

MUNICIPIO DE GUARNE



CONCEJO

**MUNICIPIO DE GUARNE
CONCEJO MUNICIPAL**

**ACUERDO NÚMERO 061
Junio 30 de 2000**

**POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO
TERRITORIAL PARA EL MUNICIPIO DE GUARNE**

El Concejo Municipal de Guarne, Antioquia, en uso de sus atribuciones Constitucionales y Legales y en especial las conferidas por el Artículo 313 de la Constitución Nacional, la Ley 388 de 1997 y sus Decretos Reglamentarios,

ACUERDA

ARTÍCULO 1º. Adóptese para el Municipio de Guarne el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, para el período comprendido entre los años 2000 – 2009 y de manera explícita en toda su extensión, los documentos técnicos de soporte (Componentes General, Urbano y Rural, el diagnóstico y el programa de ejecución), la cartografía impresa y digital y las disposiciones que conforman el presente Acuerdo.

**LIBRO I.
DE LAS DISPOSICIONES GENERALES**

ARTÍCULO 2º. DE LOS PRINCIPIOS RECTORES DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. 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 principios rectores que se establecen en los artículos siguientes.

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.

ARTÍCULO 3º. EL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO, 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 subregional del Altiplano del Oriente Antioqueño y regional, armónico, coordinado y concertado.

ARTÍCULO 4°. 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.

ARTÍCULO 5°. EL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO, 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.

ARTÍCULO 6°. EL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO, 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 de Ordenamiento 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.

ARTÍCULO 7°. EL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO, 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.

ARTÍCULO 8°. EL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO, UN INSTRUMENTO PARTICIPATIVO: El nuevo enfoque del municipio colombiano y las vigentes disposiciones sobre ordenamiento territorial, exigen un proceso colectivo de construcción de ciudad que se ha expresado, merced a un esfuerzo responsablemente participativo, en la formulación del Plan de Ordenamiento 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.

ARTICULO 9°. EL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO, 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.

ARTÍCULO 10° EL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO, UN INSTRUMENTO FLEXIBLE: Las formulaciones del Plan Básico de Ordenamiento 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.

ARTÍCULO 11°. EL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO Y LOS PRINCIPIOS GENERALES DE LA LEY: El Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Guarne, finalmente, recoge los principios generales del ordenamiento territorial planteados por la Ley 388 de 1997, los cuales inspiran el conjunto de novedosos instrumentos asociativos que se introducen para la gestión urbanística:

La función social ecológica de la propiedad

La prevalencia del interés general sobre el particular

La distribución equitativa de las cargas y beneficios derivados del desarrollo urbano y rural.

ARTÍCULO 12°. DEL MODELO DE OCUPACIÓN TERRITORIAL: El modelo de organización espacial o proyecto del Municipio, definido en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, se fundamenta en los principios básicos sobre sostenibilidad ambiental, competitividad, equidad social y equilibrio funcional del territorio. A la vez, se inspira en un imaginario de municipio deseado que recoge las principales expectativas sociales e incorpora los principales objetivos planteados para el ordenamiento futuro, los cuales han de procurarse mediante la aplicación de las políticas, estrategias, proyectos, tratamientos urbanísticos y tipos de intervención rural propuestos por el plan.

Los principales componentes del modelo o proyecto de municipio son:

- § Una zona rural con alta producción ambiental, que cumple una función ecológica equilibrante para el municipio, con una eficiente actividad agropecuaria tradicional, oferta eco turística, suficiente dotación de vías y equipamientos para su desarrollo integral y adecuada articulación con el área urbana.
- § Un crecimiento orientado hacia adentro, con énfasis en las zonas rurales dotadas de excelente infraestructura, que experimentan actualmente procesos de estancamiento, degradación o subutilización.
- § Un Municipio integrado espacial y ambientalmente al desarrollo territorial del AOA (Altiplano del Oriente Antioqueño), y que aporta significativamente a su valor paisajístico y a su espacio público.

- § Un sistema de espacio público con incorporación efectiva de elementos naturales destacados, tales como las montañas y quebradas que presentan condiciones favorables para ello.
- § Un municipio que ha valorado los componentes originales de su sistema estructurante, complementándolos con nuevos elementos y otorgándoles tratamiento integral, de acuerdo con sus particularidades.
- § Un municipio con un sistema jerárquico de centralidades en equilibrio dinámico, a partir de la cabecera municipal, y de las unidades espaciales de funcionamiento (UEF) debidamente complementados con las veredas.
- Fortalecer la Unidad Municipal, el desarrollo del municipio de Guarne, requiere sin lugar a dudas de la implementación de un modelo de ordenamiento territorial fuerte que recoja la unidad de las veredas que lo conforman, buscando su integración, sin que esto signifique que cada una de éstas pierdan su identidad y su dinámica.
- Se requiere implementar una gerencia que potencialice el trabajo desde la óptica regional, que rompa con la independencia pasiva y la rivalidad de los pueblos vecinos para generar procesos de unidad y concertación en torno a propósitos comunes de desarrollo.
- El P.B.O.T debe ser entendido no como el fin de un proceso sino, por el contrario, como el inicio de la construcción de un gran acuerdo comunitario que requiere del compromiso de todos para hacer realidad los anhelos de un mejor nivel de vida y de una relación más justa y armoniosa con la naturaleza.

ARTÍCULO 13°. LOS INSTRUMENTOS DEL ORDENAMIENTO: Adóptense como los instrumentos del ordenamiento, aquellos que establecen el marco de operación, actualización, control, seguimiento y evaluación del proceso permanente de ordenamiento territorial municipal. Los Instrumentos del Ordenamiento Territorial son: la Zonificación, la Articulación, la Sectorización y el Desarrollo Institucional.

ARTÍCULO 14°. ZONIFICACIÓN: La zonificación, como instrumento del Ordenamiento Territorial, será el ejercicio mediante el cual se delimitan un conjunto de áreas específicas que comparten características, propiedades, potencialidades y restricciones homogéneas y en las cuales se agrupan los usos más adecuados desde la dimensión ambiental, económica, social y espacial. Para el Municipio de Guarne, luego del proceso de análisis y concertación, se definen tres tipos básicos de zonificación así:

- 1. Zona de Competitividad Ambiental**
- 2. Zona de Competitividad Económica**
- 3. Zona de Competitividad Espacial**

Adóptese la siguiente Zonificación para el Municipio:

1. Zonificación Ambiental:

Las Áreas de Competitividad Ambiental (ACAs), son:

- 1) ACA de Ecosistemas Estratégicos (ACA-EE): que se subdivide internamente en Zonas de protección (Zp) y Zonas de aptitud forestal (Zaf). Ver mapa adjunto ACA de ecosistemas estratégicos (Acuerdo 016 –CORNARE).
- 2) ACA de Áreas de Atención para la Regulación Hídrica (ACA-RH). Ver mapa adjunto Área de Regulación hídrica.
- 3) ACA de Atención por Alta Densidad de Actividades Humanas (ACA-AD). Ver mapa adjunto Área de alta Densidad de Ocupación Humana.

Zonificación adicional del territorio en torno a los siguientes aspectos:

- 1) Zonas de protección en retiros de la red hídrica de ríos y quebradas, que se nombra con la sigla ACA-Ret. Ver mapa adjunto Zona de Protección en Retiros de la Red Hídrica.
- 2) Exposición a riesgos y amenazas de desastre, tema en el cual se presenta una zonificación preliminar basada en la susceptibilidad a la erosión y la distribución espacial de construcciones en el Municipio de Guarne; el mapa y zonificación correspondiente se nombran con la sigla ACA-SE Susceptibilidad a la Erosión.
- 3) Saneamiento básico municipal, se nombra con la sigla SB.
- 4) Criticidad ambiental de red vial principal: cruce de vías a través de ACA-EE (Zp), ACA-EE (Zaf), ACA-RH.
- 5) Localización de parques lineales de la red hídrica municipal: en la cuenca de la Quebrada La Mosca.

Evaluación preliminar y aportes a la zonificación ambiental del territorio urbano, en torno a los siguientes aspectos:

- 1) Ubicación de las zonas urbanas dentro del contexto territorial ambiental del Municipio.
- 2) Áreas de reserva para la conservación y protección del medio ambiente dentro del perímetro urbano municipal.
- 3) Las zonas de expansión urbana y las áreas suburbanas: confinamiento vs expansión urbana y/o manejo desde lo rural.
- 4) Áreas verdes de servicio para zonas urbanas

2. Zonas de Competitividad Económica

De acuerdo con los principios de política nacional de Ordenamiento Territorial, en concordancia con el análisis diagnóstico de localización actual de actividades económicas y tecnologías empleadas, usos potenciales - capacidad de uso y clases agro ecológicas de la tierra y con el análisis de la vocación de la población dedicada a las actividades económicas en el ámbito municipal, determinense las siguientes zonas:

2.1. Zonas de Competitividad Agropecuaria

Como área de competitividad agropecuaria, se entiende entonces aquella que emplea tecnología en los sistemas productivos, genera volúmenes de producción que garantizan una oferta negociable y la sostenibilidad de las actividades; propende por la protección de los recursos naturales, tiene apoyo institucional y las relaciones de interacción comercial las integran con los centros de acopio y mercadeo. El plan señala entonces un rango de usos del suelo desde los más competitivos, los que presentan restricciones ambientales y los que se considera tienen un carácter socio económico y agroalimentario.

2.1.1 Zonas de Fomento y Desarrollo Agropecuario (Zfda)

Se desarrollarán en estos territorios los cultivos permanentes y transitorios más competitivos, empleando técnicas de producción limpia y semilimpia, con apoyo de programas de transferencia de tecnología de centros de investigación, de la nación, el departamento y la UMATA municipal. No se presentan grandes conflictos con las normas y restricciones ambientales - Acuerdo 016 de CORNARE y áreas de regulación hídrica propuestas por el Plan. Su desarrollo se hará en concordancia con las potencialidades agro ecológicas de las clases de suelo. Estas zonas ofrecen además ventajas competitivas y factores favorables de los terrenos para la expansión de la frontera agrícola, están ubicadas en torno a ejes viales económicos estructurantes municipales importantes.

2.1.2 Zonas de Producción Altamente Tecnificadas – Cultivos Confinados y Ganadería Lechera (Zpat)

Estas zonas son las más calificadas para el desarrollo agropecuario, básicamente su utilización está en concordancia con la aptitud de uso. Dada la excelente ubicación (centralidad del Valle de San Nicolás) y el costo de la tierra, se han orientado los usos del suelo al establecimiento de floricultivos de alto rendimiento para la exportación y a la ganadería de leche en estabulación y/o intensiva con pastos mejorados. El resto del territorio está dedicado a la vivienda permanente o de recreo con características rurales, generalmente de alto estrato socioeconómico y a corredores de servicios.

Estas zonas cuentan con sistemas viales en excelente estado y especificaciones óptimas.

La ubicación en el área de influencia del Aeropuerto Internacional "José María Córdoba" constituye el factor básico de competitividad referente a canales de comercialización internacional. Los grandes productores asentados en estas zonas están generalmente organizados en empresas exportadoras y tienen representación gremial.

2.1.3 Zonas de Desarrollo Agroforestal - Aptitud Forestal (Zaf)

Son territorios competitivos que se manejarán en función de restricciones ambientales con programas silvoagrícolas, silvopastoriles y agrosilvopastoriles, con criterios eminentemente ambientales ya que la aptitud de uso de estos territorios está clasificada como de aptitud forestal, requiriendo de cobertura vegetal permanente y de técnicas especiales, como por ejemplo la "agroforestería". Se aplicarán además las directrices del Acuerdo 016 de CORNARE, en especial las estipuladas en los numerales 9º, 10º y 11º.

Se evitará la generación de conflictos con aspectos ambientales ya que el establecimiento de cultivos limpios, al constituir la práctica agrícola de los llamados "suelos sueltos", genera graves problemas e incide en la conservación de la ceniza volcánica. El mantenimiento y expansión de las áreas cultivadas debe hacerse con cultivos semilimpios de carácter permanente ya que las prácticas de establecimiento conllevan labores poco severas, con cultivos densos que por su sistema radicular no exigen remociones anuales y constituyen una buena cobertura vegetal. El clima y la altura hacen muy competitivas estas zonas para la producción de ciertos cultivos. Los campesinos han establecido sembrados de papa, frijol, maíz - chόclo y cierta variedad de hortalizas, lo que ha generado conflictos con la potencialidad agroecológica.

2.1.4 Zonas de Desarrollo Agroforestal - Regulación Hídrica (Zrh)

Con base en los estudios detallados en el componente ambiental se determinaron las zonas de captación de acueductos según cotas por cuenca hidrográfica, con el fin de proteger los suelos para la recarga y regulación del recurso hídrico.

El manejo agropecuario propuesto es similar al de las zonas de aptitud forestal; los índices de densidad de ocupación y las coberturas del suelo serán más amplios, pero los cultivos se orientarán hacia los permanentes y densos.

2.1.5 Zonas de Manejo Agropecuario (Zma)

Comprende áreas aptas para actividades agropecuarias que no presentan mayores restricciones ambientales, sirven de transición a zonas de alta competitividad y complementan actividades en zonas de manejo agroforestal.

2.1.6 Zonas de Uso Mixto (Zmix)

Estas zonas estarán destinadas a producciones marginales del sector primario. En la mayoría de los casos se desarrollan actividades de servicios por influencia de zonas urbanas, suburbanas, corredores industriales o de ejes viales estructurantes de carácter municipal.

2.1.7 Zonas de Restricción a Nuevos Desarrollos Económicos (Zp)

Desde el punto de vista económico las zonas Zp tienen restricción a cualquier uso diferente a la conservación y protección del bosque, los llamados hechos cumplidos - usos establecidos y actividades desarrolladas con anterioridad - deben ser analizadas a través de estudios socio - económicos que den salida a la solución de los conflictos. Deben proponerse proyectos que con base en la protección y utilización de productos del bosque brinden un ingreso a las comunidades ya localizadas en estos territorios.

Es necesario buscar en la comunidad internacional recursos destinados a la protección del medio ambiente, que financien los campesinos que conserven el bosque, generador de oxígeno y regulador del agua. El gobierno municipal, departamental y nacional, deben implementar incentivos que apoyen la conservación de los recursos naturales.

2.2 Zona de Competitividad Industrial

Para esta actividad se considerará como estratégica para la localización industrial a nivel municipal las áreas de los corredores viales estructurantes, con énfasis en la autopista Medellín – Bogotá en el tramo Guarne (A partir del hipódromo) – hasta límites con el municipio de Rionegro y algunos ejes viales municipales, sin que ello quiera decir continuidad y exclusividad en el uso. En todo caso se procurará la concentración y no la dispersión de la mediana y gran industria, el manejo paisajístico, los impactos ambientales y la relación con los centros poblados y la cabecera urbana.

2.3 Zona de producción Forestal

La silvicultura como actividad económica, es decir la adecuada plantación de los bosques, se tendrá como protectora del recurso hídrico, gran potencial del Municipio y aportante de

recursos económicos. Alternativamente se pueden realizar aplicaciones artesanales e industriales complementarias, que brinden rentabilidad al dueño de la tierra.

2.4 Área de Competitividad de Turismo y Servicios

Los atractivos construidos que igualmente hacen parte de la zona de competitividad turística son: Iglesias que se destacan dentro del paisaje urbano, representando además tradiciones religiosas ancestrales; parques, plazas y zonas deportivas, espacios públicos que se destinan a diferentes actividades colectivas y tienen valor turístico; edificios públicos, tales como casas de cultura, algunas de valor arquitectónico e histórico, en las cuales se desarrollan actividades de tipo cultural, exposiciones de arte, representaciones teatrales, musicales y otros muchos eventos; palacios municipales o alcaldías, a veces de valor arquitectónico.

Los museos o colecciones, en los cuales se conservan parte de la historia de la localidad; inmuebles de particular valor arquitectónico o histórico, que suelen representar los inicios de las poblaciones; monumentos que son marcas que hacen referencia ya sea a personas importantes de la localidad o a sucesos ocurridos de interés regional o local y puentes por el valor de su construcción o porque simbolizan hechos importantes.

3. Zonificación Espacial

La zonificación espacial agrupa las clases del suelo del territorio municipal de acuerdo con los requerimientos dados en la Ley 388/97 y con énfasis en los grados de ocupación humana. La zonificación espacial a adoptar es la siguiente:

Suelo Urbano

Suelo de Expansión Urbana

Suelo Rural

Suelo Suburbano

Ver mapa adjunto "Zona de Competitividad Espacial: Clasificación del Territorio" a nivel municipal.

ARTÍCULO 15°. ARTICULACIÓN: Los sistemas estructurantes de la articulación que se adoptarán en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial son los siguientes: Sistema estructurante de ejes viales de competitividad – red vial, sistema estructurante de ejes hídricos - red de parques lineales, sistema estructurante de centros poblados - red de centros.

- **Ejes de Competitividad – Red Vial.** Los Ejes de acuerdo con las áreas de competitividad a adoptar y complementar con el plan vial son:

Sistema de Ejes Viales Agropecuarios:

Eje vial estructurante número 1: Autopista Medellín – Bogotá

Eje vial estructurante número 2: Vía Aeropuerto – Hipódromo Los Comuneros

Eje estructurante número 3: Vereda Guapante – Yolombal – Cabecera Municipal de Guarne - Autopista.

Eje estructurante Número 4: Veredas La Mejía - Guapante - Colorado – Chaparral en el Municipio de Guarne.

Sistema de Ejes Viales Industriales

Eje vial estructurante número 1: Cabecera Municipal – límites con Rionegro. (Autopista Medellín – Santafé de Bogotá)

Eje vial estructurante número 2: Hipódromo los Comuneros – Hasta límites con Rionegro (Vía Aeropuerto José María Córdoba).

Sistema de Ejes Viales de Turismo y Servicios

Eje vial estructurante número 1: Alto de la Sierra – Límites con Rionegro (Autopista Medellín - Bogotá).

Eje vial estructurante número 2: Hipódromo Los Comuneros – Hasta límites con Rionegro (Vía Aeropuerto).

Eje vial estructurante número 3 : Cabecera Municipal – Piedras Blancas – Parque Ecológico.

- **Red Hídrica: Red de Parques Lineales:** Los parques lineales se estructurarán a partir de la red hídrica principal del municipio, delineando y consolidando nuevas dinámicas económicas y sociales con la apertura de estos como espacios al uso público, los cuales ofrecerán nuevas posibilidades y alternativas económicas orientadas con énfasis a nuevas modalidades de la actividad turística, para armonizar y conservar los paisajes y elementos naturales patrimoniales.

El parque lineal de la Quebrada La Mosca que cruza el municipio y cabecera de Guarne, como eje estructurador localizado en la centralidad del territorio, permitirá el libre acceso y desplazamiento de la población.

- **Red de Centros Urbanos**

La cabecera urbana adquiere la máxima jerarquía al ser el espacio articulador y dinamizador de las actividades en el municipio, integrando actividades urbanas y rurales, manteniendo relaciones de interdependencia con los centros rurales (de Unidades Espaciales de Funcionamiento y de vereda).

Así mismo el centro urbano de Guarne incrementa su papel como centro articulador de relaciones con los municipios y subregiones vecinas, con la meta del logro de una mayor funcionalidad económica y social en el nivel de interacciones con estos.

La articulación de los diferentes asentamientos humanos en el territorio conforma una red de construcciones, equipamientos todos ellos intercomunicados por vías y redes de transporte que sustentan las relaciones de carácter económico, social, institucional, religioso, cultural y comercial. En su conjunto conforman un sistema jerárquico en el cual se marcan diferentes roles y necesidades, razón por la cual el Plan Básico de Ordenamiento Territorial establece un

plan de equipamiento y manejo para cada uno, reordenando y estableciendo relaciones y vínculos.

ARTÍCULO 16° LA RED DE CENTROS ESTÁ CONFORMADA POR LOS SIGUIENTES CENTROS:

Según su Jerarquía: Centro Urbano de Primer Orden, Centro Rural de Segundo Orden Cabecera de UEF (CR2), Centro Rural Básico o Veredal (CRB).

Según su Calidad de Vida y sus Requerimientos de Equipamiento: Centros de UEF, estos centros son los núcleos de las Unidades Espaciales de Funcionamiento (UEF), que tienen como finalidad equilibrar la demanda habitacional y productiva rural, ofrecer equipamientos colectivos y construir sociedad civil.

De esta manera cada vereda tiene un centro básico, cada agrupación de veredas (UEF) tiene un centro de servicios más especializado y el Municipio cuenta con su centro de mayor jerarquía, funciones y equipamiento que es la Cabecera Municipal.

ARTÍCULO 17°. SECTORIZACIÓN: Adóptese la sectorización como elemento del Ordenamiento Territorial, de acuerdo con las Unidades Espaciales de Funcionamiento "UEF" a nivel municipal. La sectorización como instrumento del ordenamiento territorial será el ejercicio mediante el cual se delimiten unidades territoriales para el ejercicio administrativo, organizativo, de planeación, inserción, participación y representación de la comunidad municipal urbana y rural.

La sectorización permitirá definir radios de acción y competencia de gremios, instituciones y comunidades para lograr mejores niveles de integración, de caracterización y de organización para la gestión y la concertación. Este ejercicio de delimitación se fortalecerá con los espacios de participación y organización comunitarios para la conformación de las UEF.

Cada cabecera UEF obtendrá con el Plan Básico de Ordenamiento Territorial un sistema de información y un plan de obras para alcanzar el nivel básico de calidad de vida, este proceso así entendido, instaurará y/o fortalecerá la planeación zonal de abajo hacia arriba.

ARTÍCULO 18. ÁREA URBANA: En el ámbito urbano se define el Barrio como la Unidad Básica y la Unidad Espacial de Funcionamiento (UEF) o como la agrupación barrial de acuerdo con características homogéneas.

ARTÍCULO 19. ÁREA RURAL: A escala rural se define la Vereda como la Unidad Básica, y la UEF y el corregimiento como la agrupación de estas. Como elemento nuevo del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, aparece la UEF: Unidad Espacial de Funcionamiento que facilita el agrupamiento veredal y barrial y le asigna el ejercicio de la planeación por medio del Plan veredal y barrial, el cual desarrolla el proyecto de Calidad de Vida Básica, construido por las variables de saneamiento básico, servicios públicos, vivienda, equipamiento colectivo, educación, salud y recreación.

ARTÍCULO 20. DESARROLLO INSTITUCIONAL: El Desarrollo Institucional como instrumento del ordenamiento territorial será el ejercicio de construir y fortalecer los procesos

del desarrollo territorial, en donde se encontrarán cambios de actitudes, implementación de sistemas tecnológicos, procesos de participación y formación ciudadana, instrumentos para el control y direccionamiento de la construcción del Municipio y la consolidación de los sistemas de información, de toma de decisiones y de ejecución de programas y proyectos. Los instrumentos del Desarrollo Institucional se clasificarán de la siguiente forma:

- Instrumentos para la Gerencia, Administración, Desarrollo y Control del Ordenamiento Territorial: En esta categoría se agrupan las herramientas dadas por la Ley 388/97 y el desarrollo de los manuales urbanísticos que se implementarán posteriormente a la formulación del Plan Básico de Ordenamiento Territorial:

Contenido normativo del Plan Básico de Ordenamiento Territorial:

Normas urbanísticas, estructurales, generales y complementarias
Actuaciones urbanísticas
Unidades de actuación urbanística
Desarrollo y construcción prioritaria
Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación judicial
Expropiación por vía administrativa
Participación en plusvalía
Licencias y sanciones urbanísticas
Transferencia de derechos de construcción y desarrollo
Planes Parciales

- Expediente Municipal Urbano - Rural: El proceso general de conformación de los expedientes urbanos está dirigido a organizar y suministrar en forma sistemática, oportuna, actualizada y confiable la información necesaria para la elaboración, seguimiento y evaluación del Plan Básico de Ordenamiento Territorial. El expediente no es simplemente una colección de datos y mapas, es un proceso que responde a un sistema cíclico y permanente de recopilación, evaluación, procesamiento y presentación de información, que permita tantos ajustes como revisiones sean necesarias.

Los componentes del Expediente Municipal Urbano- Rural estarán integrados por el Sistema de Información Geográfica y por el Sistema de Información Estadística, que generarán información a la comunidad a través de productos como los medios de consulta multimedia, el Anuario Estadístico Subregional, el Atlas Geográfico – Temático del Ordenamiento Territorial y el Sistema de la Cartografía Digital, con mapas de escala 1:10.000. Estos productos se presentan como anexos a los componentes del P.B.O.T.

- Sistema de Gestión Territorial: Este sistema agrupa el conjunto de programas y proyectos dados para el corto, mediano y largo plazo en las diferentes áreas y busca, en el corto plazo, articularse con las proyecciones económicas y la investigación de nuevas fuentes de financiamiento urbano – rural a escala regional, nacional e internacional. Está integrado por:

El Escenario Financiero Municipal
El Portafolio de Proyectos Municipales
El Programa de Ejecución del P.B.O.T

- **Programa de Pedagogía del Territorio:** Se ha concebido como premisa esencial del Ordenamiento Territorial, la formación continua y permanente de los distintos actores locales, preparándolos para el proceso de aplicación de la Fase de Implementación y Fase posterior de Sostenimiento del Plan Básico, con el fin principal de propiciar los espacios de conformación de ciudadanos y ciudad, en un marco de respeto, convivencia, solidaridad y paz, con óptimo crecimiento y desarrollo de la población en general.

Parágrafo: Facúltese al Ejecutivo para que desde sus Secretarías de Despacho, apoyen la realización del proceso de formación, a través de sus actividades laborales y comunitarias, muy especialmente desde la Secretaría de Educación y Secretaría de Desarrollo Comunitario.

LIBRO II. COMPONENTE GENERAL

TITULO I. CONTENIDO GENERAL

CAPITULO I PRINCIPIOS

ARTÍCULO 21°. PRINCIPIOS RECTORES DEL PLAN: Adóptense los siguientes principios generales:

1. El PBOT fortalece y/o instaura el proceso permanente de planeación y ordenamiento del territorio.
2. El PBOT se concibe desde una visión prospectiva y se gestiona en forma interactiva, flexible y democrática.
3. El PBOT Municipal se articula armónicamente y en forma permanente con contexto.
4. El PBOT es un instrumento de concertación que responde a los anhelos y aspiraciones de la comunidad.
5. El PBOT articula y ensambla el desarrollo local con las dinámicas subregionales, regionales, departamentales, nacionales e internacionales.
6. El PBOT orienta y prioriza las inversiones municipales dirigidas a mejorar la calidad de vida en el corto, mediano y largo plazo.

CAPITULO II. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS TERRITORIALES DE MEDIANO Y LARGO PLAZO

ARTÍCULO 22°. ACCIONES DE ORGANIZACIÓN PARA UNA MEJOR COMPETITIVIDAD ECONÓMICA: Adóptense los siguientes objetivos y líneas estratégicas que determinan el norte para el desarrollo municipal y los vínculos y relaciones con el desarrollo subregional a cumplir en el largo plazo.

Objetivos:

Hacer del **Municipio de Guarne** un pueblo cohesionado y articulado a la subregión del Altiplano del Oriente Antioqueño, que se proyectan hacia una región limpia, ordenada, competitiva, educada y educadora. Localizada en la mejor esquina de América.

Impulsar el desarrollo municipal desde la competitividad ambiental, económica y espacial, orientada desde una dinámica de trabajo permanente que observa y se vincula con el departamento, el país y el mundo.

Desarrollar los procesos de investigación en ciencia y tecnología y la cualificación del talento humano.

Ampliar por medio de la cooperación regional, el posicionamiento nacional e internacional con el fin de aprovechar las ventajas comparativas del clima, el paisaje y los atractivos naturales, históricos y arquitectónicos del Municipio.

Desarrollar los sistemas de información integrados, como carta de presentación para la inversión nacional e internacional, la toma de decisiones y la concertación interinstitucional.

Articular el desarrollo Municipal a los grandes ejes de desarrollo regional, departamental y nacional.

Fomentar la capacidad de los trabajadores, agricultores, empresarios, ejecutivos, líderes y políticos para impulsar la capacidad empresarial, el valor agregado a la producción agrícola, la comercialización, la asociación de productores, el desarrollo de tecnologías limpias y el posicionamiento de los productos del municipio desde un enfoque integral del desarrollo humano y el empleo.

Elevar los índices de productividad agropecuaria, lo que permitirá aumentar la disponibilidad de alimentos, reduciendo sensiblemente los déficits de oferta y abastecimiento de productos de consumo básico, potenciando los intercambios comerciales.

Apertura y conquista de nuevos mercados. El incremento en los índices de productividad en la agricultura de tipo tradicional, debe alternarse con la tecnología empleada en cultivos de alta técnica para exportación, para modificar sustancialmente el proceso integral de comercialización y establecer sistemas de planeación de siembras e información de precios.

Generar empleo en el campo, creando las condiciones para la realización de proyectos agrícolas productivos o agroindustriales, incorporando mayor valor agregado al producto final.

Líneas Estratégicas

Guarne, Territorio para la inversión y el desarrollo tecnológico de empresas industriales, agrícolas, tecnológicas, hípicas, de comercialización y transformación de alimentos, de turismo, ecoturismo, comercio y demás empresas de producción limpia.

Guarne, centro industrial, agropecuario y eco turístico.

Guarne, ciudad para el desarrollo de la ciencia y la tecnología aplicada al sector industrial, agropecuario, hípico, artesanal y eco turístico.

Guarne, laboratorios de construcción activa de la descentralización, la convivencia pacífica, la participación y gestión comunitaria, donde el gobierno local sea promotor de iniciativas económicas orientadas a la organización y a la competitividad del sistema económico municipal.

Guarne, centro de capacitación e investigación en aprovechamiento de la biodiversidad y producción amplia en áreas de cuidado y protección ambiental.

Los corredores industriales, turísticos y agropecuarios, ejes de empleo familiar y proyección municipal.

Los Ejes de Competitividad, canales para la internacionalización en función de la oferta local de producción de alimentos, agroindustrias, y tecnología.

La biodiversidad espacio para un nuevo posicionamiento nacional e internacional.

Conexión vial del Municipio con la subregión y con el Valle de Aburra.

Fomento del empleo, como estrategia para el posicionamiento de nuevos inversionistas.

Elevar los índices de productividad agropecuaria, lo que permitirá aumentar la rentabilidad para el productor y la disponibilidad de alimentos, reduciendo los déficit de oferta y abastecimiento de productos de consumo básico, potenciando así los intercambios comerciales.

Apertura y conquista de nuevos mercados. El incremento en los índices de productividad en la agricultura de tipo tradicional, debe alternarse con la tecnología empleada en cultivos de alta técnica para exportación, para modificar sustancialmente el proceso integral de mercadeo.

Generar empleo en el campo. Crear las condiciones para la realización de proyectos agrícolas productivos o agroindustriales, incorporando mayor valor agregado al producto final.

Especializar las áreas de producción agropecuaria, bajo criterios de eficiencia, sostenibilidad económica y ambiental.

Gerencia del desarrollo. El desarrollo de las actividades productivas se hará bajo parámetros empresariales con criterio social.

ARTÍCULO 23°. ACCIONES ESTRATÉGICAS PARA ALCANZAR EL DESARROLLO SOCIAL: Adóptense los siguientes objetivos y líneas estratégicas para lograr el desarrollo económico y social.

Objetivos

- Impulsar la consolidación de la identidad local, activando la creatividad institucional, el impulso de la educación, la construcción de la lúdica y la cultura ciudadana, la relación

armónica con el medio ambiente y el rescate de los valores de respeto por el ser humano, su vida y su integridad personal y familiar.

- Educar a cada ciudadano en el conocimiento, manejo y proyección del territorio municipal, en los espacios de educación formal, no formal e informal.
- Fortalecer los centros rurales como espacios descentralizados para asegurar la calidad de vida en el campo, el mantenimiento de la frontera agrícola y la proyección económica, cultural y familiar del campesino.
- Fortalecer el desarrollo institucional para una mayor eficiencia y eficacia del estado municipal, de tal forma que logre posicionarse como generador de bienestar, educación y empleo.

Líneas Estratégicas

- El desarrollo del municipio requiere de la participación de todos, esto implica un estado de conciencia, apertura y responsabilidad sobre lo público.
- **Guarne** es un espacio y patrimonio de todos sus habitantes que se desenvuelven en medio de la diversidad social, económica, cultural y religiosa.
- Los centros rurales (Centros de UEF) accesibles, acogedores, integrados, con infraestructura de servicios comunitarios, dinamizadores del desarrollo rural y espacios de paz.
- La comunidad de **Guarne**, organizada a partir de una cadena de relaciones comunitarias, conformando escenarios políticos, democráticos, honestos y participativos, con un manejo integral y colectivo de la información dirigida a la toma de decisiones.
- Universidades, instituciones, gremios y asociaciones comprometidas con el desarrollo municipal, participes y actuantes, controladoras y aportantes, generando alternativas, inversiones, cambios y retos; impulsadas y lideradas por una administración municipal, más universal, más analítica, innovadora e incluyente.
- La relación Municipio – Cultura y Familia de **Guarne** prioridad para la inversión y planeación de acciones que restituyan el tejido social fuertemente impactado en el municipio.

ARTÍCULO 24°. POLÍTICAS PARA LA OCUPACIÓN, MANEJO Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO Y DE LOS RECURSOS NATURALES: Adóptense los siguientes objetivos y líneas estratégicas para la ocupación, manejo y aprovechamiento del suelo y de los recursos naturales.

Objetivos

Fomentar, organizar, administrar, mantener y dar tratamiento estético a los espacios públicos para transformarlos en espacios educadores, lúdicos y de encuentro ciudadano.

Fortalecer los vínculos afectivos personales y grupales con la naturaleza, a partir del reconocimiento de la realidad, el fortalecimiento de las capacidades de transformación y de cambio, para mantener en equilibrio el crecimiento municipal de acuerdo a la oferta natural.

TITULO II. CONTENIDO ESTRUCTURAL

CAPITULO I. ZONIFICACION

ARTÍCULO 25°. ZONIFICACIÓN AMBIENTAL: MEDIDAS Y ÁREAS DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN: Adóptese la Zonificación y Manejo Físico - Biótico, de conformidad con las siguientes áreas y mapas reseñados:

Área de competitividad ambiental del Municipio (Zonificación del Acuerdo 016 de CORNARE): Ecosistemas Estratégicos (Zp y Zaf).

Área de competitividad ambiental del Municipio : aproximación a amenazas y riesgos naturales, Zona de protección por susceptibilidad a la erosión".

Área de competitividad ambiental del Municipio (Zonificación del Acuerdo 016 de CORNARE): Zonas de protección en retiros de la red hídrica". Mapa N. (000313-01).

Área de competitividad ambiental del Municipio: Zona de regulación hídrica".

Área de competitividad ambiental del Municipio: Zona de altas densidades de ocupación y actividades humanas".

Áreas de competitividad ambiental del Municipio: Síntesis de la propuesta ambiental" (incluye superposición con red vial principal).

ARTÍCULO 26°. ZONIFICACIÓN ESPACIAL. CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO MUNICIPAL: Adóptense los siguientes perímetros Urbano, de Expansión Urbana y Rural para el Municipio de Guarne:

ARTÍCULO 27°. EL PERÍMETRO URBANO DEL MUNICIPIO DE GUARNE, SERÁ EL SIGUIENTE:

- Partiendo del mojón número uno, ubicado en el puente sobre la quebrada La Mosca, sector La Cabaña, por el carretable se continúa al oriente, por el camino del Corralito hasta el predio número 790, manzana 999, donde se ubica el mojón numero dos.
- Del mojón número dos en dirección sur se continúa hasta encontrar el lindero del predio número 1032 de la manzana 999, donde se ubica el mojón número tres.
- Partiendo en dirección oriente por el lindero del predio número 032 hasta encontrar la cota 2170 se ubica el mojón numero cuatro.
- Siguiendo la cota 2170 hacia el sur, interceptando la calle 55 o salida a la Mulona hasta el Basto Norte, donde se ubica el mojón número cinco.
- Bordeando el costado occidental del predio número 15, de la vereda número 20 hasta encontrar el predio número 71, manzana 17 donde se ubica el mojón número seis.

- Bordeando el predio 71, de la manzana 17 a hilo de este en dirección sur – oriente hasta encontrar el lindero con los predios números 79 y 80, de la manzana 17, donde se ubicará el mojón número siete.
- En dirección nor – oriente hasta encontrar la carretera al Colegio Antonio Nariño (continuación calle 51) se coloca el mojón número ocho.
- Por todo el carreteable en dirección nor – oriente hasta encontrar la carretera a Yolombal, incluyendo los predios de la margen derecha, donde se ubica el mojón número nueve.
- De este por la carretera a Yolombal, incluyendo los predios a ambos lado de la vía, hasta encontrar el predio número 1159 de la manzana 999, donde se coloca el mojón número diez.
- Partiendo del predio número 1159 en dirección sur – occidente, hasta encontrar el cruce con la Quebrada Basto Sur, donde se ubica el mojón número 11.
- Partiendo aguas abajo por el Basto Sur hasta la esquina nor – occidental del predio número uno de la manzana 002, donde se coloca el mojón número 12.
- De este en dirección sur, cruzando el carreteable “Los Rieles” incluyendo y bordeando el predio número 827 y 829 hasta encontrar la Quebrada La Charanga se ubica el número 13.
- De este en dirección sur hasta encontrar la cota 2170 donde se ubica el mojón número 14.
- En dirección sur, se continúa hasta la calle 44, donde se ubica el número 15.
- De este en dirección sur buscando la acequia, aguas abajo hasta su desembocadura con la Quebrada La Mosca, donde se ubica el mojón número 16.
- Siguiendo en dirección sur – oriente, aguas debajo de la Quebrada La Mosca, hasta el Puente Real, Vía la Clara donde se ubica el número 17.
- Partiendo en dirección sur, aguas abajo hasta el cruce de la Quebrada La Mosca con la Autopista Medellín – Bogotá, costado oriental donde se ubica el mojón número 18.
- De este punto por el costado oriental de la Autopista Medellín – Bogotá, hasta encontrar la cuneta ubicada al sur del Barrio Camilo Torres, sobre dicha Autopista donde se ubica el número 19.
- Partiendo del mojón número 19 en la cuneta por el caño en dirección occidente sobre el predio 442 hasta encontrar el predio 359 donde se ubica el mojón número 20.
- De este punto siguiendo en dirección norte lindando con los predios 359 – 358 – 285 hasta encontrar un caño en una longitud de 200 metros, donde se localiza el mojón número 21.
- De este lindando en dirección oriente con los predios 288 – 289 hasta el cruce de la Autopista Medellín – Bogotá en el Kilómetro 22 + 980 en el mojón número 22.

- De este sobre toda la Autopista en dirección norte aproximadamente 350 metros hasta encontrar la proyección del lindero de los predios número 244 – 246 se ubica el mojón número 23.
- De este punto en dirección sur – occidente envolviendo los predios número 245 – 246 – 264 – 265 – 266 – 267 – 268 – 270 – 271 – 272 – 273 de la manzana 999 donde en este último se localiza el mojón número 24.
- De este punto en dirección oriente lindando con el predio 341 hasta encontrar la carretera del a Brizuela mojón número 25.
- De este mojón sobre la Autopista incluyendo sólo los predios del costado oriental hasta el cruce de la calle 52 donde se ubica el mojón número 26.
- De este punto en dirección oriente por toda la calle 58 hasta encontrar el mojón número 27.
- De este mojón en dirección oriente hasta encontrar el punto de partida (mojón número 1), incluyendo las construcciones al lado izquierdo de la vía.

PARÁGRAFO 1: Los predios ubicados en el perímetro urbano anteriormente descrito, donde se presenten pendientes mayores al 25% se prohibirá todo tipo de construcción.

PARÁGRAFO 2: La Secretaría de Obras Públicas dentro de los 30 días siguientes a la vigencia de éste Acuerdo, deberá proceder a colocar los mojones correspondientes.

PARÁGRAFO 3: La cota 2.170 será determinada como perímetro sanitario hasta donde la E.S.P de Guarne prestará los servicios públicos domiciliarios.

ARTÍCULO 28. PERÍMETRO DE EXPANSIÓN URBANA: El perímetro de expansión urbana del Municipio de Guarne, será el siguiente:

Ubicados en el mojón nro: 17 (del perímetro urbano) situado en la orilla oriental del puente Real sobre la Mosca carrera 34 se dirige hacia el oriente por la vía a la Clara hasta encontrar el mojón nro: 02.

Mojón nro: 02: Ubicado sobre la estructura de teléfonos en el cruce de la vía a la Clara y la urbanización San Antonio se dirige hacia el nororiente sobre el acceso a la urbanización hasta encontrar la cota 2.170 sobre la ladera oriental cruzando la fuente de San Felipe, San Antonio dirigiéndose hacia el norte por la cota 2.170 hasta interceptar el perímetro urbano previamente descrito en terrenos aledaños al loteo de los Herrera, donde se encuentra el mojón nro: 03.

Mojón nro: 03: Dirigiéndose hacia el occidente desde la cota 2.170 y paralelamente a una línea imaginaria sobre la calle 41A se intercepta la carrera 50 y la futura prolongación de la carrera 51 hasta conectarse con la orilla oriental de la quebrada la mosca donde se localizará el mojón nro: 04.

Mojón nro: 04: Se parte en sentido sur orilla oriental de la quebrada la mosca hasta encontrar el mojón nro; 05 aguas abajo sobre el puente Real carrera 34.

Mojón nro: 05: Dirigiéndose en una línea imaginaria hacia el occidente sobre la carrera 34 se cruza hasta un punto ubicado en el costado occidental de la autopista km 27+800, siendo este el mojón nro: 06.

Mojón nro: 06: Mirando con la línea imaginaria hacia el sur sobre el costado occidental de la autopista carrera 53 hasta conectar la intercepción de la quebrada la mosca borde occidental, confluencia de la antigua vía al tranvía, donde se ubica el mojón nro: 07, aledaño al puente vehicular sobre la quebrada la mosca

Mojón nro: 07: Se parte en sentido Nor-Oriental siguiendo el borde occidental de la quebrada la mosca cruzando la autopista, bordeando la bocatoma de EE.PP. aguas arriba para conectar al mojón nro: 01.

ARTÍCULO 29. ZONA SUBURBANA: Comprende los predios restantes de la manzana 999 que no fueron incluidos en el perímetro urbano y los predios considerados como “ventanas” catastralmente y cuyo desarrollo normativo será particularizado.

ARTÍCULO 30. SUELO RURAL: El Suelo Rural del **Municipio de Guarne**, será el siguiente: Terrenos no aptos para el uso urbano por razones de oportunidad o destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales y explotación de recursos naturales. Se tienen aforados alrededor de 14.551 hectáreas. La delimitación, conformación y denominación de las distintas veredas se hará en base a un estudio técnico posterior con participación de las comunidades.

CAPITULO II ARTICULACIÓN

ARTÍCULO 31°. Adóptese la Articulación como instrumento del Ordenamiento Territorial con sus componentes Red Vial: Ejes Viales de Competitividad, Red de Centros y Red Hídrica del sistema de Parques Lineales.

ARTÍCULO 32°. **SISTEMA DE EJES VIALES DE COMPETITIVIDAD:** Los sistemas de Ejes de Competitividad adoptados en el presente artículo, como se detalló en el mapa de ejes viales, detallados y propuestos para el municipio de Guarne, son:

Sistema de Ejes de competitividad agropecuaria

Eje vial estructurante número 1: Autopista Medellín – Bogotá

Eje vial estructurante número 2: Hipódromo los Comuneros – Hasta límites con Rionegro (Vía Aeropuerto).

Sistema de Ejes Viales Industriales

Eje vial estructurante número 1: Autopista Medellín – Bogotá (Municipio de **Guarne**)

Eje vial estructurante número 2: Vía Aeropuerto – Hipódromo los Comuneros

Eje vial estructurante número 3: Veredas La Mejía – Guapante – Colorado – Chaparral.

Sistema de Ejes Viales de Turismo Servicios

Eje vial estructurante número 1: Alto de la Virgen – Límites con Rionegro (Autopista Medellín – Bogotá).

Eje vial estructurante número 2: Hipódromo Los Comuneros – Hasta límites con Rionegro (Vía Aeropuerto).

Eje vial estructurante número 3: Cabecera Municipal – Piedras Blancas – Barro Blanco - San Ignacio – Plan Alto de Santa Elena – Medellín.

Eje vial estructurante número 4. La Mayoría – La Honda – Autopista – San Ignacio

ARTÍCULO 33°. RED DE CENTROS URBANOS: Articúlese la cabecera del Municipio de Guarne a la red de centros urbanos (UEF). La red clasificada de centros urbanos en el territorio se constituye en uno de los componentes del “Sistema de Articulación” conjuntamente con el sistema vial y el sistema de parques lineales.

ARTÍCULO 34°. JERARQUÍA DE LOS CENTROS: Los centros se clasifican según su calidad de vida y equipamiento así:

Centro Urbano de Primer Orden(CU1),
Centro Rural de Primer Orden o UEF (CR2)
Centro Rural Básico o Veredal (CR3)

Según su Calidad de Vida y sus Requerimientos de Equipamiento - Centros de UEF: Estos centros serán los núcleos de las Unidades Espaciales de Funcionamiento (UEF), que tienen como finalidad equilibrar la demanda habitacional y productiva rural, ofrecer equipamientos colectivos y construir sociedad civil.

De esta manera cada vereda tendrá un centro básico, cada agrupación de veredas (UEF) tiene un centro de servicios más especializado y el Municipio contará con su centro de mayor jerarquía, funciones y equipamiento que es el centro urbano. A su vez el Municipio contará con centros especiales que si bien se localizan en las zonas rurales, su equipamiento y servicios serán de escala local, regional, departamental e incluso internacional.

ARTÍCULO 35°. RED HÍDRICA DEL SISTEMA DE PARQUES LINEALES: Con el parque lineal de la Quebrada La Mosca discurriendo por todo el territorio municipal, en lo urbano y lo rural, y supramunicipal, se accede a un “Territorio sin fronteras”, cuya unión se hace visible y palpable a través del sistema hídrico, representando así un conjunto de hectáreas a desarrollar como un gran macroproyecto municipal y supramunicipal.

ARTÍCULO 36. ADÓPTESE EL INVENTARIO VIAL MUNICIPAL SEGÚN LOS SIGUIENTES CRITERIOS: La planeación vial, tiene como propósito, definir el rumbo de la transformación física del territorio en el tiempo, afectando los usos del suelo y la distribución de las actividades económicas y culturales del Municipio, de tal manera que se logre elevar la productividad y el nivel de bienestar de la comunidad. El subsistema vial municipal debe ser práctico y funcional, deberá aprovechar al máximo la estructura existente.

ARTÍCULO 37°. JERARQUIZACIÓN Y CLASIFICACIÓN VIAL: Para efectos de definir, la competencia administrativa, anchos utilizables y características técnicas de las vías del Municipio de Guarne, de acuerdo con el cumplimiento de su función básica se adoptará para el presente acuerdo, la clasificación nacional y departamental descritas en: la Ley 105 de 1993, artículos 12, 13 y 16, la Resolución 2111 del 25 de marzo de 1988. La Resolución 0000339 de febrero 26 de 1999, la Ordenanza 6 de 1992 y su Decreto Reglamentario No. 5026 numeral 3 Articulación: Sistema de Comunicación.

ARTÍCULO 38°. CLASIFICACIÓN: De acuerdo a la normatividad del artículo anterior adóptese la siguiente clasificación:

N1: Nacional de Primera Categoría

N2: Nacional de Segunda Categoría

N3: Nacional de Tercera Categoría

D1: Departamental Primaria

D2: Departamental Secundaria

D3: Departamental Terciaria

M: Vía de Competencia Municipal, que une la cabecera con otros municipios y/o con las veredas y Centros Poblados.

V: Vía Veredal de competencia municipal que une las veredas entre sí o dirige el flujo vehicular hacia las vías nacionales, departamentales, municipales o subregionales.

ARTÍCULO 39°. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS: El diseño y mejoramiento de la red vial del Municipio de Guarne, deberá tener una gran preferencia hacia el peatón, implementando andenes de circulación, ciclo vías, puentes peatonales, bahías de desaceleración y descargue, además de una adecuada señalización. El mejoramiento de la red vial deberá propiciar un flujo vehicular, cómodo, rápido y seguro, teniendo en cuenta además la variedad de vehículos de diversas capacidades que transitan por el Municipio de Guarne.

Para efectos de Planeación, diseño, construcción, ampliación y rectificación de las vías del Municipio de Guarne, se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones técnicas:

* Las vías que componen los ejes estructurantes de los sistemas viales de competitividad, deberán tener los anchos utilizables y especificaciones técnicas mínimas de las carreteras nacionales de primera categoría.

* Las vías que pertenecen a los ejes asociados de los sistemas viales de competitividad, deberán tener los anchos utilizables y especificaciones técnicas mínimas de las carreteras departamentales primarias, exceptuando aquellos tramos que sean del orden nacional o pertenezcan a proyectos especiales.

* Las vías municipales deberán tener los anchos utilizables y las especificaciones técnicas mínimas de las vías departamentales secundarias, exceptuando aquellas que pertenezcan a la nación o al departamento que sean de mayor jerarquía.

* Las vías veredales deberán tener los anchos utilizables y especificaciones técnicas mínimas de las vías departamentales terciarias. Ancho de banca mínimo 7.00 m en afirmado.

Retiros al eje de la vía, de acuerdo con el tipo de vía: De acuerdo con el cuadro que se reseña a continuación.

TIPO DE VÍA	JERARQUÍA	ANCHO MÍNIMO UTILIZABLE Y RETIROS AL EJE	SECCIÓN MÍNIMA, INCLUYE CUNETAS O ANDÉN
Doble calzada, 4 carriles con separador central sin andén.	Proyectos especiales, Nacional, departamental estructurante.	Ancho Utilizable 40 m. Retiro 20 m a cada lado.	22.40 m
Doble calzada, 4 carriles con separador central y andenes peatonales.	Proyectos especiales, Nacional, departamental estructurante.	Ancho Utilizable 40 m. Retiro 20 m a cada lado.	26.00 m
Rotondas o retornos para vías de 4 carriles.	Proyectos especiales, Nacional, departamental estructurante.	Ancho Utilizable 80 m. Retiro 40 m a cada lado.	60.0 m
Dos carriles	Nacional de primera categoría estructurante	Ancho Utilizable 30 m. Retiro 15 m a cada lado.	13.0 m
Dos carriles	Departamental primaria, ejes municipales asociados	Ancho Utilizable 30 m. Retiro 15 m a cada lado.	De 11.00 m a 13.00 m
Dos carriles pavimentados o en afirmado	Departamentales secundarias vías municipales	Ancho Utilizable 24 m. Retiro 12 m a cada lado.	De 8.00 m a 9.50 m
Dos carriles en afirmado	Departamental terciaria vía veredal	Ancho Utilizable 20 m. Retiro 10 m a cada lado.	7.0 m

* Las bahías de desaceleración, descargue de carga y pasajeros, las glorietas e intercambios viales, se definirán en el terreno.

* Las vías rurales deberán contar con una óptima señalización que permita un tránsito seguro de día y de noche.

* Se implementarán bahías a modo de miradores turísticos y ecológicos en aquellas vías donde la altura del terreno y el paisaje así lo permitan.

CAPITULO III DESARROLLO INSTITUCIONAL

ARTÍCULO 40°. Adóptese El Desarrollo Institucional como instrumento del Ordenamiento Territorial, con los sistemas de organización comunitaria de alcance municipal y subregional y las actividades, infraestructuras y equipamientos básicos.

ARTÍCULO 41. SISTEMA DE ORGANIZACIÓN COMUNITARIA DE ALCANCE MUNICIPAL: Esta conformada como apoyo a los sistemas de planeación zonal sus miembros trabajarán directamente por el desarrollo del Municipio de Guarne en forma integral en la zona urbana y rural promoviendo el ordenamiento del territorio, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural y la potencialización y desarrollo de las áreas de competitividad y estará conformado de la siguiente manera:

- A Nivel General Municipal:

Consejo Territorial de Planeación
Veedurías Ciudadanas

- A Nivel Urbano:

Juntas de Acción Comunal de cada barrio.
Junta de UEF urbanas conformada por los presidentes de las juntas de acción comunal de los barrios pertenecientes a la UEF.
Otras organizaciones sociales

- A Nivel Rural

Juntas de acción comunal de cada vereda
Junta UEF rural conformada por los presidentes de las juntas de acción comunal de las veredas pertenecientes a la UEF.
Consejo de Desarrollo Rural.
Juntas Administradoras de Acueductos Veredales
Otras organizaciones sociales

ARTÍCULO 42°. FUNCIONES DE LOS MIEMBROS DEL SISTEMA DE ORGANIZACIÓN COMUNITARIA: Las funciones de estos miembros serán las siguientes:

1°. Concertar acciones encaminadas a la ejecución del P.B.O.T. en especial el plan veredal y urbano en sus dimensiones de equipamiento comunitario, saneamiento básico, servicios públicos, organización comunitaria, salud, educativa y deportiva y vivienda. Para el cumplimiento de esta función se presenta en la sectorización del componente rural el plan veredal realizado inicialmente para la comunidad más pobre de acuerdo al número de personas encuestadas por el SISBEN.

2°. Actualizar semestralmente la información veredal y de UEF en cuanto al número de personas, el número de viviendas y el número de hogares.

3°. Gestionar los proyectos de acuerdo a las tablas de calidad de vida presentada en el plan y hacer seguimiento del aumento del índice de calidad de vida básica en cada vereda y UEF.

4°. De acuerdo al Plan presentar en forma organizada y concertada proyectos por UEF y vereda a los diferentes candidatos a la alcaldía municipal para incluirlos en los próximos programas de gobierno y asegurarse que se incluyan posteriormente en el diseño de los Planes de Desarrollo y en los Planes de Inversión de los tres periodos de alcaldes posteriores a la aprobación del P.B.O.T en el 2000.

5°. Estrechar los lazos de cooperación y gestión conjunta para liderar las áreas de competitividad ambiental, económica y espacial que competen a cada vereda y UEF. Con el fin de mejorar la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo.

6°. Facilitar la labor de publicidad y difusión del P.B.O.T. buscando el conocimiento masivo de acuerdo a las condiciones y recursos del Municipio y la participación permanente en el seguimiento y control del plan.

7°. Promover el crecimiento y desarrollo económico de acuerdo a condiciones de producción limpia, cuidado del recurso hídrico, y mantenimiento de los recursos naturales simultáneamente con el desarrollo creativo de nuevas fuentes de empleo familiar en especial las asociadas a la producción agropecuaria competitiva, la agroforestería y el aprovechamiento de la biodiversidad.

8°. Promover el rescate y construcción de la identidad local, con una mirada universal, fortaleciendo la lúdica, el diálogo, la integración familiar y el desarrollo de la educación de las presentes y futuras generaciones.

ARTÍCULO 43°. ACTIVIDADES, INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS BÁSICOS:

Se consideran elementos estructurantes del ordenamiento territorial municipal, al espacio público, la infraestructura vial y de transporte, el equipamiento colectivo y la vivienda de interés social, elementos que se desarrollan en los siguientes artículos.

ARTÍCULO 44°. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO MUNICIPAL: Se consideran como parte integrante del Espacio público municipal de **Guarne**, todos los elementos constitutivos y complementarios definidos en el Art. 5 del Decreto 1504/98, que sean pertinentes a su ubicación geográfica y a su propio desarrollo, tanto urbano como rural.

El espacio público de **Guarne** está conformado por las vías (vehiculares y peatonales), parques, plazas, plazoletas, zonas verdes, monumentos, espacios dedicados a las actividades deportivas y recreativas de propiedad municipal, los parques lineales con su respectiva cuenca y todos los bienes de uso público o colectivo. En el componente urbano se precisarán las partes integrantes del espacio público y las características específicas que deban tener.

ARTÍCULO 45°. PROYECTOS ESTRUCTURANTES: Los proyectos estructurantes priorizados en el presente acuerdo serán los siguientes:

1. Construcción del parque lineal de la quebrada la Mosca en sus tramos urbano y rural.
2. Construcción de la Unidad Deportiva municipal articulada especialmente al Parque Lineal de la quebrada la Mosca.

