

Elaboración de los Documentos Técnicos que Soporten la Revisión de la Norma Urbanística del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Guarne (Acuerdo 003 de 2015)

## DOCUMENTO RESUMEN



Fuente: Oficina Asesora de Comunicaciones. Municipio de Guarne

**MASORA, JUNIO DE 2019**

## EQUIPO TÉCNICO MASORA

**Nubia Esther Vergara Castaño**  
Ingeniera Industrial Especialista en  
Ordenamiento Territorial y Urbanismo  
Coordinadora del Proceso de Modificación  
Excepcional

**Catalina Muñoz Upegui**  
Arquitecta  
Componente Físico Espacial

**Juliana Cadavid Olarte**  
Arquitecta – Magíster en Diseño del Paisaje  
Componente Físico Espacial

**Kanrisk SAS**  
Componente Amenaza y Riesgo

**Diana Marcela Ramírez Ospina**  
Ingeniera Ambiental  
Componente Cartográfico SIG

**Yira Lucia Sepúlveda Pulgarín**  
Magister en Conservación de Bosques  
Componente Ambiental

**Juan José García Duque**  
Ingeniero Ambiental  
Especialista en Medio Ambiente y  
Geo informática  
Componente Ambiental

**Lina Marcela Castaño Vergara**  
Abogada  
Componente Jurídico

**Wilson Alirio Buitrago Giraldo**  
Politólogo- Especialista en Investigación  
Social  
Componente Social

**Elkin Hernán Sánchez López**  
Auxiliar Administrativo

## EQUIPO TÉCNICO ALCALDÍA DE GUARNE

**Sneyder Quiceno Cardona**  
Alcalde Municipal

**Marisol Gómez David**  
Secretaria de Planeación

**Víctor Adolfo Arias Arboleda**  
Director Oficina de Prospectiva

**Lina Cristina Ramírez F**  
Arquitecta

**David Alberto Gallego Hernández**  
Profesional Universitario Sec. Planeación

**Julián Darío Montoya Ramírez**  
Técnico Catastro

**Rolando Albeiro Castaño Vergara**  
Asesor Jurídico de la Secretaría de Planeación

**Juan David Cerón**  
Asesor de Planeación

**Adrián González Patiño**  
Geólogo- Contratista

**CONSEJO DE GOBIERNO**

**Sneyder Quiceno Marín**  
Alcalde Municipal

**Marisol Gómez David**  
Secretaria de Planeación

**Rafael María Álzate Vargas**  
Secretario de Gobierno

**Beltrán Rodrigo Herrera Montoya**  
Secretario de Hacienda

**Diana Carolina Rendón Castro**  
Secretaria Desarrollo Económico y Medio  
Ambiente

**Hernán Darío Gallego Herrera**  
Secretario de Infraestructura

**Roberto López Ospina**  
Secretario de Educación y Cultura

**Natalia Yazmín Castro Cardona**  
Secretaria de Salud y Protección Social

**Fredy Hernán Ayala Villa**  
Secretario de Desarrollo Comunitario

**Astrid Janeth Carvajal Gómez**  
Secretaria de Gestión Humana y Servicios  
Administrativos

**María Elena Arias Arango**  
Gerente Empresa de servicios Públicos

**Mauricio Sierra**  
Gerente INDER

**Astrid Viviana Carvajal Zapata**  
Gerente ESE La Candelaria

**Nicolás Ramírez Layos**  
Jefe Oficina Jurídica

**Christian Andrés Montes Salazar**  
Jefe Comunicaciones

## LISTA DE FIGURAS

Figura 1. Panorámica de Guarne.....	9	Figura 27. Comparativo Tratamiento de Desarrollo Expansión. ....	39
Figura 2. Modelo de Ocupación Territorial .....	14	Figura 28. Comparativo Tratamiento Urbanístico Consolidación Nivel 1(CN1).....	40
Figura 3. Clasificación del Suelo .....	16	Figura 29. Comparativo Tratamiento Urbanístico Consolidación Nivel 2 (CN2).....	40
Figura 4. Categorías de Desarrollo Restringido en Suelo Rural.....	18	Figura 30. Comparativo Tratamiento Urbanístico Consolidación Nivel 3 (CN3).....	41
Figura 5. Red de Conectividad Ecológica Actual .....	19	Figura 31. Comparativo Tratamiento Urbanístico Conservación Patrimonial .....	41
Figura 6. Estructura Ecológica Principal .....	20	Figura 32. Comparativo Áreas de Preservación de Infraestructura .....	42
Figura 7. Áreas de Protección y Conservación Ambiental.....	21	Figura 33. API Unidad Deportiva .....	42
Figura 8. Área Arqueológica Protegida y Área de Influencia Piedras Blancas. ....	21	Figura 34.. API Educativa-Deportiva .....	42
Figura 9. Bienes de Interés Cultural Municipal.....	22	Figura 35. Zonas con Tratamiento de Mejoramiento Integral .....	43
Figura 10. Amenaza por Movimiento en Masa .....	23	Figura 36. Comparativo Tratamiento de Mejoramiento Integral .....	43
Figura 11. Amenaza por Inundación y Torrencialidad .....	23	Figura 37. Comparativo de Tratamientos Urbanísticos.....	44
Figura 12. Áreas con Condición de Amenaza..	24	Figura 38. Comparativo Zonificación de Usos en Suelo Urbano .....	46
Figura 13. Áreas con Condición de Riesgo.....	26	Figura 39. Comparativo Alturas. ....	55
Figura 14. Jerarquía Vial Urbana .....	28	Figura 40. Comparativo Densidades. ....	55
Figura 15. Planta de Tratamiento de Aguas Residuales PTAR .....	29	Figura 41. Áreas Generadoras y Receptoras de Transferencia de Derechos de Construcción y Desarrollo .....	61
Figura 16. Infraestructura PTAP .....	30	Figura 42. Áreas Generadoras de Plusvalía Suelo Urbano .....	62
Figura 17. Estación de Clasificación y Aprovechamiento .....	30	Figura 43. Áreas Generadoras de Plusvalía. Suelo Rural .....	62
Figura 18. Gasoducto TRANSMETANO .....	31		
Figura 19. Infraestructura de Servicios Públicos Proyectada.....	32		
Figura 20. Espacio Público del Municipio de Guarne.....	32		
Figura 21. Índice Integrado de Vulnerabilidad .....	35		
Figura 22. Emisiones de GEI en el Municipio.....	36		
Figura 23. Total Emisiones GgCO <sub>2</sub> eq. Valles de San Nicolás-Municipio de Guaren.....	36		
Figura 24. Polígono de Zona Homogénea (trazado, división predial y morfologías diferentes).....	38		
Figura 25. Comparativo Zonas Homogéneas... ..	38		
Figura 26. Comparativo Tratamiento de Desarrollo Urbano.....	39		



## LISTA DE TABLAS

Tabla 1. Aspectos Técnicos a Incorporar en la Modificación del PBOT .....	13
Tabla 2. Clasificación del Suelo Municipal .....	15
Tabla 3. Elementos que Conforman la Red de Conectividad Actual del municipio de Guarne	19
Tabla 4. Elementos de la EEP en el Municipio de Guarne 2019.....	19
Tabla 5. Áreas de Conservación y Protección Ambiental.....	20
Tabla 6. Bienes de Interés Cultural Municipal.	22
Tabla 7. Amenaza por Movimiento en Masa ....	22
Tabla 8. Áreas con Condición de Amenaza por Movimiento en Masa .....	24
Tabla 9. Áreas con Condición de Amenaza por Inundación.....	25
Tabla 10. Áreas con Condición de Amenaza por Avenida Torrencial .....	25
Tabla 11. Áreas con Condición de Riesgo .....	26
Tabla 12. Porcentajes y Áreas con Condición de Riesgo por Movimiento en Masa .....	27
Tabla 13. Porcentajes y Áreas con Condición de Riesgo por Inundación. ....	27
Tabla 14. Porcentajes y Áreas con Condición de Riesgo por Avenida Torrencial .....	28
Tabla 15. Jerarquía Vial Urbana .....	29
Tabla 16. Longitud de la Malla Vial del Municipio.....	29
Tabla 17. Área de Espacio Público por Intervención .....	32
Tabla 18. Inventario de Espacio Público Efectivo. ....	33
Tabla 19. Categoría de Espacios Públicos Efectivos.....	34
Tabla 20. Índice de peligro climático y sus variables en Guarne.....	35
Tabla 21. Índice Integrado de Riesgo Climático .....	35
Tabla 22. Polígonos de Tratamiento de Desarrollo Urbano.....	39
Tabla 23. Polígonos de Tratamiento de Desarrollo Expansión.....	39

Tabla 24. Polígonos con Tratamiento de Consolidación Nivel 1 .....	40
Tabla 25. Polígonos con Tratamiento de Consolidación Nivel 2 .....	41
Tabla 26. Polígonos con Tratamiento de Consolidación Nivel 3 .....	41
Tabla 27. Polígonos con Tratamiento de Conservación .....	42
Tabla 28. Polígonos Tratamiento Urbanístico API.....	42
Tabla 29. Polígonos de Mejoramiento Integral de Barrios .....	44
Tabla 30. Predios del Suelo de Expansión Incorporados al Perímetro Urbano .....	44
Tabla 31. Predios del Suelo Rural a Incorporar al Perímetro Urbano .....	44
Tabla 32. Polígonos de Desarrollo .....	44
Tabla 33. Aprovechamiento en Polígonos de Consolidación Nivel 1. ....	52
Tabla 34. . Aprovechamiento en Polígonos de Consolidación Nivel 2 .....	56
Tabla 35. Aprovechamiento en Polígonos de Consolidación Nivel 3 .....	56
Tabla 36. Aprovechamiento en Polígonos de Desarrollo Urbano .....	57
Tabla 37. Aprovechamiento en Polígonos de Desarrollo Expansión .....	57
Tabla 38. Aprovechamiento en Polígonos de Conservación Patrimonial .....	57
Tabla 39. Aprovechamiento en Polígonos de Mejoramiento Integral .....	58
Tabla 40. Unidades de Planificación Rural .....	59
Tabla 41. Polígono de Expansión a Desarrollar con Plan Parcial .....	60
Tabla 42. Polígono de Suelo Urbano Objeto de Planes Parciales .....	60
Tabla 43. Polígono Programa de Mejoramiento Integral de Barrios .....	60

## TABLA DE CONTENIDO

PRESENTACIÓN.....	8
1. Capítulo I: Conceptos Básicos de Ordenamiento Territorial. ....	8
1.1 ¿Qué es el Territorio?.....	8
1.2 Que es el Ordenamiento Territorial?.....	9
1.3 Para que se hace ordenamiento? .....	10
1.4 Que es el Plan Básico de Ordenamiento Territorial PBOT .....	10
1.5 Tipos de Planes .....	10
1.6 Componente del Plan Básico de Ordenamiento Territorial –PBOT. ....	10
1.7 Procesos de Revisión y Ajuste .....	11
2. Capítulo II: Tipo de Modificación que se realiza al PBOT Acuerdo 003 de 2015 y Elementos Estructurales que sustentan la Modificación Excepcional de La Norma Urbanística del PBOT de Guarne.....	13
3. Capítulo III. Modificación Excepcional de la Norma Urbanística del PBOT de Guarne desde su Modelo de Ocupación. ....	14
3.1. Modelo de Ocupación adoptado en el Acuerdo 003.....	14
3.2.1. Visión de Desarrollo .....	14
3.2.2. Modificación de la Norma Urbanística Estructural.....	15
3.2.3. Clasificación del Suelo.....	15
3.2.4. Categorías de Suelo Rural.....	16
3.2.4.1. Categorías de Protección en Suelo Rural.....	16
3.2.5. Categoría de Desarrollo Restringido de Suelo Rural.....	17
3.2.6. Áreas de Reserva para la Conservación y Protección del Medio Ambiente y los Recursos Naturales. ....	18
3.2.3. Áreas de Reserva para la Conservación y Protección del Patrimonio Histórico, Cultural y Arquitectónico. ....	21
3.2.4. Áreas Expuestas a Amenaza y Riesgo del Municipio de Guarne.....	22
3.3.5. Sistema de Movilidad y Transporte. ....	28
3.2.5. Sistema de Servicios Públicos Domiciliarios .....	29
3.2.6. Sistema de Espacio Público.....	32
Proyectos de Espacio Públicos .....	34
3.2.7. La Gestión del Cambio Climático en el Ordenamiento Territorial el Municipio de Guarne.....	34
3.2.8. Modificación de Norma Urbanística General	37
3.2.9. Zonas Homogéneas y Tratamientos Urbanísticos.....	37
3.2.10. Tratamientos Urbanísticos.....	38
3.2.11. Estrategia de Mediano Plazo para Programas de Vivienda de Interés Social .....	44
3.2.12. Usos del Suelo .....	45
3.2.12.1. Usos del Suelo Urbano y de Expansión	45
3.2.12.2. Usos del Suelo Rural .....	46
Tipologías de Usos Rurales .....	47
3.2.13. Aprovechamientos Urbanísticos	48
4. Instrumentos de Planificación, Gestión y Financiación .....	59
4.1. Instrumentos de Planificación .....	59
4.2. Instrumentos de Gestión .....	61
4.3. Instrumentos de Financiación.....	62
Bibliografía.....	63

## PRESENTACIÓN

El Documento Resumen de la Modificación Excepcional de la Norma Urbanística del PBOT de Guarne –Acuerdo 003 de 2015 es un documento elaborado durante el proceso llevado a cabo en cumplimiento del Convenio Interadministrativo 023 de 2018 celebrado por el municipio y la Asociación de Municipios del Altiplano del Oriente Antioqueño –MASORA.

