la dependencia que haga sus veces, podrán exigir al interesado de una licencia urbanística, un levantamiento topográfico y de usos del suelo, a una escala mayor a las establecidas en la cartografía que se relaciona en este acuerdo, de tal manera que su evaluación documentada en texto y en cartografía permita una mejor lectura de las características biofísicas del área analizada y tomar la decisión más acertada por parte del Ente competente en el cumplimiento de las normas vigentes.

**Artículo 309. CESIÓN ANTICIPADA DE TERRENOS:** Se autoriza al Alcalde Municipal, para recibir como cesión anticipada de terrenos, las fajas de retiro obligado de los propietarios de terrenos en las riberas de la quebrada La Mosca, para conformar el parque lineal de la quebrada La Mosca y otras áreas de interés ambiental de bocatomas de acueductos.

287

**Artículo 310. OTRAS CONSIDERACIONES ADICIONALES PARA LOS SUELOS DE PROTECCIÓN PARA LA PRODUCCIÓN AGRÍCOLA Y GANADERA Y DE EXPLOTACIÓN DE RECURSOS NATURALES:** Las explotaciones pecuarias en confinamiento deberán desarrollar un sistema adecuado para el tratamiento, manejo y disposición de los desechos sólidos (porquinaza, gallinaza, estiércol), de tal manera que se controlen los impactos por olores y proliferación de insectos, a las áreas vecinas. Deberán incluir además, la construcción de plantas de tratamiento de aguas residuales para el desarrollo de las actividades, debidamente aprobadas.

Los usos agropecuarios a campo abierto deberán tener concesión de agua para riego y asegurar un manejo adecuado de plaguicidas, herbicidas y químicos en general.

Para los usos ganaderos, queda prohibido abrevar ganados directamente en los cauces de agua y sobre pastorear los potreros.

No se permitirán quemas ni chimeneas para las diferentes actividades que se desarrollen en el suelo rural.

Todo tipo de emisiones generadas por los procesos productivos deberán cumplir con los parámetros de las normas ambientales vigentes y contar con las autorizaciones requeridas para su desarrollo. El ruido y demás emisiones que produzcan las actividades no podrán exceder los niveles permitidos por las normas vigentes.



## CONCEJO

Los cultivos y explotaciones agropecuarias deberán realizar sus actividades bajo la premisa de "Uso racional y sostenible de los recursos naturales", entre ellos el manejo y uso racional del recurso suelo y agua; recuperación de suelos, manejo de residuos sólidos (Reciclaje: Reducir, Reutilizar y Reciclar).

El uso de plaguicidas, herbicidas y agroquímicos en general, queda prohibido en las áreas cercanas a vivienda.

Cuando existan condiciones que alteren el paisaje, las construcciones como invernaderos, galpones, caballerizas, etc. Deberán mitigar su impacto con barreras vivas.

No se permitirá la ubicación de caballerizas, porcícolas, avícolas, cuniculas, pozos sépticos o cualquier otro elemento contaminante a menos de 15 metros del lindero.

Para la construcción de edificaciones destinadas a las actividades agrícolas, se requerirá licencia de construcción y visto bueno de la Secretaria de Agricultura y Medio Ambiente, o de la entidad que haga sus veces.

El desarrollo de las actividades agropecuarias requieren la utilización intensiva de agua, fertilizantes, herbicidas, pesticidas; generan emisión de desechos sólidos como envases, plásticos, material vegetal, etc., contaminan el suelo, agua y aire por la emisión de ruido, lixiviados, residuos y olores. Deberán garantizar el control y la mitigación permanente de los efectos negativos y demás impactos que puedan perturbar y afectar al medio natural y a los habitantes de la zona.

Las actividades agrícolas y forestales deberán garantizar la protección del suelo, su uso correcto, la conservación y la rehabilitación de los suelos; el desarrollo de su actividad deberá garantizar el uso racional y sostenible del suelo, deberán conservarlos y protegerlos contra la erosión, salinidad, acidificación, alcalinización, contaminación u otras formas de degradación.

Todos los usos agropecuarios deberán contar con todos los permisos requeridos por las autoridades ambientales.

Todos los usos agropecuarios deberán implementar prácticas de conservación de suelos, dada las características agrológicas de los suelos del municipio.

**Artículo 311. NORMAS ESPECÍFICAS PARA FLORICULTIVOS:** Para poder funcionar deben estar inscritos en el "Convenio para una producción más limpia" suscrito entre el sector floricultor y CORNARE.

El perímetro del cultivo, tendrá un aislamiento en cerca viva.





## CONCEJO

Se les aplicará un índice de ocupación del 60% del área bruta en el cual se deben ubicar pisos duros, parqueaderos, zonas de cargue, sistema de tratamiento de aguas y residuos sólidos. Pero deberán respetar las áreas de protección, las áreas agroforestales y las áreas de restauración.

Los invernaderos deberán debe guardar los siguientes retiros especiales:

1. A nacimientos, corrientes de agua, lagos y humedales.
2. A construcciones de vivienda: 30 metros.
3. A la vía, según el plan vial.
4. A linderos: 10 metros.

**PARÁGRAFO 1º.** Estos retiros deben estar en cobertura vegetal con árboles ornamentales y arbustos, para que amortigüen y mitiguen el impacto visual y paisajístico que generan.

**PARÁGRAFO 2º.** En las áreas donde se prohíbe el uso de nuevos floricultivos se permitirá la ampliación de los cultivos existentes hasta un 20% del área actual y se les respetara su derecho de permanencia.

**PARÁGRAFO 3º.** Los invernaderos dedicados a reproducción de especies (camas madres y bancos de enraizamiento) no podrán estar ubicados sobre los retiros establecidos.

**PARÁGRAFO 4º.** Se restringe el establecimiento o ampliación de cultivos en zonas donde se presente escasez de agua o se tengan limitantes biofísicos, como pendientes.

**Artículo 312. NORMAS ESPECÍFICAS PARA CABALLERIZAS, PORCICOLAS, CUNICULAS Y AVÍCOLAS.** No se permitirá su ubicación a menos de 15 metros del lindero.

No podrá ubicarse ninguna actividad porcícola, avícolas o cuniculas o utilizar excretas como abono por aspersión o por gravedad a menos de 200 metros de las fuentes de agua.

Las interesados en desarrollar estas actividades, deberán acogerse al convenio de producción más limpia, suscrito entre el sector porcícola y Cornare, deberán contar con el visto bueno de la Unidad de Gestión Ambiental o la dependencia que haga sus veces, dar aplicación a las normas técnicas contenidas en la "Cartilla de manejo de elementos de la producción porcina – Cornare, 1997" y cumplir con todas los permisos y licencias que se requieran para desarrollar la actividad.



## CONCEJO

Para la construcción de edificaciones destinadas a estas actividades, se requerirá licencia de construcción y visto bueno de la Secretaria de Agricultura y Medio Ambiente, o de la entidad que haga sus veces.

Deberán mitigar los efectos negativos generados por el desarrollo de las actividades, como la contaminación, emisión de ruido, lixiviados, residuos, olores y demás impactos que puedan perturbar y afectar al medio natural y a los habitantes de la zona.

**Artículo 313. CONSIDERACIONES ADICIONALES PARA LA PARCELACIÓN CAMPESTRE TRADICIONAL, PARCELACIÓN CAMPESTRE NO TRADICIONAL, CONDOMINIO CAMPESTRE TRADICIONAL Y CONDOMINIO CAMPESTRE NO TRADICIONAL.** Además de las consideraciones definidas en los capítulos anteriores, deberán dar cumplimiento a las siguientes normas:

1. Gestionar las licencias urbanísticas de parcelación, o de parcelación y construcción, para la ejecución y enajenación del proyecto.
2. Realizar las cesiones obligatorias, debidamente dotadas, que serán recibidas por la entidad competente.
3. Garantizar el autoabastecimiento de servicios públicos para cada parcela, construyendo el sistema de tratamiento colectivo de aguas residuales con tratamiento secundario, y sistema para el manejo adecuado de los residuos sólidos, dando cumplimiento a la normatividad nacional y de manera específica a la expedida por la autoridad ambiental CORNARE.
4. Presentar certificación de la entidad prestadora del servicio público acueducto o agua potable, y en caso de poseer concesión de aguas otorgada por la Autoridad Ambiental deberá, anexar la autorización de traspaso de la concesión para cada uno de los lotes resultantes.
5. Garantizar que cada lote, disponga de acceso directo por vía pública, privada o servidumbre de tránsito con sección transversal según Plan Vial.
6. Garantizar que cada lote individual, esté en posibilidad de cumplir las normas de retiro, índices de ocupación, construcción y densidades establecidas, de acuerdo a cada zona en la presente Revisión y Ajuste.
7. Garantizar que ningún lote resultante de la subdivisión, quede afectado al punto de no poder ser desarrollado.
8. Formular un reglamento de copropiedad o manual de convivencia que determine:
  - a. El manejo de las servidumbres, las zonas comunes, los equipamientos colectivos, la infraestructura de los servicios públicos, entre otros.
  - b. Los retiros establecidos entre cada una de las parcelas.
  - c. La ubicación permitida de los elementos deteriorantes o contaminantes, como infraestructura para animales, cultivos y huertas, caballerizas, entre otros.



## CONCEJO

- d. Áreas de protección y áreas destinadas dentro de cada una de las parcelas al uso potencial establecido en la presente Revisión y Ajuste.
9. Las obligaciones así establecidas, quedarán incluidas en las escrituras públicas, y las afectaciones en el registro inmobiliario de cada una de las parcelas, y serán de obligatorio cumplimiento para los adquirientes.
  10. Estos proyectos quedarán consolidados, y no podrán quedar sujetos a nuevas subdivisiones o a sobrepasar el índice de ocupación permitido para toda la parcelación o condominio.
  11. No se aprobará ningún proyecto sin la debida concesión de agua, planta de potabilización de agua, redes para la recolección y plantas de tratamiento de aguas residuales y deberán contemplar un sistema adecuado la recolección y disposición de residuo sólidos.
  12. Las vías internas deberán definir y construir las franjas para el sistema de cunetas y drenajes adecuados a las condiciones del área. El ancho de la calzada mínimo será de 5.00m, sin incluir las áreas para cunetas y drenaje local. Toda proyecto deberá contemplar u sistema efectivo de recolección, tratamiento y utilización de las aguas lluvias.
  13. El desarrollador deberá entregar las obras de captación, conducción y distribución de agua en cada predio parcelado debidamente construidas y en pleno funcionamiento, junto con las redes de alcantarillado y sistema de tratamiento de aguas residuales. Deberá entregar las vías de acceso, las vías internas, de acuerdo con el proyecto aprobado.
  14. Los condominios deberán cumplir con las siguientes normas adicionales:
    - a. Deberán cumplir las normas específicas de las zonas donde se ubican, en especial, lo referente al índice de ocupación, el cual no podrá ser discontinuo o disperso en el área total.
    - b. El resto del lote, deberá permanecer en común y pro indiviso, destinado al uso potencial del suelo.
    - c. El condominio debe contar con abastecimiento de servicios públicos domiciliarios, sistema de tratamiento colectivo de aguas residuales con tratamiento secundario, y sistema para el manejo adecuado de los residuos sólidos.
    - d. Deberá contar con un reglamento de copropiedad en los mismos términos exigidos para las parcelaciones.
    - e. La porción correspondiente a las viviendas, podrá tener cerramiento, la unidad deberá localizar el 100% de las áreas de cesión tipo A, B y C por fuera del cerramiento.

**Artículo 314. CONSIDERACIONES GENERALES PARA LA LOCALIZACIÓN DE ESTACIONES DE SERVICIOS:** Su ubicación, se regirá por las disposiciones establecidas en el presente Acuerdo y el Ministerio del Transporte, para el efecto, por el Ministerio de Minas y Energía, el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, y por las disposiciones urbanísticas relacionadas:



## CONCEJO

1. **Retiros de protección y aspectos ambientales.** Los componentes de las estaciones de combustible, cualquiera sea su modalidad, deberán cumplir con los retiros de seguridad para peatones, vías e inmuebles colindantes. De la misma manera deberán cumplir con las normas ambientales y demás normas que rigen la materia.
2. **Accesibilidad y vías obligadas:** El acceso a las estaciones de combustible, deberá ser ágil y seguro para las tipologías de vehículos que ingresan a ellas, y no deberán obstaculizar o crear impactos negativos a la movilidad y el tránsito peatonal y vehicular. Toda estación, deberá cumplir con las normas sobre accesibilidad, y si es del caso, solicitar el concepto de vías obligadas.
3. **Intervención del espacio público y amoblamiento:** Para la construcción y funcionamiento de las estaciones de combustible, se deberá obtener las autorizaciones respectivas relacionadas con la ocupación e intervención de los componentes del espacio público y del amoblamiento urbano.
4. **Asignación de usos del suelo:** Se permitirá su localización en los corredores suburbanos, con excepción del perímetro urbano. Su ubicación no podrá generar impactos urbanísticos, ambientales o paisajísticos, de movilidad o de usos.
5. **Dimensiones de predios y servicios complementarios:** Las estaciones de combustibles, se clasifican por tipologías de acuerdo con el área que ocupen. Los servicios complementarios que en ella se presten, deberán acogerse a las disposiciones nacionales que lo regulen. No se permitirá su ubicación en zonas residenciales, ni en las áreas de parcelación de vivienda campestre.
6. **Modulación urbana y criterios de saturación:** La modulación urbanística, consulta criterios de movilidad, urbanísticos, constructivos, de usos del suelo y el inventario de las estaciones existentes, con el propósito de planificar la ubicación adecuada de las estaciones de combustibles en la ciudad.  
En las áreas en las cuales es viable la ubicación de estaciones de servicio, la distancia entre ellas no debe ser inferior a cinco (5) kilómetros a la redonda.

**Artículo 315. CONSIDERACIONES GENERALES PARA LA LOCALIZACIÓN DE JUEGOS DE SUERTE Y AZAR, ACTIVIDADES CON VENTA DE LICOR, CASAS DE LENOCINIO Y GALLERAS:** Se prohíbe los moteles y las casas de lenocinio en el suelo rural.

En los restaurantes, cafeterías, pizzerías y similares que se dedican exclusivamente a la venta de comida se podrá permitir la venta de licor.

Las actividades con venta de licor, discotecas, bares, cantinas y similares solo se podrán ubicar en el corredor suburbano de actividad múltiple industrial de la Doble Calzada y en la zona suburbana de actividad múltiple industrial El Tranvía; deberán garantizar la mitigación del ruido y la movilidad en el área de influencia; deberán presentar para la expedición de la licencia urbanística de construcción un plan de manejo que incorpore la mitigación de los impactos.



## CONCEJO

Los juegos de suerte y azar incluido las maquinitas, solo se podaran localizar en hoteles 5 estrellas que se ubiquen en los corredores suburbanos de comercio y servicios de apoyo a las actividades turísticas.

**Artículo 316. CONDICIONES BÁSICAS PARA LA LOCALIZACIÓN DE USOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS.** El otorgamiento de licencias de parcelación y construcción para el desarrollo de proyectos comerciales y de servicios con un área de construcción superior a los cinco mil metros cuadrados (5.000 m<sup>2</sup>) en suelo rural suburbano, sólo se permitirá en las áreas de actividad que para estos usos hayan sido específicamente delimitadas cartográficamente en el plan de ordenamiento territorial o en las unidades de planificación rural, y deberá dar cumplimiento a las siguientes normas mínimas:

1. Los aislamientos laterales y posteriores que deben dejar las edificaciones contra los predios vecinos a nivel del terreno, serán por lo menos de 5 metros en los suelos suburbanos y 10 metros en el resto de los suelos rurales. En estos últimos, cuando en el desarrollo de un predio no se pueda dar cumplimiento a los retiros laterales y posteriores definidos, estos podrán ser reducidos a 5 metros, siempre y cuando medie autorización escrita del vecino colindante; sin embargo, el proyecto deberá garantizar que no se generen registros u otras afectaciones sobre el predio que autoriza la disminución del retiro. La agrupación de proyectos comerciales y de servicios, con áreas de construcción inferior a los 5.000 m<sup>2</sup>, deberán cumplir con estos mismos aislamientos.
2. Las áreas para maniobras de vehículos, y las cuotas de estacionamientos deberán construirse al interior del predio.
3. En ningún caso, se permitirá el desarrollo de estos usos en predios adyacentes a las intersecciones viales.
4. Los índices de ocupación corresponden al índice adoptado para cada una de las clases de suelo. En los suelos suburbanos el índice de ocupación aplica sobre el área neta, para el resto del suelo rural el índice de ocupación aplica sobre el área bruta.

**Artículo 317. LOCALIZACIÓN DE COMERCIO MINORISTA EN LAS ÁREAS RURALES:**

1. No generar áreas de parqueo permanente.
2. No generar áreas especiales de cargue y descargue.
3. No requerir servicios de infraestructura especiales para su funcionamiento.
4. No producir impactos urbanísticos, ambientales (ruidos, olores, emisiones), o paisajísticos.
5. No producir impactos sobre la movilidad, y espacio público como generación de bahías, parqueaderos, ocupación del espacio público con mobiliario o anuncios o similares, no alterar el paisaje.



## CONCEJO

**Artículo 318. LOCALIZACIÓN DE COMERCIO MAYORISTA EN LAS ÁREAS RURALES SUBURBANAS**

1. La actividad comercial no puede ocupar área de espacios públicos, no contravenir los reglamentos de propiedad horizontal o copropiedad o similares.
2. Para su funcionamiento se requiere de edificaciones que cumplan con las normas de parqueaderos, instalaciones especiales, manejo del espacio público y demás normas urbanísticas. De acuerdo a su magnitud y destinación, deberán presentar soluciones de cargue y descargue, parqueaderos, servicios complementarios y generales.

**Artículo 319. CONDICIONES BÁSICAS PARA LA LOCALIZACIÓN DE USOS INDUSTRIALES EN SUELO RURAL SUBURBANO.**

Solo se podrá desarrollar actividades industriales en el corredor suburbano de actividad múltiple, en el módulo suburbano de actividad múltiple "El Tranvía". Su construcción siempre deberá garantizar su inserción armónica, privilegiar lo rural y proteger el paisaje. Estas actividades deben funcionar siempre con base en criterios industria limpia no contaminante, de ahorro y uso eficiente de los recursos naturales renovables y no renovables, de la energía, y el agua; y el manejo y aprovechamientos de residuos sólidos, líquidos y gaseosos.

Los aislamientos laterales y posteriores que deben dejar las edificaciones contra los predios vecinos a nivel del terreno, serán por lo menos de 10 metros. Cuando en el desarrollo de un predio no se pueda dar cumplimiento a los retiros laterales y posteriores definidos, estos podrán ser reducidos a 5 metros, siempre y cuando medie autorización escrita del vecino colindante; sin embargo, el proyecto deberá garantizar que no se generen registros u otras afectaciones sobre el predio que autoriza la disminución del retiro.

Las áreas para maniobras de vehículos de carga y las cuotas de estacionamientos destinados al correcto funcionamiento del uso, incluyendo las normas de operación de cargue y descargue, deberán realizarse al interior de los predios que conformen la unidad mínima de actuación o el parque, agrupación o conjunto industrial.

Los índices de ocupación para el desarrollo de usos industriales en suelo rural suburbano no podrán superar el treinta por ciento (30%) del área neta del predio o predios que conformen la unidad mínima de actuación y el resto se destinará a la conservación o recuperación de la vegetación nativa.

No obstante lo anterior, en los parques, conjuntos o agrupaciones industriales se podrá alcanzar una ocupación hasta del cincuenta por ciento (50%) de su área neta, siempre y cuando sus propietarios realicen la transferencia de cesiones adicionales gratuitas en los términos de que trata el parágrafo 1° del artículo 19 del Decreto 3600/2007. La extensión de los parques, conjuntos o agrupaciones industriales no podrá ser inferior a seis (6) hectáreas.