3. Mejoramiento de especificaciones y señalización de la antigua vía del tranvía como vía – patrimonial municipal.
4. Construcción de vías peatonales paralelas a la autopista, con manejo ambiental, paisajístico y de amoblamiento para uso público.
5. Construcción de puentes peatonales en todo el recorrido de la autopista por el Municipio.
6. Construcción de la vía circunvalar el Zango, Centro Integrado de Transporte como vía – parque.
7. Construcción y evacuación de parques – miradores en los cerros del costado nororiental de la cabecera.

ARTÍCULO 46°. PLAN VIAL Y DE TRANSPORTE: La red vial se considera como componente articulador del espacio territorial y contenedor de los sistemas de desplazamiento (transporte) y de interacción de las actividades que se distribuyen en el territorio (dimensionamiento, administración y operación).

ARTÍCULO 47°. PRINCIPIOS DEL PLAN VIAL Y DE TRANSPORTE:

- 1°. Incentivar el funcionamiento del municipio de Guarne a través del mejoramiento de las infraestructuras existentes, aprovechadas al máximo, que permitan la movilización poblacional, tanto vehicular como peatonal, en las áreas urbana y rural.
- 2°. Organizar el sistema de transporte municipal como medio principal de la movilidad poblacional, dotándolo del equipamiento necesario para atender las expectativas de los usuarios con énfasis los del área rural.

ARTÍCULO 48°. ACCIONES ESTRATÉGICAS DEL PLAN VIAL Y DE TRANSPORTE:

1. La red vial se considera como componente articulador del espacio territorial y contenedor de los sistemas de desplazamiento (transporte) y de interacción de las actividades que se distribuyen en el territorio (dimensionamiento, administración y operación).
2. Incentivar el funcionamiento del municipio de **Guarne** a través del mejoramiento de las infraestructuras existentes, que permitan la movilización poblacional, tanto vehicular como peatonal, en las áreas urbana y rural.
3. Organizar el sistema de transporte municipal como medio principal de la movilidad poblacional, dotándolo del equipamiento necesario para atender las expectativas de los usuarios con énfasis los del área rural.
4. Articular la autopista Medellín – Bogotá como elemento estructurante y articulador de la red vial municipal

ARTÍCULO 49°. PROYECTOS DEL PLAN VIAL Y DE TRANSPORTE: Asúmanse los siguientes proyectos del plan vial y de transportes.

1. Formulación del Plan Parcial que desarrolle el Plan Vial Municipal de acuerdo a levantamientos topográficos más precisos.
2. Organización de las rutas de transporte estratégicas que favorezcan a los habitantes rurales.
3. Construcción de la red de vías de servicio a la autopista como los anillos veredales y el mejoramiento de la antigua vía al tranvía.

ARTÍCULO 50°. PLAN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL: Desde el punto de vista legal y social, se trata de la solución habitacional que requieren los hogares de menores ingresos de la comunidad guarneña. No significa este determinante, que se trate de viviendas de mala calidad; por el contrario, se debe considerar como asociado al concepto de VIS el criterio de vivienda digna, como aquella que cumple con estándares mínimos de habitabilidad, tanto en sus características internas, como en su entorno o componente urbanístico colectivo. Pero, por otra parte, desde el punto de vista económico y práctico (realista), se debe saber que esta vivienda debe ser accesible al mayor número posible de familias que carecen de ella, y que por esta razón existen unos condicionamientos económicos - financieros que no permiten pensar en soluciones óptimas o muy buenas, pero sí lo suficientemente aceptables por sus adjudicatarios, tanto desde su concepción arquitectónica (diseños, áreas, comodidades) y constructiva (calidad de los materiales y la mano de obra), como desde su precio o valor de adjudicación (que no necesariamente son iguales). Otro caso sería si para lograr unas soluciones habitacionales muy buenas, existieran desde cualquiera de las instancias del Estado (Nación, Departamento, Municipio, Institutos) unos subsidios muy generosos que absorbieran esa parte del costo de la vivienda que un beneficiario no estaría en condiciones de sufragar.

ARTÍCULO 51°. SUPUESTOS BÁSICOS PARA PROGRAMAS DE VIS: Se definen como aquellos con los cuales se puede llegar a los indicadores que se incorporan en el presente P.B.O.T., y luego a las normas que harán parte del "Estatuto" que habrá de tener el Municipio para regular su ordenamiento.

ARTÍCULO 52°. CONDICIONES DE LOS TERRENOS: La localización de los terrenos factibles a destinar a Vivienda de Interés Social, deberán cumplir dos condiciones:

- 1°. Que los terrenos no sean los de más alto precio en el territorio urbano.
- 2°. Que no por esta condición se vaya a producir una segregación social que condene a la población de escasos recursos a vivir en los sitios más inadecuados.

ARTÍCULO 53°. ESTIMATIVO PARA EL DÉFICIT DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL: Con el fin de mantener actualizado el estimativo del déficit de viviendas de interés social se elaborará y mantendrá actualizado un censo sobre el déficit de vivienda, cuantitativo y cualitativo, urbano y rural, para la aplicación de los recursos disponibles para tal fin. Mientras tanto, para lograr una aproximación que permita apreciar el tamaño del problema, se partirá de la información del SISBEN, teniendo en cuenta sopesarla de tal manera que el dato final no aparezca inflado por factores subjetivos surgidos de la necesidad de aparentar pobreza. Y el área requerida para el propósito de albergar la vivienda de interés social faltante en el Municipio.

ARTÍCULO 54°. UBICACIÓN DE LAS VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL: Atendiendo las consideraciones que reposan en los documentos soportes del presente acuerdo y las cuales hacen parte integrante del mismo, los programas de Vivienda de Interés Social en el Municipio de Guarne y concretamente en el área urbana existe una demanda por vivienda nueva que podría satisfacer sus necesidades a través de planes de vivienda ofrecidos por el Municipio.

El desarrollo urbanístico de **Guarne** se ha proyectado hacia el sector San Antonio, donde el municipio posee hace ocho años un lote con excelentes especificaciones, con un área de 68.000 m² para soluciones de vivienda, actualmente se encuentra construida la primera etapa con 72 unidades de vivienda.

Esta área posee una buena cobertura en servicios públicos. En la propuesta de usos del suelo para este sector que sería el número 3, el uso institucional estaría ubicado en este terreno. (estudio de prefactibilidad vivienda nueva Obras Públicas).

LIBRO III COMPONENTE RURAL

TÍTULO I POLÍTICAS SOBRE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO RURAL

ARTÍCULO. 55°. El Componente Rural del Plan de Ordenamiento Territorial es “un instrumento para garantizar la adecuada interacción entre los asentamientos rurales y la Cabecera Municipal, la conveniente utilización del suelo rural y las actuaciones públicas tendientes al suministro de infraestructuras y equipamientos básicos para el servicio de los pobladores rurales”.¹ Así, a través de políticas, acciones, programas y normas se pretende a mediano y corto plazo desarrollar los contenidos estructurales del respectivo componente.

ARTÍCULO 56°. El Componente Rural dentro del Plan de Ordenamiento Territorial, pretende fundamentar su análisis y propuesta en la interacción adecuada de los asentamientos veredales y la Cabecera Urbana que permitan incentivar un mejor desarrollo Municipal. Además, garantizar la adecuada utilización del suelo como potencial económico y las infraestructuras y equipamientos básicos para el servicio de los pobladores como instrumentos que posibilitan una mejor calidad de vida.

ARTÍCULO 57°. LOS SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO RURAL, DE SU USO Y OCUPACIÓN, SERÁN LOS SIGUIENTES: El Sistema de la Zonificación: las zonas de competitividad ambiental, económica y espacial, La Articulación: el sistema de ejes viales económicos, agropecuarios, industriales, turísticos y de servicios y ejes naturales: la red hídrica principal y la red de centros, La Sectorización: Veredas y Unidades Espaciales de Funcionamiento UEF, Desarrollo Institucional: instrumentos normativos, de gestión y de pedagogía del territorio.

Cada zona del territorio municipal con los usos y actividades predominantes, se estructurarán a partir de las dimensiones ambiental, económica y espacial, bajo los criterios de competitividad y sostenibilidad. Los ejes viales, estructurarán el funcionamiento de las zonas desde el libre

¹ Ley 388 de 1997. Componente Rural.

desplazamiento e interacción de las actividades económicas. Así mismo, cada centro jerárquico municipal consolidará y centralizará demandas y ofertas sociales y económicas. De esta forma, se deberá mantener la relación articulada de ZONAS – EJES – CENTROS, como relación permanente que permite un continuo proceso de ordenamiento del territorio municipal.

ARTÍCULO 58°. POLÍTICAS GENERALES PARA EL USO Y LA OCUPACIÓN DEL SUELO:

A partir de la elaboración del Plan Básico de Ordenamiento Territorial Municipal, bajo los anteriores criterios metodológicos, se ha posibilitado el manejo simultáneo de las escalas municipal y subregional, por lo tanto, el proceso de elaboración del Plan Municipal siempre ha mantenido la contextualización permanente en el territorio subregional, como marco de referencia de orden superior y directo. De esta forma, las políticas para el uso y la ocupación del territorio del Municipio permanecen como comunes denominadores a todos los municipios de la Subregión, en términos de los sistemas estructurantes definidos anteriormente; las diferencias en cuanto a las políticas están dirigidas al manejo de los usos y actividades, localizados en el municipio, en las zonas, en los ejes y en los centros, objetos del ordenamiento.

ARTÍCULO 59°. POLÍTICAS PARA EL DESARROLLO RURAL: El Plan se guiará por las políticas que se reseñan a continuación:

El Suelo Rural Como Sustento Personal y Familiar: El suelo rural, como materialización y soporte del territorio municipal, deberá estar al servicio del hombre para su sustento personal y familiar, dentro de condiciones de seguridad sobre la ubicación física de su vivienda (en sitios libres de amenazas de riesgo), pero teniendo en cuenta como requisito primordial la defensa del medio ambiente.

Solución a la Infraestructura Física Rural: Dada su extensión territorial y lo complejo y costoso de las soluciones a las necesidades de infraestructura física, éstas se resolverán paulatinamente durante la vigencia del Plan, teniendo en cuenta factores como: población (mayor número de habitantes), necesidades básicas insatisfechas (en el orden de prioridad que establezcan los criterios sociales), disposición de la comunidad para participar en su solución.

Dotación de la Infraestructura Básica Veredal: Según la política anterior, la Administración Municipal dotará de infraestructura básica mínima a cada una de sus veredas en un período máximo de seis años (mediano plazo), la cual consistirá en los equipamientos necesarios para la educación preescolar y básica primaria, placa polideportiva (donde aún faltan), parques infantiles y salón múltiple, que cumpla las funciones de: biblioteca escolar y comunitaria, capilla, salón comunal, centro social y lugar de prestación de los servicios municipales descentralizados que se programen periódicamente para el área rural en salud, capacitación y asistencia municipal en general. Así mismo, en los Centros de las UEF, el municipio descentralizará aquellos programas de cobertura y equipamiento urbano: Servicios de la Casa de la Cultura, servicios administrativos, etc. Cada centro de UEF contará con servicio telefónico.

Articulación Urbano – Rural: El centro urbano del municipio, su tamaño, usos y servicios, estará en función de la prestación y oferta de servicios a su población rural, de acuerdo con la vocación económica y social definida como anhelo de su población. El Municipio funcionará como un sistema articulado de centros, urbano y rurales (centros de UEF y centros veredales básicos). En los centros veredales de mayor jerarquía, cabezas de las distintas UEF rurales, se ubicarán a corto plazo (3 años) equipamientos más complejos que sirvan a todas las veredas de su jurisdicción, tales como los requeridos para la educación básica secundaria o la media

vocacional (en algunos), puesto y/o programa de salud (donde se requiera) y oficina para la atención a los asuntos administrativos, de coordinación institucional, etc.

El Municipio requiere ubicar y fortalecer la creación de los Centros de UEF (CR2) en la zona rural, con el propósito de disminuir la presión actual sobre la zona urbana y posibilitar la descentralización equilibrada de equipamientos rurales, por lo tanto se agruparán por núcleos veredales para la coordinación institucional y el mejoramiento en la eficiencia de la prestación de servicios, como base para los futuros corregimientos y comunas. De igual manera Fortalecerá los Centros Rurales Básicos (CR3) con equipamiento comunitario básico para disminuir la dependencia permanente con el área urbana.

Implementación del Plan Vial y de Transporte Rural: Se implementará el Plan Vial Municipal en la zona rural, reglamentando el carácter estructurante de las vías como espacio público y con carácter de vías – paisajísticas con énfasis en el manejo de la doble calzada de la Autopista 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, Apertura de la vía Alto de la Virgen- Romeral como solución al separador vial de la Autopista, Mejoramiento de las condiciones de transitabilidad de la vía Hondita-Honda-Pueblito-San Miguel- Barro Blanco-San Ignacio-Piedras Blancas. Se implementará el Plan Vial Municipal en la zona rural, reglamentando el carácter estructurante de las vías como espacio público y con carácter de vías – paisajísticas. Se fomentará la conformación de los anillos viales rurales, que equilibren la acentuada funcionalidad radioconcéntrica del sistema vial y de transporte y permitan una completa relación territorial.

Se promoverá el servicio de transporte público a cada centro de UEF. Se estimulará el sistema de transporte colectivo sobre los anillos viales, que permita la reducción de costos a los usuarios y mayores niveles de intercambio de actividades económicas con articulación territorial de zonas de frontera al interior del municipio y de éste con sus vecinos.

La red vial se prelaciónará como elemento estructurante de las diferentes áreas del territorio e integradora de sus actividades. Por ello se adoptarán las especificaciones dadas en el sistema de comunicación ya expuesto en el contenido estructural, para permitir así la utilización y sustentación de flujos viales en forma segura y racional. La Secretaría de Obras Públicas Municipales tendrá bajo su responsabilidad la aplicación de las especificaciones técnicas ingenieriles en cuanto a obras de drenaje, subdrenaje y demás obras civiles para el logro de esta política, procediendo a la aplicación de la normatividad vigente a nivel Nacional, Departamental y Municipal.

ARTÍCULO 60°. POLÍTICAS PARA LOS ASENTAMIENTOS RURALES:

Ubicación Estratégica de los Centros Rurales: Será prioritario en el Plan, incentivar la ubicación estratégica de un alto porcentaje de la población rural futura alrededor de los Centros Rurales de Segundo Orden (CR2): cabecera de UEF, para fortalecer el funcionamiento de cada uno de estos asentamientos y brindar al mayor número de personas la infraestructura y el equipamiento que mejore las calidades habitacionales de la mayoría de la población.

La ubicación de asentamientos humanos de tipo solamente recreativo, estará limitada a determinadas zonas, con el cumplimiento de la normatividad que en el presente Plan se establece para este tipo de parcelaciones y loteos.

Las áreas suburbanas se ubicarán en el territorio en bajas densidades de acuerdo a las densidades propuestas en el Plan, así mismo contarán con el equipamiento requerido y éste se localizará en los centros rurales y/o urbano, previstos igualmente en el presente Plan. La Administración tendrá como objetivo a mediano plazo la elaboración de estudios y diseños que proyecten los sistemas maestros de saneamiento básico para estas zonas como las de Batea Seca, El Sango, El Salado, La Ramada, La Hondita, Hojas Anchas y La Clarita.

Los asentamientos humanos se harán con arreglo y observancia a la sostenibilidad de los recursos naturales y se procurará el diseño de nuevos espacios de asentamientos a largo plazo, bajo los parámetros de diseños técnicos, ambientales, de funcionalidad, de paisaje y de convivencia, generándose espacios de mercadeo inmobiliario a futuro, dirigido, orientado y controlado por el Municipio.

Continuidad en el Ordenamiento Territorial Rural: Se asegurará la continuidad del ordenamiento territorial rural a partir de la elaboración y permanencia del Plan Veredal, el cual deberá liderarse por los Comités Interveredales, con sede principal en los Centros Rurales de 2º orden (CR2).

El Municipio implementará la conformación de Centros de Desarrollo Humano al interior de los Centros Rurales, que puedan servir de complemento de las actividades desarrolladas en el área urbana y alrededor de los cuales puedan localizarse los asentamientos humanos.

Fortalecimiento de la Vivienda Rural: Sobre la “vivienda de interés social” para el área rural, se autorizara al ejecutivo para que en un termino de 6 meses a partir de la sanción de este Acuerdo para que se reestructure el FOVIS.

Las actividades de vivienda de recreo serán controladas hacia su asentamiento en bajas densidades, de forma que no enfrenten la oferta natural y el desarrollo económico municipal, ni sean óbice para el desplazamiento de la población nativa.

Implementación del Condominio Rural: Se dará prioridad a la solución de vivienda campesina proveniente de las sucesiones y herencias, a través de la Implementación del condominio rural campesino, siendo esta figura un instrumento de micro-planificación que evita la proliferación de minifundios carentes de las sustentabilidades ambiental y agropecuaria, que causan la fractura y pérdida de la capacidad productiva de la unidad agrícola familiar que en algunos casos, como el de la papa, requieren tres hectáreas y en mora dos hectáreas. Consecuentemente, el condominio rural campesino plasma las directrices necesarias para dar autosostenibilidad a las familias campesinas, prefijando una base de solidaridad, unión y esfuerzo conjunto del núcleo familiar en términos de socialización de la tenencia de la tierra. Por lo tanto, se fijan espacialmente dentro del predio sujeto a la partición por hijuelas, una área exclusivamente dedicada a la construcción de vivienda, los terrenos aptos para la ubicación del sistema de saneamiento o pozos sépticos, se analizan y determinan las zonas potencialmente más óptimas para el desarrollo agropecuario con técnicas agroforestales y silvocultivos y por último, se delimitan las áreas de protección correspondientes a nacimientos de agua, siendo estas, cien metros a la redonda y treinta metros de retiro a las fuentes de agua. En caso de presentarse situaciones de hecho, se darán soluciones particulares a criterio del Comité Técnico de la Oficina de Planeación.

Es de vital importancia que para el desarrollo habitacional de lotes que no posean el área mínima requerida por el Plan de Ordenamiento se podrá aplicar la figura del desarrollo habitacional por compensación, que significa que el área faltante para cumplir con la norma puede ser adquirida en la zona de manejo especial, comprendida en alguna de las descritas zonas de competitividad ambiental del Municipio.

El Agua Servicio de Primera Necesidad: El aprovisionamiento de agua potable será un servicio de primera necesidad que la Administración Municipal deberá dotar en todos los asentamientos donde hubiere una población localizada en forma concentrada, en asocio con la comunidad respectiva, según las prioridades, planificando su ejecución a corto y mediano plazo. Serán prioritarios dotar de servicio a los centros poblados de tipo urbano, suburbano y veredal, en este respectivo orden.

Participación Comunitaria en la Toma de Decisiones para reorientar asentamientos rurales no planificados: Se proveerá a cada vereda y Centros de Agrupación Veredal (UEF), de las condiciones de habitabilidad necesarias con relación a la prestación de servicios públicos, equipamiento comunitario y vías de acceso. Es menester fortalecer la gestión de planificación municipal y ampliar la participación comunitaria para la toma de decisiones, en particular en sectores municipales donde se presente presión para los asentamientos humanos, pudiendo el municipio definir la localización de los mismos mediante la concentración habitacional en alta densidad, para responder a las dinámicas de crecimiento poblacional, configurando centros rurales con características urbanas, potencializando la eficaz y eficiente prestación de servicios públicos, educativos, administrativos, de seguridad y residencia para grupos de obreros, que pueda emplear la futura zona industrial. Este ejercicio de planeación ejercería un peso gravitacional de equilibrio entre la zona urbana y los centros poblados, generando una racional ocupación, uso y manejo del territorio municipal, que evitaría la pérdida del contexto rural al ser asimilado por lo urbano.

En este sentido, se deberá ejercer un estricto control y seguimiento de los planes de ejecución por parte de los agentes comunitarios y de aquellos que ejercen el control político y fiscal, en este caso el Concejo municipal, las veedurías ciudadanas, los consejeros territoriales de planeación, para que se cumplan las metas y objetivos de construcción de infraestructura y equipamiento en los centros básicos veredales y en los centros (UEF), con criterios eminentemente sociales, pues se denota un atraso importante en la inversión pública para la dotación de los equipamientos sociales rurales.

ARTÍCULO 61°. POLÍTICAS DE MANEJO AMBIENTAL

Competitividad Ambiental: Se identificarán y delimitarán los suelos de protección, adoptando las "áreas de competitividad ambiental", que para el municipio se presentan en la zonificación ambiental rural y se implementarán los instrumentos que garanticen el manejo de éstas.

Se identificarán y delimitarán los suelos de protección, adoptando las "áreas de competitividad ambiental" que para el municipio se presentan en la zonificación ambiental rural de **Guarne** son: Zona de las cuchillas del Alto del Órgano, Alto de la Virgen, Altos de la Sierra, San Isidro, Piedras Blancas, Alto de las Cruces, Alto de Canoas, La Honda, Alto de la Bandera, Alto de **Guarne**, Monteoscuro, y La Brizuela, La Enea y el Palmar, Pueblito, San Ignacio y se implementarán los instrumentos que garanticen el manejo de éstas.

Se implementarán los parques lineales de la red hídrica en la zona rural georeferenciándolos en las 16 microcuencas más significativas, articulados al parque lineal urbano de la quebrada La Mosca, como espacios públicos con énfasis en el carácter ecológico y eco turístico, es de relevancia la reforestación de los retiros hídricos como lo establece el decreto 2811/74. El PBOT asume el inventario de datos y estudios planteados en el Plan Integral de Desarrollo (1990-2004) que sean válidos en el espacio y en el tiempo, sirviendo con el propósito de efectuar lectura del territorio. En este tema se adjunta la base de datos registrada y el mapa territorial de las cuencas hidrográficas (esc 1: 10.000) del PID (Acuerdo. 039/91).

Los parques lineales urbanos y rurales del Municipio de **Guarne**, estarán articulados a la Red Subregional de parques lineales a partir de la continuidad del parque lineal de la quebrada La Mosca hasta su confluencia con el parque lineal del Río Negro. Para la financiación de las obras de equipamiento del parque Lineal de La Mosca se debe concertar con el sector industrial, comercial, Cornare, cofinanciación nacional.

La oferta natural del territorio rural en cuanto al paisaje, la topografía, el suelo, la fauna, flora y las aguas, se mantendrá y aprovechará para incentivar el uso turístico en las áreas del municipio con mayores atractivos, por ello a mediano plazo se elaborará un proyecto turístico estructurante que inventariará los diversos sitios de interés como: La Mayoría, el corredor paisajístico San Ignacio- Hondita, las cuevas del Alto de la Bandera, La peregrinación del Alto de La Virgen, La Cascada de la Brizuela, el Parque Ecológico de Piedras Blancas, el futuro Parque Arví y el malecón de la Mosca.

La dimensión ambiental será incorporada a todo proceso productivo y todas las intervenciones productivas estarán sujetas a guardar la sostenibilidad y renovación de los recursos. En caso de presentarse una situación de generación como cuando una industria o proceso productivo o actividad comercial presentase unos impactos ambientales, sociales o económicos desfavorables para las comunidades vecinas se podrá facultar a la Administración Municipal de las herramientas e instrumentos jurídicos que permitan reubicar o en el caso más extremo decidir el cierre de dichas actividades con sujeción a las normas establecidas en el código contencioso administrativo y al debido proceso Artículo 29 de la Constitución política.

Se configurarán los asentamientos de actividades turístico – recreativas en el área rural sobre los corredores viales y parques lineales de ríos y quebradas, como ejes ordenadores. Las autoridades municipales liderarán las estrategias pertinentes ante los ciudadanos propietarios para rescatar los retiros hídricos como senderos ecológicos para el disfrute de las comunidades organizadas, de manera especial para el desarrollo de la estrategia de pedagogía del territorio, como forma de educación ambiental, con énfasis en la población estudiantil, será menester fomentar la creación de grupos ecológicos juveniles e infantiles en los establecimientos educativos.

Sobre las “áreas de competitividad ambiental”, delimitadas en el municipio, los asentamientos humanos estarán restringidos en cuanto a la densidad de ocupación, de tal forma que efectivamente se logre el propósito ambiental planteado, prevalecerá el criterio de autosostenibilidad del abastecimiento del agua, consecuentemente el plan básico de ordenamiento determina como norma general de manejo del territorio la prohibición de otorgar de manera expresa mercedes de agua a particulares por encima de la cota de bocatoma de los acueductos legalmente constituidos, cuando se tenga factibilidad técnica de conexión por parte

del sistema de abastecimiento veredal al domicilio del peticionario. Adicionalmente, se solicita a la Corporación CORNARE evaluar el volumen del caudal otorgado legalmente por la entidad (demanda antrópica) y confrontarlo con el caudal estimado en la subcuenca de la quebrada de la Mosca (oferta natural), lo que sustentaría real y efectivamente la densidad poblacional del territorio Municipal más óptima, con un criterio de sostenibilidad y calidad de vida. Se asume el principio de precaución y prevención suspendiendo la expedición de nuevas licencias de construcción en las veredas San Ignacio, Montañez, Juan XXIII (parte alta), El Colorado; hasta tanto no se resuelva el conflicto de disponibilidad del recurso hídrico frente a la demanda humana (artículo 16 de la Ley 142).

Educación Ambiental Rural: Se emprenderán programas de educación en el área rural sobre el manejo adecuado de los suelos y del bosque, como garantía para el mantenimiento de los recursos naturales existentes.

ARTÍCULO 62º POLÍTICAS PARA USO Y EL MANEJO AGROPECUARIO.

Orientación de Acuerdo con la Potencialidad y la Competitividad: Se propiciarán las condiciones de viabilidad de la producción agropecuaria en las áreas de competitividad en las veredas destinadas para tal fin, veredas Guapante, Palmar, Yolombal, La Enea, La Mejía parte alta, El Colorado, Juan XXIII en el sector oriental y la Mosquita, San José, Canoas y en una segunda etapa Berracal, Toldas.

Se deberá orientar el desarrollo rural articulado a la potencialidad de la subregión y a las ventajas comparativas de las zonas libres o no declaradas como de protección o reforestación, según acuerdo 016 del Consejo Directivo de CORNARE.

El plan define como política de sustentabilidad agropecuaria para el sector campesino la implementación de tecnología de punta aplicada mediante el convenio con el Parque Tecnológico de Antioquia, Institución que agrupa los procesos investigativos en ciencia humanismo y tecnología de siete Universidades públicas y privadas con el concurso de centros investigativos de biotecnología como Corpoica y mediante la tecnología de Pronata y apoyo del Ministerio de Agricultura y Planeación Nacional; esta estrategia de desarrollo implica un trabajo multidisciplinario de estudiantes en etapa de pregrado, postgrado y magister en diferentes disciplinas y especialidades universitarias que entregarían elementos y programas en el ámbito de generar una cultura empresarial en los sectores campesinos la conformación de Precoperativas y Cooperativas que tiendan a consolidar los procesos de mercadeo y comercialización de los productos del agro inscritos en una eficiente y eficaz calendarización de las siembras y biodiversidad de cultivos no sólo para el consumo humano sino también para el alimento animal de especies mayores y menores como las pisícolas, avícolas, cabras, equina y ganadería de doble propósito; los equipos técnicos inteligentes participarían armónicamente con las comunidades de forma integral entregando instrumentos y metodologías de manejo referente a acueductos veredales, cuidado y protección de microcuencas disposición y reciclaje de residuos sólidos recuperación y mantenimiento de suelos, creación de establecimientos investigativos en biotecnología que abordarían la producción invitro de semillas resistentes a las plagas, para ello se orientarían los establecimientos educativos con énfasis en el sector agropecuario donde los alumnos de secundaria se instruyeran en prácticas avanzadas de manejo agropecuario para que sean replicadas en otras comunidades, en este aspecto la variable de competitividad agropecuaria fortalecería el producto interno municipal jalonando los

índices de calidad de vida del sector nativo y lugareño a niveles nunca inalcanzados en la historia del Municipio. Para el logro del objetivo esbozado es imperativo contar con la voluntad política de todos los estamentos y fuerzas vivas del Ente Municipal.

Fomento del Uso Agroindustrial: Se Implementará la instalación de parcelas demostrativas y de transformación, como primer paso para lo que serán las Agroindustrias Rurales, que permitan la generación de valor agregado a la producción agrícola articulado al convenio con el Parque Tecnológico de Antioquia.

Manejo Concertado de Zonas de Frontera: Se adoptará como política de mediano plazo la revisión y definición de los casos de ambigüedad en los límites con otros municipios, tratando estos conflictos, con la división de Catastro Departamental y, si fuere necesario, con las autoridades departamentales para redefinir mediante Ordenanza los límites reales a nivel Municipal.

El Municipio adoptará los instrumentos necesarios para mantener claramente definida la clasificación de su territorio y la delimitación de su división político – administrativa. El plan redefinirá una estrategia previa a la actualización de la información predial rural para que las comunidades ubiquen sus radios de acción y se pueda identificar nombres de veredas que no aparecen en el plano oficial administrativo, siendo el caso de veredas como Berracal, Bellavista, El Molino, Sierra Linda, La Hondita, La Clarita, entre otras.

Disponer de instrumentos precisos que permitan ordenar los procesos de ocupación del territorio, armónicamente con los municipios vecinos haciendo uso de convenios interadministrativos que permitan facilitar la prestación de servicios públicos domiciliarios, de asistencia técnica agropecuaria, cobertura educativa y de salud y atención en lo relacionado a las inspecciones de policía entre muchos otros aspectos. Será prioritario en la agenda de convenios el tema de las veredas San Ignacio, San Miguel, La Palma, Barro Blanco, El Porvenir en el sector suroccidental, el Palmar y los límites con el municipio de San Vicente en la zona oriental.

Se implementará la zonificación del territorio que permita definir la vocación de desarrollo de las diferentes zonas, sectores y áreas en función de su uso y grados de articulación con respecto a las dinámicas de regiones y localidades vecinas.

Reorganización de los Servicios Agropecuarios: Los servicios agropecuarios serán reorganizados para ofrecer un entorno equitativo a los agentes económicos involucrados en la producción, transformación y comercialización de los productos de origen agropecuario.

La nueva disposición institucional de los servicios agropecuarios debe asumir el concepto de "orientación al Cliente", así como disminuir los costos de transacción y acceso al mercado, ofrecer los productos que demanda el mercado internacional, beneficiar al consumidor nacional con alta calidad y estimular al cultivador hacia mercados remunerativos. Introducir el concepto de producción limpia.

Establecer programas especiales para la producción de semillas mejoradas y certificadas, para que los cultivos, en especial las hortalizas y frutales, eleven productividad y bajen los costos.

Asimismo establecer servicios de difusión de información de precios, mercados y regiones geográficas.

Ofrecimiento y promoción en los productores del campo la utilización de los sistemas de información geográfica, económica y de condiciones de mercado (precio y volúmenes) con información agro económica computarizada; Diseñar y poner en marcha una red de comunicaciones articulada a sistemas ya iniciados a través del Sistema Nacional de Transferencia de Tecnología SINTAP y en especial una calendarización y rotación de cultivos que fortalezca la estructura de precios, sin que se presente la sobre oferta de productos y saturación de mercados.

Servicios de difusión de información de precios y mercados: Se Ofrecerá a los productores sistemas de información virtual sobre transacciones del mercado y precios, bolsas agropecuarias, localización geográfica de ofertas y demandas.

Agricultura de riego y menores riesgos climáticos: El desarrollo del riego tiene como objetivo general lograr menores riesgos en la agricultura ocasionados por el clima, así como el aumento y diversificación de la producción vía incrementos en la productividad y uso racional del suelo, con manejo sostenible del recurso hídrico. Para su implantación deben realizarse estudios hidrológicos e inversión en cultivos alternativos como frutales y hortalizas en condiciones de riego. El PBOT fija como política de carácter obligatorio para las autoridades municipales la prohibición de venta, expedición y utilización en el territorio municipal de los pesticidas denominados doce del patíbulo, vetados por los organismos internacionales, con nivel toxicológico grado IV, V; con el objetivo de prevenir afectaciones genéticas y mutaciones del genoma humano.

Disminución del Riesgo Financiero: Los altos costos del crédito comercial y de “fomento” hacen no viable la financiación de las actividades del campo, las líneas de fomento prácticamente han desaparecido, por lo tanto se propenderá por disminuir los costos financieros por medio de fondos especiales de garantía como el Banco Rotatorio de Semillas y Herramientas y/o seguros agrícolas, que disminuyan el riesgo inherente a la actividad. En la estructura de costos habrá que incluir y evaluar la retribución al factor tierra, los costos financieros y costo de insumos.

Acciones para Suavizar la Variabilidad de los Precios y proteger el mercado interno: Se desarrollarán mecanismos institucionales y se incidirá en la política nacional de importaciones, a fin de proteger a la agricultura de la competencia desleal y de prácticas comerciales que atentan contra la actividad e introducen variaciones en los precios.

Seguridad Rural: Se considera que el crecimiento del sector agropecuario no podrá darse mientras no se solucione definitivamente el problema de la seguridad en el campo. Resolver esta problemática, es así como se buscarán mecanismos para evitar las invaluable pérdidas sociales y económicas, el ordenamiento territorial es viable si hay paz.

Desarrollo Institucional: Especial énfasis debe tener el desarrollo institucional del municipio, el papel asesor de la Umata o Secretaria de Agricultura es básico, el nivel nacional y departamental han bajado el perfil en el apoyo al campo, por tanto el Municipio debe fortalecerse con un enfoque gerencial moderno. La toma de decisiones en el sector, además de

participativa y coordinada con el sector privado, se basará en sistemas de información oportunos y veraces. Se revitalizará el papel decisivo y decisorio del Consejo de Desarrollo Rural, como instancia de planificación en lo rural, articulando políticas y directrices nacionales, departamentales, sectoriales, que den frutos promisorios con iniciativas de carácter comunitario y participativo. Es menester reactivar los cuadros directivos de las organizaciones comunitarias, para que motiven a las bases en procura del trabajo solidario, concurrente, continuo, coherente, eficiente a través del cual se obtengan los objetivos trazados.

Regionalización del Territorio: La regionalización es el espacio territorial a donde se proyectarán las políticas de desarrollo. De acuerdo con los parámetros de la metodología planteada por El IGAC, la definición de regiones deberá corresponder a tres criterios básicos: histórico - cultural, integración espacial y administración territorial. Se buscará el sentido de integración y pertenencia de la comunidad, la integración funcional de las regiones o áreas a una economía global y que los límites de la región coincidan con entidades territoriales, para garantizar la función planificadora y administrativa.

Fortalecimiento de la Asociación de Municipios: Teniendo en cuenta que al interior de los departamentos coexisten subregiones, como las asociaciones de municipios, regiones asociativas, que con alta identificación territorial y un profundo sentido de pertenencia, han iniciado procesos de planificación subregional, facilitando la prospección del desarrollo económico del territorio y que en el caso concreto del Oriente Antioqueño la creación de MASORA ha facilitado el trabajo concertado y participativo con los actores del desarrollo del área, para liderar e impulsar procesos de planeación y ordenamiento territorial, procesos que incluyen desde programas de fortalecimiento de la planeación local hasta la formulación de planes subregionales.

Mantenimiento del Liderazgo Ambiental Regional: Es importante destacar el papel de CORNARE, líder en jalonar políticas y estrategias para la protección y conservación de los recursos naturales, con acciones reconocidas en el ámbito nacional, como la distribución de tasas retributivas, cuya finalidad conlleva a la realidad de que quien contamina paga; la futura creación del fondo de mecanismos de descontaminación ambiental, mediante el cual se ofrecerá en el mercado internacional de valores el intercambio de bonos que representan las áreas de bosques en sucesión y plantados del AOA, que asimilan CO₂ liberando O₂, en proporción 1/0.8. Esta representa una excelente estrategia que da solución a las comunidades en el aspecto económico, en la medida en que se revierte el servicio ambiental de equilibrio global que prestan los bosques tropicales a los países industrializados y a la sostenibilidad de las futuras generaciones. Por lo tanto será misión de todas las instancias municipales y subregionales, propender por el mantenimiento de la Corporación Autónoma CORNARE.

Aumento de la Productividad y Competitividad: Para ordenar el desarrollo del territorio es necesario además de incorporar la dimensión espacial a las actividades económicas de los agentes, examinar los índices de productividad, los componentes de alta tecnología y la incorporación de valor agregado en la producción final, identificando las regiones o subregiones del entorno que se constituyen en competencia, asimismo para el análisis territorial de la subregión del Altiplano del Oriente Antioqueño se proponen áreas y ejes económicos de competitividad y especialización.

Son factores de competitividad la tecnología empleada en los sistemas productivos y extractivos, los volúmenes de producción que garanticen una oferta negociable, la sostenibilidad de las actividades, la dotación de los recursos naturales, la gestión institucional y las relaciones de interacción sectorial con los centros de mercadeo.

El territorio del Altiplano es el soporte de la actividad económica, la eficiencia con que funcione y se articule a la economía Antioqueña, Colombiana e internacional, es la clave para determinar el nivel de vida de la población.

TITULO II INSTRUMENTOS DEL ORDENAMIENTO RURAL

CAPITULO I ZONIFICACIÓN AMBIENTAL

ARTÍCULO 63°. DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES, PAISAJÍSTICOS, GEOGRÁFICOS Y AMBIENTALES DEL MUNICIPIO DE GUARNE:

- **Las Áreas de Competitividad Ambiental (ACAs), comprenderán:**

- ACA de Ecosistemas Estratégicos:

Ver mapa Síntesis de la Propuesta Ambiental a nivel Municipal (Número 318211 – 07).

Compuesta por Zonas de protección, Zonas de aptitud forestal, En **Guarne** están los Ecosistemas Estratégicos de:

- 01 Zona Cuchillas Alto del Órgano
- 02 Zona Alto de Las Cruces

La lista general de Ecosistemas Estratégicos del Municipio de Guarne son:

- 01. Zona Cuchillas Alto del Órgano,
- 02. 02. Zona Alto de Las Cruces,
- 03. Zona Plan Alto de Santa Elena sur, parte alta de Guarne. Límites entre los municipios de Rionegro, Medellín y Guarne.

ACA de Regulación Hídrica :

En el Municipio de **Guarne** la ACA de Regulación Hídrica comprende:

- En la subcuenca de la quebrada La Mosca, del sector de Garrido hacia el norte y del alto de La Virgen hacia el sur (ambos sitios sobre la autopista Medellín-Bogotá): en este sector perteneciente a la cuenca alta del río Negro-Nare rige, de acuerdo a los promedios de elevaciones de bocatomas de acueductos colectivos del valle del río Negro-Nare, una cota de 2.250 m.s.n.m. como separación entre terrenos reguladores y terrenos receptores del recurso hídrico.

- En los costados occidental y Oriental del Municipio, en áreas de drenaje del río Medellín-Porce: en estas tierras, correspondientes respectivamente a las cuencas de Piedras Blancas-El Rosario y Ovejas (altiplano del Gurre), el método utilizado para la zonificación de la regulación hídrica fue diferente. Por falta de datos de localización de acueductos se ubicó, en cada una de las cuencas la cota que divide el territorio entre 1/3 de edificaciones con localización "cota arriba" y 2/3 de edificaciones con localización "cota abajo". La cota que cumple estos requisitos ubica pendiente arriba el territorio de Regulación Hídrica, y pendiente abajo el territorio mayormente receptor de agua regulada por los terrenos de arriba, que albergan 1/3 de las edificaciones. En general, en esta zona del alto Ovejas el área aportante de agua es mayor que el área receptora. Esto es de esperar, si se tienen en cuenta los bajos índices de ocupación humana del altiplano del Gurre, comparados con los del altiplano del río Negro, o los correspondientes a la subcuenca de la quebrada La Mosca.

Las cotas respectivas de regulación hídrica para la cuenca del Medellín-Porce son (dentro de territorio de **Guarne**):

- Quebrada Ovejas (altiplano del Gurre): 2250 m.s.n.m.
- Quebrada Piedras Blancas-El Rosario: 2500 m.s.n.m.

- ACA de Retiros de la Red Hídrica:

En **Guarne** el área en retiros de cada hectárea de territorio entre la décima parte y la mitad, dependiendo de la densidad particular de drenaje, está en áreas de uso privativo de retiros fluvioacústres.

En general la red hídrica y sus retiros en el municipio de **Guarne** presentan una división fácilmente discernible, con el valle alto y medio de La Mosca como elemento central, y el valle alto de Ovejas junto con la cuenca alta de Piedras Blancas-El Rosario como elementos laterales anexos al eje central ya mencionado, que presenta mucho mayores índices de ocupación y uso en diferentes actividades (urbano, industria, comercio, servicios, turismo, hípica). Los retiros en el caso de la cabecera y áreas cercanas, se perfilan hacia el futuro para el uso recreativo-ecológico de Parque Lineal de La Mosca.

- ACA para el Saneamiento Básico Municipal:

Ante la densificación de la ocupación y actividades humanas en el Municipio es necesario el manejo ambientalmente viable de los residuos que dejan las actividades humanas.

- ACA por alta densidad de ocupación y actividades humanas:

En el municipio de **Guarne** hay una densidad de ocupación visiblemente mayor en la porción del Municipio correspondiente al valle de La Mosca. Allí se localiza la cabecera municipal, y a lo largo del eje de esta cuenca discurre también el corredor de importancia subregional, departamental y nacional de la autopista Medellín-Bogotá. El valle de La Mosca es además la puerta de entrada por el norte, al altiplano desde el valle del Aburra.

El Municipio que ha recogido hacia su territorio la mayor proporción del traslado industrial desde el valle de Aburra, en un proceso que viene dándose desde los años 60s y que aún continúa.

Las densidades de ocupación en Piedras Blancas (microcuenca El Rosario) es apreciable y es el efecto también de influencias de la cercanía del área metropolitana vecina. La ocupación del altiplano del Gurre o alto Ovejas es mucho menor que la de La Mosca y Piedras Blancas, y refleja una localización fuera de las principales vías de intercambio comercial y sociocultural del municipio y regiones vecinas. Ovejas es más afín al territorio de San Vicente y por intermedio de este último a la salida Concepción y Barbosa (Valle del Porce).

En **Guarne** las actividades y gradientes de ocupación del territorio revisten una importancia especial por la problemática que se plantea en las últimas décadas, de fragmentación extrema de la propiedad, ya sea por partición de sucesiones familiares campesinas, o por compraventa de predios con destino al pequeño veraneante procedente de Medellín o del valle de Aburra. Los usos del suelo en las tierras altas y periféricas, que respaldan las altas intensidades de uso en áreas centrales de **Guarne** presentan el trasfondo preocupante de subdivisión predial recién expuesto, que se va reflejando cada vez más en una desprotección del suelo que llega a puntos peligrosos visto esto desde la óptica de regulación hídrica.

El Municipio de **Guarne** por otro lado deberá ver afectada la oferta natural del territorio cada vez más hacia el futuro, por el desarrollo ligado a la ampliación de la autopista y a un eventual túnel por Santa Elena, que desemboque en jurisdicción de Rionegro, muy cerca a los límites de este municipio con **Guarne**. Ante estas eventualidades y las tendencias implícitas es preciso que **Guarne** visualice estrategias y correctivos. Con el ACA por altas densidades de ocupación se pretende que la normatividad ambiental del Municipio cobije a todo el territorio, sin que esto signifique un incremento en los requisitos, trámites y demás para el ejercicio de la ocupación del territorio por la población. En las áreas centrales más pobladas de **Guarne**, se requiere de una serie de especificaciones y reglas diseñadas para la retribución como contraprestación a la protección en Ecosistemas Estratégicos y Zonas de Regulación Hídrica, entre otras.

El espacio público en el Área rural: espacios de interés ambiental

Con relación a la dimensión ambiental el espacio público se debe entender como los espacios territoriales que por sus connotaciones de servicios ambientales y contribución al equilibrio de ecosistemas naturales, merecen ser considerados como de acceso libre o relativamente libre para la población en su conjunto, previa garantía de que el tráfico que implica el turismo ambiental o geográfico no conducirá a su deterioro.

Se entiende que la posibilidad de acceso al espacio público requeriría de la condición previa de "saneamiento" legal por parte del gobierno; esto quiere decir que los sitios que propendremos como de espacio público por razones ambientales figuran hoy en su mayoría como propiedad de particulares que tienen por derecho la atribución de restringir el paso por sus predios. La única forma para obtener el uso real de ese espacio público es mediante la adquisición de los predios respectivos.

El espacio público del patrimonio natural orográfico:

El Municipio de Guarne incluye dentro de su jurisdicción los siguientes espacios de interés con relación al relieve: Hacia el suroccidente, cerro Verde (2 780 m.s.n.m.) y el alto de Las Yeguas (2 680 m.), que constituyen las elevaciones máximas del territorio municipal. Otros cerros y altos notables son: hacia el norte, el alto El Morrito (2 560 m.), el boquerón del alto de La Virgen (sitio de paso de la autopista; 2 280 m.), el alto de La Virgen (2 570 m.) y el alto de La

Mesa (2 510 m.). Hacia el oriente, el alto de Guarne (2 520 m.), el cerro del Órgano (2 530 m.) y el alto de las Cruces (2 370 m.); es preciso anotar que en la divisoria entre La Mosca y Piedras Blancas existe un cerro también con el nombre de alto de Las Cruces (más de 2600 m.s.n.m.), el cual aparentemente inspiró el nombre que le dió CORNARE a una zona de protección a lo largo de esa área (Ecosistema Estratégico en la terminología de ordenamiento territorial). El eje cordillerano que divide a Guarne con el valle de Aburrá es el filo de la Cordillera Central, y como tal divide las cuencas del Magdalena (negro-Nare) y Cauca (Medellín-Porce).

El espacio público del patrimonio natural de bosques naturales y ecosistemas estratégicos

El Municipio de **Guarne** incluye dentro de su jurisdicción extensiones correspondientes a dos Ecosistemas Estratégicos, que son: el sector referido arriba del área de influencia del alto de las Cruces al occidente del Municipio y relacionado con el área del parque regional de Piedras Blancas, y las áreas de bosques y tierras quebradas aledañas al cerro y cuchilla del Órgano (oriente del Municipio). La clasificación de tierras de **Guarne** como Ecosistemas Estratégicos obedece más a las necesidades de recuperación de estructuras naturales ya alteradas y/o destruidas, que a la conservación de ecosistemas prístinos o próximos a esa condición, como los que todavía se ven al sur de la subregión. Los bosques de **Guarne** caen ante todo en las categorías de bosque secundario temprano (que es lo mismo que rastrojo medio y alto), y bosque secundario intermedio (rebrotos de bosque con árboles de 6 a 10 metros de altura).

- El espacio público del patrimonio natural de la Red hídrica

Por encima de otras consideraciones, el espacio público de la red hídrica representa un enlace entre los espacios urbano y rural, y una oportunidad de sanear en términos de propiedad privada y accesibilidad, las áreas correspondientes a retiros y terrenos de influencia inmediata sobre la red hídrica central en cada municipio del altiplano. Esto se ha pretendido lograr con la adecuación de Parques Lineales de la red hídrica principal del valle de la quebrada La Mosca. Este parque serán franjas de tierra sobre las llanuras de inundación, dedicadas a usos de recreación ecológica, bosques urbano-rurales, jardines botánicos, espacios de investigación, etc. En el caso de **Guarne** el Parque Lineal correspondiente cubriría el área de influencia urbana y la rural aguas abajo de la cabecera por un tramo de por lo menos cuatro kilómetros.

Guarne rural por otro lado, tiene su aporte a la riqueza hídrica del Municipio. Esta condición se la otorgan sobre todo las quebradas de La Mosca, La Honda y Piedras Blancas-El Rosario, y el río Ovejas. Las condiciones de la red hídrica en general ofrecen el mismo problema: Apropiación por propiedad privada de manera legal pero inconveniente para las necesidades municipales y subregionales.

Cinturones y corredores ambientales estructurantes del territorio del AOA y conexión con regiones vecinas: relaciones territoriales con el Municipio de Guarne:

Las Áreas de Competitividad Ambiental conforman en el Municipio una red de corredores y "manchas" de diferentes tamaños y formas en las que es prioritaria una conservación o una recuperación de los ecosistemas naturales en sus mejores formas posibles. Lo anterior de acuerdo a una gradación de diferentes zonas: desde las más protegidas, pasando por áreas de amortiguación, hasta áreas en que se mezclan de manera explícita la ocupación humana y las formaciones naturales.

El Municipio de **Guarne** tiene gran importancia dentro del contexto subregional por la demarcación de límites que ejercen sus áreas de bosques naturales con regiones vecinas, como el valle del Medellín-Porce.

En la escala Municipal los Ecosistemas Estratégicos y áreas de regulación hídrica adoptan un patrón espacial en el que predominan las formas lineales y alargadas (cinturones y corredores) a lo largo de los filos divisorios de las principales cadenas montañosas de la región. Esta conformación espacial forma en **Guarne** donde El macizo divisorio entre los valles del río Negro-Nare, el río Medellín-Porce, tiene importantes efectos de regulación climática, estructuración del paisaje y de contribución a la biodiversidad regional.

A nivel del Municipio, la separación con áreas y municipios vecinos se cumple también con:

- Los bosques, y más que todos rastrojos naturales del norte del municipio de **Guarne** en el altiplano del Gurre o Alto Ovejas.

ARTÍCULO 64°. Zonas de Amenazas y Riesgos de Desastre: Comprende esta área una zonificación de la susceptibilidad a la erosión, dada como una combinación de erosión actual y potencial en las áreas rurales. Se clasifica entonces el territorio en: áreas de susceptibilidad severa, áreas de susceptibilidad moderada, y áreas no susceptibles a la erosión. A este panorama se le combina la distribución espacial de edificaciones y red vial, como estructuras construidas por el hombre que pueden estar en esas áreas de mayor o menor riesgo y amenaza de desastre.

En el Municipio de **Guarne** se observa como condición general una topografía y relieve favorables a la ocupación humana. La manera como se ha desarrollado esta ocupación en los últimos años no ha sido no obstante la más adecuada, tal como lo atestiguan los parches colorados dejados por intervenciones en diferentes sitios a lo largo del eje de la autopista.

La combinación de una susceptibilidad a la erosión severa o moderada, o la inexistencia de susceptibilidad, de acuerdo a los criterios definidos por CORNARE con la distribución espacial de edificaciones y estructuras construidas presenta un panorama que es continuación en **Guarne** de los ejes y áreas problemáticas de la autopista en su eje NW-SE, en un corredor que cubre entre 4 y 6 kilómetros a lado y lado de la vía. De todas maneras se insiste en que ha sido el hombre con sus prácticas quien ha convertido en problemas situaciones que le eran favorables antes de las intervenciones constructivas.

En el entorno urbano, y en general en el rural a lo largo del eje de la quebrada La Mosca, **Guarne** sufre de inundaciones y eventos naturales periódicos, que en ocasiones son catastróficos, y que se producen por crecientes con períodos de retorno relativamente cortos. El valle donde se ubica la cabecera del municipio no ofrece cabida significativa para la evacuación de crecientes de períodos largos de retorno, lo cual pone en riesgo a algunos sectores de esta zona. En los valles anexos de Piedras Blancas y Ovejas la densidad de ocupación del territorio es modesta y, sobre todo en Ovejas, predominan condiciones socioeconómicas y socioculturales contrastantes con el vecino valle de La Mosca, en el cual se ejercen influencias de desarrollo muy fuertes desde el valle de Aburrá. La escasa ocupación de Ovejas resulta en un paisaje rural relativamente apacible, aunque de todas maneras altamente intervenido en términos de vegetación de retiros y bosques en general, los cuales actúan como factores en contra de los riesgos y amenazas de desastres.

CAPITULO II

ZONIFICACIÓN ECONÓMICA: CONDICIONES DE PROTECCIÓN, CONSERVACIÓN Y MEJORAMIENTO DE LAS ZONAS DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA, FORESTAL O MINERA.

ARTÍCULO 65°. ZONAS DE COMPETITIVIDAD ECONÓMICA MUNICIPAL: Retomando los planteamientos realizados en la conceptualización del diagnóstico sobre competitividad y zonificación (ver documento de soporte técnico del plan de desarrollo), el objetivo que se tiene en la elaboración de los PBOT y referente al cumplimiento del numeral 2 del artículo 14 de la Ley, es explicar cómo influyen las actividades económicas en la configuración territorial municipal y a la vez, cómo la capacidad de soporte territorial local determina la dinámica económica. Además de las exigencias de señalamiento de zonas y condiciones de actividades del sector primario, se consideró básico determinar las áreas y corredores para localización del sector industria manufacturera, servicios, comercio y turismo; aunado a lo anterior y como se reseñó en el componente general, se analizó la zonificación propuesta en relación con los ejes viales de competitividad económica, tanto a escala municipal como subregional.

Se presenta el mapa para el Municipio de Guarne con la síntesis económica (mapa 318224-01), en donde se localizan las áreas de competitividad agropecuaria, forestal y minera, el corredor industrial, corredor turístico y ejes de competitividad. En una vereda, unidad estadística de análisis, generalmente se presentan varias categorías de zona, en función de las calidades agroecológicas de su territorio. La reglamentación y expedición de licencias para las diferentes actividades, usos y/o construcciones, se hará en función de la localización del predio en las respectivas zonas.

ARTÍCULO 66. ZONAS DE COMPETITIVIDAD AGROPECUARIA MUNICIPAL: Las zonas de competitividad agropecuaria son aquellas que emplean tecnología en los sistemas productivos, genera volúmenes de producción que garantizan una oferta negociable y la sostenibilidad de las actividades, propende por la protección de los recursos naturales y las relaciones de interacción comercial la integran con los centros de acopio y mercado. Por lo anterior se establecen como dichas zonas en el Municipio las siguientes. (Ver mapa de zonificación 318224-02).

Zonas de desarrollo agroforestal - Aptitud forestal (Zaf). Esta zonificación se registra en la mayoría de las veredas del Municipio, con mayor énfasis en el territorio oriental en límites con el municipio de San Vicente, en el que se han señalado las veredas de La Enea, El Palmar, La Mejía, Yolombal, Guapante, Colorado y Juan XXIII, para el apoyo y desarrollo de las actividades agropecuarias con carácter agroforestal. La finalidad es proteger y recuperar las calidades del suelo a futuro para esta zona, dispensa agropecuaria del municipio. El fomento se extenderá también a tres veredas localizadas al sur sobre la Vía Hipódromo - aeropuerto, como son San José, Canoas y La Mosquita, éstas últimas con grandes ventajas comparativas de accesibilidad vial, además de presentar menos restricciones ambientales, al tener sus territorios menos zonas tipo "aptitud forestal - Zaf" y mayoría en zonas de "manejo agropecuario - Zma" sin restricciones.

Zonas de desarrollo Agroforestal - Regulación hídrica - Zrh. Esta zona está definida para El Municipio de Guarne en el estudio diagnóstico del sector físico biótico, en general se

construyó a partir de las cotas de Ovejas (2.250msnm) y Piedras Blancas (2.500msnm) y tiene como finalidad proteger el recurso hídrico, Tiene su mayor incidencia en las veredas de vocación agropecuaria como El Palmar, Yolombal, Guapante, Colorado, La Mejía; existen otras con igual afectación en la zona occidental, tierras dedicadas a plantaciones forestales, explotaciones porcícolas, recreación y turismo e incluye las veredas del Alto La Virgen, Romeral, La Pastorcita, Batea Seca, San Isidro, Piedras Blancas, La Brizuela, La Honda, Barro Blanco y San Ignacio. La reglamentación de usos del suelo tendrá parámetros similares a la zona Zaf, pero los índices de densidad y porcentajes de destinación para la protección de coberturas serán más amplios.

Zonas de manejo agropecuario - Zma. Como se observa en el mapa de zonificación propuesta, existen unas áreas, más bien amplias en el caso del Municipio de **Guarne**, que permiten actividades agropecuarias sin grandes restricciones, pero sin generar la continuidad y escalas de producción del tipo de la zona de "fomento y desarrollo"; complementan actividades de manejo Agroforestal, pretenden cuidar y recuperar veredas para la producción campesina, como el caso de las veredas de San José, Canoas, La Mosquita, Colorado y Juan XIII. Se registran algunas extensiones menores en las veredas La Enea y Yolombal.

Zonas de restricción a nuevos desarrollos económicos Zp. El establecimiento y fomento de actividades de protección y conservación de los recursos naturales, enriquecimiento forestal, manejo de la sucesión vegetal o reforestación, serán las únicas permitidas; por tanto otras actividades quedan prohibidas según el Acuerdo 016 de Cornare. El Municipio de **Guarne** presenta concentración de estas zonas en las Cuchillas Alto del Órgano y Alto de las Cruces.