El fin primordial de este documento es disponer de una herramienta sencilla y corta que facilite el conocimiento y la comprensión del territorio así como de los instrumentos necesarios para su desarrollo. Para hacer más práctico el proceso de conocimiento del territorio, es necesario iniciar por conocer algunos conceptos sobre ordenamiento territorial, lo cual llevará al lector a tener más claridad sobre las decisiones tomadas en el proceso de ordenamiento del municipio y sobre los aspectos técnicos y normativos que lo soporta. Por tanto, este documento se estructura en tres capítulos:

**Capítulo I: Conceptos Básicos del Ordenamiento Territorial:** En este capítulo se incluyen algunos conceptos básicos sobre el ordenamiento territorial y los procesos de revisión y ajuste de los PBOT, con el fin de hacer más comprensible el tema por parte de la comunidad.

**Capítulo II: Aspectos y Soportes Técnicos que sustentan la Modificación Excepcional de La Norma Urbanística del PBOT de Guarne-Acuerdo 003 de 2015:** Este capítulo describe los principales aspectos técnicos a incorporar, revisar y/o ajustar en este proceso que adelanta el municipio mediante el Convenio Interadministrativo 023 de 2018, así como los diferentes soportes técnicos y normativos que los soporta o justifica dicha en términos del artículo 2.2.2.1.2.6.2 del Decreto Único Nacional 1077 de 2015

**Capítulo III. Modificación Excepcional de la Norma Urbanística del PBOT de Guarne desde su Modelo de Ocupación:** En el Capítulo III se hace entrega al lector de la información técnica incorporada, revisada y/o ajustada durante este proceso, con la cual, la comunidad y los actores puedan acercarse y conocer en forma sencilla el territorio y generar compromisos en torno a su utilización racional, equilibrada y sostenible.

### 1. Capítulo I: Conceptos Básicos de Ordenamiento Territorial.

#### 1.1 ¿Qué es el Territorio?

El territorio constituye el espacio por excelencia para el desarrollo de las relaciones humanas. En él se identifican de manera más concreta, tanto la población con sus distintas formas de interrelación, como los diversos tipos de problemas y sus efectos.

Es una superficie de terreno delimitada por fronteras político-administrativas. El problema es considerar el territorio como algo estático, olvidando que en él suceden multiplicidad de actividades, producto de una sociedad que evoluciona constantemente. Las ciudades, municipios y departamentos, no dejan de expandirse en el espacio, hasta tal punto, que la distinción entre territorio urbano y rural - en sus bordes - se vuelve cada vez más confusa. Por otra parte, existen diversos tipos de problemas que llevarían a definir un “territorio- pertinente”, que sería aquél en donde - dependiendo de la escala - se organizan las interdependencias más importantes para solucionar dicho problema.

El punto de vista cambia por completo si definimos el mundo de hoy, y en particular el territorio, como un sistema complejo de relaciones e intercambios o como “un sistema complejo de referencia social y natural, donde se desarrollan formas específicas de organización y ocupación, permitiéndonos evidenciar rasgos y características propias de diferentes identidades



culturales. Se define, por tanto, como construcción social”.<sup>1</sup>

Entonces, el desarrollo tiene por objeto valorar, mejorar y manejar los distintos sistemas de relación y la gestión territorial, que requerirá un buen conocimiento de estos sistemas y un aprendizaje de las múltiples maneras de enriquecerlos. De esta manera, el territorio deja de aparecer como una superficie geográfica o una entidad administrativa y política que define un interior y un exterior y se convierte en la encrucijada de relaciones de diversa índole<sup>2</sup>.

## 1.2 Que es el Ordenamiento Territorial?

En Colombia el ordenamiento territorial constituye un instrumento que expresa la dimensión espacial de las políticas sociales, económicas, culturales y ecológicas, el Ordenamiento Territorial se convierte en la oportunidad para recuperar la función planificadora, con base en la definición de nuevas relaciones entre los agentes públicos y privados y la puesta en marcha de instrumentos de gestión y formas de planificación.



Figura 1. Panorámica de Guarne

Fuente: Oficina Asesora de Comunicaciones. Municipio de Guarne

Es un proceso planificado y una política de Estado, en donde se plantea el análisis de la

estructura territorial, para organizar y administrar en forma adecuada y racional la ocupación y uso del territorio, así como el desarrollo físico espacial en un todo armónico con las condiciones naturales, a fin de prevenir y mitigar los impactos generados por las actividades económicas y sociales en una unidad territorial y contribuir al bienestar de la población y la preservación de la oferta ambiental, a partir del diseño de acciones de intervención. Debe partir de considerar criterios ambientales, económicos, socioculturales, diferenciales institucionales y geopolíticos, que hagan posible el desarrollo integral de las personas como garantía para el cumplimiento de los derechos constitucionales y una adecuada calidad de vida, considerando los siguientes aspectos:

1. Modelo integral de desarrollo.
2. Actuaciones sobre el territorio.
3. Acuerdo y construcción colectiva de largo plazo (mínimo tres periodos constitucionales de Alcalde).
4. Relación entre agentes públicos, privados y comunitarios.
5. Puesta en marcha de instrumentos de gestión y control. Determinación de principios, normas y acciones.

El ordenamiento territorial se concreta mediante la adopción de los siguientes aspectos:

- La definición de estrategias territoriales relacionadas con el uso, la ocupación y el manejo diferenciado del suelo.
- El diseño, adopción de instrumentos, procedimientos de gestión y actuación que permitan articular y coordinar las acciones de los distintos agentes que intervienen la estructura del territorio y La definición de los programas y proyectos que concretan estos propósitos.

<sup>1</sup> Territorio: (FERNÁNDEZ, Roberto. Artículo: TEORÍA DEL PROYECTO AMERICANO: Notas para la discusión de lo Global/Local en América Latina. Bogotá. 2008. Pág. 32)

<sup>2</sup> El territorio, pieza clave de la gobernanza del siglo XXI. Pierre Calame, tesis para repensar la gobernanza, 2006.

### 1.3 Para que se hace ordenamiento?

Se hace ordenamiento territorial para proponer e implementar el uso del territorio, proyectando los aspectos sectoriales (políticas ambientales, sociales, culturales y económicos) y los aspectos territoriales (uso y ocupación) teniendo en cuenta la oferta ambiental, la demanda social, la mejor organización funcional del territorio y la posibilidad del uso múltiple del mismo, y facilitar de este modo a la administración municipal gestionar y planificar en forma concertada los programas de inversión, buscando el bienestar de la población.

### 1.4 Que es el Plan Básico de Ordenamiento Territorial PBOT

El Plan Básico de Ordenamiento Territorial es el instrumento técnico y normativo, mediante el cual la administración municipal concertadamente con los actores sociales y particulares fijan objetivos, directrices, políticas, programas, estrategias, metas, actuaciones y normas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo del municipio (área urbana y rural) a corto, mediano y largo plazo, para mejorar el nivel y calidad de vida, en concordancia con el modelo de desarrollo socioeconómico y en armonía con el medio ambiente y las tradiciones históricas y culturales, bajo los principios que orientan el ordenamiento territorial, establecidos en la ley 388 de 1997:

1. Función social y ecológica de la propiedad.
2. Prevalencia del interés general sobre el particular.
3. Distribución equitativa de las cargas y beneficios.

El Plan Básico Ordenamiento Territorial se concreta a través de la ejecución de obras físicas y de control urbano y rural. Los proyectos de infraestructura y equipamientos que se han programado para realizar en el corto plazo (4 años), mediano plazo (8 años) y largo plazo (12 o más años) permitirán construir a través de las

sucesivas administraciones, un municipio más productivo, equitativo y sostenible.

**Función Pública del Urbanismo:** El ordenamiento del territorio constituye en su conjunto una función pública, para el cumplimiento de los siguientes fines:

1. Posibilitar a los habitantes el acceso a las vías públicas, infraestructura de transporte y espacios públicos, su destinación al uso común y hacer efectivos los derechos constitucionales y construcción de la vivienda y los servicios públicos domiciliarios.
2. Atender los procesos de cambio de uso del suelo y adecuarlo en aras del bien común, procurando su utilización racional en armonía con la función social de la propiedad a la cual le es inherente una función ecológica y desarrollo sostenible.
3. Propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de oportunidades y beneficios del desarrollo y preservación del patrimonio cultural y natural.
4. Mejorar la seguridad de los asentamientos humanos ante las amenazas y riesgos naturales y antrópicos. Conc. Arts. 1, 40, 41, 103 Constitución Política, Ley 134 de 1994.

### 1.5 Tipos de Planes

**POT:** Planes de Ordenamiento Territorial para los municipios con población mayor a 100 mil habitantes.

**PBOT:** Planes Básicos de Ordenamiento Territorial para los municipios con población entre 30 y 100 mil habitantes.

**EOT:** Esquemas de Ordenamiento Territorial para los municipios con población menor de 30 mil habitantes.

### 1.6 Componente del Plan Básico de Ordenamiento Territorial –PBOT.

**Componente General:** Señalará los objetivos y estrategias territoriales de mediano y largo plazo que permitan localizar acciones necesarias para

aprovechar las ventajas comparativas y mejorar la competitividad del territorio municipal, y desarrollar un modelo de ocupación del territorio que posibilite identificar, delimitar, y definir la localización de los siguientes aspectos estructurantes:

Áreas de Reserva para la conservación y protección del medio ambiente y los recursos naturales.

Áreas de Reserva para la conservación y protección del patrimonio histórico, cultural y arquitectónico.

Áreas expuestas a amenaza y riesgo

Sistemas de Comunicación entre el área urbana y rural y de estas con el contexto regional.

Actividades, infraestructura y equipamiento.

La clasificación del territorio urbano, rural y de expansión y la delimitación del perímetro urbano para las cabeceras principales y de los corregimientos, el cual a su vez no podrá ser mayor que el perímetro de servicios o sanitario.

Fija el modelo de ocupación del territorio (intraurbana, rural y urbano-rural) en términos de la localización y distribución espacial de las actividades, las grandes infraestructuras que requieren dichas actividades y las características de los sistemas de comunicación vial que garantizarán la fluida interacción entre las actividades espacialmente separadas. Incluye los objetivos y estrategias territoriales de largo y mediano plazo.

**Componente Urbano:** Se refiere a la administración del suelo urbano y de expansión urbana. Integra políticas de mediano y corto plazo, procedimientos e instrumentos de gestión y está articulado y supeditado al componente general del plan. Constituido por las políticas, acciones y normas para encauzar el desarrollo físico urbano:

Áreas de conservación y protección de los recursos naturales Conjuntos urbanos, históricos y culturales

Áreas expuestas a amenaza y riesgo.

Infraestructura para vías y transporte

Redes de servicios públicos.

Equipamientos colectivos y espacios públicos libres para parques zonas verdes y el señalamiento de las cesiones urbanísticas gratuitas correspondientes a dichas infraestructuras,

La estrategia de mediano y largo plazo para programas de vivienda de interés social.

Planes Parciales y Unidades de Actuación Urbanística.

**Componente Rural** Garantiza la adecuada interacción entre los asentamientos rurales y su cabecera municipal, la conveniente utilización del suelo rural. Deberá identificar, delimitar, y definir la localización de los siguientes aspectos:

Áreas de conservación y protección de los recursos naturales Conjuntos urbanos, históricos y culturales

Áreas expuestas a amenaza y riesgo.

Áreas que forman parte de los sistemas de aprovisionamiento de los servicios públicos y para la disposición final de residuos sólidos y líquidos

Áreas para la producción agropecuaria, forestal y minera.

Centros poblados y áreas suburbanas.

Equipamientos de salud y educación.

Expedición de normas para la parcelación de predios rurales destinados a vivienda campestre, las cuales deben tener en cuenta la legislación agraria y rural.

### 1.7 Procesos de Revisión y Ajuste

**Que es la Revisión y Ajuste del PBOT:** Es un procedimiento de carácter técnico y jurídico establecido por la Ley de Desarrollo Territorial (Ley 388 de 1997), con el fin principal de actualizar, modificar o ajustar sus contenidos y normas de manera que se asegure la construcción efectiva del modelo territorial adoptado por el municipio. El espíritu de la Ley 388 de 1997 es el de constituir un instrumento de planeación con una vigencia mínima de tres administraciones municipales en sus contenidos estructurales, los

cuales hacen referencia principalmente a cinco grandes temas del ordenamiento:

- Los objetivos y estrategias territoriales de largo y mediano plazo - Visión Territorial,
- La estructura urbana y rural - Modelo de Ocupación del Territorio,
- El sistema de áreas protegidas,
- Las zonas de amenaza y riesgo
- La clasificación del suelo municipal.

En correspondencia con ese espíritu, las autoridades municipales deben emprender el proceso de revisión del Plan con base en los preceptos establecidos en el artículo 28 de la Ley. Tales preceptos sólo permiten la revisión del Plan al vencimiento de las vigencias de los contenidos urbano y rural de corto, mediano y largo plazo y la reprogramación de actuaciones, programas y proyectos establecidos en el PBOT, los cuales debieron ser ejecutados por parte de la administración saliente a través del Programa de Ejecución de su correspondiente Plan de Desarrollo. Es importante anotar que los Consejos Territoriales, los Consejos Consultivos de Ordenamiento, los Comités de Integración Territorial y las Corporaciones Autónomas Regionales tienen una gran responsabilidad en la evaluación de los estudios que determinan la conveniencia de este tipo de revisión.