## CONCEJO

**Artículo 320. OTRAS CONSIDERACIONES PARA EL DESARROLLO DE PROYECTOS INDUSTRIALES, AGROINDUSTRIALES Y DE FLORICULTIVOS:** La persona interesada en desarrollar en el municipio una actividad industrial, agroindustrial o floricultivo, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

1. Presentar solicitud escrita con todos los documentos exigibles para la licencia de construcción:
2. Plano de localización exacta del sitio en donde se pretenda asentar, y levantamiento topográfico del lote.
3. Razón social de la empresa, dirección, teléfono.
4. Actividad a realizar por la empresa.
5. Área que pretenda construirse y tipo de construcción.
6. Área de cargue y descargue.
7. Accesibilidad vial.
8. Formas de transporte, definiendo el tipo de vehículo a utilizar.
9. Determinación de los recursos naturales utilizados: Agua, aire, suelo, bosque, determinación de la afectación, plan de manejo para mitigar y controlar los impactos ambientales que pueda generarse durante la construcción y el desarrollo de la actividad permitida.
10. Descripción de situaciones de riesgo.
11. Consumos energéticos, combustible o gases y agua.
12. Producción: Consumo de materias primas, volumen de producción.
13. Producción, manejo y disposición de residuos sólidos, líquidos y desechos peligrosos.
14. Descripción de los aspectos socio económicos.
15. Personal vinculado.
16. Visto bueno del Comité de Asentamientos Industriales.

295

**Artículo 321. CERRAMIENTOS: CONDICIONES Y REQUISITOS BÁSICOS:** El cerramiento de los predios deberá permitir la integración visual de las construcciones y espacios verdes privados con el espacio público; deberán ser con setos vivos o elementos transparentes y permeables y garantizar una permeabilidad visual mayor o igual al 80% del área del cerco. En todo caso, se prohibirán los cerramientos con tapias o muros que obstaculicen o impidan el disfrute visual del paisaje rural.

No se admitirá la instalación de elementos punzantes como puntas de lanzas, vidrios, alambre de púas, ni cargas eléctricas o elementos similares que atenten contra la seguridad de las personas. Quedan prohibidos los cerramientos con especies que invadan otras propiedades, particularmente, los espacios públicos, andenes y vías; y los jarillones, muros en mampostería, o demás elementos constructivos que imposibiliten la visualización del paisaje.



## CONCEJO

No podrán quedar dentro de los cerramientos los retiros a quebradas que hagan parte de los parques lineales, los primeros 10 metros de retiro a las fuentes hídricas, y las áreas que hayan sido cedidas al municipio por concepto de obligaciones urbanísticas: Vías públicas, espacio público y las áreas de equipamientos comunitarios.

Los cerramientos de predios que den sobre vías primarias, secundarias o terciarias, deberán retirarse al menos 1,50 metros del borde de la calzada existente.

Las arborizaciones lineales de las cercas, deberán hacerse con árboles con alturas menores a 10m, plantados a unas distancias tales, que en estado adulto consigan la sucesión continua de sus copas, la distancia de plantación deberá ser la que permita que los árboles no invadan al engrosar, las propiedades vecinas. Las especies arbóreas utilizadas no podrán, generar perturbaciones a los predios vecinos como como sombrero, humedad, hojarasca y caída de ramas.

Las arborizaciones lineales se constituyen así en valiosos corredores biológicos que enlazan con la vegetación de los demás predios y de los retiros de quebradas; y finalmente contribuyen a desarrollar extensas redes ecológicas, que harían del Oriente un hábitat más sano para sus pobladores, para la vida silvestre animal y para la agricultura. Arborizaciones que se deberán realizar acorde con el manual de silvicultura urbana y rural, que deberá desarrollar el municipio y que deberá incluir entre otras consideraciones, las cercas y los tipos de vegetación en función del uso que se le asigne a dichas coberturas.

Para usos institucionales, el cerramiento podrá ser analizado por la Secretaria de Planeación la altura máxima del cerramiento no podrá superar los 1,60 m.

**Artículo 322. AISLAMIENTOS LATERALES Y POSTERIORES:** Para la vivienda rural individual, los aislamientos laterales y posteriores serán de mínimo diez (10) metros. Estos podrán disminuirse a cinco (5) metros si se presenta autorización escrita del vecino colindante.

Para las parcelaciones tradicionales los retiros laterales serán de cinco (5) metros y el retiro al frente de la vía interna será de ocho (8) metros contados desde el eje de la vía hasta el frente o fachada.

Para los condóminos tradicionales, las parcelaciones no tradicionales y los condominios no tradicionales, los retiros los definirá el proyecto urbanístico; sin embargo los retiros laterales a los predios que colindan con el proyecto serán de mínimo diez (10) metros a lindero.

Para los usos de floricultivos, porcícolas, cuniculas, y avícolas, se debe aplicar los retiros que se establecen en el capítulo correspondiente.





## CONCEJO

Los aislamientos laterales y posteriores a nivel de terreno para los usos comerciales y de servicios, serán por lo menos de diez (10) metros en los suelos suburbanos y 10 metros en el resto de los suelos rurales. En estos últimos, cuando en el desarrollo de un predio no se pueda dar cumplimiento a los retiros laterales y posteriores definidos, estos podrán ser reducidos a 5 metros, siempre y cuando medie autorización escrita del vecino colindante; sin embargo, el proyecto deberá garantizar que no se generen registros u otras afectaciones sobre el predio que autoriza la disminución del retiro.

De todas manera, cuando un el desarrollo de una actividad que a juicio de la Secretaria de Planeación, o la dependencia que haga sus veces, se considere de magnitud considerable, pueda generar impactos urbanísticos o ambientales negativos, o impactos visuales sobre los predios vecinos, la Secretaria de Planeación o quien haga sus veces, podrá solicitar un mayor retiro a los acá estipulados.

De todas maneras los usos cuya demanda de espacio público, movilidad, servicios y equipamientos superen la capacidad de soporte del territorio en el cual se pretenden asentar quedan prohibidos

**Artículo 323. RETIROS OBLIGATORIOS:** En virtud de lo establecido por el Artículo 5 de la Ley 9/1989 y el Decreto 1504 de 1998, las franjas de retiro de las edificaciones sobre las vías, las áreas para la instalación y mantenimiento de los servicios públicos básicos, y las áreas para la conservación y preservación del sistema hídrico, se consideran como espacio público.

Se deberá dar cumplimiento a los retiros establecidos en la Ley, a aquellos que determine la presente Revisión y Ajuste y los que determine el plan de movilidad, transporte y espacio público, para el caso de las vías.

La sección mínima de las vías estará conformada como mínimo por la calzada y las zonas laterales para adecuar cunetas, andenes y zonas verdes.

**Artículo 324. PAISAJISMO:** Los proyectos urbanísticos y arquitectónicos que se desarrollen en el suelo rural, deberán procurar su integración ambiental y su integración armónica al paisaje rural, y privilegiar la ocupación en usos agrícolas, forestales, agroforestales y pecuarios, de manera adecuada.

Los galpones, invernaderos y bodegas deberán utilizar de manera obligatoria cerramientos vegetales de la altura y densidad suficiente para ocultar estas instalaciones e integrarlas al paisaje rural, los propietarios de estas áreas deberán garantizar su mantenimiento permanente.



## CONCEJO

**Artículo 325. NIVELES DE RUIDO:** Los niveles de ruido que se produzcan por el desarrollo de las actividades permitidas en el suelo rural, no podrán exceder el límite permitido por las normas vigentes.

Las actividades existentes que generen ruido por encima de los niveles permitidos, deberán desarrollar un plan de mitigación de ruidos; cuando no sea mitigable, la actividad será considerada como prohibida y no podrá seguir funcionando.

**Artículo 326. PUBLICIDAD EXTERIOR VISUAL:** Deberán dar cumplimiento a las normas que sobre la materia se han expedido.

**Artículo 327. AREAS DE AMORTIGUACIÓN:** Son corredores ecológicos de borde, que se ubican adyacentes al perímetro urbano y a las zonas de protección ambiental y de protección para la producción, y que limitan el crecimiento de usos urbanos y rurales sobre áreas de protección ambiental y de protección para la producción, y la ampliación de la frontera agrícola o ganadera sobre los suelos de protección ambiental. Estas áreas deberán estar integrados y conectados a la Estructura Ecológica Principal y destinarse a usos de protección ambiental y usos agroforestales, donde predomine la cobertura boscosa. Se debe garantizar su visibilidad social, sus funciones ecológicas, su función de barrera natural, su accesibilidad y la apropiación por parte de la comunidad.

298

Estas áreas deberán ser delimitadas por las Secretarías de Planeación y de Agricultura.

**Artículo 328. ACCESOS VIALES:** Todo desarrollo en el suelo rural, deberá garantizarse la adecuada conexión con el sistema nacional, departamental o local de carreteras. Las obras de construcción, adecuación y/o ampliación de accesos viales a los proyectos urbanísticos correrán por cuenta de los propietarios de los predios objeto de la solicitud, aun cuando deban pasar por fuera de los límites del predio o predios objeto de la solicitud, para lo cual deberán utilizar preferentemente las vías o caminos rurales existentes de dominio público.

**Artículo 329. ACCESOS VIALES A LOS PROYECTOS:** El acceso a los proyectos de comercio, servicios, industriales, institucionales, residenciales, incluyendo parcelación de vivienda, centros comerciales y hoteles, entre otros, deberá realizarse directamente desde vías públicas que corresponden a vías primarias, secundarias o terciarias; cuando se acceda a través de servidumbres o vías de servicio, el proyecto deberá garantizar una sección vial de mínimo 14.00 m, que permita la construcción de dos calzadas de 3,00 metros cada una, dos andenes de 2,00 metros cada uno y una zona de protección de 2,00 metros cada una, para un total de sección vial mínima de 14 metros; para estos casos, los interesados deberán adquirir las áreas requeridas y anexar certificado de libertad y tradición que demuestra la calidad de propietario sobre estas áreas, para efectos de la



## CONCEJO

expedición de la licencia urbanística. En los planos que acompañan la solicitud de licencia, se deberán incluir estas áreas y presentar la propuesta de diseño y construcción, para su aprobación; la adecuación de las vías de acceso al proyecto corre por cuenta de los propietarios.

**Párrafo:** Se prohíbe la demolición total y/o parcial, el taponamiento y desviación de las obras transversales y de drenaje existentes en las vías de primero, segundo, tercer orden tanto Nacionales, Departamentales y Municipales ya que representan inversiones de recursos públicos; por parte de los urbanizadores, desarrolladores y propietarios; con el fin de acceder a los predios privados desde las vías públicas, previa licencia de construcción; en caso que se necesite trasladar estas obras y drenajes se deberá consultar previamente con la Secretaría de Planeación o la dependencia que haga sus veces.

**Artículo 330. COMPENSACIÓN EN SUELOS SUBURBANOS PARA DESARROLLO DE PARQUES INDUSTRIALES Y EN SUELOS DE PRODUCCIÓN SOSTENIBLE:** La Administración municipal deberá reglamentar el procedimiento para calcular las áreas de cesión que deberán entregar los particulares para compensar la mayor ocupación, las cesiones adicionales no podrán en ningún caso, ser inferior a la cantidad de metros cuadrados de suelo de mayor ocupación con áreas construidas que se autoricen por encima del índice de ocupación permitido; el procedimiento para su cálculo, deberá considerar entre otros criterios el valor comercial del suelo donde se desarrolla el proyecto, del suelo donde se hará la compensación, y el área de mayor ocupación que se pretende otorgar.

299

### **Artículo 331. LICENCIAS URBANÍSTICAS EN LA MODALIDAD DE CONSTRUCCIÓN:**

Se autoriza de manera general para que los predios existentes hoy con áreas inferiores a la UAF, puedan tramitar licencia urbanística en la modalidad de construcción para vivienda; siempre y cuando cumplan con las normas urbanísticas definidas en el PBOT.

**Artículo 332. USOS DEL SUELO EN LA ZONA SUBURBANA DE APOYO A LAS ACTIVIDADES AEROPORTUARIAS:** Hasta tanto no se reglamente mediante decreto municipal la Unidad de Planificación Rural La Mosquita, en cuya área se emplaza la Zona Suburbana de Apoyo a las Actividades Aeroportuarias, se adopta de manera general el siguiente régimen general de usos:

1. **Usos promovidos:** Los que soporten y apoyen la actividad aeroportuaria y los que le sean complementarios de comercio y servicios aeroportuarios, comercio internacional, servicios turísticos, centros de negocios, centros de exposiciones y convenciones, zonas francas para industria no contaminante y de alta tecnología comercio y servicios basados en la innovación que desarrollen nuevas tecnológicas, desarrollo de tecnológicas y creación de conocimiento, comercio



## CONCEJO

y servicios que sirvan de apoyo a las actividades agrarias y turísticas, comercio y servicios que sirvan de exhibición a los productos nacionales y regionales, industria no contaminante, comercio y servicios que sirvan de apoyo a las actividades industriales de bajo impacto ambiental.

2. **Usos restringidos** :El uso residencial, con las restricciones necesarias para garantizar la convivencia con la actividad aeroportuaria.
3. **Usos Prohibidos:** Usos con impactos ambientales o urbanísticos mayores que lo que puede soportar el territorio y las actividades; usos cuyas demandas de espacio público, movilidad, servicios y equipamientos, superan la capacidad de soporte del territorio; los floricultivos; los usos que no estén en capacidad en capacidad de controlar sus impactos paisajísticos, ambientales o urbanísticos, a excepción de la actividad aeroportuaria cuya operación produce ruido y material particulado; los que no estén en capacidad de soportar las condiciones ambientales que la operación aeronáutica produce; la industria contaminante o de riesgo químico o de producción de sustancias explosivas o inflamables; y los que determine la normatividad de la aeronáutica civil.

El uso de vivienda se considera como un uso que apoya las actividades que se desarrollaran en la zona, se deberá definir, en la medida de lo posible, la ubicación de las áreas destinadas a vivienda y su aprovechamiento; por ser Cornare la entidad que determina los aprovechamientos en las áreas suburbanas, se deberá concertar con ellas la propuesta de densidades que surja del Proyecto.

300

Se considera importante inducir la construcción de un centro poblado a futuro que correspondería a la categoría de desarrollo Restringido. El centro poblado debería promoverse como un centro de actividad logística y apoyo a las actividades agrarias, turísticas, industriales y aeroportuarias que se desarrollan en el municipio y en la subregión. En este centro poblado se podrán promover los usos de comercio, servicios y vivienda asociados a las actividades señaladas, para la ordenación del centro poblado deberá dar cumplimiento a lo determinado en el Decreto 3600 de 2007.

El régimen de usos deberá estar acorde con las restricciones impuestas por la Aeronáutica Civil, la localización de todas las actividades en el Modulo se deberá regir por las normatividad de la aeronáutica Civil contenida en la Guía GSAC-5.0-7.01 de Febrero 23 de 2009 "Normatividad de usos del suelo de áreas aledañas a los aeropuertos", donde se determinan las restricciones aeronáuticas en materia de usos del suelo en las áreas de influencia del aeródromo y por el RAC (Reglamento Aeronáutico Colombiano), entre otras.

**Artículo 333. SERVICIOS TURÍSTICOS EN SUELO RURAL:** En el suelo rural se promoverá el desarrollo del turismo rural en torno a los corredores suburbanos y los ejes



## CONCEJO

paisajísticos propuestos en el presente Plan, como una alternativa de desarrollo local de las comunidades que habitan las áreas rurales ruralidad.

Para el efecto se consideran prestadores de servicios turísticos conforme a los dispuesto en el artículo 12 de la Ley 1101 de 2006:

1. Los hoteles, centros vacacionales, campamentos, viviendas turísticas y otros tipos de hospedaje no permanente, excluidos los establecimientos que prestan el servicio de alojamiento por horas.
2. Las agencias de viajes y turismo, agencias mayoristas y las agencias operadoras.
3. Las oficinas de representaciones turísticas.
4. Los guías de turismo.
5. Los operadores profesionales de congresos, ferias y convenciones.
6. Los arrendadores de vehículos para turismo nacional e internacional.
7. Los usuarios operadores, desarrolladores e industriales en zonas francas turísticas.
8. Las empresas promotoras y comercializadoras de proyectos de tiempo compartido y multipropiedad.
9. Los establecimientos de gastronomía y bares, cuyos ingresos operacionales netos sean superiores a los 500 salarios mínimos legales mensuales vigentes.
10. Las empresas captadoras de ahorro para viajes y de servicios turísticos prepagados.
11. Los concesionarios de servicios turísticos en parque.
12. Los demás que el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo determine.
13. Las empresas de transporte terrestre automotor especializado, las empresas operadoras de chivas y de otros vehículos automotores que presten servicio de transporte turístico

301

**Artículo 334. OBLIGACIONES DE LOS PRESTADORES DE SERVICIOS TURÍSTICOS:** De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 61 de la Ley 300 de 1996, es obligatorio para todos los prestadores de servicios turísticos que efectúen sus operaciones en Colombia tener el Registro Nacional de Turismo y actualizarlo anualmente.

Las normas técnicas de calidad expedidas por las Unidades Sectoriales de Normalización establecidas en el artículo 69 de la Ley 300 de 1996, modificado por el artículo 5° de la Ley 1558 de 2012, relacionadas con las actividades del denominado turismo de aventura y con la sostenibilidad turística, serán de obligatorio cumplimiento por parte de los prestadores de servicios turísticos, de acuerdo con la reglamentación que expida el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

Los prestadores de servicios turísticos, deberán, según la actividad que desarrollan, cumplir con las Normas Técnicas Sectoriales vigentes, entre ellas:



## CONCEJO

1. NTS – TS 002 “Establecimientos de alojamiento y hospedaje. Requisitos de sostenibilidad”.
2. NTS – TS 003 “Agencias de Viajes. Requisitos de sostenibilidad”.
3. NTS – TS 004 “Establecimientos gastronómicos y bares. Requisitos de sostenibilidad”.
4. NTS – TS “Empresas de transporte terrestre automotor especializado, empresas operadoras de chivas y otros vehículos automotores que presten servicio de transporte turístico. Requisitos de sostenibilidad”.
5. NTS – TS 006 – 1 “Sistema de gestión para la sostenibilidad. Organizadores profesionales de congresos, ferias y convenciones”.

**Artículo 335. SERVICIOS DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO:** El alojamiento turístico corresponde al inmueble o edificación que sirve de vivienda durante el periodo de ocio que pasan las personas por fuera de su residencia. La edificación debe diseñarse y construirse con una finalidad, estructura, instalaciones y servicios adecuados a las necesidades de quienes lo van a ocupar.

Los establecimientos de alojamiento y hospedaje se rigen por la Norma Técnica Sectorial Colombiana NTSH 006. Clasificación de Establecimientos de Alojamiento y Hospedaje, Categorización por Estrellas de Hoteles. Requisitos, la Norma Técnica Sectorial Colombiana NTS – TS 002. Establecimientos de Alojamiento y Hospedaje (EAH). Requisitos de Sostenibilidad. Y las específicas para cada tipo de alojamiento sobre requisitos de planta y servicios: NTSH 008 para alojamientos rurales, la NTSH 010 para Apartahoteles, la NTSH 009 para Apartamentos Turísticos, la NTSH 007 para Posadas Turísticas y la NTSH 012 para Recintos de Campamento o Camping.

Según la Norma Técnica Sectorial Colombiana NTSH 006 “Clasificación de establecimientos de alojamiento y hospedaje, categorización por estrellas de hoteles, requisitos normativos” Los establecimientos se clasifican en:

1. Albergue – Refugio – Hostal.
2. Apartahotel.
3. Apartamentos turísticos.
4. Alojamiento rural – Lodge.
5. Hotel.
6. Posadas turísticas.
7. Recinto de campamento – camping.