Zonas de Uso mixto – Zmix: Estas zonas estarán destinadas a producciones marginales del sector primario, en la mayoría de los casos se desarrollan actividades de servicios por influencia de zonas urbanas, suburbanas, vivienda rural, corredor industrial - servicios múltiples y actividades entorno a la autopista Medellín - Santafé de Bogotá. La zonificación incluye territorios principalmente de las veredas de Romeral, El Zango, Montañés, El Salado, Charanga, La Honda, La Clara, Hojas Anchas, Chaparral, Guamito, Garrido y toldas.

Áreas con programas de fomento de carácter socio económico. Comunidades en conflicto con los denominados "Hechos cumplidos" del Acuerdo 016 de Cornare. Aunque en el municipio no se presentan conflictos graves con usos actuales respecto a usos potenciales de los suelos, el área de Guapante - Yolombal debe ser orientada con programas de carácter ambiental, social y económico, con el fin de evitar el establecimiento de cultivos no acordes con las calidades agroecológicas. La producción limpia y competitiva será objetivo básico del desarrollo municipal.

ARTÍCULO 67. ZONA DE COMPETITIVIDAD INDUSTRIAL MUNICIPAL: Se propone como área de localización de la industria para el Municipio de **Guarne**, un corredor conformado por 250 metros a lado y lado la autopista Medellín - Santafé de Bogotá, entre el Hipódromo "Los Comuneros y el límite con el municipio de Rionegro En sentido norte - sur, se ocupará el lado derecho respetando los retiros a la red hídrica - Quebrada la Mosca y con manejo de las llanuras de inundación para localización de industria. El lado izquierdo privilegiará la industria liviana de alta tecnología, producción limpia y orientada al mercado nacional e internacional.

Se prevén algunas dificultades con la bidireccionalidad y agilidad local de la vía con la construcción del separador central, las especificaciones de los retornos para tráfico de camiones

y remolques deberán ser adecuadas. Es de especial importancia para el ordenamiento territorial del Municipio y su posicionamiento como territorio competitivo las especificaciones de intercambios, retornos y pasos transversales, problemática considerada en el plan vial municipal.

ARTÍCULO 68. ZONA DE COMPETITIVIDAD DE TURISMO Y SERVICIOS: El área de competitividad turística comprende una serie de corredores y sitios a lo largo de vías específicas y que fueron resultado del Plan de Desarrollo Turístico del Oriente Antioqueño. El sentido longitudinal más que transversal de estos corredores hace que predomine la circulación y desplazamiento por la red vial de usuarios del turismo y servicios, como elemento distintivo. El turismo de los corredores es una actividad predominantemente de carretera y plaza principal, sin alejamiento a lo largo de vías secundarias.

El Municipio de **Guarne** se articula a los circuitos o corredores turísticos a través del Eje Vial Estructurante Número 2: Autopista Medellín – **Guarne** – Marinilla – El Peñol; Marinilla - Santafé de Bogotá, con arribo a la plaza principal, destino preferido de los turistas en el ámbito local, el municipio se presenta como la "Puerta de Oriente" para el Turismo.

Potencialmente y por consolidar existe el turismo ecológico y recreativo hacia el occidente del Municipio, Parque de Piedras Blancas - Comfenalco; Parque ARVI propuesto desde el Area Metropolitana, zona de embalses y bosques de Empresas Públicas de Medellín, etc.

ARTÍCULO 69. ZONA DE PRODUCCIÓN FORESTAL: La Silvicultura como actividad económica, es decir la plantación de bosques orientada básicamente a especies de coníferas, han registrado aportes bajos a la generación de valores agregados de la economía, en el ámbito municipal. En principio por la misma calidad de la madera, no empleada en procesos de fabricación de muebles de calidad en las mismas carpinterías de la subregión, también por problemas en la localización de las plantaciones, muy alejadas de la red vial principal. Así mismo para enfrentar demandas de procesos industriales como la fabricación de papel, la oferta resulta mínima. Existe sí la opción de fabricar estibas y guacales para embalaje de productos exportables con base en las coníferas y otras especies, para cumplir con exigencias internacionales que propenden por cuidar el bosque natural.

Las plantaciones se recomienda mantenerlas entonces como protectoras del recurso hídrico o mixtas (protección - extracción industrial) de acuerdo con el uso potencial agro ecológico del suelo. El objetivo básico es proteger el recurso hídrico, gran potencial del municipio y aportante de recursos económicos. Alternativamente se pueden realizar aplicaciones artesanales e industriales complementarias, que brinden alguna rentabilidad al dueño de la tierra. Estas plantaciones se concentran en la zona occidental del municipio de **Guarne**. Ver mapa... (PENDIENTE)

ARTÍCULO 70. ZONA DE PRODUCCIÓN MINERA: Este sector en la actualidad no aporta valores significativos al valor de la estructura de producción del municipio, a pesar de que la ocupación por los primeros pobladores estuvo centrada en la explotación de los yacimientos de oro, en 1781 se produjo el levantamiento de los comuneros de **Guarne** con los mazamorreros como protagonistas. La producción anual no alcanza los 300 gramos. Se presenta para efectos de ordenamiento la localización de territorios que tienen solicitud de licencias de exploración y/o explotación, especialmente centradas en la vereda de Guapante y con menor intensidad en Chaparral.

ARTÍCULO 71°. CONSIDERACIONES AMBIENTALES SOBRE LAS ZONAS DE COMPETITIVIDAD ECONÓMICA:

Lo ambiental en zonas Agropecuarias. El manejo especial en zonas de fomento y desarrollo agropecuario y agroforestales es aquel en el que se adoptan medidas un tanto estrictas para la conservación de la fertilidad y de los horizontes orgánicos de los suelos. Este manejo es necesario en aquellas zonas del Municipio en las que se cruzan en forma crítica actividades agropecuarias establecidas con las llamadas Áreas de Competitividad Ambiental. Esto se aplica a veredas en las que viven comunidades que se han desempeñado tradicionalmente en actividades agropecuarias que constituyen el sustento familiar.

El énfasis lo haremos en el cruce espacial entre ecosistemas estratégicos-áreas de regulación hídrica con áreas de producción agropecuaria. Los Ecosistemas estratégicos y los bordes montañosos de importancia para la producción de agua serán abordados desde el punto de vista de las Zonas de protección (Zp) y las Zonas de aptitud forestal (Zaf) que los componen, así como las áreas perimetrales de regulación hídrica. Se debe advertir que la consideración de los retiros de la red hídrica no se realizará de manera explícita, ya que se sabe que la intrincada red de retiros comentada con nombres geográficos propios nos ocuparía todos los espacios de análisis.

Áreas de manejo especial en la zonificación agropecuaria. Como se anotó anteriormente existen áreas de manejo especial que deben tenerse en cuenta en la zonificación de competitividad agropecuaria propuesta, al presentarse superposición entre actividades productivas del campo y ecosistemas estratégicos (zonas de aptitud forestal, de protección y regulación hídrica), coincidentes en la mayoría de las veces con las áreas de protección estipuladas en el Artículo Octavo del Acuerdo 016 de 1998 de Cornare. El municipio tiene localizada un Área de manejo especial en la Cuchilla del Organo, límites entre las cuencas de la quebrada Ovejas y La Quebrada La Mosca - Chaparral.

ARTICULO 72° LO AMBIENTAL EN ZONAS INDUSTRIALES: Las principales zonas y/o ejes previstos por el presente ordenamiento para uso industrial o agroindustrial, se localizan en el "Área de atención por alta densidad de ocupación y actividades humanas", según la zonificación ambiental propuesta como alternativa al Acuerdo 016 de CORNARE.

Compromisos ambientales: Áreas de manejo especial

Las industrias deberán:

- Adecuarse a la normatividad ambiental prevista por CORNARE (tratamientos descontaminantes en los procesos industriales, otros)
- Contribuir en la conservación de las Áreas de Competitividad Ambiental (ACAs), referidas de manera explícita a los siguientes ítem:
 - ACAs por alta biodiversidad y/o entorno frágil (Ecosistemas Estratégicos -Zp y Zaf).
 - ACAs por potencial de regulación hídrica.
 - ACAs en retiros de la red hídrica (incluye parques lineales).
 - ACAs por localización de infraestructura de saneamiento básico subregional y/o municipal.

Se entiende que el propósito es:

- 1) Compensación según el principio de "usador-pagador", referido sobretodo al uso en gran escala de recursos como el agua y el aire.
- 2) Retribución y/o reparación de deterioro o daños causados al entorno natural y cualquiera de sus componentes (Agua, Aire, Suelos, Vegetación, Fauna), ocasionados ya sea por límites en la eficiencia (costos) de procesos descontaminadores, o por negligencia y mala conducta ambiental de la industria de que se trate.

Las contribuciones de la industria se harán de acuerdo a escala fijada previamente por las autoridades ambientales (CORNARE y Municipio), en la que se tenga en cuenta por lo menos:

- Tipo de industria: si es Industria o Agroindustria.
- Tamaño de la producción y/o de la infraestructura productiva, según sea Grande, Mediana y Pequeña o Artesanal.
- Estado actual del control ambiental industrial (adquisición y aplicación de procesos o tecnologías descontaminantes, según tipo de proceso industrial).

Las contribuciones de la industria (o agroindustrial) se efectuarán en un 60% (a costos de la fecha que sea el caso) en forma de acciones concretas en favor del mejoramiento ambiental, en relación con el recurso natural sobre el cual se derivan o han derivado daños en relación con el proceso productivo industrial de que se trate. El restante 40% se aportará en dinero, para financiar los programas ambientales dirigidos a los objetivos recién aludidos. El controlador de estas erogaciones y acciones será el municipio, con veeduría y control de CORNARE y la ciudadanía.

ARTICULO 73º LO AMBIENTAL EN ZONAS TURÍSTICAS:

De las actividades de turismo y servicios asociados se derivan dos efectos principales que tienen que ver con el entorno natural:

1) **Impactos directos del turismo:** Los efectos directos de los impactos y/o beneficios derivados de la actividad implican también contaminación por manejo de residuos; contaminación visual (publicidad, arquitectura inapropiada, etc.); contaminación por ruido ("paseos de olla y grabadora", ruido de discoteca, etc.); manejo inadecuado de espacios verdes. En todos los casos anteriores existe la opción opuesta, es decir de manejos adecuados en los diferentes sentidos, pues "no todo es malo".

2) **Perfil cultural del turismo:** Este es el efecto de mayor alcance, consistente en que el perfil cultural del turista y del sector que le sirve se alejan de manera fundamental de los fines lúdicos - ambientales que deberían promocionarse a través de un sector que en teoría tiene parte del tiempo libre de los ciudadanos a su disposición. El sector turístico tiene la facultad potencial de dictarle a los consumidores de sus servicios modos de conducta, tipos de actividades, rutas de recorridos, entre otras opciones que se le presentan a los ciudadanos, tanto nativos del Municipio como foráneos; dicho de otro modo: el sector turístico tiene una responsabilidad educativa ambiental, entre otras responsabilidades y deberes.

La actividad turística debe regirse por los siguientes principios y/o estrategias:

1) **Promoción de entidad rectora municipal:** el municipio, y otras entidades de mayor cobertura dentro del Municipio, procurarán crear algún ente u organización que pueda agrupar

los intereses del sector a nivel del Municipio, y con las características que aquí le asignamos (orientación hacia un desarrollo sostenible).

2) **Turismo racional:** se perseguirá como fin principal la práctica de un turismo que sea racional en términos de la relación turista - entorno natural.

3) **Turismo y aprendizaje del territorio:** se promocionarán así mismo las áreas de importancia ambiental y el funcionamiento general ambiental del municipio, como motivos turísticos y de culturización para la población.

CAPITULO III

ZONIFICACIÓN ESPACIAL: DELIMITACIÓN DE ZONAS SUBURBANAS

ARTÍCULO 74º. IDENTIFICACIÓN ZONAS SUBURBANAS: Comprende:

1. Sector El Sango: Constituido por los predios de la manzana 999, que no fueron incluidos como Zona Urbana o de Expansión.
2. Sector la Honda – La Clarita: Constituido por los predios de la manzana 999 que no fueron incluidos como Zona Urbana o de Expansión.
3. Sectores considerados como “VENTANAS” catastralmente.

En estas zonas, las áreas de lote serán mínimo de 1000 m², y por consiguiente su densidad no podrá ser mayor de 10 viviendas por hectárea, con tendencia a que sea menor. El índice de ocupación no podrá ser superior al 20% se deberá elaborar su respectivo **PLAN PARCIAL**, que implicará mejoramiento integral, el trazado y diseño de su sistema vial básico (a partir del que hoy existe); se deberá planear la Complementación de su sistema de acueducto, será fundamental su sistema de disposición de residuos, tanto sólidos como líquidos, y también se deberá proyectar con mayor precisión la dotación del equipamiento comunitario faltante o complementario. Igualmente, se precisarán con mayor detalle las normas urbanísticas aplicables.

ARTÍCULO 75º. SERVICIOS PÚBLICOS EN ZONAS SUBURBANAS: Las zonas suburbanas deben garantizar el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con las leyes que regulan la materia.

Los servicios que dependen de otras entidades diferentes al municipio (energía y teléfono), de hecho ya garantizan la oferta eficiente para atender la demanda que se requiere en el territorio que conforman la zona suburbana definida.

La disposición de los residuos sólidos deberá seguirse manejando bajo las prácticas tradicionales de incorporación al suelo, para los que son de carácter orgánico o biodegradables. Para los residuos no degradables, el municipio deberá incorporar estas zonas en sus procesos de recolección y disposición de los residuos sólidos, a través de la empresa que actualmente presta el servicio en el área urbana (Empresas Públicas de Guarne E.S.P y/o las que en condiciones de eficiencia, eficacia y economía presten el servicio), de tal manera que en un plazo no mayor de tres años se haya logrado este propósito.

Para los residuos líquidos, el municipio deberá elaborar a corto plazo, dentro del Plan Parcial que se propone para la zona suburbana, el diseño de su plan de saneamiento que incorpore esta zona; y su construcción deberá estar terminada a mediano plazo.

Cuando la densidad de una área específica dentro de la zona suburbana sea baja, se podrán admitir soluciones individuales para sus residuos líquidos, diseñados con criterios técnicos específicos (Por ejemplo, pozos sépticos).

El servicio de acueducto pertenece actualmente a la vereda dentro de la cual se encuentra la zona suburbana. Pero el municipio velará porque este servicio sea adecuado, interviniendo en lo que sea pertinente para garantizar que todas las viviendas gocen de él. A mediano plazo, se deberá lograr, además que este servicio sea de agua potable, de buena calidad construyendo la planta de tratamiento.

CAPITULO IV ARTICULACIÓN

ARTÍCULO 76º. SISTEMA VIAL: Adóptese como instrumento del ordenamiento territorial, en especial en lo referente a la articulación, el sistema vial municipal referenciado en el cuadro siguiente con detalle de tramos, longitud, articulación, carácter económico, jerarquía, especificaciones técnicas, proyecto a futuro y retiros mínimos al eje de la vía. Ver Mapa 318244 – 16, tabla y especificaciones viales detalladas en el componente general.

ARTÍCULO 77º. EJES VIALES DE COMPETITIVIDAD ECONÓMICA: Como se observará en el tema y mapas de ejes viales, detallados y propuestos más adelante, basados en los conceptos del componente general, el municipio se ubica sobre el eje de competitividad más importante del AOA, tanto como sistema de transporte multisectorial como corredor con énfasis en la localización de industria altamente competitiva y usos múltiples. (Ver mapa No.318224-04 Ejes de Competitividad Económica).

Ejes de competitividad agropecuaria. Los ejes de competitividad que específicamente articulan el territorio del Municipio de **Guarne** al desarrollo local, subregional, nacional e internacional son:

Eje vial estructurante número 1: Alto de la Virgen – Límites con Rionegro (Autopista Medellín – Bogotá).

Características: Eje estructurante principal del Municipio, conexión vial de carácter Nacional, con proyección internacional por medio de la transversal central, y a través de esta a la transversal oriental y troncal occidental; eje que aumentará su impacto en el territorio al quedar conectado con el túnel de transporte pesado conexión a la troncal occidental.

Eje Vial estructurante número 2: Hipódromo Los Comuneros – Límites con Rionegro (Vía Aeropuerto).

Eje Vial estructurante número 3: Cabecera Municipal – Guapante – Yolombal – Autopista Medellín Bogotá.

Eje Vial estructurante número 4: Cabecera Municipal – La Mejía – Colorado – Chaparral – Autopista Medellín Bogotá.

Se deben optimizar estos dos últimos ejes, mejorando sus especificaciones para apoyar la comercialización de los productos de la despensa alimentaria del municipio, inclusive se propone

la conformación de un gran anillo vial que conecte a Yolombal con el Municipio de San Vicente por Ovejas.

sistema de ejes viales industriales

Eje vial estructurante número 1: Alto de la Virgen – Límites con Rionegro (Autopista Medellín – Bogotá): Este eje ya reseñado como de competitividad agropecuaria, articula también la zona industrial de **Guarne** a los grandes mercados del país, el Área del Valle de Aburrá centro inmediato, Bogotá y Costa Atlántica a través de la troncal central, de la cual hace parte.

Sistema de ejes viales de turismo y servicios

Eje vial estructurante número 2: Hipódromo Los Comuneros – Límites con Rionegro (Vía Aeropuerto).

Eje vial estructurante número 3: Cabecera Municipal – Piedras Blancas (Parque Ecológico).

El primer eje estructurante hace parte del circuito turístico "Vuelta A Oriente", ha desarrollado una buena oferta de estaderos, centros de servicios y centros de diversión que han traído beneficio económico, pero en algunos casos, no sociales, en especial a la juventud del Municipio. El segundo eje estructurante sirve más a la conexión con el terminal aéreo, con Llanogrande, las Palmas y Santa Elena. El tercer eje estructurante vincula más a la cabecera municipal con Piedras Blancas y Santa Elena y su característica es más ecológica y ambientalista.

Ejes Asociados:

San Ignacio – Piedras Blancas – Alto de la Virgen
Autopista Medellín Bogotá – La Honda – La Mayoría – Barro Blanco – San Ignacio

ARTÍCULO 78°. RED HÍDRICA – RED DE PARQUES LINEALES: La articulación como instrumento del ordenamiento, a partir de los sistemas vial y de transporte y del espacio público, permite las "continuidades territoriales", tanto en la escala de la subregión como en la escala municipal. El parque lineal del Río Negro, como eje estructurador localizado en la centralidad del territorio, permitirá el libre acceso y desplazamiento a los parques lineales de la Quebrada La Mosca que cruza el municipio y cabecera de Guarne.

ARTÍCULO 79°. RED DE CENTRO: Cada vereda tendrá un centro básico, cada agrupación de veredas (UEF) tiene un centro de servicios más especializado y el Municipio contará con su centro de mayor jerarquía, funciones y equipamiento que es el centro urbano.

CAPITULO V SECTORIZACIÓN

ARTICULO 80°. EL MUNICIPIO DE GUARNE estará sectorizado en el ámbito rural en veredas y UEF, que son agrupación de veredas.

Una UEF es instrumento para la planeación, el ordenamiento y la gestión territorial, por lo tanto será la base territorial para programar la inversión y el mejoramiento de la calidad de vida rural.

ARTÍCULO 81°. LA UEF MECANISMO PARA DAR PRIORIDAD A LA INVERSIÓN: Como consecuencia del diagnóstico del P.B.O.T., éste centrará la inversión social en la población con más necesidades básicas insatisfechas. Esta equivale en el plan veredal aproximadamente a un 66% de la población encuestada por el SISBEN, razón por la cual el municipio deberá actualizar el sistema de información para el 100% de su población rural.

Parágrafo: Para efecto de conformar correctamente las UEF, éstas se realizarán con concertaciones entre las comunidades y serán llevadas a Acuerdo Municipal.

ARTÍCULO 82°. EL PLAN VEREDAL: Adóptese el siguiente Plan Veredal, en donde cada vereda y UEF establecen con el Plan Básico de Ordenamiento Territorial un sistema de información y un plan de obras para alcanzar el nivel básico de calidad de vida, lo cual permitirá fortalecer la planeación zonal y aumentar la capacidad de seguimiento y control comunitario. La formulación de proyectos y el inicio del sistema integral de información veredal parte de la iniciativa de cada junta de acción comunal y de cada junta de UEF.

De conformidad con la calidad de vida básica actual, se establecen los siguientes requerimientos mínimos:

1°. A nivel veredal: Cada vereda deberá contar a nivel comunitario con una escuela que preste los servicios de preescolar y básica primaria, una placa polideportiva, una sala múltiple que podrá estar en la misma escuela, un parque infantil, una junta de acción comunal, una junta de padres de familia y una tercera organización que puede ser la junta administradora de acueducto veredal, un grupo ecológico o un grupo de mujeres cabeza de familia.

2°. A nivel de Centro de UEF: deberá contener en la vereda centro, además de lo expuesto anteriormente para la vereda, una junta de UEF, para las agrupaciones más pobladas básica secundaria y media vocacional, ampliación de centro deportivo para encuentros veredales, centro de apoyo y capacitación a la actividad económica predominante en las veredas, el cual servirá para efectos de la prestación de diversos servicios descentralizados de la cabecera municipal como encuentros lúdico – culturales, centros de votación y demás actividades requeridas para el desarrollo rural.

Parágrafo: El Ejecutivo, en un tiempo máximo de seis meses presentará al Concejo Municipal el Proyecto de Acuerdo donde se definan los límites actuales de las veredas y los requisitos para la creación de nuevas veredas.

LIBRO IV COMPONENTE URBANO

TITULO I DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 83°. El componente urbano del Plan Básico de Ordenamiento Territorial y de conformidad con la Ley 388 de 1997 contempla el conjunto de políticas, procedimientos e instrumentos de gestión que en el mediano y largo plazo, orienten los procesos para la administración y manejo del suelo urbano y de expansión urbana. Su contenido está supeditado a las directrices formuladas en el componente general.

En el manejo de los asuntos urbanos, se incorporan los lineamientos y políticas de orden subregional, que le permiten al municipio, encontrar sustento, desde una mayor escala, en la reorientación del ordenamiento. Específicamente prevalece un manejo homologado de acuerdo a su coexistencia en un contexto territorial sistémico, con la finalidad así mismo de implementar instrumentos de ordenamiento y gestión coherentes, tanto para la escala municipal como subregional.

La simultaneidad en la elaboración del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, ha permitido definir lineamientos generales para el ordenamiento urbano en la subregión del Altiplano del Oriente Antioqueño que guían y orientan las políticas municipales urbanas en cada uno de los aspectos sobre los que se sustenta la propuesta.

TITULO II POLÍTICAS SOBRE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO

CAPITULO I POLÍTICAS DE DESARROLLO URBANO

ARTÍCULO 84°. SOBRE EL PERÍMETRO URBANO Y LA EXPANSIÓN URBANA

Políticas De Carácter Municipal

1°. De acuerdo con la exigencia explícita de la Ley 388/97, los perímetros urbanos no pueden en ningún momento ser mayores que los respectivos perímetros sanitarios o de servicios. En consecuencia, el perímetro adoptado para la cabecera municipal en el presente Plan, se acoge a este requisito legal, al igual que los perímetros que se adoptan para las áreas de expansión urbanas.

2°. Para lograr un desarrollo armónico de las zonas de crecimiento urbano de este municipio, se propiciará la inversión en las zonas de expansión propuesta.

ARTÍCULO 85°. SOBRE EL SISTEMA VIAL: En general el sistema vial urbano debe estar estrechamente articulado al sistema del espacio público, ambos como elementos ordenadores urbanos; el plan vial articulado al parque lineal constituye los ejes estructurales para el ordenamiento de la cabecera Municipal.

Políticas de Carácter Municipal

1. Serán ejes estructurantes del desarrollo urbano del municipio las vías definidas como principales, las cuales tendrán prelación en el mejoramiento de sus especificaciones y en su

mantenimiento permanente. Por la misma razón, serán proyectos prioritarios varios de los relacionados con este tema, como se verá más adelante.

2. Se deberá planificar a corto y mediano plazo un sistema estructurante vial jerarquizado, adecuado a las características, necesidades y posibilidades del área urbana, e incentivar así mismo el funcionamiento de esta área urbana a través del mejoramiento de las infraestructuras existentes aprovechadas al máximo, de tal forma que permitan la movilización poblacional tanto vehicular como peatonal.

ARTÍCULO 86. SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO

Políticas De Carácter Municipal

1. El Municipio de Guarne propenderá porque en el mediano plazo se alcance un índice mínimo de 15 m² por habitante, o se encuentren por lo menos ya definidos y en ejecución los proyectos que lleven al logro de esta meta (por ejemplo, los parques lineales).

2. Los espacios libres para parques y zonas verdes públicas estarán ubicados en su mayoría a lo largo de los Parques Lineales con el fin de incentivar su utilización y aprovechar las grandes áreas destinadas a este uso que cuentan con importantes calidades paisajísticas dentro del área urbana.

3. Las cesiones urbanísticas, en toda circunstancia, propenderán porque primen las infraestructuras y equipamientos de carácter público por encima de los intereses privados.

ARTÍCULO 87°. SOBRE LOS SERVICIOS PÚBLICOS

1°. Se propenderá por la disposición final de residuos sólidos con el objetivo a mediano y largo plazo de convertirlos en granjas experimentales.

Políticas De Carácter Municipal

1. El desarrollo del municipio será mayor si se logra realmente incidir en el mejoramiento del nivel de vida de su población; y una medida indiscutible de esta meta, está dada por la buena calidad de los servicios públicos domiciliarios a los cuales debe tener acceso todos sus habitantes.

2. Por lo tanto, el municipio pondrá todo su empeño en la dotación y prestación del servicio de acueducto y alcantarillado a todos sus habitantes urbanos, y velará porque la calidad del agua sea siempre buena.

3. El saneamiento básico será una política prioritaria en cuanto a servicios públicos en el área urbana, construyendo las obras que sean requeridas para este fin. También es prioritaria la adecuación y terminación de las infraestructuras correspondientes para la dotación de servicios públicos de alta calidad en el perímetro definido para el 2010.

4. La expansión urbana estará supeditada a la dotación principalmente de servicios públicos domiciliarios.

5. En adelante, las nuevas vías urbanas que sean abiertas deberán tener las redes básicas de acueducto, alcantarillado y energía. Y no se dará licencia de construcción para ninguna vivienda que esté ubicada sobre una vía que carezca de estas redes básicas.

ARTÍCULO 88°. SOBRE LA SECTORIZACIÓN Y USOS DEL SUELO

Políticas De Carácter Municipal

1. El suelo de carácter urbano es generalmente costoso, como resultado de la gran demanda que sobre él se ejerce para la construcción de inmuebles de todo tipo; y, por la misma razón, está sujeto a fuertes presiones de subdivisión, muchas veces inapropiadas. Será política de la Administración, en forma inmediata y permanente, el control sobre el uso del suelo, aplicando de una manera drástica y sin discriminaciones las normas que en este mismo Plan se incorporen.

2. Los usos del suelo urbano se clasifican en cinco categorías generales, las cuales servirán de marco para la expedición de certificados de ubicación y para el control de los nuevos desarrollos. Se adopta la terminología empleada por la "Clasificación Internacional Industrial Unificada" (CIIU) de las Naciones Unidas; y en la parte normativa del Plan se tratará en detalle su reglamentación.

3. Uso residencial: Es la parte del territorio destinada, como lo indica su nombre, a la ubicación de las viviendas que requieren los habitantes del municipio, razón por la cual es la más extensa. En el mapa 318144 – 01 de usos que se anexa, se indican con claridad las zonas que en la actualidad cumplen esa función, bien porque ya estén construidas, bien porque se encuentren en sectores que ya tienen muy conformada la malla urbana y se destinan a ese uso.

4. Para los sectores urbanizables y urbanizados no construidos, la clasificación genérica se hace como residencial, entendiéndose que en ellos se darán al futuro la coexistencia de actividades institucionales, recreativas, comerciales, servicios, de acuerdo al cumplimiento de las normas que se incluyen en la parte normativa de este plan.

5. Usos cívicos o institucionales: Son los destinados a la ubicación de las dependencias para la administración pública y privada, para los establecimientos de salud y educación, para los escenarios de recreación, deporte y espacio público en general.

6. Usos para actividades múltiples: En estas se combinan los usos habitacionales con los de actividades comerciales, mercantiles, de servicio e institucionales que sean compatibles, es decir, que no les produzcan conflicto a los habitantes en el uso y disfrute de su vivienda para el descanso y el desarrollo de sus actividades familiares. También en la parte normativa se definirán los tipos de establecimientos de comercio, servicios o actividades de industria pequeña, muy liviana y limpia que se pueda ubicar en estas zonas.

7. Usos semi - industrial y artesanal: Son las zonas que se destinan para la instalación de talleres (mecánica, cerrajería, ebanistería, etc.) y algunas factorías artesanales (madera, u otras) que por su tamaño mediano (del orden de 120 a 150 m²), por los equipos que utilicen,

por los espacios abiertos (públicos o semi - públicos) que requieran, no se deben mezclar con el uso habitacional.

8. Usos restringidos: Se incluyen en esta categoría los suelos de protección ecológica, de alto riesgo para la ubicación de asentamientos humanos, o de uso no conforme. Muy especialmente se ubican aquí los terrenos destinados a los "Parques Lineales".

9. Las normas sobre usos del suelo urbano que se expiden dentro del Plan buscan la mayor racionalidad posible en beneficio de las personas, de tal manera que siempre prime el bien común sobre el particular, y que los usos que se den al suelo correspondan a que el ordenamiento del territorio urbano sea respetado para beneficio de todos.

ARTÍCULO 89°. SOBRE PATRIMONIO AMBIENTAL, ARQUITECTÓNICO Y NATURAL DE CARÁCTER MUNICIPAL:

1°. La protección del medio ambiente, la conservación de los recursos naturales y la defensa del paisaje primarán en todas las decisiones públicas y frente a las aspiraciones privadas. El patrimonio natural del municipio, referenciado como tal, representado en sus montañas, cerros, planicies, etc., recibirá tratamiento preferencial.

2°. Se deberán incentivar y controlar la conservación de las características de las áreas identificadas como de protección y conservación de los recursos naturales; en el área urbana, serán fundamentales las fajas definidas por las respectivas quebradas, sus zonas de aislamiento y las llanuras de inundación que puedan determinar con mayor precisión un estudio posterior. Así mismo las políticas municipales el control, la defensa y el sostenimiento del patrimonio histórico, cultural y arquitectónico determinado en el componente general del Plan, complementándolo además con los inmuebles, los sitios o los hitos que un estudio más detallado determine, además de la reglamentación que para su protección se expida.

ARTÍCULO 90°. SOBRE URBANISMO:

1°. En concordancia con las políticas del componente general, el Municipio pondrá especial énfasis en la educación de la población urbana en materias como el propio ordenamiento territorial, y en particular sobre los temas de conservación, manejo y respeto del medio ambiente, el manejo de zonas de riesgo, el conocimiento y manejo del espacio público, el conocimiento, aprecio y defensa de su patrimonio histórico, cultural y arquitectónico, y las normas generales más importantes para el conocimiento comunitario

2°. Las decisiones administrativas serán garantes de que se protegerá la vida y bienes de las personas asentadas en su territorio, así como la seguridad de los nuevos asentamientos procurando que la comunidad sea informada ampliamente sobre las áreas que pueden representar amenaza y riesgo. Por lo tanto todo proyecto urbanístico deberá ajustarse a los criterios de desarrollo adoptados por el municipio, y su aprobación por parte del DAP estará sujeta en primer lugar a que estos proyectos, individuales o colectivos, respondan a criterios de funcionalidad y seguridad para sus usuarios, al respeto y defensa del medio ambiente y del espacio público, y al cumplimiento estricto de las normas que les sean aplicables, en beneficio de toda la comunidad y del armónico desarrollo urbano de la cabecera municipal.

3°. La normatividad sobre saturación de usos del suelo no podrá ser modificada, excepto en casos especiales a juicio de la Oficina de Planeación, con la debida sustentación técnica.

4°. La definición de densidades y porcentajes de ocupación propenderán por el equilibrio de las áreas públicas y privadas.

5°. Será de prioritaria consideración el manejo y control de las zonas expuestas a amenazas y riesgos en busca de la protección de la integridad física de la población. Estas áreas serán definidas como prioritarias en su manejo para su futura estabilización y construcción, o restricción permanente si es del caso.

CAPITULO II DE LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

ARTÍCULO 91°. Como consecuencia de la alta demanda que tiene la vivienda de interés social en todos los municipios del Altiplano en particular en las áreas urbanas, el municipio implementará políticas, estrategias y acciones, dirigidas desde el fortalecimiento de organizaciones comunitarias de viviendistas, delimitación de áreas de expansión para su localización, instrumentos de financiación, hasta el impulso a la conformación de Centros de Estudio de Alternativas para la Construcción de Vivienda de Interés Social y la captación de impuestos como posibilidad de redistribución para la solución de vivienda.

El Municipio promoverá e incentivará la construcción de "Vivienda de Interés Social", de tal manera que todo núcleo familiar pueda llegar a tener una vivienda digna; procurando simultáneamente que para este propósito se conjuguen criterios de mucha racionalidad en el manejo de los recursos económicos (con miras a disminuir costos), del recurso tierra, de los servicios públicos y de la normatividad a aplicar, buscando que ésta no sea un obstáculo para el logro que se pretende en el enunciado inicial de la política.

La vivienda de interés social será en el Municipio un espacio de gran calidad urbanística y estará distribuida en conjuntos dispersos por la cabecera municipal que impidan la segregación espacial urbana y estimulen las dinámicas sociales.

El mejoramiento integral de las viviendas se priorizará en cuanto a la dotación de servicios públicos domiciliarios y el cambio de materiales inadecuados en el propósito de alcanzar condiciones mínimas de habitabilidad.

CAPITULO III DEL EQUIPAMIENTO COLECTIVO

ARTÍCULO 92°. Declárese como una de las prioridades del Plan Básico de Ordenamiento Territorial en lo que concierne al componente urbano, trabajar por el mejoramiento de las infraestructuras físicas demandadas en la actualidad y que presentan disfuncionalidades o carencias en cuanto a su servicio para la población existente.

La localización de los nuevos equipamientos colectivos se planteará en aras al crecimiento racional y ordenado de las nuevas zonas de expansión urbana, en la búsqueda de consolidar una nueva área que maneje patrones y normas más acordes con el paisaje natural y sus posibilidades, de tal manera que exista un sano equilibrio espacial en la ubicación de tales equipamientos, al igual que en la zona urbana, ya consolidada.

TITULO III INSTRUMENTOS DEL ORDENAMIENTO URBANO

CAPITULO I ZONIFICACIÓN

ARTÍCULO 93°. DEFINICIÓN: La zonificación como instrumento del Ordenamiento Territorial es el ejercicio mediante el cual se delimita un conjunto de áreas específicas que comparten características, propiedades, potencialidades y restricciones homogéneas y en las cuales se agrupan los usos más adecuados desde la dimensión ambiental, económica, social y espacial. Este ejercicio diseña, agrupa y adopta la clasificación y definición de los usos del suelo de acuerdo con el aprovechamiento de las ventajas comparativas de la oferta natural, de la tradición cultural y de la potencialización de los mayores niveles de competitividad. Los centros urbanos, dentro de la zonificación marco se clasifican como ZCE – Zonas de Competitividad Espacial.

De acuerdo con la complejidad de factores que intervienen en la dinámica urbana, desagreguense la zonificación en cuatro tipologías según los factores de mayor incidencia e intervención en el ordenamiento de la estructura urbana, así: Áreas de reservas para la conservación y protección del medio ambiente y los recursos naturales, Áreas para la conservación de conjuntos históricos y culturales, Áreas expuestas a amenazas y riesgos y Áreas para la vivienda de interés social.

ARTÍCULO 94°. USOS DEL SUELO DEFÍNANSE LOS USOS DEL SUELO URBANO, EN CINCO CATEGORÍAS, ASÍ: Uso Residencial, Uso Cívico – Institucional, Uso Cívico – Institucional – Recreativo, Uso Industrial y Uso Comercio y Servicios.

El uso residencial se constituye en el uso principal urbano y se plantea en toda la cabecera. En el instrumento normativo, se detallan las tipologías residenciales y las normas urbanas respectivas. (Mapa 318144-01).

El uso Cívico – Institucional, como el equipamiento colectivo, se privilegia en centros de sector urbano o UEF, y específicamente se localiza en cinco grandes centros: Ciudadela Educativa, Parque Central, San Antonio, San Vicente y Santa Ana.

Se desagrega esta categoría, especialmente como uso cívico – Institucional – Recreativo, con la intención de resaltar y enfatizar los usos recreativos como actividad principal de los parques lineales urbanos.

El uso comercio y servicios se mantiene sobre el sector central y el sector del Centro Integrado de comercialización y transporte, así mismo que sobre el sector 1 entre el parque lineal de la

Mosca y la Autopista se plantea como un conjunto de actividades que generan dinámica económica y se posicionan como factores de atracción para la inversión en el municipio, así como para el fortalecimiento del turismo.

El uso Industrial se propone sobre la autopista, como una actividad de producción limpia, alta tecnología, baja demanda espacial y utilización de mano de obra del municipio, que aproveche el paso de la autopista como ejes económico nacional y la cercanía a Medellín y al Aeropuerto.

ARTÍCULO 95°. ZONAS DE RESERVA PARA LA CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y LOS RECURSOS NATURALES: Incorporar la noción de un entorno natural no edificable por sus valores ambientales, como por condiciones de riesgo, hace parte de una voluntad de protección del patrimonio, en este caso del patrimonio natural. Ciertos elementos y determinaciones naturales son fácilmente identificables para su protección²

La localización de la cabecera sobre el valle de la quebrada la Mosca, confinado por un sistema montañoso sobre dos de sus costados, y su desarrollo de tipo lineal alrededor del parque y de la quebrada la Mosca determinan a la quebrada y su llanura de inundación como elementos de gran valor natural a conservar, a pesar de la ya excesiva intervención por asentamientos localizados sobre el borde mismo del cauce, las descargas directas de aguas residuales domésticas e industriales, el Plan Maestro de Saneamiento Urbano que contempla como una de sus metas la descontaminación de la quebrada, conjuntamente con el parque lineal de la quebrada la Mosca, permitirán en el mediano y largo plazo contar con un gran patrimonio natural para el municipio de Guarne. (Mapa 3118144-02).

Igualmente los cerros circundantes, componentes del paisaje urbano y de la memoria colectiva de la región, deberán involucrarse en la normatividad para la protección, afectando aquellos usos que enfrenten su mantenimiento como baluartes naturales y como hitos de referencia colectiva.

ARTÍCULO 96°. Declárense los Parques Lineales Urbanos, Se ha identificado a los Parques Lineales Urbanos como las áreas que con énfasis deben declararse de reserva para la conservación y protección del medio ambiente y los recursos naturales en toda la Cabecera Municipal de Guarne por encontrarse en su mayoría sobre áreas de baja pendiente (terrazas y llanuras aluviales), cruzadas en su totalidad por una corriente principal que recorre el área urbana o parte de ella. Los sistemas montañosos y colinados quedan por fuera de los perímetros urbanos, áreas de expansión y áreas suburbanas, por lo que se tratan y proponen otras áreas de reserva en el componente rural.

Políticas Municipales

Definir el parque lineal urbano de la quebrada La Mosca como el elemento natural de mayor valor patrimonial de carácter ambiental, actual y futuro, de la cabecera urbana. (mapa de Patrimonio Natural, 318144-029)

² Poblados de Interés Patrimonial – Manual de Reglamentación - Juan Rodrigo Solano, Juan Carlos del Castillo – Instituto Colombiano de Cultura. COLCULTURA. Subdirección de Patrimonio, Pág. 30-31.

Propender al máximo por la conservación, mantenimiento y recuperación de las condiciones naturales de forma meándrica del cauce, vegetación nativa ribereña como una condición de protección y paisaje de calidad del agua para el uso y disfrute de la población.

Implementar los planes maestros de saneamiento urbanos que como meta tengan la descontaminación total de la red hídrica.

Adelantar diferentes programas de educación ambiental, para los grupos de población urbana como una condición para el mantenimiento y administración del parque lineal en el tiempo.

La implementación del Plan de Ordenamiento, tiene como propósito iniciar un proceso de reconocimiento y valoración por parte de las comunidades de su patrimonio, concebido como el conjunto de bienes tangibles e intangibles relacionados tanto con los recursos ambientales, como con aquellos elementos y fenómenos que son el resultado de las relaciones sociales económicas o culturales de una sociedad.

Parágrafo: Los sistemas montañosos y colinados que quedan por fuera del perímetro urbano, área de expansión y área suburbana, por cuanto son parte del área de reserva en el componente rural.

ARTÍCULO 97°. ADÓPTESE LA RED HÍDRICA PRINCIPAL DEL MUNICIPIO CONFORMADA POR LAS QUEBRADAS: La Mosca (Guarne), La Honda, Piedras Blancas -El Rosario, Ovejas y las quebradas que les confluyen y que conforman un sistema estructurante del ordenamiento del municipio, que se constituye en un gran potencial para conformar un sistema de red de espacios públicos alrededor de sus cauces principales, en donde convivan en armonía la población y el entorno natural, aún no intervenido completamente por asentamientos urbanos.

Se requiere reglamentar precisamente las llanuras de inundación de la red hídrica urbana, la quebrada La Mosca y sus afluentes urbanos a partir de la implementación de los estudios técnicos para el manejo y reglamentación de las llanuras de inundación de la red hídrica principal urbana, con el objetivo primordial de garantizar su mantenimiento y conservación como patrimonio natural hacia su destinación al uso y disfrute de toda la población a la vez que defina la llanura de inundación como parte integrante de la red hídrica y se restrinjan las construcciones en áreas periódicamente inundables.

Promover la recuperación de las especies de vegetación y fauna nativas sobre las riberas y cauces de la red hídrica principal urbana que garanticen el equilibrio ecológico y posibiliten la armonía con la naturaleza de la población como una garantía del mantenimiento de sus condiciones naturales y ecosistémicos.

El único poseedor y administrador de los recursos hídricos y el vertimiento de las aguas en toda la extensión del territorio será el Municipio de Guarne.

ARTÍCULO 98°. ZONAS DE RESERVA DENTRO DEL PERÍMETRO URBANO DEL MUNICIPIO DE GUARNE: La conservación del medio ambiente y el entorno natural al interior de la zona urbana de Guarne se regirá por la consideración de dos componentes ambientales básicos:

1. Áreas verdes: en la forma de parques, arborización, jardines y espacio público verde en general.

2. Cuerpos de agua y retiros hídricos: como la forma que toma la red hídrica dentro de los perímetros urbanos del municipio.

Estos componentes constituyen las áreas de reserva para la protección y conservación del medio ambiente dentro de la zona urbana municipal, y en torno a ellas establecer la situación actual y sus requerimientos generales hacia el futuro.

Otros componentes ambientales (además de las áreas verdes y los cuerpos de agua), como serían el recurso aire o el recurso suelo urbanos no serán considerados de manera específica en este punto, aunque se reconoce su importancia y prioridad dentro del manejo ambiental en el Componente Urbano del ordenamiento. De todas maneras el PBOT hace referencia directa a aspectos tan importantes como son el saneamiento básico en la cabecera municipal y el desarrollo vial e industrial, los cuales son condiciones de primera instancia para el estado de los recursos naturales a todas las escalas.

ARTÍCULO 99°. USOS EN ZONAS DE EXPANSIÓN URBANA: En cuanto a las zonas de expansión urbana, en estas imperarán patrones de densidad acordes con la necesidad de recuperación de espacios verdes para la recreación y disfrute de los pobladores. Estos espacios son del tipo de plazuelas, parques, teatros al aire libre, senderos, áreas de juegos mecánicos y estructuras para la recreación, bulevares, avenidas con antejardines y separadores arborizados, entre otros".

ARTÍCULO 100°. ZONAS VERDES DE SERVICIO PARA ZONAS URBANAS EN EL MUNICIPIO DE GUARNE: Las áreas naturales rurales prestan por lo regular servicios de esparcimiento y lúdica ecológica para las áreas urbanas municipales. El Municipio debe tener una autonomía de lugares propios de recreación, para lo cual la lúdica ecológica que reproduce aspectos biofísicos de la periferia rural municipal se torna cada vez más importante. De la misma manera, algunos accidentes geográficos del entorno rural pueden constituirse en hitos o referentes de la idiosincrasia municipal.

ARTÍCULO 101°. ZONAS PARA LA CONSERVACIÓN DE LOS CONJUNTOS HISTÓRICOS Y CULTURALES: Los conjuntos históricos y culturales de una población se constituyen en su patrimonio y de acuerdo con su valoración debe garantizarse su mantenimiento y cuidado en el tiempo como legado de identidad para generaciones presentes y futuras. En el municipio de Guarne existen importantes inmuebles de valor histórico y cultural, sobre los cuales existen algunos estudios de inventario y valoración patrimonial pero en general los municipios no cuentan con estos estudios y sólo se encuentran algunos listados de bienes con algún valor patrimonial, casi todos ellos localizados en las cabeceras urbanas. (Mapa de Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico) Mapa 318144 – 03.

El mayor escollo para la preservación de estos bienes lo constituye la falta de instrumentos eficaces que permitan a sus propietarios adelantar obras de restauración y mantenimiento, de acuerdo con los altos costos que esto conlleva. Las nuevas figuras que trae la Ley 388/97, como los derechos transferibles de la construcción y desarrollo permitirán complementar programas de recuperación del patrimonio arquitectónico y urbanístico, como grandes alternativas para generar nuevas ventajas competitivas para el sector del turismo y en general para frenar el proceso de arrasamiento de construcciones patrimoniales en aras del modernismo y desarrollo y mantener vivos los lazos de la población con su historia y su espacio.

ARTICULO 102°. PARQUE PRINCIPAL: De igual manera que la plazoleta de Santa Ana, el parque principal amerita su recuperación estética y para el uso público. Recientemente con su remodelación y descongestión del transporte público y mercado, cobra nueva importancia y vitalidad, pero se requiere de nuevas acciones hacia la recuperación y remodelación de fachadas de sus costados. Simultáneamente se conformará un conjunto urbano entre las calles 52 y 55 y Cra. 50 y 52, manejadas éstas como “conectoras” de este conjunto con el parque lineal de La Mosca, con el conjunto de la ciudadela educativa y con los parques lineales de La Charanga y Bastico. (Mapa 318144-03).

ARTICULO 103°. PATRIMONIO NATURAL: Reseñando en el numeral anterior como “Áreas para la Conservación y Protección del Medio Ambiente y los Recursos Naturales”, deben constituirse en objetos de normatización de los espacios de valor patrimonial en la cabecera urbana, como una condición para garantizar un cuidado y mantenimiento en el tiempo. Con énfasis se reglamentará a los parques lineales como espacios de valor patrimonial, al sistema de cerros y bordes montañosos de la cabecera como patrimonio natural paisajístico y ecológico. (Bordes orientales y occidentales). (Mapa de Patrimonio Natural-318144-02).

ARTÍCULO 104°. ZONAS EXPUESTAS A AMENAZA Y RIESGO: Adóptese como zonas expuestas a amenaza y riesgo del municipio de Guarne, las que se indican en el plano correspondiente de FOPREVE, que señala la exposición a amenazas como alta, media o baja.

Las llanuras de inundación constituyen la red hídrica, como las áreas que ofrecen una amenaza mayor de acuerdo con el número de construcciones localizadas en ellos. Es esencial emprender estudios técnicos de reglamentación y manejo de las llanuras de inundación, que definan precisamente las áreas sometidas a un mayor riesgo en función de la periodicidad de los eventos de inundación, reglamentando así mismo el tipo de ocupación que estas áreas están en capacidad de asumir, desde su afectación total a cualquier tipo de construcción, hasta el manejo del riesgo para construcciones localizadas en zonas inundables, afectadas periódicamente por ellas, a partir de obras de infraestructura para su mitigación. (Mapa zonificación de Riesgos y Amenazas- 318144-04). De igual manera se requiere disponer de una reglamentación precisa que determine los umbrales para la construcción en función de evitar asentamientos en áreas no aptas por su alta pendiente, baja capacidad de carga y/o geológicamente inestables.

La nueva definición del perímetro urbano acorde con el perímetro sanitario que define la Ley 388 /97, aporta el criterio del límite en la representación de los servicios públicos, pero es necesario precisar una zonificación urbana de riesgos y amenazas que a partir de programas de difusión y educación sea conocida por toda la población. Actualmente se cuenta con los estudios de zonificación de riesgos y amenazas elaborados por FOPREVE – INGEOMINAS en 1993-94 que requieren de su actualización.

ARTÍCULO 105°. ZONIFICACIÓN DE AMENAZAS Y RIESGOS: Asígnese la siguiente clasificación y zonificación de riesgo por fenómenos naturales en la cabecera municipal de Guarne:

1. Fenómenos naturales en la cabecera municipal.

Inundaciones

Se presentan inundaciones de la quebrada La Mosca en los siguientes sectores:

Pasabocas Margarita
Carrera 52 por Cl. 56 A
Carrera 51 entre calles 43 y 47
Urbanización San Antonio Cra. 51 por Cll. 37

En general, se han presentado inundaciones en todo el tramo que bordea La Mosca desde la calle 50 hasta el sector del antiguo bombeo de EPM. Especialmente en el evento de inundación de diciembre de 1997.

Deslizamientos

Son afectados los sectores de:
Costado sur barrio La Candelaria y vía a Yolombal
Sector de entrada al Sango
En diferentes puntos a lo largo de la autopista Medellín - Bogotá

Socavamientos

La quebrada La Mosca en Pasabocas Margarita y Cr. 52 por Cll. 57 (mitigado por muro de gaviones hoy) y parte tercera de la estación de servicio Santa Lucía (Cr. 53 x Cll 53).

Carcavamientos

El único terreno que se encontraba amenazado por la formación de cárcavas era el lote de la hoy "Central de Comercialización y Transporte", que ya construida, se resta esta amenaza.

Las cárcavas del sector de New Stetic, siguen en un proceso de recuperación.

Amenazas de Origen Antrópico

En el municipio, este tipo de amenaza está representado por la construcción de taludes subverticales sobre laderas abruptas, en las cuales no se cubre el talud rápidamente, ni se hace un control efectivo de las aguas superficiales en la corona de éste. Es muy común en las viviendas ubicadas en el acceso a El Sango, donde se construyen viviendas de hasta (3) plantas sobre una ladera muy abrupta.

También la construcción de viviendas en áreas adyacentes a las quebradas Basto Norte y Bastico, pueden constituir amenazas para sus habitantes en caso de avenidas torrenciales.

Las construcciones que se llevan a cabo sobre las llanuras aluviales de las quebradas La Mosca y La Brizuela, pueden verse amenazadas en sus estructuras subterráneas por la gran humedad del terreno.

De acuerdo con este mismo se tiene que las zonas inestables o inundables (ZI), están asociadas con:

Los bordes de las quebradas El Salado, Basto Norte y La Mosca, donde la inestabilidad está dada por la acción de socavamiento de éstas y la posibilidad de que sean inundadas periódica o eventualmente.

En una pequeña zona restante ubicada al occidente de la cabecera, donde la inestabilidad está dada por los movimientos lentos del terreno, sobre la vertiente inclinada. (Mapa Zonificación de Riesgos y Amenazas-318144-04)

Zonas Relativamente Inestables (ZRI)

Integra áreas cuya estabilidad depende de los factores externos e internos que se deben manejar adecuadamente y en consecuencia, poder emprender ciertas obras civiles que garanticen el no deterioro de esa posible estabilidad, la no-ocurrencia de inundaciones.

Comprende sectores inestables que se pueden recuperar por medio de correctivos técnicos que garanticen su estabilidad. También zonas bajas donde eventualmente pudieran alcanzar las aguas de un río o quebrada en sus crecidas máximas, pero en las cuales la construcción de diques o terraplenes las pondrá a salvo.

En el área de estudio, las zonas relativamente inestables (ZRI), están asociadas con las unidades geomorfológicas (UE1 Y UE2) según estudio de FOPREVE. En ellas la mayor limitante para la construcción de viviendas y obras de infraestructura es la pendiente y morfología abrupta, "y deben reglamentarse como zonas de restricción para el crecimiento urbano".

Zonas Estables (ZE)

Comprenden áreas cuyas condiciones naturales son muy favorables para la construcción de viviendas y demás obras de infraestructura. Su estabilidad estaría condicionada al mantenimiento de su relieve y de sus características hidrológicas.

El Municipio de Guarne posee dos zonas estables ubicadas sobre la llanura aluvial de la quebrada La Mosca, asociadas con la unidad geomorfológica 4(UE4). Existen además terrenos estables, ubicados en el flanco suroccidental de la quebrada La Mosca, sobre localidades de la vereda Piedras Blancas, asociadas con la unidad geomorfológica (UE3). Además de los riesgos y amenazas analizados en el estudio de FOPREVE 1994, se dejan consignados en el presente documento, los altos riesgos de accidentalidad que ha presentado y sigue presentando la autopista en su paso por el municipio, con un promedio de 20 muertes al año. Los sitios de mayor ocurrencia de accidentes son la salida de las calles principales a la autopista:

Estadero la Cabaña

Estadero Rica Trucha (Cl. 52)

Estación de servicio Santa Lucía (Cl. 44)

Manejo especial 2: Accidentalidad

Se debe emprender en el corto plazo, la negociación con INVIAS para la construcción de un programa de puentes peatonales, señalización y paraderos en los sitios de mayor accidentalidad.

La Cabaña

Rica Trucha

Estación de servicio Santa Lucía: En este punto es necesario vigilar detalladamente el proyecto de intercambio vial que contemple amplios andenes protegidos para peatones.

En general, la obra a la que hay que prestarle mayor atención, es al seguimiento de las obras de la doble calzada de la Autopista en el tramo urbano de Guarne.

Manejo especial 3: Deslizamiento

Sobre los taludes occidentales y orientales de la autopista se requiere de acciones de revegetalización con biomanto y otros tratamientos que eviten los procesos de remoción de masa, frecuentes y peligrosos, con las nuevas aperturas para la doble calzada. En el sector del barrio La Candelaria y San Francisco es preciso mantener la vigilancia y control de construcciones sobre los terrenos de mayor pendiente. En general sobre este sector se debe restringir el crecimiento urbano.

Zonas aptas para la expansión urbana

Se retoma las recomendaciones del estudio de FOPREVE/94: " El municipio dispone de amplias áreas en las cuales se puede expandir urbanísticamente, localizadas a lo largo de la llanura aluvial de la quebrada La Mosca, flanco nororiental del Valle (sector barrio San Antonio) y flanco suroccidental del valle (sectores aledaños a New Stetic, cementerio y parte baja de la vereda Piedras Blancas).

El manejo de la autopista (carrera 53) como vía paisajística que contemple con énfasis los espacios y amoblamiento requerido para el uso peatonal, debe ser una acción prioritaria par el Municipio en el corto y mediano plazo, cuando aún está en proceso de construcción la doble calzada de dicha vía.

De acuerdo con lo anterior se define una zonificación que recoge y enfatiza los sectores y tipos de riesgo y amenaza sobre los cuales es necesario prestar mayor atención en e periodo de vigencia del presente plan:

- ZE. Sobre esta zona dar prelación al desarrollo urbano, que consulte la reglamentación sobre usos del suelo y disponibilidad de servicios públicos.
- ZRI. Sobre esta zona es necesario restringir el desarrollo de construcciones nuevas que ocasionan desequilibrios por deslizamientos causados por técnicas inapropiadas de construcción, sobre las situaciones de hecho, implementar las obras de mitigación del riesgo necesarias.
- ZI. Son especialmente necesarias de manejo, las zonas inestables por la inundación periódica de la quebrada La Mosca, que en la mitad de su recorrido urbano, presenta construcciones que no conservan el retiro necesario. En este sentido requiere definir claramente la jerarquía e importancia de un proyecto de espacio público sobre la llanura aluvial como lo es el parque lineal de la quebrada La Mosca y elegir de un lado la tipología y cantidad de obras hidráulicas como: canal, diques, disipadores, etc. así como el número de construcciones a ser reubicadas y dónde.

Sobre talud occidental y oriental de la Autopista, se requiere de acciones de revegetalización de éstos con biomanto y otros tratamientos que eviten los procesos de remoción de masa, frecuentes y peligrosos con las nuevas aperturas para la doble calzada³.

La cabecera municipal y sus alrededores, muestran áreas que se deben restringir sobre los retiros de las quebradas; áreas recuperables y áreas en las cuales se debe emprender un manejo especial (conservación de cuencas, repoblamiento forestal y obras de defensa).