**Tipos de Revisión:** Los Concejos municipales o distritales, por iniciativa del alcalde y en el comienzo del período constitucional de éste, podrán revisar y ajustar los contenidos de largo, mediano o corto plazo de los Planes de Ordenamiento Territorial, siempre y cuando haya vencido el término de vigencia de cada uno de ellos en El Decreto Único Nacional 1077 de 2015 en la Sección 6. Revisión y Ajuste de los POT. Artículo 2.2.2.1.2.6.1

#### **Revisión y ajuste por vencimiento de vigencia.**

Decreto 1077 de 2015 Artículo 2.2.2.1.2.6.: Al inicio de periodo constitucional y únicamente sobre los contenidos que se han vencido.

#### **Revisión y ajuste por motivos de excepcional**

**interés público.** Decreto 1077 de 2015 Artículo 2.2.2.1.2.6 parágrafo 1 En cualquier momento del proceso de implementación del POT. Siempre que se presenten las situaciones excepcionales.

#### **Modificación excepcional de norma**

**urbanística.** Decreto 1077 de 2015 - Artículo 2.2.2.1.2.6.2: En cualquier momento del proceso de implementación del PBOT. Siempre que se soporten técnicamente las modificaciones.

#### **Ajuste del POT para incorporar suelo para VIS y VIP. Ley 1537 de 2012<sup>3</sup>.**

Artículo 47. Transitorio, Incorporación del suelo rural, suburbano y expansión urbana al perímetro urbano: Por una sola vez durante el periodo 2012 – 2015, con el fin de habilitar suelo para VIS y VIP. Modificado por el artículo 91 de la Ley 1753 de 2015<sup>4</sup>, mediante el cual se amplía el plazo para dicha incorporación hasta el año 2020.

#### **Autoridades e Instancias que Intervienen en el Proceso de Revisión y Ajuste del PBOT:**

Son autoridades e instancias que participan en el proceso de Revisión y Ajuste del PBOT, las siguientes:

**Autoridades de Planeación:** El Alcalde, que será el máximo orientador de la planeación en el municipio. El Consejo de Gobierno Municipal o aquellas dependencias equivalentes dentro de la estructura administrativa de las entidades territoriales que llegaren a surgir en aplicación de las normas constitucionales que autoricen su creación. La Secretaría de Planeación Municipal, que desarrollará las orientaciones de planeación impartidas por el alcalde, dirigirá y coordinará técnicamente el trabajo de formulación del plan

<sup>3</sup> Por la cual se dictan normas tendientes a facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda y se dictan otras disposiciones.

<sup>4</sup> Plan Nacional de Desarrollo 2014 -2018 Todos por un Nuevo País



con las secretarías y las entidades descentralizadas en la jurisdicción.

Las demás Secretarías, u Oficinas especializadas en su respectivo ámbito funcional, de acuerdo con las orientaciones de las autoridades precedentes.

**Instancias de Planeación:** El Concejo Municipal y el Consejo Territorial de Planeación.

**Instancia Asesora en materia de ordenamiento territorial:** Consejo Consultivo de Ordenamiento: <sup>5</sup>

## 2. Capítulo II: Tipo de Modificación que se realiza al PBOT Acuerdo 003 de 2015 y Elementos Estructurales que sustentan la Modificación Excepcional de La Norma Urbanística del PBOT de Guarne

El municipio de Guarne, a través del Convenio Interadministrativo 023 de 2018, celebrado con MASORA, emprende un proceso de Modificación Excepcional de la Norma Urbanística del PBOT aprobado mediante el Acuerdo 003 de 2015, en cumplimiento del artículo 2.2.2.1.2.6.2 del Decreto 1077 de 2015, lo cual se sujetará en todo a las previsiones vigentes en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, de acuerdo con la jerarquía de prevalencia de los componentes, contenidos y demás normas urbanísticas que lo integran. Siendo esta una **Modificación Excepcional de Norma Urbanística**, solo se incorporarán algunos aspectos técnicos y normativos que se han identificado como vacíos, contradicciones e inconsistencias en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

Se incorporarán determinantes de superior jerarquía en los términos del artículo 10 de la Ley 388 de 1997 como determinantes ambientales y determinantes del ordenamiento territorial

relacionadas con el patrimonio cultural del municipio, los resultados de proyectos del inmediato y corto plazo ejecutados en cumplimiento del Programa de Ejecuciones y aspectos relacionados con los resultados de la Evaluación y Seguimiento realizada al PBOT, elementos que se sintetizan de la siguiente manera:

Tabla 1. Aspectos Técnicos a Incorporar en la Modificación del PBOT

Elemento Técnico	Soporte Técnico y/o jurídico
1. Corregir los desplazamientos de la cartografía protocolizada en el PBOT 2015	Resolución S 2019060000219 del 03-01-2019, expedida por la Dirección de Sistemas de Información y Catastro Gobernación de Antioquia, por medio de la cual se ordena reubicar la Geodatabase del sector urbano y rural del municipio de Guarne.
2. Incorporar la Gestión del Riesgo ( Delimitación y Zonificación de la Amenaza y el Riesgo)	Decreto Único Nacional 1077 de 2015 Zonificación de Amenaza y Riesgo en el Municipio de Guarne. Documento Final, Convenio Corporación BIONATURA. 2016
3. Incorporar el Área Arqueológica Protegida Nacional de Piedra Blancas.	Resolución 024 de 2019, expedida por el Instituto Colombiano de Antropología e Historia –ICANH, pero medio de la cual se declara el Área Protegida Nacional de Piedra Blancas
4. Incorporación de la zonificación, el régimen de usos del suelo y el componente programático del Plan de Ordenación y Manejo de la Cuenta-POMCA del río Negro.	Resoluciones 112-7296-2017 del 21 de diciembre de 2017 de Cornare y 040-RES1712-7310 del 22 de diciembre de 2017 de Corantioquia, por medio de las cuales se adopta el Plan de Ordenación y Manejo de la Cuenca Hidrográfica del Río Negro

<sup>5</sup> Ley 388 de 1997. Artículo 29



Elemento Técnico	Soporte Técnico y/o jurídico
5. Incorporación de la zonificación, el régimen de usos del suelo y el componente programático de la Actualización del Plan de Ordenación y Manejo de la Cuenta-POMCA del río Aburrá.	Resolución Conjunta 040-RES1811-6712 del 30 de noviembre de 2018 expedida por CORNARE y el Área Metropolitana del Valle de Aburrá y la Resolución 112-5007-2018 de 29 de noviembre del 2018, por medio de las cuales se adopta la Actualización del POMCA del río Aburrá.
6. Incorporar los resultados del Plan de Movilidad y Transporte	Estudio elaborado por la Universidad Católica de Oriente mediante el Convenio de Asociación 08 de 2018.
7. Articular los resultados del Plan Maestro del Sistema de Espacio Público	Acuerdo Municipal 005 de 2018.
8. Corregir los errores de concordancia existentes entre el texto del Acuerdo 003 de 2015 y la Cartografía.	Resultados de la Evaluación y Seguimiento Realizada al Plan Básico de Ordenamiento Territorial-Acuerdo 003 de 2015
9. Definir adecuadamente las zonas homogéneas y los tratamientos urbanísticos en el suelo urbano, así como las normas urbanísticas referidas a los aprovechamientos, aislamientos, volumetrías.	Resultados de la Evaluación y Seguimiento Realizada al Plan Básico de Ordenamiento Territorial-Acuerdo 003 de 2015.
10. Incorporación de la Ley 1931 de 2018 y Oficina de Gestión del Cambio Climático.	Ley 1931 de 2018 y Oficina de Gestión del Cambio Climático CS 100-2021-2019

Fuente: Documento de Evaluación y Seguimiento al PBOT 2019  
Construido por el Equipo Técnico de MASORA

### 3. Capítulo III. Modificación Excepcional de la Norma Urbanística del PBOT de Guarne desde su Modelo de Ocupación.

#### 3.1. Modelo de Ocupación adoptado en el Acuerdo 003

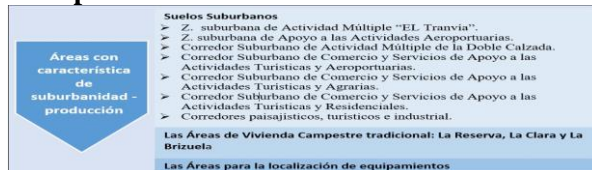
Por su función, se pueden diferenciar tres áreas específicas en el territorio municipal de Guarne: Áreas con características de ruralidad-protección, Áreas con características de suburbanidad-producción y Áreas con características urbanas-ocupación, las cuales constituyen los componentes del Modelo de Ocupación en los términos del artículo 14 del Acuerdo 003 de 2015

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



- Las Áreas de Protección y Conservación Ambiental.
- La Estructura Ecológica Principal.
- Las Áreas de Protección para la Producción Sostenible.
- Las Zonas Agroforestales.
- Las zonas de restauración ecológica.
- Las Áreas de Interés Ambiental.
- Las Áreas de vivienda Campestre no tradicional: san José

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



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



<b>Zona urbana</b>
Centros Poblados Rurales: Chaparral San Ignacio

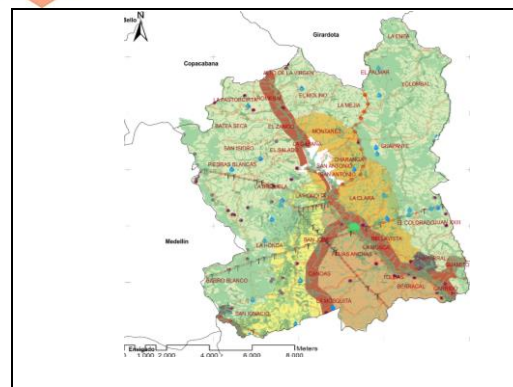


Figura 2. Modelo de Ocupación Territorial  
Fuente: Secretaría de Planeación Municipal

#### 3.2.1. Visión de Desarrollo

“Al año 2027, Guarne será un municipio modelo de desarrollo; integrado con la región, viable, sostenible y competitivo; con calidad de vida, que trabaja por la protección del paisaje, de sus recursos naturales, el espacio público, la inclusión y la educación; dotado de la movilidad, los equipamientos, la infraestructuras y los servicios públicos necesarios para el hábitat, la industria limpia, el desarrollo rural sostenible, el turismo y

el deporte, donde se puede vivir con dignidad y seguridad, en sana convivencia<sup>6</sup>

### 3.2.2. Modificación de la Norma Urbanística Estructural

Las Normas Urbanísticas Estructurales aseguran la consecución de los objetivos y estrategias adoptadas en el componente general del plan y en las políticas y estrategias de mediano plazo del componente urbano. Prevalecen sobre las demás normas, en el sentido de que las regulaciones de los demás niveles no pueden adoptarse ni modificarse contraviniendo lo que en ellas se establece, y su propia modificación sólo puede emprenderse con motivo de la revisión general del plan o excepcionalmente a iniciativa del alcalde municipal o distrital, con base en motivos y estudios técnicos debidamente sustentados. Las normas estructurales incluyen, las siguientes:

Teniendo en cuenta lo anterior, en el municipio de Guarne, mediante este proceso de Modificación Excepcional de la Norma Urbanística, se revisan, ajustan e incorporan los siguientes aspectos relacionados con la norma urbanística estructural

### 3.2.3. Clasificación del Suelo

Mediante el proceso de Modificación Excepcional de la Norma Urbanística del PBOT adoptado mediante el Acuerdo 003 de 2015, las modificaciones a la clasificación del suelo municipal, se realizan teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

**Correcciones cartográficas por desplazamiento:** La cartografía adoptada en el Acuerdo 003 de 2015 presenta desplazamiento respecto a la ortofoto y a la cartografía oficial adoptada por la Dirección de Sistemas de Información y Catastro de la Gobernación de Antioquia-DISC conforme al sistema de

referencia Magna –Sirgas origen Bogotá, las correcciones se realiza con base en los contenidos de la Resolución S2019060000219 del 3 de enero de 2019 por medio de la cual se ordena reubicar la GEODATABASE del sector rural y urbano del municipio de Guarne.

**Incorporación del Acuerdo 007 de 2018**, por medio del cual se dictan normas para promover la construcción de vivienda de interés prioritario y social en desarrollo del contenido del artículo 91 de la Ley 1753 de 2015, mediante el cual se incorporan al perímetro urbano predios localizados en el en el suelo rural y de expansión urbana para garantizar el desarrollo y construcción de vivienda, infraestructura social y usos complementarios y compatibles que soporten al Vivienda de Interés Social y la Interés Prioritario.

**Incorporación del Decreto 078 de 2018**, que adopta la actualización cartográfica del PBOT y la actualización y subdivisión de las áreas que comprenden el suelo de expansión del municipio en cumplimiento del artículo 23 del Acuerdo 007 de 2018, observando para ello las disposiciones del artículo 2.2.4.1.4.3 del Decreto Único Nacional 1077 de 2015 que establece los criterios para la delimitación de las áreas de planificación de los suelos de expansión.