**Artículo 336. NORMAS URBANÍSTICAS PARA LA CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DE ALOJAMIENTOS EN SUELO RURAL:** Los establecimientos de hospedaje se consideraran como proyectos de alto impacto, por ello su construcción y operación en el suelo rural deberá dar cumplimiento a las disposiciones definidas en los capítulos anteriores y a las siguientes normas urbanísticas:



## CONCEJO

1. Unidad mínima de actuación:
  - a. Centros poblados: 2.000 m<sup>2</sup>.
  - b. Suelo de protección para la producción agrícola y ganadera y explotación de los recursos naturales: 5 Has; con excepción de los corredores turísticos donde la UMA será de 2 Has.
  - c. Áreas de vivienda campestre: 5 Has.
  - d. Suelos suburbanos: 2 Has.
2. Índice de ocupación (IO):
  - a. Áreas de protección para la producción agrícola y ganadera y de explotación de los recursos naturales: 15% del área bruta del predio, que podrá alcanzar una ocupación hasta del 20%, siempre y cuando los propietarios realicen la transferencia de cesiones gratuitas adicionales.
  - b. Áreas de desarrollo restringido: 30% del área neta del predio
3. Índice de construcción (IC): 2
4. Número de pisos: Máximo 4 pisos.
5. Aislamientos laterales y posteriores: Los aislamientos laterales y posteriores que deben dejar las edificaciones contra los predios vecinos a nivel del terreno, serán por lo menos de 5 metros en los suelos suburbanos y 10 metros en el resto de los suelos rurales.
6. Número de habitaciones o unidades:
  - a. Centros poblados: Aplica IO y Altura, una vez sean reglamentados.
  - b. Suelo de protección para la producción agrícola y ganadera y explotación de los recursos naturales: 30 unidades por Ha.
  - c. Áreas de vivienda campestre: 25 unidades por Ha.
  - d. Suelos suburbanos: 30 unidades por Ha.
7. Saturación: Los usos de alojamiento se saturaran en razón de 1 cada 500 m sobre los corredores suburbanos y paisajísticos y turístico; sin importar el costado. Para el resto de los suelos rurales, 500 m a la redonda.
8. Condiciones mínimas de acceso al interior del proyecto: El área de acceso para los huéspedes y personal de servicio será independiente.
9. Zonas de parqueo: Se debe presentar solución de parqueo que garantice el cargue y descargue de mercancías e ingreso y salida de usuarios.
10. Unidades de parqueo: Se deberá generar mínimo una unidad de parqueo para automóviles por cada unidad habitacional; una celda de parqueo para buses de turismo por cada 50 habitaciones; en los proyectos con servicios complementarios, una celda de parqueo por cada 50m<sup>2</sup> de servicios complementarios. Los proyectos con destinación de hospedaje no podrán disponer de parqueaderos privados.
11. Cada establecimiento de hospedaje deberá tener un operador hotelero debidamente inscrito.
12. Estos proyectos deberán disponer de un solo contador para la prestación de los servicios públicos domiciliarios.
13. Todos los alojamientos deberán garantizar la prestación de los siguientes servicios mínimos, a través de un operador debidamente inscrito: Control de



## CONCEJO

- accesos, información actualizada de los huéspedes que están alojados, sistemas de instalaciones, equipos y servicios necesarios para el funcionamiento del establecimiento de alojamiento u hospedaje.
14. No se aprobara ningún proyecto sin la debida concesión, de agua, planta de potabilización de agua, redes para la recolección, permiso de vertimientos, y deberán contemplar un sistema adecuado para la recolección y disposición de residuo sólidos.
  15. Se exceptúan de cumplir con la UMA y las distancia de saturación, las posadas turísticas que se desarrollan en viviendas familiares.
  16. Estos proyectos quedarán consolidados, y no podrán quedar sujetos a nuevas subdivisiones, a sobrepasar el índice de ocupación o construcción permitida, o a cambiar la destinación o el uso bajo el cual se aprobó.

## QUINTA PARTE INSTRUMENTOS DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN DEL SUELO

### TÍTULO 1 INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIA

304

**Artículo 337. INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIA.** El Plan Básico de Ordenamiento de Territorial es la guía general para implementar y concretar los objetivos y el modelo de ocupación propuesto para el Municipio de El Guarne. Este Plan podrá desarrollarse a través de planificación complementaria de mediana escala como Planes Parciales, Proyectos Urbanos Integrales, Macro Proyectos y Unidades de Planificación Rural. También podrán desarrollarse planes temáticos específicos, para la protección de los recursos naturales, la incorporación del riesgo, el espacio público, el patrimonio arquitectónico y cultural, el equipamiento colectivo comunitario, los servicios públicos y la vivienda de interés social.

**Artículo 338. UNIDADES DE PLANIFICACION RURAL.** Para desarrollar y precisar las condiciones de ordenamiento de áreas específicas del suelo rural a escala intermedia, se delimitan las Unidades de Planificación Rural, este ejercicio parte de las Unidades Espaciales de Funcionamiento adoptadas en el año 2000, y que han estado vigentes hasta la fecha; sin embargo han sido redelimitadas y ajustadas a la realidad actual, luego de ser concertadas con la Secretaria de Agricultura y las comunidades. Se homologan las UEF a las UPR, ya que cumplen con lo definido en el Artículo 6 del Decreto 3600 de 2007 y que corresponde a: La división veredal, la red vial existente y asentamientos existentes, la estructura ecológica principal, la disposición de las actividades productivas y la ubicación de las cuencas hidrográficas, cerros y planicies u otros elementos geográficos.





## CONCEJO

Las UPR's son un instrumento intermedio de planificación rural; el contenido de la UPR's, según el Artículo 7, deberá considerar como mínimo los siguientes aspectos:

1. Las normas para el manejo y conservación de las áreas que hagan parte de las categorías de protección, de acuerdo con la normativa específica aplicable a cada una de ellas.
2. Las normas sobre el uso y manejo de las áreas destinadas a la producción agrícola, ganadera, forestal, de explotación de los recursos naturales, agroindustrial, ecoturística, etnoturística y demás actividades análogas que sean compatibles con la vocación del suelo rural.
3. El señalamiento y localización de las infraestructuras básicas relativas a la red vial nacional y regional, puertos y aeropuertos, así como las directrices de ordenamiento para sus áreas de influencia.
4. En áreas pertenecientes al suelo rural suburbano, además de lo dispuesto en el Capítulo III del presente decreto, la definición del sistema vial, el sistema de espacios públicos, la determinación de los sistemas de aprovisionamiento de los servicios públicos de agua potable y saneamiento básico, así como de los equipamientos comunitarios. La unidad de planificación también podrá incluir la definición de los distintos tratamientos o potencialidades de utilización del suelo y las normas urbanísticas específicas sobre uso y aprovechamiento del suelo que para el desarrollo de las actuaciones de parcelación y edificación de las unidades mínimas de actuación se hayan definido en el plan de ordenamiento territorial.
5. Las zonas o subzonas beneficiarias de las acciones urbanísticas que constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía, las cuales deberán ser tenidas en cuenta, en conjunto o por separado, para determinar el efecto de la plusvalía, de conformidad con lo dispuesto en el Capítulo IX de la Ley 388 de 1997 y su reglamento.
6. Las normas para impedir la urbanización de las áreas rurales que limiten con suelo urbano o de expansión urbana.
7. Los demás contenidos y normas urbanísticas que se requieran para orientar el desarrollo de actuaciones urbanísticas en los suelos pertenecientes a cualquiera de las categorías de desarrollo restringido de que trata el presente decreto, de acuerdo con los parámetros, procedimientos y autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales consignadas en el componente rural del plan de ordenamiento.

Las UPR's podrán ser formuladas por las autoridades de Planeación o por la comunidad, y serán adoptadas previa concertación de los asuntos ambientales con Cornare y se adoptan mediante Decreto.

**Artículo 339. DELIMITACIÓN UNIDADES DE PLANIFICACIÓN RURAL:** Adóptese para la totalidad del suelo rural del municipio de Guarne las Unidades de Planificación



## CONCEJO

Rural que se identifican y delimitan en el plano con el código PBOT\_CR\_043 y que se enuncian a continuación:

UNIDADES DE PLANIFICACION RURAL – UPR
<b>BARRO BLANCO:</b> Barro Blanco, San Ignacio y La Honda
<b>LA MOSQUITA:</b> La Mosquita, Canoas, Hojas Anchas, San José, Chaparral, Garrido, Berracal y Toldas
<b>LA HONDITA:</b> La Hondita, San José, La Clara, Canoas y La Mosquita
<b>PIEDRAS BLANCAS:</b> Piedras Blancas, Batea Seca, San Isidro, El Salado y La Brizuela
<b>ROMERAL:</b> Romeral, La Pastorcita, Alto de La Virgen, El Molino y Montañez
<b>YOLOMBAL:</b> Yolombal, La Mejía, El Palmar, La Charanga, Guapante, San Antonio y La Enea
<b>CHAPARRAL:</b> Chaparral, Bellavista, El Colorado, Juan XXIII, Guamito, Garrido y La Mosca

**Artículo 340. LINEAMIENTOS GENERALES PARA LA FORMULACIÓN DE LAS UPR:**

Adóptese los siguientes lineamientos generales para la formulación de las Unidades de Planificación Rural en el municipio de Guarne:

1. Potenciar el aprovechamiento sostenibles de las áreas de protección para la producción agrícola.
2. Fortalecer la estrategia de la Estructura Ecológica Principal.
3. Promover y habilitar áreas para la ciencia, la tecnología y la investigación.
4. Promover el turismo rural, a partir de los atractivos y valores naturales, arquitectónicos, arqueológicos y agrarios existentes; adoptando la Ruta Verde de Antioquia.
5. Promover modelos de restauración y ambiental con las comunidades
6. Promover la estrategia económica del Distrito Agrario.
7. Promover en la UPR La Mosquita, que promueva los usos de apoyo a las actividades aeroportuarias.

**PARÁGRAFO 1º.**El municipio de Guarne, deberá adelantar los estudios necesarios para la reglamentación de las UPR's adoptadas, previa concertación con Cornare de los asuntos ambientales. La reglamentación deberá ser adoptada mediante decreto Municipal. La reglamentación deberá observar los contenidos establecidos en el Artículo 7 del Decreto 3600 de 2007.

**PARÁGRAFO 2º.**Se deberá priorizar la reglamentación de las UPR La Mosquita, donde se debe articular el ordenamiento de la UPR con las actividades del Aeropuerto Internacional JMC; Barro Blanco y Chaparral con el fin de ordenar y reglamentar los centros poblados de San Ignacio y Chaparral.

**Artículo 341. FORMULACION DE LA UPR LA MOSQUITA:** Se deberá priorizar la reglamentación de las UPR La Mosquita, donde se debe articular el ordenamiento de la UPR con las actividades del Aeropuerto Internacional JMC.



## CONCEJO

La Zona suburbana de apoyo a las actividades aeroportuarias se concibe como una Zona de Manejo Especial, y corresponde a un centro de actividades aeroportuarias que permitirá la convivencia de usos urbanos y rurales, donde se promoverán los usos asociados a la actividad aeroportuaria para impulsar y apoyar el desarrollo del Aeropuerto Internacional José María Córdoba. Esta zona se articula a su vez con la doble calzada Medellín – Bogotá y limita con el Módulo de Interés Económico del Aeropuerto Internacional J.M.C. adoptado por el municipio de Rionegro y que corresponde también a suelo suburbano, de la categoría de desarrollo restringido.

La Unidad de Planificación Rural es el instrumento que permitirá planificar con mayor detalle el área delimitada, reglamentar los usos, definir los instrumentos de gestión y financiación del suelo, los aprovechamientos en términos de densidad e índice de ocupación, la planificación y construcción de infraestructuras aeroportuarias, de los sistemas de servicios públicos, movilidad, transporte, equipamientos colectivos, espacio público y vivienda. Deberá considerar además, todos aquellos otros factores que le garanticen a la zona de planificación la capacidad de soporte para desarrollar las actividades que en ellas se promuevan. La UPR una vez formulada y concertada, será adoptada mediante Decreto Municipal.

La propuesta de delimitación de la UPR La Mosquita, busca incorporar al desarrollo del Aeropuerto Internacional J.M.C. una zona estratégica que limita además con la Doble calzada y que se denomina como corredor suburbano de actividad múltiple de la Doble Calzada. Esta vía que cruza el municipio de Guarne, comunica las dos principales ciudades del País. Se pretende, a través de la formulación y adopción de la UPR, impulsar de manera definitiva el desarrollo del Aeropuerto, el desarrollo aeronáutico y aeroportuario de la región y el país, ya que la zona es estratégica para desarrollo municipal, regional, departamental y nacional, que permitiría además, promover de manera eficiente apoyar el desarrollo físico, económico y social del municipio y la región.

Por la magnitud del área de intervención que se logra con la incorporación de esta nueva área a la zona aeroportuaria, es fundamental la participación de las entidades u organismos que tienen interés e injerencia en la zona, y en particular la participación de la Nación, el departamento de Antioquia, la Aeronáutica Civil, Airplan como concesionario del Aeropuerto, mientras subsista el contrato, Cornare, El Área Metropolitana del Valle de Aburra, el Municipio de Medellín, la Universidad Católica de Oriente, los municipios de la subregión, y en especial el Municipio de Rionegro, ya que la zona propuesta limita con el Módulo de Interés Económico del Aeropuerto, adoptado por el municipio en el POT, que tiene un área aproximada de 1750 Has en su jurisdicción.



## CONCEJO

Se deberá prestar atención especial a las vías y accesos a la zona, de tal manera que este se articule a la doble Calzada Medellín – Bogotá, a la vía que comunica al Aeropuerto Internacional JMC con la Doble Calzada y al futuro Túnel de Oriente.

La Zona suburbana de Apoyo a las Actividades Aeroportuarias del municipio de Guarne y el Modulo de Interés Económico del Aeropuerto del municipio de Rionegro, debería planificarse y ordenarse, en la medida de lo posible, de manera coordinada, articulada y concertada ente los dos municipios; de no ser posible la formulación de manera conjunta con el municipio de Rionegro, el municipio de Guarne podrá formularlo sin la participación de él.

**Artículo 342. CONCEPTO PLANES PARCIALES:** La Ley 388 de 1997 determina: *"Planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macro proyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente Ley."*

Los planes de ordenamiento territorial, en su componente urbano incluirán directrices y parámetros para los planes parciales, y la definición de acciones urbanísticas, actuaciones, instrumentos de financiación y otros procedimientos aplicables.

Los planes parciales serán de obligatorio cumplimiento para las autoridades municipales o distritales y los particulares. Su vigencia será la que se determine en cada caso.

Mediante el plan parcial se establece el aprovechamiento de los espacios privados, con la asignación de sus usos específicos, intensidades de uso y edificabilidad, así como las obligaciones de cesión y construcción y dotación de equipamientos, espacios y servicios públicos, que permitirán la ejecución asociada de los proyectos específicos de urbanización y construcción de los terrenos incluidos en su ámbito de planificación.

Los sistemas generales o estructurantes, corresponden a las infraestructuras de la red vial principal y las redes matrices de servicios públicos domiciliarios, así como los equipamientos colectivos y espacios libres destinados para parques y zonas verdes públicas de escala urbana o metropolitana y que sirven a toda la población del municipio o distrito, según lo previsto por el plan de ordenamiento territorial.

**Artículo 343. ÁREA MÍNIMA DE PLAN PARCIAL:** Debe corresponder a la totalidad del polígono definido en el plano de Tratamientos Urbanísticos. Para el caso de los



## CONCEJO

suelos de expansión deberá observarse la descripción realizada en el capítulo de clasificación del suelo donde se determina cada área y los predios que las constituyen.

**Artículo 344. CONTENIDO DEL PLAN PARCIAL, INICIATIVA PARA SU FORMULACIÓN Y ETAPAS PARA SU FORMULACIÓN Y ADOPCIÓN:** Desde el orden nacional tanto en la Ley 388 de 1997 como sus Decretos reglamentarios 2181 de 2006, 4300 de 2007 y 1478 de 2013, se ha establecido quien puede tener la iniciativa para formular un plan parcial, las etapas en el proceso de formulación y adopción y los contenidos mínimos de estos, por tanto el proyecto de Acuerdo de la revisión del Plan Básico de Ordenamiento Territorial para el municipio, deberá acoger lo establecido en estas reglamentaciones o aquellas que las modifiquen o sustituyan. En el evento de que estas pierdan vigencia el municipio estará en la obligación de generar su propia reglamentación a través de Decreto.

El único requisito que no se establece desde el orden nacional y que es importante contenga la formulación de los planes parciales es que se anexe a la documentación del Documento Técnico de Soporte del plan parcial, la gestión o proceso de participación de los propietarios de los predios inscritos en el área del plan parcial, realizado durante el proceso de formulación de este, con el propósito de que el proceso de adopción sea más ágil.

309

**Artículo 345. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS:** Se considera en cuanto a que el pago correspondiente a las obligaciones urbanísticas deberá proyectarse en su totalidad al interior del área de planificación del plan parcial.

No se considera pertinente que en los predios con tratamiento de desarrollo se paguen dichas obligaciones en dinero y tampoco por fuera de estas áreas, ya que lo pretendido es que estos nuevos desarrollos suplan sus necesidades de infraestructura en su interior.

**Artículo 346. CARGAS LOCALES:** Son las que se encuentran definidas en la tabla de aprovechamientos urbanísticos y en capítulo de obligaciones de la presente revisión.

Las densidades propuestas en la tabla de aprovechamientos son básicas y será la Secretaria de Planeación, o la dependencia que haga sus partes, en concertación con el promotor del proyecto quienes definirán el aprovechamiento adicional en función de las cargas generales del plan parcial.

Cargas adicionales, generales o estructurantes:

Las determinadas por el artículo 28 del Decreto Nacional 2181 de 2006:



## CONCEJO

1. Las cargas correspondientes al costo de la infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos los cuales se regirán por lo dispuesto en la Ley 142 de 1994 y su reglamento o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.
2. Cuando se trate de la adecuación y habilitación urbanística de predios a cargo de sus propietarios en áreas de desarrollo concertado en suelo de expansión urbana,
3. Participación, concertación y corresponsabilidad en Planes Parciales.
4. Obligación de la vivienda de interés prioritario (VIP): Debe incluirse en el articulado las disposiciones de orden nacional contenida en el Plan Nacional de Desarrollo y posteriormente en la Ley 1537 de 2013, sobre los porcentajes mínimos de suelo para el desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Prioritario (VIP) en tratamiento de desarrollo que se dispone sea de un 20%.

**PARÁGRAFO.** Los desarrollos producto de un plan parcial en tratamiento de desarrollo no es factible el cerramiento ni entrega en comodato del espacio público, tampoco la compensación en dinero o ubicación en otro sitio diferente al determinado en el plan parcial.

**Artículo 347. IDENTIFICACIÓN DE ÁREAS A DESARROLLARSE COMO PLANES PARCIALES EN SUELO DE EXPANSIÓN Y SUELO URBANO:** Las siguientes áreas o polígonos tanto en el suelo urbano como expansión en el municipio de Guarne requerirán para su desarrollo urbanístico de manera previa la elaboración y adopción del respectivo plan parcial. El plano correspondiente a la identificación y delimitación de éstas áreas es plano con código PBOT\_CU\_022, el cual se adopta como parte integral del presente Acuerdo.