En este sentido se definen:

Objetivos

1. Evitar el asentamiento poblacional en zonas de alto riesgo.
2. Garantizar la seguridad de los asentamientos frente a futuros y previsibles riesgos.

Políticas

Las decisiones administrativas serán garantes de que se protegerá la vida y bienes de las personas asentadas en su territorio, por lo cual será fundamental para la administración procurar que la comunidad sea informada ampliamente sobre las áreas del municipio que pueden representar un riesgo para su asentamiento, así como que se tomen las medidas correspondientes.

Procedimientos

El Municipio delimitará en forma precisa con apoyo en las tecnologías adecuadas y de los sistemas digitales las zonas de riesgo por amenaza de inundación, erosión y geológicas. El punto de partida lo constituye el Estudio de Riesgos y Amenazas realizado por FOPREVE.

El particular presentará los estudios correspondientes y requeridos de acuerdo a la magnitud del proyecto.

Estrategias

Reglamentar el asentamiento en zonas de riesgo.

Mantener actualizada una Base de Datos que indique con precisión las áreas determinadas como de alto riesgo.

Acciones Estratégicas

Prohibir la construcción de edificaciones en zonas de riesgo.

Promover campañas institucionales sobre las consecuencias que pueden derivarse por construir en zonas de riesgo.

Actualizar el censo y reubicar a las viviendas asentadas en las cuencas de las quebradas.

Diseñar y desarrollar programas de reubicación de viviendas ubicadas en zonas de alto riesgo.

³ Identificación de zonas de riesgo por fenómenos naturales en la cobertura municipal de **Guarne**. Informe técnico por, Leonardo Arias. Ing. Geólogo. Departamento de Antioquia. Secretaría de Desarrollo de la Comunidad. Sección FOPREVE. Febrero de 1994.

Establecer sanciones ejemplarizantes para quienes, con conocimiento de causa, comercien con predios ubicados en zonas de alto riesgo.

Definir un cronograma para reubicar las edificaciones ubicadas en la llanura de inundación.

Prohibir adiciones, reformas o mejoras en edificaciones ubicadas en zonas de riesgo.

ARTÍCULO 106°. ESTRATEGIAS Y ÁREAS PARA LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL:

De conformidad con las políticas definidas al comienzo del componente, delimitarán expresamente como sectores para el desarrollo de Vivienda de Interés Social en el Municipio de Guarne.

En el Municipio y concretamente en el área urbana existe una demanda por vivienda nueva que podría satisfacer sus necesidades a través de planes de vivienda ofrecidos por el municipio. El desarrollo urbanístico de Guarne se ha proyectado hacia el sector San Antonio, donde el municipio posee hace 8 años un lote con excelentes especificaciones, con un área de 68.000 m² para 195 soluciones de vivienda, actualmente se encuentra construida la primera etapa con 72 unidades de vivienda.

El área urbana posee una excelente cobertura en servicios públicos. En la propuesta de usos del suelo para este sector que sería el número tres, el uso institucional estaría ubicado en este terreno.

De esta manera y con la denominación de "Vivienda de Interés Social" se encuentra sólo el desarrollo de la Urbanización San Antonio, conjuntamente con la conformación del centro de equipamiento institucional descrito en el numeral 3.3.

Para la vigencia del presente plan se definen algunos sectores para el desarrollo de vivienda, de acuerdo con los criterios urbanísticos definidos en este plan.

Se busca que en sectores como La Ramada y San Francisco, se estimulen desarrollo de viviendas de excelente calidad espacial y urbanística, que generen atractivos para el establecimiento de estratos medios de vivienda.

Zonas Destinadas al Desarrollo de Vivienda

Corto plazo

Se plantea la articulación urbana de la Urbanización San Antonio, a partir de la extensión de vías (mencionadas en el numeral 3.1) y nuevas viviendas.

El carácter de este desarrollo es el de la vivienda de interés social.

Sector San Francisco: Se desarrolla actualmente por parte de propietarios individuales, se espera que la localización de la central de comercialización y transporte dinamice la consolidación de este sector.

Sector La Ramada: Es una gran extensión que posibilita el desarrollo de vivienda de gran calidad espacial y urbana, complementando este desarrollo al parque ecológico de la Brizuela y

a la Autopista como vía paisajística que lo articule al sector oriental de la cabecera, por lo tanto su desarrollo se plantea en el largo plazo. Mapa áreas de vivienda de interés social-318144-05.

ARTÍCULO 107°. POLÍTICAS PARA LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Promover la construcción de vivienda digna cumpliendo las normas del Estatuto Orgánico de Planeación. Desarrollar Programas de Vivienda Básica y Lotes con servicios.

ARTÍCULO 108°. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN PARA LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

1. Promover la organización de grupos asociativos de vivienda.
2. Prestar asesoría profesional a los programas de vivienda de grupos por Autoconstrucción.
3. Promover la inversión privada.
4. Crear la Secretaría de Bienestar y Desarrollo Comunitario.
5. Acceder a recursos del IDEA, el INURBE y FINDETER.

ARTÍCULO 109°. MECANISMOS PARA LA REUBICACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS EN ZONAS DE ALTO RIESGO

- 1°. Dotar al FOVIS de autonomía administrativa y presupuestal.
- 2°. Crear el Banco Inmobiliario
- 3°. Gestionar subsidios y recursos departamentales, nacionales e internacionales.
- 4°. Inscribir proyectos en los organismos correspondientes.
- 5°. Crear una base de entidades y organismos financieros cuyos objetivos sean la construcción de Vivienda.

CAPITULO II ARTICULACIÓN

ARTÍCULO 110°. DEFINICIÓN: La articulación como instrumento del Ordenamiento es el ejercicio mediante el cual se unen las diferentes zonas de desarrollo, enlazando diferentes asentamientos, sectores urbanos con zonas de producción, conservación, centros de equipamiento y servicios.

Estos enlaces se comportan como sistemas estructurantes que potencializan las relaciones Sociedad – Territorio y como ejes y centros a través de los cuales se encadena el desarrollo y la vida de la comunidad.

La infraestructura vial y de transporte
La infraestructura para redes de servicios públicos
El equipamiento colectivo y el espacio público.

En la cabecera urbana del municipio de Guarne se conforma como SISTEMA ESTRUCTURANTE DEL ORDENAMIENTO, AL SISTEMA VIAL Y DEL ESPACIO PÚBLICO, constituidos por el plan vial, con énfasis en la conformación de la vía perimetral urbana, el manejo como vía paisajística y articulación urbana de la autopista Medellín – Bogotá, el par peatonal del parque lineal de La Mosca, y los parques lineales de La Mosca y La Brizuela.

Infraestructura Vial y de Transporte

El sistema vial urbano se ha definido bajo los siguientes criterios:

La Autopista Medellín – Bogotá a pesar de constituirse en una barrera de la integración espacial de la cabecera, contará con tres obras de intercambio vial, dos de ellas proyectadas por la ampliación de la vía, una central en el cruce de la autopista (CR 53) con la calle 44 (estación de servicio, Terpel), y la segunda en la intersección de la autopista con la vía hacia el Aeropuerto (sector hipódromo de los Comuneros). Además de cuatro puentes peatonales en la “Cabaña”, Casa Gerontológica, Rica Trucha y San Antonio.

La Autopista en su carácter de vía urbana del Municipio (CR 53) debe ser manejada como vía paisajística, que permita además del gran flujo vehicular que discurre por la doble calzada, a ambos lados de la sección vial, deben existir andenes peatonales, bermas y bahías de estacionamiento, desaceleración, especialmente en los puntos en donde confluyen las principales calles urbanas, y estén ubicados los puentes peatonales.

1. Estadero la Cabaña
2. Estadero Rica Trucha (Calle 52)
3. Los usuarios y peatones de los sectores Camilo Torres y puente Tablas, deberán utilizar los andenes del intercambio vial de la calle 44.
4. Los peatones que acceden al cementerio deben así mismo utilizar los andenes del intercambio vial.
5. Sector San Antonio, continuación de la a calle 38
6. El puente peatonal del acceso al cementerio se reubica en Puente Tablas (sobre la quebrada La Mosca).
7. Salida de San Antonio por la Cr. 52 D (antigua bocatoma de EPM), hacia la continuidad de la vía del tranvía que comunica con la zona industrial.

De otro lado, sobre el separador central y los bordes de los andenes, debe reglamentarse la siembra de vegetación, sobre el separador como barrera que evite el paso de peatones y sobre los costados laterales como elemento paisajístico y amortiguador de ruidos y elementos contaminantes.

La revegetación de taludes con biomanto, y plantas de flores deben complementar el entorno de la vía paisajística, así como jardines sobre los puentes peatonales e intercambios proyectados.

Sobre todo el tramo urbano, que contemple, desde la señalización requerida que anuncie; la velocidad permitida, el paso por una cabecera urbana, la distancia a servicios como: Teléfonos públicos, hospitales, estaciones de servicio, etc. hasta el amoblamiento para el peatón y el vehículo como: iluminación, casetas cubiertas y bancas para la espera, recipientes para basuras, bahías de estacionamiento para la revisión del vehículo, etc.

Se deben conformar vías de servicio laterales a la autopista, una va desde la Calle 52 (Rica Trucha) hasta la calle 56 (fábrica de vinos) para permitir la continuidad vial desde el barrio San Vicente, hasta la autopista, además se conformará el anillo de la Unidad Deportiva, que va desde la calle 52 y el anillo la Ramada hasta los predios paralelos a la quebrada la Brizuela, con el fin de atender el tránsito doméstico con destino a la cabecera y al área rural en el sur, tal es

el caso de la vía que viene desde la Cr. 50, se conecta a la Clara y en la finca los Uribe, se dirige a la derecha, pasa por la Clarita, Bellavista, Chaparral, posibilitando una rápida comunicación con la zona suroriental, el otro par vial, consiste en la rehabilitación de la antigua vía del Tranvía, que en la cabecera se denomina (CR 52) y para la zona suburbana y rural une las veredas y sectores de La Hondita, San José, Hojas Anchas, Toldas, Berrocal y Garrido en el sur y El Sango, Montañés, Batea Seca y Romeral en el Norte.

Se mantiene como propuesta la construcción de la vía perimetral urbana, adoptada en el Plan 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 Cr. 48, prosiguiendo por el barrio San Francisco hasta llegar al centro de comercialización y transporte y de allí conectar a la cr. 50 para configurar la paralela suroriental. Así mismo esta vía servirá para delimitar la expansión urbana en el sector central.

Hacia el sector sur (San Antonio) se busca conformar la red vial principal, que configure la nueva trama de este sector de expansión: Cr. 50, 51 y 52, conformando así una nueva disposición urbanística de la cabecera que genera mayor fluidez y funcionalidad del tráfico vehicular peatonal.

El proyecto del intercambio vial de la calle 44 (Estación de servicio Terpel), articula al centro de comercialización y transporte y lo consolida como punto de llegada y partida del tránsito vehicular público, así como distribuidor hacia las diferentes zonas, tanto urbana como rural.

Los proyectos del corto, mediano y largo plazo son:

A corto plazo:

1. Empezar el diseño del trazado vial del área de expansión del Sango, por su acelerado crecimiento y asentamiento desordenado, así como de una clara reglamentación de usos del suelo.
2. Pavimentación de calles y carreras urbanas que presentan fallas evidentes que impiden un normal desenvolvimiento del tráfico vehicular, entre otras: Cra. 50, Calles 45, 46, 47, 48 y 49 y otras vías en mal estado.
3. Apertura de la Cr. 50 hasta la intersección con la vía a la Clara, que incluye sus calles transversales y la prolongación de la Cra. 51, que reemplazará a la Cr. 52 A al cambiar su uso vehicular por peatonal.
4. Terminación de la infraestructura vial del barrio San Francisco y construcción de un tercer carril de la autopista o vía de servicio para comunicar la calle 44 con el cementerio municipal.

A mediano Plazo

1. Apertura de la vía perimetral (Cra 48) desde la urbanización Alcores de la Cabaña, hasta el Centro Integrado de Comercialización y Transporte.

A largo plazo

1. Construcción de los puentes peatonales sobre la quebrada la Mosca, según requerimientos técnicos de altura, articulados al proyecto del parque lineal de la Mosca y del Plan vial urbano.

2. En general se busca en las nuevas zonas de expansión del municipio: San Francisco, San Antonio, El Sango y la Ramada, disponer de una red vial de mejores especificaciones que la existente en el sector central, en donde debe reglamentarse el sentido unidireccional de tránsito, de acuerdo con la escasa sección de las vías (inferior a 6,00 mts) y prelación el tránsito peatonal, con el fin de que los centros de equipamiento municipal localizados al norte (Santa Ana y San Vicente) y central (parque principal) y los espacios públicos urbanos tengan acceso fluido sin conflictos con el tránsito vehicular. (mapa Proyectos Viales- 318144-07)

ARTÍCULO 111°. INFRAESTRUCTURA PARA REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS: Con el fin de complementar la infraestructura existente en el municipio de Guarne en lo que a Redes de Servicios Públicos se refiere, se propenderá por el cumplimiento de lo estipulado por las leyes de servicios públicos y demás normas complementarias.

ARTÍCULO 112°. ESPACIO PÚBLICO: La Red de Espacios Públicos la constituyen en este municipio toda la red de desplazamientos vehiculares y peatonales con énfasis en la autopista Medellín – Bogotá (Cra. 53), los espacios de convocatoria pública: parques, plazas, plazoletas, los espacios abiertos de carácter recreativo y deportivo y con énfasis en los espacios definidos como de valor patrimonial natural urbano. Los parques lineales de la red hídrica La Mosca, La Brizuela, Basto Norte, La Charanga, Bástico y San Felipe, la zona de protección de la microcuenca de la quebrada La Brizuela, el sistema de cerros circundantes de la cabecera urbana. Los criterios de localización (el dónde) se convierten en esenciales por sobre criterios cuantitativos (el cuánto) y criterios locativos y de amoblamiento (el cómo).

En razón de la funcionalidad de las estructuras urbanas, es necesario:

Implementar nuevas políticas para la localización del equipamiento colectivo, que eviten la dispersión del mismo y estimulen su aprovechamiento por el mayor número de pobladores.

Articular la localización del equipamiento colectivo al sistema vial y del espacio público, evitando la desconexión de espacios de alta convocatoria pública y facilitando su accesibilidad desde todos los sectores urbanos con énfasis en los que se generan las mayores demandas.

Implementar los planes de equipamiento colectivo y de espacio público como planes integrales urbanos, utilizando las nuevas figuras como las unidades de actuación urbanística y los planes parciales, evitando la construcción de grandes y costosas obras que finalmente resulten subutilizadas, de acuerdo con su carácter puntual y descontextualizado de población, requerimientos y entorno.

Estimular la localización del equipamiento colectivo y el espacio público para parques y zonas verdes con el criterio de “centralidad” con respecto a los asentamientos definidos en la propuesta de sectorización, mediante las Unidades Espaciales de Funcionamiento.

Promover una nueva conciencia ciudadana frente a la habilitación de nuevos espacios públicos, allí donde el uso y la apropiación privadas han prevalecido, especialmente en la zona central de la cabecera urbana, en donde el espacio público ha quedado relegado a su mínima expresión espacial.

Equipamientos Colectivos: Cada sector o UEF urbana, contiene como condición de funcionalidad espacial un centro de equipamiento cuyo carácter depende directamente de criterios como: La localización dirigida, la consolidación sectorial en términos de una tipología en la prestación de servicios y la localización de macroproyectos urbanos.

Construcción del Equipamiento Colectivo. En general la propuesta de consolidación y conformación de los centros de equipamiento se dimensiona en el mediano y largo plazo, en razón de estar determinados por su formulación dentro de los planes parciales urbanos; con énfasis en el Plan Parcial de los parques lineales que contemplan la construcción de equipamiento colectivo y de espacio público, así como las plazoletas de transporte se condicionan a su formulación y diseño al interior del Plan Parcial del Sistema Vial y del Espacio Público.

ARTÍCULO 113°. CRITERIOS PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO DE PARQUES LINEALES URBANOS: Se adoptan una serie de criterios para el desarrollo del proyecto de parque lineal urbano y su conceptualización y manejo como espacio estructurante del ordenamiento urbano del Municipio:

Cada parque lineal urbano hace parte del parque lineal municipal y éste a su vez, hace parte del sistema de parques lineales de la red hídrica principal del Altiplano.

El parque lineal urbano, se ha definido como proyecto prioritario de espacio público en el municipio, en tanto sobre la cabecera urbana se presentan los mayores déficit de espacios públicos efectivos, mayores demandas espaciales sobre las riberas de la red hídrica y aumento de asentamientos sobre las llanuras de inundación.(318144-12)

El parque lineal urbano a su vez debe determinarse como sistema que articule espacios públicos alrededor de los cauces urbanos que confluyen a la quebrada del río principal, como mecanismos de protección de la llanura de inundación y como nuevos espacios públicos para la población urbana.

Características

- 1°. Es un nuevo espacio público, un nuevo patrimonio natural urbano.
- 2°. Debe conformar una "articulación urbana".
- 3°. Nuevo ordenador de actividades urbanas: comercio, vivienda, servicio, industria, desplazamientos, equipamientos.
- 4°. Generador de nuevas actitudes frente al entorno natural y social.
- 5°. Permite la concentración de equipamiento colectivo con bajos índices de ocupación.
- 6°. Espacio público con oportunidad para generar renta por su carácter de centralidad urbana.
- 7°. Es una oportunidad para la valoración y construcción colectiva del hábitat urbano.
- 8°. Debe permitir el libre desplazamiento del público por los corredores del parque.

Componentes

- 1°. La red hídrica y la red vial y de espacios públicos como sistemas estructurantes del ordenamiento territorial son componentes principales del parque lineal.

- 2°. La división predial, la propiedad de la tierra, el plan vial, el plan maestro de saneamiento, el plan de espacio público son parte esencial del manejo del proyecto.
- 3°. El perfecto estado sanitario de la quebrada debe ser meta en el tiempo para el uso público.
- 4°. El mantenimiento de la forma natural del cauce y de la llanura como premisa.
La afectación de los usos privados a favor del público.

Lineamientos

- 1°. El parque lineal urbano debe estar articulado al ordenamiento del territorio municipal y subregional.
- 2°. El parque lineal urbano debe constituirse en el eje estructurante de un sistema urbano de parques públicos; lineales alrededor de la red hídrica urbana y espacios abiertos de convocatorios: parques, plazas, plazoletas.
- 3°. Debe permitir, como espacio, el rescate de la interacción pública.
- 4°. Debe posibilitarse como condición para el desarrollo sostenible de la red hídrica.
- 5°. Debe permitir la articulación del paisaje natural con el paisaje intervenido, bajo la premisa de construcción de nuevos paisajes urbanos.
- 6°. Debe articularse y ser eje del sistema de centros.
- 7°. Su esencia espacial debe ser la continuidad a lo largo de la red hídrica.

Construcción:

1. La construcción colectiva debe ser condición prioritaria.
2. Dar prelación a la ejecución de tramos embrionarios o pilotos como espacios de gran centralidad, accesibilidad, referencia colectiva, facilidad de adquisición de los terrenos.
3. Gestión pública para involucrar a la mayor cantidad de actores ciudadanos en el parque.
4. La ejecución del proyecto debe adelantarse por etapas.

ARTÍCULO 114°. LA PROPUESTA DEL PARQUE LINEAL URBANO: Se considera principalmente, la delimitación y la caracterización del área potencial como parque:

La Delimitación: Tiene que ver con el recorrido del cauce en la longitud comprendida del perímetro urbano. Las condiciones de mayor factibilidad o no en cuanto a la propiedad de la tierra y el nivel de intervención de las riberas y retiros de los cauces.

La Caracterización: Tiene que ver con localización del cauce y sus riberas con relación a la trama urbana. El sistema de relaciones establecido entre el cauce y sus riberas con respecto a: el sistema vial, peatonal y vehicular, la jerarquía de centros de servicios, ejemplo: el Parque principal, las zonas educativas, recreativas, deportivas, equipamientos como plazas de mercado de ferias, matadero, terminales de transporte, centros comerciales o zonas de viviendas; a la red de espacios públicos urbanos: plazas, parques, plazas, plazoletas, zonas verdes o áreas sin destinación.

La localización del cauce y su articulación con obras de infraestructura de servicios: Por la localización del río o la quebrada en la parte más baja de la topografía urbana, además de constituirse en un elemento más de la estructura urbana, sobre el cauce y su ribera, se proponen y constituyen redes de infraestructura de servicios: energía, teléfonos, acueducto, alcantarillado y redes viales que discurren a lo largo de la red hídrica y la cruzan, superándola

como una barrera física. Es evidente que nunca se ha tenido en cuenta la articulación en el diseño de estas redes entre sí en función del logro de un proyecto estructurante como el parque lineal urbano, de ahí los serios conflictos a la hora de decidirse por la construcción del parque lineal. De la forma como en cada municipio se hayan realizado estos diseños y la construcción sectorial de infraestructura, resulta un carácter propio del parque lineal.

El carácter general del parque se propone como recreativo, en función de los usos principales a permitir”5.

Parque Lineal de la Quebrada La Mosca. Se definen en este sentido cinco tipos de zonas, así:

1. Zona de Carácter Ecológico – Recreativo: Tramo comprendido entre el sector del Sango y la Granja Villa Fernanda, longitud 1860 mts.
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 mts.
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 mts.
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 mts.
5. Zona de Manejo Especial: (Todas las construcciones de los tramos centrales) prevalece el carácter Ecológico – Recreativo y de manejo especial.

Parágrafo. 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.

El parque lineal urbano de la quebrada La Mosca 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 sistema de parques diversos, según las dinámicas y potencialidades ambientales y sociales.

Red Vial

La autopista Medellín – Bogotá con su doble calzada, por su carácter estructurador de flujos y desplazamientos, de espina dorsal del sistema vial municipal, debe permitir la accesibilidad, permeabilidad desde y hacia todos los sectores municipales. Su manejo como Vía paisajística es prioritario para evitar la desarticulación territorial urbana y municipal. A su vez conecta con las dinámicas económicas y sociales con los municipios vecinos.

Red Hídrica

El parque lineal de la quebrada La Mosca desde el sector del Hipódromo Los Comuneros hasta el límite con Rionegro, se constituye en elemento de continuidad del espacio público urbano, rural y subregional.

CAPITULO III

SECTORIZACIÓN: UNIDADES ESPACIALES DE FUNCIONAMIENTO (UEF)

ARTÍCULO 115°. DEFINICIÓN: La sectorización como instrumento del ordenamiento territorial es el ejercicio mediante el cual se delimitan unidades territoriales para el ejercicio administrativo, organizativo, de planeación, inserción, participación y representación de la comunidad municipal urbana y rural.

La sectorización permite definir radios de acción y competencia de gremios, instituciones y comunidades para lograr mejores niveles de integración, de caracterización y de organización para la gestión y la concertación.

La sectorización urbana, permite delimitar sectores urbanos que presentan características análogas en razón de la tipología de sus viviendas, vías, equipamiento y demás usos y actividades, igualmente facilita la normatización de los usos del suelo, de acuerdo a las políticas urbanas de orden macro en un espacio de menor escala urbana, como la dotación de equipamiento colectivo, según los requerimientos del sector.

ARTÍCULO 116°. DELIMITACIÓN DE SECTORES URBANOS: De conformidad con el artículo 18 del P.B.O.T, el Barrio se constituirá como la unidad básica del ordenamiento y la UEF como la agrupación barrial de acuerdo con las características enunciadas en el artículo 115 del P.B.O.T.

Parágrafo: Para efectos de conformar directamente las UEF urbanas, estas se definirán mediante mecanismos de concertación con las comunidades y serán llevadas a Acuerdo Municipal.

CAPITULO IV

DESARROLLO INSTITUCIONAL

ARTÍCULO 117. DEFINICIÓN: El Desarrollo Institucional como instrumento del ordenamiento territorial es el ejercicio de construir y fortalecer los procesos del desarrollo territorial, en donde se encuentran cambios de actitudes, implementación de sistemas tecnológicos, procesos de participación y formación ciudadana, instrumentos para el control y direccionamiento de la construcción del Municipio y la consolidación de los sistemas de información, de toma de decisiones y de ejecución de programas y proyectos.

ARTÍCULO 118°. INSTRUMENTOS PARA LA GERENCIA, ADMINISTRACIÓN, DESARROLLO Y CONTROL DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL: En esta categoría se agrupan las herramientas dadas por la Ley 388/97 y el desarrollo de los manuales urbanísticos que se desarrollarán posteriormente a la formulación del Plan Básico de Ordenamiento Territorial. Estas son: Contenido normativo del Plan Básico de Ordenamiento Territorial: Normas urbanísticas, estructurales, generales y complementarias, Actuaciones urbanísticas, Unidades de actuación urbanística, Desarrollo y construcción prioritaria, Adquisición de inmuebles por

enajenación voluntaria y expropiación judicial, Expropiación por vía administrativa, Participación en plusvalía, Licencias y sanciones urbanísticas, Transferencia de derechos de construcción y desarrollo.

ARTÍCULO 119°. ESTRATEGIAS DE GESTIÓN URBANA: En general mantendrá mantener la continuidad del Proceso de Ordenamiento territorial Municipal como un sistema de carácter integral que articulará todas las dependencias de la Administración Municipal y el conjunto de actores Comunitarios: Empresa Privada y grupos organizados de la Comunidad. Deberán prevalecer los principios de orden marco como constante en este proceso: La función social y ecológica de la propiedad, La prevalencia del Interés general sobre el particular, La distribución equitativa de carga y beneficios.

Además de la aplicación de los fines que define la función pública del Urbanismo (Art. 3, ley 388/97) consignados dentro del contexto general del presente Acuerdo, para La cabecera urbana del Municipio de Guarne, se definen las estrategias.

1. Acometer el proceso de Ordenamiento Urbano a partir de la aplicación de los instrumentos: La zonificación, la Sectorización, La Articulación y el Desarrollo Institucional, definidos en el presente P.B.O.T.
2. Empezar el proceso de Ordenamiento Urbano a partir de la formación de los planes Parciales, del Sistema Vial y del espacio Público. (Mapa: Síntesis / Propuesta de Ordenamiento Urbano.318144-13).
3. Definir en el corto y mediano plazo, la intervención urbana sobre los sistemas estructurales de Ordenamiento Urbano: El sistema vial y el sistema del Espacio Público.
4. Promover el desarrollo y ejecución del Plan vial urbano con énfasis en el manejo de la autopista como vía – paisajística, la construcción de la vía perimetral urbana, la extensión de nueva red vial en el sector de San Antonio y el par peatonal del parque lineal de La Mosca.
5. Promover el desarrollo y ejecución del Plan de Espacio Público con énfasis en la construcción de los parques lineales de La Mosca y la Brizuela. (mapa síntesis de la propuesta de Ordenamiento Urbano 318144-13).
6. Definir como estrategia el fortalecimiento y apoyo a los programas de vivienda de interés social en el Municipio.
7. Crear y mantener la oficina de atención y prevención de desastres adscrita a la Secretaría de planeación, cuyo accionar prelación la prevención de riesgos por intervenciones antrópicas.

ARTÍCULO 120°. PLANES PARCIALES Y UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Los instrumentos que garantizan la continuidad del Plan Básico de Ordenamiento Territorial en el municipio son los planes parciales y las unidades de actuación urbanística, es así como en estos se expresa y traduce la lectura realizada del territorio municipal, con énfasis en la problemática de su centro urbano. Así mismo se constituyen en los instrumentos que guían y orientan el ordenamiento urbano en el tiempo. Debe entonces implantarse una nueva cultura

del quehacer en la oficina de planeación en el municipio, en el sentido de dar comienzo a la formulación, complementación e implementación de los planes parciales y unidades de actuación urbanística sugeridos del plan básico de ordenamiento territorial.

Los planes parciales, definidos en el Art. 19 de la Ley 388/97, "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, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales"⁴.

A su vez el Art. 39 de la precitada Ley define la Unidad de Actuación Urbanística como "el área conformada por uno o varios inmuebles, explícitamente delimitada en las normas que desarrolla el Plan de Ordenamiento que debe ser urbanizada o construida como una unidad de planeamiento, con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación, con cargo a sus propietarios, de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos"⁵.

A continuación se relacionan los planes parciales que se han identificado dentro del presente P.B.O.T., indicando el carácter general que tienen y, donde es factible, los instrumentos de financiación a aplicar:

1. Construcción de la doble calzada de la Autopista (Cra. 53) como vía – paisajística y articulación al sistema vial urbano y municipal.

Este plan debe convertirse en prioritario para el Municipio y su cabecera, al ser la Autopista la vía de mayor jerarquía e impacto para el área urbana. (Mapa 3118144-14).

Deberá contener desde sectorización detallada del tramo urbano de la autopista, hasta los diseños precisos de la sección vial, sus calzadas vehiculares y peatonales y el amoblamiento vial urbano, desde puentes peatonales hasta la señalización, iluminación y semaforización requerida en los cruces de las calles con la Autopista.

Desde el momento de la formulación del plan, se elaborarán los términos de referencia de este plan parcial, que contemplen aspectos técnicos, financieros y de gestión.

Es de vital importancia considerar este plan parcial como "Macroproyecto Urbano", de acuerdo con sus grandes impactos positivos, si se adelanta su realización como a los nefastos impactos para la población si no se lleva a cabo.

2. Construcción del parque lineal de La Mosca

Por su dimensión es necesario definirlo también como "Macroproyecto Urbano" y como criterio principal para su construcción debe quedar establecida su construcción por etapas, definidas así

⁴ Artículo 19, Ley 388 de 1997

⁵ Artículo 39, Ley 388 de 1997

mismo en los términos de referencia para el desarrollo del mismo. (En el numeral 3.3 se describen los criterios para abordar este plan.)

Debe considerar y articular de forma directa:

- El estudio de la llanura de inundación de la quebrada La Mosca.
- El estudio de identificación de zonas de riesgo por fenómenos naturales en la cabecera
- El Plan Maestro de Saneamiento
- El Plan de Espacio Público y de Equipamiento Colectivo
- Un análisis predial y de costos de la tierra

La formulación de los términos de referencia para este plan deberá llevarse a cabo en el corto plazo.

En este sentido se adoptan las siguientes políticas:

El municipio en forma concertada con los sectores económicos y productivos promoverá las acciones necesarias para que los macroproyectos propuestos se desarrollen en los plazos previstos; son ellos una fuente importante de recursos municipales y se constituyen en dinamizadores del crecimiento urbano.

Promover la inversión privada para que además de la rentabilidad cumpla parámetros que procuren el mejoramiento espacial y arquitectónico.

3. Desarrollo de Zonas Suburbanas, incluyendo las ventanas prediales.

ARTÍCULO 121°. HECHOS GENERADORES DE PLUSVALÍA:

El objetivo primordial de la captación de la plusvalía por los municipios es el que “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 y en general, de la calidad urbanística del territorio Municipal o Distrital”.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 82 de la Constitución Política y en la Ley 388 de 1997, 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 de las plusvalías resultantes de dichas acciones.

Hechos generadores. Son hechos generadores de la participación en plusvalía:

1. La incorporación del 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. Las obras públicas en los términos señalados en la ley.

En los sitios en donde acorde con los planes parciales se dé alguno de los hechos generadores de que tratan los numerales 2 y 3, la administración municipal, en el mismo plan parcial, podrá decidir si se cobra la participación en plusvalía.

Cuando se ejecuten obras públicas previstas en el Plan de Ordenamiento, en los planes parciales o en los instrumentos que los desarrollen, y no se haya utilizado para su financiación la contribución de valorización, el alcalde podrá determinar el mayor valor adquirido por tales obras, y liquidar la participación siguiendo las reglas señaladas en la ley 388 de 1997 y en los decretos reglamentarios.

Monto de la participación. La tasa de participación en plusvalía será del 30 % del mayor valor del inmueble en aquellos casos en que se decida su cobro en el correspondiente plan parcial.

Exenciones. Se exonera del pago de la participación en plusvalía a los inmuebles destinados a vivienda de interés social.

Destinación de los recursos provenientes de la participación en plusvalía. Los recursos provenientes de la participación en plusvalía serán invertidos de conformidad con la ley y según las prioridades señaladas en los instrumentos que desarrollen el Plan de Ordenamiento Territorial.

ARTICULO 122°. Facúltese al Alcalde conforme al decreto 1599 de 1998, para que en los términos establecidos por este, se haga el respectivo estudio y presente el respectivo Proyecto de Acuerdo para su consideración.

LIBRO V SISTEMA DE GESTION TERRITORIAL

CAPITULO I PROGRAMA DE EJECUCIÓN

ARTÍCULO 123°. DEFINICIÓN: El sistema de Gestión territorial es el proceso técnico, tecnológico, político, económico, financiero y operativo para hacer realidad los postulados y propuestas del ordenamiento territorial. Implica la realización de compromisos y acuerdos municipales y subregionales para trabajar por un mismo propósito (Proyecto Político) a mediano plazo desde la perspectiva de un trabajo concertado, que concentra la atención y motivación de los líderes municipales y regionales para crear una fuerza colectiva que permita alcanzar los escenarios visionados en el plan.

Permite unificar prioridades establecidas desde las dinámicas de planeación con el fin de orientar la gestión en el tiempo y en los diferentes espacios municipales, regionales, departamentales, nacionales e internacionales.

Dirige la construcción colectiva hacia dinámicas de realización, potenciando la participación en la ejecución del plan, haciendo realidad el futuro deseado.

Esta conformado por:

El Escenario Financiero Municipal
El Portafolio de Proyectos Municipales
El Programa de Ejecución del P.B.O.T

ARTÍCULO 124°. EL ESCENARIO FINANCIERO MUNICIPAL: El Municipio deberá emprender en el corto plazo un sistema de información sobre el comportamiento y proyección de los principales indicadores económicos, estableciendo los que tengan mayor relación con la realización de los proyectos presentados por el P.B.O.T., articulándolo al sistema de información municipal (Expediente Municipal) de tal forma que en el mediano plazo la administración municipal pueda contar con un sistema de información integrado para la gerencia y administración del proceso de ordenamiento territorial.

Este escenario deberá tener en cuenta los siguientes aspectos:

1°. Las Fuentes de Financiación Municipal⁶

Recursos propios: Conformados por ingresos corrientes tributarios y no tributarios; fondos especiales y recursos de capital sean del crédito, otros recursos de capital ó recursos del balance.

En los Ingresos Tributarios los impuestos directos como el **impuesto predial**, sobretasa predial para la corporación, impuestos de circulación y tránsito; y los impuestos indirectos como industria y comercio, construcción y delineación, ocupación de espacio público, rifas, sorteos y juegos, licencias de funcionamiento, avisos, tableros y espectáculos, sobretasas a la gasolina y servicio telefónico y contribución especial a la seguridad.

En los Ingresos no tributarios las tarifas de servicios públicos, de nomenclatura, publicación de boletines oficiales y expedición de certificados; y las rentas ocasionales como la expedición de certificados y constancias, sanciones urbanísticas, infracciones, multas, publicaciones en el boletín oficial y venta de formularios.

Cofinanciación Nacional por medio de los fondos como los FIS, DRI, FIU, FIV (si están vigentes), la Red de Solidaridad, El Fondo Nacional de Regalías; Subsidios de la salud (FOSYGA), vivienda, compra de tierras, servicios públicos domiciliarios ó a nivel Departamental desde los fondos departamentales y otros que se creen.

Participaciones y Transferencias en las departamentales como Ordenanzas y otros y en las nacionales como la participación en los ingresos corrientes de la nación (ICN), el situado fiscal, las regalías, el fondo nacional de regalías, los impuestos de tránsito y transporte de oleoductos y gas, el transporte del sector eléctrico y el IVA turístico (Ley 181/95).

Otras fuentes de financiación la constituye la cooperación internacional, la coordinación interinstitucional y la participación de la comunidad.

⁶OCENSA - Gabinete de Consultores y Asesores, Programa de Fortalecimiento Institucional Local.

El crédito privado en bancos comerciales y emisión de bonos y oficial en FINDETER, FONADE, IDEA, COOMUNICIPIOS, etc.

2°. Las Estrategias para Aumentar los recursos Propios del Municipio Vs. PBOT

Realización y/o actualización del censo de los contribuyentes en especial para el predial e industria y comercio.

Mantenimiento permanente del catastro.

Montaje de un sistema que integre, sistematice y automatice la tesorería, el presupuesto y la contabilidad.

Instauración del "Sistema de Administración Territorial" digital para incorporar lo financiero con lo territorial.

Distribuir en forma oportuna las facturas de cobro de los diferentes servicios que presta el municipio a la comunidad.

Revisión permanente de las tarifas.

Capacitación en la formulación de proyectos, fuentes de financiación nacional e internacional y deligenciamiento e inscripción de proyectos.

Fortalecimiento del Sistema de Seguimiento y Evaluación de Proyectos de Inversión SSPI.

3°. La inversión para el PBOT podrá obtenerse de:

Recursos de Inversión de los ICN para financiar los programas de saneamiento básico, agua potable, salud, educación (dotación de UEF), programas de vivienda, plan vial y desarrollo institucional.

Situado Fiscal: Educación y Salud para el plan veredal

Regalías para financiar las Zonas de Competitividad Ambiental en especial compra de tierras en microcuencas productoras de agua en el área de regulación hídrica (Proyecto 6.000) y la financiación de los planes de agua potable.

El Fondo Nacional de Regalías, las transferencias del sector eléctrico y CORNARE para la preservación del medio ambiente, las zonas de protección, aptitud forestal, regulación hídrica, red de parques lineales, planes de saneamiento, pedagogía del territorio y agroforestería.

IVA turístico para la promoción de los corredores turísticos.

Formulación de proyectos de alcance municipal y subregional dirigidos a la cofinanciación del sector privado (FUNDE, CEO, Cámara de Comercio, etc.).

4°. La Cofinanciación Internacional Bilateral y Multilateral y Las Organizaciones No Gubernamentales Como Alternativa Para gestionar los Proyectos del P.B.O.T. (véase cuadro Anexo).

La investigación de las agencias internacionales que están activas para ofrecer los recursos de cofinanciación deberá ser una dinámica de gestión permanente de la administración municipal y de la asociación de municipios buscando recursos que den viabilidad al escenario financiero del P.B.O.T. Remítase al documento técnico de soporte, en el cual se enuncian las fuentes por países en los que se pueden gestionar cofinanciación.

ARTÍCULO 125°. GESTIÓN MUNICIPAL Y TERRITORIAL: El Municipio, gestionará la cofinanciación de proyectos necesarios para su cabal desarrollo, a través de las diferentes instancias municipales, departamentales, nacionales e internacionales.

Aprovechando que con la cooperación de la Federación Colombiana de Municipios FCM y con las alcaldías colombianas se han logrado fructuosos acercamientos con varias ciudades francesas, así como con el Centro Nacional de la Función Pública Territorial CNFPT. , deberá tramitar programas y proyectos de cofinanciación, ya que las metas comunes a ambos países son principalmente el fortalecimiento del proceso de descentralización y el fortalecimiento institucional de las colectividades locales y territoriales, así como el mejoramiento de sus capacidades en gestión técnica y administrativa. Además, Francia colabora en la realización de programas técnicos puntuales en planificación urbana, desarrollo urbano integral, medio ambiente, saneamiento, etc.

Las áreas en las que deberá gestionar desde el Municipio, serán:

1°. Ciencias Políticas

Colocado bajo la autoridad directa del Ministerio de Relaciones Exteriores, el Instituto de Altos Estudios para el Desarrollo IHED, es uno de los interlocutores privilegiados en el campo de la capacitación de diplomáticos y de altos funcionarios colombianos, desde 1981, este instituto ha estado desarrollando cursos en colaboración con el instituto de Altos Estudios Políticos de París.

2°. Energía y Minas

Durante la última Comisión Mixta, las dos partes constataron las perspectivas que abren en Colombia los descubrimientos de yacimientos de petróleo y de gas, así como las políticas de participación aumentada del sector privado en los proyectos a emprender.

3°. Ciencias del Ingeniero

Francia y Colombia reconocen la importancia de la cooperación lanzada al sector de la ciencia y de la tecnología y por esto promueven programas cooperativos postgraduados PCP. En la actualidad, tres PCP están en curso de realización: geografía - teledetección - riesgos naturales; Biotecnología agrícola; automatización - robotización.

Además de eso, varios proyectos están en vía de realización: en automatización industrial, telecomunicaciones, aerospacial, informática, ingeniería biomédica y otros.

4°. Agricultura y Agroindustria

América Latina y Colombia en particular, ofrecen un terreno muy favorable a la investigación científica. Son importantes las acciones de instituciones francesas como CIRAD y el ORSTOM que, con interlocutores colombianos de alto nivel, desarrollan proyectos de investigación aplicada a la agroindustria, a la biotecnología y a la fitopatología: investigación y desarrollo aplicados a la pequeña y media agro industria; investigación conjunta sobre el plátano, diversificación y lucha contra sus enfermedades; investigación aplicada a la fruticultura.

También el proyecto de creación de centros de Gestión Rural y de Comercialización es una primera etapa, de los pequeños y medios productores de café y de sus familias. Este ambicioso proyecto se está implementando con el apoyo de FUNDESAGRO, en Colombia y de la ADEPTA,

en Francia, está financiado por el Gobierno Francés y por la Delegación de la Comisión de Bruselas.

5°. Medio Ambiente

El programa colombo - francés está organizado alrededor de dos ejes principales: Un proyecto en geografía y ordenación territorial, cuyo objetivo es la formación de 20 Doctores en geografía, dentro de los cinco próximos años; y un proyecto para la organización y el manejo de los parques naturales.

El Japón a partir del apoyo que brinda en la Asistencia Oficial al Desarrollo AOD. Hay cuatro formas principales de Asistencia oficial al Desarrollo: Donaciones y cooperación técnica (las cuales son ayuda bilateral), Préstamos gubernamentales y suscripciones y contribuciones a organizaciones internacionales (las cuales la ayuda multilateral). Revítese el documento técnico correspondiente a este tema.

Otras Instituciones Internacionales: Existen en el panorama internacional otras instituciones de amplio reconocimiento en el tema de la cooperación y la cofinanciación, algunas de ellas son:

1°. Organización de Estados Americanos – OEA

LA OEA realiza actividades de apoyo a través de OEACOL consistentes en: Apoyo a los servicios directos como desarrollo de proyectos y adiestramiento de personal, Programas de coordinación con otros organismos internacionales de carácter bilateral para la cooperación técnica, seminarios, conferencias especializadas, etc. Difusión de información y funciones de difusión, enlace y administración de los recursos monetarios.

De igual forma apoya proyectos multinacionales y nacionales en áreas de educación, ciencia, tecnología y cultura; educación básica para el trabajo; educación media y superior; medio ambiente y recursos naturales; biotecnología, política cultural y estudios regionales; preservación y uso del patrimonio cultural; cultura popular y educación; bibliotecas; información y comunicaciones.

En el área económica y social: comercio; financiamiento para el desarrollo, inversiones y deuda externa, desarrollo social, desarrollo tecnológico, turismo; recursos naturales, medio ambiente e infraestructura.

2°. Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo - PNUD

El PNUD se estableció como la fuente mundial más importante de cooperación técnica para el desarrollo humano, social y económico de los países y para promover el aprovechamiento de sus propias capacidades.

En capital humano las líneas de cooperación son: formación ética; educación; cultura; valores humanos; ciencia y tecnología.

En el capital físico: infraestructura de transportes y telecomunicaciones; servicios públicos y comunitarios. En el capital natural: Calidad ambiental; recursos naturales; biodiversidad.

3°. UNICEF

Los sectores o áreas que conforman el actual programa de cooperación son: salud primaria; educación, desarrollo infantil y juventud; promoción y defensa de los derechos de los niños y la mujer; gestión de la política social; servicios sociales básicos; comunicación y movilización social.

Con los niveles territoriales trabaja en el fortalecimiento de su capacidad de programación y de gestión para el logro efectivo de las metas de la cumbre y la realización de los derechos de los niños y de la mujer. UNICEF, propone, experimenta, evalúa y busca la réplica a multiplicación de los métodos de los servicios básicos, pactos sociales para el alcance de metas específicas mediante la movilización de los recursos entre los actores y el fortalecimiento de las comunidades locales.

ARTÍCULO 126. EL PORTAFOLIO DE PROYECTOS MUNICIPALES: El portafolio estará conformado por los proyectos plenamente formulados y estudiados para ser gestionados y negociados ante las diferentes instancias de financiación o crédito; pública o privada. Su fuente el banco de proyectos municipales y subregionales, el plan de desarrollo y el P.B.O.T.

Cada proyecto del portafolio deberá tener la viabilidad técnica, institucional, financiera y ambiental; el diseño de sus etapas de preinversión, inversión y operación y el diligenciamiento de los formatos requeridos por las instituciones donde se gestionen los recursos.

ARTÍCULO 127°. PROGRAMA DE EJECUCIÓN DEL P.B.O.T: El programa de ejecución definirá con carácter obligatorio, las actuaciones sobre el territorio previstas en el plan de ordenamiento, que serán ejecutadas durante el período de la correspondiente Administración Municipal, de acuerdo con lo definido en el correspondiente Plan de Desarrollo, señalando las prioridades, la programación de actividades, las entidades responsables y los recursos respectivos. (Art.18 Ley 388 de 1997).

Los tiempos del programa de ejecución serán los siguientes:

Corto Plazo: (1999 – 2004) Gobierno del alcalde nombrado en 1998 y el alcalde a ser nombrado en el año 2000

Mediano Plazo: (2004 – 2007)

Largo Plazo: (2007 – 2010)

Estos Plazos se definen con períodos de tres años. En el caso de ser aprobado por El Congreso la ampliación del Período de alcaldes estos plazos se entenderán de 4 años cada uno.

Parágrafo: Programas y Proyectos. El Inventario Vial – Programa de Ejecución de Proyectos de Infraestructura Vial y de Transporte a Nivel Municipal. Hace parte del Componente Estructural en el punto correspondiente a la Articulación: Sistemas de Comunicación. Para el

análisis de los proyectos del Programa de ejecución se deberá tener en cuenta la tabla que se adjunta.

CAPITULO II DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 128°. DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN: Continúan vigentes los proyectos de ordenamiento incluidos en el Plan Trienal de Inversiones correspondiente al Plan Municipal de Desarrollo para el período 1998-2000, aprobado mediante el Acuerdo 020 de 1998; así mismo los contemplados en el Plan de Inversiones que hace parte del Presupuesto General del Municipio. Estos proyectos, se consideran como el programa de ejecución de la actual administración municipal.

ARTÍCULO 129°. DE LA VIGENCIA Y MODIFICACIÓN DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL: El contenido del Plan de Ordenamiento tendrá las vigencias que a continuación se señalan de conformidad con la ley 388 de 1997:

Componente general de largo plazo. Se determina que el Componente General estará vigente hasta el año 2009.

Componente general y urbano de mediano plazo: Estará vigente hasta el año 2006

Componente urbano y rural de corto plazo: Estará vigente hasta el año 2003.

El presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial podrá ser modificado al vencimiento de las vigencias antes establecidas. No obstante lo anterior, si al finalizar el plazo de vigencia establecido no se ha adoptado un nuevo Plan Básico de Ordenamiento territorial, seguirá vigente el ya adoptado.

ARTÍCULO 130. DE LAS REVISIONES AL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO: 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 en materia de transporte masivo, infraestructuras, expansión de servicios públicos o proyectos de renovación urbana; la ejecución de proyectos estructurantes de infraestructura Subregional, regional, departamental y nacional que generen impactos sobre el ordenamiento del territorio municipal así como en la evaluación de los objetivos del plan.

ARTÍCULO 131°. DE LA ADQUISICIÓN Y EXPROPIACIÓN DE INMUEBLES: Toda adquisición o expropiación de inmuebles para ser destinados a los fines señalados en el artículo 58 de la ley 388 de 1997, deberá cumplir con los objetivos y regulaciones de usos del suelo establecidos en el presente Plan Básico de Ordenamiento y en los instrumentos que lo desarrollen.

Cuando la Administración Municipal decida utilizar el mecanismo de la expropiación por vía administrativa, la competencia para declarar las condiciones de urgencia que la hacen posible, será de la Secretaría de Planeación Municipal.

ARTÍCULO 132°. EXCEPCIONES A LAS NORMAS: Cuando se decida adelantar un

macroproyecto o una actuación urbanística integral, conforme a lo establecido en la Ley 388 de 1997 y las normas que la desarrollen, y el tratamiento asignado al polígono en el que se desarrolla sea de conservación, renovación o mejoramiento integral, podrán excepcionarse las normas anteriormente consagradas, siempre y cuando se cumpla con los siguientes parámetros:

No podrán ser objeto de excepción las normas de primera jerarquía, entendiendo por tales las referidas a los sistemas estructurantes y el espacio público.

La sustentación de tal excepción debe apoyarse en el correspondiente plan parcial que incluya los estudios técnicos o económicos que la justifiquen.

La excepción sólo causará efectos frente al proyecto de que trate y en ningún caso podrá utilizarse como cambio general a la normativa establecida.

Deberá referirse al conjunto de inmuebles que se encuentran incorporados en el plan parcial o establecer los mecanismos de reparto equitativo de cargas y beneficios cuando sólo se favorece una parte de los mismos.

ARTÍCULO 133° DE LA CREACIÓN DEL COMITÉ DE PROYECTOS VIALES: Créase el Comité de Proyectos Viales como organismo asesor de la Secretaría de Planeación que tendrá a su cargo el estudio y análisis de las modificaciones al plan vial, diferentes a las que se efectúen en vías de servicio. El comité estará conformado por:

§ Secretaría de Planeación Municipal.

§ Un representante de la Secretaría de Obras Públicas municipales.

§ Un representante de la Secretaría de Transportes y Tránsito del Municipio.

Adicionalmente, podrán ser invitados, según los casos a considerar, representantes del Invias, Sociedad Colombiana de Arquitectos y/o Sociedad Antioqueña de Ingenieros.

PARÁGRAFO. Cuando la modificación al plan vial se trate de cambios en el diseño de vías y arterias, será obligatorio el concepto previo del Consejo Consultivo de Ordenamiento.

ARTÍCULO 134° DEL CONSEJO CONSULTIVO DE ORDENAMIENTO. Créase en el Municipio de Guarne el Consejo Consultivo del Ordenamiento Territorial como una instancia asesora de la administración municipal en materia de ordenamiento; integrado por funcionarios de la administración y por representantes de las organizaciones gremiales, profesionales, ecológicas, cívicas y comunitarias vinculadas con el desarrollo municipal.

Parágrafo. Su conformación y la reglamentación sobre su funcionamiento será expedida por el señor Alcalde en un término de seis (6) meses contados a partir de la publicación del presente Acuerdo. Para determinar sus funciones específicas y el nombramiento de los miembros, se deberán tener en cuenta los siguientes criterios:

Sus miembros deben ser personas de reconocida idoneidad que conozcan el Municipio.

Debe tener carácter interinstitucional e intersectorial.

Por ser organismo de apoyo a la administración municipal, sus miembros no tendrán derecho a

remuneración de ninguna clase.

Será obligatoria su consulta para la aprobación de los planes parciales, la modificación del plan vial primario y para cualquier modificación o complementación al PBOT mediante Acuerdo Municipal.

ARTÍCULO 135°. MANUAL DE URBANISMO. Con el propósito de facilitar la transición entre las normas urbanísticas aquí establecidas y los actuales Estatutos de Usos del Suelo, facultase al alcalde municipal para que en un término de seis (6) meses, expida el Manual de Urbanismo, con base en los criterios establecidos en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial y le dé la adecuada difusión, como desarrollo complementario del presente instrumento normativo general.

ARTÍCULO 136°. INTERPRETACION DE LAS NORMAS. En los casos de normas exactamente aplicables a una situación o de contradicciones en la normatividad urbanística, la facultad de interpretación corresponderá a las autoridades de planeación, las cuales emitirán sus conceptos mediante circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares.

ARTÍCULO 137°. EXPEDIENTE MUNICIPAL URBANO – RURAL. La Oficina de Planeación Municipal tendrá a su cargo el manejo y administración de éste Expediente, con el objeto de contar con un sistema de información urbano y rural 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. El expediente urbano - rural estará conformado por documentos, planos e información georeferenciada, acerca de la organización territorial del Municipio.

PARÁGRAFO: El Municipio deberá sistematizar en el plazo de un año la Oficina de Planeación y georeferenciar las acciones y actuaciones urbanísticas, actualizando permanentemente la cartografía urbana y rural suministrada en este Plan Básico de Ordenamiento Territorial. Los programas que se adquieran deberán ser compatibles con los entregados como parte del presente Plan.

ARTÍCULO 138°. TERMINOLOGÍA EMPLEADA EN ESTE INSTRUMENTO NORMATIVO: Para efectos de una adecuada interpretación de los conceptos y términos utilizados en el presente Acuerdo, se considera parte integrante del mismo, el documento que se anexa y que contiene los principales términos empleados.

ARTÍCULO 139° DEL TRÁNSITO DE NORMAS URBANÍSTICAS: Se consideran como parte del suelo urbano y no hacen parte del suelo de expansión, los terrenos de las urbanizaciones aprobadas y con trámite vigente al momento de aprobar el Plan Básico de Ordenamiento Territorial. Las condiciones de aprobación regirán por el plazo de vigencia de la licencia de urbanismo y construcción que hubiere sido aprobada. En caso de vencerse la licencia sin que se hubiera producido el desarrollo urbanístico, el suelo se considerará como suelo de expansión y su urbanización deberá acogerse a las condiciones de desarrollo definidas por el correspondiente plan parcial.

PARÁGRAFO. Las personas que a la fecha de aprobación del presente Plan Básico de

Ordenamiento estuvieren tramitando licencia de urbanización o construcción, radicadas en debida forma en la Secretaría de Planeación, podrán decidir si continúan con el trámite, en cuyo caso les aplicará lo establecido en el Acuerdo 039 de 1991 y las normas concordantes, o si se acogen a la reglamentación consagrada en el Presente Acuerdo, en este caso podrán retirar la solicitud de la Secretaría de Planeación para los ajustes pertinentes.

ARTÍCULO 140. OBLIGATORIEDAD DEL PLAN 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.

ARTÍCULO. 141°. INTERVENCIONES URBANÍSTICAS DURANTE LA VIGENCIA DE LARGO PLAZO DEL PLAN: Las intervenciones urbanísticas incorporadas en el Plan de Desarrollo del municipio durante la vigencia de largo plazo del plan, no podrán ser contrarias a lo establecido en el mismo. Para lo cual se deberán consultar los proyectos consagrados y las prioridades de desarrollo urbano y rural que existan en el momento de formulación del correspondiente Plan de Desarrollo Municipal.

ARTÍCULO 142. DE LAS NORMAS TRANSITORIAS: Mientras la Administración Municipal expide las normas constructivas, de acuerdo con lo establecido en el presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial, para procesos de urbanización y construcción en el suelo urbano y de expansión, cesiones urbanísticas y aprovechamientos por zonas de tratamiento, seguirán vigentes las establecidas en el Acuerdo 039 de 1991 y sus modificaciones. Para la zona rural se utilizarán los “parámetros Normativos y de Desarrollo” que viene aplicando la Secretaría de Planeación.

ARTÍCULO 143°. DE LA LICENCIA PARA LA OCUPACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO CON CUALQUIER TIPO DE AMOBLAMIENTO: Con base en lo establecido por la Ley 388 de 1997 y sus Decretos Reglamentarios, la Administración Municipal establecerá el procedimiento para el trámite y aprobación de la licencia para la ocupación del espacio público con cualquier tipo de amoblamiento.

ARTÍCULO 144° DE LA LICENCIA DE LOTEO Y SUBDIVISIÓN DE PREDIOS: De acuerdo con lo establecido por la Ley 388 de 1997, se requerirá de licencia expedida por la Administración Municipal para dividir un lote, cualquiera sea su localización. Los requisitos y procedimientos para acceder a la licencia de loteo y subdivisión de predios, serán reglamentados por la administración municipal en un plazo no mayor a tres (3) meses.

ARTÍCULO 145°. FACULTADES AL ALCALDE: Se faculta al señor alcalde, para que a más tardar en el mes de octubre del año 2000, decrete los ajustes requeridos a la división político-administrativa de las UEF veredales y barriales del Municipio acorde con las nuevas realidades geográficas, económicas, culturales y sociales del Municipio.