Con base en los anteriores elementos técnicos y jurídicos la clasificación del suelo municipal quedará de la siguiente forma:

Tabla 2. Clasificación del Suelo Municipal

Categoría	Área en Has
Suelo Urbano	164.19ha
Suelo de Expansión Urbana	66.14ha
Suelo Rural	15.023.6 ha
Total	15.253,93Ha

Fuente: Documento Técnico de Soporte Tomo I Componente General Modificación Excepcional de la Norma Urbanística 2019

<sup>6</sup> Artículo 13 del Acuerdo 003 de 2015

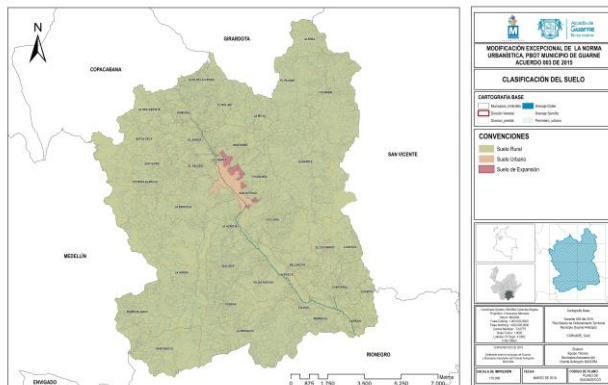


Figura 3. Clasificación del Suelo

Fuente: Documento Técnico de Soporte Tomo I. Componente General Modificación Excepcional de la Norma Urbanística 2019

### 3.2.4. Categorías de Suelo Rural.

En el componente rural del Plan Básico de Ordenamiento Territorial y en su cartografía se deberán determinar y delimitar cada una de las categorías de protección y de desarrollo restringido, con la definición de los lineamientos de ordenamiento y la asignación de usos principales, compatibles, condicionados y prohibidos correspondientes.<sup>7</sup> En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 14, 16.3 y 17 de la Ley 388 de 1997.

#### 3.2.4.1. Categorías de Protección en Suelo Rural.

Las categorías de protección del suelo rural que constituyen suelo de protección en los términos del artículo 35 de la Ley 388 de 1997 y son normas urbanísticas de carácter estructural de conformidad con lo establecido en el artículo 15 de la misma ley:

**Áreas de Conservación y Protección Ambiental.** Incluye las áreas que deben ser objeto de especial protección ambiental de acuerdo con la legislación vigente y las que hacen parte de la

estructura ecológica principal, para lo cual en el componente rural del plan de ordenamiento se deben señalar las medidas para garantizar su conservación y protección. Dentro de esta categoría, se incluyen las establecidas por la legislación vigente.

**Áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de recursos naturales.** Incluye los terrenos que deban ser mantenidos y preservados por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales o de explotación de recursos naturales. De conformidad con lo dispuesto en el párrafo del artículo 2.2.6.2.2 del presente decreto, en estos terrenos no podrán autorizarse actuaciones urbanísticas de subdivisión, parcelación o edificación de inmuebles que impliquen la alteración o transformación de su uso actual. Dentro de esta categoría se incluirán, entre otros, y de conformidad con lo previsto en el artículo 54 del Decreto-ley 1333 de 1986, los suelos que según la clasificación del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, IGAC, pertenezcan a las clases I, II y III, y aquellos correspondientes a otras clases agrológicas, que sean necesarias para la conservación de los recursos de aguas, control de procesos erosivos y zonas de protección forestal.

**Áreas e inmuebles considerados como patrimonio cultural.** Incluye, entre otros, los sitios históricos y arqueológicos y las construcciones o restos de ellas que hayan sido declarados como bienes de interés cultural en los términos de la Ley 397 de 1997 y las normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan.

**Áreas del sistema de servicios públicos domiciliarios.** Dentro de esta categoría se localizarán las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras primarias para la provisión de servicios públicos domiciliarios, con

<sup>7</sup> ARTICULO 2.2.2.2.1.2. Decreto 1077 de 2015

la definición de las directrices de ordenamiento para sus áreas de influencia. Deberán señalarse las áreas para la realización de actividades referidas al manejo, tratamiento y/o disposición final de residuos sólidos o líquidos, tales como rellenos sanitarios, estaciones de transferencia, plantas incineradoras de residuos, plantas de tratamiento de aguas residuales, y/o estaciones de bombeo necesarias para resolver los requerimientos propios de uno o varios municipios y que se definan de conformidad con la normativa vigente.

**Áreas de amenaza y riesgo.** Incluye las zonas que presentan alto riesgo para la localización de asentamientos humanos por amenazas o riesgos naturales o por condiciones de insalubridad.

### 3.2.5. Categoría de Desarrollo Restringido de Suelo Rural

Dentro de estas categorías se podrán incluir los suelos rurales que no hagan parte de alguna de las categorías de protección contenidas en el numeral anterior, cuando reúnan condiciones para el desarrollo de núcleos de población rural, para la localización de actividades económicas y para la dotación de equipamientos comunitarios. Dentro de esta categoría, en el componente rural del plan básico de ordenamiento territorial se podrá incluir la delimitación de las siguientes áreas:

**Los suelos suburbanos:** La delimitación de los suelos suburbanos constituye norma urbanística de carácter estructural de conformidad con lo establecido en artículo 15 de la Ley 388 de 1997.

Para desarrollar el modelo de ocupación del municipio de Guarne, se propone la adopción de dos subcategorías que corresponde a Corredores Suburbanos y Zonas Suburbanas, que permite articular el territorio en todas sus dimensiones: Físico – espacial, socio – cultural, ambiental y económica. Estas subcategorías delimitan áreas específicas del territorio a las cuales se les asignan usos en función de su vocación o tendencia, se

articulan con el territorio y permite un uso racional y sostenible del suelo.

**Corredores Suburbanos:** Son áreas de planificación y desarrollo estratégico donde se concentran actividades específicas y se permite la convivencia de usos urbanos y rurales de manera armónica y sin generar conflictos. Los corredores viales suburbanos corresponden a áreas paralelas a las vías arterias o de primer orden y a las vías intermunicipales de segundo orden. En estas áreas se permitirá el desarrollo de actividades con restricción de uso, intensidad y densidad; los corredores viales suburbanos adoptados para el municipio, se especializan en usos estratégicos para el desarrollo del municipio, son de orden regional y nacional, estos corredores son:

- Corredor suburbano de actividad múltiple industrial de la Doble calzada.
- Corredor suburbano de comercio y servicios de apoyo a las actividades turísticas y aeroportuarias.
- Corredor suburbano comercio y servicios de apoyo a las actividades turísticas y agrarias.
- Corredor suburbano comercio y servicios de apoyo a las actividades turísticas y residenciales.

**Zonas Suburbanas:** Son áreas de planificación y desarrollo estratégico donde se concentran actividades específicas y se permite la convivencia de usos urbanos y rurales de manera armónica y sin generar conflictos. Se proponen porque muchas de las áreas de planificación propuestas trascienden los límites de los corredores suburbanos y se busca que se planifiquen de manera integral las áreas delimitadas, garantizar la convivencia armónica de los usos y actividades promovidas y la capacidad de soporte del territorio. Las Zonas suburbanas delimitadas tienen coherencia con las estrategias generales de uso y ocupación del suelo



propuestas para el PBOT. Las Zonas Suburbanas identificadas y delimitadas son:

- Zona suburbana de actividad múltiple industrial El Tranvía.
- Zona suburbana de apoyo a las actividades Aeroportuarias.

**Los centros poblados rurales** con la adopción de las previsiones necesarias para orientar la ocupación de sus suelos y la adecuada dotación de infraestructura de servicios básicos y de equipamiento comunitario, de conformidad con lo previsto en la Sección 3 del presente Capítulo.

Para el municipio se definen los CPR Chaparral y San Ignacio

**La identificación y delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre**, con la definición de las normas urbanísticas de parcelación, de conformidad con lo previsto en el presente decreto para el efecto.

Se delimitan las siguientes áreas destinadas a Vivienda Campestre:

Vivienda Campestre Tardicional: La Clara y La Brizuela

Vivienda Campestre no Tradicional: San José.

**La localización prevista para los equipamientos** de salud, educación, bienestar social, cultural y deporte

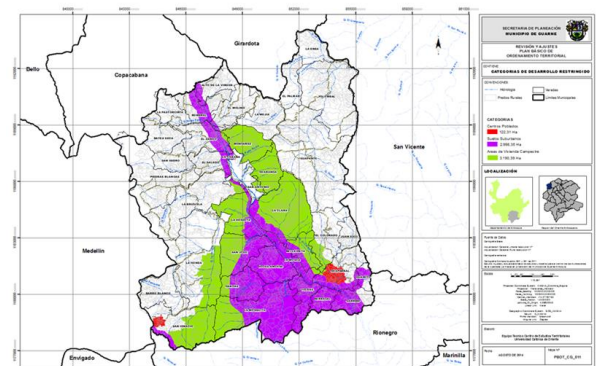


Figura 4. Categorías de Desarrollo Restringido en Suelo Rural  
Fuente: Documento Técnico de Soporte Tomo II. Componente Urbano y Rural Modificación Excepcional de la Norma Urbanística 2019

### 3.2.6. Áreas de Reserva para la Conservación y Protección del Medio Ambiente y los Recursos Naturales.

Según el artículo 2.2.2.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015 los Planes Básicos de Ordenamiento Territorial contemplarán los componentes general, urbano y rural, señalados en el artículo 11 de la Ley 388 de 1997. Asimismo según el Decreto es necesario que para estos tres componentes se identifiquen, delimiten y definan las Áreas de Conservación y Protección del Medio Ambiente y los Recursos Naturales como uno de los Aspectos Estructurantes en la ordenanza del territorio.

Para la definición de las áreas de protección y conservación del medio ambiente y los recursos naturales es necesario definir en primera instancia la red de conectividad ecológica actual del municipio y la estructura ecológica principal.

**La red de conectividad ecológica:** Está conformada por nodos, enlaces y fragmentos y hace referencia al grado bajo el cual el paisaje facilita o impide el movimiento entre fragmentos de bosque o a través de paisajes.



Tabla 3. Elementos que Conforman la Red de Conectividad  
Actual del municipio de Guarne

Elemento de La Red	Número de Elementos	Área (Ha)
Nodos	69	3233,42
Enlaces	23	696,46
Fragmentos	8	11,76
Total	100	3941,64

Fuente: Documento Técnico de Soporte Tomo I Componente  
General Modificación Excepcional de la Norma Urbanística 2019

La anterior información, indica que alrededor de un 21,52% del territorio corresponde con nodos de la red ecológica, un 4,64% con enlaces y para los fragmentos una mínima representación porcentual correspondiente con el 0,08% del área del municipio.

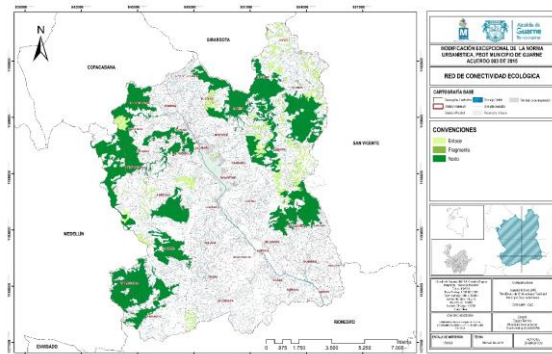


Figura 5. Red de Conectividad Ecológica Actual

Fuente: Documento Técnico de Soporte Tomo I Componente  
General Modificación Excepcional de la Norma Urbanística 2019

De acuerdo a lo anterior el municipio de Guarne presenta 69 nodos y 23 enlaces, los cuales presenta un grado de conectividad de 0,34, caracterizado como bajo<sup>8</sup>. Esto se presenta principalmente por la degradación y pérdida de coberturas en los últimos 20 años, producto, principalmente, de los procesos de industrialización que se han venido llevando a cabo, y de la urbanización acelerada que se presenta en el municipio. Dentro de las zonas más afectadas por estos fenómenos, se encuentran las zonas más bajas del municipio, asociadas principalmente al valle fluvial de la quebrada La Mosca. En el cual se presentan entre otras cosas cultivos de aguacate, flores y follajes, hortalizas,

maíz, entre otros, los cuales han contribuido también a la fragmentación de hábitats.

**Delimitación de La Estructura Ecológica Principal EEP:** Conjunto de elementos bióticos y abióticos que dan sustento a los procesos ecológicos esenciales del territorio, cuya finalidad principal es la preservación, conservación, restauración, uso y manejo sostenible de los recursos naturales renovables, los cuales brindan la capacidad de soporte para el desarrollo socioeconómico de las poblaciones<sup>9</sup>. Su principal finalidad corresponde a la creación de corredores ecológicos, los cuales, son definidos como una estrategia de conservación, protección y mantenimiento de la biodiversidad que permite conectar e integrar los elementos o nodos de la EEP, ya que muchas de las zonas protegidas se encuentran aisladas y rodeadas por áreas modificadas e intervenidas por el hombre.

Tabla 4. Elementos de la EEP en el Municipio de Guarne 2019

Categoría	Elementos
Las Áreas del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SINAP)	Reserva Forestal Protectora Nacional del Río Nare
Áreas de especial importancia ecosistémica	Suelos de conservación y protección ambiental POMCA del río Negro
	Suelos de conservación y protección ambiental POMCA del río Aburrá
	Rondas Hídricas
	Zonas de Amenaza Alta por Movimiento en Masa
	Zonas de Amenaza Alta por Inundación
	Zonas agroforestales (Pendientes 50% - 75%)
	Zonas con pendientes > 75%
Áreas de manejo especial	Nodo Guarne
Áreas de especial importancia ecosistémica	Microcuencas Abastecedoras de Acueducto
	Cerros y Altos
	Predios Adquiridos para la Protección Hídrica

Fuente: Documento Técnico de Soporte Tomo I Componente  
General Modificación Excepcional de la Norma Urbanística 2019

<sup>8</sup> McGarigal et al. 1995; Isaac, 2011

<sup>9</sup> Decreto Único Nacional 1077 de 2015

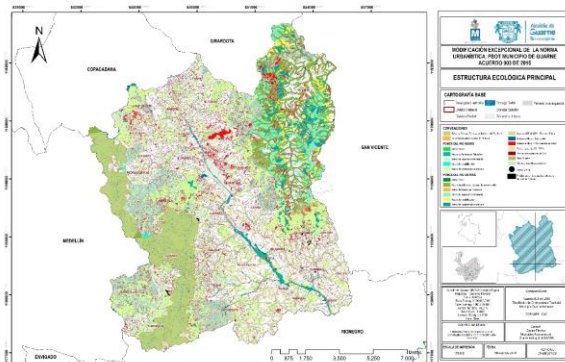


Figura 6. Estructura Ecológica Principal  
Fuente: Documento Técnico de Soporte Tomo I Componente  
General Modificación Excepcional de la Norma Urbanística 2019

Es importante mencionar que la EEP del municipio de Guarne, presenta elementos de carácter regional que se interconectan entre sí, y elementos de carácter local que también guardan estrecha relación con los definidos en otros municipios. Específicamente hacia la zona norte del municipio, en los límites con el Municipio de San Vicente Ferrer, Girardota y Copacabana, existe conexión directa por las determinantes que de los POMCAS, garantizando así que la continuidad ecológica se mantenga mediante la inclusión de áreas de importancia ambiental, de restauración y de protección. Hacia estas zonas no existen grandes fragmentos de bosque, pero si zonas de retiro asociadas a las fuentes hídricas y demás zonas de conservación que permiten la conectividad ecológica con dichos municipios.