310

### 1. SUELO DE EXPANSIÓN:

NOMBRE	CÓDIGO	ÁREA TOTAL (HA)	SUELO PROTECCIÓN (HA)
ALCORES	S1-DE-1	12,3343	11,5441
LA CHARANGA	S3-DE-2	15,7318	13,7980
SAN ANTONIO I	S3-DE-3	1,6986	4,9009
SAN ANTONIO II	S3-DE-4	2,1298	1,2669
SAN ANTONIO III	S4-DE-5	0,8908	2,5617
SAN ANTONIO IV	S4-DE-6	3,0592	

### 2. SUELO URBANO

CODIGO	NOMBRE	AREA TOTAL	SUELO DE PROTECCION M <sup>2</sup>
S1-DU-1	Alcores	35596	16992
S2-DU-3	Comando	1329	

CONCEJO MUNICIPAL

E-MAIL [concejoguarne@une.net.co](mailto:concejoguarne@une.net.co)

Tel. 551 06 15; Fax. 551 18 83



## CONCEJO

<b>S2-S3-DU-4</b>	Centro-Plaza	32549	1508
<b>S3-DU-2</b>	Hogar Juvenil	16625	10136
<b>S4-DU-10</b>	San Antonio Puente Real I	6681	2850
<b>S4-DU-11</b>	San Antonio	14064	7047
<b>S4-DU-12</b>	San Antonio	7543	593
<b>S4-DU-5</b>	San Antonio	28962	10611
<b>S4-DU-6</b>	Centro Plaza Los Herrera	46896	873
<b>S4-DU-7</b>	San Antonio VIS	26496	3903
<b>S4-DU-8</b>	Centro Plaza Los Herrera	13402	6949
<b>S4-DU-9</b>	San Antonio Los Uribes	13848	3970
<b>S5-DU-13</b>	Carrera 52-Calle 47	4129	3014
<b>S5-DU-14</b>	La Ramada	65181	41232
<b>S5-DU-15</b>	Autopista	75117	36693

## TÍTULO 2 INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

311

**Artículo 348. GESTIÓN DEL PBOT.** En la formulación, implementación y ejecución del Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Guarne y los planes complementarios el municipio propenderá por un reparto equitativo de las cargas y beneficios del desarrollo, utilizando mecanismos como la compensación, la transferencia de derechos de construcción y la asignación - reparto del aprovechamiento y la carga urbanística.

En este proceso se podrá también intervenir la estructura predial a través de la integración inmobiliaria, el reajuste de terrenos y los encargos fiduciarios. Se podrán también realizar intervenciones en la propiedad como la enajenación voluntaria, la expropiación judicial, la expropiación administrativa, la enajenación forzosa, la declaración de derecho de preferencia para la municipalidad y la declaración de desarrollo prioritario sobre los predios.

**Artículo 349. COMPENSACIONES EN TRATAMIENTOS DE CONSERVACIÓN.** La Ley 388 de 1997 en su artículo 48 establece que los propietarios de terrenos e inmuebles determinados en los planes de ordenamiento territorial o en los instrumentos que los desarrollen como de conservación histórica, arquitectónica o ambiental, deberán ser compensados por esta carga derivada del ordenamiento, mediante la aplicación de compensaciones económicas, transferencias de derechos de construcción y desarrollo, beneficios y estímulos tributarios u otros sistemas que se reglamenten.



## CONCEJO

El mecanismo de compensación es un instrumento valioso para la conservación de los inmuebles considerados patrimonio arquitectónico y las áreas estratégicas para la conservación de los recursos naturales en el Municipio de Guarne. Por esta razón la Alcaldía y La Secretaria de Planeación en un plazo máximo de seis meses (6) realizarán los estudios respectivos para reglamentarlo por decreto en el marco de la Ley 388 de 1997.

**Artículo 350. ASOCIACIÓN CON OTROS MUNICIPIOS.** En el marco de la Ley 1454 de 2011 (Orgánica de Ordenamiento Territorial) el Municipio de Guarne podrá asociarse con otros municipios para realizar planificación complementaria del PBOT, ejecutar proyectos y realizar convenios de beneficio mutuo previa autorización del Concejo Municipal.

**Artículo 351. REAJUSTE DE TIERRAS E INTEGRACIÓN INMOBILIARIA.** El desarrollo de las unidades de actuación implica la gestión asociada de los propietarios de los predios que conforman su superficie, mediante sistemas de reajuste de tierras o integración inmobiliaria o cooperación, según lo determine el correspondiente plan parcial.

La ejecución de la unidad de actuación se iniciará una vez se definan las bases para la actuación, mediante el voto favorable de los propietarios que representen el cincuenta y uno por ciento (51%) del área comprometida. Los inmuebles de los propietarios renuentes serán objeto de los procesos de enajenación voluntaria y expropiación previstos en la Ley 388 de 1997 por parte de las entidades municipales competentes, quienes entrarán a formar parte de la asociación gestora de la actuación, sin perjuicio de que puedan transferir tales derechos a la misma.

En los casos de unidades de actuación de desarrollo prioritario, si en un plazo de seis (6) meses contados a partir de la delimitación de la unidad de actuación no se hubiese logrado el acuerdo de que trata el aparte anterior, la administración podrá optar por la expropiación administrativa de los inmuebles correspondientes o por la enajenación forzosa de los mismos, de conformidad con lo previsto en el Capítulo VIII de la Ley 388 de 1997. En todo caso, los inmuebles expropiados podrán formar parte de la asociación gestora de la actuación y los recursos para su adquisición podrán provenir de ésta.

1. **Ejecución Mediante Reajuste de Tierras.** Siempre que el desarrollo de la unidad de actuación requiera una nueva definición predial para una mejor configuración del globo de terreno que la conforma, o cuando ésta se requiera para garantizar una justa distribución de las cargas y los beneficios, la ejecución de la unidad de actuación urbanística se realizará mediante el mecanismo de reajuste de tierras o integración inmobiliaria previstos en la Ley 9ª de 1989, según se trate de urbanización en suelo de expansión o renovación o redesarrollo en





## CONCEJO

suelo urbano respectivamente, con los ajustes que se determinan en el presente artículo.

Para tales efectos, una vez se acuerden las bases de la actuación asociada según lo previsto en el artículo precedente, se constituirá la entidad gestora según lo convengan los interesados, la cual elaborará el proyecto urbanístico correspondiente que forma parte del plan parcial.

Con el plan parcial se elaborará y presentará para aprobación de la Secretaría de Planeación Municipal, el proyecto de reajuste de tierras o integración de inmuebles correspondiente, el cual deberá ser aprobado por un número plural de partícipes que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de la superficie comprometida en la actuación.

El proyecto de reajuste o de integración señalará las reglas para la valoración de las tierras e inmuebles aportados, las cuales deberán tener en cuenta la reglamentación urbanística vigente antes de la delimitación de la unidad, así como los criterios de valoración de los predios resultantes, los cuales se basarán en los usos y densidades previstos en el plan parcial.

Las restituciones se harán con los lotes de terreno resultantes, a prorrata de los aportes salvo cuando ello no fuere posible, caso en el cual se hará la correspondiente compensación económica.

313

- Trámite del Reajuste o la Integración.** Una vez se apruebe el proyecto de reajuste o de integración inmobiliaria, se otorgará la escritura pública de reajuste de tierras o integración inmobiliaria, en la cual se indicarán cada uno los partícipes de la actuación, los terrenos e inmuebles aportados y su englobe. A continuación se señalarán las cesiones urbanísticas gratuitas y el nuevo loteo, de conformidad con el proyecto de urbanización, y finalmente se describirán las restituciones de los aportes en nuevos lotes, señalando su valor y la correspondencia con el predio aportado. Esta escritura pública será registrada en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los predios e inmuebles aportados, los cuales se subrogarán, con plena eficacia real, en los predios e inmuebles restituidos.

Los lotes adjudicados quedarán afectados al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos de urbanización correspondientes al desarrollo de la unidad de actuación.

Una vez recibidas las obras de urbanización correspondientes, la edificación de los lotes adjudicados podrá ser adelantada en forma independiente por sus propietarios, previa la obtención de la licencia de construcción respectiva.



## CONCEJO

**Artículo 352. COOPERACIÓN ENTRE PARTÍCIPES.** Cuando para el desarrollo de una unidad de actuación urbanística no se requiera una nueva configuración predial de su superficie y las cargas y beneficios de su desarrollo puedan ser repartidos en forma equitativa entre sus propietarios, la ejecución podrá adelantarse a través de sistemas de cooperación entre los partícipes, siempre y cuando se garantice la cesión de los terrenos y el costeo de las obras de urbanización correspondientes, de conformidad con lo definido en el plan parcial, todo lo cual requerirá la previa aprobación de las autoridades de planeación.

La distribución equitativa de las cargas y los beneficios se podrá realizar mediante compensaciones en dinero, intensidades de uso en proporción a las cesiones y participación en las demás cargas o transferencias de derechos de desarrollo y construcción, según lo determine el plan parcial correspondiente.

Los propietarios de los predios que conforman la unidad de actuación urbanística deberán constituir una entidad gestora que garantice el desarrollo conjunto de la unidad. En todo caso, los predios que la conforman estarán afectados al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos de urbanización en los términos establecidos en el presente Acuerdo.

**Artículo 353. BANCO INMOBILIARIO:** La Administración Municipal, podrá presentar en el mediano plazo una propuesta de creación de un Banco Inmobiliario, en los términos en que lo regulan las Leyes 9 de 1989 y 388 de 1997, con énfasis principal en la organización, generación y amplia difusión de la información inmobiliaria del municipio, y su debida articulación a otros sistemas públicos de información inmobiliaria.

Mientras dicho Banco Inmobiliario surge, se le asignan al Fondo Urbano las siguientes funciones:

1. Recibir, administrar o vender los terrenos que adquiera en el ejercicio de sus funciones.
2. Decidir la participación de dichos terrenos en procesos de ajuste de tierras, integración inmobiliaria o cooperación entre partícipes, con el fin de facilitar la implementación de planes parciales y de unidades de actuación urbanística.
3. Ejercer el derecho de preferencia, en los términos previstos en los Artículos 73 a 76 de la Ley 9 de 1989.

**Artículo 354. DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA.** La declaratoria de Desarrollo y Construcción Prioritaria garantiza que los inmuebles subutilizados cumplan su función social y atiendan los objetivos de la política de desarrollo urbano establecida en la presente revisión y ajuste del PBOT.



## CONCEJO

Debe responder a las políticas y al modelo de desarrollo establecido en el PBOT y aplica sobre los predios en los cuales sea identificada una utilidad pública o interés general para garantizar la oferta de vivienda o el desarrollo de infraestructura.

El objetivo de este instrumento es mejorar la disponibilidad de suelo para el desarrollo de proyectos urbanísticos e incentivar un uso más racional del mismo.

Declárese como predios sujetos a desarrollo y construcción prioritaria de conformidad con lo dispuesto en las Leyes 9 de 1989 y 388 de 1997 los indicados en la siguiente tabla:

PREDIOS	PREDIOS	AREA	SECTOR	USOS
00005	3181001001011600005	2606,65073709000	S2	comercio, servicios y vivienda
00007	3181001001011700007	3234,77351061000	S2	comercio, servicios y vivienda
00046	3181001001005500046	650,93347470800	S1	Institucional
00034	3181001001005500034	4626,36202852000	S1	comercio, servicios y vivienda
00051	3181001001005500051	590,88139701800	S1	comercio, servicios y vivienda
00033	3181001001005500033	1230,82216899000	S1	comercio, servicios y vivienda

## TÍTULO 3 INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN

315

**Artículo 355. CONCEPTO.** La financiación de los programas y proyectos se podrá realizar a través de impuestos de valorización y fondos alimentados por el aporte proveniente del cobro de plusvalía y por los recursos de las obligaciones urbanísticas pagadas en dinero.

**Artículo 356. VALORIZACIÓN.** Es un impuesto sobre las propiedades raíces que se benefician con la ejecución de obras de infraestructura de interés público local. El establecimiento, la distribución y el recaudo deben ser realizados por la entidad municipal que ejecute las obras.

Los recursos que se recauden, se invertirán en la construcción de las mismas obras o en la ejecución de otras obras de interés público que se proyecten por la entidad correspondiente.

La valorización se podrá cobrar por beneficio general o por beneficio zonal dependiendo del carácter y la localización de las infraestructuras que se construyan.

**Artículo 357. PLUSVALÍA.** Las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías

CONCEJO MUNICIPAL

E-MAIL [concejoguarne@une.net.co](mailto:concejoguarne@une.net.co)

Tel. 551 06 15; Fax. 551 18 83



## CONCEJO

resultantes de dichas acciones. Esta participación se destinará a la defensa y fomento del interés común a través de acciones y operaciones encaminadas a distribuir y sufragar equitativamente los costos del desarrollo urbano, así como al mejoramiento del espacio público, en general, de la calidad urbanística del territorio municipal.

**Artículo 358. HECHOS GENERADORES:** Constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía, las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas que autorizan específicamente ya sea a destinar el inmueble a un uso más rentable, o bien incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada.

Son hechos generadores los siguientes:

1. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.
2. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.
3. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez.
4. Conforme al artículo 087 de la Ley 388 de 1997, la ejecución de obras públicas previstas en el plan de ordenamiento territorial o por los instrumentos que lo desarrollen, que generen mayor valor en predios con razón de las mismas y no se hayan utilizado para su financiación la contribución de valorización. Lo anterior conforme lo establece el Decreto 1599 de 1998.

**PARÁGRAFO.** Para el municipio de Guarne se adopta en la presente revisión y ajuste del PBOT los hechos generadores indicados en el presente Artículo los cuales se identifican en el plano con código PBOT\_IG\_002.

**Artículo 359. EFECTO PLUSVALÍA RESULTADO DE LA INCORPORACIÓN DEL SUELO RURAL AL DE EXPANSIÓN URBANA O DE LA CLASIFICACIÓN DE PARTE DEL SUELO RURAL COMO SUBURBANO.** Cuando se incorpore suelo rural al de expansión urbana, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

1. Se establecerá el precio comercial de los terrenos en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía. Esta determinación se hará una vez se expida el acto administrativo que define la nueva clasificación del suelo correspondiente.
2. Una vez se apruebe el plan parcial o las normas específicas de las zonas o subzonas beneficiarias, mediante las cuales se asignen usos, intensidades y



## CONCEJO

zonificación, se determinará el nuevo precio comercial de los terrenos comprendidos en las correspondientes zonas o subzonas, como equivalente al precio por metro cuadrado de terrenos con características similares de zonificación, uso, intensidad de uso y localización. Este precio se denominará nuevo precio de referencia.

3. El mayor valor generado por metro cuadrado se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia y el precio comercial antes de la acción urbanística. El efecto total de la plusvalía, para cada predio individual, será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie objeto de la participación en la plusvalía.

**PARÁGRAFO.** Este mismo procedimiento se aplicará para el evento de calificación de parte del suelo rural como suburbano.

**Artículo 360. EFECTO PLUSVALÍA RESULTADO DEL CAMBIO DE USO.** Cuando se autorice el cambio de uso a uno más rentable, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

1. Se establecerá el precio comercial de los terrenos en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía.
2. Se determinará el nuevo precio comercial que se utilizará en cuanto base del cálculo del efecto plusvalía en cada una de las zonas o subzonas consideradas, como equivalente al precio por metro cuadrado de terrenos con características similares de uso y localización. Este precio se denominará nuevo precio de referencia.
3. El mayor valor generado por metro cuadrado se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia y el precio comercial antes de la acción urbanística. El efecto total de la plusvalía, para cada predio individual, será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie del predio objeto de la participación en la plusvalía.

**Artículo 361. EFECTO PLUSVALÍA RESULTADO DEL MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO.** Cuando se autorice un mayor aprovechamiento del suelo, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

1. Se determinará el precio comercial por metro cuadrado de los inmuebles en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía. En lo sucesivo este precio servirá como precio de referencia por metro cuadrado.
2. El número total de metros cuadrados que se estimará como objeto del efecto plusvalía será, para el caso de cada predio individual, igual al área potencial adicional de edificación autorizada. Por potencial adicional de edificación se



## CONCEJO

entenderá la cantidad de metros cuadrados de edificación que la nueva norma permite en la respectiva localización, como la diferencia en el aprovechamiento del suelo antes y después de la acción generadora.

3. El monto total del mayor valor será igual al potencial adicional de edificación de cada predio individual multiplicado por el precio de referencia, y el efecto plusvalía por metro cuadrado será equivalente al producto de la división del monto total por el área del predio objeto de la participación en la plusvalía.

**Artículo 362. ÁREA OBJETO DE LA PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA.** El número total de metros cuadrados que se considerará como objeto de la participación en la plusvalía será, para el caso de cada inmueble, igual al área total del mismo destinada al nuevo uso o mejor aprovechamiento, descontada la superficie correspondiente a las cesiones urbanísticas obligatorias para espacio público de la ciudad, así como el área de eventuales afectaciones sobre el inmueble en razón del plan vial u otras obras públicas, las cuales deben estar contempladas en el plan de ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen.

**Artículo 363. MONTO DE LA PARTICIPACIÓN.** Se establece como tasa de participación el treinta por ciento (30%) del mayor valor por metro cuadrado.

Cuando sobre un mismo inmueble se produzcan simultáneamente dos o más hechos generadores en razón de las decisiones administrativas detalladas en los artículos precedentes, en el cálculo del mayor valor por metro cuadrado se tendrá en cuenta los valores acumulados, cuando a ello hubiere lugar.

En razón a que el pago de la participación en la plusvalía al municipio o distrito se hace exigible en oportunidad posterior, de acuerdo con lo determinado por el artículo 83 de esta ley, el monto de la participación correspondiente a cada predio se ajustará de acuerdo con la variación de índices de precios al consumidor (IPC), a partir del momento en que quede en firme el acto de liquidación de la participación.

**Artículo 364. PROCEDIMIENTO DE CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA.** El Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que haga sus veces o los peritos técnicos debidamente inscritos en las Lonjas o instituciones análogas, establecerán los precios comerciales por metro cuadrado de los inmuebles, teniendo en cuenta su situación anterior a la acción o acciones urbanísticas; y determinarán el correspondiente precio de referencia.

Para el efecto, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la adopción de la Revisión del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, de su revisión en el cual se concretan las acciones urbanísticas que constituyen los hechos generadores de la participación en la plusvalía, el alcalde solicitará se proceda a estimar el mayor valor por metro cuadrado en cada una de las zonas o subzonas consideradas.



## CONCEJO

Una vez recibida la solicitud proveniente del alcalde, el IGAC o la entidad correspondiente o el perito evaluador, contarán con un plazo inmodificable de sesenta (60) días hábiles para ejecutar lo solicitado. Transcurrido este término, y sin perjuicio de las sanciones legales a que haya lugar por la morosidad de funcionario o los funcionarios responsables, y de la responsabilidad contractual en el caso del perito privado, la administración municipal o distrital podrá solicitar un nuevo peritazgo que determinen el mayor valor o monto de la plusvalía de acuerdo con los procedimientos y parámetros instituidos en este mismo artículo.

**PARÁGRAFO:** Facultese al Alcalde Municipal para que en termino de dos (2) años reglamente el cobro de la Plusvalia.

**Artículo 365. EXIGIBILIDAD Y COBRO DE LA PARTICIPACIÓN.** La participación en la plusvalía sólo será exigible en el momento en que se presente para el propietario o poseedor del inmueble respecto del cual se haya declarado un efecto de plusvalía, una cualquiera de las siguientes situaciones:

1. Solicitud de licencia de urbanización o construcción, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por cualquiera de los hechos generadores.
2. Cambio efectivo de uso del inmueble, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por la modificación del régimen o zonificación del suelo.
3. Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble, aplicable al cobro de la participación en la Plusvalía.
4. Mediante la adquisición de títulos valores representativos de los derechos adicionales de construcción y desarrollo.

