

1400

CIRCULAR NORMATIVA N° 2021000024

Guarne, 14 de mayo del 2021

PARA: COMUNIDAD EN GENERAL.

Asunto: CIRCULAR ACLARATORIA DENSIDADES 2021

LA SECRETARIA DE PLANEACION DEL MUNICIPIO DE GUARNE.ANTIOQUIA, en uso de las atribuciones Constitucionales y legales en especiales las conferidas en la Ley 136 de 1.994, Ley 388 de 1997, la Ley 1551 de 2012, ACUERDO No. 003 del 06 de mayo de 2015 POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN Y AJUSTE DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE GUARNE - ANTIOQUIA

CONSIDERANDO:

1. Que el ACUERDO No. 003 del 06 de mayo de 2015 POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN Y AJUSTE DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE GUARNE – ANTIOQUIA.
2. Que el artículo 264 del PBOT, expresa: “**Artículo 264. DENSIDADES:** Corresponde al número de viviendas que se pueden localizar en una unidad de área, para el municipio. En las áreas que pertenecen a la categoría de desarrollo restringido el número de viviendas esta expresado por has; para las áreas que corresponde a la categoría de protección, en número de viviendas esta expresado por UAF (Unidad Agrícola Familiar), que corresponde a tres hectáreas (3 ha), de conformidad con el Acuerdo 132 de 2008 expedido por el INCODER.

1. Densidades en la categoría de desarrollo restringido:

- a. **Suelos suburbanos:** En las subcategorías de corredores y zonas, la densidad será de 4 Viv/Ha. El uso de vivienda en estas áreas será restringido.
- b. **Áreas de vivienda Campestre:** Las densidades serán de 3 Viv/Ha para parcelación, y 4 Viv/Ha para condominio. Al interior de la Reserva Forestal Protectora Nacional del Nare, la densidad será de 1 Viv/Ha.
- c. **Centros poblados rurales:** 50 Viv/Ha.

2. Densidades en la categoría de protección:

a. **Suelos de protección para la producción sostenible:** La densidad será de 1 Viv/UAF y se permite la construcción de casa de mayordomo. En los casos excepcionales, de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 45 de la Ley 160 de 1994, la densidad será de 1 Viv/5.000 m².

b. **Reserva Forestal Protectora Regional del Nare:** La densidad será de 1 Viv/Ha.

PARÁGRAFO 1º. En las zonas agroforestales y de restauración ecológica, se deberá dar cumplimiento a la densidad establecida por el Acuerdo 250 de 2011, expedido por CORNARE que corresponde a 1 Viv/Ha.

PARÁGRAFO 2º. Las densidades máximas que se establecen en el presente Acuerdo para las áreas definidas y delimitadas bajo las categorías de desarrollo restringido y protección previstas en el Decreto 3600 de 2007 corresponden con el plano identificado con el código PBOT_CR_004.”

3. Que el artículo 307 del Acuerdo 003 de 2015 preceptúa: “**CONSIDERACIONES GENERALES PARA EL USO, MANEJO Y APROVECHAMIENTOS EN LOS SUELOS RURALES:** Las viviendas rurales podrán tener edificaciones adicionales indispensables para cumplir con los objetivos establecidos para la zona, siempre y cuando cumplan con las obligaciones urbanísticas, incluyendo la vivienda destinada a la habitación del mayordomo, que se considerara como apoyo a la producción. En ningún caso estas áreas dedicadas a la vivienda del mayordomo podrán ser subdivididas.”
4. Que el artículo 331 del Acuerdo 003 de 2015 preceptúa: “**LICENCIAS URBANÍSTICAS EN LA MODALIDAD DE CONSTRUCCIÓN:** Se autoriza de manera general para que los predios existentes hoy con áreas inferiores a la UAF puedan tramitar licencia urbanística en la modalidad de construcción para vivienda; siempre y cuando cumplan con las normas urbanísticas definidas en el PBOT.”
5. Que el artículo 407 del Acuerdo 003 de 2015 preceptúa: “**INTERPRETACIÓN DE LAS NORMAS:** En los casos de ausencia de norma exactamente aplicable a una situación, o de contradicciones, o falta de claridad en las normas urbanísticas, la facultad de interpretación corresponderá a la Secretaría de Planeación o a la dependencia que haga sus veces, la cual emitirá sus conceptos mediante circulares que tendrá el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares.”
6. Que el artículo 102 de la Ley 388 de 1997 sólo autoriza a un ejercicio de interpretación, más no de normativización (más específicamente, de modificación de las normas urbanísticas vigentes). Ello se colige de la literalidad de la norma en mención, tal como se comprueba a continuación:

“En el ejercicio de sus funciones, los curadores urbanos verificarán la concordancia de los proyectos de parcelación, urbanización, construcción y demás sometidos al trámite de licencias con las normas urbanísticas vigentes. En los casos de ausencia de normas exactamente aplicables a una situación o de contradicciones en la normativa 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” (subrayas y negrillas propias).

7. Que se entiende por casa de mayordomo, que es una construcción complementaria, que sirve de habitación para las personas que realizan algún apoyo a una actividad principal, ya sea residencial o de producción
8. Que no puede desconocerse la norma urbanística general Acuerdo Nro. 003 de 2015 Plan Básico de Ordenamiento Territorial.
9. Que se hace necesario expedir la presente circular para aclarar la densidad permitida en la categoría de desarrollo restringido, específicamente en las áreas de vivienda campestre, que no estén bajo la figura de parcelación y condominio.

Así mismo, permitir la construcción de una casa de mayordomo con un área no superior a sesenta (60) metros cuadrados en un solo nivel, en los suelos de categoría de desarrollo restringido y en la categoría de protección, específicamente en las áreas de protección para la producción sostenible.

10. En mérito de lo expuesto, el Secretario de Planeación:

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Aclarar el artículo 264 del Acuerdo 003 de 2015 Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Guarne, el cual contempla las densidades en todos los usos del suelo, tanto los que están en categoría de desarrollo restringido como los de categoría de protección, en cuanto a que la densidad de las áreas de vivienda Campestre que no estén bajo la figura de parcelación o condominio, será igual a la contemplada en los suelos suburbanos, es decir, de 4viv/ha.

ARTICULO SEGUNDO: Se permite por parte de la Secretaria de Planeación al momento de solicitar licencia de construcción en sus diferentes modalidades, para los predios con áreas inferiores a los 5.000 m² ubicados en suelos suburbanos y áreas de vivienda campestre, la construcción de una casa de mayordomo con un área no superior a sesenta metros cuadrados (60m²) en un solo nivel, siempre que cumplan con las demás disposiciones consagradas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

PARAGRAFO: Los predios ubicados en la categoría de desarrollo restringido, específicamente, suelos suburbanos y áreas de vivienda campestre, con áreas superiores a 5.000 m², se les aplicará la densidad permitida de 4viv/ha.

ARTICULO TERCERO: Se permitirá la construcción de una casa de mayordomo con un área no superior a sesenta metros cuadrados (60m²) en un solo nivel, para los predios ubicados en la categoría de protección, específicamente para las áreas de protección para la producción sostenible, siempre que cumplan con las demás disposiciones consagradas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

ARTÍCULO CUARTO: La presente circular rige a partir de su publicación, la cual se surtirá en la



**Alcaldía de
GUARNE**

Es el momento de las personas

página web del Municipio de Guarne-Antioquia y en un lugar visible de la Secretaría de Planeación.

Dada en el Municipio de Guarne a los catorce (14) días del mes de mayo del año dos mil veintiunos (2.021).

PUBLIQUESE, COMUNIQUESE Y CUMPLASE

CAMILO ALFONSO VERGARA GONZALEZ
Secretario de Despacho
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Proyectó: Francisco Restrepo M.

Revisó: Camilo Alfonso Vergara González

Municipio de Guarne, Antioquia, Colombia. Nit: 890982055-7
Carrera 50 No 50 - 02, Parque Principal
Código Postal: 054050. Teléfono: (4) 551 00 25
alcaldia@guarne-antioquia.gov.co, www.guarne-antioquia.gov.co



#EsElMomentoDeLasPersonas

SC-CER 160901