Hacia la zona sur del municipio, en límites con el municipio de Rionegro, existen áreas como las microcuencas abastecedoras, las cuales corresponden a acueductos que abastecen diversas veredas en ambos municipios.

Uno de los elementos de mayor importancia definidos en la EEP regional, se encuentra la Reserva Forestal Protectora Nacional Nare, la cual presenta conectividad ambiental con las reservas Montevivo, San Rafael y Mano de Oso, que a su vez está en contacto con las Reservas de

San Miguel y Alto de San Miguel, formando así un gran corredor Regional que se extiende a lo largo de varios municipios y permite la movilidad de organismos, así como la conservación de importantes fragmentos de bosque que finalmente derivan en fragmentos más pequeños, definidos como nodos o enlaces dentro del municipio de Guarne.

**Áreas de Conservación y Protección Ambiental:** Para la delimitación, zonificación y reglamentación de las áreas de conservación y protección ambiental, se tuvieron en cuenta las determinantes ambientales a las que hace referencia el Artículo 10 de la Ley 388 de 1997, las cuales se constituyen en normas de superior jerarquía.

Del total de elementos de la EEP (Tabla 4), se seleccionaron 6 elementos para conservación estricta. En términos generales, las áreas de conservación y protección ambiental deberán permanecer (siguiendo los lineamientos de la normatividad vigente), como suelos destinados para realizar procesos de restauración activa y pasiva, con miras a incrementar los índices de conectividad ambiental en el municipio y a nivel regional, tomando como base la necesidad de generar nuevas coberturas naturales en el municipio, que se conecten con las ya existentes, para de esta manera garantizar la preservación del gran número de especies de fauna y flora que se encuentran en el municipio.

Tabla 5. Áreas de Conservación y Protección Ambiental

Categoría	Elementos	Ha
Áreas del Sistema Nacional de Áreas Protegidas SINAP	Reserva Forestal Protectora Nacional del Río Nare	1662,87
Áreas de especial importancia ecosistémica	Suelos de protección y restauración POMCA del Río Negro	3354,66
	Suelos de protección y restauración POMCA del Río Aburrá	1981,25
	Rondas Hídricas	1089,76
	Pendientes > 75%	151,22

Categoría	Elementos	Ha
	Predios adquiridos para la protección de fuentes hídricas	19,99

Fuente: Documento Técnico de Soporte Tomo I Componente General Modificación Excepcional de la Norma Urbanística 2019

El total de áreas de conservación y protección definidas en el municipio de Guarne ocupan un área de 8.259,75 ha

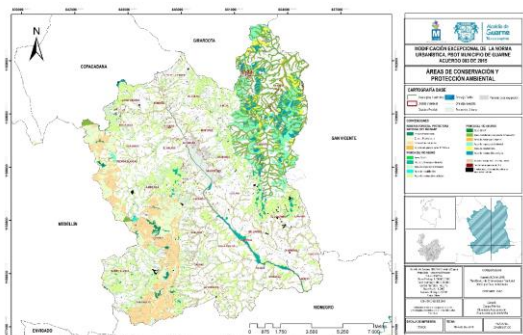


Figura 7. Áreas de Protección y Conservación Ambiental  
Fuente: Documento Técnico de Soporte Tomo I Componente General Modificación Excepcional de la Norma Urbanística 2019

### 3.2.3. Áreas de Reserva para la Conservación y Protección del Patrimonio Histórico, Cultural y Arquitectónico.

Uno de los elementos estructurantes del ordenamiento territorial está directamente relacionada con los determinantes establecidos en normas de superior jerarquía entre las que se encuentran: *Las políticas y normas sobre conservación y uso de las áreas e inmuebles que son patrimonio cultural*<sup>10</sup>.

El sistema de patrimonio histórico, cultural y arquitectónico del municipio de Guarne está conformado por los siguientes elementos:

Bienes de Interés Cultural de carácter municipal representados en la **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.** y descritos en la **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.**

Listado Indicativo de Candidatos a Bienes de Interés Cultural LICBIC descritos en la **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.** del Tomo I Componente General de la Modificación Excepcional de la Norma Urbanística Área Arqueológica Protegida Nacional de Piedras Blancas.

Debido a que el Plan Básico de Ordenamiento Territorial adoptado mediante el Acuerdo Municipal 003 de 2015 no incorporó los elementos relacionados con el Área Arqueológica Protegida de Piedras Blancas, conforme a lo dispuesto en el artículo 10, numeral 2, de la Ley 388 de 1997, y que este elemento constituyó uno los aspectos técnicos a incorporar en la Modificación Excepcional de la Norma Urbanística del PBOT, se incorporan los polígonos del Área Arqueológica Protegida declaradas mediante la Resolución 024 de 2019 expedida por el ICANH y las disposiciones contenidas tanto en la resolución como en el Plan de Manejo Arqueológico, el cual hace parte de dicha Resolución, tal como se observa en la siguiente figura.

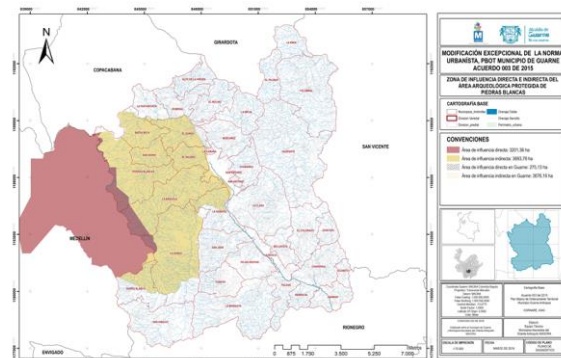


Figura 8. Área Arqueológica Protegida y Área de Influencia Piedras Blancas.

Fuente: Documento Técnico de Soporte Tomo I Componente General Modificación Excepcional de la Norma Urbanística 2019

Además a través del proceso de Evaluación y Seguimiento que se realizó al PBOT del municipio, se encontró que con relación al tema

<sup>10</sup> Decreto Único Nacional 1077 de 2015. Artículo 2.2.2.1.1.2 Prioridades del ordenamiento del territorio.



de patrimonio histórico y cultural del municipio existen algunas incoherencias tanto en el texto del Documento Técnico de Soporte como en el Acuerdo 003 de 2015 y la cartografía protocolizada, por tanto, se procede a realizar los ajustes de acuerdo a lo hallado.

**Bienes de Interés Cultural BIC:** Es un bien inmueble al que se le atribuye un especial interés histórico, artístico, estético o simbólico en diversos ámbitos como el, arquitectónico, urbano, arqueológico, entre otros. La declaratoria de un bien como un Bien de Interés Cultural se encuentra reglamentado por las Leyes 1185 de 2008 y 397 de 1997 de la República de Colombia y bien podría tratar un bien de manera individual, o un conjunto de bienes los cuales deben ser conservados, según lo define la ley 1185 de 2008.

Tabla 6. Bienes de Interés Cultural Municipal

Nombre	Declaratoria	Sector
Capilla Santa Ana	Acuerdo 061 de 2000 artículo 101 Mapa 318144 – 03	S1
Plazoleta de Santa Ana	Acuerdo 061 de 2000 artículo 101 Mapa 318144 – 03	S1

Fuente: Documento Técnico de Soporte Tomo I Componente General Modificación Excepcional de la Norma Urbanística 2019

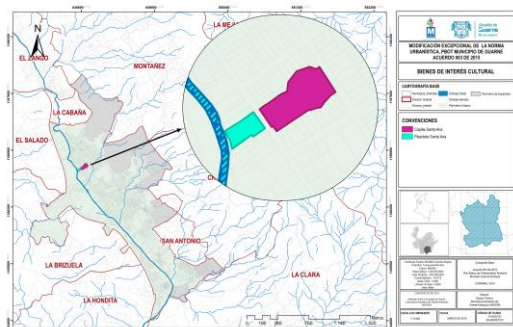


Figura 9. Bienes de Interés Cultural Municipal

Fuente: Documento Técnico de Soporte Tomo I Componente General Modificación Excepcional de la Norma Urbanística 2019

Se propone gestionar la declaratoria del Cementerio, la Estación del Tranvía y Conjunto La Candelaria (Iglesia y Casa Cural) como Bienes de Interés Cultura de carácter municipal.

### 3.2.4. Áreas Expuestas a Amenaza y Riesgo del Municipio de Guarne

Los Planes Básicos de Ordenamiento Territorial deben incorporar de manera gradual la gestión del riesgo, para lo cual se realiza la zonificación de las áreas de amenaza y riesgo y las áreas con condición de amenaza y riesgo para los fenómenos de movimiento en masa, inundación y avenida torrencial.

#### Áreas de Amenaza por Movimiento en Masa:

De manera general, se concluye que la amenaza por movimiento en masa predominante en el municipio Guarne es baja, con alrededor del 52% del territorio municipal (7907,5 ha), con un mínimo y máximo de 44% y 65% respectivamente, que depende de la clasificación del suelo y escala de análisis. La amenaza media por su parte, representa cerca del 31% del territorio municipal (4683,6 ha), teniendo un porcentaje mayor en las zonas de expansión urbana, donde alcanzan un 42%. La amenaza alta representa un 17.5% de Guarne (2662,9 ha), distribuida de la siguiente manera: 17,6% de la zona rural, 13,7% de la zona urbana y de expansión urbana y 6,9% de los centros poblados rurales

Tabla 7. Amenaza por Movimiento en Masa

Suelo	Total (ha)	Amenaza por Movimiento en Masa					
		ha			%		
		Alta	Media	Baja	Alta	Media	Baja
Urbano y Expansión	230,3	31,6	97,2	101,5	13,7	42,2	44,1
Rural*	14.901,3	2.622,8	4.552	7.726,8	17,6	30,5	51,9
CPR	122,3	8,4	34,7	79,2	6,9	28,4	64,8
Total	15.253,9	2.662,9	4.684	7.907,5	17,5	30,7	51,8

Fuente: Documento Técnico de Soporte Tomo I Componente General Modificación Excepcional de la Norma Urbanística 2019

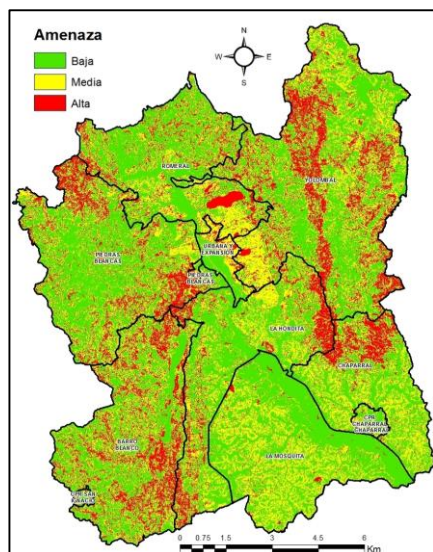


Figura 10. Amenaza por Movimiento en Masa  
Fuente: Documento Técnico de Soporte Tomo I Componente  
General Modificación Excepcional de la Norma Urbanística 2019

**Áreas de Amenaza por Inundación:** La amenaza por inundación en el municipio de Guarne es principalmente media para los afluentes secundarios y alta para las llanuras aluviales de los afluentes principales como las quebradas La Mosca, Ovejas y Piedras Blancas. Esta amenaza tiene relación directa con la geomorfología, donde se tiene amenaza por inundación fluvial en las superficies de erosión o altiplanos de Rionegro y Santa Elena y torrencialidad sobre los escarpes regionales de San Nicolás y Yolombal. El 15% del municipio de Guarne (2355,08 ha), se encuentra calificado en rangos de amenaza por inundación y torrencialidad. En la zona rural, se tiene que la amenaza por inundación alta y media tiene un porcentaje de 4,7% y 4,8% respectivamente. En la zona urbana y de expansión urbana la amenaza media es predominante con 14% mientras que la amenaza alta, representa el 9,4% de la zona urbana (21,6 ha). En contraste, la amenaza media por inundación en los centros poblados rurales representa 7,7% y la amenaza alta es mayor con 12,8% (15,7 ha) del territorio

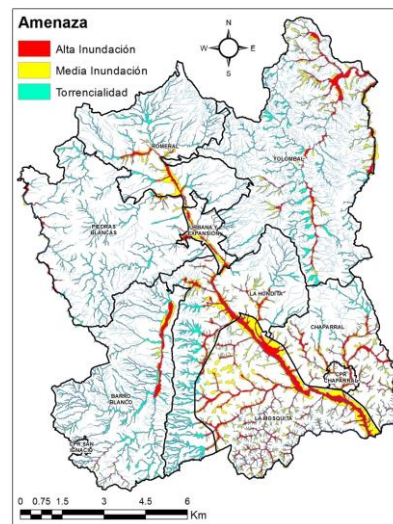


Figura 11. Amenaza por Inundación y Torrencialidad  
Fuente: Documento Técnico de Soporte Tomo I Componente  
General Modificación Excepcional de la Norma Urbanística 2019