Para la expedición de las licencias o permisos, así como para el otorgamiento de los actos de transferencia del dominio, en relación con inmuebles sujetos a la aplicación de la participación en la plusvalía, será necesario acreditar su pago.

Si por cualquier causa no se efectúa el pago de la participación en los eventos previstos en este artículo, el cobro de la misma se hará exigible cuando ocurra cualquiera de las restantes situaciones aquí previstas. En todo caso responderán solidariamente el poseedor y el propietario, cuando fuere el caso.

**PARÁGRAFO.** El municipio exonerara del cobro de la participación en plusvalía a los inmuebles destinados a vivienda de interés social.

**Artículo 366. FORMAS DE PAGO DE LA PARTICIPACIÓN.** La participación en la plusvalía podrá pagarse mediante una cualquiera de las siguientes formas:



## CONCEJO

1. En dinero efectivo.
2. Transfiriendo a la entidad territorial o a una de sus entidades descentralizadas, una porción del predio objeto de la misma, del valor equivalente a su monto. Esta forma sólo será procedente si el propietario o poseedor llega a un acuerdo con la administración sobre la parte del predio que será objeto de la transferencia, para lo cual la administración tendrá en cuenta el avalúo que hará practicar por expertos contratados para tal efecto.  
Las áreas transferidas se destinarán a fines urbanísticos, directamente o mediante la realización de programas o proyectos en asociación con el mismo propietario o con otros.
3. El pago mediante la transferencia de una porción del terreno podrá canjearse por terrenos localizados en otras zonas de área urbana, haciendo los cálculos de equivalencia de valores correspondientes.
4. Reconociendo formalmente a la entidad territorial o a una de sus entidades descentralizadas un valor accionario o un interés social equivalente a la participación, a fin de que la entidad pública adelante conjuntamente con el propietario o poseedor un programa o proyecto de construcción o urbanización determinado sobre el predio respectivo.
5. Mediante la ejecución de obras de infraestructura vial, de servicios públicos, domiciliarios, áreas de recreación y equipamientos sociales, para la adecuación de asentamientos urbanos en áreas de desarrollo incompleto o inadecuado, cuya inversión sea equivalente al monto de la plusvalía, previo acuerdo con la administración municipal o distrital acerca de los términos de ejecución y equivalencia de las obras proyectadas.
6. Mediante la adquisición anticipada de títulos valores representativos de la participación en la plusvalía Liquidada. En los eventos de que tratan los numerales 2 y 4 se reconocerá al propietario o poseedor un descuento del cinco por ciento (5%) del monto liquidado. En los casos previstos en el numeral 6 se aplicará un descuento del diez por ciento (10%) del mismo.

**Artículo 367. DESTINACIÓN DE LOS RECURSOS PROVENIENTES DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA.** Las modalidades de pago de que trata este artículo podrán ser utilizadas alternativamente o en plusvalía a favor de los municipios y distritos se destinará a los siguientes fines:

1. Compra de predios o inmuebles para desarrollar planes o proyectos de vivienda de interés social.
2. Construcción o mejoramiento de infraestructuras viales, de servicios públicos domiciliarios, áreas de recreación y equipamientos sociales para la adecuación de asentamientos urbanos en condiciones de desarrollo incompleto o inadecuado.
3. Ejecución de proyectos y obras de recreación, parques y zonas verdes y expansión y recuperación de los centros y equipamientos que conforman la red del espacio público urbano.





## CONCEJO

4. Financiamiento de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo de interés general.
5. Actuaciones urbanísticas en macro proyectos, programas de renovación urbana u otros proyectos que se desarrollen a través de unidades de actuación urbanística.
6. Pago de precio o indemnizaciones por acciones de adquisición voluntaria o expropiación de inmuebles, para programas de renovación urbana.
7. Fomento de la creación cultural y al mantenimiento del patrimonio cultural del municipio o distrito, mediante la mejora, adecuación o restauración de bienes inmuebles catalogados como patrimonio cultural, especialmente en las zonas de las ciudades declaradas como de desarrollo incompleto o inadecuado.

**Artículo 368. INDEPENDENCIA RESPECTO DE OTROS GRAVÁMENES.** La participación en plusvalía es independiente de otros gravámenes que se impongan a la propiedad inmueble y específicamente de la contribución de valorización que llegue a causarse por la realización de obras públicas, salvo cuando la administración opte por determinar el mayor valor adquirido por los predios conforme a lo dispuesto en el artículo 87 de Ley 388 de 1997, caso en el cual no podrá cobrarse contribución de valorización por las mismas obras.

**Artículo 369. FONDO URBANO.** Como un fondo cuenta con personería jurídica, patrimonio propio, autonomía presupuestal y financiera, será el encargado de recaudar los dineros provenientes por el pago en dinero de obligaciones urbanísticas, que no se pueden cumplir en el área del proyecto; garantizar el pago de compensaciones en razón de cargas urbanísticas de conservación histórica, arquitectónica o ambiental; el pago de los aprovechamientos adicionales de construcción y desarrollo y por el pago de la participación en plusvalía, sea en dinero o en cualquiera de las formas de pago previstas por la Ley 388 de 1997.

Su dirección será colegiada y estará a cargo de las Secretarías de Hacienda y Planeación Municipal, ésta última desempeñará la Secretaría Técnica de dicho Fondo; igualmente podrá ser administrado por encargo fiduciario.

1. El patrimonio del fondo de urbano estará constituido por:
  - a. El valor de lo recaudado por el municipio, en razón del efecto plusvalía.
  - b. Las cesiones obligatorias que sean canceladas en dinero.
  - c. Los dineros recaudados por las compensaciones establecidas en las obligaciones urbanísticas.
  - d. Las multas que se generen por la aplicación de sanciones urbanísticas.
  - e. Pagos por concepto de los aprovechamientos adicionales de construcción y desarrollo.
  - f. Los recursos que perciba el municipio, por concepto de aprovechamiento del espacio público.



## CONCEJO

- g. Otras rentas que se le asignen.
- 2. La destinación de los dineros y bienes recaudados se invertirán prioritariamente en:
  - a. A la construcción de obras sociales que beneficien a la población de menores recursos económicos, entre ellas las que tengan que ver con vivienda de interés social.
  - b. A la generación de espacio público y equipamientos en las áreas deficitarias, prioritariamente en aquellos asentamientos, que deben ser objeto de mejoramiento integral, sea que estén ubicados en suelo urbano o rural.
  - c. A realizar pagos de compensación por conservación arquitectónica y patrimonial, la cual se pagará en el orden de prioridad que determina el mayor interés arquitectónico y patrimonial de los respectivos bienes.

**Artículo 370. REGLAMENTACIÓN DEL FONDO URBANO.** Mediante Decreto reglamentario del alcalde municipal, se podrá reglamentar el Fondo Urbano, el cual deberá ser expedido durante los doce (12) meses siguientes a la entrada del Acuerdo, se especificarán los demás aspectos que hagan operativo, viable y sostenible la aplicación de los recursos del Fondo Urbano, teniendo en cuenta los aspectos de carácter institucional y administrativo, que se requieran para su adecuado funcionamiento.



## CONCEJO

**SEXTA PARTE**  
**PROGRAMA DE EJECUCIONES**

**Artículo 371. ADOPCIÓN PROGRAMA DE EJECUCION.** El programa de ejecución presenta los programas y proyectos que relacionados y derivados de los objetivos y estrategias definen acciones sobre los sistemas territoriales. A continuación se presenta un cuadro resumen del programa de Ejecución:

<b>PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL-MUNICIPIO DE GUARNE</b>			
<b>PROGRAMA DE EJECUCIONES</b>			
<b>TIEMPO</b>	<b>PROYECTOS</b>	<b>RESPONSABLES</b>	<b>VALOR aproximado</b>
<b>Inmediat o y Corto Plazo</b>	Formulación del Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado y Plan de Saneamiento y Manejo de Vertimientos-PSMV.	Empresa de servicios públicos ESP- Secretaria de Obras públicas y valorización	\$ 250´000.000
	Implementación de la Plusvalía	Administración Municipal – Secretaria de Planeación	\$ 200´000.000
	Reglamentación de la UPR La Mosquita.	Secretaría de Planeación	\$ 200´000.000
	Plan de Movilidad y Transporte	Secretaría de Planeación- Secretaria de obras publicas	\$ 200´000.000
	Reglamentación de Centros poblados Chaparral y San Ignacio	Secretaría de Planeación	\$ 200´000.000
	Norma urbanística complementaria.	Secretaría de Planeación	\$ 100´000.000
	Plan parcial La Ramada y Labriegos	Secretaría de Planeación	\$ 200´000.000
	Realizar estudios orientados a aumentar la disponibilidad de agua para las demandas futuras y garantizar el suministro.	Empresa de servicios públicos ESP- Secretaria de desarrollo económico y sostenible	\$ 100´000.000
	Estudio diagnóstico de viviendas en alto riesgo.	Secretaría de Planeación, COMGER, Secretaria de Gobierno	\$ 100´000.000



## CONCEJO

<b>PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL-MUNICIPIO DE GUARNE</b>			
<b>PROGRAMA DE EJECUCIONES</b>			
<b>TIEMPO</b>	<b>PROYECTOS</b>	<b>RESPONSABLES</b>	<b>VALOR aproximado</b>
	Pavimentación vías rurales la Hondita, Juan XXIII, San José y Ramal alto de la Honda-Barro Blanco.	Secretaria de Obras públicas y valorización.	\$ 5.500.000.000
	Compra de predios para escombrera y disposición de estériles.	Secretaria de planeación- Secretaria de desarrollo económico y sostenible	\$ 100.000.000
	Ampliación de la PTAP y PTAR	Empresa de servicios públicos ESP- Secretaria de Obras públicas y valorización	\$ 700'000.000
<b>Inmediato y Corto Plazo</b>	Mejoramiento integral para el sector el Sango	Secretaria de Obras públicas y valorización y Secretaría de Planeación	\$ 1'210.000.000
<b>Corto y Mediano Plazo</b>	Proyectos VIS y VIP Zona Urbana y de Expansión	Secretaría de Planeación - Secretaria de obras públicas y valorización	\$ 2.500'000,000
	Reglamentación de la UPR Chaparral y Barro Blanco	Secretaría de Planeación	\$ 200.000.000
	Mejoramiento integral de los centros poblados San Ignacio y Chaparral	Secretaria de obras públicas y valorización	\$ 4'040.000.000
	Mejoramiento integral de espacio Público y equipamiento para el sector San Antonio Etapa II	Secretaría de Planeación - Secretaria de obras públicas y valorización	\$ 1'550.000.000
	Formular el Plan Municipal de Adaptación al Cambio Climático	Secretaria de planeación- Secretaria de desarrollo económico y sostenible	\$ 180'000.000
	Terminación Parque lineal de la quebrada La Mosca, zona urbana	Secretaría de Planeación - Secretaria de obras públicas y valorización	\$ 20.000.000.000



## CONCEJO

PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL-MUNICIPIO DE GUARNE			
PROGRAMA DE EJECUCIONES			
TIEMPO	PROYECTOS	RESPONSABLES	VALOR aproximado
Corto y Mediano Plazo	Compra de predios para la protección de la microcuenca La Brizuela	Secretaria de desarrollo económico sostenible y medio ambiente	1.200´000.000
	Proyecto de saneamiento básico: viviendas microcuencas La Brizuela	Secretaria de obras públicas y valorización, Secretaria de desarrollo económico sostenible y medio ambiente	\$ 400´000.000
	Terminación vía perimetral zona urbana	Secretaria de obras públicas y valorización	\$ 2.000.000.000
	Reglamentación de bienes de patrimonio arquitectónico, cultural y natural	Secretaría de Planeación - Secretaria de Educación y Cultura	\$ 150´000.000
	Programa de reubicación de viviendas y mejoramientos integrales	Secretaria de obras públicas y valorización	\$ 3.000.000.000
	Recuperación de la malla vial urbana con reposición de redes	Empresa de servicios públicos ESP- Secretaria de Obras públicas y valorización	\$ 15.000.000.000
	Construcción de una nueva sede administrativa Municipal	Secretaria de Obras públicas y valorización – Secretaria de Gobierno	\$ 6.000.000.000
	Construcción y adecuación de la casa de la cultura y museo Municipal		\$ 800.000.000
	Conformación de la ciudadela educativa de Santo Tomas de Aquino Construcción y/o mantenimiento de infraestructura educativa rural y dotación suficiente y adecuada de las	Secretaria de Obras públicas y valorización – Secretaria de Educación y Cultura	\$ 10.000.000.000



## CONCEJO

PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL-MUNICIPIO DE GUARNE			
PROGRAMA DE EJECUCIONES			
TIEMPO	PROYECTOS	RESPONSABLES	VALOR aproximado
<b>Corto y Mediano Plazo</b>	instalaciones que lo requieran (a corto plazo Romeral (cubierta), Juan María Gallego, C.E.R. La Trinidad (segunda etapa), San Isidro y La Charanga (construcción); El Salado, Guamito y Garrido		
	Ampliación de instalaciones y oferta de los equipamientos en salud: Hospital NS de la Candelaria	Secretaria de Obras públicas y valorización – Hospital NS de la Candelaria ESE	\$ 3.000.000.000
	Compra de predio Urbano y Construcción de un Centro de Atención a la Discapacidad en el municipio	Secretaria de Obras públicas y valorización – Secretaria de la Protección Social	\$ 700.000.000
	Construcción y/o Adecuación del teatro Municipal y biblioteca publica		\$ 4.000.000.000
	Construcción, adecuación o mejoramiento de las sedes comunales de las Juntas de Acción Comunal que no disponen de este equipamiento (Camilo Torres, Candelaria Baja, Centro Plaza, Santo Tomas, Barro Blanco, Batea Seca, Bella Vista, Berracal, El Aguacate, El Pinar,	Secretaria de Obras públicas y valorización – Dirección de Desarrollo Social	\$ 345.000.000



## CONCEJO

PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL-MUNICIPIO DE GUARNE			
PROGRAMA DE EJECUCIONES			
TIEMPO	PROYECTOS	RESPONSABLES	VALOR aproximado
	Garrido, Guamito, Guapante, Juan XXIII, La Clara, La Clarita, La Charanga, La Enea, La Honda, La Hondita, La Mejía, La Mosquita, El Palmar, La Pastorcita, San José, San Miguel).		
	Construcción de una casa gerontológica	Secretaria de Obras públicas y valorización – Secretaria de la Protección Social	\$ 1.200.000.000
	Construcción de otro Centro de Desarrollo para la primera infancia	Secretaria de Obras públicas y valorización – Secretaria de la Protección Social	\$ 1.000.000.000
	Compra de terrenos y construcción de una zona húmeda, un Skatepark, un gimnasio y varios parques infantiles.	Secretaria de Obras públicas y valorización – Instituto de Deportes INDER	\$ 5.000.000.000
	Remodelación y adecuación Coliseo Municipal	Secretaria de Obras públicas y valorización – Instituto de Deportes INDER	\$ 1.000.000.000
<b>Mediano y Largo Plazo</b>	Proyectos VIS y VIP Zona Urbana y de Expansión	Secretaría de Planeación - Secretaria de obras públicas y valorización	\$ 2.500'000,000
	Plan Maestro de Acueducto y alcantarillado, sector Honditas y hojas anchas.	Secretaria de Obras públicas y valorización – Empresa de servicios públicos ESP	\$ 20'000.000.000
	Ampliación y dotación de la vía “El tranvía”	Secretaria de Obras públicas y valorización	\$ 6.000.000.000
	Proyecto de estudios para Relleno Sanitario / Parque Ambiental	Secretaria de desarrollo económico y sostenible – Empresa de servicios públicos ESP	\$ 200'000.000



## CONCEJO

PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL-MUNICIPIO DE GUARNE			
PROGRAMA DE EJECUCIONES			
TIEMPO	PROYECTOS	RESPONSABLES	VALOR aproximado
	Corredor de ciclorutas y equino rutas veredales	Secretaria de Obras públicas y valorización	\$ 1.000.000.000
	Construcción de equipamientos de apoyo a la producción agraria en el centro poblado de San Ignacio y en el corredor suburbano de comercio y servicios de apoyo a las actividades turísticas y agrarias.	Secretaria de Obras públicas y valorización - Secretaria de desarrollo económico y sostenible	\$ 800.000.000
	La construcción de una terminal de transporte y compra de Predio acorde al Plan Vial.	Secretaria de Obras públicas y valorización	\$ 6000.000.000
	Formular un proyecto de pagos por servicios ambientales del recurso hídrico, para a las zonas que abastecen acueductos municipales.	Secretaria de desarrollo económico y sostenible - Empresa de servicios públicos ESP	\$ 200.000.000
<b>Largo Plazo</b>	Proyecto Sistema de parques lineales de las quebradas La Mosca, articulado a La Estrella Hídrica de Oriente.	Secretaria de Obras públicas y valorización - Secretaria de desarrollo económico y sostenible	\$ 30.000'000.000
	Proyectos VIS y VIP para la población campesina y nativa en los centros poblados rurales.	Secretaria de Obras públicas y valorización – Secretaria de Planeación	\$ 5000.000.000





## CONCEJO

PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL-MUNICIPIO DE GUARNE			
PROGRAMA DE EJECUCIONES			
TIEMPO	PROYECTOS	RESPONSABLES	VALOR aproximado
<b>Largo Plazo</b>	Proyectos mitigación de amenazas y riesgos en las zonas más vulnerables.	Secretaria de Obras públicas y valorización – Secretaria de Planeación	\$ 2.000.000.000
	Programa de reubicación de viviendas y mejoramientos integrales	Secretaria de obras públicas y valorización	\$ 3.000.000.000
	Proyectos de prevención de incendios forestales, manejo y transporte de material peligroso en la autopista	Secretaria de Planeación - COMGER	\$ 2.000.000.000
	Desarrollo del centro de investigación e innovación tecnológica del Distrito Agrario.	Secretaria de desarrollo económico y sostenible – Secretaria de Obras públicas y valorización	\$ 2000.000.000
		<b>TOTAL PROGRAMA DE EJECUCIONES</b>	<b>\$ 172'625.000.000</b>

### SEPTIMA PARTE DISPOSICIONES FINALES

**Artículo 372. PROCEDIMIENTO PARA LA REVISIÓN Y AJUSTE DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.** Las revisiones estarán sometidas al mismo procedimiento previsto para su aprobación de conformidad con lo previsto en los Artículos 22, 23 y 24 de la Ley 388 de 1997, Artículo 2º de la Ley 902 de 2004, el Artículo 8º del Decreto 879 de 1998 y el Decreto 4002 de 2004, o la norma que las modifique o sustituya.

**PARÁGRAFO:** Si al finalizar el plazo de vigencia establecido no se ha adoptado un nuevo Plan Básico de Ordenamiento Territorial, seguirá vigente el presente Plan.



## CONCEJO

**Artículo 373. DEFINICIÓN DE LAS CONDICIONES QUE AMERITAN LA REVISIÓN Y AJUSTE DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.**

1. Vencimiento de la vigencia del presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial.
2. Cambios significativos en las previsiones demográficas, debidamente sustentados por las entidades competentes.
3. Acontecimientos naturales o inducidos de carácter imprevisto que modifiquen las condiciones del suelo, el medio ambiente o la capacidad de aprovisionamiento de servicios públicos.
4. La aplicación de los estudios específicos definidos como prioritarios en el presente Acuerdo y que se requieren para tomar decisiones técnicamente sustentadas dentro del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.
5. Decisiones o Normas de carácter superior que impliquen modificaciones en los objetivos, políticas y estrategias definidas por el Plan.