ARTÍCULO 146°. La Administración Municipal establecerá un instrumento de carácter financiero para recibir los pagos en dinero de las obligaciones urbanísticas por zona verde pública y equipamiento colectivo.

Este instrumento tendrá como finalidad principal el financiar la creación y dotación de espacio público con criterio de equidad, siendo obligatoria la inversión de un porcentaje de lo recaudado en la zona que genere la obligación. Los dineros restantes se invertirán en las zonas del Municipio que, de acuerdo con estudios técnicos, se encuentren más deficitadas.

PARÁGRAFO. Los procedimientos administrativos, manejo y operación de este instrumento financiero serán reglamentados por el Alcalde; en todo caso, los recursos provenientes de estos pagos y compensaciones no ingresarán a las cuentas de fondos comunes del Municipio.

ARTÍCULO 147°. AUTORIZACIÓN: Autorízase al Alcalde Municipal para que en un término de tres (3) meses, a partir de la publicación del presente Acuerdo, ajuste el Documento Técnico de Soporte y el documento Resumen Ejecutivo del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) a lo consagrado en el Presente Acuerdo, así como el perfeccionamiento de su expresión escrita y gráfica.

ARTÍCULO 148°. Se faculta al Señor Alcalde para que en un término de seis (6) meses contados a partir de la publicación del Presente Acuerdo pueda establecer las modificaciones en el tratamiento de las zonas de frontera del municipio que se deriven de un proceso de concertación con las administraciones de los municipios vecinos y que consulte los objetivos de los respectivos planes de ordenamiento a fin de lograr un desarrollo coordinado y armónico.

**LIBRO VI
NORMAS URBANÍSTICAS
TÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES**

Artículo 149°. DEFINICIÓN. Las Normas Urbanísticas constituyen todo el conjunto normativo dispuesto para la consolidación de los principios rectores y para alcanzar las políticas y objetivos establecidos en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de GUARNE.

Artículo 150°. OBJETO. El objeto de las Normas Urbanísticas es el de definir la naturaleza y alcance de las actuaciones urbanísticas necesarias para el uso racional del suelo y un adecuado manejo y administración del territorio.

Artículo 151°. CLASIFICACIÓN NORMATIVA. Para todos los efectos las normas urbanísticas del Municipio se clasifican en normas urbanísticas estructurales, normas urbanísticas generales, normas urbanísticas complementarias y disposiciones finales.

ARTÍCULO 152°. PARTICIPACIÓN CIUDADANA La comunidad y sus organizaciones podrán tomar parte activa en los procesos de concertación de los intereses de índole social, económico y urbanístico que conforman las acciones urbanísticas municipales definidas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

PARÁGRAFO 1. La participación ciudadana se desarrollará mediante el derecho de petición, la celebración de audiencias públicas, el ejercicio de la acción de cumplimiento, la intervención en la revisión, ajuste y modificación de las presentes normas y en los procesos de otorgamiento,

modificación, suspensión o revocatoria de las licencias urbanísticas, en los términos establecidos en este Acuerdo, en la ley y sus reglamentos.

PARÁGRAFO 2. La participación de la comunidad en el Ordenamiento del Territorio podrá hacerse en los siguientes casos:

1. Para proponer, dentro de las excepciones señaladas en las normas generales, la asignación específica de usos y aprovechamiento del suelo en microzonas de escala vecinal y que no contraríen las normas estructurales. En las zonas residenciales estas propuestas podrán referirse a normas de paisajismo, regulaciones al tránsito vehicular y demás previsiones tendientes al mantenimiento de la tranquilidad de la zona, en armonía y respeto por el espacio público de acuerdo con las normas generales.
2. Para formular y proponer planes parciales para actuaciones urbanísticas dentro de su área, de acuerdo a lo previsto en el Componente Urbano del Plan.
3. Para ejercer acciones de veeduría ciudadana que garanticen el cumplimiento o impidan la violación de las normas establecidas, dentro de los procedimientos definidos por la Ley.

ARTÍCULO 153°. PRINCIPIOS NORMATIVOS. Las normas urbanísticas se fundamentan en los principios de concordancia, neutralidad, simplicidad y transparencia definidos a continuación:

1. Por concordancia se entiende que las normas urbanísticas expedidas y las que se complementen posteriormente para una determinada zona o área del Municipio están en armonía con las determinaciones del Plan Básico de Ordenamiento.
2. Por neutralidad se entiende que cada propietario tendrá el derecho a tener el mismo tratamiento normativo que cualquier otro, si las características urbanísticas de una misma zona o área del Municipio son similares.
3. Por simplicidad se entiende que las normas urbanísticas expedidas facilitarán su comprensión, aplicación y control.
4. Por transparencia se entiende que el régimen normativo será explícito y de conocimiento público para todas las partes involucradas en la actuación urbanística y para los usuarios.

ARTÍCULO 154°. CONCEPTOS BASICOS

ACCION URBANISTICA: Son las decisiones administrativas y las actuaciones urbanísticas relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervención en los usos del suelo.

ACTUACION URBANISTICA: Son actuaciones urbanísticas la parcelación, la urbanización y la construcción o edificación de inmuebles.

AFFECTACIÓN: Es toda restricción impuesta por una entidad pública que limite o impida la obtención de licencias de urbanización, de parcelación, de construcción, por causa de una obra pública, o por protección ambiental.

CONSTRUCCIÓN: Es el proceso de edificar, ampliar, demoler, modificar o reparar una obra física, con el objeto de satisfacer adecuadamente las funciones de uso previstas.

EQUIPAMIENTO COLECTIVO: Se definen como tal a las construcciones fundamentales que conforman la estructura y los puntos importantes de una concentración urbana, cuya existencia condiciona el buen funcionamiento y desarrollo global e integral de la ciudad y de sus habitantes.

PLANEACION: Es la proyección y desarrollo de los recursos físicos, financieros y humanos, de manera que atiendan en forma oportuna las necesidades y aspiraciones de una comunidad, según criterios de compatibilidad, armonía y adecuada previsión de los usos del suelo.

PLANIFICACIÓN: Es un proceso sistémico, interactivo, continuado y dinámico de diagnóstico, formulación, revisión y actualización del plan general a corto, mediano y largo plazo, que permita la comprensión de los problemas y ofrezca soluciones.

URBANISMO: Entiéndese por urbanismo el conjunto de disposiciones orientadas a lograr, de forma ordenada y controlada, la adecuación de los diversos espacios con la infraestructura requerida para la satisfacción de los usos deseados y permitidos.

USOS DEL SUELO: Entiéndese por usos del suelo la destinación que se juzga conveniente asignar a cada uno de los sectores del Municipio, bajo precisos criterios de vocación y compatibilidad, a fin de lograr el adecuado desarrollo y el mejoramiento de la calidad de vida de la comunidad.

TITULO II NORMAS URBANISTICAS ESTRUCTURALES

CAPITULO I CONCEPTUALIZACIÓN

ARTÍCULO 155. DEFINICIÓN. Las Normas Urbanísticas Estructurales son las que aseguran y garantizan la consecución de los objetivos y estrategias adoptadas en el componente general y en las políticas y estrategias de mediano plazo del componente urbano.

ARTÍCULO 156°. JERARQUIA. Las Normas Urbanísticas Estructurales son de superior jerarquía, por lo tanto, prevalecen y servirán de directriz sobre cualquier clase de normas que dentro de su naturaleza, temática y contenido adopten o modifiquen otras instancias o niveles de la Administración Pública Municipal.

ARTÍCULO 157°. REVISIÓN, AJUSTE Y MODIFICACIÓN. La revisión, ajuste o modificación de las normas aquí definidas sólo podrá realizarse con motivo de la revisión general del Plan Básico de Ordenamiento Territorial al término de su vigencia; o en forma excepcional, a iniciativa del Alcalde Municipal con base en consideraciones y estudios técnicos plenamente sustentados y debidamente fundamentados.

ARTÍCULO 158°. APROBACIÓN DEL CONCEJO MUNICIPAL. Las revisiones, ajustes y modificaciones de que trata el artículo anterior sólo serán efectivas previa la aprobación, mediante Acuerdo, del Concejo Municipal.

CAPITULO II CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO

ARTÍCULO 159°. CLASIFICACIÓN DEL SUELO. Adóptase la clasificación del territorio municipal establecida en el componente general que determina las áreas correspondientes al suelo urbano, al suelo de expansión urbana, al suelo rural, al suelo suburbano y al suelo de protección debidamente señalados en el plano cartográfico identificado con el códigos nro. 318144-01.

ARTÍCULO 160°. PERÍMETROS. Los perímetros que delimitan la clasificación del suelo municipal corresponden a los señalados en el perímetro urbano debe, en todo momento, corresponder o ser inferior al denominado perímetro de servicios públicos o sanitario de tal forma que en toda circunstancia se garantice la prestación de los servicios públicos domiciliarios.

ARTÍCULO 161° . CONFINAMIENTO DEL SUELO URBANO. Para el crecimiento del área urbana del Municipio primará el criterio de la confinación del territorio, razón por la cual antes que propiciar una mayor extensión del suelo urbano se buscará la consolidación de sectores y el mejor aprovechamiento del suelo.

CAPITULO III INSTRUMENTOS DEL ORDENAMIENTO

ARTÍCULO 162° . CONCEPTO. Los instrumentos del ordenamiento establecen el marco de operación, actualización, control, seguimiento y evaluación del proceso permanente de Ordenamiento Territorial Municipal y subregional y en ellos se agrupan los diferentes requisitos de la Ley 388 de 1997.

Los Instrumentos del Ordenamiento Territorial son:

- La Zonificación
- La Articulación
- La Sectorización
- El Desarrollo Institucional

ARTÍCULO 163. ZONIFICACIÓN. Adóptanse para el Municipio de GUARNE la definición y el contexto de zonificación establecidos en el Componente General del P.B.O.T., al igual que los tres tipos básicos de zonificación que allí se desarrollan, a saber:

- Zona de Competitividad Ambiental: Z.C.A.
- Zona de Competitividad Económica: Z.C.Ec.
- Zona de Competitividad Espacial: Z.C.E.

ARTÍCULO 164°. ARTICULACIÓN. Adóptanse para el Municipio de GUARNE la definición y contextualización del concepto de articulación establecidos en el Componente General del P.B.O.T., al igual que los sistemas estructurantes de la articulación que allí se desarrollan, a saber:

- Sistema estructurante de ejes vial es de competitividad.
- Sistema estructurante de ejes hídricos - Red de Parques Lineales.
- Sistema estructurante de centros poblados - Red de Centros.

ARTÍCULO 165°. SECTORIZACIÓN. Adóptanse para el Municipio de GUARNE la definición y contextualización del concepto de sectorización establecidos en el Componente General del P.B.O.T., al igual que la definición y desarrollo del concepto de UEF (Unidad Espacial de Funcionamiento) que allí se incorpora, tanto para el área urbana como rural.

ARTÍCULO 166° . DESARROLLO INSTITUCIONAL. Adóptanse para el Municipio de GUARNE la definición y contextualización del concepto de desarrollo institucional establecidos en el Componente General del P.B.O.T., al igual que los instrumentos de su desarrollo que allí también se definen, a saber:

- Instrumentos para la Gerencia, Administración, Desarrollo y Control del O. T.
- Expediente Municipal Urbano - Rural.
- Sistema de Gestión Territorial.

CAPITULO IV USOS DEL SUELO

ARTÍCULO 167°. DEFINICIÓN. Se entiende por uso del suelo la ordenación en el territorio municipal de las actividades de producción, consumo, gestión e intercambio de bienes y servicios, bajo parámetros de compatibilidad ambiental, urbanística, social y el bienestar colectivo.

ARTÍCULO 168°. CLASIFICACIÓN. La clasificación de los diferentes usos se establece según su destinación y según su intensidad.

SEGÚN SU DESTINACIÓN

De acuerdo con su destinación los usos del suelo se clasifican según las actividades por categorías de la Clasificación Industrial Internacional Uniforme - CIIU, Serie M, N°4, Revisión 3, que a continuación se detalla:

1. SECTOR PRIMARIO.

1.1. PRODUCCIÓN AGRICOLA (A1).

Comprende el conjunto de actividades realizadas para obtener productos de la tierra.

1.2. PRODUCCION PECUARIA (A2)

Comprende el conjunto de actividades realizadas para la producción animal con fines económicos y de consumo humano.

1.3. PRODUCCION AGROPECUARIA (A3)

Es la combinación de las actividades agrarias y pecuarias.

1.4. SILVICULTURA (A4)

Es el conjunto de actividades dirigidas a producir bienes y servicios a partir de los bosques. Entre los bienes están los productos maderables y no maderables de origen forestal. Entre los servicios se cuentan la conservación de los suelos, la regulación de los caudales de las corrientes de agua, protección de cuerpos de agua, protección de la radiación solar a hombres y animales, refugio de vida silvestre y el embellecimiento del paisaje.

1.5. PESCA - PISCICULTURA (B)

1.6. MINERIA (C).

2. USO INDUSTRIAL (D)

Contempla las actividades de explotación, transformación o elaboración de materiales y componentes en productos nuevos; de acuerdo a su tamaño e impacto ambiental, la industria transformadora se divide en tres clases:

2.1. INDUSTRIA PEQUEÑA Y ARTESANAL (D1)

Es compatible con otros usos en razón de su bajo impacto ambiental y urbanístico. Contempla el desarrollo de procesos industriales básicamente de origen familiar, cooperativo o similares que no requiere grandes áreas ni recursos laborales o técnicos significativos.

2.2. INDUSTRIA MEDIANA (D2)

Es compatible con otros usos dado su bajo impacto ambiental, pero con restricciones de localización debido a su magnitud y alto impacto urbanístico. Sus características principales son la manufactura, producción o transformación de productos de manera especializada; requiere amplias áreas para el cargue y descargue de materias primas.

2.3. INDUSTRIA GRANDE Y PESADA (D3)

Es una industria de gran magnitud, con fuertes restricciones de localización debido a su alto impacto ambiental y urbanístico. Para la clasificación de la industria según tamaño, ver metodología en los artículo N° 23, N°24 y N°25.

2.4. SUMINISTRO DE ELECTRICIDAD, GAS Y AGUA (E)

3. USO COMERCIAL (G)

Se refiere a los desarrollos urbanísticos destinados al intercambio de bienes. De acuerdo con su cobertura pueden ser de tres (3) clases:

3.1. DE COBERTURA SECTORIAL

Corresponde al intercambio de bienes de consumo doméstico requeridos por los residentes de un sector. Comprende el comercio minorista de productos de primera necesidad: Alimentos,

bebidas, tabaco, productos farmacéuticos y de tocador, vestuario, misceláneas, papelerías y revistas, repostería y biscochería.

3.2. DE COBERTURA MUNICIPAL

Corresponde al intercambio de bienes requeridos por la comunidad a escala urbana o rural. Comprende supermercados, comercio suntuario, estaciones de servicio, ferretería en general y depósitos de materiales de construcción, maquinaria y equipo industrial, artículos electrodomésticos.

3.3. DE COBERTURA REGIONAL

Corresponde al intercambio de bienes y servicios orientados a satisfacer las demandas generadas a nivel municipal, intermunicipal y regional. Comprende el comercio mayorista, centros de acopio, etc.

4. HOTELES, RESTAURANTES, BARES Y CANTINAS (H)

5. TRANSPORTE, ALMACENAMIENTO Y COMUNICACIONES (I).

6. INTERMEDIACIÓN FINANCIERA (J).

7. ACTIVIDADES INMOBILIARIAS, EMPRESARIALES Y DE ALQUILER (K)

8. USO INSTITUCIONAL. Es el que corresponde a la prestación de servicios de orden político, administrativo, social, educativo, cultural y asistencial requeridos como soporte de las actividades de la población. Según el servicio que prestan se clasifican en:

9. ADMINISTRACIÓN PÚBLICA Y DEFENSA (L)

10. ENSEÑANZA (M)

11. SERVICIOS SOCIALES Y DE SALUD (N)

11. OTRAS ACTIVIDADES DE SERVICIOS COMUNITARIAS, SOCIALES Y PERSONALES(O).
INCLUYE CONSTRUCCIÓN (F).

13. USO RESIDENCIAL (R)

Es el que corresponde a desarrollos urbanísticos destinados a vivienda y a sus necesidades complementarias. Las modalidades de vivienda pueden ser vivienda unifamiliar, vivienda bifamiliar y vivienda multifamiliar; las cuales pueden agruparse como urbanización, parcelación o condominio.

SEGUN INTENSIDAD DE USOS

USO PERMITIDO

Son aquellos que se admiten en un determinado sector.

USO PRINCIPAL

Corresponde a la actividad dominante en un sector, bien como una expresión clara de su vocación actual o porque responda a los requerimientos futuros del desarrollo urbano.

USO COMPLEMENTARIO

Corresponde a las actividades que es conveniente promover como suplemento del uso principal.

USO RESTRINGIDO

Corresponde a las actividades que sólo bajo precisas circunstancias y especificaciones se pueden tolerar en simultaneidad con otros usos.

USO PROHIBIDO

Corresponde a las actividades que de alguna forma perturban o riñen con el funcionamiento de los usos principales y restringidos por lo que no son permitidos.

ARTÍCULO 169°. USOS YA ESTABLECIDOS. Los usos o actividades previamente establecidos y clasificados como prohibidos por estas Normas se tolerarán hasta tanto la actividad desaparezca por cierre voluntario u obligado, por traslado a otro sector o por destrucción. La Oficina de Planeación Municipal comunicará por escrito al interesado sobre la situación en la que se encuentra, poniéndole de presente que debe tratar de reubicarse y fijándole un plazo para su traslado. Las actuales actividades que sean clasificadas como restringidas y se contrapongan a las disposiciones establecidas deberán adecuarse a las mismas en el término que establezca la Oficina de Planeación.

PARAGRAFO 1: Para los usos clasificados como prohibidos no se permitirán adecuaciones, ampliaciones, construcciones, modificaciones y reparaciones o reinstalación de servicios públicos que tiendan a perpetuar la actividad.

ARTÍCULO 170°. INCONSISTENCIAS. Para resolver las inconsistencias en la interpretación de los diferentes usos y actividades, que no se encuentren claramente definidos o no estén especificados en estas Normas, se acudirá a la Clasificación Internacional Industrial Unificada (CIIU) de las Naciones Unidas, serie M N°4, tercera revisión, 1990.

ARTÍCULO 171°. 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

ARTICULO 172° . 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.
- 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:

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 m²), 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.

Área 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:

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.

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 (SO₂), neblinas ácidas (SO₃) y (H₂SO₄); dióxido de nitrógeno y gases de ácido nítrico (NO₂ y NO₃); emisiones de monóxido y dióxido de carbono (CO₂).

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 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 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.

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.

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.

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.

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.

ARTÍCULO 173° . 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
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:

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).

CAPITULO V

AREAS, ACTUACIONES Y TRATAMIENTOS PARA LA CONSERVACION Y MANEJO DE CENTROS URBANOS E HISTORICOS

ARTÍCULO 174. ÁREAS. Adóptanse las áreas y edificaciones definidas en el componente general, de los centros urbanos e históricos que por sus características y significación en la memoria colectiva de la ciudad requieren acciones especiales para su conservación y tratamiento.

ARTÍCULO 175°. CLASES DE INTERVENCIÓN. En adelante las áreas y edificaciones definidas como de valor patrimonial, paisajístico, arquitectónico y cultural podrán ser sujetas de los siguientes tipos de intervención: conservación, adaptación y readecuación.

ARTÍCULO 176°. CONSERVACIÓN. Entiéndense por conservación las intervenciones dirigidas a la preservación de las características fundamentales de una edificación, como su volumen, distribución espacial, sistema estructural y elementos arquitectónicos.

ARTÍCULO 177°. ADAPTACIÓN. Entiéndese por adaptación todo proceso de intervención de un inmueble para que cumpla nuevas funciones conservando los elementos fundamentales. Antes de cualquier intervención física deberán inventariarse sus principales características, valores espaciales y formales; esto es, el reconocimiento de sus alturas, ubicación de estructuras portantes, patios y tipos de ventilación y de su lenguaje arquitectónico.

ARTÍCULO 178° . READECUACIÓN. Entiéndese por readecuación las intervenciones dirigidas a dotar a una edificación de elementos arquitectónicos que armonicen con los referentes urbanos.

ARTÍCULO 179°. ESTUDIOS DE PATRIMONIO. En un término de un (1) año, el Municipio deberá adelantar o contratar los estudios necesarios para el reconocimiento y valoración del patrimonio arquitectónico, paisajístico, histórico y cultural, adoptando por Decreto la reglamentación respectiva.

ARTÍCULO 180° . COMPENSACIÓN POR VALOR PATRIMONIAL. Las áreas y edificaciones que como resultado del estudio referido en el artículo anterior sean declaradas de valor patrimonial podrán ser compensados mediante la aplicación de compensaciones económicas, transferencias de derechos de construcción y desarrollo o beneficios tributarios de acuerdo a las reglamentaciones que se deriven de los estudios patrimoniales.

ARTÍCULO 181° . RECONSTRUCCIÓN DE INMUEBLES DE CONSERVACION. Cuando una actividad urbanística desarrollada sin licencia corresponda a la demolición de una construcción o edificación de valor cultural, histórico o arquitectónico, se procederá de manera inmediata a su paralización y se ordenará la reconstrucción de lo indebidamente demolido,

según su diseño original, la cual deberá someterse a las normas de conservación y restauración que le sean aplicables.

Si transcurrido el término determinado para la iniciación de las obras de reconstrucción, éstas no se hubieren iniciado, las obras se acometerán por el Municipio, a costa del interesado, para lo cual se aplicará lo dispuesto en el artículo 69 de la Ley 9ª de 1989.

ARTÍCULO 182° . MANTENIMIENTO DE INMUEBLES PATRIMONIALES. A los propietarios y poseedores de inmuebles de conservación cultural, histórica y arquitectónica, que incumplan con las obligaciones de adecuado mantenimiento de los inmuebles, en razón de lo cual el inmueble amenace ruina, se les aplicarán las disposiciones contenidas en el artículo anterior. Igualmente perderán los beneficios que se deriven de la aplicación de las disposiciones que se deriven del Estudio de Patrimonio.

ARTÍCULO 183° . RESTITUCIÓN DE ELEMENTOS PATRIMONIALES. Los elementos constitutivos del espacio público en inmuebles y áreas de conservación, que fuesen destruidos o alterados, deberán restituirse en un término de dos (2) meses contados a partir de la providencia que imponga la sanción.

El incumplimiento de esta obligación dará lugar a la imposición de multas sucesivas por cada mes de retardo, en las cuantías señaladas en el numeral 4º del artículo 104 de la Ley 388 de 1997 y a la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado en la Ley 142 de 1994.

CAPITULO VI INFRAESTRUCTURA VÍAL PRIMARIA

ARTÍCULO 184° . SISTEMA VÍAL DIRECTOR. El Sistema Vial Director del Municipio comprende todo el conjunto de vías que es necesario mantener, ampliar, rectificar y construir para adecuar el sistema de circulación vehicular y peatonal, urbano y rural, de tal manera que se garanticen condiciones de continuidad, agilidad, seguridad y comodidad para toda la comunidad, y las relaciones de comunicación urbano - rurales y urbano - regionales.

Artículo 185. JERARQUIA VÍAL MUNICIPAL. La infraestructura vial municipal de GUARNE estará integrada por el conjunto de vías que tocan o se relacionan con su territorio, de acuerdo con la clasificación adoptada en el "Sistema de Comunicación Urbano - Rural". Ver mapas adjuntos (697244-03, 000344-06 y 000344-07), así:

- Vía Nacional Primaria: N1
- Vía Nacional Secundaria: N2
- Vía Nacional Terciaria: N3
- Vía Departamental Primaria: D1
- Vía Departamental Secundaria: D2
- Vía Departamental Terciaria: D3
- Vía Municipal: M
- Vía Veredal: V

ARTÍCULO 186° . ELEMENTOS DE LAS SECCIONES VÍAL ES. Las secciones típicas de las vías deben contener, entre otros, algunos de los siguientes elementos, según su jerarquía vial : (ver documento de especificaciones técnicas del Componente General, Articulación: Sistema de Comunicación)

La calzada o calzadas para la circulación vehicular, peatonal o de bicicletas.
Zonas verdes y/o retiros laterales
Separador central
Bermas y cunetas laterales
Carriles de aproximación y parqueo
Antejardines
Bahías de parqueo
Andenes

ARTÍCULO 187° . ÁREAS PARA LA INFRAESTRUCTURA VÍAL PRIMARIA. Son las destinadas para la ejecución de los proyectos de construcción, ampliación, rectificación y mejoramiento de las vías, que hacen parte de la infraestructura vial primaria, de acuerdo con la identificación y caracterización que de ésta se hizo en el Componente General del Plan. Estas áreas están definidas por los modelos de secciones viales en toda la longitud de la respectiva vía, de acuerdo con la descripción que aparece en el “inventario vial - programa de ejecución de proyectos de infraestructura vial y de transporte a nivel subregional y municipal”; con la tabla incluida en el tema “Articulación: sistema de comunicación urbano - rural” y con los diseños genéricos que allí se incorporan.

PARAGRAFO. La oficina de Planeación determinará en un plazo de (6) meses las áreas específicas requeridas para la infraestructura vial primaria. Surtido este tiempo, se procederá a la afectación al uso público de las áreas respectivas.

CAPITULO VII REDES PRIMARIAS DE SERVICIOS PUBLICOS

ARTÍCULO 188. DEFINICIÓN. Las redes primarias de servicios públicos son las infraestructuras necesarias para la prestación de cada uno de los servicios públicos domiciliarios a nivel básico y general, es decir, que no sirven a un suscriptor directamente (por medio de una acometida) sino que de ella se desprenden las redes secundarias que sí proveen del servicio a un suscriptor en particular.

Los servicios públicos a los cuales aquí se hace referencia son:

- acueducto (agua potable)
- alcantarillado (residuos líquidos)
- aseo (recolección, disposición y tratamiento de residuos sólidos)
- energía eléctrica u energías alternativas
- telecomunicaciones (teléfonos, antenas parabólicas)
- gasoductos (Conexiones primarias y secundarias)
- alumbrado público

ARTÍCULO 189°. ÁREAS PARA LAS REDES PRIMARIAS DE SERVICIOS PÚBLICOS.

Son las destinadas a albergar las obras de infraestructura y las condiciones necesarias para la prestación de los servicios públicos básicos enumerados en el artículo anterior, e identificados en el componente urbano del Plan Básico de Ordenamiento Territorial. Estas obras pueden ser de construcción, ampliación, dotación, abastecimiento, distribución, regulación, etc. , así como las necesarias para el mantenimiento y control ambiental que sean requeridas para prevenir o mitigar los impactos que puedan generar las mismas obras.

ARTÍCULO 190° . AFECTACIÓN AL USO PÚBLICO. Se afectan al uso público y se consideran de utilidad pública las áreas a las cuales se hace referencia en el artículo 44 y 112 definidos en el Plan Básico de Ordenamiento territorial, las cuales se consideran también como suelo de protección, según lo establecido en el artículo 35 de la Ley 388 de 1997.

**CAPITULO VIII
ESPACIO PÚBLICO**

ARTÍCULO 191° . DEFINICIÓN DE ESPACIO PÚBLICO. El espacio público es el conjunto de bienes 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.

ARTÍCULO 192° . PREVALENCIA. En cumplimiento de la función pública del urbanismo el Municipio dará prelación a la planeación, construcción, mantenimiento y protección del espacio público sobre los demás usos del suelo.

ARTÍCULO 193° . BIENES DE USO PÚBLICO. El destino de los bienes de uso público sólo podrá ser variado atendiendo criterios de calidad, accesibilidad y localización; circunstancia en la cual deberá ser sustituido por otros de características superiores o equivalentes.

ARTÍCULO 194° . ÁREAS PARA PARQUES Y ZONAS VERDES. Son las requeridas para dotar la zona urbana del Municipio de este tipo de equipamientos, que hacen parte del espacio público, de acuerdo a los proyectos específicos que se determinan en el componente urbano del Plan Básico de Ordenamiento Territorial. Estas áreas se consideran de utilidad pública y se afectan por lo tanto al uso público.

ARTÍCULO 195° . ACCESIBILIDAD. El espacio público municipal debe planearse, diseñarse, construirse y adecuarse de tal manera que facilite la accesibilidad a las personas con movilidad reducida, sea ésta temporal o permanente, o cuya capacidad de orientación se encuentre disminuida por la edad, analfabetismo, limitación o enfermedad en concordancia con las normas establecidas en la Ley 361 y aquellas que la reglamenten.

ARTÍCULO 196. ÍNDICE MÍNIMO DE ESPACIO PÚBLICO. Dentro de las metas y programas establecidos por el Plan Básico de Ordenamiento Territorial el índice mínimo de espacio público efectivo para ser obtenido en el largo plazo en el área urbana del Municipio es de (15 m²) metros por habitante.

ARTÍCULO 197. SECCIÓN MUNICIPAL DEL ESPACIO PÚBLICO. Créase en el Municipio la Sección Municipal del Espacio Público, adscrita a la Dirección de Planeación, con el objeto de la administración, desarrollo, mantenimiento y apoyo financiero del espacio público.

ARTÍCULO 198°. FUNCIONES. La Sección Municipal del Espacio Público desarrollará, entre otras, las siguientes funciones:

- a. Elaboración del inventario del espacio público;
- b. Definir políticas y estrategias del espacio público;
- c. Articular las distintas entidades cuya gestión involucra directa o indirectamente la planeación, diseño, construcción, mantenimiento, conservación, restitución, financiación y regulación del espacio público;
- d. Elaboración y coordinación del Sistema General de Espacio Público como parte del Plan Básico de Ordenamiento territorial;
- e. Diseño de los subsistemas, enlaces y elementos del espacio público;
- f. Definición de escalas y criterios de intervención en el espacio público;
- g. Desarrollo de mecanismos de participación y gestión;
- h. Desarrollo de la normatización y estandarización de los elementos del espacio público;
- i. Coordinar los contratos que se establezcan con entidades privadas para la administración, mantenimiento y el aprovechamiento económico del espacio público;
- j. Proponer los planes y programas a realizar con los recursos municipales y con los generados por el Fondo Municipal del Espacio Público.

ARTÍCULO 199°. UTILIZACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO. La utilización del espacio público aéreo o el subsuelo de inmuebles o áreas pertenecientes al espacio público deberá solicitar permiso o licencia de ocupación. El municipio reglamentará los mecanismos de la utilización y las tarifas correspondientes, en un término de seis (6) meses. Lo recaudado por estas tarifas, se destinará al Fondo Municipal del Espacio Público.

ARTÍCULO 200°. ACCESIBILIDAD Y DISFRUTE DEL ESPACIO PÚBLICO. 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.

ARTÍCULO 201°. OCUPACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO. La ocupación en forma permanente de los parques públicos, zonas verdes y demás bienes de uso público, el encerramiento sin la debida autorización del municipio, la realización de intervenciones en áreas que formen parte del espacio público, sin la debida licencia o contraviniéndola y la ocupación temporal o permanente del espacio público con cualquier tipo de amoblamiento o instalaciones dará lugar a la imposición de las sanciones urbanísticas contempladas en el artículo 104 de la Ley 388 de 1997.

CAPITULO IX PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DE RECURSOS NATURALES Y PAISAJÍSTICOS

ARTÍCULO 202° . ÁREAS DE PROTECCIÓN. Adóptanse las áreas definidas en el Componente General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial y representadas en el mapa referenciado 000312-10

ARTÍCULO 203° . ÁREAS DE CONSERVACIÓN. Adóptanse las áreas definidas en el Componente General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, y representados en los mapas 000312-10, 000313-01 y 000313-02.

CAPITULO X DELIMITACIÓN DE ZONAS DE RIESGO

ARTÍCULO 204° . ZONAS DE RIESGO. Adóptanse las zonas de riesgo actuales de acuerdo a la formulación de los componentes general, urbano y rural del PBOT. y representado en el mapa No.000312-11.

CAPITULO XI PLANES PARCIALES

ARTÍCULO 205° . DEFINICIÓN. Son los instrumentos por los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento territorial para áreas determinadas del suelo urbano o del suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales.

ARTÍCULO 206° . REQUISITOS. Los planes parciales incluidos en el presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial, así como los que sean presentados posteriormente por los particulares o por la Administración Municipal, deberán cumplir en su formulación por lo menos los siguientes requisitos:

1. Delimitar el área de la operación urbana o de la unidad mínima de actuación urbanística contemplada en el plan parcial.
2. La anterior delimitación deberá corresponder al concepto de “área morfológica homogénea” de acuerdo con los siguientes criterios:
 - La época en que fue desarrollado el sector del suelo urbano o suburbano.
 - Las características y unidad de la trama urbana
 - La homogeneidad en las condiciones del uso del suelo y transformación del mismo.
 - La tipología de edificación y ocupación de los espacios privados
3. Los planes parciales estarán sometidos a los lineamientos y políticas generales del presente Plan en los aspectos que están desarrollando, siendo en todo coherentes con las políticas y estrategias sobre uso y ocupación del suelo.
4. Deberán contener un ordenamiento detallado de zonificación, asignación de usos e intensidad de los mismos, estrategias de gestión y financiamiento.
5. Deberán contener un sistema de ejecución obligatorio, de acuerdo al plazo y al plan de etapas que el mismo Plan Parcial contemple.

ARTÍCULO 207°. CONTENIDO DE LOS PLANES PARCIALES. Cada plan parcial incluirá por lo menos los aspectos relacionadas en el artículo 8 del decreto 1507 de 1998, que en todo caso deberán ser compatibles con el contenido estructural del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

ARTÍCULO 208°. TIPOLOGIA DE LOS PLANES PARCIALES. De acuerdo al área afectada, los tipos de planes parciales a ejecutar y sus objetivos y directrices urbanísticas se enmarcarán dentro de los siguientes conceptos:

- a. Planes parciales de conservación
- b. Planes parciales de renovación urbana o de redesarrollo
- c. Planes parciales de mejoramiento integral
- d. Planes parciales de desarrollo de áreas no urbanizadas
- e. Planes parciales de expansión urbana
- f. Planes parciales de revisión normativa
- g. Planes parciales para el mejoramiento del espacio público.

Las características de cada uno de estos tipos de planes parciales son las establecidas en el artículo 10 del Decreto 1507 de 1998.

ARTÍCULO 209°. FORMULACIÓN Y ADOPCIÓN DE LOS PLANES PARCIALES. Los planes parciales pueden ser elaborados por las autoridades municipales, o propuestos ante éstas para su aprobación por las comunidades, o por los particulares interesados en su desarrollo, de acuerdo con los parámetros establecidos en el Plan Básico de Ordenamiento territorial.

La adopción de un plan parcial seguirá una secuencia de cinco etapas alrededor de las cuales se articulan los desarrollos temáticos y los procesos del plan. Estas etapas son: preliminar, diagnóstico, formulación, aprobación e implementación y seguimiento. Su caracterización y los contenidos de cada una de las anteriores etapas se ceñirá a lo establecido en los artículos 13 al 17 del Decreto 1507 de 1998.

ARTÍCULO 210°. ÍNDICES DE EDIFICABILIDAD. Los planes parciales que desarrollen las políticas, estrategias y proyectos del Plan Básico de Ordenamiento Territorial podrán determinar los índices de edificabilidad relacionados con los inmuebles que forman parte de unidades de actuación o localizados en determinadas áreas del suelo urbano, para su convertibilidad en derechos de construcción y desarrollo.

CAPITULO XII UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANISTICA

ARTÍCULO 211°. DEFINICION. Se entiende por Unidad de Actuación Urbanística al área conformada por uno o varios inmuebles, explícitamente delimitada en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial o en un Plan Parcial, que debe ser urbanizada o construida como una unidad de planeamiento, con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación, con cargo a sus propietarios, de la infraestructura necesaria para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos, mediante el reparto equitativo de las cargas y los beneficios.

ARTÍCULO 212°. CONDICIONES BÁSICAS. Las siguientes son las condiciones mínimas básicas necesarias para la determinación de una unidad de actuación urbanística:

- a. La unidad debe reunir un área suficiente para un desarrollo coherente con los propósitos establecidos para ella en la estrategia del Plan Básico de Ordenamiento Territorial y el plan parcial para la zona delimitada;
- b. Debe contar con una solución urbanística y arquitectónica acorde con los criterios que la enmarcan;
- c. Debe estar sustentada en estudios de factibilidad técnica, financiera, económica y social que establezcan su viabilidad y conveniencia desde los puntos de vista privado y público;
- d. Debe contar con el respaldo institucional adecuado, ya sea público o privado, para asegurar su ejecución;
- e. Debe incorporar en su delimitación, además de las áreas privadas que puedan ser objeto de urbanización o construcción, las de los sistemas estructurantes del espacio público y de los equipamientos colectivos; y
- f. Debe identificar con precisión los inmuebles vinculados y comprender un área total consistente con las exigencias de la modalidad de la intervención prevista.

ARTÍCULO 213°. REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS. El reparto equitativo de cargas y beneficios se ajustará a lo dispuesto en los artículos 22, 23 y 24 del Decreto 1507 de 1998.

ARTÍCULO 214°. TIPOS DE GESTION. Las actuaciones urbanísticas se enmarcan en la iniciativa para la gestión, la cual puede ser pública, privada o mixta. Comprenden los siguientes procedimientos de gestión y formas de ejecución.

ARTÍCULO 215°. GESTION PRIVADA. Es la tramitación que debe realizar toda persona natural o jurídica interesada en llevar a cabo un proyecto de edificación en zonas urbanizadas, o de urbanización, o parcelación o desarrollo urbanístico, o rural, o en zonas por desarrollar. Los trámites necesarios se establecen en el Capítulo IV de las normas urbanísticas complementarias.

ARTÍCULO 216°. GESTION ASOCIATIVA O MIXTA. Son las operaciones conjuntas necesarias que puede llevar a cabo la administración pública, generalmente por iniciativa de la oficina de Planeación, con personas naturales o jurídicas, para la planificación, el diseño, la aprobación y, si es el caso la ejecución de proyectos de edificación, erradicación y renovación o reubicación, rehabilitación de edificaciones o áreas subnormales, urbanización o parcelación de terrenos eriales o sin urbanizar, conservación de edificaciones y zonas de interés histórico, arquitectónico o ambiental y otras similares, encaminadas al mejor ordenamiento de la estructura territorial en el área municipal generalmente mediante la utilización de Unidades de Actuación Urbanística.

Las personas que pueden tomar parte en estos proyectos pueden ser: Individuos, asociaciones de dueños o propietarios de la tierra, grupos organizados que tienen interés en desarrollos urbanísticos o rurales, cooperativas, y en general, todo tipo de entidades privadas o públicas.

ARTÍCULO 217° . GESTION PÚBLICA. Es la desarrollada por entidades del Estado.

ARTÍCULO 218°. PROCEDIMIENTOS Y DELIMITACION DE LAS UNIDADES DE ACTUACION URBANISTICA. Las unidades de actuación urbanística se delimitarán de forma que permitan el cumplimiento conjunto de las cargas de cesión y urbanización de la totalidad de su superficie mediante el reparto equitativo de cargas y beneficios y su constitución seguirá el siguiente procedimiento:

1. El proyecto de delimitación podrá ser elaborado por el municipio o por los particulares interesados, de acuerdo con los parámetros previstos en las presentes normas, siempre y cuando medie la formulación y aprobación del correspondiente plan parcial.
2. La Oficina de Planeación abrirá en su despacho el expediente respectivo y pondrá el proyecto en conocimiento de los titulares de derechos reales sobre la superficie de la unidad de actuación propuesta y sus vecinos.
3. El anuncio del proyecto se publicará por dos veces, a costa de los interesados, con intervalos de una semana, en un periódico o emisora de amplia circulación local y por medio de edicto, citando a una audiencia pública que se llevará a cabo a más tardar dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha de la última publicación, para exponer allí el proyecto de unidad de actuación urbanística y la delimitación propuesta. Así mismo, durante el tiempo en que surten las publicaciones, se instalará una valla en una de las vías principales del área objeto de la unidad, en la cual se anunciará el proyecto y se citará a la audiencia pública.
4. La notificación a los titulares de derechos reales y sus vecinos se entenderá surtida con la audiencia pública. Estos podrán formular sus objeciones y observaciones en la sesión pública o mediante comunicación escrita dirigida a la oficina de planeación dentro de los treinta (30) días siguientes, contados a partir de la finalización de la audiencia.
5. La Oficina de Planeación contará con un plazo de máximo de quince (15) días, contados a partir del vencimiento del término anterior, para tramitar las objeciones y definir las modificaciones a que hubiere lugar, luego de lo cual presentará en debida forma el proyecto de delimitación al Alcalde municipal para su aprobación.
6. El Alcalde municipal, en un plazo máximo de tres meses, impartirá su aprobación definitiva mediante acto administrativo.
7. En los casos de iniciativa particular de los interesados, si transcurrido este plazo no se hubiere notificado la decisión correspondiente, la delimitación se entenderá aprobada, siempre y cuando se haya realizado el trámite de citación. En ningún caso se aplicará el silencio administrativo positivo si la propuesta de delimitación no se acoge a las determinaciones del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.
8. Una vez cumplido todo el procedimiento de los numerales anteriores el acto administrativo de delimitación será inscrito por el municipio o por los particulares interesados en el Registro

de Instrumentos Públicos, en cada uno de los folios de Matrícula Inmobiliaria de los inmuebles que conforman la unidad.

PARAGRAFO 1. Los inmuebles afectados no podrán ser objeto de licencias de urbanización o construcción por fuera de las normas específicas aplicables a las unidades de actuación urbanística.

PARAGRAFO 2. El Alcalde municipal queda facultado para el desarrollo de unidades de actuación urbanística durante la vigencia del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, sobre cualquier área del suelo urbano y de expansión urbana, previa la formulación del respectivo plan parcial.

PARAGRAFO 3. Dentro del Programa de Desarrollo que presente cada uno de los alcaldes elegidos durante la vigencia del Plan Básico de Ordenamiento Territorial podrán incluir en su programa de ejecución las declaratorias de desarrollo prioritario de unidades de actuación urbanística a que haya lugar, de acuerdo a lo establecido por el Plan de Ordenamiento, la Ley 388 de 1998 y el Decreto 1507 de 1998.

ARTÍCULO 219°. EJECUCIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. El desarrollo de las unidades de actuación urbanística implica la gestión asociada de los propietarios de los predios que conforman su superficie mediante sistemas de reajuste de tierras, integración inmobiliaria o cooperación, según lo determine el correspondiente plan parcial.

La ejecución de la unidad de actuación urbanística 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, por parte del municipio, de los procesos de enajenación voluntaria y expropiación previstos en la ley 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 unidad de actuación de desarrollo prioritario, si en un plazo de seis (6) meses, contados a partir de la delimitación de la unidad de actuación urbanística, no se hubiere logrado el acuerdo de que trata el aparte anterior, la administración municipal podrá optar por la expropiación administrativa de los inmuebles correspondientes o por la enajenación forzosa de los mismos, de conformidad con lo previsto en la ley 388 de 1997. Los inmuebles expropiados podrán formar parte de la asociación gestora de la actuación y los recursos para su adquisición podrán provenir de esta.

ARTÍCULO 220°. REAJUSTE DE TIERRAS, INTEGRACIÓN INMOBILIARIA O COOPERACION ENTRE PARTICIPES. Para la aplicación de estos instrumentos de desarrollo de las unidades de actuación urbanística el municipio se ceñirá a lo dispuesto en los artículos 45,46 y 47 de la Ley 388 de 1997.

CAPITULO XIII PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALIA

ARTÍCULO 221°. CONCEPTO. 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 resultantes de dichas acciones.

ARTÍCULO 222°. DESTINACION DE RECURSOS DE LA PLUSVALIA. La participación en plusvalía se destinará por parte del municipio 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 y, en general, de la calidad urbanística del territorio municipal. En general, a los fines previstos en el artículo 85 de la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 223°. CREACION DE LA PLUSVALIA. Adóptase en el Municipio de GUARNE el mecanismo o instrumento de la participación en la plusvalía, el cual será aplicado a los hechos que de acuerdo con lo previsto por estas normas puedan generarla. Dentro del Plan Básico de Ordenamiento Territorial se señalan algunas acciones urbanísticas a las cuales les sería aplicable; pero la decisión definitiva se tomará en el respectivo plan parcial que se adopte para su desarrollo, dentro del cual se tendrán en cuenta las estrategias financieras de gestión, entre ellas la plusvalía.

ARTÍCULO 224°. HECHOS GENERADORES DE PLUSVALIA. Son hechos generadores de la participación en la plusvalía:

1. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte de 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. La ejecución de obras públicas previstas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen, que generen mayor valor en predios en razón de las mismas y no se haya utilizado para su financiación la contribución de valorización.

PARAGRAFO: Se entiende por aprovechamiento del suelo el número de metros cuadrados de edificación permitidos por la norma urbanística por cada metro cuadrado de suelo. El índice de ocupación es la proporción del área del suelo que puede ser objeto de construcción. El índice de construcción es la relación entre el área construida de la edificación y el área de suelo del predio objeto de la construcción. Cambio de uso es la modificación normativa que permite destinar los inmuebles de una zona o subzona geoeconómica homogénea, o de un área morfológica homogénea, a un uso diferente.

ARTÍCULO 225°. ACCIONES SUJETAS A LA PARTICIPACION EN PLUSVALIA. Las acciones urbanísticas que dan lugar a la participación en plusvalía deberán estar en todo caso contempladas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial o en los planes parciales que de él surjan.

ARTÍCULO 226°. PROCEDIMIENTOS PARA CALCULAR EL EFECTO DE LA PLUSVALIA.

Los procedimientos a aplicar para estimar el efecto plusvalía que se produzca por cada uno de los cuatro hechos generadores serán los contemplados en los artículos 4, 5, 6, 7 y 8 del Decreto 1599 de 1998.

ARTÍCULO 227°. TASA DE PARTICIPACION EN LA PLUSVALIA. La tasa de participación en plusvalía podrá oscilar entre el treinta por ciento (30%) y el cincuenta por ciento (50%) del mayor valor por metro cuadrado. Para cada hecho generador en particular se determinará la tasa correspondiente atendiendo criterios de equidad, conveniencia, mayor o menor aporte al desarrollo municipal y en general, a la mayor generación de impactos positivos sobre el ordenamiento del territorio municipal, con base en estudios técnicos debidamente sustentados, la cual deberá ser aprobada por el Concejo Municipal a instancia del Alcalde.

PARAGRAFO: La tasa de participación será uniforme al interior de las zonas geoeconómicas homogéneas o unidades espaciales de funcionamiento, y las variaciones entre dichas zonas sólo podrán darse cuando se constate que ello no causará distorsiones en factores como:

1. Las calidades urbanísticas y las condiciones socioeconómicas de los hogares propietarios de los inmuebles;
2. La renta de los beneficios derivados de la valorización para los propietarios de la tierra.
3. La dinámica del desarrollo de distintas zonas del municipio.

ARTÍCULO 228°. PROCEDIMIENTOS PARA EL CALCULO Y RECAUDO DE LA PARTICIPACION EN PLUSVALIA.

Los procedimientos y criterios para el cálculo y recaudo de la participación en plusvalía son los previstos en los artículos 10 a 20 del decreto 1599 de 1998.

**CAPITULO XIV
DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA**

ARTÍCULO 229. DESARROLLO PRIORITARIO DE UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.

Los planes parciales que se definan conforme a lo establecido en el presente Acuerdo podrán determinar el desarrollo o la construcción prioritaria de inmuebles que conformen unidades de actuación urbanística, de acuerdo con las prioridades establecidas también en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

ARTÍCULO 230°. TÉRMINOS PARA EL DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA.

A partir de la vigencia del presente Acuerdo habrá lugar a la iniciación del proceso de enajenación forzosa en pública subasta, por incumplimiento de la función social de la propiedad sobre:

1. Los terrenos ubicados en suelo de expansión, de propiedad pública o privada, declarados de desarrollo prioritario, que no se urbanicen dentro de los tres (3) años siguientes a su declaratoria.
2. Los terrenos urbanizables no urbanizados localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, declarados como de desarrollo prioritario, que no se urbanicen dentro de los dos (2) años siguientes a su declaratoria.

3. Los terrenos o inmuebles urbanizados sin construir, localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, declarados como de construcción prioritaria, que no se construyan dentro de los dos (2) años siguientes a su declaratoria.

Lo anterior sin perjuicio de que tales inmuebles pueden ser objeto de los procesos de enajenación voluntaria y expropiación de que trata la Ley 388 de 1997.

PARÁGRAFO 1. La declaración de desarrollo o construcción prioritaria estará contenida en el programa de ejecución, de conformidad con las estrategias, directrices y parámetros previstos en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

PARAGRAFO 2. La iniciación del proceso de enajenación forzosa procederá cuando las obras de urbanización o construcción, según sea el caso, no se inicien dentro del término señalado, y se referirá únicamente a la parte no urbanizada o construida.

Los términos de que tratan los artículos anteriores empezarán a contarse a partir de la fecha de promulgación del Acuerdo que aprueba el Plan Básico de Ordenamiento Territorial o el Programa de ejecución, según sea el caso, que declara el terreno o inmueble como de desarrollo o construcción prioritario y podrá prorrogarse hasta por un cincuenta por ciento (50%), siempre y cuando las obras realizadas representen por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de la urbanización o construcción. La prórroga deberá solicitarse al Alcalde municipal antes del vencimiento del plazo, y no se procederá a la iniciación del proceso de enajenación forzosa mientras la autoridad no decida sobre la solicitud.

Cuando existieren dificultades generales de financiación o de mercado, determinadas por el Gobierno Nacional, los propietarios podrán solicitar al Alcalde prórroga del plazo concedido para cumplir con lo establecido en el artículo anterior. En ningún caso dichas prórrogas sucesivas podrán exceder los dieciocho (18) meses.

CAPITULO XV OTROS INSTRUMENTOS DE GESTION Y FINANCIEROS

ARTÍCULO 231°. BANCO INMOBILIARIO MUNICIPAL. Facúltase al Alcalde municipal para que en un término de seis (6) meses, constituya el Banco Inmobiliario Municipal con el propósito de adquirir, por enajenación voluntaria, expropiación o extinción de dominio los inmuebles necesarios para cumplir con los fines previstos en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial. Así mismo podría administrar los bienes fiscales del municipio.

PARAGRAFO El Banco Inmobiliario Municipal puede tomar la forma de establecimiento público, empresa comercial e industrial del estado o sociedad de economía mixta.

ARTÍCULO 232°. TITULARIZACION DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO. La administración municipal, previa autorización del Concejo, a iniciativa del Alcalde, podrá emitir y colocar en el mercado títulos valores equivalentes a los derechos adicionales de construcción y desarrollo permitidos para determinadas zonas o subzonas con características geoeconómicas homogéneas que hayan sido beneficiarias de hechos generadores de plusvalía.

ARTÍCULO 233°. NEGOCIABILIDAD DE LOS TITULOS. Los títulos valores, representativos de derechos adicionales de construcción y desarrollo, serán transables en el mercado de valores de acuerdo a los procedimientos definidos en los artículos 89 y 90 de la Ley 388 de 1997.

CAPITULO XVI ADQUISICION DE BIENES INMUEBLES

ARTÍCULO 234°. MODALIDADES. Las modalidades aplicables para la adquisición de bienes inmuebles serán la enajenación forzosa, la enajenación voluntaria, la expropiación por vía judicial y la expropiación por vía administrativa. El Municipio de GUARNE podrá utilizar cualquiera de estos mecanismos para la adquisición de los inmuebles que sean necesarios para el cumplimiento de sus políticas, estrategias y proyectos establecidos en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, dependiendo de las circunstancias o condiciones que motiven la necesidad de su adquisición.

ARTÍCULO 235°. ENAJENACION FORZOSA. Habrá lugar a la iniciación del proceso de enajenación forzosa en pública subasta, por incumplimiento de la función social de la propiedad en los eventos señalados en el artículo 83 del presente Acuerdo. Los criterios y requisitos para iniciar el proceso y el procedimiento a seguir para la enajenación forzosa serán los establecidos en los artículos 55, 56 y 57 de la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 236°. ENAJENACION VOLUNTARIA Y EXPROPIACION JUDICIAL. El Municipio utilizará alguno de estos instrumentos en desarrollo de los propósitos que le son propios para el cumplimiento de sus políticas, estrategias y proyectos establecidos en el Plan Básico de Ordenamiento dependiendo de la aquiescencia o voluntad de su(s) propietario(s), o de su negativa o resistencia a una negociación directa. Los fines, los procedimientos y requisitos para los cuales se pueden adquirir bienes aplicando las modalidades señaladas son los definidos por los artículos 58, 59 60, 61 y 62 de la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 237°. EXPROPIACION POR VIA ADMINISTRATIVA. Los motivos para utilizar este instrumento, las condiciones de aplicación, los procedimientos y los efectos de la decisión de aplicar la expropiación por vía administrativa serán los establecidos en los artículos 63 a 72 de la Ley 388 de 1997.

TITULO III NORMAS URBANISTICAS GENERALES

CAPITULO I CONCEPTUALIZACIÓN

ARTÍCULO 238°. DEFINICION. Las Normas Urbanísticas Generales son aquellas que permiten usos e intensidad de usos del suelo, así como actuaciones y procedimientos de parcelación, urbanización, construcción e incorporación al desarrollo de las diferentes zonas comprendidas dentro del suelo urbano y el suelo de expansión urbana.

ARTÍCULO 239°. REVISION, AJUSTE Y MODIFICACION. La revisión, ajuste o modificación de las Normas Urbanísticas Generales podrá ser realizada por iniciativa del Alcalde,

previo concepto escrito y favorable de la Oficina de Planeación Municipal sustentado en fundamentos técnicos y de conveniencia para el desarrollo municipal, al término de su vigencia del mediano plazo. La aprobación corresponderá al Concejo Municipal.

CAPITULO II

NORMAS BÁSICAS DE CONSTRUCCIÓN URBANA

ARTÍCULO 240° . VIVIENDA. Es un espacio destinado a servir de alojamiento humano y caracterizado por el hecho de estar separado y de tener acceso independiente. Suele conocerse como vivienda unifamiliar, vivienda bifamiliar o vivienda multifamiliar a la edificación que las contiene, según tenga una, dos, tres y más unidades de vivienda, en este caso con acceso común del exterior.

ARTÍCULO 241° . NORMAS DE HABITABILIDAD. Son las que determinan las condiciones urbanísticas fundamentadas que debe cumplir toda vivienda ubicada dentro del área comprendida por los perímetros sanitarios o de servicios del suelo urbano y de expansión urbana.

ARTÍCULO 242° . NORMAS MÍNIMAS Y MÁXIMAS. Se establecen normas mínimas que garanticen condiciones aceptables de habitabilidad para los ocupantes de las zonas de vivienda, incluida la posibilidad de contar con servicios públicos según normas razonables para el medio. Se establecen normas máximas con el objetivo de precautelar los recursos de la comunidad, evitando que individualmente se despilfarren esos recursos al llegar a densidades muy bajas que pueden redundar en altos costos para la infraestructura urbanística y los servicios. No obstante, por circunstancias excepcionales que no permitan acogerse a los límites mínimos normalizados, a juicio del Consejo Consultivo de Planeación, se podrá tolerar la edificación en parcelas de menor superficie o con normas menores.

ARTÍCULO 243° . ÍNDICES DE CONSTRUCCIÓN Y OCUPACIÓN. Se definen en forma general de la siguiente manera.

Índice de construcción: 2.5

Índice de Ocupación: 85% (máximo), 80%(deseable).

PARAGRAFO 1: No se contabilizan como parte de construcción, para calcular el índice, las áreas cubiertas destinadas a:

- Parquederos privados o para visitantes al servicio del proyecto.
- Balcones, marquesinas y faroles.
- Recreación y servicios colectivos.
- Instalaciones mecánicas y tanques de agua.
- Piscinas

Estas áreas se tendrán en cuenta para los fines de liquidación del impuesto de construcción, según las tarifas respectivas.

PARÁGRAFO 2: El índice de construcción podrá aumentarse o disminuirse para proyectos específicos incluidos en Planes Parciales, cuyo planteamiento demuestre la conveniencia de esta modificación. Igualmente podrán disminuirse tanto el índice de construcción como el de

ocupación, para sectores especiales que a juicio de la Oficina de Planeación requieren ser de baja densidad.

PARÁGRAFO 3: Para los lotes ubicados en esquina, el índice de ocupación podrá aumentarse hasta el 90%.