**Áreas de Amenaza por Avenida Torrencial:** La amenaza por torrencialidad tiene mayor representación en la zona rural de Guarne con un 5,7% del área total del área de las veredas. En la zona urbana y de expansión, esta amenaza tiene una baja área de impacto con 1,3% del territorio urbano y se restringe a afluentes secundarios al oriente de la cabecera. En los centros poblados rurales, la amenaza por torrencialidad representa un 2,2% del área, siendo escasa a nula en el CPR Chaparral y muy significativa en el CPR San Ignacio, en donde todos sus afluentes tienen este rango de calificación

En las UPR de La Hondita, Barro Blanco, Piedras Blancas y Romeral, la amenaza por torrencialidad es significativa, con 9,1%, 8,8%, 6,4% y 6,2% del total de las áreas de los territorios, respectivamente, debido a las condiciones de alta pendiente y alta amenaza por movimientos en masa en las cabeceras de las cuecas de los principales afluentes (quebradas La Mosca, La Honda, El Salado, Batea Seca, La Brizuela, entre otras). En la UPR Yolombal también es relevante esta amenaza con 5,2% del territorio (~186 ha) en los sectores de La Charanga y Alto Mejía. Debido



a las condiciones de bajo gradiente del relieve colinado del altiplano de Rionegro, la amenaza por torrencialidad tiene valores de 0,2% y 2,4% en las UPR de La Mosquita y Chaparral, respectivamente. En estos sectores predominan las inundaciones fluviales y crecientes lentas

**Delimitación y Zonificación de las Áreas con Condición de Amenaza:** Las áreas con condición de amenaza corresponden a las zonas o áreas del territorio municipal zonificadas como de amenaza alta y media y sin ocupar del suelo urbano, de expansión urbana, rural suburbano o centros poblados rurales, en las que en la revisión o en la expedición de un nuevo POT se proponga su desarrollo (Decreto Nacional 1077 de 2015).

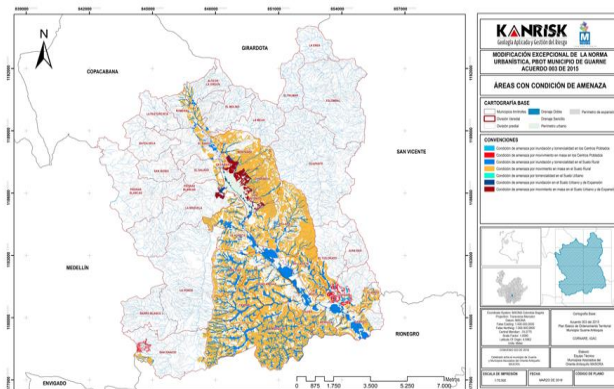


Figura 12. Áreas con Condición de Amenaza

Fuente: Documento Técnico de Soporte Tomo I Componente General Modificación Excepcional de la Norma Urbanística 2019

Las áreas delimitadas con condición de amenaza, tanto por movimiento en masa, inundación y avenida torrencial, representan un 26,8 % del municipio de Guarne (4.089,2 ha de 15.253,93 ha) y el 72,3 % del total de áreas del suelo como objeto de desarrollo, suelo urbano, de expansión, rural suburbano y de vivienda campestre y centros poblados rurales, del municipio (4.089,2 ha de 5.653,0 ha) -

**Áreas con Condición de Amenaza por Movimiento en Masa:** Son las zonas o áreas del territorio municipal sin ocupar, o como objeto de desarrollo, del suelo urbano, de expansión, rural suburbano y de vivienda campestre y centros poblados rurales, zonificadas como de amenaza alta y media por movimiento en masa donde hay potencial probabilidad de ocurrencia del fenómeno, que en caso de materializarse puede llegar a causar daño o pérdida (Decreto Nacional 1077 de 2015).

En general, las áreas con condición de amenaza por movimiento en masa del suelo urbano, de expansión urbana y de los centros poblados rurales representan alrededor del 1% del área total definida con condición de amenaza por movimiento en masa en el territorio de Guarne (129,5 ha de 3.144,3 ha), mientras que las áreas del suelo rural suburbano y de vivienda campestre representan el 95,9 % de las áreas delimitadas con condición de amenaza por movimiento en masa (3.014,8 ha de 3.014,8 ha)

Tabla 8. Áreas con Condición de Amenaza por Movimiento en Masa

Suelo	Suelo <sup>+</sup> (ha)	Áreas CA_MM_CG <sup>+</sup>		
		ha	%	% <sup>+</sup>
Urbano	164,19	28,3	17,2	0,9
Expansión urbana	66,14	53,4	80,7	1,7
Centro poblado rural Chaparral	91,81	35,2	38,4	1,1
Centro poblado rural San Ignacio	30,49	12,6	41,2	0,40
Rural (área suburbana y de vivienda campestre)	5.300,4	3.014,8	56,9	95,9
Total	5.653,0	3.144,3	55,6 %	**

Fuente: Documento Técnico de Soporte Tomo I Componente General Modificación Excepcional de la Norma Urbanística 2019

Los centros poblados rurales (CPR), Chaparral y San Ignacio, presentan áreas proporcionalmente similares, alrededor de 40%, con condición de amenaza por movimiento en masa. El CPR de Chaparral presenta 38,4 % (35,2 Ha de 91,81 ha) y el CPR de San Ignacio presenta 41,2 % (12,6 ha de 30,49 ha)

**Áreas con Condición de Amenaza por Inundación:** Las áreas con condición de amenaza por inundación son 719,3 ha y representan un 12,7% del suelo como objeto de desarrollo del municipio de Guarne (suelo Urbano, de expansión, rural suburbano y de vivienda campestre y centros poblados rurales; 5.653,0 ha). En general, las áreas con condición de amenaza por inundación del suelo urbano (11,2 ha), de expansión urbana (3,4 ha) y del centro poblado rural de Chaparral (13,9 ha) representan alrededor del 4 % del área total definida con condición de amenaza por inundación, mientras que las áreas en el suelo rural suburbano y de vivienda campestre representan el 96 % (690,7 ha de 719,3 ha).

Tabla 9. Áreas con Condición de Amenaza por Inundación

Suelo	Suelo <sup>+</sup> (ha)	Áreas "CA_IN.CG"		
		ha	%	%*
Urbano	164,19	11,2	6,8	1,6
Expansión urbana	66,14	3,4	5,2	0,48
Centro poblado rural Chaparral	91,81	13,9	15,2	1,9
Centro poblado rural San Ignacio	30,49	0,0	0,0	0,0
Rural (área suburbana y de vivienda campestre)	5.300,36	690,7	13,0	96,1
Total	5.653,0	719,3	12,7%**	

Fuente: Documento Técnico de Soporte Tomo I Componente General Modificación Excepcional de la Norma Urbanística 2019

Respecto al área particular de cada categoría o clasificación del suelo, el 15,2 % y 13 % corresponden a áreas con condición de riesgo por inundación en el suelo del centro poblado rural Chaparral y en el suelo rural suburbano y de vivienda campestre, respectivamente. El suelo urbano y de expansión urbana presenta valores alrededor del 5 y 6 %, respectivamente, con condición de amenaza por inundación.

En particular, en el centro poblado rural (CPR) de San Ignacio no se delimitaron áreas con condición de amenaza por inundación, este CPR está localizado en una zona dominada por un paisaje de alta montaña, con pendientes medias a altas-escarpadas, donde la acumulación y/o

empozamiento del agua no es común o de amenaza considerable para el suelo, la cual tiende a escurrir rápidamente ladera abajo, siendo más propensos estos suelos a los fenómenos de torrencialidad.

**Áreas con Condición de Amenaza por Avenida Torrencial:** Las áreas con condición de amenaza por avenida torrencial o torrencialidad son 225,6 ha y representan un 4 % del suelo como objeto de desarrollo del municipio de Guarne (suelo Urbano, de expansión, rural suburbano y de vivienda campestre y centros poblados rurales; 5.653,0 ha). En general, las áreas con condición de amenaza por torrencialidad del suelo urbano (0,88 ha), de expansión urbana (1,7 ha) y del centro poblado rural de San Ignacio (1,3 ha), no superan el 2 % del área total definida con condición de amenaza por avenida torrencial en el municipio (3,8 ha de 225,6 ha), mientras que las áreas en el suelo rural suburbano y de vivienda campestre representan el 98,3 % (221,8 ha de 225,6 ha) de las áreas delimitadas con condición de amenaza por torrencialidad.

Respecto al área particular de cada categoría o clasificación del suelo, el suelo rural suburbano y de vivienda campestre y el suelo del centro poblado rural San Ignacio presentan, cada uno, alrededor del 4% de áreas con condición de riesgo por avenida torrencial en su suelo, sin embargo, el área delimitada en el suelo rural es considerable (221,8 ha), respecto a las áreas delimitadas del suelo del centro poblado rural (1,3 ha).

Tabla 10. Áreas con Condición de Amenaza por Avenida Torrencial

Suelo	Suelo <sup>+</sup> (ha)	Áreas "CA_AT.CG"		
		ha	%	%*
Urbano	164,19	0,88	0,53	0,39
Expansión urbana	66,14	1,7	2,5	0,74
Centro poblado rural Chaparral	91,81	0,0	0,0	0,0
Centro poblado rural San Ignacio	30,49	1,3	4,1	0,56
Rural (áreas suburbanas y de vivienda campestre)	5.300,36	221,8	4,2	98,3

Suelo	Suelo <sup>+</sup> (ha)	Áreas "CA_AT_CG"		
		ha	%	%*
Total	5.653,0	225,6		4,0%

Fuente: Documento Técnico de Soporte Tomo I Componente General Modificación Excepcional de la Norma Urbanística 2019

Para el suelo de expansión urbana se define que el 2,5 % de su suelo (1,7 ha de 66,14 ha) presenta áreas con condición de amenaza por inundación. Finalmente, el suelo urbano tiene la menor área con condición de amenaza por inundación, respecto a las demás clasificaciones de suelo en el municipio, la cual corresponde al 0,53% de su suelo y equivalente a 0,88 ha de 164,19 ha.

En particular, en el centro poblado rural (CPR) de Chaparral no se delimitaron áreas con condición de amenaza por avenida torrencial, este CPR no presenta drenajes importantes con comportamientos aluviotorrencial, dado su geomorfología y pendiente con predominio de zonas de pendientes medias a bajas-muy bajas. Esta configuración de paisaje es más susceptible a fenómenos de inundación.

**Delimitación y Zonificación de las Áreas con Condición de Riesgo:** Las áreas con condición de riesgo corresponden a las zonas o áreas del territorio municipal clasificadas como de amenaza alta que estén urbanizadas, ocupadas o edificadas, así como en las que se encuentren elementos del sistema vial, equipamientos (salud, educación, otros) e infraestructura de servicios públicos (Decreto Nacional 1077 de 2015).

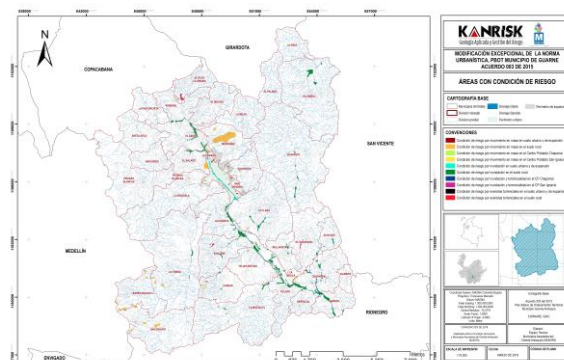


Figura 13. Áreas con Condición de Riesgo

Fuente: Documento Técnico de Soporte Tomo I Componente General Modificación Excepcional de la Norma Urbanística 2019

Las áreas con condición de riesgo representan un 1,49 % del área total que conforma el municipio de Guarne, lo cual corresponde a 227,5 ha de 15253,9 ha, distribuidos entre condición de riesgo por movimiento en masa (88,9 ha), inundación (128,5 ha) y avenida torrencial (10,1 ha) que afecta principalmente viviendas, puentes y vías. La mayor proporción de áreas con condición de riesgo son las áreas delimitadas por condición de riesgo por inundación, las cuales corresponde al 56,5 % del total de las áreas con condición de riesgo del municipio y al 0.54 % del área total de Guarne. Respecto a las áreas delimitadas con condición de riesgo por movimiento en masa, estas equivalen al 39,7 % del total de áreas de condición de riesgo y a un 0,58 % del total del área del municipio. La menor proporción corresponde a áreas delimitadas con condición de riesgo por torrencialidad, con un 4,5 % del total de áreas con condición de riesgo y un 0,07 % del total del área del municipio.

Tabla 11. Áreas con Condición de Riesgo

Amenaza	ha	%	%*
Por movimiento en masa	88,9	39,1	0,58
Por inundación	128,5	56,5	0,84
Por avenida torrencial "torrencialidad"	10,1	4,5	0,07
<b>Total, áreas con condición de riesgo</b>	<b>227,5 ha</b>		<b>1,49*</b>

Documento Técnico de Soporte Tomo I Componente General  
Fuente: Modificación Excepcional de la Norma Urbanística 2019

Los sitios más críticos se encuentran asociados al fenómeno de remoción en masa en la vereda Montañez, los cortes de talud de la autopista Medellín – Bogotá y la llanura aluvial de la quebrada La Mosca, la cual corre paralela a la doble calzada de la Autopista Medellín – Bogotá, en el corredor suburbano de actividad múltiple industrial de la doble calzada, donde se establece un uso industrial.