**Artículo 374. OBLIGATORIEDAD DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.**

Ningún agente público o privado podrá realizar actuaciones urbanísticas que no se ajusten al presente Plan, a su desarrollo en planes parciales y a las normas complementarias que se expidan. Igualmente, las autoridades competentes, velarán por el cumplimiento de lo dispuesto en este Acuerdo.

330

**Artículo 375. INTERPRETACIÓN DE LAS NORMAS.** En los casos de ausencia de norma exactamente aplicable a una situación, o de contradicciones, o falta de claridad en las normas urbanísticas, la facultad de interpretación corresponderá a la Secretaría de Planeación o la dependencia que haga sus veces, la cual emitirá sus conceptos mediante circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares.

Para esta interpretación de la norma, el Secretario (a) de la Secretaría de Planeación atenderá a las siguientes reglas:

1. Las Circulares emitidas por la Secretaría de Planeación será sólo de carácter aclaratorio o de interpretación de términos, mas no se podrá entender como creadora de una norma nueva o sustitutiva de otra existente previamente.
2. Los documentos técnicos del Plan Básico de Ordenamiento Territorial que contienen los Componentes General, Urbano y Rural del mismo y sustentan los articulados de este Acuerdo, dando forma a los principios rectores y de ordenamiento para todas las normas urbanísticas municipales.
3. Cuando el significado de una palabra no se encuentre en la Ley o en los documentos que soportan el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, dicha palabra se tomará en el sentido que le den profesionales autorizados, competentes o reconocidos de la misma ciencia o técnica.



## CONCEJO

4. La interpretación de las normas no podrá contradecir, modificar o desconocer los principios rectores y de ordenamiento, así como los objetivos, estrategias, acciones territoriales y políticas de desarrollo consagrados en este Plan Básico de Ordenamiento Territorial, y los principios del régimen normativo establecidos en el Artículo 100 de la Ley 388 de 1997, como son la concordancia, neutralidad, simplicidad y transparencia.
5. En la interpretación a que se refiere este Artículo, siempre prevalecerá el interés general sobre el particular y en las implicaciones territoriales de la decisión normativa siempre se antepondrán los principios rectores señalados en el Artículo 11° de este Acuerdo y los consignados en el Componente General de este Plan Básico de Ordenamiento Territorial; especialmente aquellos que hacen relación a los principios ordenadores del modelo de ocupación territorial municipal y a los postulados del modelo de ocupación urbano y rural.

**PARÁGRAFO.** Todo acto administrativo que tenga por objeto interpretar, aclarar, revisar, actualizar o modificar una norma urbanística deberá, dentro de su motivación, establecer la categoría de la norma sobre la cual pretenda actuar; para el efecto deberá solicitar siempre concepto al Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial, hecho que deberá constar expresamente en el acto administrativo que se produzca.

331

### **Artículo 376. COMPLEMENTACIÓN DE LA PLANIFICACIÓN ECONOMICA Y SOCIAL.**

El ordenamiento del territorio municipal de Guarne tiene por objeto complementar la planificación económica y social con la dimensión territorial, racionalizar las intervenciones sobre el territorio y orientar su desarrollo y aprovechamiento sostenible, mediante:

1. La definición de las estrategias territoriales de uso, ocupación y manejo del suelo, en función de los objetivos económicos, sociales, urbanísticos y ambientales.
2. El diseño y adopción de los instrumentos y procedimientos de gestión y actuación que permitan ejecutar actuaciones urbanas integrales y articular las actuaciones sectoriales que afectan la estructura del territorio municipal.
3. La definición de los programas y proyectos que concretan estos propósitos.

**Artículo 377. DEFINICIONES.** Con el fin de facilitar una adecuada comprensión del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Guarne y garantizar su implementación y observancia de sus normas urbanísticas, se adoptan las definiciones contenidas en el Anexo I del presente Acuerdo.

## TITULO II CONTEXTO REGIONAL Y LOCAL



CONCEJO

## CAPÍTULO 1 CONTEXTO REGIONAL DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Artículo 378. VISIÓN REGIONAL:** Adóptese para el municipio de Guarne como integrante del Oriente Antioqueño la Visión establecida al año 2023 en el PLAN ESTRATÉGICO PARA UN PACTO SOCIAL POR EL DESARROLLO DEL ORIENTE ANTIOQUEÑO (PLANEEO), la cual se caracteriza por los siguientes componentes:

*"La Subregión del Oriente Antioqueño se caracterizará en el año 2023 por tener:*

*Gestión pública previsor, integrada y eficiente. Economía dinámica, asociativa, productiva, innovadora y sostenible.*

*Sociedad educada, equitativa, solidaria, y constructora de sí misma sostenida por la ciencia la tecnología y la innovación.*

*Territorio armónico con la naturaleza, equilibrado en su ocupación y en relación activa con el país y el mundo.*

*Población democrática, pluralista y pacífica distinguida por su cohesión social".*

**Artículo 379. ESTRATEGIAS Y PROYECTOS REGIONALES:** Adóptese como parte del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Guarne las estrategias y proyectos que a continuación se enuncian, a las cuales el municipio de Guarne deberá contribuir desde todas sus instancias:

332

### 1. En la Estrategia de Ambiente y Territorio:

- a. Formulación y Gestión de un Plan de Ordenamiento Territorial para la Subregión del Oriente de Antioquia
- b. Articulación y Conectividad vial para el desarrollo de la Subregión del Oriente de Antioquia.
- c. Conexión vial Aburrá Oriente.
- d. Implementación de una Estrategia adecuada de gestión y manejo de los residuos sólidos en la Subregión del Oriente de Antioquia.
- e. Conservación y aprovechamiento sostenible de los recursos naturales en el Oriente de Antioquia.

### 2. En la Estrategia Económica:

- a. Construcción de un centro de carga y descarga en el corredor de la autopista Medellín Bogotá y en las inmediaciones del Aeropuerto Internacional José María Córdova.
- b. Creación de una zona franca permanente en el Parque Tecnológico de Antioquia para facilitar la generación, transferencia de conocimiento para la producción de bienes con altos niveles de valor agregado orientados a los mercados internacionales.

CONCEJO MUNICIPAL

E-MAIL [concejoguarne@une.net.co](mailto:concejoguarne@une.net.co)

Tel. 551 06 15; Fax. 551 18 83



## CONCEJO

- c. Desarrollo de procesos competitivos de mercadeo y comercialización de la producción agropecuaria, en beneficio de los ingresos de las comunidades campesinas y pequeños productores.
- d. Diseño e implementación de un plan de Marketing Territorial orientado a promover las ventajas competitivas de la región que la hacen atractiva para los mercados internacionales.
- e. Fomento de la producción de bienes agrícolas, pecuarias y forestales con potencial exportador.
- f. Formación de líderes para el fortalecimiento de la capacidad de gestión de las organizaciones comunitarias con criterio socioempresarial.
- g. Fortalecimiento del turismo como alternativa económica a partir del Plan Subregional de turismo del Oriente Antioqueño 2009- 2020.

### 3. En la Estrategia Social:

- a. Impulsar la aplicación de la ciencia la tecnología y la innovación Para el desarrollo sostenible del Oriente Antioqueño.
- b. Fortalecer los procesos de comunicación y pedagogía social para facilitar el restablecimiento del tejido social en el Oriente Antioqueño.
- c. Fortalecimiento del sistema Educativo en la subregión de Oriente de Antioquia con criterios de pertinencia, eficiencia y calidad.
- d. Promoción de la estrategia de estilos de vida saludables en las familias del Oriente Antioqueño.

333

### 4. En la Estrategia Institucional:

- a. Consolidación del Sistema Departamental de Planeación en el Oriente Antioqueño.
- b. Fortalecimiento de las finanzas Públicas territoriales, a través de la participación de los municipios en los proyectos de micro centrales en la subregión del Oriente de Antioquia.
- c. Fortalecimiento institucional para la gobernabilidad del Oriente Antioqueño.
- d. En materia de competitividad de sus sectores económicos.

### 5. Desarrollo Empresarial:

- a. Priorizar el sector de biodiversidad como apuesta productiva, crear iniciativa de clúster de biodiversidad
- b. Creación de un fondo subregional de cobertura de riesgo, y línea blanda de crédito, para facilitar acceso a los empresarios.
- c. Implementar un programa de simplificación de trámites (CAE -IVC) para facilitar la creación y operación de empresa en los 23 municipios.



## CONCEJO

- d. Replicar los Centros Regionales para la Competitividad Empresarial CRECE en las 4 zonas del Oriente Antioqueño, para promover el emprendimiento enfocado a las apuestas productivas de la región.
- e. Alinear el desarrollo del sector productivo de la región a los clústers.

### 6. Tecnología e Innovación:

- a. Elaborar un Plan Estratégico de Ciencia, Tecnología e Innovación Regional, para el Oriente Antioqueño.
- b. Fortalecimiento y ampliación de infraestructura del Parque Tecnológico de Antioquia; convertirlo en zona Franca Tecnológica.
- c. Aumentar la inversión pública en actividades de Ciencia, Tecnología e Innovación, hasta alcanzar el 1% del presupuesto de los municipios.
- d. Consolidar centros de investigación en las instituciones de educación superior del Oriente Antioqueño.
- e. Fortalecimiento de la estrategia de articulación del Comité Universidad-Empresa-Estado- Sociedad, capítulo Oriente.

### 7. Infraestructura:

- a. Diseño y construcción de una malla vial moderna para Valles de San Nicolás, con un plan vial al año 2050, liderado principalmente por la Gobernación.
- b. Construcción de un Sistema Vial para conexión entre las zonas del oriente y de éste con otras subregiones.
- c. Sistema de transporte público masivo: Valle San Nicolás; Valle de San Nicolás –Valle de Aburrá.
- d. Elaborar un plan integral de desarrollo en torno al Aeropuerto Internacional José María Córdova.
- e. Construcción de centros de carga en el Oriente Antioqueño y terminales de transportes de pasajeros.
- f. Construcción de microcentrales para la generación de energía.
- g. Proyecto de expansión de acueducto y alcantarillado Valle de San Nicolás (Empresas Públicas de Oriente EPO) y tratamiento de residuos sólidos.
- h. Conectividad inalámbrica para los sitios públicos y de Gobierno, de toda la región.

### 8. Desarrollo del Talento Humano:

- a. Oferta académica pertinente que responda a las necesidades de la región
- b. Aumentar la oferta y fomentar la demanda de programas de educación técnica y tecnológica, para mejorar las competencias de la población.
- c. Crear un programa de formación de recurso humano altamente especializado (Maestrías y Doctorados).



## CONCEJO

- d. Implementar un observatorio laboral y ocupacional para evaluar la pertinencia de la educación.
- e. Implementar un programa de bilingüismo para los 23 municipios de la subregión.

### 9. Internacionalización:

- a. Convertir la exportación de bienes y servicios en la principal fuente de desarrollo económico de la región.
- b. Establecer un plan de promoción de la región.
- c. Implementar un sistema de información turística regional digital.
- d. Implementar un programa de Gestión Pública de Turismo en los municipios con vocación y potencial.
- e. Insertar los principales municipios de la región, en una medición de regulación empresarial.

**Artículo 380. VISIÓN ZONAL.** El Municipio de **Guarne**, se articulará a la Visión de la Zona Valles de San Nicolás (Oriente Antioqueño) y a sus lineamientos municipales como se presenta a continuación:

En el 2023, la Zona Valles de San Nicolás será un territorio planificado por y para sus habitantes, generando un desarrollo socioeconómico, político y ambiental en condiciones de Sostenibilidad, equidad, solidaridad y convivencia, a través de la articulación entre lo rural y lo urbano, integrada a la Subregión, al departamento, al país y al mundo.

Los elementos Municipales que Aportan a la Visión Zonal son:

**Guarne:** Territorio para la inversión y el desarrollo tecnológico de empresas industriales, agrícolas, tecnológicas, de comercialización y transformación de alimentos, de turismo, ecoturismo, comercio, y demás empresas de producción limpia y sin chimeneas.

**Guarne:** Centro del desarrollo industrial y ubicación de bodegas, agropecuario y ecoturístico.

**Guarne:** Ciudad para el desarrollo de ciencia y la tecnología aplicada al sector industrial, agropecuario, artesanal y ecoturístico.

**Guarne:** Centro de capacitación e investigación en aprovechamiento de la biodiversidad y producción diversificada en áreas de cuidado y protección ambiental.



## CONCEJO

Los corredores industriales, turísticos y agropecuarios ejes de empleo familiar y proyección municipal.

**Artículo 381. POLITICAS, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DEL ORDENAMIENTO ZONAL Y SUBREGIONAL.** Adóptese las políticas, objetivos y estrategias del ordenamiento definidas en simultaneidad para los municipios de la Zona Valles de San Nicolás y para la Subregión del Oriente Antioqueño, que se enuncian a continuación:

**POLÍTICA 1: CONSTRUCCIÓN COLECTIVA DEL DESARROLLO LOCAL, ZONAL Y SUBREGIONAL:** Sustento para la consolidación de un proyecto político que permita la construcción de una cultura y un conjunto de escenarios políticos enlazados como una efectiva cadena de relaciones, a partir de las cuales se concertan las directrices que orientan las intervenciones y compromisos de los diferentes actores para la planificación del territorio. Se requiere una institucionalidad adecuada que permita la armonización de los intereses nacionales, departamentales y regionales con los intereses subregionales, zonales y locales.

**Objetivo 1: Articular las Fuerzas Sociales:** Administraciones municipales, empresarios, gremios, ONGs, trabajadores y, en general, las diferentes formas de organización comunitaria, para lograr un desarrollo integral en lo social, lo político, lo económico, lo ambiental y en ciencia y tecnología, para mejorar los niveles de calidad de vida de las presentes y futuras generaciones de la subregión y sus municipios.

336

**Estrategia 1:** Fortalecer la Unidad Zonal y subregional mediante el fortalecimiento de la Asociación de Municipios del Altiplano -MASORA.

**Estrategia 2:** Fortalecer y articular las cuatro (4) asociaciones de las zonas que conforman la Subregión.

**Estrategia 3:** Gerenciar El Proceso de Desarrollo Sostenible. Es ahora en el marco de los cambios y realidades nacionales e internacionales que se hace necesario establecer formas novedosas para aplicar los procedimientos de la gestión, de tal forma que propicien la salida exitosa a los conflictos y a los proyectos de desarrollo, teniendo en cuenta, para ello, el trabajo mancomunado, la unión de esfuerzos y la identificación y solución de problemas comunes.

**Estrategia 4:** La Gerencia Regional para Oriente de la Gobernación para el Oriente de Antioquia creada en el año 2008 será la encargada de Gerenciar el proceso de desarrollo para esta subregión generando espacios de unidad y concertación en torno a propósitos comunes de desarrollo definidos a través del Comité de Concertación de Alcaldes de la Zona.





## CONCEJO

**Objetivo 2:** Propiciar la construcción de un proyecto político local y subregional que favorezca el crecimiento económico de la subregión desde cada localidad.

**Estrategia 1:** Articular los intereses de los diferentes actores en torno a un propósito común: la planificación supramunicipal.

**Estrategia 2:** Establecer espacios de discusión y construcción concertada del proyecto político que más se acerque a las dinámicas de crecimiento de la zona y la subregión.

**Estrategia 3:** Definir al interior del Comité de Concertación de Alcaldes de la zona el mecanismo para estructurar el proyecto político.

**POLÍTICA 2: LA SOCIALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN:** Cada habitante y organización comunitaria tiene derecho a ser informada sobre la toma de decisiones y las intervenciones a realizar en cumplimiento de los acuerdos pactados en la formulación del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, lo cual implica un manejo integral y colectivo de los sistemas de comunicación, en especial para conocer ampliamente los productos del Plan, con los cuales se propicia la participación real de los actores que intervienen en el territorio y el debate constructivo que permita el ajuste y la validación, apoyados en un proceso de concertación, participación y comunicación.

337

**Objetivo 1:** Disponer de información real y actualizada para la toma de decisiones para ordenar el Territorio

**Estrategias 1:** Fomentar, desarrollar y articular los sistemas de información.

**Estrategias 2:** Disponer de un Sistema de Información Geográfico a nivel de la Zona Valles de San Nicolás coordinado por MASORA.

**Estrategias 3:** Disponer de una dependencia de catastro zonal que permita la planificación y ordenamiento del territorio.

## POLÍTICA 3: VISIÓN ZONAL

**Objetivo 1:** Trabajar mancomunadamente con los demás municipios en el desarrollo local y zona para la construcción colectiva de futuro para la zona Valles de San Nicolás.

**Estrategias 1:** Definir las acciones locales que apunten al logro de la visión zonal y subregional.



## CONCEJO

**Estrategias 2:** Definir los proyectos zonales y subregionales para gestionar el desarrollo supramunicipal.

**Estrategias 3:** Hacer parte de las decisiones del Comité de Concertación de Alcaldes de la Zona. Participar en las acciones de la Unidad Zonal y Subregional de planificación como ente operativo de las decisiones del Comité de Concertación de Alcaldes.

**POLÍTICA 4: GESTIÓN GLOBAL CON IDENTIDAD LOCAL:** Se gestionará el desarrollo de la zona y subregional haciendo énfasis en el fortalecimiento local para conseguir que cada municipio se articule al desarrollo supramunicipal desde sus propias ventajas comparativas y competitivas. Sustituyendo la noción de jerarquías urbanas funcionales, en beneficio de la cooperación interurbana para la provisión de servicios e infraestructuras de diverso tipo por parte de las autoridades regionales y locales organizadas y articuladas.

**Objetivo 1:** Lograr la Competitividad Municipal y Subregional mediante el fortalecimiento de los equipamientos e infraestructuras que garanticen la calidad en la prestación de los servicios públicos, la base económica urbana y rural, el clima para negocios, la calidad de vida urbana y de los centros poblados, la posición geoestratégica, la calidad ambiental y la calidad del capital humano, para construir así un modelo económico, ambiental y social más justo y duradero

338

**Estrategias 1:** Concertar el Desarrollo con los Municipios de Frontera. Cada vez son más dinámicas y estrechas las relaciones con las subregiones de los Embalses, Páramo y Bosques y en especial con el Área Metropolitana del Valle de Aburrá en temas como la infraestructura vial y de comunicaciones, el turismo, el desarrollo agropecuario y ambiental, la minería, el comercio, la industria, la recreación y en especial la paz.

**Estrategia 2:** Promover la cooperación interurbana orientada a la organización de la producción por parte de los agentes privados. Esta actividad requiere ser inducida en muchas regiones por los agentes públicos: del liderazgo, la cooperación y la promoción pública en cuanto a información, sensibilización y convocatoria a los agentes privados, universidades y centros de investigación, para el trabajo conjunto en beneficio del desarrollo económico regional y local.

**Estrategias 3:** Consolidar el Comité de Concertación de Alcaldes de la Zona Valles de San Nicolás articulado a la Junta Directiva de MASORA como instancia zonal para concertar el desarrollo de los municipios de Frontera y espacio de discusión y toma de decisiones sobre los procesos de planificación supramunicipal.

**Estrategias 4:** Consolidar la Unidad Técnica de Planificación de la Zona Valles de San Nicolás.



## CONCEJO

**Estrategias 5:** Mantener Acuerdos e Instaurar la Planeación como un Proceso Permanente.

**Estrategias 6:** Gestionar coordinadamente los programas y proyectos del ámbito supramunicipal mediante la conformación y puesta en marcha de un Banco de Proyectos Subregional.

**Estrategias 7:** Crear e implementar el Banco de Proyectos Subregional como instrumento de planificación supramunicipal que articule los intereses locales y subregionales en torno a la visión zonal.