ARTÍCULO 244°. ÁREA MÍNIMA. El área mínima de terreno útil o área individual para construcción de vivienda, será de sesenta metros (60 m.²) cuadrados por vivienda unifamiliar. Para vivienda bifamiliar será de setenta y cinco metros cuadrados (75 m.²) y en ambos casos, el frente mínimo por lote será de seis metros (6) lineales.

Para vivienda multifamiliar el área mínima del lote será de 112 m.² para (3) tres viviendas. Por vivienda adicional se sumaran a esta área mínima 20 m.² de área útil de lote; de igual manera, después de la segunda vivienda, por cada una adicional, el frente mínimo se irá aumentando en dos m.; es decir, una edificación de tres (3) viviendas o apartamentos, deberá tener un frente mínimo de (8) ocho metros lineales; una construcción de cuatro (4) unidades de vivienda, deberá tener un frente mínimo de (10) diez metros lineales.

PARÁGRAFO 1. Los predios que no cumplan con el área mínima para la construcción de vivienda unifamiliar a la vigencia del presente Acuerdo, podrán destinarse a otras actividades, previa aprobación de la Oficina de Planeación Municipal, sin que cambie la estética arquitectónica del entorno.

PARÁGRAFO 2. Se exceptúan de esta norma, en lo referente al frente mínimo, los lotes que a la fecha de la sanción del presente Acuerdo tengan estas condiciones en los registros catastrales; caso en el cual deben cumplir con el área mínima. En caso diferente la Oficina de Planeación podrá permitir su desarrollo mediante resolución motivada y sustentada en parámetros de la mejor conveniencia urbanística y social.

PARÁGRAFO 3: A los terrenos atípicos que no cumplan con un frente mínimo de fachada, y se encuentren adosados entre construcciones en altura, se les dará un tratamiento especial, donde prime no su área, sino su índice de construcción.

ARTÍCULO 245°. VIVIENDA BIFAMILAR CON ACCESO INDEPENDIENTE. Para el caso especial de dos viviendas con accesos independientes a la calle, el área mínima de lote individualizado será de setenta y siete metros cuadrados (77 m.²) con un frente mínimo de (7) siete metros lineales.

PARÁGRAFO 1: El máximo permisible para viviendas bifamilares será de doscientos cincuenta metros cuadrados (250 m.²) de lote.

PARÁGRAFO 2: El máximo permisible para viviendas multifamilares, será de ochocientos metros cuadrados (800 m.²) de lote.

PARÁGRAFO 3 : A los lotes que a la fecha de la sanción del presente Acuerdo no cumplan con el frente mínimo, pero sí con el área mínima, se les aplicará lo contemplado en el párrafo 2 del artículo anterior.

ARTÍCULO 246°. EDIFICIO DE APARTAMENTOS. Se considera como tal a la edificación de un solo cuerpo o bloque, en un solo lote individualizado, que incluye tres (3) o más viviendas, de las cuales dos (2) o más conllevan acceso común desde la calle o espacio de uso público.

ARTÍCULO 247°. ÁREA MÍNIMA DE APARTAMENTOS. Será de cuarenta y dos (42m.²) de área útil o de propiedad privada por apartamento.

ARTÍCULO 248°. APARTA - ESTUDIOS. Se admiten unidades de vivienda constituida por salón – comedor, cocina, alcoba y baño, en áreas mínimas de 35 m.² y con un sólo acceso por la vía pública, pero que cumplan condiciones de retiro, ventilación, iluminación y, en general, una adecuada disposición de los espacios. Toda edificación destinada a esta modalidad deberá disponer de áreas comunes dentro de la edificación, tales como: áreas de lavado, planchado y secado de ropas, sala de reuniones, encuentros y esparcimiento común de los residentes. El dimensionamiento de estas áreas comunes deberá responder a las necesidades de volumen de la población total máxima residente en el número de unidades que se construyan en la edificación, para su cálculo se asumirá máximo dos personas por unidad habitacional.

PARÁGRAFO 1. Tanto los apartamentos como los aparta - estudios deben hacer parte de un edificio o bloque construido en altura.

PARÁGRAFO 2. Los edificios de apartamentos o aparta - estudios construidos en lotes mayores de 300 m.² deberán ceder gratuitamente para usos comunales o institucionales o para espacio público, el 2% del área total construida. En el caso de que esta área no sea viable en m² (por razones prácticas), a juicio de la Oficina de Planeación, el propietario cancelará el equivalente en dinero, de acuerdo a lo tratado en el tema específico del Capítulo X de este mismo título (Cesiones y Compensaciones).

ARTÍCULO 249°. COBRO DEL IMPUESTO DE CONSTRUCCIÓN Y OTRAS TASAS. La base para el cobro del impuesto de construcción según el tipo de obra a ejecutarse (Construcción, modificación, reparación) es el área construida respectiva, al igual que otras tasas relacionadas con esta actuación urbanística (delineación o alineamiento, nomenclatura, ocupación de vías, demolición, certificados), según lo definido en el Estatuto Fiscal Municipal.

PARÁGRAFO 1. No se contabilizarán como pisos, pero sí para el cobro del impuesto respectivo:

1. Los sótanos y semisótanos que se destinen en forma total a parqueadero privado o parqueadero de visitantes, los utilizados exclusivamente con instalaciones mecánicas, escaleras y tanques de agua y los destinados totalmente a áreas libres comunes para recreación.

2. Un nivel de mezanine siempre y cuando esté integrado al primer piso por medio de vacíos y escaleras internas al local, no tenga destinación independiente y no supere el setenta por ciento(70%) de su área.

3. Un nivel de mezanine, mansarda, buhardilla o ático que se construya utilizando la inclinación del techo donde la cubierta estará enrasada en la fachada a la altura máxima permitida, efectuando la iluminación por aberturas en la cubierta, patios interiores o retiros a linderos, pero no por fachada como piso adicional. Este nivel no podrá superar el cincuenta por ciento (50%) del área del piso inferior y deberá estar integrado con destinación al mismo.

PARAGRÁFO 2. Las áreas de mezanine y las de remate (mansarda, buhardilla, ático) se contabilizarán en el índice de construcción, no así los niveles de parqueaderos ubicados en sótanos o en áreas previstas por la norma específicamente.

ARTÍCULO 250°. AGUAS LLUVIAS. Las aguas lluvias no podrán caer desde pisos superiores directamente a la vía; éstas deberán conducirse por medio de bajantes hasta las redes públicas, y no podrán ubicarse en forma visible sobre la fachada.

ARTÍCULO 251°. ALEROS. En lo posible, deberá darse continuidad al alero tradicional, y proyectarse en primer piso el 80% del ancho del andén (cuando éstos van adosados al paramento) y en segundo piso con la vía. En ambos casos deberá disponerse de canoa retrasada. En edificios de cuatro pisos no se requiere de disposición de alero sino que puede disponerse de ático como remate de la edificación.

ARTÍCULO 252°. ANDENES. Toda construcción nueva, reforma o adición, para obtener el visto bueno de energía, deberá construir y adecuar los andenes que le corresponden en toda la extensión del frente de su lote, cumpliendo con las especificaciones establecidas para su construcción.

ARTÍCULO 253°. ESPECIFICACIONES DE ANDENES

1. Ancho libre mínimo de 1.20 m.
2. La diferencia máxima de nivel de andén en relación con la calzada oscilará entre 0.15 y 0.20 mt., dependiendo del tráfico de la vía, siendo mayor la altura en la medida que el tráfico sea mayor; en las vías arterias será de 0.20 mt.
3. Los andenes serán continuos entre calzadas: no se puede interrumpir o disminuir la sección con rampas o escaleras para dar acceso a las edificaciones; tampoco pueden interrumpirse con desniveles fuertes o resaltos y deberán tener la misma pendiente de la vía.
4. Cuando la pendiente del terreno sea superior al 16%, la continuidad del andén se hará por escalas, cuya pendiente máxima estará determinada por la fórmula de 2 contrahuellas más una huella = $0.64m$. Contrahuella máxima igual a 18cms; huella mínima igual a 28cm.
5. Toda edificación en esquina ubicada en el cruce de arterias o vías con gran circulación vehicular, o en zonas comerciales o de acceso a edificaciones públicas, recreativas o de servicios que presten un flujo peatonal alto, deberá adecuar el andén con rampas al llegar a la calzada, conservando un retiro de 3 m. a esquina y con un ancho mínimo de 0.80 m. con señalización.

6. Para la construcción de andenes y vías peatonales se exige el empleo de elementos en material antideslizante.
7. Las áreas públicas de la vía correspondientes a las zonas verdes y los andenes no se pueden construir, como tampoco cercar, para privatizar o restringir su uso. (Decreto 1504 de 1998).

PARÁGRAFO: Cuando por efectos de la topografía, el andén resulte más alto de lo normal o más bajo que el nivel de la calzada, deberá preverse un área de transición entre éstas, aparte de la sección pública de la vía, la cual se tratará en forma de talud engramado y arborizado, dotándose de gradas o escalas para comunicación peatonal entre el andén y la calzada en puntos estratégicos para la circulación peatonal.

ARTÍCULO 254°. BARRERAS ARQUITECTÓNICAS. Para los usos comercial (en la modalidad de centros y pasajes comerciales), de servicios, institucional y recreativo, y, en general, donde se presente afluencia de público, debe disponerse de elementos arquitectónicos que permitan el acceso y movilización de los limitados físicos, con la respectiva señalización. Toda edificación buscará en lo posible eliminar los obstáculos arquitectónicos que hagan de este municipio, una ciudad sin barreras.

ARTÍCULO 255°. CUBIERTAS. Como cubierta se permite el uso de la teja de barro, shingle y similares, en la cual una de las aguas deberá disponerse sobre la vía. No se admiten losa ni cubiertas en asbesto cemento. Este último material podrá emplearse para destinaciones diferentes a vivienda, con un acabado en pintura, y que no quede a la vista.

ARTÍCULO 256°. ESCALERAS. En edificaciones en altura cumplirán las siguientes especificaciones:

1. La pendiente máxima será determinada por la fórmula de dos (2) contrahuellas más una (1) huella al igual a 64 centímetros. Contrahuella máxima igual a 18 cms. Huella mínima 28 cm.
2. El ancho mínimo de la escalera para acceder a una sola vivienda será de 1 m, sea ésta diseñada en uno o varios tramos. Para más de una vivienda, será de 1.20m.
3. Los descansos y las circulaciones mantendrán la misma sección de las escaleras.
4. Las escaleras abiertas al exterior, y que tengan proyección sobre zonas de antejardín o retiro adicional exigido, cumplirán con las normas de voladizos.
5. Las escaleras generales internas en vivienda unifamiliar serán dotadas de pasamanos y deberán tener ventilación e iluminación abundante, directa o indirecta, proveniente del exterior o de patios, pero no de buitrón.
6. Cuando la ocupación de uno o más pisos sea superior a 300 personas se dispondrá de dos escaleras como mínimo, lo más separadas como lo permita el diseño arquitectónico. El número de ocupantes para superficie de pisos se calculará de acuerdo a las tablas siguientes:

Sitios de reunión como: asambleas, auditorios, salas de concierto, de baile, templos, tabernas, bares, salas de cine: 1m² por persona

Educacionales: 2 m.² por persona

Laboratorios: 4.5 m.² por persona

Deportivos en general: Gimnasios, bolos, patinaje, billares: 3 m.² por persona.

Comercio: 5 m.² por persona

Restaurantes: 2 m.² por persona

Oficinas, bancos, bibliotecas: 8 m.² por persona

Asistencia: Clínicas, asilos, internados: 8 m.² por persona

Residencial: Hoteles: 10 m.² por persona

Industria: 16 m.² por persona

El número de ocupantes para usos diferentes a los anteriores serán determinados por la Oficina de Planeación Municipal.

Se aceptará un número diferente de personas en un nivel, cuando el diseño y la distribución del espacio en los planos permita determinarlos claramente.

7. Ancho de escalera: el ancho mínimo será de un metro con veinte centímetros (1.20 m); si la ocupación acumulada es de trescientas (300) personas o más, el ancho mínimo de cada una de las escaleras será de 1.50 m y se incrementará en diez cm. por cada 50 personas adicionales a las 300.
8. Los materiales del piso serán antideslizantes.
9. Las edificaciones en las cuales se congregue público como teatros, auditorios, coliseo, centros comerciales, templos, colegios, establecimientos públicos, etc. no podrán tener escaleras abanicadas, en caracol o similares, menores a 2.50 m. de ancho y no ser la única forma de evacuación.

ARTÍCULO 257°. SALIDAS Y CIRCULACIONES INTERNAS. El ancho mínimo acumulado de las puertas en un local, piso o salida al exterior y de las circulaciones internas, pasajes a corredores que conducen a un medio de salida exterior será de 1.0 m. para las 50 primeras personas y se aumentará 15 cm, por cada 50 personas adicionales; el mínimo para cada puerta de circulación será de 1.0 m.

Números de Salidas: La cantidad mínima de salidas en un espacio será:

1. En sótanos: dos salidas.
2. Locales en primer nivel exteriores: tendrán dos salidas cuando su ocupación sea superior a las 300 personas.
3. Locales en primer nivel interiores: tendrán dos salidas que den a un pasaje o salida general exigida si la ocupación es superior a 200 personas.

4. Cuando la ocupación de un espacio sea superior a 600 personas tendrá 3 salidas; si es superior a 1000 personas tendrá 4.

La distancia máxima de recorrido de cualquier punto en una edificación, incluyendo las circulaciones horizontales y las efectuadas a través de escaleras o rampas, hasta la salida del exterior a una terraza o espacio abierto, que sea seguro para los ocupantes en caso de emergencia, será de 40 m.; sólo podrá incrementarse hasta 90 m. si se dispone de sistema de regaderas contra incendio.

Las rampas deberán cumplir con las siguientes especificaciones:

- Pendiente no mayor de 11%.
- Ancho mínimo 1.0 m. y material antideslizante.
- Longitud máxima por tramo 9 m.
- Relleno de mínimo 1.50 m.
- Pasamanos a 90 cm.

ARTÍCULO 258°. ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN. Para cada espacio de la construcción se debe garantizar la iluminación y ventilación directa y natural.

ARTÍCULO 259°. PATIOS Y VACÍOS. Toda construcción que se proyecte en el municipio deberá disponer para todos sus espacios de iluminación y ventilación naturales directas a través de fachadas, patios, vacíos de patio o exteriores. Se exceptúan de las anteriores consideraciones las áreas destinadas a servicios sanitarios, las cuales podrán ventilarse directamente a través de otros espacios de servicios por buitrones o medios mecánicos. Las alcobas de servicio podrán ventilarse indirectamente por ventanas que se proyecten a áreas de servicios iluminadas directamente, siempre y cuando entre las ventanas de ambos espacios medie una distancia no mayor a 3 m.

En la edificación de viviendas con altura de tres pisos o más y en las destinadas a usos diferentes, el lado mínimo del patio o retiro será de 3 m. para los tres primeros pisos. Esta dimensión se incrementará en 0.50 m. por cada piso adicional. Las dimensiones resultantes del patio deberán respetarse desde el nivel en que comience éste.

En la vivienda de un piso la dimensión mínima del lado será de 2 m. y el área mínima 4 m. En dos pisos, el lado mínimo será 2.50 y el área mínima 6.25 m²

PARÁGRAFO 1: Cuando el proyecto arquitectónico resulte sensiblemente afectado por la aplicación de lo previsto en los casos anteriores se permitirá la reducción del lado mínimo a 2 m. en edificaciones hasta tres pisos o más, siempre y cuando se compense con el incremento del otro lado hasta completar al área mínima que le corresponda por su altura, la cual no podrá ser inferior en ningún caso.

PARÁGRAFO 2: Para el caso de fachadas sobre vacíos interiores se admitirá un sillar inferior a 1.60 m. siempre y cuando la ventana hasta esta altura sea en vidrio fijo esmerilado o gravado, de forma que permita el paso de la luz, pero no la visual al exterior, a partir de esta altura se permitirá la ventilación.

ARTÍCULO 260°. ASCENSORES. Toda edificación en altura que exceda de 5 niveles o 15 m., a partir del nivel de ascenso directo desde una vía, estará dotada del servicio de ascensor. Para la aplicación de este artículo no se contabilizará como piso el segundo nivel de los espacios dúplex de los últimos pisos.

ARTÍCULO 261°. SERVICIOS PÚBLICOS. Toda construcción que se levante en el territorio municipal (urbano y rural) deberá contar con instalación de los servicios públicos domiciliarios básicos, de acuerdo a la normatividad específica de cada una de las empresas prestadoras del servicio.

Desde el punto de Planeación Municipal, se deberán cumplir las siguientes normas:

- Toda construcción mayor de un piso deberá disponer de al menos un tanque de 500 lts. para el almacenamiento de agua, por cada unidad de vivienda; los cuales no podrán quedar expuestos sobre la vía pública; ni podrán observarse sobre el plano de fachada.
- Las instalaciones sanitarias de disposición de aguas lluvias y aguas servidas deberán hacerse en forma separada .
- Los aparatos hidrosanitarios se deberán instalar de acuerdo a criterios ecológicos y de racionalidad en el consumo y disposición de las aguas.

ARTÍCULO 262°. PARQUEADEROS. Los parqueaderos privados o para los visitantes al servicio de las edificaciones, se podrán disponer en superficie, en sótano, semisótano o en altura, de acuerdo con las normas técnicas establecidas a continuación:

1. Deben estar ubicados en forma tal que no causen conflictos en la vía pública.
2. Los accesos y salidas estarán unificadas e interrumpirán en una sola vez el andén, el antejardín y la zona verde; se construirán en forma perpendicular y se diseñarán de modo que ofrezcan una adecuada visibilidad sobre el andén y la calzada facilitando así los giros de los vehículos que ingresan y salen del parqueadero.
3. El acceso de los parqueaderos desde las vías troncales, arterias o de transporte público, deberá efectuarse en forma indirecta a través de una vía de servicio, bahía o antejardín. Cuando la sección de la vía no contempla antejardín o por su dimensión resulte insuficiente, se deberá retroceder o ampliar el acceso al parqueadero con relación al paramento, buscando mejorar la visibilidad de los vehículos a la vía y al andén. No se podrá acceder a parqueaderos desde senderos peatonales.
4. Los parqueaderos para visitantes serán de fácil y libre acceso; además tendrán la señalización apropiada según las normas de tránsito.
5. Las dimensiones mínimas libres (no incluye columnas) de las celdas de parqueo, tanto para parqueaderos en sótanos, en altura o a nivel, serán las de un rectángulo de 2.40 m. por 4.80 m.; la sección de carril de circulación será de 6 m. para el parqueo a 90° en doble crujía; y 5.50 m. para parqueo en doble crujía en ángulo diferente o para parqueo a 90° en un solo costado.
6. La pendiente máxima de las rampas rectas, tanto de acceso como circulación interna, será 20%.

PARÁGRAFO 1. Si el parqueadero se proyecta en sótano o semisótano, las rampas de acceso y salida deberán ser desarrolladas en el interior del área útil del lote, salvo en los sectores residenciales en los cuales se permitirán ocupando el antejardín únicamente si son para descender, desde las vías de servicio. En ningún momento se permitirán rampas que atraviesen el andén y la zona verde pública.

PARÁGRAFO 2. El área máxima destinada a garajes en sótanos y semisótanos que exceda la de ocupación del edificio, podrá extenderse frontalmente hasta el límite del borde interior del antejardín.

PARAGRAFO 3. No podrán ocuparse con sótanos o semisótanos los retiros a quebradas.

ARTÍCULO 263°. SEMISÓTANOS. Se consideran semisótanos el nivel que no sobresale en su parte superior o nivel de piso acabado del piso inmediatamente más alto, más de 1.50 m. con relación al nivel de andén. En las vías con pendiente y en los lotes en esquinas se tomará como referencia la cota más baja del andén.

Cuando se proyecten semisótanos, las escaleras para el acceso del primer piso en ningún caso podrán desarrollarse sobre zonas de antejardín.

ARTÍCULO 264°. SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS. Toda edificación en altura, debe proyectarse teniendo en cuenta todos aquellos elementos de seguridad contra incendios:

1. Toda edificación con más de 2 pisos de altura dispondrá de extinguidores contra incendios, ubicados en un área en común y con facilidades de operación.
2. Toda edificación mayor de 4 pisos y aquellas destinadas a sitios de reunión, educación, comercio, recreación y oficinas que pueda tener una ocupación superior a 300 personas en total, deberá disponer de una boca de hidratante exterior a la edificación, próxima al acceso y una boca de hidratante interior, con sus respectivas mangueras de dotación, como mínimo por piso ubicadas en los halles; ningún punto de estas edificaciones estará más de 30 m. de una estación de manguera.
3. Se evitará en lo posible acabados con materiales de fácil combustión que produzcan gases tóxicos al consumirse con el fuego.
4. Las escaleras de la edificación deben permanecer libres de obstáculos y no podrán ser bloqueadas con puertas ni cierres que impidan la libre circulación vertical en toda su altura.
5. Se deben colocar barandas de seguridad interiores o exteriores en frente de las vidrieras que se dispongan, con apoyo directo sobre el piso de las habitaciones, cuando ellas dan directamente al vacío y no se contempla área de balcón en su fachada.

ARTÍCULO 265°. ESTRUCTURA SISMORRESISTENTE. Toda construcción que se adelante en el municipio deberá en su diseño sujetarse, en lo estructural, al Código Colombiano de Construcciones Sismorresistentes, con diseños firmados por Ingeniero Civil debidamente registrados en la Oficina de Planeación Municipal.

CAPÍTULO III

AISLAMIENTOS, VOLUMETRÍAS Y ALTURAS URBANÍSTICAS

ARTÍCULO 266°. AISLAMIENTOS. Los aislamientos de las nuevas edificaciones se regirán por las siguientes normas:

- a. Antejardín: Se recomendará cuando el predio vecino construido lo tenga; en el caso de la edificación vecina no contar con antejardín, deberá continuarse la línea de paramento de aquella en 3 m. por lo menos antes de realizarse el retiro, y debe dársele tratamiento de fachada a todo el conjunto sobre la vía o espacio público de acceso correspondiente.
- b. Antejardín Obligatorio: Se exigirá en las urbanizaciones y construcciones masivas, y su tratamiento será considerado como espacio público.
- c. Aislamiento Posterior: Será como mínimo de 3 m. entre el lindero del predio y la edificación y, en general, equivalente a un medio de la altura de la edificación, para edificaciones de 4 o más plantas.
- d. Aislamientos Laterales: Si existe aislamiento en la edificación del predio vecino, deberá dejarse el aislamiento lateral correspondiente al menos de 3 m. de ancho, hasta una profundidad de 3 m. o más de fachada que da a la calle o espacio público de acceso hacia el fondo del lote.
- e. Aislamiento de las Edificaciones en Lotes de Condominio: Será como mínimo de un medio de la altura del edificio más alto, entre fachadas opuestas.

ARTÍCULO 267°. PORTALES O PÓRTICOS. En los proyectos de conjunto para una cuadra completa, se aceptará la utilización de portales o pórticos por lo menos de 2 m. de profundidad adentro del perímetro en las edificaciones que den sobre las vías.

ARTÍCULO 268°. BALCONES, VOLADIZOS O CUERPOS VOLADOS. No se permitirá la construcción de balcones o edificación alguna sobre la zona de calzada de las vías públicas, o aún sobre las aceras o espacios públicos, cuando ello perjudique las obras o instalaciones públicas o impida el tránsito de vehículos; si no hubiere restricción de esta clase, puede volar hasta 80 cms. del ancho de la acera como máximo y la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 2.50 m. libres o más.

En terrenos pendientes la altura mínima se tomará en el extremo correspondiente a la cota más alta medida al nivel del andén.

PARÁGRAFO 1: Los voladizos permisibles o cuerpos volados cerrados se permitirán en lotes que tengan reglamentados retiros laterales o de fondo. En edificación continua quedarán separadas por los predios contiguos en una longitud, como mínimo, igual al saliente y no inferior a 0.60 m. Podrán ocupar la totalidad de las fachadas cuando exista acuerdo con los colindantes y deberá empatarse si la edificación vecina ya tiene voladizo.

PARÁGRAFO 2: Los balcones permisibles se deben construir a partir de 1 mt de distancia de los linderos con los predios vecinos.

PARÁGRAFO 3: Sobre áreas públicas definidas como parques, zonas verdes o recreativas, las edificaciones podrán volar hasta 0.80 m., siempre y cuando entre ambos medie un sendero peatonal de 6 m. de ancho mínimo.

ARTÍCULO 269°. ESQUINAS Y OCHAVAS. En intersección de vías primarias entre sí, de 20 m. o más de ancho o de una de ellas con faja de 10 a 20 m., se aplicará la siguiente fórmula para establecer el radio (R) de ochava:

$$R = 10 - (d + d^1) \times \sqrt{90/O}$$

En intersección de vías secundarias o colectoras entre sí con faja de 10 a 20 m. de ancho o con vías de servicio:

$$R = 4 - (d + d^1)/2 \times \sqrt{90/O}.$$

Donde d y d¹ = Distancia de paramento de construcción a borde de calzada; O= ángulo interior en grados.

Los radios de ochava en paramento o chaflanes en zona urbana, serán tales que haya continuidad de la sección de vía (Calzada, andén, zonas verdes, antejardín), y por lo tanto, serán coherentes con el radio de giro del vehículo.

PARÁGRAFO: Las esquinas de calles o cuadras que tengan bienes inmuebles de valor arquitectónico o histórico no se ajustan a las normas anteriores.

ARTÍCULO 270°. MARQUESINAS Y PARASOLES. En caso de que el diseño de la edificación contemple la construcción de marquesinas o se quieran adicionar parasoles para cubrir el andén o el antejardín, requerirá aprobación de la Oficina de Planeación Municipal.

Para las marquesinas y parasoles regirán las normas mínimas siguientes:

MARQUESINAS

1. Se permiten únicamente cubriendo el 70 % del andén o el acceso a las edificaciones.
2. Altura mínima sobre el nivel del andén: En zonas comerciales e industriales será como mínimo 3 m.; en residencias será la del primer piso.
3. Cubrimiento: Hasta un 70% del ancho del andén, con un máximo de 2 m.
4. Iluminación mediante lámparas colocadas dentro de la marquesina.
5. Construcción en voladizo de manera que forme parte de la edificación sin soportes verticales.

PARASOLES

1. Cubrimiento del Andén: Se permiten en zonas residenciales, comerciales e industriales, en locales aprobados. Podrán sobresalir al paramento hasta 2 m. con un máximo de 75% de la dimensión del andén.
2. En sectores residenciales, en vivienda, podrán colocarse para subir terrazas o espacio privado en áreas de ocupación y en retiros frontales adicionales, en cuyo caso se incluirá para el cobro de los impuestos de construcción. No se permiten sobre antejardines, retiros laterales, de fondo o a quebradas.
3. La altura máxima a la cual debe colocarse es 2.50 m. con relación al nivel del piso.

ARTÍCULO 271°. CERRAMIENTO DE LOTES SIN EDIFICAR. En los lotes sin identificar que hacen parte de la malla urbana ya desarrollada, es obligación del propietario construir un muro de cierre hasta la altura de 2.50 m., dicho muro se construirá en ladrillo o material similar, con acabado de fachada que no requiera mantenimiento, respetando el o los paramentos de construcción definidos en el sector.

Sobre estos muros no se admitirá la colocación de pintura de aviso publicitarios, sin embargo, pueden utilizarse para la instalación de murales artísticos y campañas ecológicas, cívicas, educativas y deportivas, cumpliendo con las disposiciones y normas correspondientes.

PARÁGRAFO: La Oficina de Planeación Municipal, podrá determinar, a su juicio, la necesidad de otro tipo de cerramiento en áreas menos desarrolladas o en lotes de mayor extensión.

ARTÍCULO 272°. LOTES EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN O DEMOLICIÓN. Esta clase de predios, deberán tener un cierre provisional construido de acuerdo con los paramentos existentes; se deberán además presentar las protecciones para evitar la caída de material sobre los andenes o vías públicas, permitiendo así el libre flujo y protección peatonal y vehicular.

PARÁGRAFO 1: Toda reforma sustancial a la fachada o en su parte interna, amerita dejar los ensanches. Para dichos efectos las pequeñas reformas se entenderán como acumulativas.

PARÁGRAFO 2: Los establecimientos comerciales y de otro orden que estén funcionando a la fecha de sanción del presente Acuerdo, lo podrán seguir haciendo hasta por un término de cinco (5) años, o hasta que por cualquier circunstancia los locales que ocupan sean demolidos o destinados a otro uso; en este caso se someterán para su nueva actividad a las normas del presente Acuerdo.

ARTÍCULO 273°. TRATAMIENTO DE LOS MUROS Y FACHADAS. Los muros laterales o posteriores construidos sobre el lindero divisorio o de cierre y que resalte el nivel de las vías o en alturas sobre otras edificaciones, tendrán un tratamiento de fachada acorde con el resto de la edificación; dicho tratamiento se hará constar en los planos que acompañan a la solicitud de la licencia de construcción, y se exigirá para el certificado de visto bueno de energía.

PARÁGRAFO 1. Si por alguna circunstancia no se pueden terminar estos muros con un tratamiento como el descrito anteriormente, se permitirá el acabado en ladrillo ranurado a la

vista en buen estado o ladrillo revitado y debidamente nivelado y aplanado en toda la superficie y con color similar al de la fachada. No deberán aparecer vigas y losas sobresalientes o voladas del paramento.

PARÁGRAFO 2. Ninguna construcción con frente a vías públicas puede tener fachada cerrada en dicho frente, lo cual va en detrimento del espacio público.

ARTÍCULO 274°. VENTANAS EN MUROS SOBRE LINDEROS. Las ventanas sobre linderos se entenderán transitorias, hasta tanto el lote contiguo permanezca en su altura inicial. Los vanos sobre linderos se harán de la siguiente manera:

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 para iluminación y ventilación en los muros de cierre en altura, en la parte que no sean medianeros. Esta ventanería se hará de forma que no permita la vista sobre los predios vecinos; y los espacios interiores a los cuales sirve, deberán contar con ventilación e iluminación natural adicional a la proporcionada por ésta sobre su propio predio.
2. En muros medianeros: Podrán abrirse ventanas para iluminación y ventilación de los espacios, siempre y cuando haya consentimiento escrito del copropietario y la ventana tenga una altura mínima de 1.60 m. en relación al nivel del piso acabado. Para la obtención de la licencia de construcción se anexará copia auténtica de la escritura pública debidamente registrada en la que conste el acuerdo de los propietarios colindantes sobre las servidumbres de luz correspondientes, en concordancia con el ARTÍCULO 932 del Código Civil.

ARTÍCULO 275°. ALTURAS. La altura máxima normal de las edificaciones en el área urbana será de 10.50 m. y tres pisos; se podrá construir un piso más después de un retiro adicional de 4 m. de la línea de paramento, y tendrá cubierta en teja de barro sobre la tercera planta en la zona de retraso.

PARÁGRAFO: En el artículo 369, párrafo final se tratará el caso de las excepciones a la presente norma y/o Hechos Cumplidos; al igual que en el artículo 132 "Excepciones a las Normas".

ARTÍCULO 276°. SECCIÓN DE VÍAS. Para edificaciones de tres (3) plantas se deberá contar con una sección de vía de 10 m.; en caso de no ser así, la tercera planta deberá respetar el retraso necesario para lograr esta sección y tendrá cubierta en teja de barro sobre la segunda planta en la zona de retraso. En edificaciones de 4 ó 5 pisos, la sección mínima de vía será en los últimos pisos de 12 m.

PARÁGRAFO: Cada nueva edificación continua o adosada deberá ser tal que el paramento de la fachada que da frente a la vía o espacio público de acceso del predio empate con el de los predios vecinos, prolongándose al menos 1 mt después del empate con el paramento vecino más retrocedido en relación con el eje de la calzada. Esto, para ir logrando una mejor estética urbana.

ARTÍCULO 277°. DISTANCIA MÍNIMA A REDES DE ENERGÍA. La distancia mínima de seguridad entre el punto más externo de la edificación y la proyección vertical del conductor de la fase de energía más cercano será de 1.50 mt.

PARÁGRAFO: La distancia podrá disminuirse en el área central hasta límites tolerantes previo visto bueno de la Empresa prestadora del servicio de energía.

CAPITULO IV DE LA NOMENCLATURA

ARTÍCULO 278°. IDENTIFICACIÓN DE LAS VÍAS. La identificación alfanumérica de las vías se establece para efectos de su incorporación al sistema de nomenclatura del Municipio y la adecuada señalización de las edificaciones y terrenos, de modo que se defina su precisa localización con respecto a las vías próximas, lo cual no implica modificación alguna del perímetro urbano, cuya delimitación estará regida por diferentes disposiciones. Adicionalmente a la identificación alfanumérica de las vías, se les podrá asignar nombres representativos de personas, países, ciudades, apellidos o elementos urbanos.

ARTÍCULO 279°. NUMERACIÓN DE LAS VÍAS. Se define como punto de referencia de la nomenclatura del Municipio de GUARNE el costado Sur - oriental del Parque Principal, en el cruce de la calle 50 con la carrera 50.

ARTÍCULO 280°. CALLES. Se denominan calles, aquellas vías que poseen orientación oriente-occidente aproximadamente, y su numeración aumentará a partir de la calle 50 hacia el norte y disminuirá en sentido contrario a partir de esa misma vía.

ARTÍCULO 281°. CARRERAS. Se denominan carreras, aquellas vías que poseen orientación sur-norte aproximadamente, y su numeración aumentará a partir de la carrera 50 hacia el occidente y disminuirá en sentido contrario a partir de la misma vía hacia el oriente.

ARTÍCULO 282°. TRANSVERSALES. Se denomina transversales, aquellas vías cuya orientación no es la misma de las calles en el sector, pero se asemeja a la de éstas. (Orientación oriente-occidente). Las transversales recibirán numeración de calles de acuerdo con las del sector.

ARTÍCULO 283°. DIAGONALES. Se denominan diagonales, aquellas vías cuya orientación no es la misma de las carreras en el sector, pero se asemeja a la de ellas (Orientación sur-norte).

Las diagonales recibirán numeración de carreras de acuerdo con las correspondientes a éstas en el sector.

ARTÍCULO 284°. SENDEROS. Se denomina así a los espacios públicos destinados a la circulación peatonal y que comunican dos (2) vías, espacios públicos o que sirven para la distribución al interior de éstos, según su orientación tendrán la numeración de calles, carreras, transversales o diagonales.

ARTÍCULO 285°. PASAJE COMERCIAL. Espacio público o privado destinado a la circulación peatonal y a través del cual se permite acceder a locales comerciales internos o cruzar de una vía a otra.

ARTÍCULO 286°. NUMERACIÓN DE CALLES Y CARRERAS. La numeración de calles y carreras será alfanumérica y estará compuesta por:

- Un número.
- Opcionalmente, un apéndice alfabético de máximo dos literales.

ARTÍCULO 287°. NUMERACIÓN DE TRANSVERSALES Y DIAGONALES. Las transversales y diagonales se numeran como las calles o como las carreras dependiendo de que se asimilen a una calle o a una carrera.

ARTÍCULO 288°. NUMERACIÓN DE MANZANAS. Las manzanas se numeran con el número de la calle menor, separada con un guión del número de la carrera menor, entre las cuales está comprendida la manzana.

PARÁGRAFO. Cuando una manzana esté comprendida por una o varias vías con denominaciones diferentes a la de calles o carreras (diagonales, trasversales), éstas se asimilan a calles o carreras de acuerdo a lo contemplado en los Artículos 280 y 281 y se aplica el concepto anterior.

ARTÍCULO 289°. NUMERACIÓN DE LOTES. Los lotes se numerarán en el sentido de las manecillas del reloj partiendo del cruce de la calle menor con la carrera menor, siendo el lote de esta esquina el número 1.

ARTÍCULO 290°. NUMERACIÓN DE EDIFICIOS. La numeración de una edificación está compuesta por:

- El nombre y el número de la vía a la cual da frente.
- El número de la vía de menor numeración de su mismo costado con los apéndices, en caso de que los tenga.
- Separado por un guión, la distancia aproximada en metros desde el borde anterior del andén correspondiente a la vía de numeración más baja entre las dos que la comprenden.

Esta distancia se tomará como el número par más próximo en el costado norte de las calles y oriente de las carreras. Será un número impar al sur de las calles y al occidente de las carreras.

ARTÍCULO 291°. NUMERACIÓN INTERNA DE EDIFICACIONES. La nomenclatura de cada una de las destinaciones independientes e internas de una edificación se compone de lo siguiente:

- La nomenclatura general de la edificación definida de acuerdo a lo establecido en el Artículo 278.
- Un apéndice compuesto por un número que corresponda al piso o nivel, más un número que corresponde al orden consecutivo de la destinación que se quiere identificar.

Para niveles inferiores al primero se asigna 99, 98, 97 y así sucesivamente para el número que corresponde al nivel en orden descendente.

El orden de las destinaciones internas se establece tomando el acceso a la edificación y su proyección vertical en los pisos superiores, y , a partir de él, en orden ascendente en sentido de las manecillas del reloj, si la placa general es impar; será en sentido contrario a las manecillas del reloj cuando la placa sea par.

Si en las plantas inferiores existe mayor número de destinaciones que en el primer piso, se deben dejar los espacios necesarios en éste para numerar el exceso de destinaciones en los niveles superiores; y si en el primer nivel hay mayor número de destinaciones que en los pisos superiores, la numeración de éstos se hace omitiendo el ó los apéndices correspondientes.

Lo anterior tiene la finalidad de reservar espacios en la numeración para futuras reformas o adiciones.

PARÁGRAFO. La numeración de los edificios situados en diagonales, transversales y senderos se hará en forma similar a los edificios ubicados en calles y carreras, dependiendo de que la vía a la cual da frente se asimile a una calle o a una carrera.

ARTÍCULO 292°. NUMERACIÓN DE PASAJES. La numeración de destinaciones ubicadas en pasajes comerciales públicos o privados que carezcan de numeración dentro del sistema general, se efectúa denominando la puerta de acceso en forma establecida en el Artículo 278 y numerando luego las destinaciones internas según el artículo 279.

ARTÍCULO 293°. CRITERIOS PARA LA ASIGNACIÓN DE NOMENCLATURA. Para cada destinación independiente se asigna sólo una nomenclatura. Se concederá numeración exclusivamente a las edificaciones que cumplan con las Normas urbanísticas que estipula la Dirección de Planeación Municipal.

PARÁGRAFO. A toda Construcción, sea aislada o parte de alguna edificación pero que, por razón de su uso, constituya una destinación independiente de las demás, fuera o dentro del perímetro urbano, deberá asignársele por parte de la Dirección de Planeación Municipal la nomenclatura correspondiente, de conformidad con los procedimientos vigentes.

ARTÍCULO 294°. COMPETENCIA. El Municipio del GUARNE, a través de la Planeación Municipal, será la única entidad autorizada para asignar o modificar la numeración de vías y propiedades dentro de su jurisdicción. El Concejo Municipal podrá asignar nombres propios representativos a las vías, sin modificar la designación de las actuales.

ARTÍCULO 295°. ESPECIFICACIONES DE LAS PLACAS. Las placas de nomenclatura que sirven para señalar las vías en toda la jurisdicción del Municipio de GUARNE deberán tener las especificaciones determinadas por la Dirección de Planeación Municipal.

ARTÍCULO 296°. SEÑALIZACIÓN URBANA. De conformidad con el artículo 297, la Dirección de Planeación Municipal será la entidad encargada de supervisar la colocación de las placas de esquina, las cuales se convierten en elementos de señalización urbana y serán de

obligaría vigilancia y mantenimiento por parte de los propietarios de la construcción en la que se coloquen las placas.

Los propietarios están en la obligación de restaurarlas en caso de que hayan sido deterioradas, o reponerlas en caso de que hayan sido suprimidas, de conformidad con las especificaciones dadas en el artículo 150.

ARTÍCULO 297°. COLOCACIÓN DE PLACAS PARA EDIFICACIONES. Las placas correspondientes a la nomenclatura de cada edificación serán a costa del propietario y colocadas de acuerdo con los parámetros dados por la Dirección de Planeación Municipal y de conformidad con las siguientes indicaciones:

- Su colocación será en la parte superior de la puerta de acceso en sentido horizontal y suficientemente iluminada para su identificación en horas nocturnas.
- Deberán elaborarse en caracteres con altura mínima de nueve centímetros. (9 cms).

ARTÍCULO 298°. BASES PARA LA ASIGNACIÓN DE NOMENCLATURA. La Dirección de Planeación Municipal tendrá como base para asignar tanto la nomenclatura general como los apéndices, la información planimétrica que presenten los interesados.

Cualquier variación o imprecisión en esta información, que conlleve modificaciones en la nomenclatura antes asignada, no será responsabilidad de esta Dependencia y su corrección originará la cancelación de la respectiva tasa.

PARÁGRAFO. El interesado será el encargado de tramitar ante la Dirección de Planeación Municipal cualquier cambio de nomenclatura que resulte como consecuencia de variaciones a los planos inicialmente aprobados.

ARTÍCULO 299°. DE LA NOMENCLATURA ACTUAL. La Dirección de Planeación Municipal ejecutará los ajustes y cambios requeridos para solucionar los problemas de funcionamiento de la nomenclatura del Municipio .

PARÁGRAFO. Cualquier entidad que pretenda colaborar al Municipio en la Señalización de la nomenclatura deberá ajustarse a las especificaciones contempladas en este Estatuto y bajo la Supervisión de la Dirección de Planeación Municipal.

ARTÍCULO 300°. CAMBIOS DE NOMENCLATURA. Los cambios de nomenclatura se informarán a los afectados mediante un acto administrativo expedido por la Dirección de Planeación Municipal.

PARÁGRAFO 1o. El cambio de la nomenclatura de cada destinación independiente se informará mediante un boletín en el cual figurarán la dirección anterior, la nueva, y la fecha de vigencia del cambio, que se entregará en cada una de ellas, al menos dos meses antes de que el cambio se haga efectivo. Esta información se considera una notificación oficial y personal. Una vez quede en firme la resolución, ésta y su exposición de motivos se fijarán en lugar visible de la Dirección de Planeación Municipal.

PARÁGRAFO 2o. Cumplido el término fijado para la ejecución del cambio, de acuerdo a la notificación de los boletines, la Dirección de Planeación Municipal procederá a efectuar el cambio de las placas de señalización de la nomenclatura de las vías.

ARTÍCULO 301°. RESPONSABILIDAD DE LOS PROPIETARIOS. Es responsabilidad de cada propietario la modificación de la placa de identificación de cada predio.

PARÁGRAFO 1o. Para la obtención del recibo definitivo de cualquier edificación, tendrá que estar colocada la señalización, tanto interior como exterior de la misma.

PARÁGRAFO 2o. La fijación de las placas de identificación para cada edificación o destinación, son prerrequisito para la obtención de las matrículas correspondientes de Servicios Públicos.

CAPÍTULO V RENOVACIÓN Y MEJORAMIENTO URBANO

ARTÍCULO 302°. RENOVACIÓN URBANA O REDESARROLLO. Se acoge para el Municipio de GUARNE, el concepto desarrollado en el presente Acuerdo como "Renovación Urbana" (ver Art.208). Al momento de entrar en vigencia, no se han identificado en este Municipio zonas que ameriten este tratamiento urbanístico mediante Planes Parciales; pero se fija un plazo de un año para que la Administración Municipal, en cabeza del Alcalde, defina a la (s) zona (s) que el GUARNE requieran este tratamiento urbanístico.

Los procedimientos y sus programas de ejecución se definirán en el respectivo Plan Parcial que se elabore para cada zona.

ARTÍCULO 303°. MEJORAMIENTO URBANO INTEGRAL. Se acoge para el Municipio de GUARNE el concepto desarrollado en el presente Acuerdo como "Mejoramiento Integral" (ver Art. 208). Al momento de entrar en vigencia, no se han identificado en este Municipio zonas que ameriten este tratamiento urbanístico mediante Planes Parciales; pero se fija un plazo de un año para que la Administración Municipal, en cabeza del Alcalde, defina a la (s) zona (s) que el GUARNE requieran este tratamiento urbanístico.

Los procedimientos y sus programas de ejecución se definirán en el respectivo Plan Parcial que se elabore para cada zona.

CAPITULO VI INFRAESTRUCTURA VÍAL SECUNDARIA

ARTÍCULO 304°. VÍAS SECUNDARIAS O COLECTORES. Se entiende por red vial secundaria al conjunto de vías que distribuyen y canalizan el tránsito vehicular hacia o desde el sistema vial primario de los sectores de actividad urbana, en forma directa o con intervención complementaria de las vías de servicio.

ARTÍCULO 305°. VÍAS TERCIARIAS O DE SERVICIO. Son el conjunto de vías vehiculares cuya función principal es facilitar el acceso directo a las propiedades o actividades adyacentes a las vías. Para este sistema de vías se restringe el transporte público y de carga, y la velocidad de operación estará condicionada al desarrollo de las actividades y flujos peatonales existentes.

ARTÍCULO 306°. DISEÑO VÍAL . El Municipio, a través de su oficina de Planeación, aprobará el diseño urbano de las vías y establecerá los requisitos y trámites necesarios para la aprobación de los proyectos vial es. La Secretaría de Obras Públicas aprobará las especificaciones de construcción y verificará su ejecución. El Municipio establecerá los requisitos y trámites necesarios para la aprobación de los proyectos vial es.

PARÁGRAFO 1: Cualquier persona o entidad pública o privada podrá presentar a consideración de la Oficina de Planeación el diseño de una vía de carácter municipal, si es de su propio interés para algún desarrollo, cuando ésta no se encontrare diseñada.

PARÁGRAFO 2: En todo diseño vial , vehicular o de sendero peatonal, para su aprobación, se presentarán ante la Oficina de Planeación los planos detallados que contengan, además del dimensionamiento definitivo, la definición de las fajas destinadas a redes de servicios públicos y arborización, el tratamiento de zonas verdes, antejardines, áreas residuales y áreas de parques y bahías.

ARTÍCULO 307°. DISEÑO DE VÍAS COLECTORAS (SECUNDARIAS) Y DE SERVICIO.

Las vías colectoras y las de servicio, para efectos de un desarrollo urbanístico, serán proyectadas por el interesado bajo los criterios de mantener, en lo posible, la continuidad vial del sector donde se ubique el terreno, la relación de las vías proyectadas con las existentes en los desarrollos vecinos, y la transición que debe existir entre las vías de servicio y las vías principales.

PARÁGRAFO 1: La Oficina de Planeación Municipal podrá disponer modificaciones al sistema vial de servicio propuesto por el interesado, en aras de la conveniencia, la seguridad colectiva para la comunidad y el buen funcionamiento vial municipal.

PARÁGRAFO 2: Las vías locales o de servicio deberán estar adecuadamente conectadas al sistema colector existente o proyectado en los sectores adyacentes.

ARTÍCULO 308°. DISEÑO DE RASANTES. El empalme de la rasante de dos vías, se hará con las curvas verticales adecuadas, de acuerdo con el diseño geométrico, conservando 10 m. desde el borde de la calzada o de la bahía, hasta el inicio o terminación de la curva vertical.

ARTÍCULO 309°. DIMENSIÓN MÍNIMA VÍAL . La sección mínima de la calzada para las vías vehiculares estará compuesta de dos carriles de circulación de al menos 3.0 m cada uno; si se trata de una vía primaria, la sección de la calzada vehicular no podrá tener menos de 7.0 m (dos carriles de 3.50 m cada uno). Para vía peatonal la calzada deberá ser al menos de 6 m.

ARTÍCULO 310°. ESPECIFICACIONES PARA VÍAS URBANAS.

a. Si se trata de vías primarias (principales) la sección total mínima de vía tendrá las siguientes especificaciones:

Calzada mínima:	7	m
Sección Pública mínima:	12	m
Andenes a cada lado:	1	m cada uno.
Zona verde a cada lado:	1.5	m cada uno

Pendiente longitudinal máximo: 12 %
Pendiente transversal mínimo: 1 %

b. Si se trata de vías secundarias o colectoras:

Calzada mínima: 6 m
Sección Pública mínima: 10 m
Andenes a cada lado: 1.2 m cada uno
Zona verde a cada lado: 1 m cada uno
Pendiente longitudinal máximo: 16 %
Pendiente transversal mínimo: 1 %

c. Si se trata de vías de servicio:

Calzada mínima: 4 m
Sección Pública mínima: 10 m
Andenes a cada lado: 1.2 m cada uno
Zona verde a cada lado: 2 m cada uno
Pendiente longitudinal máximo: 16 %
Pendiente transversal mínimo: 1 %

d. Si se trata de vías peatonales:

Sección Pública mínima: 8 m
Andenes a cada lado: 1 m cada uno
Zona verde central: 6 m

PARÁGRAFO 1: Se entiende por sección pública la distancia total en metros, comprendida entre paramentos, o entre los bordes interiores de andenes cuando existan antejardines.

PARÁGRAFO 2: Las vías vehiculares deberán siempre entregarse pavimentadas, con excepción de las secundarias y terciarias en programas de "Vivienda de Interés Social", donde sólo se exigirá para la entrega al Municipio la sub - base y base debidamente conformadas.

PARÁGRAFO 3: Cuando una vía correspondiente a cualquiera de los sistemas atraviese o sea construida en sectores de tipo comercial e industrial intensivo, las zonas verdes laterales deben integrarse al andén público, tratadas como piso duro arborizado y al mismo nivel del andén si las condiciones topográficas del terreno lo permiten. Frente a vías principales que se programen como privadas en un desarrollo urbanístico, sólo es exigible el antejardín para complementar un retiro mínimo de 12 m. entre fachadas.

PARÁGRAFO 4: Los retiros de antejardín o de protección de las intersecciones vial es del Sistema Vial Director, así como el tratamiento que deba darse a ellos, será definido en forma específica por la Oficina de Planeación Municipal.

PARÁGRAFO 5: Estas especificaciones podrán ampliarse para proyectos directamente promovidos o construidos por el Municipio, o por propuesta de los particulares interesados, especialmente en los casos de vías especiales (por ejemplo la circunvalar o una avenida).

PARÁGRAFO 6: Las secciones vial es en el sector céntrico y más antiguo del Municipio (que no siempre son uniformes) se regirán por el criterio manejado en el Componente Urbano para

definir la sectorización; es decir, de conservar en lo posible la malla existente como patrimonio urbanístico, sin producir nuevos ensanches, como vías que tendrán prioritariamente un uso semipeatonal. Y, por otra parte, continuando con las referencias que actualmente rigen para otorgar los alineamientos solicitados.

PARÁGRAFO 7: Cuando por su pendiente las vías peatonales hayan de ser en escala, su pendiente máxima estará determinada por la fórmula: 2 contrahuellas más una huella = 0.64 m. Los tramos de escalera no podrán tener un número de peldaños superiores a 7; y los tramos planos para descanso tendrán una longitud mínima de 3 m.

ARTÍCULO 311°. ESPECIFICACIONES PARA VÍAS VEREDALES.

Calzada mínima:	5	m.
Cuneta, berma o andén (Según el caso)	2 m.	cada lado
Sección Pública mínima:	9	m.
Retiro mínimo al eje de la vía	15	m.
Pendiente longitudinal máximo:	16	%
Pendiente transversal: Superficie afirmada:	3%	
Superficie pavimentada:	1	%

La superficie o rodadura deberá ser, al menos, afirmada.

ARTÍCULO 312°. VÍAS PARA TRANSPORTE PÚBLICO COLECTIVO. Las vías que han de diseñarse, adecuarse o destinarse para la movilización del transporte público colectivo deben tener las siguientes especificaciones mínimas así:

1. La calzada vehicular tendrá como mínimo 7 m. (dos carriles)
2. Radio Mínimo: Será un valor límite que depende del tipo vial (troncal, regional, arterial, etc.) de la velocidad de diseño y del peralte, y será definido en cada caso por la Oficina de Planeación Municipal.
3. Pendiente longitudinal máxima: 12%
4. Bahías: Cuando las vías que han de soportar transporte público tengan menos de tres carriles por sentido, se deben proyectar y construir bahías para paradero de buses, separadas entre sí por una distancia máxima de 300 m. entre ejes centrales.

PARÁGRAFO: Las bahías tipo refugio y de acceso deberán tener un ancho mínimo de 3.50 m. y una longitud mínima, que depende de la jerarquización de la vía adyacente y una distancia mínima a la esquina de 30 m.

ARTÍCULO 313°. VÍAS SIN SALIDA. Cuando en un desarrollo urbanístico, por circunstancias especiales, se proyecten vías vehiculares sin salida, deben tenerse en cuenta las siguientes recomendaciones:

- a. Cuando no se contemple la posibilidad de continuidad en la vía, deberá hacerse un volteadero circular cuyo diámetro será de 16 m. con un punto fijo central que garantice el orden de la circulación vehicular.

- b. Cuando se prevea la posibilidad de continuidad, se diseñará un volteadero rectangular de 9 por 18 m., siendo los 18 m. paralelos al eje de la vía.

PARÁGRAFO: La longitud máxima de las vías sin salida o sin continuidad será de 80 m.

ARTÍCULO 314°. INTERSECCIÓN VÍAL . Los ángulos para las intersecciones entre vías secundarias y terciarias y empalmes de transición en paralelas con cualquier vía de un sistema de mayor jerarquía, deberán estar comprendidos normalmente entre los 60 y los 90°. En caso de que no sea posible obtener el ángulo mínimo debido a las condiciones topográficas o por tratarse de vías obligadas, deberá consultarse a la Oficina de Planeación Municipal. A excepción de los senderos peatonales, no se permitirán intersecciones vial es a distancias inferiores a 33 m entre ejes contiguos.

PARÁGRAFO: El separador central de las vías que por su jerarquía lo contemplen en su sección pública, sólo podrá ser interceptado por vías de igual o superior jerarquía.

ARTÍCULO 315°. LONGITUD MÁXIMA DE SENDEROS PEATONALES. La longitud de los senderos peatonales en zonas residenciales será de 80 m entre vías vehiculares, por ambos extremos o entre vía vehicular por un extremo y área verde por el otro, y deberán estar interceptados, como mínimo, por un peatonal aproximadamente en el punto medio. La zona verde a que se hace referencia no podrá ser inferior a un globo de terreno de 500 m.², destinada a zonas de esparcimiento, recreación o servicios colectivos.

ARTÍCULO 316°. CONSTRUCCIÓN DE LAS VÍAS. La construcción de las vías del sistema vial , contenidas en el Plan Vial Director, estará a cargo del presupuesto oficial.

El interesado en desarrollar un lote que esté afectado por un proyecto vial del Sistema Vial Municipal, construirá el tramo correspondiente en su terreno acogiéndose a las especificaciones estipuladas para el proceso de su desarrollo urbanístico.

De no necesitar el interesado la construcción del tramo respectivo para el funcionamiento de su desarrollo urbanístico, respetará el alineamiento del proyecto determinado por la Oficina de Planeación.

Las vías de menor jerarquía que afectan un lote, deberán ser construidas por el interesado, con acabado en pavimento y dotadas con las redes para Servicios Públicos, de acuerdo con las exigencias de las Secretarías de Obras Públicas y de Servicios Públicos.

En todos estos eventos el interesado cederá la faja real de la vía o de terreno, a título gratuito y por escritura pública debidamente registrada a favor del Municipio.

PARÁGRAFO: Entiéndese por "Faja real" de un proyecto vial , la sección total del la faja de terreno que garantice los alineamientos horizontal y vertical del proyecto.

ARTÍCULO 317°. NORMAS DE CONSTRUCCIÓN PARA VÍAS. Las especificaciones y materiales a usarse en la construcción de pavimentos deberán cumplir los requisitos que se indican en las normas generales de construcción de pavimentos para el Área Metropolitana del

Valle de Aburrá. Será requisito, para la aprobación del desarrollo urbanístico, el levantamiento de acta de inventario del espacio público, mediante la cual el interesado y la Secretaría de Obras Públicas verifiquen el estado de las vías y quebradas aledañas al proyecto a la iniciación de las obras, siendo requisito para el recibo de desarrollo urbanístico que la Secretaría de Obras Públicas certifique el estado de las vías y quebradas.

PARÁGRAFO 1: Construcción de un tramo de vía obligada. Cuando se haya de conceder autorización para construir un tramo de una vía de mayor longitud correspondiente al Plan Vial Director, la Oficina de Planeación Municipal debe verificar en el diseño la posibilidad de ejecutar la continuación vial. El interesado debe presentar el proyecto con alineamientos horizontal y vertical, para hacer apropiados empalmes con el resto de las vías.