Todas las áreas delimitadas y zonificadas con condición de riesgo deberán ser sujetas a estudios de detalle, definidos y establecidos en el Decreto Nacional 1077 de 2015, orientados a determinar la categorización del riesgo y establecer las medidas de mitigación correspondientes (Decreto Nacional 1077 de 2015).

**Áreas con Condición de Riesgo por Movimiento en Masa:** Las áreas con condición de riesgo por movimiento en masa representan un 0,58 % del área total del municipio con aproximadamente 89 ha, de las cuales el 86,9 % corresponden a áreas con condición de riesgo por movimiento en masa en el suelo rural y un 9 % corresponden a áreas con condición de riesgo por movimiento en masa en el área urbana, 1% en el Centro Poblado Rural Chaparral y 0,23% en el Centro Poblado Rural San Ignacio.

Tabla 12. Porcentajes y Áreas con Condición de Riesgo por Movimiento en Masa

Categoría	Área (ha)	ÁREAS "CR MM CG"		
		ha	%	%*
Urbano	164,19	8,0	4,9	9,0
Expansión urbana	66,14	2,6	3,9	2,9
CPR Chaparral	91,81	0,85	0,9	1,0
CPR San Ignacio	30,49	0,21	0,7	0,23
Rural*	14.901,3	77,2	0,5	86,9
<b>Total</b>	<b>15.253,9</b>	<b>88,9</b>		<b>0,58 %**</b>

Fuente: Documento Técnico de Soporte Tomo I Componente General Modificación Excepcional de la Norma Urbanística 2019

**Áreas con Condición de Riesgo por Inundación:** Las áreas con condición de riesgo por inundación representan un 0,84% del área total que conforma el municipio de Guarne, con

aproximadamente 128,5 ha, de las cuales el 87,6% corresponden a áreas con condición de riesgo por inundación en el suelo rural y un 6,7% corresponden a áreas con condición de riesgo por inundación en el área urbana, 1,3% en suelo de expansión urbana y 4,4% en el Centro Poblado Rural Chaparral.

Tabla 13. Porcentajes y Áreas con Condición de Riesgo por Inundación.

Categorías de Suelo	Área (ha)	ÁREAS "CR IN CG"		
		ha	%	%*
Urbano	164,19	8,7	5,3	6,7
Expansión Urbana	66,14	1,7	2,6	1,3
CPR Chaparral	91,81	5,6	6,1	4,4
CPR San Ignacio	30,49	0,0	0,0	0,0
Rural*	14.901,30	112,5	0,8	87,6
<b>Total</b>	<b>15.253,9</b>	<b>128,5</b>		<b>0,84%**</b>

Fuente: Documento Técnico de Soporte Tomo I Componente General Modificación Excepcional de la Norma Urbanística 2019

Respecto al área particular de cada categoría o clasificación del suelo, el Centro Poblado Chaparral y el suelo urbano presentan las mayores proporciones de su suelo con condición de riesgo por torrencialidad, con 6,1 % (5,6 ha de 91,81 ha) y 5,3 % (8,7 ha de 164,19 ha), respectivamente.

El suelo de expansión urbana alcanza el 2,6 % de su suelo en condición de riesgo por inundación (1,7 ha de 66,14 ha) y por último el suelo rural, sin incluir centros poblados rurales, presenta menos del 1% de su suelo con condición de riesgo por inundación, sin embargo, es un área importante respecto a las demás áreas delimitadas (112,5 ha de 14.901,30).

**Áreas con Condición de Riesgo por Avenida Torrencial:** Las áreas con condición de riesgo por avenida torrencial, "torrencialidad" representan un 0,07% del área total del municipio, con aproximadamente 10,1 ha, de las cuales el 89,1 % corresponden a áreas con condición de riesgo por torrencialidad en el suelo rural y un 2,6 % corresponden a áreas con condición de riesgo por torrencialidad en el área urbana, 0,65% en suelo



de expansión urbana y 7,7% en el Centro Poblado Rural San Ignacio.

Respecto al área particular de cada categoría o clasificación del suelo, el CPR Chaparral presenta 2,6 % de su suelo, 0,78 ha de 30,49 ha, con condición de riesgo por torrencialidad. Las demás clasificaciones del suelo presentan valores del orden de 0,1 % con condición de riesgo por torrencialidad, siendo importante el valor total de las áreas en el suelo rural, de 9 ha.

Tabla 14. Porcentajes y Áreas con Condición de Riesgo por Avenida Torrencial

Categoría de Suelo	Área (ha)	ÁREA "CR_AT_CG"		
		ha	%	%*
Urbano	164,19	0,26	0,16	2,6
Expansión Urbana	66,14	0,07	0,10	0,65
CPR Chaparral	91,81	0,0	0,0	0,0
CPR San Ignacio	30,49	0,78	2,6	7,7
Rural†	14.901,3	9,0	0,06	89,1
<b>Total</b>	<b>15.253,9</b>	<b>10,1</b>	<b>0,07 %**</b>	

Fuente: Documento Técnico de Soporte Tomo I Componente General Modificación Excepcional de la Norma Urbanística 2019

### 3.3.5. Sistema de Movilidad y Transporte.

El Sistema de Movilidad y Transporte del Municipio de Guarne está conformado por Vías: Jerarquización y Tránsito: Vehicular, peatonal, alternativo.

**Vía Arteria:** Es la vía que presenta continuidad a lo largo de toda la marcha urbana y se extiende a la periferia, hasta las vías rurales; conecta en forma directa con las vía de travesía o primaria. Permite el movimiento rápido con longitudes de viaje considerables y posibilita el transporte público colectivo.

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

colectivo, pero en menor magnitud que las vías arterias.

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

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

**Vía Travesía:** Compuesta por una o dos calzadas. Vía que permite altas velocidades, cruza la zona urbana, atrae viajes cuyo origen y destino están fuera del área bajo considerada.

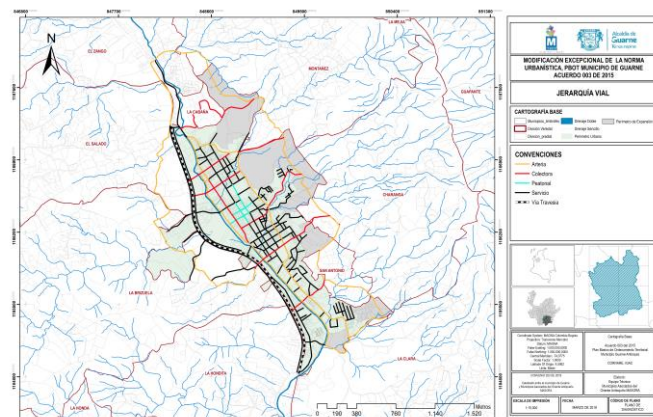


Figura 14. Jerarquía Vial Urbana

Fuente: Documento Técnico de Soporte Tomo I Componente General Modificación Excepcional de la Norma Urbanística 2019



Tabla 15. Jerarquía Vial Urbana

Jerarquía	Longitud	Porcentaje
Vía Travesía	2,96	7,29
Arteria Mayor	8,2	20,21%
Arteria Menor	5,82	14,34%
Colectora	2,85	7,02%
Servicio	19,73	48,62%
Peatonal	1,02	2,51%
Total	40,58	100,0%

Fuente: Documento Técnico de Soporte Tomo I Componente  
General Modificación Excepcional de la Norma Urbanística 2019

Esta propuesta se complementa con una zona de tránsito calmado en el área urbana en el centro del municipio, zona que este plan de movilidad concibe tal como lo establece el PBOT, denominada “la isla peatonal central”, donde se permite solo el tránsito esencial (Bomberos, ambulancia, vehículo de basura, etc.), lo que conlleva a tener zonas de emisiones bajas en el municipio y, por ende, mejorar su calidad de vida y medio ambiente, disminuyendo la probabilidad de accidentes de tránsito. El tránsito opcional (transporte público, privado, etc.) se desvía hacia los peldaños propuestos en la escalera, manteniendo los límites de velocidad en el casco urbano.

**Malla Vial Terciaria:** El municipio actualizó su malla vial terciaria en el 2016, Los resultados arrojados por el proyecto de Actualización de La Malla Vial Terciaria son los siguientes:

Total de kilómetros de vías que posee el municipio 361,080 kms, distribuidos así:

Tabla 16. Longitud de la Malla Vial del Municipio

Ítem	Clasificación de la Vía-Ley 1228 de 2008	Extensión en Km	%
1	Vías primarias o de primer orden	22,100	6,12
2	Vías secundarias o de segundo orden	23,400	6,48
3	Vías terciarias o de tercer orden:	315,580	87,40
Total Malla Vial		361,080	100

Fuente: Documento Técnico de Soporte Tomo I Componente  
General Modificación Excepcional de la Norma Urbanística 2019

### 3.2.5. Sistema de Servicios Públicos Domiciliarios

El sistema de servicios públicos del municipio de Guarne está conformado por los siguientes subsistemas:

**Subsistema de alcantarillado y saneamiento básico rural:** Es el conjunto de redes e infraestructura necesarias para recoger y transportar las aguas residuales hacia las plantas de tratamiento de aguas residuales PTART; incluye las redes locales, secundarias, matrices y troncales de alcantarillado sanitario y los interceptores de aguas residuales, muchos de ellos se localizan en el suelo urbano, así como el saneamiento básico en el suelo rural, el cual tiene como objeto garantizar la adecuada disposición de aguas residuales, aguas lluvias y residuos, con la mínima afectación de los recursos naturales.

Este subsistema cuenta con la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR) y su infraestructura asociada, la cual se encuentra ubicada en zona rural, muy cerca al polígono de expansión San Antonio III. A esta planta se le adiciona la red de colectores de aguas negras tanto existentes como proyectadas para el año 2027 por la Empresa Aquaterra, encargada de este servicio.

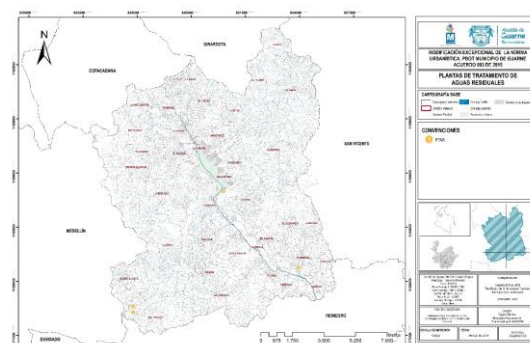


Figura 15. Planta de Tratamiento de Aguas Residuales PTAR  
Fuente: Documento Técnico de Soporte Tomo I Componente  
General Modificación Excepcional de la Norma Urbanística 2019

**Subsistemas de acueducto:** Es el conjunto de redes, infraestructuras y equipamientos necesarios para la prestación del servicio público

de acueducto. Incluye las infraestructuras para el abastecimiento, almacenamiento, y tratamiento; y las redes matrices, secundarias y locales para su distribución. La infraestructura de este subsistema está conformado por:

**Bocatomas de acueductos y su infraestructura asociada:** En el municipio se ubican 44 bocatomas correspondientes a 25 acueductos. Todos ellos legalmente constituidos y con sus concesiones de agua vigentes.

**Planta de Tratamiento de Agua Potable PTAP y su infraestructura asociada:** Ubicada en la Vereda La Brizuela, tiene capacidad para tratar 75l/ser. A esta planta se le adiciona la red de acueducto y tanque de almacenamiento tanto existente como proyectado para el año 2027 por la Empresa Aquaterra, encargada de este servicio. A continuación, se presentan algunas fotografías de la planta.

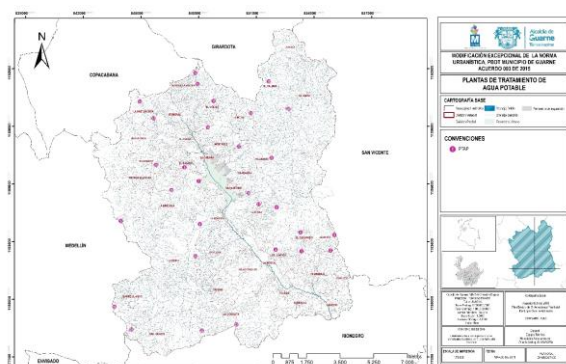


Figura 16. Infraestructura PTAP

Fuente: Documento Técnico de Soporte Tomo I Componente General Modificación Excepcional de la Norma Urbanística 2019

**Subsistema de aseo:** Es el conjunto de infraestructuras y equipamientos necesarios para la gestión y manejo de los residuos; incluye la recolección, transporte, caracterización, valoración, aprovechamiento, tratamiento y disposición final. El sistema debe promover el reciclaje, la reutilización, la transformación y el aprovechamiento total de los residuos, como estrategia para minimizar la disposición final de los residuos. Dentro de los residuos encontramos

residuos domésticos, industriales, peligrosos, lodos y biosólidos, orgánicos, de construcción, entre otros.

El municipio hace la disposición de Residuos Sólidos en el Parque Ambiental la Pradera, Municipio de Don Matías

El municipio tiene una Estación de Clasificación y Aprovechamiento (ECA), un espacio apto para la adecuada clasificación y aprovechamiento de los residuos con el cual se pretende mejorar las condiciones de los recicladores y que pueden realizar una práctica económica productiva, marcando un gran cambio social, económico y ambiental.