**POLÍTICA 5: AUMENTO DE LA GOBERNABILIDAD Y DE LA AUTONOMÍA SOBRE EL TERRITORIO:** El fortalecimiento del poder político – social es clave para propiciar un marco de acción con autonomía territorial, acorde con el desarrollo humano sostenible que oriente las interrelaciones con los municipios vecinos y de frontera, la armonía entre las diversas formas de ocupación del territorio, el establecimiento de reglas para concertar los usos y ocupación del suelo, la instauración del proceso permanente de planeación y el pacto entre los líderes para lograr la equidad en el desarrollo campo – ciudad.

339

**Objetivo 1:** Propiciar la construcción de un proyecto político local y subregional que favorezca el desarrollo supramunicipal y la distribución equitativa de los beneficios del desarrollo, aliviando los obstáculos para la participación política y civil.

**Estrategias 1:** Abrir espacios de participación ciudadana para la construcción y concertación del proyecto político en torno al desarrollo local y supramunicipal.

**Estrategia 2:** Articular los gremios económicos en torno al acuerdo de voluntades para el abordar el desarrollo regional sostenible.

**POLÍTICA 6: ORDENAMIENTO TERRITORIAL AL SERVICIO DEL DESARROLLO SOSTENIBLE Y EL BIENESTAR SOCIAL:** Que oriente al municipio y a la subregión ante los retos del ordenamiento territorial de garantizar a los diversos sectores poblacionales el acceso a los servicios públicos, la vivienda, la infraestructura, el suelo, el equipamiento y la plena realización de los derechos ciudadanos; de igual forma, da asiento a las consideraciones de tipo filosófico, que establecen que persona y planeta constituyen una y la misma expresión de la vida, formando una cadena que debe mantenerse en constante equilibrio, permitiendo un acercamiento al territorio para reconocerlo como espacio de convivencia, de interacción, donde conviven los compromisos personales y colectivos que harán realidad la sostenibilidad ambiental y el desarrollo humano.



## CONCEJO

**Objetivo 1:** Intervenir el territorio en forma equilibrada y armónica en medio de la diversidad que garantice la regulación y aprovisionamiento de los recursos naturales para brindar mejores niveles de calidad de vida y oportunidades de desarrollo y crecimiento.

**Estrategias 1:** Implementar programas de pedagogía territorial los cuales se ejecutarán a través de los planes de desarrollo municipal.

**Estrategias 2:** Planear y gestionar en función de zonas homogéneas de competitividad.

**Estrategias 3:** Diseñar la ciudad-campo y la casa ecológica.

**Artículo 382. MANEJO DE CENIZA VOLCÁNICA:** Con el fin de hacer un aprovechamiento justo y proteger el suelo y el agua, se requiere conservar los mantos de ceniza volcánica y las zonas de recarga hídrica, se establece los lineamientos ambientales para el manejo de la ceniza volcánica, los procedimientos para hacer los movimientos de tierra y la disposición de la ceniza volcánica; y los lineamientos para el manejo de las zonas de alto y medio potencial de depósito hídrico, para la implementación de prácticas culturales de conservación de suelos.

340

El municipio y los particulares están obligados a dar cumplimiento a todos los siguientes lineamientos y deben exigir los requisitos en el considerado, a aquellos proyectos que no requieran licencia ambiental:

1. Los proyectos de urbanismo, infraestructura de vías y transporte, agroindustrias, industrias y en general todos los proyectos que impliquen movimientos de tierra en zonas urbanas y rurales del Municipio, deberán utilizar el 100% de las capas de cenizas volcánicas removidas durante el proceso de construcción, en la adecuación de sus zonas verdes, adecuación de otros terrenos en el predio, y/o recuperación de zonas degradadas por actividades humanas o fenómenos naturales dentro de su entorno de influencia.
2. Todo movimiento de tierra, deberá realizarse bajo el siguiente procedimiento:
  - a. Retirar separadamente la capa vegetal. Esta capa podrá ser utilizada en la revegetalización del mismo predio o en alguna propuesta contemplada dentro del plan de manejo ambiental.
  - b. Retirar los 60 centímetros de suelo localizados después de la capa vegetal. La cual deberá ser almacenada evitando su compactación, secamiento y conservando su humedad natural. Este suelo será utilizado en la conformación final de llenos o zonas degradadas.
  - c. La disposición de la Ceniza Volcánica debe realizarse de tal manera que se recupere el perfil del suelo, de manera similar al que se presentaba en las



## CONCEJO

- condiciones originales del terreno (vegetación- horizonte orgánico- ceniza volcánica).
- d. Los proyectos de explotación minera dentro de su plan de recuperación, deberán presentar una propuesta de restauración del perfil del suelo, utilizando para ello el espesor total de cenizas volcánicas removidas.
  3. Las actividades agrícolas en el Municipio, deberán implementar prácticas culturales de conservación de suelo, tales como, fajas alternas, siembra sobre curvas de nivel, rotaciones en cultivos limpios, desyerbas selectivas, uso de machete, barreras vivas, zanjillas y obras de desvío de aguas.
  4. Todo proyecto, obra o actividad, a implementarse en las zonas denominadas de alto y medio potencial de depósito hídrico y que requiera de licencia ambiental, deberá presentar dentro de su Plan de Manejo Ambiental lo siguiente:
    - a. Propuesta de conservación de la capa de cenizas volcánicas en el área del predio, enfocada a la protección de acuíferos por contaminación.
    - b. Propuesta para la utilización de las cenizas volcánicas removidas, en procesos de recuperación del perfil del suelo de zonas degradadas, ya sea por actividad humana o natural.
    - c. Diseño de un sistema de tratamiento de aguas residuales domésticas, acorde con la normatividad ambiental vigente, en el caso de que la disposición final sea por infiltración al recurso suelo.

341

**Artículo 383. TRABAJOS PRELIMINARES:** Toda obra de construcción debe definir el área total que involucra los trabajos, considerando en las zonas donde se emplazarán las obras, los sitios para campamentos, tránsito peatonal de vehículos, sitios de depósito o almacenamiento de materiales de construcción, áreas para la disposición de escombros y aislamiento.

Todo escombros producto de los trabajos preliminares, entendiéndose por estos, el cerramiento, la localización y el replanteo, el descapote, las excavaciones y las explotaciones, deberán disponerse dentro del área previamente delimitada a que se refiere el inciso anterior.

**Artículo 384. DESCAPOTE:** El descapote debe ser clasificado, separando el material vegetal. Estos elementos pueden ser reutilizados en la misma obra o en otra, con las siguientes condiciones:

1. El material estéril puede ser utilizado dentro de la misma obra para labores de relleno, en este caso permanecerán dentro de la obra debidamente protegidos de la intemperie para evitar sedimentación.
2. El material estéril puede ser utilizado como material de préstamo en otras obras, siempre y cuando cuenten con la licencia de urbanismo y/o construcción.
3. Cuando el material vegetal y/o estéril se utilice para realizar adecuación paisajística en otros predios, se realizará igualmente el levantamiento de la capa



## CONCEJO

vegetal, antes de disponer los estériles y se compactará adecuadamente. En este evento se requiere el visto bueno de la Unidad de Gestión Ambiental Municipal o quien haga sus veces.

**Artículo 385. AUTORIZACIÓN PARA EL MOVIMIENTO DE TIERRA:** Es la aprobación correspondiente al conjunto de trabajos a realizar en un terreno para dejarlo despejado y nivelado, como fase preparatoria de futuras obras de parcelación, urbanización y/o construcción. Dicha autorización se otorgará a solicitud del interesado, con fundamento en estudios geotécnicos y de manejo ambiental que garanticen la protección de vías, instalaciones de servicios públicos, predios aledaños y construcciones vecinas.

El Acuerdo 265 de 2011, expedido por Cornare, estableció las normas de aprovechamiento, protección y conservación del suelo en la jurisdicción de Cornare. En el Acuerdo se incluye los lineamientos y actividades necesarias para el manejo adecuado de los suelos en procesos de movimiento de tierra, a los cuales se les deberá dar cumplimiento.

Los entes territoriales son los encargados de expedir los permisos o autorizaciones para la realización de movimientos de tierra tal y como lo dispone el Decreto 1469 de 2010; con excepción de aquellos movimientos asociados a la expedición de licencias ambientales otorgadas por la Autoridad ambiental en el ámbito de su competencia.

342

En los nuevos desarrollos urbanísticos, no se autorizaran transformaciones sustantivas de las formas de relieve, el diseño urbanístico y arquitectónico se deberá adaptar, en la medida de lo posible a las condiciones del relieve; los diseños urbanísticos y arquitectónicos, deberán considerar el efecto sobre los paisajes cercanos y lejanos, de modo que se privilegie el "Derecho del disfrute al paisaje".

**Artículo 386. NORMAS PARA EL MANEJO DE LAS ÁREAS DE PROTECCIÓN HÍDRICA (CORRIENTES NATURALES DE AGUA, ZONAS DE NACIMIENTO Y RECARGA DE AGUA):** Para el manejo de las áreas de protección hídrica adoptadas siguiendo las reglas o lineamientos técnicos de la Cartilla "Elementos Ambientales a tener en cuenta para la Delimitación de Retiros a Fuentes Hídricas y Nacimientos de Agua en el Sur oriente Antioqueño" elaborada por CORNARE (2006), así como para la quebrada La Mosca se deberán tener presente las siguientes disposiciones:

1. Los retiros deberán medirse a partir del cauce natural de la fuente, entendiéndose por cauce "la faja de terreno que ocupan las aguas de una corriente al alcanzar sus niveles máximos por efecto de las crecientes ordinarias", tal como lo define el Artículo 11 del Decreto Nacional 1541 de 1978.
2. Se deberá garantizar una cobertura vegetal y permanecer libre de cualquier tipo de construcción y de aquellos procesos o actividades que deterioren o



## CONCEJO

limiten su condición natural y de cerramientos no transparentes que impidan su disfrute visual, acondicionándose como áreas de recreación pasiva y de preservación ambiental, o integrándolos como elementos urbanísticos importantes a las otras áreas verdes próximas, para convertirse en corredores bióticos del nivel municipal, que harán parte de la estructura de corredores bióticos del nivel regional.

3. Se tratarán y reforestarán con cobertura vegetal apropiada, según el tipo de suelo donde se localicen, siguiendo los lineamientos técnicos de la Secretaría de Planeación Municipal o la dependencia que haga sus veces.
4. Todo proyecto urbanístico y/o de construcción, obra o actividad, deberá garantizar que con sus acciones no se disminuya el rendimiento hidrológico de los cuerpos de agua y que no genere contaminación con vertimientos de aguas residuales, contraviniendo los límites permisibles de residuos sólidos, escombros o volúmenes de tierra como jarillones y llenos.
5. Se impedirá la tala de bosques protectores existentes, de manera que no causen la disminución del tiempo de retención de las aguas de escorrentía, de forma que se eviten las inundaciones.
6. Las tierras y escombros resultantes de los trabajos efectuados para los procesos de urbanización y de construcción, no podrán ser vertidos en los taludes o en los cauces y fajas de retiro de quebradas, arroyos, caños, manantiales o escurrideros naturales de flujo no continuo.
7. Sobre las fajas de retiro a fuentes hídricas se prohíbe el cambio de zona verde por pisos duros privados y la construcción o instalación de parqueaderos, kioscos, casetas, piscinas, antenas, placas o zonas deportivas, zonas de depósito, tanques de almacenamiento de gas e instalaciones similares, sótanos y semisótanos.
8. Las fajas de retiro de las corrientes de agua ubicadas en suelos rurales, no podrán ser utilizadas para usos agrícolas, ganaderos y pecuarios, pero sí para la explotación de recursos naturales renovables como lo es la reforestación protectora - productora y protectora.
9. Se podrán realizar obras de protección complementarias a las fajas de retiros de los ríos, quebradas y arroyos, si las características de los cauces, hidrodinámica de las corrientes de agua e inestabilidad de los terrenos aledaños así lo ameritan, debidamente soportadas en estudios técnicos o de ordenamiento y manejo de la microcuenca, previa autorización de la entidad competente.
10. En los retiros de las corrientes de agua que se encuentren invadidos por construcciones prevalecerá el criterio de seguridad, garantizando que las viviendas no estén abocadas al riesgo hidrológico. Se podrán ejecutar obras de prevención de desastres y mitigación de la amenaza hidrológica, siempre y cuando estas obras obedezcan a un estudio de ordenamiento y manejo de la microcuenca o de riesgos y amenazas, acordes con los lineamientos determinados por la autoridad ambiental.
11. Las construcciones que se hayan ubicado o se ubiquen sobre las estructuras hidráulicas no deberán ser legalizadas, salvo en los proyectos de



## CONCEJO

regularización y legalización urbanística de iniciativa pública, en tratamientos de mejoramiento integral y consolidación y mejoramiento de Centros Poblados Rurales, y para quebradas canalizadas, previo concepto de la autoridad ambiental.

12. Sobre estas fajas solo se permite la reforestación protectora para la conformación de los corredores bióticos del nivel municipal, excepcionalmente se permitirán obras que hagan parte del sistema de movilidad de la ciudad, proyectos de espacio público de interés general, de servicios públicos y amoblamiento urbano y rural, tales como parques lineales, con las restricciones establecidas en este Acuerdo.
13. La construcción de infraestructura vial pública, de servicios públicos y amoblamiento, deberán contener las obras de protección complementarias que se requieran, dadas las condiciones particulares que este tipo de terrenos y fuentes hídricas ameriten, soportado en los respectivos estudios técnicos.

**Artículo 387. DISEÑO E IMPLEMENTACIÓN DE LAS OBRAS HIDRÁULICAS:** Para efectos de garantizar una rápida y adecuada evacuación de las aguas durante los eventos de inundación, los municipios deberán acoger e implementar las obras hidráulicas (infraestructura de manejo y transporte de aguas lluvias). Deben adoptar como criterio de diseño de las obras hidráulicas que sean necesarias, el  $Tr = 100$ . En general todas las estructuras hidráulicas que se acometan en el municipio y que sean objeto de trámite del permiso de ocupación de cauce, deberán adoptar como criterio de diseño el  $Tr = 100$ .

344

**Artículo 388. INCENTIVOS A LA PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN AMBIENTAL:** El Municipio, a iniciativa de la Alcaldía debe proponer una política o estrategia financiera al Concejo Municipal, con el propósito de incentivar la conservación y protección ambiental, la cual deberá incluir aspectos como:

1. Beneficios tributarios representados en menor carga impositiva predial.
2. Priorizar las áreas boscosas que están en las bocatomas de acueductos veredales y municipales con los recursos del 1% de los ingresos corrientes del municipio.
3. Pago por servicios ambientales.
4. Fomentar en el Municipio, la constitución voluntaria de reservas naturales de la sociedad civil y asociada a ellas el ecoturismo.
5. Crear un incentivo por tala evitada.
6. Fomentar las plantaciones forestales en el Municipio, dados sus beneficios ambientales.

**Artículo 389. CONSIDERACIONES PARA LA PRESTACION DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS:**





## CONCEJO

1. En los nuevos desarrollos inmobiliarios que generen 5 o más unidades inmobiliarias se deberán ubicar las redes de servicios públicos en el subsuelo, en los casos en que no sea posible se deberá presentar estudios técnicos que sustenten la inviabilidad de ubicarlos en el subsuelo.
2. La Secretaria de Planeación, en concertación con las empresas prestadoras de los servicios públicos, establecerá las reservas de predios para la expansión de los servicios públicos y las afectaciones prediales correspondientes. En estas áreas, no se podrá autorizar parcelaciones o construcciones de ningún tipo, salvo las necesarias para la prestación del servicio.
3. Previa a la iniciación de cualquier obra o instalación, las empresas prestadoras de servicios públicos deberán solicitar la respectiva autorización.
4. Todas las parcelaciones, predios o construcciones, destinarán las áreas o franjas necesarias para la instalación y mantenimiento de las redes de servicios públicos.
5. Las redes internas se construirán de acuerdo con las normas que determine la respectiva la empresa prestadora del servicio.
6. En los nuevos proyectos las redes de servicios públicos serán subterráneas.

**Artículo 390. CONSIDERACIONES PARA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIA URBANÍSTICA EN LA MODALIDAD DE SUBDIVISIÓN:** La licencia de subdivisión es la autorización previa para dividir uno o varios predios, ubicados en suelo rural, urbano o de expansión urbana, de conformidad con lo dispuesto en el Plan de Básico de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás normatividad vigente aplicable a las anteriores clases de suelo. Cuando la subdivisión de predios para urbanizar o parcelar haya sido aprobada mediante la respectiva licencia de urbanización o parcelación, no se requerirá adicionalmente de la licencia de subdivisión.

Se puede otorgar licencia de subdivisión cuando de un predio se originan 2, 3, o 4 predios. Esta subdivisión predial solo se podrá hacer por una sola vez, los predios que se han generado de un proceso de subdivisión, no podrán ser subdivididos nuevamente. Cuando se generan 5 o más predios se requieren licencia urbanística en la modalidad de parcelación.

Para los suelos ubicados en expansión, mientras no se adopte el respectivo plan parcial, los predios urbanizables no urbanizados en suelo de expansión urbana no podrán subdividirse por debajo de la extensión mínima de la Unidad Agrícola Familiar – UAF –, salvo los casos previstos en el artículo 45 de la Ley 160 de 1994. En ningún caso se puede autorizar la subdivisión de predios rurales en contra de lo dispuesto en la Ley 160 de 1994 o las normas que la reglamenten, adicionen, modifiquen o sustituyan. Las excepciones a la subdivisión de predios rurales por debajo de la extensión mínima de la UAF previstas en la Ley 160 de 1994, serán autorizadas en la respectiva licencia de subdivisión por los curadores urbanos o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias



## CONCEJO

urbanísticas, y los predios resultantes sólo podrán destinarse a los usos permitidos en el plan de ordenamiento o los instrumentos que lo desarrollen o complementen. En todo caso la autorización de actuaciones de edificación en los predios resultantes deberá garantizar que se mantenga la naturaleza rural de los terrenos, y no dará lugar a la implantación de actividades urbanas o a la formación de nuevos núcleos de población.

En los casos excepcionales, cuando el predio pueda ser subdividido por debajo de la UAF, el área mínima de subdivisión predial será de 5.000 m<sup>2</sup>.

Para el otorgamiento de las licencias urbanísticas, la Secretaría de Planeación o quien haga sus veces, deberá dar estricta aplicación a las siguientes disposiciones:

1. La subdivisión de predios no otorga edificabilidad a los lotes resultantes que no cumplan con las áreas mínimas, que en el presente Acuerdo se establecen.
2. Toda subdivisión de predios deberá garantizar el acceso a cada uno de los lotes resultantes a través de vía vehicular pública o privada.
3. En las subdivisiones en el suelo rural, no habrá lugar al cobro de las áreas de cesión tipo B., cuando:
  - a. La subdivisión obedezca a sentencias judiciales proferidas en procesos divisorios o sucesorales.
  - b. La fracción de predio a segregar sea con destino a una enajenación voluntaria a favor del municipio.
  - c. Cuando el predio se fraccione o subdivida con destino a la constitución de un englobe o integración predial.

346

**Artículo 391. PROYECTOS DE ALTO IMPACTO: EXIGENCIAS ADICIONALES:** Para todo proyecto que a juicio de la Secretaria de Planeación, se considere de magnitud considerable, genere altos impactos urbanísticos, paisajísticos o ambientales, o conflictos de usos; la Secretaria de Planeación, podrá requerir al interesado los estudios adicionales que considere necesarios para mitigar o eliminar los impactos que se puedan generar por el desarrollo de sus actividades; esto con el fin de garantizar la incorporación armónica al territorio de nuevos proyectos urbanísticos, que no generen tensiones o conflictos en el área de influencia.

De todas maneras los usos cuya demanda de espacio público, movilidad, servicios y equipamientos superen la capacidad de soporte del territorio en el cual se pretenden asentar quedan prohibidos.