PARÁGRAFO 2: Construcción de la sección transversal de una vía obligada. Se podrá autorizar la construcción parcial de la sección transversal de una vía obligada, si el urbanizador no es un propietario de área total afectada, o cuando siendo dueño de ésta, la vía sea limítrofe y con su construcción beneficie al propietario colindante, casos en los cuales también tendrá la obligación de ceder la totalidad de aquella área de su propiedad al Municipio. La construcción parcial será posible siempre y cuando la parte no construida no constituya el acceso principal al proyecto, ni las redes de servicio público sean requeridas para atender las edificaciones a construir. Aunque en algunos casos especiales se permitirá la construcción de un carril de calzada que tendrá, al menos, 3.50 m.

ARTÍCULO 318°. NORMAS PARA PARQUEADEROS PÚBLICOS.

Área mínima del lote: 600 m².

Los parqueaderos deben estar ubicados en forma tal que no causen conflictos con la vía pública.

No se permitirán accesos en forma directa desde las vías pertenecientes al sistema Nacional, Departamental, Regional y al sistema de vías arterias, ni de las rutas destinadas al transporte público y a circulación peatonal. El acceso a los parqueaderos de este tipo de vías deberá hacerse indirectamente, a través de una vía de servicio, o bahía para el caso de las vías arterias; podrá hacerse un retroceso y ampliación del acceso al parqueadero con relación al paramento, buscando mejorar la visibilidad desde los vehículos a la vía y al andén.

Iluminación adecuada de tal forma que permita a los vehículos las maniobras nocturnas para entrada y salidas sin dificultad.

Puertas de entrada y salidas independientes con ancho mínimo de 3.60 m, cuando estén localizados en vías cuyos andenes no sean inferiores a 2.50 m; si son menores a éste, el ancho mínimo será de 3.80 m.

Puertas de entrar y salir simultáneamente con un ancho mínimo de 7 m, cuando esté localizado sobre los andenes cuyo ancho sea inferior a 2 m; para andenes de 2 m o más, el ancho será de 6.50 m.

Colocación en lugares visibles de la entrada y salida, de flechas para dirigir los vehículos, así como también distintivos sobre los muros de entrada y salida, consistentes en franjas continuas inclinadas amarillas y negras para indicar la existencia del parqueadero.

Los pasillos de circulación para los vehículos serán: ancho mínimo para un solo sentido de 3.60 m; para dos sentidos de 6.40 m.

Las áreas de los rectángulos destinados a la ubicación de cada vehículo deben tener 2.5 m de ancho y 5.5 m de largo.

Colocación de flechas indicativas para la circulación interna de los vehículos en los pasillos.

Construcción de andenes según especificaciones que para cada caso señale la oficina de Planeación Municipal.

Construcción de obstáculos (topellantas) en las zonas destinadas al parqueo de vehículos, con el fin de evitar la colisión de éstos con los muros medianeros.

CAPITULO VII REDES SECUNDARIAS DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS

ARTÍCULO 319°. DEFINICIÓN. Las redes secundarias de servicios públicos domiciliarios son las que se extienden a través de las vías públicas del Municipio y de las cuales se derivan directamente las acometidas o conexiones domiciliarias para cada uno de los suscriptores del servicio, ya se trate de acueducto, alcantarillado, energía, teléfonos o gas.

ARTÍCULO 320°. ESPECIFICACIONES. Las especificaciones de cada una de estas redes (materiales, diámetros, calibres, aislamientos, cajas de derivación, de inspección, etc.) son las aprobadas e incorporadas a su operación por cada una de las empresas prestadoras del servicio, las cuales responden a su vez a los diseños de los planes maestros que tengan para el Municipio.

En el caso de que alguna o algunas de estas redes secundarias deban ser diseñadas y construidas por particulares (por ejemplo urbanizadores), estos deberán solicitar las especificaciones a la empresa respectiva, elaborar los diseños, obtener su aprobación y acometer por su cuenta la construcción de las mismas. Una vez terminados los trabajos, las redes podrán ser entregadas a la empresa, quien será en adelante su propietaria y se encargará de su mantenimiento.

CAPITULO VIII USOS DEL SUELO URBANO Y DE EXPANSION URBANA

ARTÍCULO 321°. CORRESPONDENCIA DE TERMINOS. Para todos los efectos, se consideran las mismas definiciones y clasificaciones adaptadas en las normas urbanísticas estructurales.

ARTÍCULO 322°. SECTORIZACIÓN URBANA. A partir de las Unidades Espaciales de Funcionamiento, y con el propósito de una mejor planificación del suelo y una eficiente prestación de servicios municipales, se determinan dentro del área urbana del Municipio de GUARNE, las unidades UEF.

ARTÍCULO 323°. ZONAS POR USOS PREDOMINANTES. Para los fines de reglamentación de los usos del suelo y de los establecimientos del área desarrollada, así como de estatuir normas sobre el volumen de las edificaciones y espacios conexos, se divide el área en zonas de ocupación predominante del suelo que son las siguientes:

- Zonas residenciales o habitacionales.
- Zonas especializadas.
- Zonas de actividad múltiple.

PARÁGRAFO. Se considera como Area Desarrollada dentro del perímetro urbano, aquella que está conformada por los predios dotados de vías y de servicios públicos domiciliarios al momento de entrar en vigencia el presente Acuerdo.

ARTÍCULO 324°. ZONAS RESIDENCIALES O HABITACIONALES. Es la parte del área desarrollada dentro del perímetro urbano y sanitario, tal como aparece en el plano, en la cual el uso predominante del suelo es el habitacional o residencial.

ARTÍCULO 325°. USOS PERMITIDOS. Los usos permitidos del suelo y la clase de establecimientos permitidos son los siguientes:

- a. Residencial: Vivienda de cualquier tipo, en predios destinados únicamente a ese uso o combinación con los otros usos permitidos en la zona.
- b. Comercial y de Servicios: De cobertura sectorial y municipal con restricciones.
- c. Industrial: Industrial pequeña.
- d. Institucional o Recreacional.
- e. Otros usos requerirán el concepto favorable del DAP.

ARTÍCULO 326°. ZONAS ESPECIALIZADAS. Son algunas zonas, generalmente pequeñas en área, que cumplen dentro de la zona urbana una función específica como complemento a la actividad económica o institucional; u otras que tienen restricciones de uso por sus implicaciones de tipo ambiental. Son las siguientes:

- Zonas Institucionales y Recreacionales.
- Zonas Semi industriales y Artesanales.
- Zonas de Protección ambiental.
- Zonas de Alto Riesgo y Uso no Conforme.

ARTÍCULO 327°. ZONAS INSTITUCIONALES Y RECREACIONALES. Son aquellas destinadas a los servicios de carácter público, bien sea de tipo político, administrativo, social, educativo, cultural, deportivo y asistencial, que son requeridos como soporte a las actividades de la población. Su uso está limitado exclusivamente a la actividad específica que se indica, pero estas zonas están a su vez inmersas en otras (residenciales, de actividades múltiples).

ARTÍCULO 328°. ZONAS SEMI – INDUSTRIALES Y ARTESANALES. Tienen por objeto albergar establecimientos de carácter industrial “liviano” (pequeña y mediana industria) o de tipo artesanal, pero que no es conveniente que se encuentren mezcladas con las actividades múltiples, tales como talleres de mecánica, cerrajerías, ebanisterías o factorías artesanales de madera, cerámica, fique, etc. tanto por el tamaño que ocupan, como por los equipos que utilizan y por los espacios abiertos que son necesarios para las operaciones de cargue y descargue o simple parqueo de vehículos.

ARTÍCULO 329°. ZONAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL. Son aquellas destinadas exclusivamente a la protección y conservación de sus condiciones naturales con cobertura vegetal, no permitiéndose otros tipos de uso, con el fin de preservar la supervivencia de especies vegetales y animales requeridas para el equilibrio general del medio natural. Se trata principalmente de las fajas de retiro de los cauces de agua que cruzan el suelo urbano, así como de las zonas de cien (100) metros a la redonda de los nacimientos de agua, todo de acuerdo con las normas de superior jerarquía que regulan la materia. En estas zonas se encuentran especialmente comprendidos los Parques Lineales, de los cuales se da cuenta en otros apartes del presente Acuerdo.

ARTÍCULO 330°. ZONAS DE ALTO RIESGO Y USO NO - CONFORME. En términos genéricos, son las zonas correspondientes a las llanuras de inundación, o zonas que ofrecen peligros inminentes de erosión o alguna otra consideración de insalubridad para los habitantes que sobre ellas se pudieren encontrar, los cuales tendrán que ser reubicados a corto plazo a otras zonas que estén libres de peligros, en cumplimiento de las normas de superior jerarquía vigentes, de acuerdo a lo tratado en el Componente Urbano del PBOT.

PARÁGRAFO 1: Hasta tanto se realiza la erradicación de las construcciones allí existentes, no se podrá conceder licencia de construcción alguna, ni de ampliación, ni de mejoras.

PARÁGRAFO 2: Una vez despejadas estas zonas de las construcciones existentes, deberán ser convertidas en zonas de protección ambiental, con el uso ya indicado.

ARTÍCULO 331°. ZONA DE ACTIVIDADES MÚLTIPLES. Es la zona del casco urbano en la cual se observa la tendencia marcada al establecimiento de actividades mixtas como: Sedes de servicio político – administrativos, de bancos y entidades financieras, oficinas de servicios, hotelería y restaurantes, talleres o pequeñas industrias, salas de espectáculos, comercio de vestuario y artículos especializados, droguerías, bares o cafetería y otros similares, a más de vivienda de todo tipo. Se busca favorecer esa tendencia a la especialización y diversificación de las actividades que sirvan a la región o al Municipio y en particular a los habitantes que residen en la zona.

ARTÍCULO 332°. USOS PERMITIDOS. Los usos del suelo y clase de establecimientos permitidos, en consonancia con la función que se le asigna a esta zona, son:

- a. Residencial: Viviendas de cualquier tipo, en predios especiales para ese uso o combinación de éste con otros usos permitidos en la zona.
- b. Comercial y de Servicios: de cobertura sectorial, municipal o regional.
- c. Industrial: Industria pequeña.
- d. Institucional o Recreacional

- e. Otros usos que no representan daño a la seguridad, la salud o el bienestar de los usuarios del sector o sectores próximos, mediante el concepto favorable del DAP.

ARTÍCULO 333°. ZONAS UBICADAS EN SUELO DE EXPANSIÓN URBANA. A estas zonas del territorio urbano les serán aplicables, en lo que sea pertinente, todas las normas de usos del suelo que se han definido para las zonas ubicadas en el suelo urbano, tanto desde el punto de vista su clasificación, como de su reglamentación.

CAPITULO IX ACTUACIONES, TRATAMIENTOS Y PROCEDIMIENTOS DE URBANIZACION

ARTÍCULO 334°. UBICACIÓN. Los suelos a los cuales son aplicables las normas incluidas en este capítulo, son las zonas del suelo urbano aún no desarrolladas, o los suelos de expansión urbana, los cuales no tienen aún construidas sus vías o sus redes de servicios públicos, pero que sí están en la posibilidad de hacerlo en el corto o mediano plazo, y que se encuentran dentro del perímetro sanitario o de servicios.

ARTÍCULO 335°. DEFINICIÓN DE URBANIZACIÓN. Es el planteamiento general del desarrollo de un globo de terreno urbano, o de expansión urbana, localizado dentro del perímetro de servicios, donde el urbanizador propone obras para dotarlo de servicios públicos, infraestructura vial , y cesiones de uso público y comunitario, de conformidad con las normas urbanísticas que se encuentran vigentes.

ARTÍCULO 336°. NIVELES DE URBANIZACIÓN. Los procesos de urbanización en el Municipio pueden ser de dos niveles: proyectos completos o proyectos de desarrollo progresivo

ARTÍCULO 337°. PROYECTOS COMPLETOS. Son aquellos que tienen todas las infraestructuras requeridas por las normas establecidas en este Acuerdo, antes de ser ocupados.

ARTÍCULO 338°. PROYECTOS DE DESARROLLO PROGRESIVO. Son aquellos proyectos en los cuales se realizan algunas obras iniciales de urbanización (antes de levantarse las edificaciones o al tiempo de éstas), las que se van complementando gradualmente hasta cumplir con las normas establecidas.

PARÁGRAFO. La Oficina de Planeación aprobará la solicitud de los interesados en realizar urbanizaciones por desarrollo progresivo, cuando éstas se justifiquen por la condición de bajo ingreso de los potenciales destinatarios. En toda circunstancia deberán anexarse los conceptos de factibilidad de las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios.

ARTÍCULO 339°. REQUISITOS DE CONEXIÓN A REDES MATRICES O PRIMARIAS. Toda urbanización que se haga en el área no desarrollada debe tener posibilidad de conectarse por cuenta del urbanizador a las redes matrices públicas de agua, alcantarillas y energía eléctrica, así como a alguna de las vías arteriales primarias o colectoras del Plan Vial . Estas redes matrices estarán disponibles por parte de la Administración en la medida que se hagan los ensanches contemplados a corto, mediano y largo plazo, según se determine en los programas de inversión que se trazan para el período 2000 – 2010.

ARTÍCULO 340°. TERRENOS NO URBANIZABLES. En general, no pueden ser urbanizados ni construidos los terrenos sujetos a inundaciones periódicas y específicamente los situados por debajo de la cota de inundación, a menos que se asegure la realización de las obras previas de defensa, aprobadas por la entidad correspondiente, deslizamientos de tierra, hundimientos o que estén en las zonas de protección ecológica establecidas por disposiciones legales, como el Código Nacional de Recursos Naturales.

ARTÍCULO 341°. CURSOS DE AGUA EN URBANIZACIONES. Los cursos de agua permanentes no pueden ser cubiertos o entubados. Los cursos o cuerpos de agua transitorios no pueden ser terraplenados o entubados sin previa anuencia de CORNARE o la institución que haga sus veces.

ARTÍCULO 342°. LLENOS. Se permiten llenos en los sitios que por condiciones físicas de uso así lo requieran. Dichos llenos sólo se admiten en cauces de aguas no permanentes, mediante la construcción de los respectivos drenajes y con material seleccionado y consolidado, con autorización de CORNARE o quien haga sus veces. Sólo se pueden hacer llenos con escombro, material orgánico y material de préstamo, en los sitios que la Administración Municipal determine específicamente para ese fin. Todo lleno o corte debe diseñarse de manera que se impidan deslizamientos; específicamente se arborizará y no se dejarán materiales sueltos susceptibles a la erosión.

ARTÍCULO 343°. MANZANA. Toda manzana o espacio urbanizado, delimitado por calles vehiculares o por áreas libres u obstáculo similar, deberá tener las siguientes especificaciones:

- a. El área máxima de una manzana será de una cuadra, es decir 6.400 m^2 ó 0.64 Ha.
- b. Longitud máxima de 100 m, con posibilidades de pasajes peatonales espaciados no menos de 30 m, debiendo llevar sus extremos a vías vehiculares.
- c. Distancia máxima de 50 m desde cualquier predio a la calzada vehicular.

ARTÍCULO 344°. SUPERMANZANA. En el suelo urbano y en el suelo de expansión urbana no podrán desarrollarse urbanizaciones que contemplen supermanzanas.

PARAGRAFO 1. Cuando se trate de parcelaciones y estas contemplen la conformación de supermanzanas, esto es, grandes espacios o manzanas mayores a una cuadra, con lados de 80 a 400 m delimitados por vías vehiculares de tránsito continuo, que tengan su interior servido por calles de servicio de simple acceso a los predios, se requiere la aprobación especial de la Oficina de Planeación Municipal.

PARÁGRAFO 2. Toda supermanzana deberá tener un espacio libre de uso comunal, en zonas predominantemente residenciales, a razón de 5 m^2 por unidad de vivienda para juegos de niños y esparcimiento en general, conformando áreas no menores de 600 m^2 y 20 metros de ancho, como mínimo.

ARTÍCULO 345°. SERVIDUMBRE PARA REDES. En caso de que las Empresas de Servicios Públicos lo requieran, deberán contemplarse las fajas de terreno de propiedad privada con la condición de servidumbre en los anchos que ellas determinen.

ARTÍCULO 346°. VÍAS VEHICULARES Y PEATONALES. Existen dos categorías de vías que pueden afectar las urbanizaciones, a saber:

Las del Plan Vial , circulación y transporte.
Las Vías locales o internas de las urbanizaciones

- a. Vías del Plan son aquellas de tránsito vehicular consideradas como arteriales de la trama urbana, designadas como zona de uso vial principal, y como colectoras en mapa Nro. 318144-07, 318144-08, que es parte de este Acuerdo.
- b. Vías locales o internas de las urbanizaciones. Son las que define el urbanizador y son de tres tipos: Secundarias o colectoras, Terciarias o de servicio, ambas de tránsito vehicular o rodado; y senderos peatonales.

ARTÍCULO 347°. CARACTERÍSTICAS GEOMÉTRICAS DE LAS VÍAS LOCALES. Son definidas en el Capítulo VI de este mismo título (Normas Urbanísticas Generales).

ARTÍCULO 348°. REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS. Las normas aplicables para las redes secundarias son las establecidas en el Capítulo VI de este título. Las redes primarias son generalmente de construcción por parte de la respectiva empresa. Pero si el urbanizador las requiere y aún no están construida por la empresa (por no estar dentro de sus planes prioritarios), deberá aquel construir los tramos requeridos por cuenta de su proyecto urbanístico.

ARTÍCULO 349°. URBANIZACIÓN SEGÚN EL ÁREA DE DOMINIO PRIVADO. El área de dominio privado de toda urbanización o parcelación puede ser subdividida en lotes o predios individuales, parte en terrenos proindivisos en condominio, o ser totalmente de esta última forma de tenencia asociativa.

ARTÍCULO 350°. REQUISITOS DE LOTES INDIVIDUALES. En urbanizaciones subdivididas en lotes individuales rigen todas las normas generales y particulares de la zona en que se encuentre la urbanización o parte de ésta.

ARTÍCULO 351°. REQUISITOS DE CONJUNTOS ARQUITECTÓNICOS EN CONDOMINIO. En todas las zonas se permitirá la realización de conjuntos arquitectónicos y urbanísticos, esto es aquellos en que se diseñen tres o más unidades de vivienda, de comercio o institucionales, etc., ya sea de un solo uso o de usos mixtos, en áreas de dominio privado, en condominio o de tenencia asociativa, siempre y cuando sean compatibles con los usos permitidos en la zona o zonas en que se desarrollan. Los proyectos respectivos serán sometidos al DAP.

ARTÍCULO 352°. REQUISITOS DE CONSTRUCCIÓN. En general, los requisitos sobre aislamientos, volumetrías, alturas, iluminación y ventilación, patios y vacíos, escaleras, cubiertas, andenes, etc. se acogerán a lo ya establecido.

ARTÍCULO 353°. DISPOSICIÓN DE PARQUEADEROS EN URBANIZACIONES. Los parqueaderos privados o para visitantes al servicio de las edificaciones se podrán disponer en superficie, en sótano, semisótano, o en altura, de acuerdo con las normas técnicas establecidas a continuación:

- Se debe construir mínimo un parqueadero por cada dos viviendas, para uso privado, y un parqueadero por cada 5 viviendas para visitantes o uso público. Se exceptúan de esta norma los proyectos de vivienda de interés social, en los cuales se podrá construir mínimo dos parqueaderos (privados o de visitantes) por cada cinco viviendas.
- Deben estar ubicados en forma tal que no causen conflictos en la vía pública.
- Los accesos y salidas se construirán en forma perpendicular a la línea de paramento y se diseñarán de modo que ofrezcan una adecuada visibilidad sobre el andén y la calzada facilitando así los giros de los vehículos que ingresan y salen del parqueadero.
- El acceso de los parqueaderos desde las vías troncales, arterias o de transporte público, deberá efectuarse en forma indirecta a través de una vía de servicio, bahía o antejardín. Cuando la sección de la vía no contempla antejardín o por su dimensión resulte insuficiente, se deberá retroceder o ampliar el acceso al parqueadero con relación al paramento, buscando mejorar la visibilidad de los vehículos a la vía y al andén. No se podrá acceder a parqueaderos desde senderos peatonales.
- Los parqueaderos para visitantes serán de fácil y libre acceso, además tendrán la señalización apropiada según las normas de tránsito de la Secretaría de Transportes y Tránsito, o quien haga sus veces.
- Las dimensiones mínimas libres (no incluye columnas) de las celdas de parqueo, tanto para parqueaderos en sótanos, en altura o a nivel, serán las de un rectángulo de 2.40 m por 4.80 m; la sección de carril de circulación será de 6 m. para el parqueo a 90° en doble crujía; y 5.50 m para parqueo en doble crujía en ángulo diferente o para parqueo a 90° en un solo costado.
- La pendiente máxima de las rampas de acceso como las de circulación interna, será del 20%.
- Si el parqueadero se proyecta en sótano o semisótano, las rampas de acceso y salida deberán ser desarrolladas en el interior del área útil del lote, salvo en los sectores residenciales en los cuales se permitirán ocupando el antejardín únicamente si son para descender desde las vías de servicio.
- No podrán ocuparse como sótanos o semisótanos los retiros a quebradas.
- Los parqueaderos construidos en superficie e independientes a la edificación, ya sean privados o para visitantes, podrán disponer de cubierta y sin muro de cierre; se tomará el 50 % de esta área así tratada para contabilizarla en el Índice de Ocupación; no se contabiliza en el Índice de Construcción, pero sí se tendrán en cuenta para efectos de la liquidación del impuesto de la construcción según las tarifas respectivas vigentes.

PARÁGRAFO 1: Las demás normas a aplicar para parqueaderos serán las mismas establecidas en el Cap. VI para Parqueaderos Públicos, en todo lo que sea pertinente.

PARÁGRAFO 2: Los parqueaderos privados deberán ser definidos de acuerdo al tipo de urbanización, al interior de las construcciones y/o en espacio público. En este último caso, serán adicionados a las áreas de cesión obligada.

ARTÍCULO 354°. CONDICIONES DE CONJUNTOS ARQUITECTÓNICOS URBANÍSTICOS. Se consideran predominantemente residenciales los conjuntos arquitectónicos urbanísticos en los cuales el 50 % o más de las unidades o del área edificada sea destinada para vivienda.

ARTÍCULO 355°. RETIROS MÍNIMOS

- A corrientes de aguas principales: a partir de la TR 2.33 años 50 m cuando la llanura de inundación se conforma como una planicie, cuando el cauce esta encañonado, se cuentan los 50m a partir del borde del cauce.
- A otras corrientes: a partir de la TR 2.33 años 30 m cuando la llanura de inundación se conforma como una planicie, cuando el cauce esta encañonado, se cuentan los 30m a partir del borde del cauce.
- 3 m lineales a linderos del predio en bruto
- 8 m lineales a ejes de líneas de alta tensión
- 12 m lineales a ejes de vías primarias (circunvalar, avenidas, vías intermunicipales pavimentadas)
- Los demás retiros ya establecidos para vías, según su jerarquía.

PARÁGRAFO 1: Las corrientes de aguas principales en cada uno de los municipios de la subregión del A.O.A, al igual que otras corrientes de agua importantes, se encuentran referenciadas en el mapa "Red hídrica" (Código 000311-03)

PARÁGRAFO 2: Se concede un plazo de seis meses a la Oficina de Planeación Municipal para que , en asocio con la Umata y la Ugam, revisen y actualicen el mapa citado, de tal manera que dé cuenta exacta de los retiros exigidos a las corrientes de agua, con énfasis en el suelo urbano, de expansión urbana y suburbano.

ARTÍCULO 356°. RECIBO DE LA URBANIZACIÓN O PARCELACIÓN. Mediante la Resolución de aprobación que se expide una vez se cumple el procedimiento de cesión de áreas que se trata em el artículo 361, el urbanizador o parcelador tendrá plazo para realizar las obras, hasta tanto no se realicen modificaciones de la reglamentación de la zona o zonas en que se inscribe el proyecto. En caso de que esto suceda, deberán hacerse los ajustes necesarios en el Proyecto y someterlo nuevamente a la aprobación de Planeación Municipal. Antes del inicio de las obras y con anticipación de por lo menos ocho días, el urbanizador deberá comunicar este hecho a la Oficina de Planeación Municipal, a fin de que se efectúe una inspección de los replanteos necesarios. Antes de que comiencen los movimientos de tierra, los interesados podrán solicitar el señalamiento sobre el terreno de cualquier trazado oficial. Para que el urbanizador obtenga el Acta de recibo de la urbanización o parcelación, al término de las obras, deberá aportar previamente la siguiente documentación.

- a. Actas de recibo de redes de servicios públicos básicos, expedidas por las empresas públicas respectivas.

- b. Acta de recibo de pavimentos y obras vial es, expedida por Obras Públicas del Municipio.
- c. Garantía de estabilidad por cinco (5) años de las obras construidas, a favor del Municipio , en cuantía que cubra el 10% del costo de las obras de urbanización, el cual será estimado con base en el precio por metro cuadrado, según tipo de obras que se realicen, determinado por Planeación Municipal.
- d. Copia de la escritura pública de cesión, debidamente inscrita en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

CAPITULO X CESIONES Y COMPENSACIONES URBANISTICAS

ARTICULO 357°. CESIONES URBANISTICAS. Son la enajenación gratuita y obligatoria de tierras, mediante escritura pública, que hacen los particulares al Municipio en contraprestación por la autorización de urbanizar, parcelar o construir. Su propósito es el de generar el espacio público y el equipamiento comunitario requeridos dentro de las zonas a desarrollar en el territorio municipal, como también para hacer más equitativa la distribución de las cargas y beneficios surgidos de las actuaciones urbanísticas de urbanización, construcción y parcelación, según corresponda a predios urbanos o rurales respectivamente, tanto por proyectos colectivos como individuales.

PARÁGRAFO 1: Las cesiones que el Municipio reciba hacen parte de su patrimonio de bienes de uso público, y como tal deberán ser inventariadas.

ARTÍCULO 358°. ÁREAS DE CESIÓN. Toda urbanización, lotización o parcelación deberá destinar las siguientes áreas mínimas como porcentaje del área bruta total del predio a desarrollar:

20 % para parques y zonas verdes (bien sean zonales o de la urbanización)

20 % para vías, parqueaderos exteriores, plazoletas.

10 % para usos institucionales y servicios comunales, así: 8% sin construir, 2% construido.

PARÁGRAFO 1: Las áreas de cesión para proyectos individuales se regirán de acuerdo a la norma específica.

PARÁGRAFO 2: Los porcentajes para Vivienda de Interés Social se establecerán en el capítulo correspondiente a este tema.

PARÁGRAFO 3: Para los predios afectados por retiros a quebradas o fuentes de agua, las áreas correspondientes a estos retiros se computarán dentro de las obligaciones a ceder por concepto de zonas verdes únicamente. En caso de que estas excedan las requeridas a ceder por este concepto, esta diferencia no podrá contarse y convalidarse dentro de las áreas obligadas. Adicionalmente estos retiros deberán ser diseñados y construidos (andenes, jardines, pisos, etc.) por cuenta del urbanizador.

ARTÍCULO 359°. CESIONES COMPENSATORIAS. En caso de no ser factible la cesión de áreas comunales en las proporciones indicadas anteriormente por no prestarse a ellos los terrenos urbanizables, o por dificultades de otorgar la localización adecuada, o por el tamaño del terreno, los urbanizadores podrán ceder al Municipio terrenos para esos fines en algún otro sitio de la ciudad donde se requiera para los mismos fines; o, alternativamente, pagar en dinero el valor equivalente a los metros cuadrados del terreno que deberán ceder, de acuerdo al avalúo comercial.

ARTÍCULO 360°. ACCESIBILIDAD A ÁREAS CEDIDAS. Las áreas de cesión antes mencionadas deben ubicarse contiguas a vías vehiculares de uso público, garantizando su acceso.

PARÁGRAFO 1: Cuando el predio subdividido o urbanizado sea menor de 5000 m², o cuando a juicio de la Oficina de Planeación Municipal, por razones de forma de terreno, ubicación del mismo u otros motivos no justificare dicha cesión, el interesado puede ser autorizado a pagar el valor equivalente al área de cesión construida a precios comerciales al Municipio para el mejoramiento o creación de los parques y arborización de la ciudad. Podrán considerarse como área de cesión las fajas de protección de los cuerpos de agua o parte de ellas que sean de uso público.

PARÁGRAFO 2: Afectación. Las áreas de cesión para los fines antedichos no podrán ubicarse en zonas con alguna afectación especial, como podrán ser las servidumbres de redes de servicio, fajas de derecho de vías del Plan de Vial, Circulación y Transporte, terrenos inundables o que representen peligro de derrumbe o deslizamientos y otros que determine la Oficina de Planeación.

ARTÍCULO 361°. CESIÓN DE ÁREAS DE DOMINIO PÚBLICO. Antes de aprobar una urbanización o loteo, se deberán presentar ante el Director de Planeación los respectivos planos donde figuren las áreas de cesión, las cuales deberán ser verificadas en el sitio para ver si cumplen las exigencias requeridas. Luego se deberá emitir Resolución y se le entregará al interesado.

Posteriormente se deberán entregar dichos predios por escritura pública al Municipio, requisito sin el cual no se dará la aprobación definitiva, ni se autorizarán conexiones de servicios públicos.

ARTÍCULO 362°. CESIÓN ESPECIAL PARA VÍAS. Todas las vías locales de uso público deben construirse y cederse gratuitamente al Municipio.

PARÁGRAFO: Cuando la urbanización se vea afectada por una vía del Plan de Vial, Circulación y Transporte se debe ceder gratuitamente para tal fin hasta el 5% del área bruta del predio por urbanizarse. El excedente será negociado con el Municipio.

ARTÍCULO 363°. TRANSFERENCIA DE ZONAS DE CESIÓN DE USO PÚBLICO. La transferencia de la zona de cesión de uso público se perfeccionará mediante la inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, de la escritura pública por medio de la cual se constituye la urbanización o parcelación y se enajenan las zonas de cesión de uso público, de conformidad con lo establecido en los artículos 3 y 4 del Decreto 1380 de 1972.

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

CAPITULO XI USOS DEL SUELO RURAL Y PARCELACIONES

ARTÍCULO 364°. ZONIFICACIÓN RURAL. Adóptanse las siguientes zonas o áreas de competitividad ambiental (ACA) en el suelo rural:

El ACA de Ecosistemas Estratégicos (ACA-EE) con sus Zonas de protección y de aptitud forestal (Zp y Zaf).

El ACA para la Regulación Hídrica (ACA-RH).

El ACA de Alta Densidad de Ocupación y actividades humanas (ACA-AD).

El ACA de Retiros de la Red Hídrica (ACA-Ret), que se superpone sobre las demás áreas e interconecta a todo el territorio.

El ACA para el Saneamiento básico subregional y local municipal (ACA-SB).

El ACA (por exposición a Amenazas y Riesgos) de acuerdo a Susceptibilidad a la Erosión (ACA-SE).

ARTÍCULO 365°. ECOSISTEMAS ESTRÁTEGICOS. Los ecosistemas estratégicos para el Municipio y la subregión están constituidos por el área señalada en el mapa No. 000312-10. En los ecosistemas estratégicos se identifican zonas de protección y zonas aptitud forestal, como se muestra en el plano referenciado.

ARTÍCULO 366°. USOS DEL SUELO EN ECOSISTEMAS ESTRATEGICOS - ZONAS DE PROTECCION.

USO PRINCIPAL (P) – SECTOR PRIMARIO

- El uso Principal es el de bosque natural teniendo como objetivo, en los casos de alteración de la estructura, su recuperación en el corto y mediano plazo, hasta bosque primario o vegetación natural en un mínimo de un 95% de sus áreas (enrastramiento, en lo posible su enriquecimiento con especies forestales nativas).
- Las tierras eriales en rocas expuestas masivas en forma de escarpes (Er1a), lo cual hace referencia al grado máximo de conservación del suelo, cuando éste aún no ha sido alterado o saprolizado en forma significativa por los elementos del tiempo.
- Las represas o embalses se permitirán sólo como situaciones de hecho y mantendrán esta condición a perpetuidad; aún en el caso del agotamiento de la vida útil (hidroeléctrica o como fuente de agua), su uso principal en los sitios de embalse será el de "espejo de agua".
- Los cuerpos de agua naturales, pertenecientes a la red hídrica, que no figuran con una categoría específica de usos actuales del suelo en los mapas respectivos, también

constituyen un uso principal en las Zonas de protección, y estarán prohibidas las intervenciones de desecamiento, desvío y demás posibles alteraciones. Estos cuerpos de agua naturales incluyen: ríos, quebradas, riachuelos, arroyos, manantiales, ciénagas, humedales, lagos, lagunas.

USO PRINCIPAL (P) – SECTOR SECUNDARIO

- La agroindustria pequeña (Agrind p), del tipo de microindustria de extracción sostenible de productos del bosque, desde que los impactos a los ecosistemas se mantengan en niveles mínimos. Para llevar a cabo este uso se deberán utilizar los espacios e infraestructura permisibles de acuerdo a la reglamentación del sector primario (Ecosistemas Estratégicos) recién expuesta.

USO PRINCIPAL (P) – SECTOR TERCIARIO

- Servicios (serv): infraestructura para localización y funcionamiento de actividades científicas de investigación y monitoreo en temáticas referentes al entorno natural, los servicios ambientales de los ecosistemas, etc.

USO COMPLEMENTARIO (C) – SECTOR PRIMARIO

- El Bosque plantado (Bp), invernaderos y patios para viveros de enriquecimiento de la biodiversidad, lombricultivos, compostación, zootecnia, y en casos especiales, con muy buenas medidas de manejo, Cultivos permanentes (Cp). Los usos complementarios en Zonas de protección se deberán aplicar dentro del 5% de tierra no destinada a cubiertas forestales. Los usos complementarios se entienden como una ayuda a los fines de los usos principales (biodiversidad y otros servicios ambientales), o de Bosque natural, Escarpes rocosos y cuerpos de agua.

USO COMPLEMENTARIO (C) – SECTOR SECUNDARIO

- Los usos del sector secundario no se pueden desarrollar en esta zona.

USO COMPLEMENTARIO (C) – SECTOR TERCIARIO

- Equipamiento (eq), vivienda (viv), redes (rd): en todos los casos siempre y cuando sean servicios, vivienda o redes asociadas a las actividades del uso Principal.

USO RESTRINGIDO (R) - SECTOR PRIMARIO

- El uso restringido en Zona de protección son los cultivos permanentes y transitorios. En ciertos casos, como por ejemplo las huertas para autoconsumo, con tamaños acordes con el espacio disponible, en el 5 % con destinación diferente a los usos principales.

USO RESTRINGIDO (R) - SECTOR SECUNDARIO

- Los usos del sector secundario no se pueden desarrollar en esta zona.

USO RESTRINGIDO (R) - SECTOR TERCIARIO

- Los usos del sector terciario no se pueden desarrollar en esta zona.

USO PROHIBIDO (P) – SECTOR PRIMARIO

- El uso prohibido en zonas de protección, son los cultivos transitorios (Ct) cuando no se observan medidas estrictas de conservación de suelos y/o normas de producción limpia; Los Pastos no mejorados y Pastos mejorados (Pn y Pm), como cubiertas de pastoreo para la actividad ganadera; y usos de minería, que incluyen las siguientes categorías de usos actuales del suelo: Tierras eriales en rocas expuestas fragmentadas que se presentan como canteras (gravilla, piedra) (Er2c); Tierras eriales en suelo desnudo erosionado que se presentan como explanamientos (Ed1e).

USO PROHIBIDO (P) – SECTOR SECUNDARIO

- La Agroindustria mediana (Agrind m), Agroindustria grande (Agrind g), Industria pequeña (Ind p), Industria mediana (Ind m), Industria grande (Ind g).

USO PROHIBIDO (P) – SECTOR TERCIARIO

- Todos (serv, eq, viv, rd), cuando no están asociados al uso Principal.

ARTÍCULO 367°. NORMAS ESPECÍFICAS EN ECOSISTEMAS ESTRATEGICOS - ZONAS DE PROTECCION.

- **VIVIENDA**

No se permite el desarrollo de viviendas bajo ninguna tipología, esto es en forma de parcelaciones, condominios de vivienda campesina y vivienda aislada.

- **TAMAÑO DE PREDIOS**

Para los predios localizados en zonas de protección no hay área mínima predial, pues están prohibidas las construcciones nuevas.

- **DENSIDADES Y AREA CONSTRUIDA**

No aplicable, pues está prohibido el desarrollo de vivienda (nueva).

SITUACIONES EXISTENTES O HECHOS CUMPLIDOS

En las Zonas de protección se permitirán construcciones nuevas sólo en las fincas ya establecidas a Agosto 6 de 1998. En tales casos se debe comprobar que se requieren construcciones adicionales para ayudar al fin de conservación de los ecosistemas y bosques ubicados en la finca respectiva. Con relación a los usos del suelo se ratifica el Artículo 3° del Acuerdo 016: "En las Zonas de protección se permiten únicamente usos y actividades de conservación de los recursos naturales, enriquecimiento forestal, manejo de la sucesión vegetal o reforestación, preferiblemente con especies nativas y con fines de protección, investigación, educación e interpretación ambiental."

Para los predios cuyo manejo y uso no responde en la actualidad a las especificaciones aquí definidas, se requerirá una adecuación del uso del suelo y las actividades de acuerdo a lo siguiente:

- 1) Cambio hacia las actividades y usos que define el citado Artículo 3° del Acuerdo 016, en el 95 % de la extensión del predio;
- 2) El restante 5 % del predio podrá ser ocupado:
 - Con construcciones (vivienda principal y de mayordomo), que serán de bajo impacto en el terreno y los recursos naturales cuando son construcciones nuevas;
 - Con áreas libres de cubierta forestal, dedicadas a actividades que protejan el suelo.

ARTÍCULO 368°. USOS DEL SUELO EN ECOSISTEMAS ESTRATÉGICOS – ZONAS DE APTITUD FORESTAL.

USO PRINCIPAL - SECTOR PRIMARIO

- El uso Principal es el Bosque natural (Bn), con una mayor flexibilidad en relación con la meta de bosque primario mencionada para zonas de protección en el caso anterior, ya que la meta a corto y mediano plazo, para los predios incluidos en ellas, es la regeneración de la vegetación natural hacia bosque primario (con relación al 40% forzoso del área, que debe estar en vegetación natural). El manejo hacia bosque primario se haría por procesos de enrastramiento y sucesión vegetal dirigida, en lo posible con enriquecimiento con especies forestales nativas. En general, el área no construida de cada predio deberá tener un manejo con medidas estrictas de conservación de suelos.
- Otros usos son las tierras eriales en rocas expuestas masivas en forma de escarpes (Er1a), lo cual hace referencia al grado máximo de conservación del suelo, cuando éste aún no ha sido alterado o saprolizado en forma significativa por los elementos del tiempo.
- Las represas o embalses dentro de las Zonas de protección se permitirán solo como situaciones de hecho y este uso será forzoso a perpetuidad. Aún en el caso del agotamiento de la vida útil (hidroeléctrica o como fuente de agua) el uso principal en los sitios de embalse será el "espejo de agua".
- Los cuerpos de agua naturales, pertenecientes a la red hídrica, que no figuran con una categoría específica de usos actuales del suelo en los mapas respectivos, también constituyen un uso principal en las Zonas de aptitud forestal, y estarán prohibidas las intervenciones de desecamiento, desvío y demás posibles alteraciones. Estos cuerpos de agua naturales incluyen: ríos, quebradas, riachuelos, arroyos, manantiales, ciénagas, humedales, lagos, lagunas.

USO PRINCIPAL - SECTOR SECUNDARIO

- Agroindustria pequeña (Agrind p), del tipo de microindustria de extracción sostenible de productos del bosque, desde que los impactos a los ecosistemas se mantengan en niveles mínimos. Para llevar a cabo este uso se deberán utilizar los espacios e infraestructura

Opermisibles de acuerdo a la reglamentación del sector primario (Ecosistemas Estratégicos) recién expuesta.

USO PRINCIPAL - SECTOR TERCIARIO

- Servicios (serv): infraestructura para localización y funcionamiento de actividades científicas de investigación y monitoreo en temáticas referentes al entorno natural, los servicios ambientales de los ecosistemas, etc.

USO COMPLEMENTARIO – SECTOR PRIMARIO

- El Bosque plantado (Bp), invernaderos y patios para viveros de enriquecimiento de la biodiversidad, lombricultivos, compostación, zootecnia, y en casos especiales, con muy buenas medidas de manejo, Cultivos permanentes (Cp). Los usos complementarios en Zonas de aptitud forestal se deberán aplicar dentro del 20 % de tierra no destinada a cubiertas forestales. Los usos complementarios se entienden como una ayuda a los fines de los usos principales de Bosque natural, Escarpes rocosos y cuerpos de agua (biodiversidad y otros servicios ambientales).

USO COMPLEMENTARIO – SECTOR SECUNDARIO

- No aplicable.

USO COMPLEMENTARIO - SECTOR TERCIARIO

- Equipamiento (eq), vivienda (viv), redes (rd) : en todos los casos siempre y cuando sean servicios, vivienda o redes asociadas a las actividades del uso Principal.

USO RESTRINGIDO – SECTOR PRIMARIO

- Los Cultivos permanentes (Cp) y Cultivos transitorios (Ct) en ciertos casos, por ejemplo en huertas para autoconsumo, con tamaños acordes con el espacio disponible en el 20 % con destinación diferente a los usos principales.

USO RESTRINGIDO – SECTOR SECUNDARIO

- No son aplicables.

USO RESTRINGIDO – SECTOR TERCIARIO

- No son aplicables.

USO PROHIBIDO – SECTOR PRIMARIO

- Los Cultivos transitorios (Ct). Además de los Pastos no mejorados y Pastos mejorados (Pn y Pm), como cubiertas de pastoreo para la actividad ganadera; y usos de minería, que incluyen las siguientes categorías de usos actuales del suelo: Tierras eriales en rocas

expuestas fragmentadas que se presentan como canteras (gravilla, piedra) (Er2c); Tierras eriales en suelo desnudo erosionado que se presentan como explanamientos (Ed1e); Tierras eriales en suelo desnudo erosionado que se presentan como áreas erosionadas (Ed1o).

USO PROHIBIDO – SECTOR SECUNDARIO

- La Agroindustria mediana (Agrind m), Agroindustria grande (Agrind g), Industria pequeña (Ind p), Industria mediana (Ind m), Industria grande (Ind g).

USO PROHIBIDO – SECTOR TERCIARIO

Todos los usos (serv, eq, viv, rd), cuando no están asociados al uso Principal.

ARTÍCULO 369°. NORMAS ESPECÍFICAS PARA ECOSISTEMAS ESTRATÉGICOS – ZONAS DE APTITUD FORESTAL.

- **VIVIENDA**

Máximo dos (2) viviendas unifamiliares por predio: vivienda principal y vivienda de mayordomo.

- **TAMAÑO DE LOS PREDIOS**

Para los predios localizados en zonas de aptitud forestal el tamaño mínimo de predios es de 1 hectárea. En algunos casos se permite ajustar 1 ha con predios del mismo propietario y no colindantes pero localizados en la misma microcuenca e intervalo de elevación sobre el nivel del mar; el lote mínimo permitido para albergar construcciones es de 5000 m².

- **DENSIDADES, ÁREA CONSTRUÍDA Y ALTURAS**

El porcentaje máximo de ocupación y uso por predio en Zonas de aptitud forestal es del 20%, con un área mínima construida (casa principal) de 60 m² y una máxima de 600 m². Para la casa de mayordomo rigen: mínima = 40 m²; máxima = 100 m². Las construcciones tendrán como máximo once (11) metros de altura y 2 pisos y una mansarda.

- **OTRAS ESPECIFICACIONES**

Se permite la construcción de estructuras cubiertas (invernaderos, viveros, depósitos, galpones, etc.) sobre un máximo total de 600 metros cuadrados de área construida.

En cuanto al uso y las actividades permitidas en las Zonas de aptitud forestal del Municipio de GUARNE, se seguirán los siguientes lineamientos:

- Se requiere de una cubierta boscosa y/o forestal en un 80 % de los predios;
- De ese 80% de cubierta de vegetación, por lo menos la mitad (40 % del área del predio) debe estar compuesta de bosques o rastrojos naturales;
- Por otro lado, en ese 80% el uso y actividades se deberán adecuar a lo establecido por el mencionado Artículo 3° del Acuerdo 016.
- Se da por hecho que en el 20%, restante estarán ubicadas las construcciones principales, para las cuales rige lo establecido en el párrafo anterior.

- **SITUACIONES EXISTENTES O HECHOS CUMPLIDOS**

Se permitirá la construcción en predios menores de 1 ha, siempre y cuando la misma esté asociada a un área ya escriturada en notaría (situaciones de hechos anteriores a la fecha de aprobación del presente acuerdo).

ARTÍCULO 370°. RETIROS DE LA RED HÍDRICA O DE FUENTES DE AGUA. El Área de Retiros de fuentes de agua para el Municipio y la subregión está constituida por la zona señalada en el mapa No. 000313-01. A corrientes de aguas principales: a partir de la TR 2.33 años 50 m cuando la llanura de inundación se conforma como una planicie, cuando el cauce esta encañonado, se cuentan los 50m a partir del borde del cauce. A otras corrientes: a partir de la TR 2.33 años 30 m cuando la llanura de inundación se conforma como una planicie, cuando el cauce esta encañonado, se cuentan los 30m a partir del borde del cauce.

ARTÍCULO 371°. USOS DEL SUELO EN ÁREAS DE RETIROS DE FUENTES DE AGUA.

USO PRINCIPAL (P) – SECTOR PRIMARIO

- Bosque natural (Bn); las tierras eriales en rocas expuestas masivas en forma de escarpes (Er1a). Los escarpes rocosos se aplican sobre todo a los cauces de la red hídrica, en donde el socavamiento permanente de la dinámica fluvial mantiene destapados los horizontes de roca fresca, ya sea en la forma de detritos (cantos rodados, gravilla, arenas, limos) o como formaciones rocosas que toman una forma especial en los casos de cascadas, saltos y caídas de agua en general.
- Los cuerpos de agua naturales, pertenecientes a la red hídrica, que no figuran con una categoría específica de usos actuales del suelo en los mapas respectivos, constituyen obviamente un uso principal en la ACA de Retiros de la red hídrica, y estarán prohibidas las intervenciones de desecamiento, desvío y demás posibles alteraciones. Estos cuerpos de agua naturales incluyen: ríos, quebradas, riachuelos, arroyos, manantiales, ciénagas, humedales, lagos, lagunas. El usuario del territorio se registrará así mismo por las normas que tenga CORNARE con relación a vertimientos, disposición de desechos y al manejo en general del recurso hidrobiológico y la calidad del agua.
- Las represas o embalses implican la alteración de la red hidrográfica natural del territorio y requieren para su construcción e instalación de estudios específicos de impacto ambiental que consideren tanto los fenómenos aguas arriba, como los fenómenos aguas abajo de la presa, así como aquellos aspectos relacionados con el embalse mismo. Los embalses existentes en la región debieron considerar estos pasos durante las fases de construcción y operación. En el AOA en general los eventuales embalses nuevos que se propongan quedarán sujetos a seguir las normas que para tal efecto tiene CORNARE, así como los procedimientos ambientales de las empresas del sector hidráulico-eléctrico. Se reitera en todo caso que el uso de embalse será forzoso a perpetuidad, aún en el caso del agotamiento de la vida útil (hidroeléctrica o como fuente de agua).

USO PRINCIPAL - SECTOR SECUNDARIO

- No aplicable.

USO PRINCIPAL – SECTOR TERCIARIO

- Los servicios (serv), básicamente dos tipos de usos:

- 1) Infraestructura para localización y funcionamiento de actividades científicas de investigación o de monitoreo en temáticas referentes a: el entorno natural, la dinámica hídrica-vegetacional, los servicios ambientales de los ecosistemas, etc.;
- 2) Parques recreativos lúdico-ecológicos y/o científicos del tipo de parques lineales y jardines botánicos). En cualquier caso las estructuras requeridas por estos usos deben tener en cuenta la dinámica hidrológica y de la vegetación de los Retiros.

USO COMPLEMENTARIO - SECTOR PRIMARIO

- El Bosque plantado (Bp) deberá conservarse en pie a perpetuidad, eso en el caso de constituir una situación de hecho dada ya en el momento de la aprobación del presente cuerpo de normas; en estas plantaciones en pie no se permitirán ni siquiera explotaciones parciales (tala selectiva o entresaca); a partir de la aprobación mencionada no se permitirán plantaciones nuevas; sí se permitirá la reforestación en siembras de enriquecimiento con especies nativas.
- Los Pastos no mejorados arbolados, con kikuyo, gramas, sietecueros y otros (Pn2k): esta cobertura corresponde a arboledas de árboles nativos que los dueños de predios rurales acostumbran dejar; estos "sietecuerales" son en muchos sentidos equivalentes al bosque natural poco conservado, lo cual indica que pueden ser un uso que puede cumplir una función complementaria en la regulación hídrica. Los "sietecuerales" constituyen un uso permitido en los Retiros con la condición de revertimiento a mediano plazo hacia Bosque natural.
- Pastos no mejorados enmalezados con kikuyo y gramas con helechos y/o arbustos (Pn1k): esta cobertura, que equivale a un pasto en rastrojado, también es viable como uso complementario. Vale aquí la misma condición para los "sietecuerales": revertimiento a mediano plazo hacia Bosque natural.

USO COMPLEMENTARIOS – SECTOR SECUNDARIO

No aplicable.

USOS COMPLEMENTARIOS - SECTOR TERCIARIO

Los Equipamientos (eq) , Vivienda (viv), Redes (Rd), en todos los casos siempre y cuando sean servicios, vivienda o redes asociadas a las actividades del uso Principal.

USO RESTRINGIDO – SECTOR PRIMARIO

Cualquiera de los usos y coberturas que existen en la actualidad como "situaciones de hecho"; estos usos deben ser replanteados mediante acciones de recuperación del bosque natural y la vegetación protectora de la red hídrica (bosques y vegetación de "galería"); en los casos pertinentes la readecuación se haría hacia la vegetación apropiada para usos como parques lineales, jardines botánicos, etc.; en los casos en que haya construcciones, sea cual sea su fin (vivienda u otros), éstas se deberán reubicar.

USO RESTRINGIDO - SECTOR SECUNDARIO

No aplicable.

USO RESTRINGIDO – SECTOR TERCIARIO

Todos en tanto correspondan a situaciones de hecho anteriores a la expedición/ aprobación de un Acuerdo ambiental nuevo; en cualquier caso se hace forzoso el cambio en un plazo perentorio del uso irreglamentario a un uso que esté dentro de los parámetros ya comentados para esta zona.; en muchos de los casos se hará forzosa una reubicación de acuerdo a parámetros que estén de acuerdo a evaluaciones de impactos por CORNARE y el Municipio.

USO PROHIBIDO - SECTOR PRIMARIO

Los Cultivos permanentes (Cp); Cultivos transitorios (Ct); Pastos no mejorados y mejorados (Pn y Pm); Tierras eriales en rocas expuestas fragmentadas que se presentan como canteras (gravilla, piedra) (Er2c); Tierras eriales en suelo desnudo erosionado que se presentan como explanamientos (Ed1e); Tierras eriales en suelo desnudo que se presentan como áreas erosionadas (Ed1o); además en los Retiros está prohibido todo tipo de construcciones (A) de servicio del sector primario, tanto urbanas como rurales, a menos que correspondan a infraestructura de parques lineales, jardines botánicos, estaciones de medición hidrológica, infraestructura científica (investigación hidrológica, geológica, ecológica, biológica, etc.).

USO PROHIBIDO - SECTOR SECUNDARIO

Todos los del sector secundario: Agroindustria pequeña (Agrind p), Agroindustria mediana (Agrind m), Agroindustria grande (Agrind g), Industria pequeña (Ind p), Industria mediana (Ind m), Industria grande (Ind g).

USO PROHIBIDO - SECTOR TERCIARIO

Todos (serv, eq, viv, rd), cuando no están asociados al uso Principal. El sector Terciario aparece en los retiros en la forma de infraestructura de servicios de recreación lúdico-ecológica (ejemplo: parques lineales municipales)

ARTÍCULO 372°. NORMAS ESPECÍFICAS PARA ÁREAS DE RETIROS DE FUENTES DE AGUA

- **VIVIENDA**

No se permite el desarrollo de viviendas bajo ninguna tipología, esto es, en forma de parcelaciones, condominios de vivienda campesina y vivienda aislada.

- **TAMAÑO DE PREDIOS**

No hay área mínima predial, pues están prohibidas las construcciones nuevas.

- **DENSIDADES, AREA CONSTRUIDA Y ALTURAS.**

No aplicable, pues está prohibido el desarrollo de vivienda.

- **RETIROS**

A corrientes de aguas principales: a partir de la TR 2.33 años 50 m cuando la llanura de inundación se conforma como una planicie, cuando el cauce esta encañonado, se cuentan los 50m a partir del borde del cauce. A otras corrientes: a partir de la TR 2.33 años 30 m cuando la llanura de inundación se conforma como una planicie, cuando el cauce esta encañonado, se cuentan los 30m a partir del borde del cauce. Ese ancho es medido a partir de la orilla, referida a la época invernal en momentos en que haya transcurrido siquiera un día sin llover, de ríos, quebradas, lagos, ciénagas, humedales y embalses, entre otros. Se acepta como parte integrante de los retiros, la superficie hídrica y los recursos hidrobiológicos correspondientes; además de ríos y quebradas, lo anterior incluye lagos, ciénagas, humedales y embalses, entre otros.

El espacio de los retiros debe estar ocupado por vegetación natural protectora que cumpla bien la función de protección contra desbordamientos, avalanchas y otros fenómenos asociados a la variación periódica de los caudales de ríos y quebradas. Los eventos extremos que ocurren después de aguaceros tienen áreas de probable impacto y afectación, más extendidas en las áreas planas que en las áreas montañosas. En todos los casos esas áreas deben estar ocupadas por usos y coberturas no vulnerables en exceso, como los bosques en sus diferentes estados sucesionales, las plantaciones con extracción muy regulada, usos recreativos de lúdica ecológica con las debidas medidas de precaución en temporadas invernales.

Las áreas de retiro son un bien público susceptible de propiedad particular. Esto quiere decir que los particulares pueden ser propietarios pero están condicionados por ley a usar "sus" retiros en determinados usos como los señalados (áreas verdes en general).

- **SITUACIONES EXISTENTES O HECHOS CUMPLIDOS**

Las viviendas asentadas con anterioridad a la implementación de las normas aquí descritas dentro de las áreas de retiro deberán ser erradicadas. Se deben revertir usos no acordes con uso principal. El revertimiento o cambio de uso del suelo se llevará a cabo antecedido de reubicación u otras medidas requeridas.

ARTICULO 373°. AREAS DE REGULACION HIDRICA. El Area de Regulación hídrica para el Municipio y la subregión está constituida por la zona señalada en el mapa No 000313-02.

ARTÍCULO 374°. USOS DEL SUELO EN AREAS DE REGULACIÓN HÍDRICA

USO PRINCIPAL (P) – SECTOR PRIMARIO

- El Bosque natural (Bn), Bosque plantado (Bp), Cultivos permanentes (Cp), o Tierras eriales en rocas expuestas masivas en forma de escarpes (Er1a).
- Los cuerpos de agua naturales, pertenecientes a la red hídrica, que no figuran con una categoría específica de usos actuales del suelo en los mapas respectivos, constituyen obviamente un uso principal en la ACA de Retiros de la red hídrica, y estarán prohibidas las intervenciones de desecamiento, desvío y demás posibles alteraciones. Estos cuerpos de agua naturales incluyen: ríos, quebradas, riachuelos, arroyos, manantiales, ciénagas, humedales, lagos, lagunas. El usuario del territorio se regirá así mismo por las normas que tenga CORNARE con relación a vertimientos, disposición de desechos y al manejo en general del recurso hidrobiológico y la calidad del agua.

- Los Cuerpos de agua como "superficies libres artificiales (W11r): que son las represas; las represas o embalses implican la alteración de la red hidrográfica natural del territorio y requieren para su construcción e instalación de estudios específicos de impacto ambiental que consideren tanto los fenómenos aguas arriba, como los fenómenos aguas abajo de la presa, así como aquellos aspectos relacionados con el embalse mismo. Los embalses existentes en la región debieron considerar estos pasos durante las fases de construcción y operación. En el AOA en general los eventuales embalses nuevos que se propongan quedarán sujetos a seguir las normas que para tal efecto tiene CORNARE, así como los procedimientos ambientales de las empresas del sector hidráulico-eléctrico. Se reitera en todo caso que el uso de embalse será forzoso a perpetuidad, aún en el caso del agotamiento de la vida útil (hidroeléctrica o como fuente de agua).