**Artículo 392. SATURACIÓN DE USOS:** La Administración Municipal, en cualquier momento y previa comprobación de la saturación de un uso por causas ambientales, de impacto social o de incompatibilidad en la zona, podrá limitar, restringir, prohibir o declarar el decaimiento del mismo, lo cual se dará mediante



## CONCEJO

Decreto, debidamente motivado y sustentado.

**Artículo 393. NORMAS APLICABLES A UN PREDIO UBICADO EN VARIAS ZONAS – SUELO RURAL:** Cuando un predio este ubicado sobre diferentes categorías, zonas, o módulos de intervención en el suelo rural, se establecen las siguientes normas:

1. Si el predio está ubicado en varias zonas de manejo y alguna o algunas de ellas no permiten construcción y desarrollo, al predio total se le aplicara la norma de mayor aprovechamiento, pero los desarrollos urbanísticos solo se podrán ubicar en las áreas permitidas.
2. El índice de ocupación será siempre el de la norma más favorable a los intereses del propietario.

**Artículo 394. CORRECCIÓN DE ZONAS DE PROTECCIÓN POR PENDIENTES:** Los propietarios de los predios ubicados en suelos de protección por pendientes mayores al 75%, podrán presentar planos topográficos actualizados de los predios con el fin de que la Secretaria de Planeación o quien haga sus veces, determine si estos se encuentran o no en pendientes mayores de 75%, con el fin de iniciar los trámites de para la solicitud de licencia urbanística de parcelación o construcción.

**Artículo 395. CONSIDERACIONES GENERALES PARA LA UBICACIÓN DE ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES:** La ubicación de antenas para las distintas modalidades de telecomunicaciones, se regirá por las disposiciones de la autoridad competente, y por las normas urbanísticas que se establezcan en el presente Plan Básico de Ordenamiento, y que tienen relación con los siguientes aspectos: Normas sobre usos del suelo, espacio público y equipamientos, sobre zonas patrimoniales, sobre aspectos ambientales y paisajísticos, principalmente. Las antenas, se ubicarán en zona rural, en concordancia con la normatividad existente para tal fin. Las condiciones específicas sobre la ubicación de antenas, se desarrollan en la norma básica que establecerá la Administración Municipal, atendiendo los criterios señalados en este Acuerdo y deberán acatar las restricciones y prohibiciones que para su ubicación determina la aeronáutica Civil para las áreas de influencia del Aeropuerto Internacional JMC.

Como criterios generales para la ubicación de antenas se establecen los siguientes:

1. **Autorizaciones Generales:** Toda actividad de comunicaciones que pretenda instalarse en el municipio, deberá contar con las respectivas autorizaciones de concesión y operación del MinTic.
2. **Altura de Instalación:** Las diferentes tipologías de antenas con sus estructuras y equipos componentes, se deberán ubicar en concordancia con lo que disponga la Nación y el Municipio, en las disposiciones para las áreas de influencia de los bienes de interés cultural; para los sectores de interés patrimonial, con hallazgos



## CONCEJO

arqueológicos y evidencias antrópicas; para los sectores de interés patrimonial de preservación urbanística; para las edificaciones con valor patrimonial y de espacio público, y con las disposiciones que se establezcan en el Plan Especial de Protección Patrimonial.

3. **Seguridad de Instalación y Funcionamiento:** Para la ubicación de antenas y demás infraestructuras de telecomunicaciones, se debe verificar la capacidad estructural de las edificaciones, y la capacidad portante de los terrenos, con el fin de no causar ningún tipo de daños a terceros durante su construcción y operación.
4. **Áreas Restringidas para su Instalación:** No se permite la ubicación en antejardines, ni en estaciones de combustible. En las zonas de alto riesgo no recuperable, sólo se permitirán si se cuenta con un estudio específico que determine su viabilidad. Se permiten en inmuebles declarados patrimonio cultural o Bienes de Interés Cultural (BIC), previa autorización de la autoridad competente, y en retiros de quebradas o fuentes hídricas de conformidad con el régimen de usos.

En establecimientos educativos y de salud, y en centros geriátricos, se deberá cumplir con lo establecido en el Decreto 195 de 2005 del Ministerio de Comunicaciones.

348

5. **Instalación de Antenas en Edificaciones:** Para el efecto, se debe obtener el concepto positivo de los propietarios. En las edificaciones sometidas a régimen de propiedad horizontal, se requerirá la autorización de los copropietarios, la cual se deberá realizar de conformidad con el quórum señalado en el correspondiente reglamento de propiedad horizontal. Se deberá garantizar la mitigación de los impactos, que puedan afectar a los propietarios o vecinos.
6. **Áreas de saturación por instalación de antenas:** La distancia mínima entre dos estaciones base que utilicen algún elemento para ganar altura, diferente de edificaciones en altura, se emplazarán, buscando minimizar los impactos urbanísticos causados por su ubicación, y los impactos visuales que generarían varias estructuras de este tipo, localizadas a poca distancia entre sí. Su construcción y diseño deberá insertarse de manera armónica con el paisaje rural. La Administración municipal podrá declarar la saturación por instalación de antenas, cuando lo considere necesario.
7. **Efectos en la salud por la localización de antenas.** Para la localización de las diferentes tipologías de antenas, se tendrá en cuenta los efectos que estas pudieran generar en la salud de las personas, de acuerdo con las disposiciones que regulan la materia.



## CONCEJO

8. **La localización de todas las antenas en la zona de influencia del Aeropuerto:** Se regirá por las normatividad de la aeronáutica Civil contenida en la Guía GSAC– 5.0-7.01 de Febrero 23 de 2009 “Normatividad de usos del suelo de áreas aledañas a los aeropuertos”, donde se determinan las restricciones aeronáuticas en materia de usos del suelo en las áreas de influencia del aeródromo y acatar las restricciones contempladas en el RAC: “Reglamentos Aeronáuticos de Colombia (RAC) – Parte Décimo Cuarta: Aeródromos, aeropuertos y helipuertos. Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil, adoptada mediante resolución N. 01092 de 2007.

**Artículo 396. LICENCIAS URBANÍSTICAS.** Las licencias urbanísticas corresponde expedirlas a la Secretaría de Planeación Municipal o la dependencia que haga sus veces, de conformidad con lo dispuesto en el presente Acuerdo y las previsiones de la Ley 388 de 1997 y el Decreto 1469 de 2010, o las normas que las modifiquen o sustituyan.

**Artículo 397. COMPETENCIA DEL CONTROL URBANO.** Corresponde al Alcalde Municipal directamente o por conducto de sus agentes, ejercer la vigilancia y control durante la ejecución de las obras, con el fin de asegurar el cumplimiento de las licencias urbanísticas y de las normas contenidas en el presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial y en los instrumentos que lo desarrollen o complementen, sin perjuicio de las facultades atribuidas a los funcionarios del Ministerio Público y de las veedurías en defensa tanto del orden jurídico, del ambiente y del patrimonio y espacios públicos, como de los intereses colectivos y de la sociedad en general.

349

En todo caso, la inspección y seguimiento de los proyectos se realizará mediante inspecciones periódicas durante y después de la ejecución de las obras, de lo cual se dejará constancia en un acta suscrita por el visitador y el responsable de la obra. Dichas actas de visita harán las veces de dictamen pericial, en los procesos relacionados por la violación de las licencias y se anexarán al Certificado de Permiso de Ocupación cuando fuere del caso.

**Artículo 398. SANCIONES URBANÍSTICAS.** Las infracciones urbanísticas en el municipio de Guarne darán lugar a las sanciones urbanísticas contempladas en los Artículos 104 y 105 de la Ley 388 de 1997, la Ley 810 de 2003 y las normas que la modifiquen, adicionen o sustituya.

**Artículo 399. REUBICACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS.** Es de carácter prioritario dentro de las políticas y programas de vivienda de interés social del Municipio de Guarne, la reubicación de los asentamientos subnormales que dentro de sus áreas urbana y rural - suburbana se hayan desarrollado a la fecha de entrar en vigencia el presente Acuerdo; sobre todo los que además estén



## CONCEJO

asentados en zonas de amenaza y riesgo, tal como se caracterizan en el Componente Urbano del Plan.

**Artículo 400. REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA.** Adóptese el procedimiento de la regularización urbanística para aquellos sectores del territorio municipal que presentan condiciones de incumplimiento normativo y como tales se constituyen hoy en asentamientos informales.

Mediante dicho procedimiento y con el cumplimiento de las condiciones que para el efecto se establezcan, los habitantes de dichos sectores podrán aspirar a la legalización de sus condiciones en materia de la legalización de la tenencia de la propiedad, de la legalización de su asentamiento poblacional dentro del urbanismo formal del municipio y de la obtención de la licencia de construcción para sus viviendas.

Facúltese a la Administración Municipal para que en el término de seis (6) meses contados a partir de la aprobación de la presente revisión y ajuste del PBOT, presente a consideración del Concejo Municipal una propuesta para la implementación del mecanismo de la regularización urbanística.

**Artículo 401. PROHIBICIÓN DE REALIZAR RECONOCIMIENTO DE CONSTRUCCIONES Y LEGALIZACIONES:** La Secretaría de Planeación o la dependencia que haga sus veces se abstendrá de otorgar reconocimientos y de legalizar proyectos, cuando se incurra en cualquiera de las siguientes circunstancias:

1. Que el predio o la construcción esté ubicado en suelo de protección o que presenten características de riesgo o amenaza.
2. Cuando el predio o la construcción se encuentre ubicado en zona de localización de los sistemas estructurantes del territorio como vías y espacios públicos, salvo que dé cumplimiento a los requerimientos para renuncia a mejoras.
3. Que el proyecto esté ubicado en las áreas de retiros obligatorios.
4. Que la vivienda no cuente con las normas mínimas de calidad, salubridad, iluminación y ventilación naturales.
5. Que no cuente con la infraestructura de servicios públicos domiciliarios en el suelo urbano y no pueda autoabastecerse de los mismos de manera continua y eficiente, en el suelo rural.
6. Que el hecho a legalizar haya ocurrido por lo menos cinco años antes de la entrada en vigencia del presente Acuerdo.
7. Cuando el uso desarrollado en la construcción sea contrario a los establecidos por las normas vigentes para la zona homogénea.
8. Que el proyecto genere contaminación ambiental y/o genere conflicto urbanístico o social.
9. Cuando no se pague la compensación respectiva.



## CONCEJO

**PARÁGRAFO:** Se podrá utilizar la figura de renuncia a mejoras siempre y cuando la construcción en estudio se encuentre sobre la faja de reserva y no en los elementos en la sectorización vial que se van a ejecutar durante la vigencia del PBOT.

**Artículo 402. MANUAL DE URBANISMO Y ESPACIO PÚBLICO.** Con el propósito de facilitar la transición entre las normas urbanísticas aquí establecidas y las disposiciones del Plan Básico de Ordenamiento Territorial que se ha revisado y ajustado, y otras que regulan los usos del suelo, se autoriza al Alcalde Municipal para que en un término de doce (12) meses, contados a partir de la entrada en vigencia del presente Acuerdo, expida el Manual de Urbanismo, con base en los criterios establecidos en este Acuerdo, como su desarrollo complementario.

**Artículo 403. APOYO AL ARTE PÚBLICO, A LA CULTURA Y AL ORNATO.** En todo proyecto inmobiliario que se realice en el Municipio de Guarne, especialmente en los suelos urbanos y de expansión, podrán aportar recursos para la construcción de espacios estéticamente pensados para el disfrute y el embellecimiento del municipio representado en obras de arte accesible al público, que estimulen el fomento de la educación, la historia, el ornato, la apreciación por la estética y la Arquitectura. La Administración Municipal presentará al Concejo Municipal las iniciativas para otorgar beneficios tributarios, que estimulen el enriquecimiento del patrimonio cultural articulado a los espacios de la urbe. En cualquier caso el tipo de obra y la ubicación de la misma serán concertadas con la secretaria de Planeación y se dará prioridad a las áreas que conforman el parque lineal de la quebrada La Mosca. Las obras serán integradas al inventario del sistema de patrimonio histórico, cultural arquitectónico y quedará al cuidado de las vigías del patrimonio que realizarán en conjunto con el municipio de Guarne los trabajos de promoción y divulgación.

**Artículo 404. CONSEJO CONSULTIVO DE ORDENAMIENTO.** De conformidad con lo previsto en el artículo 29 de la Ley 388 de 1997 dado que el municipio de Guarne acredita una población superior a 30.000 habitantes, se faculta al señor Alcalde Municipal para que proceda a conformar el Consejo Consultivo de Ordenamiento como una instancia asesora de la administración municipal en materia del ordenamiento integrado por funcionarios de la administración y por representantes de las organizaciones gremiales, profesionales, ecológicas, cívicas y comunitarias vinculadas con el desarrollo urbano.

**Artículo 405. EXPEDIENTE MUNICIPAL (URBANO – RURAL).** La Secretaría de Planeación Municipal o la dependencia que haga sus veces, tendrá a su cargo el manejo y administración de éste Expediente, con el objeto de contar con un sistema de información municipal que sustente los diagnósticos y la definición de políticas, así como la formulación de planes, programas y proyectos de ordenamiento espacial del territorio por parte de los diferentes niveles territoriales.



## CONCEJO

El expediente municipal estará conformado por documentos, planos e información georeferenciada, acerca de la organización territorial y urbana del municipio.

**PARÁGRAFO.** El Municipio a través de la Secretaría de Planeación o la dependencia que haga sus veces, deberá sistematizar en un plazo no mayor de un (1) año, contado a partir de la entrada en vigencia del presente Acuerdo, la información relacionada con el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, georeferenciar las acciones y actuaciones urbanísticas y actualizar permanentemente la cartografía urbana y rural suministrada en este PBOT. Los programas que se adquieran deberán ser compatibles con los entregados como parte del presente Plan.

**Artículo 406. INTERPRETACIÓN DE LAS NORMAS.** En los casos de ausencia de norma exactamente aplicable a una situación, o de contradicciones, o falta de claridad en las normas urbanísticas, la facultad de interpretación corresponderá a la Secretaría de Planeación o la dependencia que haga sus veces, la cual emitirá sus conceptos mediante circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares.

Para esta interpretación de la norma, el Secretario de Planeación o la dependencia que haga sus veces atenderá a las siguientes reglas:

352

6. Las Circulares emitidas por la Secretaría de Planeación será sólo de carácter aclaratorio o de interpretación de términos, mas no se podrá entender como creadora de una norma nueva o sustitutiva de otra existente previamente.
7. Los documentos técnicos del Plan Básico de Ordenamiento Territorial que contienen y sustentan los articulados de este Acuerdo, dando forma a los principios rectores y de ordenamiento para todas las normas urbanísticas municipales.
8. Cuando el significado de una palabra no se encuentre en la Ley o en los documentos que soportan el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, dicha palabra se tomará en el sentido que le den profesionales autorizados, competentes o reconocidos de la misma ciencia o técnica.
9. La interpretación de las normas no podrá contradecir, modificar o desconocer los principios rectores y de ordenamiento, así como los objetivos, estrategias, acciones territoriales y políticas de desarrollo consagrados en este Plan Básico de Ordenamiento Territorial, y los principios del régimen normativo establecidos en el Artículo 100 de la Ley 388 de 1997, como son la concordancia, neutralidad, simplicidad y transparencia.
10. En la interpretación a que se refiere este Artículo, siempre prevalecerá el interés general sobre el particular y en las implicaciones territoriales de la decisión normativa siempre se antepondrán los principios rectores señalados en el Artículo 4º de este Acuerdo y los consignados en el Componente General de





## CONCEJO

este Plan Básico de Ordenamiento Territorial; especialmente aquellos que hacen relación a los principios ordenadores del modelo de ocupación territorial municipal y a los postulados del modelo de ocupación urbano y rural.

**PARÁGRAFO:** Todo acto administrativo que tenga por objeto interpretar, aclarar, revisar, actualizar o modificar una norma urbanística deberá, dentro de su motivación, establecer la categoría de la norma sobre la cual pretenda actuar.

**Artículo 407. REVISIÓN DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL:** Cuando en cualquier momento se requiera realizar ajustes al PBOT, el Alcalde adelantará las gestiones a que haya lugar, siempre y cuando se trate de asuntos que permitan modificación de acuerdo a lo establecido en el artículo anterior.

Las revisiones estarán sometidas al mismo procedimiento previsto para su aprobación y deberán sustentarse en parámetros e indicadores de seguimiento relacionados con cambios significativos en las previsiones sobre población urbana; la dinámica de ajustes en usos o intensidad de los usos del suelo; la necesidad o conveniencia de ejecutar proyectos de impacto en materia de transporte masivo, infraestructuras, expansión de servicios públicos o proyectos de renovación urbana; la ejecución de macro proyectos de infraestructura regional o metropolitana que generen impactos sobre el ordenamiento del territorio municipal, así como en la evaluación de los objetivos y metas del respectivo Plan.

353

**Artículo 408. DISPOSICIONES TRANSITORIAS.** Las solicitudes de licencias urbanísticas que a la entrada en vigencia del presente Acuerdo hayan sido radicadas en debida forma conforme a lo dispuesto en el Decreto Nacional 1469 de 2010 ante la Secretaría de Planeación o la dependencia que haga sus veces, deberán continuar su trámite conforme a las normas del Plan Básico de Ordenamiento Territorial vigentes para tal fecha.

**PARÁGRAFO:** Los suelos urbano o de expansión urbana para los cuales hayan sido expedidas las determinantes para la formulación de planes parciales y que se encuentren vigentes éstas de conformidad con lo previsto en el Decreto 2181 de 2006, continuarán vigentes, siempre y cuando el plan parcial sea formulado y radicado con el cumplimiento de los requisitos legales dentro del término legal previsto.

**Artículo 409. VIGENCIA Y DEROGATORIAS:** El Presente Acuerdo rige a partir de su publicación y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias, de manera especial las disposiciones contenidas en los Acuerdos Municipales 061 de 2000, 035 de 2007 y 071 de 2010.



CONCEJO

Dado en el Salón de Sesiones del Honorable Concejo Municipal de Guarne a los veintinueve (29) días del mes de abril de dos mil quince (2015), después de haber sido discutido y aprobado en dos debates y en días diferentes en sesiones extraordinarias del mes de abril de dos mil quince (2015), citadas por el Señor Alcalde mediante el Decreto número 0000027.

**LUÍS ENRIQUE CARVAJAL MARÍN**  
Presidente Honorable Concejo Municipal

**CLAUDIA PATRICIA LLANO AGUDELO**  
Secretaria General Concejo

**ALCALDÍA MUNICIPAL**, Guarne, 06 de Mayo de 2015, recibido en la fecha lo paso a disposición del Señor Alcalde Municipal para su Sanción Legal.

354

**LEONARDO FABIO AGUDELO**  
Secretario de Gobierno

**ALCALDÍA MUNICIPAL**, Guarne, 06 de Mayo de 2015, para el cumplimiento de los requisitos previstos en el Título XII de la Ley 11 de 1986 y de la Ley 136 de 1994, es procedente de sanción.

Remítase en tres ejemplares a la Gobernación de Antioquia para su revisión.

**PUBLÍQUESE, EJECÚTESE Y CÚMPLASE**

**LUIS EDUARDO OCHOA LONDOÑO**  
Alcalde Municipal

**LEONARDO FABIO AGUDELO**  
Secretario de Gobierno



CONCEJO

**CONSTANCIA SECRETARIAL**, Guarne, 06 de Mayo de 2015. Es publicado el presente Acuerdo por fijación en cartelera y enviado a la Personería para su Certificación.

Guarne, 06 de mayo de 2015. En la fecha recibo el presente Acuerdo y certifico que fue publicado.

**JOSÉ MANUEL ZULUAGA ACOSTA**  
Personero Municipal

**ORIGINAL FIRMADO**