USO PRINCIPAL – SECTOR SECUNDARIO

No aplicable.

USO PRINCIPAL - SECTOR TERCIARIO

No aplicable;

USO COMPLEMENTARIO - SECTOR PRIMARIO

- Los Pastos no mejorados arbolados, con kikuyo y gramas con sietecueros y "otros" (Pn2k), en el caso de "sietecuerales" y coberturas parecidas, con la condición de revertimiento a mediano plazo hacia Bosque natural.
- Los Pastos no mejorados enmalezados con kikuyo y gramas con helechos y/o arbustos (Pn1k): como cobertura que ofrece una buena protección al suelo, y que también es viable como uso complementario.

USO COMPLEMENTARIO - SECTOR SECUNDARIO

- No aplicable.

USO COMPLEMENTARIO - SECTOR TERCIARIO

- No aplicable.

USO RESTRINGIDO - SECTOR PRIMARIO

- Cualquiera de los usos y coberturas que existen en la actualidad y que no observan reglas de manejo ambientalmente sostenibles en el mediano y largo plazo, sobre todo teniendo como referencia la fertilidad del suelo para ser cultivado. En las Áreas para la regulación hídrica subregional deben primar los usos que impliquen niveles mínimos de remoción y laboreo del suelo, así como un mínimo también de remoción y cambio de coberturas vegetales.

USO RESTRINGIDO – SECTOR SECUNDARIO

- La Agroindustria pequeña (Agrind p), y Agroindustria mediana (Agrind m), en este último caso con evaluación de probables impactos y/o beneficios ambientales; Industria pequeña (Ind p), desde que no se produzcan vertimientos y emisiones significativas al ambiente; los floricultivos, cuando estén ubicados en cotas muy altas, deberán someterse a un plan que entre otras cosas podría conducir a su reubicación hacia elevaciones menores. En todo caso las actividades agroindustriales e industriales se deberán mantener dentro de niveles mínimos en las Áreas de regulación hídrica.

USO RESTRINGIDO - SECTOR TERCIARIO

- Todos (serv, eq, viv, rd); el carácter de restringido para todos los usos tiene que ver con los cuidados de manejo que se deben observar en la presente zona, en vista de la responsabilidad que tienen los pobladores de "arriba" (elevaciones superiores) con los de "abajo" (aguas abajo) en términos de la producción hídrica;

USO PROHIBIDO - SECTOR PRIMARIO

- Los Cultivos transitorios (Ct); Pastos no mejorados limpios con kikuyo y gramas (Pn3k); Pastos mejorados (Pm); Tierras eriales en rocas expuestas fragmentadas que se presentan como canteras (gravilla, piedra) (Er2c); Tierras eriales en suelo desnudo erosionado que se presentan como explanamientos (Ed1e); Tierras eriales en suelo desnudo que se presentan como áreas erosionadas (Ed1o).

USO PROHIBIDO - SECTOR SECUNDARIO

- La Agroindustria mediana (Agrind m), con relación a establecimientos nuevos; Agroindustria grande (Agrind g), Industria pequeña (Ind p), la industria artesanal se permitirá siempre y cuando se logre un control máximo de vertimientos y producción de residuos), Industria mediana (Ind m), Industria grande (Ind g).

USO PROHIBIDO - SECTOR TERCIARIO

- Todos (serv, eq, viv, rd), cuando no están asociados al uso Principal tal como ha sido definido.

ARTÍCULO 375°. NORMAS ESPECÍFICAS EN AREAS DE REGULACION HÍDRICA.

- **VIVIENDA**

Máximo dos (2) viviendas unifamiliares por predio: vivienda principal y vivienda de mayordomo.

- **TAMAÑO DE PREDIOS**

Para los predios localizados en ÁREAS DE REGULACIÓN HÍDRICA el tamaño mínimo de predios es de dos cuadras. Se permite ajustar a dos cuadras con predios del mismo propietario y no colindantes pero localizados en la misma microcuenca e intervalo de elevación sobre el nivel del mar; el lote mínimo permitido para albergar construcciones es de una cuadra.

- **DENSIDADES, ÁREA CONSTRUÍDA Y ALTURAS**

Máximo dos (2) viviendas unifamiliares por hectárea.

Máximos de área construida cubierta de 600 m² (casa principal) y 100 m² (casa de mayordomo).

Altura máxima de 2 pisos y mansarda.

- **OTRAS ESPECIFICACIONES**

Un 50% como mínimo de los predios deberán ser dedicados a coberturas forestales permanentes (un 30% como mínimo en bosques naturales). Se da por hecho que en ese 50 % estarán ubicadas las construcciones principales.

En ese 50 % los usos y actividades se guiarán en lo posible por los lineamientos del Artículo 3° del Acuerdo 016 ("... usos y actividades de conservación de los recursos naturales, enriquecimiento forestal, manejo de la sucesión vegetal o reforestación, preferiblemente con especies nativas y con fines de protección, investigación, educación e interpretación ambiental.").

En el restante 50% de los predios se sugieren los siguientes usos y actividades: ganadería estabulada, siembra de pasto de corte, cercos vivos, siembras con manejo racional de los drenajes, trampas de sedimentos, cultivos permanentes, cultivos transitorios aplicando hojarasca al suelo, cría de especies animales menores o zootecnia con manejo del estiércol, compostaje con desechos orgánicos, etc. Todos estos usos y manejos tienen el objetivo de procurar una recarga máxima del sistema hídrico.

En las áreas de regulación hídrica se permitirá además la construcción de estructuras cubiertas (invernaderos, viveros, depósitos, galpones, etc.) sobre un máximo de 1000 metros cuadrados de área construida.

- **SITUACIONES EXISTENTES O HECHOS CUMPLIDOS**

En esta zona estará permitida la construcción en predios menores de dos cuerdas, siempre y cuando la misma esté asociada a un área ya escriturada en notaría (situaciones de hecho anteriores) con anterioridad a la fecha de aprobación del presente Acuerdo. Las situaciones de hecho de predios menores de dos cuerdas deberán ser consideradas de manera especial en términos de adopción en ellos de medidas estrictas para la recuperación, implantación, conservación o manejo de cubiertas forestales protectoras que aseguren la recarga hídrica.

ARTÍCULO 376°. USOS DEL SUELO PARA EL DESARROLLO ECONÓMICO DEL ÁREA RURAL. Adóptense para el Municipio de GUARNE las siguientes zonas de "Competitividad Económica" para los usos del suelo del área rural. La vocación principal del uso del suelo estará dada por la clasificación establecida en el Componente General, tema "Generalidades" numeral 4.5.1.2 y en la propuesta de establecimiento de zonas específicas para cada Municipio fijadas en el componente rural numeral 2, así:

Zonas de competitividad agropecuaria municipal.

- Zona de fomento y desarrollo agropecuario - Zfda.
- Zonas de desarrollo agroforestal - Aptitud forestal - Zaf.
- Zonas de desarrollo agroforestal - Regulación hídrica - Zrh.
- Zonas de manejo agropecuario - Zma.
- Zonas de restricción a nuevos desarrollos económicos Zp.
- Zonas de uso mixto - Zma.

- Zona de competitividad industrial municipal – Zci
- Zona de competitividad de turismo y servicios – Zct
- Zona de producción Forestal
- Zona de Producción Minera

Las áreas que corresponden a estas zonas para el Municipio se encuentran identificadas en el mapa N° 697224-01, 697224-02, 697224-03.

PARÁGRAFO 1: Para las zonas Zaf, Zrh y Zp se adopta y complementa la reglamentación de usos y normas específicas establecidas en los artículos 14 y 66.

PARÁGRAFO 2: Las unidades o establecimientos mixtos de cultivos y ganadería se clasifican en la actividad principal, según participación en el valor de la producción y/o área dedicada a la actividad, incluidos los Silvo agrícolas (BSA), Agro silvo pastoriles (BAS), Silvo pastoriles (BSP). Para La clasificación se adopta el sistema de la CIIU Serie M N°4, Revisión 3. Naciones Unidas, N.Y.

PARÁGRAFO 3: Las normas específicas que se establecen en el artículo 241 son para las zonas diferentes a Zaf, Zrh, Zp, ya tratadas atrás.

ARTÍCULO 377°. ZONAS DE FOMENTO Y DESARROLLO AGROPECUARIO – ZFDA. Son las tierras más competitivas y tendrá preferencia en ellas el desarrollo de las actividades agropecuarias. Los números que se adicionan a la categoría entre paréntesis reseñan las divisiones de la clasificación CIIU que incluye la actividad económica. La clasificación de los cultivos es la utilizada en lo el estudio de Usos Potenciales del Suelo, Cornare, 1995.

USO PRINCIPAL (P) - SECTOR PRIMARIO:

Agricultura: (A-0111-0113): Cultivos limpios(ACLI), semilimpios(ACS) y densos(ACD), permanentes y transitorios, cultivos confinados de carácter puntual (hortalizas y Floricultivos).

Ganadería: (A-012): Ganadería (GPA), con énfasis en producción lechera en rotación con cultivos.

USO COMPLEMENTARIO (C) - SECTOR PRIMARIO:

Silvicultura: (A-020) Explotación de madera, plantación, conservación de bosques y zonas forestales, plantaciones productoras y productoras - protectoras (BPU - BPC).

Pesca: (B-05): Pesca y explotación de criaderos de peces y granjas piscícolas.

USO COMPLEMENTARIO (C) - SECTOR SECUNDARIO:

Industria manufacturera: (D1 y D2 Divisiones: 15 - 37) Transformación física y química de materiales y componentes en productos nuevos.

USO COMPLEMENTARIO (C) - SECTOR TERCIARIO:

Comercio al por menor: (G-52) comercio al por menor.

Hoteles y restaurantes, bares y cantinas: (H - 55).

Enseñanza: (M-80)

Servicios sociales y de Salud: (N-85 -090)

USO RESTRINGIDO (R) - SECTOR PRIMARIO:

Minería: (C-10-14) Explotación de minas y canteras.

USO RESTRINGIDO (R) - SECTOR SECUNDARIO:

Industria manufacturera: (D3, Divisiones: 15 - 37) Transformación física y química de materiales y componentes en productos nuevos.

USO RESTRINGIDO (R) - SECTOR TERCIARIO:

Comercio al por mayor: (G-50-51) Venta, mantenimiento y reparación de vehículos automotores y motocicletas (estaciones de venta de combustible); comercio al por mayor.

Transporte, almacenamiento y comunicaciones: (I-60 64).

Intermediación financiera: (J- 65 - 67)

Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler: (K-70-74).

Administración Pública y defensa: (L-75).

ARTÍCULO 378°. ZONAS DE DESARROLLO AGROFORESTAL - APTITUD FORESTAL - ZAF. Area para desarrollar actividades económicas con protección del recurso forestal.

USO PRINCIPAL (P) - SECTOR PRIMARIO:

Silvicultura: (A-020) plantación, conservación de bosques y zonas forestales (BPU - BPC -BPP), bosque natural (bn) y bosque plantado (bp).

Agricultura: (A-0111-0113): Cultivos semilimpios(ACS) y densos(ACD), permanentes (Cp). Cultivos Silvo agrícolas (BSA), Agro silvo pastoriles (BAS), Silvo pastoriles (BSP).

Ganadería: (A-012): Ganadería no intensiva.

USO PRINCIPAL (P) - SECTOR SECUNDARIO.

Industria manufacturera: (D1, Divisiones: 15 - 37) Transformación física y química de materiales y componentes en productos nuevos. Agroindustria.

USO COMPLEMENTARIO (C) - SECTOR PRIMARIO:

Pesca: (B-05): Pesca y explotación de criaderos de peces y granjas piscícolas.

USO COMPLEMENTARIO (C) - SECTOR TERCIARIO:

Comercio al por menor: (G-52) comercio al por menor.

Hoteles y restaurantes: (H - 55).

Administración Pública y defensa: (L-75)

Enseñanza: (M-80)

Servicios sociales y de Salud: (N-85)

Vivienda

USO PROHIBIDO (PR) - SECTOR PRIMARIO:

Minería: (C-10-14) Explotación de minas y canteras.

USO PROHIBIDO (PR) - SECTOR SECUNDARIO:

Industria manufacturera: (D2 y D3 Divisiones: 15 - 37) Transformación física y química de materiales y componentes en productos nuevos.

USO PROHIBIDO (PR) - SECTOR TERCIARIO:

Comercio al por mayor: (G-50-51) Venta, mantenimiento y reparación de vehículos automotores y motocicletas (estaciones de venta de combustible); comercio al por mayor.
Transporte, almacenamiento y comunicaciones: (I-60 - 64)

ARTÍCULO 379°. ZONAS DE DESARROLLO AGROFORESTAL - REGULACIÓN HÍDRICA - ZRH. Area para desarrollar actividades económicas con protección del recurso hídrico.

USO PRINCIPAL (P) - SECTOR PRIMARIO:

Agricultura: (A-0111-0113): Cultivos semilimpios(ACS) y densos(ACD), permanentes (Ct).
Cultivos Silvo agrícolas (BSA), Agro silvo pastoriles (BAS), Silvo pastoriles (BSP).

Silvicultura: (A-020) plantación, conservación de bosques y zonas forestales (BPU - BPC -BPP).
Bosques naturales y plantados (bn - Bp).

Ganadería: (A-012): Ganadería no intensiva.

USO PRINCIPAL (P) - SECTOR SECUNDARIO.

Industria manufacturera: (D1, Divisiones: 15 - 37) Transformación física y química de materiales y componentes en productos nuevos.

USO COMPLEMENTARIO (C) - SECTOR PRIMARIO:

Pesca: (B-05): Pesca y explotación de criaderos de peces y granjas piscícolas.

USO COMPLEMENTARIO (C) - SECTOR SECUNDARIO:

Comercio al por menor: (G-52) comercio al por menor.

Hoteles y restaurantes: (H - 55).

Administración Pública y defensa: (L-75)

Enseñanza: (M-80)

Servicios sociales y de Salud: (N-85)

USO RESTRINGIDO (PR) - SECTOR TERCIARIO:

Comercio al por mayor: (G-50-51) Venta, mantenimiento y reparación de vehículos automotores y motocicletas (estaciones de venta de combustible); comercio al por mayor.

Transporte, almacenamiento y comunicaciones: (I-6064)

USO PROHIBIDO (PR) - SECTOR PRIMARIO:

Minería: (C-10-14) Explotación de minas y canteras.

USO PROHIBIDO (PR) - SECTOR SECUNDARIO:

Industria manufacturera: (D2 y D3 Divisiones: 15 - 37) Transformación física y química de materiales y componentes en productos nuevos.

ARTÍCULO 380°. ZONAS DE MANEJO AGROPECUARIO ZMA. Las áreas de esta zonificación corresponden a zonas de transición y apoyo a las actividades económicas.

USO PRINCIPAL (P) SECTOR PRIMARIO:

Agricultura: (A-0111-0113): Cultivos limpios(ACLI), semilimpios(ACS) y densos(ACD), permanentes y transitorios, Floricultivo (ACLC cultivos confinados)

Ganadería: (A-012): Ganadería con énfasis en producción lechera y/o en rotación con cultivos agrícolas(GPA).

Silvicultura: (A-020) Explotación de madera, plantación, conservación de bosques y zonas forestales (BPU - BPC).

Pesca: (B-05): Pesca y explotación de criaderos de peces y granjas piscícolas.

USO PRINCIPAL (P) - SECTOR SECUNDARIO.

Industria manufacturera: (D1 Y D2, Divisiones: 15 - 37) Transformación física y química de materiales y componentes en productos nuevos.

USO COMPLEMENTARIO (C) - SECTOR TERCIARIO:

Comercio: (G-52), comercio al por mayor.

Hoteles y restaurantes, bares y cantinas: (H - 55).

Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler: (K-70-74)

Administración Pública y defensa: (L-75)

Enseñanza: (M-80)

Servicios sociales y de Salud: (N-85)

USO RESTRINGIDO (R) - SECTOR PRIMARIO:

Minería: (C-10-14) Explotación de minas y canteras.

USO RESTRINGIDO (R) - SECTOR SECUNDARIO:

Industria manufacturera: (D3 Divisiones: 15 - 37) Transformación física y química de materiales y componentes en productos nuevos.

USO RESTRINGIDO (R) - SECTOR TERCIARIO:

Comercio al por mayor: (G-50-51) Venta, mantenimiento y reparación de vehículos automotores y motocicletas (estaciones de venta de combustible); comercio al por mayor.

ARTÍCULO 381°. ZONAS DE RESTRICCIÓN A NUEVOS DESARROLLOS ECONÓMICOS

USO PRINCIPAL (P) SECTOR PRIMARIO:

Silvicultura: (A-020) tierras para la conservación, protección y recuperación del bosque natural(CPE). Plantación, conservación de bosques y zonas forestales(BPP). Se permite únicamente usos y actividades de conservación de los recursos naturales, enriquecimiento forestal, manejo de la sucesión vegetal o reforestación. De acuerdo con el numeral 2.1.7 del artículo 14 se adoptan los usos y reglamentaciones estipulados en el artículo 66.

ARTÍCULO 382°. ZONA DE USO MIXTO - ZMIX. La característica fundamental de esta zona en la diversidad de actividades que permite desarrollar, aunque no en escalas y con especialización de competitividad económica.

USO PRINCIPAL (P) SECTOR PRIMARIO:

Agricultura: (A-0111-0113): Cultivos limpios(ACLI), semilimpios(ACS) y densos(ACD), permanentes y transitorios. Floricultivo (ACLC cultivos confinados)

Ganadería: (A-012): Ganadería (GPA).

Pesca: (B-05): Pesca y explotación de criaderos de peces y granjas piscícolas.

Minería: (C-10-14) Explotación de minas y canteras.

USO PRINCIPAL (P) SECTOR SECUNDARIO:

Industria manufacturera: (D1 y D2 - 15 - 37) Transformación física y química de materiales y componentes en productos nuevos.

USO PRINCIPAL (P) SECTOR TERCIARIO:

Comercio al por menor: (G--52) comercio al por menor.

Hoteles y restaurantes, bares y cantinas: (H - 55).

Transporte, almacenamiento y comunicaciones: (I-60 64)

Intermediación financiera: (J- 65 - 67)

Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler: (K-70-74)

Administración Pública y defensa: (L-75)

Enseñanza: (M-80)

Servicios sociales y de Salud: (N-85)

Otras actividades de servicios comunitarias, sociales y personales: (O-90)

USO RESTRINGIDO (R) SECTOR SECUNDARIO:

Industria manufacturera: (D3 - 15 - 37) Transformación física y química de materiales y componentes en productos nuevos.

USO RESTRINGIDO (R) SECTOR TERCIARIO:

Comercio al por mayor: (G-50-51) Venta, mantenimiento y reparación de vehículos automotores y motocicletas (estaciones de venta de combustible); comercio al por mayor.

ARTÍCULO 383º. ZONA DE COMPETITIVIDAD INDUSTRIAL - ZCI. Area especial para localización de industria competitiva, en especial con requerimientos de espacios amplios para operaciones de carga, bodegajes, grandes procesos de producción, etc.

USO PRINCIPAL (P) - SECTOR SECUNDARIO.

Industria manufacturera: (D1, D2 y D3 Divisiones: 15 - 37) Transformación física y química de materiales y componentes en productos nuevos.

USO PRINCIPAL (P) - SECTOR TERCIARIO:

Comercio al por mayor y al por menor: (G-50-51-52) Venta, mantenimiento y reparación de vehículos automotores y motocicletas (estaciones de venta de combustible); comercio al por mayor y al por menor.

Transporte, almacenamiento y comunicaciones: (I-6064)

Intermediación financiera: (J- 65 - 67)

Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler: (K-70-74)

USO COMPLEMENTARIO (C) - SECTOR PRIMARIO:

Agricultura: (A-0111-0113): Cultivos limpios(ACLI), semilimpios(ACS) y densos(ACD), permanentes y transitorios, Floricultivo (ACLC cultivos confinados)

Ganadería: (A-012): Ganadería con énfasis en producción lechera y/o en rotación con cultivos agrícolas(GPA).

Silvicultura: (A-020) Explotación de madera, plantación, conservación de bosques y zonas forestales (BPU - BPC).

Pesca: (B-05): Pesca y explotación de criaderos de peces y granjas piscícolas.

USO PROHIBIDO (PR) - SECTOR TERCIARIO.

Enseñanza: (M-80)

Servicios sociales y de Salud: (N-85)
Otras actividades de servicios comunitarias, sociales y personales: (O-90)
Vivienda

ARTÍCULO 384o. ZONA DE COMPETITIVIDAD DE TURISMO Y SERVICIOS.

USO PRINCIPAL (P) - SECTOR TERCIARIO.

Hoteles y restaurantes: (H - 55).

Comercio al por menor: (G-50-51-52) Estaciones de venta de combustible; comercio al por mayor y al por menor.

USO PRINCIPAL (P) - PRIMARIO.

Agricultura: (A-0111-0113): Cultivos limpios(ACLI), semilimpios(ACS) y densos(ACD), permanentes y transitorios.

USO COMPLEMENTARIAS (C) SECTOR TERCIARIO:

Transporte, almacenamiento y comunicaciones: (I-60 64)

Intermediación financiera: (J- 65 - 67)

Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler: (K-70-74)

Administración Pública y defensa: (L-75)

Enseñanza: (M-80)

Otras actividades de servicios comunitarias, sociales y personales: (O-90)

Vivienda

ARTÍCULO 385º. ZONA DE PRODUCCIÓN MINERA.

USO PRINCIPAL (P) - SECTOR PRIMARIO.

Minería: (C-10-14) Explotación de minas y canteras.

USO PRINCIPAL (P) - SECTOR SECUNDARIO.

Industria manufacturera: (D1, D2 y D3 - 15 - 37) Transformación física y química de materiales y componentes en productos nuevos.

ARTÍCULO 386º. NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL AREA RURAL DE COMPETITIVIDAD ECONOMICA. Las normas que regirán par las zonas Zp, Zaf y Zrh ya fueron tratadas atrás dentro de este mismo capítulo.

Para las demás zonas de competitividad económica, se agrupan de la siguiente manera:

- Para las zonas agropecuarias: Zfda, Zpta, Zma,
- Para las zonas de competitividad industrial: Zci,
- Para las zonas de uso mixto, turismo y servicios: Zmixm, Xcts.

En cada una de este tipo de zonas se podrán desarrollar programas de vivienda bajo la modalidad de parcelaciones, condominio campestre de recreo, condominio campesino, de acuerdo a los siguientes conceptos:

PARCELACIÓN: es el efecto de subdividir un predio rural de mayor extensión, generando parcelas o lotes individuales a los cuales se les dota de la infraestructura de servicios públicos domiciliarios, infraestructuras vial es y áreas de cesión para servicios comunitarios.

CONDominio CAMPESTRE DE RECREO: es una modalidad de parcelación en la cual el efecto de subdivisión individual recae sobre una porción mínima del predio en mayor extensión, dejando el resto del predio para usos colectivos proindiviso y cuyo uso habitacional es predominantemente de recreo.

CONDominio CAMPESINO: es aquel en el cual el uso está destinado a la vivienda permanente de grupos campesinos, cuya actividad económica está ligada directamente al campo.

ARTÍCULO 387°. NORMAS PARA LAS ZONAS AGROPECUARIAS: Zfda, Zpta, Zma.

TIPOLOGÍAS DE VIVIENDA:

Podrán desarrollarse las siguientes tipologías: vivienda unifamiliar aislada, condominio agropecuario campesino, condominio agropecuario campestre, parcelaciones.

DENSIDADES MÁXIMAS

- Para vivienda aislada: 2 viviendas por hectárea, para asegurar la UAF (Unidad Agrícola Familiar, en los cultivos más representativos). Una vivienda será la principal y la otra para el mayordomo; en ningún caso se podrá aceptar la nueva partición de este lote.
- Para condominio agropecuario campestre: 5 viviendas por hectárea.
- Para condominio campestre de recreo: 4 viviendas por hectárea.
- Para parcelaciones: 2 viviendas por hectárea.

INDICES DE OCUPACIÓN:

- Para vivienda aislada: 15% del área del predio, en el cual se incluyen viviendas, vías y construcciones complementarias. El 85% restante deberá destinarse al uso potencial del suelo.
- Para condominio agropecuario Campesino: 20% del área del predio, en el cual se incluyen viviendas, vías, y construcciones complementarias. El 80% restante deberá destinarse al uso potencial del suelo.
- Para condominio agropecuario campestre de recreo: 20% del área del predio, en el cual se incluyen viviendas, vías y construcciones complementarias. El 80% restante deberá destinarse al uso potencial del suelo.
- Para parcelaciones: 15% del área del predio, en el cual se incluyen viviendas, vías, y construcciones complementarias. El 85% restante deberá destinarse al uso potencial del suelo.

INDICE DE CONSTRUCCIÓN: 2.0

AREA MINIMA DE PREDIO:

- Por encima de la cota 2200 m sobre el nivel del mar: 1 hectárea.
- Por debajo de la cota 2200 m sobre el nivel del mar: 5000 m², para parcelaciones, vivienda agropecuaria aislada; y 1 hectárea para condominios agropecuarios campesinos, y agropecuarios campestres de recreo.

AREA MÍNIMA DE VIVIENDA

- Para vivienda aislada: 60 m² en primer piso.
- Para condominio agropecuario campesino: 60 m² en primer piso.
- Para condominio agropecuario campestre de recreo: 70 m² en primer piso.
- Parcelación: 70 m² en primer piso.
- Altura máxima permitida: dos pisos y mansarda.

RETIROS

- A eje vial : El que corresponda al definido por el Plan Vial .
- A eje de servidumbre: 4 m.
- A linderos: 10 m.
- No se permite la ubicación de caballerizas, porcícolas, avícolas, pozos sépticos o cualquier otro elemento contaminante a menos de 10 m. del lindero.
- Los retiros a linderos serán tratados con barreras vivas o vegetales.
- A fuentes de agua:

El retiro a nacimientos de agua será de 100 m.

- A cuencas y microcuencas:

La franja de retiro de toda fuente de agua tendrá un ancho de 30 metros a lado y lado, que es lo que indica la legislación ambiental nacional vigente, medido a partir de la orilla, referida a la época invernal en momentos en que haya transcurrido siquiera un día sin llover.

- **A líneas de alta tensión: El que exija la empresa prestadora del servicio.**

AREAS DE CESIÓN

- La vivienda aislada que cumpla con las normas antes descritas estará exenta de áreas de cesión, salvo en aquellos casos en que se requiera áreas de cesión para lograr la continuidad del Plan Vial Municipal.
- Para condominio campestre de recreo y parcelación: se exigirá como área de cesión el 10 % del área bruta del terreno para servicios comunales (áreas libres); y el 1% del área construida, destinada a la dotación de servicios colectivos (salón comunal, placa polideportiva, etc); además de las áreas que se requieran para lograr la continuidad del Plan Vial Municipal.
- Para condominio campesino: se aplicará el 50% de lo estipulado para los condominios agropecuarios campestres de recreo.

SANEAMIENTO BÁSICO

- Toda parcelación deberá contar con sistemas de tratamiento colectivo de aguas residuales y residuos sólidos.
- En ningún caso se permitirá la disposición de los afluentes del sistema de tratamiento sobre fuentes de agua superficial, sin contar con una distancia mínima de 200 m. a cualquier tipo de captación.
- La vivienda aislada deberá dotarse de sistemas elementales de tratamiento de aguas residuales mediante pozos sépticos complementados con campos de infiltración, según especificaciones suministradas por la Oficina de Planeación.

APROVISIONAMIENTO DE AGUA

- Toda edificación debe contar con una certificación de disponibilidad de servicios de acueducto de la entidad que administre el servicio, o en su defecto contar con la concesión de agua expedida por la Autoridad Ambiental.
- El parcelador deberá garantizar el autoabastecimiento de servicios públicos
- Toda construcción de pozo profundo para aprovechamiento de agua subterránea deberá registrarse ante la Empresa de Servicios Públicos correspondiente.

OTRAS ESPECIFICACIONES GENERALES

- No podrá ubicarse ninguna actividad porcícola o utilizar excretas como abono por aspersión o por gravedad, a menos de 200 m. de fuentes de agua.
- Los lotes que sobrepasen la pendiente del 60% no podrán construirse; deberán ser utilizados como zonas protectoras.
- En caso de que las áreas de cesión destinadas al uso institucional o de servicios no se requieran en el sector de localización del proyecto, podrá compensarse en dinero o su equivalente en terreno, en un sitio diferente donde se tenga proyectado un programa de servicios comunales, según lo definido en el Capítulo X de este mismo título.

PARÁGRAFO 1: El asentamiento de floricultivos será evaluado por el "Comité de Asentamientos Industriales, Comerciales y Especializados" del Municipio, el cual analizará los impactos ambientales, económicos y, muy particularmente, los socio-culturales; y podrá ser objetado por principios de inconveniencia e incompatibilidad del uso.

PARÁGRAFO 2: Los floricultores deberán cumplir con un área de cesión del 5% de área bruta del predio para usos comunales, espacio público y equipamiento comunitario.

PARÁGRAFO 3: La reglamentación específica de este tipo de asentamientos productivos deberá estar contenida en el "Estatuto Ambiental Municipal".

ARTÍCULO 388º. NORMAS PARA LAS ZONAS DE COMPETENCIA INDUSTRIAL: Zci. A estas zonas se les aplicarán las mismas normas de las zonas agropecuarias, con las siguientes excepciones:

1- Área mínima de los predios para la localización de las industrias:

- Pequeña: 300 m²
- Mediana: 2500 m²
- Grande: 10000 m²

2- Índices de ocupación:

- Para usos distintos a vivienda: 60% entre edificación y pisos duros
- Para condominios y parcelación: 20%
- Para vivienda aislada: 15%.

3- Índice de construcción para industria: 2.0

4- Vías y zonas de parqueo:

- Si el proyecto industrial está sobre una vía principal, deberá contar con una vía de servicios.

- Las bahías de desaceleración, parqueaderos, zonas de cargue y pisos duros que requiera el proyecto serán construidas en el área neta del lote. Igual norma se aplica para el tratamiento de residuos sólidos y líquidos.
- 5- Áreas de cesión: Se exigirán para lotes a partir de 2500 m².
- 6- Para proyectos de parques y/o urbanizaciones industriales, la oficina de Planeación deberá suministrar las normas específicas a exigir.
- 7- Retiros: Se aplicarán los definidos en el artículo anterior, con excepción del retiro a servidumbre que será de 15 m, y se reforestarán con un cordón verde y paisajístico, para brindar un aspecto armónico con el medio ambiente.
- 8- Todo proyecto industrial deberá contar con permiso y autorización de tipo ambiental por parte de CORNARE; se dará prelación a los proyectos que se adhieran al convenio de producción limpia que fue suscrito entre el sector industrial del Oriente Antioqueño y CORNARE; y se deberá dar aplicación al régimen de calidad del aire (Decreto 948 de 1995) y sus Decretos reglamentarios.
- 9- No se permitirá la instalación de fuentes fijas de emisión de contaminantes al aire, en zonas distintas a las previstas para usos industriales. No se permitirá el uso del crudo de Castilla, aceites, lubricantes de desecho, y el uso de crudos pesados.

ARTÍCULO 389°. NORMAS PARA ZONAS DE USO MIXTO, TURISMO Y SERVICIOS: Zumix, Zcts. A estas zonas se les aplicarán las mismas normas de los dos artículos anteriores, en todo lo que sea pertinente. Cada caso en particular, será analizado por la Oficina de Planeación, de acuerdo a su tipología y a los impactos ambiental, social y económico que pueda producir.

CAPÍTULO XII ZONAS SUBURBANAS

ARTÍCULO 390°. DEFINICION (SUELO 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 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 inter-regionales” (Art. 34, Ley 388/97).

ARTÍCULO 391°. CARACTERIZACIÓN DE ZONAS SUBURBANAS. Para caracterizar y delimitar las zonas suburbanas que se definen en el presente Plan, se tuvieron en cuenta los siguientes criterios:

- a. Que se tratara de zonas con uso habitacional o residencial concentrado, sobrepasando las densidades rurales más altas aceptables.

- b. Que mostraran una intensa subdivisión predial, bien fuera como situación de hecho o mediante escritura pública.
- c. Que los predios fueran adyacentes a vías carreteables existentes, o realmente muy próximos a ellas.
- d. Que la línea de delimitación cubriera al máximo predios completos de pequeño tamaño.
- e. Que alrededor de esos ejes vial es se conformaran unas fajas de tierra paralelas a ellos, para complementar la zona suburbana en ese sector, de tal manera que se garantizara una continuidad y uniformidad de la zona.

ARTÍCULO 392°. IDENTIFICACIÓN DE LAS ZONAS SUBURBANAS. De acuerdo con los criterios anteriores, en el Municipio de GUARNE, se identificarán y delimitarán las siguientes zonas suburbanas, tal como aparecen en el Componente Rural del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

- Zona Suburbana El Zango
- Zona Suburbana La Hondita, San José y La Clarita
- Zonas suburbana Múltiple o ventanas

ARTÍCULO 393°. NORMAS ESPECÍFICAS PARA ZONAS SUBURBANAS.

1- Densidad: Máxima de diez (10) viviendas por hectárea bruta, para vivienda unifamiliar únicamente.

2- Vías y retiros: El proyecto urbanístico deberá desarrollar una vía principal con afirmado debidamente compactado como requerimiento mínimo.

La sección de la vía será de 10 m, así: La calzada será de 6 m y 2 m a cada lado para adecuar berma o andén según el caso. El cerramiento deberá ubicarse a una distancia mínima de cinco metros (5 m) a partir del eje de la vía. La franja ubicada entre el borde de la calzada y el cerco, se destinará a cuneta y / o andén, a criterio de la Oficina de Planeación, de acuerdo a la conformación de la zona, topografía o proximidad a la malla urbana.

El radio mínimo para la curva será de quince con cincuenta metros (15.5 m), con pendiente máxima del dieciséis por ciento (16%).

La construcción deberá respetar un retiro frontal a eje de vía, de diez metros (10 m).

El resto del entramado vial podrá ser en senderos peatonales, con sección de seis metros (6 m) con un mínimo de dos metros (2 m) en afirmado o andén. La construcción respetará un retiro de ocho metros (8 m) al eje de los senderos. Los lotes individuales tendrán retiros laterales y de fondo de cinco metros (5 m) como mínimo; podrán cercarse con malla, setos o elementos transparentes por sus linderos; no con mampostería.

3- Loteo: En las zonas donde se cuente con alcantarillado, el lote mínimo será de mil metros cuadrados (1000 m²). En aquellas áreas donde las aguas residuales deban tratarse por el

sistema de tanque séptico individual, complementado con pozo de absorción, el lote mínimo será de 2500 m².

4- Alturas: La altura máxima permitida para las viviendas será de dos pisos y mansarda.

5- Cesiones: El lote individual que cumpla con las normas mínimas anteriores estará exento de cesión de áreas verdes y de la cesión de las fajas para vías, salvo en aquellos casos que se requiera para lograr la continuidad del Plan Vial Municipal, ni para áreas libres para servicios comunales.

Para el desarrollo de loteos, parcelaciones y condominios (diferentes a condominios campesinos) se exigirá como área de cesión el 10% del área bruta del terreno para servicios comunales (áreas libres); y el 1% del área construida, destinada a la dotación de servicios colectivos (salón comunal, placa polideportiva, etc.). En el caso de no ser posible la cesión física, se podrán aplicar los criterios de compensación definidos en el artículo 359 y siguientes de este Acuerdo.

6- Servicios públicos: En las áreas donde no existe sistema de alcantarillados se admiten sistemas elementales como tanques sépticos complementados con campos de infiltración, de acuerdo con las especificaciones de las empresas de servicios domiciliarios municipales.

Es requisito indispensable que estas zonas posean servicios públicos domiciliarios, prestados por las empresas constituidas para este fin que prestan los servicios a nivel urbano, o por empresas comunales.

La aprobación de un loteo en zona suburbana quedará supeditada a la presentación ante la Oficina de Planeación de los documentos que garanticen la prestación de los servicios básicos, expedidos por las entidades antes anotados.

PARÁGRAFO. En las zonas suburbanas definidas, es obligación del Municipio la dotación o complementación de los servicios públicos deficitarios dentro del mediano plazo del presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

7- Índices: de ocupación: 20%
de construcción: 2.0%

8- Retiros obligados mínimos.

- A corrientes de aguas principales: a partir de la TR 2.33 años 50 m cuando la llanura de inundación se conforma como una planicie, cuando el cauce esta encañonado, se cuentan los 50m a partir del borde del cauce.
- A otras corrientes: a partir de la TR 2.33 años 30 m cuando la llanura de inundación se conforma como una planicie, cuando el cauce esta encañonado, se cuentan los 30m a partir del borde del cauce.
- A vías Nacionales o Departamentales: 20 m
- A vías veredales o internas: 10 m del eje
- Laterales y de fondo: 5 m del lindero

ARTÍCULO 394°. LOTES INDEPENDIENTES EN ZONAS SUBURBANAS: Los lotes independientes en áreas suburbanas o aquellos resultantes de un proceso de partición, deberán

acogerse a las presentes normas en cuanto a áreas mínimas, especificaciones de las vías, retiros, etc.

En los casos de lotes con áreas inferiores a las aquí establecidas y que demuestren haber sido segregados de otro de mayor extensión con anterioridad a las presentes normas, serán estudiados como casos especiales por la Oficina de Planeación Municipal.

PARÁGRAFO: Se exceptúan aquellas viviendas o lotes que hagan parte de un núcleo con características de vivienda popular; en estos casos, previa verificación de lo anterior, la oficina podrá autorizar construcción, reforma o adición en lotes con áreas inferiores a las aquí estipuladas, pero no serán autorizadas nuevas particiones de lotes sin cumplir con estas exigencias mínimas.

ARTÍCULO 395°. USOS PERMITIDOS.

- Producción agrícola(A1), compatible con el uso residencial (en pequeña escala o de “pan coger”).
- Industria pequeña (limpia y de poca intensidad de ocupación locativa).
- Comercio y servicios de cobertura sectorial, con restricciones.
- Residencial: es el uso principal, solo unifamiliar, en combinación con usos de actividad múltiple compatibles.
- Institucional y Recreativo: para los equipamientos propios de la zona, complementarios del uso residencial.

TITULO IV NORMAS URBANISTICAS COMPLEMENTARIAS

CAPITULO I CONCEPTUALIZACIÓN

ARTÍCULO 396°. DEFINICIÓN. Las Normas Urbanísticas Complementarias son aquellas relacionadas con las actuaciones, programas y proyectos adoptados en desarrollo de las previsiones contempladas en los componentes general y urbano del Plan.

CAPITULO II PREDIOS DE DESARROLLO PRIORITARIO

ARTÍCULO 397°. CONCEPTO. Se consideran predios o inmuebles de desarrollo y/o construcción prioritaria los requeridos para complementar la estructura urbana del Municipio en sectores específicos, especialmente los relacionados con los proyectos o equipamientos definidos en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial; o aquellos de tipo privado que son necesarios para darle continuidad a la malla urbana o para completar tramos de manzana o de cuadra que se consideren necesarios para el mejoramiento de las condiciones urbanísticas de un sector determinado.

ARTÍCULO 398°. IDENTIFICACION DE PREDIOS DE DESARROLLO O CONSTRUCCIÓN PRIORITARIO. Al momento de entrar en vigencia el presente PBOT no se identificaron

predios de desarrollo y / o de construcción prioritaria en el Municipio que deban ser objeto de esta declaratoria, en razón a la suficiente oferta de terrenos disponibles para el cumplimiento de los objetivos trazados en el Plan y al criterio de confinamiento que en este mismo Plan se adopta para el desarrollo urbano.

No obstante, se fija un plazo de un año a partir de la aprobación de este Acuerdo para que el Alcalde Municipal defina mediante Decreto la declaratoria de desarrollo o de construcción prioritaria para aquellos predios o construcciones que así lo ameriten, tanto de carácter público como privado.

CAPITULO III PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REUBICACION DE ASENTAMIENTOS HUMANOS

ARTÍCULO 399°. DEFINICION. “Se entiende por vivienda de interés social aquellas que se desarrollen para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos” (Artículo 91, Ley 388 de 1997)

PARAGRAFO 1. El tipo de vivienda y el precio máximo será el establecido por el Gobierno Nacional.

PARAGRAFO 2. El Fondo de Vivienda de Interés Social controlará que el precio de venta de las unidades que se ofrezcan corresponda a los topes establecidos para este tipo de solución habitacional.

ARTÍCULO 400°. CRITERIOS DE LA NORMATIVIDAD. Las normas que aquí se establecen o las que se complementen en un futuro, no podrán limitar el desarrollo de programas de vivienda de interés social, de tal manera que las especificaciones de loteos, cesiones, exigencias urbanísticas externas, áreas construidas, entre otras, deberán estar siempre de acuerdo con las condiciones de precio de este tipo de vivienda, en concordancia con lo establecido por el párrafo del Artículo 15 de la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 401°. EJECUTORES. Los desarrollos urbanísticos para vivienda de interés social podrán ser construidos por entidades públicas o privadas sin ánimo de lucro, en forma directa o por encargo de ellas. También podrán ser ejecutadas por entidades del sector privado o, en forma concertada, por los sectores público y privado.

ARTÍCULO 402°. LOCALIZACIÓN. Podrán localizarse dentro del perímetro urbano y en el rural, en las áreas previamente definidas por el Plan Básico de Ordenamiento Territorial que admitan el uso residencial, y bajo las limitaciones de cada sector. El interesado deberá allegar estudios de las condiciones físicas de localización y accesibilidad del terreno, así como de los factores geológicos y de estabilidad del suelo, con el fin de garantizar y proteger los intereses y la vida de la comunidad que ha de ocuparlos.

ARTÍCULO 403°. AREAS MÍNIMAS DE LOTE. Las áreas mínimas de lote determinadas para este tipo de vivienda son las siguientes:

- Para vivienda unifamiliar con desarrollo en dos niveles: 54 m²

- Para vivienda bifamiliar: 84 m² de lote.
- Para vivienda trifamiliar: 108 m² de lote.

ARTÍCULO 404°. PARTICIPACIÓN DEL MUNICIPIO EN PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL: El Municipio deberá apoyar los Programas de Vivienda de Interés Social que se desarrollen en su jurisdicción, además de los que promueva y ejecute directamente, siempre y cuando tales programas se ajusten a la ubicación, a las políticas y a las normas establecidas en el presente Acuerdo.

La participación del Municipio podrá hacerse mediante la ejecución de las obras de urbanismo, hasta la proporción que corresponda al subsidio otorgable por cada una de las unidades de vivienda a construir; o mediante el otorgamiento de subsidio en dinero de acuerdo a la normatividad vigente en los Fondos de Vivienda.

ARTÍCULO 405°. ASIGNACIÓN DE SUBSIDIOS. Son entidades otorgantes del subsidio las definidas en el artículo 96 de la Ley 388 de 1997. El Municipio definirá los requisitos para beneficiar preferiblemente a los nacidos en su territorio, o los que hayan vivido en su jurisdicción en un tiempo prudencial, de acuerdo a la reglamentación establecida en su "Fondo de Vivienda de Interés Social" (FOVIS).

ARTÍCULO 406°. NORMAS ESPECIALES. Los proyectos urbanísticos destinados a vivienda de interés social se acogerán a las normas generales previstas en este Acuerdo y a las siguientes normas especiales en los temas que ellas tratan:

- Las áreas de cesión pública deberán ser por lo menos el 50% del área bruta del lote a urbanizar.
- La densidad máxima podrá llegar hasta 100 viviendas por hectárea, bajo la condición del cumplimiento de la normatividad de áreas de cesión y otros requisitos complementarios.
- El espacio público total por vivienda (vías, parques, plazoletas, parqueaderos, zonas verdes, zonas comunales) deberá ser de por lo menos 50m² por vivienda. La adecuación de la infraestructura correspondiente al espacio público podrá ser asumida parcialmente por el Municipio, como subsidio en especie; o podrá ser desarrollada por etapas, aún después de ocupadas las viviendas, por los beneficiarios del proyecto.
- Las redes primarias de servicios públicos domiciliarios deberán ser provistas por las respectivas empresas prestadoras de los mismos o, en su defecto, por el Municipio, como aporte o subsidio en especie a los programas de vivienda de interés social.

ARTÍCULO 407°. VIGILANCIA Y CONTROL DE LAS ACTIVIDADES DE CONSTRUCCION Y ENAJENACIÓN DE VIVIENDAS. Asígnase al Fondo de Vivienda de Interés Social la función de ejercer la vigilancia y el control de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda en este Municipio.

ARTÍCULO 408°. REUBICACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS. Es de carácter prioritario dentro de las políticas y programas de vivienda de interés social de este Municipio, la reubicación de los asentamientos subnormales que dentro de sus áreas urbana y suburbana se hayan desarrollado a la fecha de entrar en vigencia el presente Acuerdo; sobre todo los que además estén asentados en zonas de amenaza y riesgo, tal como se caracterizan en el Componente Urbano del Plan.

PARAGRAFO En atención a este criterio se desarrollará en un término de cuatro (4) meses, una vez entre en vigencia el presente Acuerdo, el o los Planes Parciales que sean pertinentes, incluyendo las Unidades de Actuación Urbanística que dentro de esas zonas sean requeridas.

CAPITULO IV LICENCIAS Y SANCIONES URBANISTICAS

ARTÍCULO 409°. LICENCIAS. Para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación, reparación y demolición de edificaciones, de urbanización y parcelación en terrenos urbanos, de expansión urbana y rurales, se requiere licencia expedida por la Oficina de Planeación Municipal. Igualmente se requerirá licencia para el loteo o subdivisión de predios para urbanizaciones o parcelaciones en toda clase de suelo, así como para la ocupación del espacio público con cualquier clase de amoblamiento.

PARAGRAFO Al acto administrativo que otorga la licencia le son aplicables en su totalidad las disposiciones establecidas en el Código Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO 410°. UNIDAD DE LA LICENCIA. Las licencias que sean expedidas en el Municipio de GUARNE se otorgarán con sujeción al Plan Básico de Ordenamiento Territorial, los planes parciales y a las normas urbanísticas que los desarrollan y complementan y de acuerdo con lo dispuesto en la ley 99 de 1993 y sus decretos reglamentarios.

ARTÍCULO 411°. TERMINOS DE EXPEDICIÓN. La Oficina de Planeación Municipal tendrá un término de cuarenta y cinco (45) días hábiles para pronunciarse sobre las solicitudes de licencia, contados desde la fecha de la solicitud. Vencidos los plazos sin que las autoridades se hubieren pronunciado, las solicitudes de licencia se entenderán aprobadas en los términos solicitados, quedando obligados los funcionarios responsables a expedir oportunamente las constancias y certificaciones que se requieran para evidenciar la aprobación del proyecto presentado mediante la aplicación del silencio administrativo positivo.

PARAGRAFO. El plazo podrá prorrogarse hasta en la mitad del mismo, mediante resolución motivada, por una sola vez, cuando el tamaño o la complejidad del proyecto lo ameriten.

ARTÍCULO 412°. RESPONSABILIDAD FRENTE A LA LICENCIA. El urbanizador, el constructor, los arquitectos que firman los planos urbanísticos y arquitectónicos y los ingenieros que suscriban los planos técnicos y memorias son responsables de cualquier contravención a las normas urbanísticas, sin perjuicio de la responsabilidad administrativa que se deriven para los funcionarios que expidan las licencias sin concordancia o en contravención o violación de las normas correspondientes.

ARTÍCULO 413°. SITUACIÓN JURÍDICA DEL TITULAR DE LA LICENCIA. La licencia crea para su titular una situación jurídica de carácter particular y concreto y por lo tanto no puede ser revocada sin el consentimiento expreso y escrito de su titular, ni perderá fuerza ejecutoria si durante su vigencia se modificar en las normas urbanísticas que la fundamentaron.

ARTÍCULO 414°. EFECTOS DE LA LICENCIA. La licencia surtirá efectos sólo para realizar las obras urbanísticas o arquitectónicas previstas en el proyecto radicado.

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

ARTÍCULO 415°. VIGENCIA DE LA LICENCIA. Las licencias tendrán una duración de veinticuatro (24) meses prorrogables a treinta y seis (36), contados a partir de su entrega. Las licencias señalarán plazos para iniciar y ejecutar la obra autorizada.

La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que se compruebe la iniciación de la obra, tal como lo regula el Decreto 2150 de 1995.

PARÁGRAFO. En los eventos en los cuales la obra no alcance a ser concluida por causa no imputable al constructor, los términos previstos en el inciso anterior podrán prorrogarse, siempre y cuando se demuestre previamente dicha circunstancia..

ARTÍCULO 416°. PROCEDIMIENTO DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCION. El procedimiento de solicitud por parte del usuario y la elaboración y respuesta por parte del Departamento Administrativo de Planeación DAP, se ceñirá a los formatos anexos unificados para los Municipios del Oriente Antioqueño asociados a MASORA.

ARTÍCULO 417°. INCUMPLIMIENTO DEL TITULAR DE LA LICENCIA. Los vecinos podrán informar a la entidad o autoridad competente sobre el incumplimiento, por parte del titular de la licencia, de las normas y especificaciones técnicas establecidas en la misma, a fin de que el jefe de la administración imponga, si es procedente, las sanciones previstas en la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 418°. TRANSFERENCIA DE LAS LICENCIAS. Las licencias son transferibles a otro titular, previa comunicación conjunta que el titular anterior y el nuevo, dirijan a la entidad o autoridad que la expidió, con el objeto de que se actualice el nombre de su titular, así como los nombres de los profesionales responsables para la ejecución de la obra, de los proyectos urbanísticos y/o arquitectónicos, proyectos de redes y vías, memorias de cálculos estructurales y estudios de suelos.

ARTÍCULO 419°. PROHIBICIÓN DE MODIFICACIONES. Lo construido al amparo de una licencia no podrá modificarse, salvo que se expida una nueva licencia.

ARTÍCULO 420°. VIGENCIA DE LAS MODIFICACIONES DE UNA LICENCIA. La modificación de una licencia deberá solicitarse dentro del término de vigencia de la misma. La modificación de una licencia podrá causar pagos adicionales de impuestos, de acuerdo a lo establecido en las normas locales. La solicitud de modificación de una licencia no conlleva la prórroga de la misma.

ARTÍCULO 421°. INFRACCIONES URBANÍSTICAS. Toda actuación de parcelación, urbanización, construcción, reforma o demolición que contravenga el Plan Básico de Ordenamiento Territorial o sus normas urbanísticas, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de las obras, según sea el caso, sin perjuicio de las eventuales responsabilidades civiles y penales de los infractores. Para efectos de la aplicación de las sanciones, estas infracciones se considerarán graves o leves, según se afecte el interés tutelado por dichas normas.

Se considera igualmente infracción urbanística, la localización de establecimientos comerciales, industriales y de servicios en contravención a las normas de usos del suelo, lo mismo que la ocupación temporal o permanente del espacio público con cualquier tipo de amoblamiento o instalaciones, sin la respectiva licencia.

En todos los casos de actuaciones que se efectúen sin la licencia o sin ajustarse a la misma, el Alcalde, de oficio o a petición de parte, dispondrá la medida policiva de suspensión inmediata de dichas actuaciones, de conformidad con el procedimiento a que se refiere el artículo 108 de la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 422°. 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.

ARTÍCULO 423°. REGLAMENTACIÓN DEL TRÁMITE. Facultase al Alcalde municipal para que en un término de treinta (30) días expida el reglamento de trámites y los documentos que deben acompañar las solicitudes de licencia y su vigencia, teniendo en cuenta el tipo de actuación y la clasificación del suelo donde se ubique el inmueble.

ARTÍCULO 424: PROHIBICIÓN DE REALIZAR RECONOCIMIENTO DE CONSTRUCCIONES Y LEGALIZACIONES: La Secretaría de Planeación se abstendrá de otorgar reconocimientos y de legalizar proyectos, cuando se incurra en cualquiera de las siguientes circunstancias:

- Que el predio o la construcción esté ubicado en suelo de protección.
- Que el predio o la construcción presenten características de riesgo o amenaza.
- 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.
- Que el proyecto esté ubicado en las áreas de retiros obligatorios.
- Que la vivienda no cuente con las normas mínimas de calidad, salubridad, iluminación y ventilación naturales.
- 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.
- Que el hecho a legalizar haya ocurrido con posterioridad al 9 de agosto de 1996.
- Cuando el uso desarrollado en la construcción sea contrario a los establecidos por las normas vigentes para la zona homogénea.
- Que el proyecto genere contaminación ambiental y/o genere conflicto urbanístico o social.
- Cuando no se pague la compensación respectiva.

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 P.B.O.T.

ARTÍCULO 425º. VIGENCIA DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE GUARNE: La vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Guarne será la correspondiente al periodo restante de la Administración Actual y tres periodos constitucionales de la Administración Municipal.

El Componente General y el contenido estructural tendrán una vigencia de largo plazo. Este componente únicamente podrá ser modificado al inicio de cada administración y en virtud de una revisión general del P.B.O.T.

El contenido urbano y rural tendrán una vigencia de mediano plazo y su revisión total, se sujetará a lo establecido anteriormente, con la excepción establecida para la revisión y actualización de las normas urbanísticas del Componente Urbano que podrán ser sometidas a un plan parcial.

Los contenidos de corto plazo y los programas de ejecución regirán como mínimo durante un periodo 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.

En todo caso se podrán recibir ajustes de acuerdo a lo establecido en los programas de ejecuciones.

ARTÍCULO 426: REVISIÓN DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL: Cuando en cualquier momento se requiera realizar ajustes a l P.B.O.T, el Alcalde adelantará las gestiones a que halla lugar, siempre y cuando se trate de asuntos que permitan modificación de acuerdo a lo establecido en e l 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 macroproyectos 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.

PARÁGRAFO: Los planes parciales de revisión de las normas urbanísticas generales del Plan Básico de Ordenamiento Territorial deberán fundamentarse **siempre** en los contenidos del Componente General del P.B.O.T.

ARTÍCULO 427: CON EL PRESENTE ACUERDO SE PROTOCOLIZAN LOS SIGUIENTES ANEXOS:

Matriz de Inversiones, Tablas Viales, Matriz Ambiental, Anexo 1: Acueductos Veredales, Anexo 2: Acueductos Rurales que tienen bocatomas Anexo 4: Principales conflictos por el recurso hídrico, en los Acueductos ubicados en el Municipio de Guarne Y demás documentos consultivos a fines al Plan Básico de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Guarne.

ARTÍCULO 428: DE LA VIGENCIA Y DEROGATORIAS: El Presente Acuerdo rige a partir de su publicación y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

Dado en el Recinto del Honorable Concejo del Municipio de Guarne, a los 30 días del mes de junio de 2000.

JAVIER ANTONIO OSSA VANEGAS
Presidente Honorable Concejo

ÁNGELA MARÍA MONTOYA ALZATE
Secretaria Honorable Concejo

ALCALDÍA MUNICIPAL, Guarne, 10 de julio de 2000.

Recibido en la fecha lo pasó a disposición del Alcalde Municipal para su Sanción Legal.

JUAN GUILLERMO MESA RUBIANO
Secretario General y de Gobierno

ALCALDÍA MUNICIPAL, Guarne 10 de julio de 2000, para el cumplimiento de los requisitos previstos en el Título XXII de la Ley 11 de 1986, es precedente su Sanción Legal.

Remítase en tres (3) ejemplares a la Gobernación de Antioquia para su revisión.

PUBLÍQUESE – EJECÚTESE Y CÚMPLASE

CARLOS ALBERTO ZULETA HINCAPIÉ
Alcalde Municipal

JUAN GUILLERMO MESA RUBIANO
Secretario General y de Gobierno

CONSTANCIA SECRETARIAL,

Guarne, 11 de julio de 2000, es publicado el Presente Acuerdo por fijación en Cartelera.

JUAN GUILLERMO MESA RUBIANO
Secretario General y de Gobierno

“Un Concejo para Todos”
CONCEJO MUNICIPAL DE GUARNE- (551 06 15 - FAX 551 18 83
E-Mail: conguarne@epm.net.co
“Responsabilidad con el futuro”