Figura 17. Estación de Clasificación y Aprovechamiento

Fuente: Documento Técnico de Soporte Tomo I Componente General Modificación Excepcional de la Norma Urbanística 2019

**Subsistema de Energía:** Conformado por los servicios de energía eléctrica, y la energía a base de gas.

**Servicio de energía eléctrica:** De propiedad de Empresas Públicas de Medellín, es una línea de transmisión de 110 Kv y 220 Kv, que es parte del circuito que conduce su energía al área Metropolitana del Valle de Aburrá. Según Resolución no. 90708 de agosto 30 de 2013 “Reglamento Técnico de Instalaciones eléctricas” (RETIE), la servidumbre requerida para este tipo de líneas es de 20 m y 30 m respectivamente. A continuación, se especializan las torres y líneas de trasmisión en el municipio de Guarne.

**Servicio de gas por red:** En el municipio de Guarne existe un gasoducto operado por la Empresa Transportadora de Metano E.S.P. S.A. – TRANSMETANO, que transporta gas natural. Esta tubería atraviesa se norte a sur el municipio de Guarne, pasando principalmente por las veredas Garrido, Berracal, La Mosca, La Clara, La Charanga, Montañez, La Mejía, El Palmar y La Enea. Este gasoducto tiene una longitud de 21, 54 Km

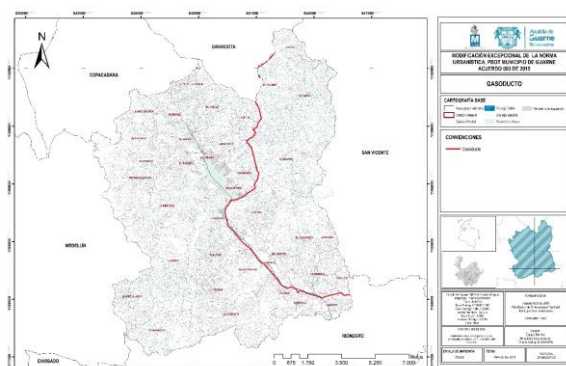


Figura 18. Gasoducto TRANSMETANO

Fuente: Documento Técnico de Soporte Tomo I Componente General Modificación Excepcional de la Norma Urbanística 2019

## Infraestructura de Servicios Públicos Proyectada

**PTAP 1 La Brizuela:** En la vereda la Brizuela se propone repotenciar la planta de tratamiento de agua potable, con el fin de aumentar su capacidad a 110 L/s. Actualmente, la PTAP tiene una capacidad instalada de 70 L/s, no obstante, solamente se encuentra operado con un total de 50 L/s. Esta modificación se propone teniendo en cuenta que actualmente se tiene una concesión de aguas por 106 L/s.

**PTAP 2 Acueducto Hondita – Hojas Anchas:** Actualmente este acueducto cuenta con una capacidad instalada de 50 L/s, no obstante, solamente se encuentra operando con un total de 12 L/s. En esta zona, se propone específicamente la construcción de un tanque de almacenamiento de 3000 m3, de manera que sea posible hacer uso de los 40 L/s que actualmente se encuentran como

concesión por parte de CORNARE. Esta PTAP es necesaria para poder abastecer el circuito San Antonio.

**PTAP 3 La Clarita:** Se propone la construcción de una PTAP ubicada en la Vereda La Clarita. Con esta PTAP se pretende abarcar las áreas de La Clarita y sus alrededores, entre ellas, el CPR Chaparral. Esta completa la última PTAP propuesta para completar la triangulación planteada para manejar todo el Acueducto a nivel municipal, la cual se plantea a través de líneas de impulsión.

**Tanque de almacenamiento Alcores:** En el Plan Parcial Alcores se plantea la ubicación de un nuevo tanque de almacenamiento de agua, con capacidad de 3000 m3, cual se desarrollará en dos circuitos: Circuito Centro diseñando en 8” y Circuito San Antonio, diseñando en 8”.

**PTAR:** Se plantea la construcción de una Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR) en la vereda Garrido. Esta PTAR será alimentada principalmente por dos colectores. El primero de ellos, en la margen derecha de la Quebrada La Mosca, el cual recogerá aguas negras de la vereda La Hondita, San José, Hojas Anchas, Toldas, y Berracal. Este colector, inicia en la zona urbana y termina en los predios propuestos (00210 y 00211). El otro colector, está ubicado en la margen izquierda de la quebrada La Mosca, el cual recogerá las aguas negras de las veredas La Clara, La Mosca, Bellavista y el CPR Chaparral. Este colector, inicia en la zona urbana y termina en los predios propuestos (00210 y 00211) para la construcción de esta PTAR



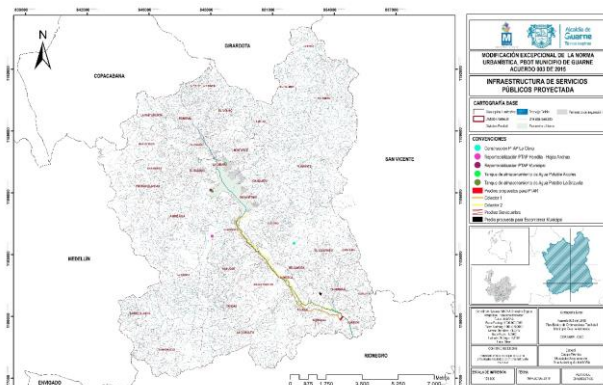


Figura 19. Infraestructura de Servicios Públicos Proyectada  
Fuente: Documento Técnico de Soporte Tomo I Componente General Modificación Excepcional de la Norma Urbanística 2019

### 3.2.6. Sistema de Espacio Público.

Es Sistema de Espacio Público para el municipio de Guarne está constituido por elementos naturales, construidos y complementarios, donde encontramos las rondas hídricas como elementos naturales, el sistema orográfico, y las áreas de interés natural y paisajístico., el cual es un elemento estructurante del modelo de ocupación en los términos del artículo 15 del Acuerdo 003 de 2015.

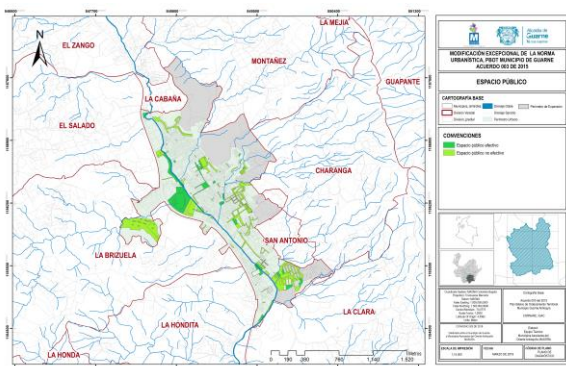


Figura 20. Espacio Público del Municipio de Guarne  
Fuente: Documento Técnico de Soporte Tomo I Componente General Modificación Excepcional de la Norma Urbanística 2019

Mediante este proceso de Modificación Excepcional de Norma Urbanística, se incorpora al PBOT algunas disposiciones del Acuerdo 005 de 2018 que adoptó los lineamientos para la formulación del Plan Maestro del Sistema de Espacio Público.

### Categorías del Sistema de Espacio Público según su Función

El espacio público de acuerdo con su función se categorizará en espacio público efectivo y espacio público no efectivo de la siguiente forma:

**Espacio público efectivo:** se define como el espacio público de carácter permanente, conformado por zonas verdes, parques, plazas y plazoletas.

Con base en el inventario de espacios públicos efectivos, el área total de parques, zonas verdes recreacionales, plazas y plazoletas es de 66.971,12m<sup>2</sup> (dato actualizado a diciembre de 2018). Si la población es de 18.464 habitantes, se tiene un indicador actual de 3.62 m<sup>2</sup>/hab. Este dato se puede interpretar como “bajo”, teniendo como referencia el Decreto Nacional 1077 de 2015, que establece que el indicador mínimo debe ser de 15 m<sup>2</sup>/hab.

La meta de espacio público efectivo para el municipio es de 9 m<sup>2</sup>/hab.

**Espacio Público no efectivo:** corresponde a los demás componentes del espacio público diferentes a las zonas verdes, parques, plazas y plazoletas.

Tabla 17. Área de Espacio Público por Intervención

Intervención	Lugar	Código	Área en M2
Recuperación	Alcores de la Cabaña	01	90,48
<b>Total 1</b>			<b>90,48</b>
Cualificación	Alcores	02	97,85
	Pintuco San Francisco	03	106,97



Intervención	Lugar	Código	Área en M2
	Plazoleta virgen sector don Luciano	05	222,1
	Puente real	06	278,72
	Laurent	07	284,34
	Quebrada Basto Norte tramo 1	08	445,82
	Laurent (zona verde)	09	480,87
	Basto Norte (parque don Rafael)	10	821,83
	Zona verde San Antonio 2	12	1.253,71
	Espacialidades	13	3.833,07
	Parque Lineal La Mosca	16	33.541,05
<b>Total 2</b>			<b>41.366,33</b>
Generación	Plazoleta Matadero	04	289,41
	Basto Sur	11	1095,32
	Espacio público Mentha	14	13.305,59
	Espacio público la Brizuela	15	23.509,34
<b>Total 3</b>			<b>38.199,66</b>
<b>Total 4 (1+2+3)</b>			<b>79.656,47</b>

Fuente: Documento Técnico de Soporte Tomo I Componente General Modificación Excepcional de la Norma Urbanística 2019

### Inventario de Espacio Público Efectivo

Con base en la definición de espacio público efectivo, anteriormente dada y con la revisión de la cartografía que se construyó durante la formulación del plan maestro, se elaboró el inventario de espacios públicos efectivos plasmado a continuación en la tabla siguiente.

Tabla 18. Inventario de Espacio Público Efectivo.

Nombre	Categoría	Ámbito	Barrio	Área en m²
Bulevar Carrera 50	Bulevar	Barrial	Centro-Santo Tomás	2067,60
Parque lineal Basto Sur	Ecoparque de quebrada/cuerpo de agua	Barrial	San Francisco	1123,70
Parque lineal La Mosca	Ecoparque de quebrada/cuerpo de agua	Barrial	San Antonio I	4253,46
Parque Santander	Parque cívico	Barrial	Centro	4340,35
Parque Santa Ana	Parque cívico	Barrial	La Cabaña	443,97

Nombre	Categoría	Ámbito	Barrio	Área en m²
Parque San Francisco	Parque recreativo	Barrial	San Francisco	1729,99
Parque de la Virgen en San Francisco	Parque recreativo	Barrial	San Francisco	250,77
Parque Lleritas	Plazoleta	Barrial	Centro	661,70
Escalinatas en plaza de mercado	Plazoleta	Municipal	Centro Plaza	2416,18
Plazoleta parque educativo	Plazoleta	Barrial	Santo Tomás	1347,21
Zona verde La Cabaña	Zona verde recreacional	Barrial	La Cabaña	1781,33
Zonas verdes unidad deportiva	Zona verde recreacional	Regional	Unidad Deportiva	23680,89
Zona verde parque educativo	Zona verde recreacional	Barrial	Santo Tomás	1316,30
Zona verde La Mosca 1	Zona verde recreacional	Barrial	San Antonio I	1310,80
Zona verde barrio Comfama	Zona verde recreacional	Municipal	San Antonio II	2453,90
Zona verde recreacional Vegas de San Antonio	Zona verde recreacional	Municipal	San Antonio II	2903,00
Zona verde San Antonio II	Zona verde recreacional	Barrial	San Antonio II	927,06
Zona verde recreacional San Antonio II	Zona verde recreacional	Barrial	San Antonio II	1240,30
Zona verde recreacional La Candelaria	Zona verde recreacional	Barrial	La Candelaria	384,53
Zona verde Acacias	Zona verde recreacional	Barrial	La Candelaria	256,73
Zona verde sector Rincón	Zona verde recreacional	Barrial	Centro Plaza	205,72
Zona verde sector Puente Tablas	Zona verde recreacional	Barrial	Unidad deportiva	223,53
Bulevar calle 51	Bulevar	Barrial	Centro	560,57
Bulevar calle 50	Bulevar	Barrial	Centro	929,04
Parque lineal Mosca, tramo la Cabaña	Eco parque de quebrada la quebrada	Municipal	La Cabaña	10162,50
<b>Total Espacio Público Efectivo en m²</b>				<b>66.971,12</b>

Fuente: Documento Técnico de Soporte Tomo I Componente General Modificación Excepcional de la Norma Urbanística 2019

Tabla 19. Categoría de Espacios Públicos Efectivos

Categoría	%
Ecoparque de quebrada/cuerpo de agua	23,20%
Parque cívico	7,14%
Parque recreativo	2,96%
Plazoleta	6,61%
Zona verde recreacional	54,78%
Bulevar	5,31%
Total	100,00%

Fuente: Documento Técnico de Soporte Tomo I Componente General Modificación Excepcional de la Norma Urbanística 2019

### Proyectos de Espacio Públicos

**Mirador Alcores:** Aprovechamiento de las visuales que se pueden apreciar desde la zona aledaña a la cota 2.236, con conexión por las futuras vías que conectarán los desarrollos que se lleven a cabo en el polígono S1-DE-01.

**Mirador Cerro La Cruz.** Consolidación del mirador existente, dotación de mobiliario para optimizar su uso.

**Mirador La Ninfa.** Conexión mediante la calle 44, aprovechamiento de las visuales sobre el costado sur del casco urbano.

**Mirador La Fontana.** Articulación con el proyecto de vivienda planteado para la zona, con conexión mediante la vía existente.

Recuperación de 90,48 m<sup>2</sup> de espacio público en el barrio Alcores de la Cabaña según la Ficha 01 de Espacio Público Proyectado en el Plan Maestro de Espacio Público, Acuerdo 005 de 2018.

Cualificar 4042,23 m<sup>2</sup> de espacio público, para incrementar el indicador de espacio público. Ubicados en: Barrio Alcores (ficha 02), San Francisco (Ficha 03), Laurent (Ficha 07 y 09), San Antonio 2(Ficha 12) y en los sectores Plazoleta de la Virgen (Ficha 05), Puente Real (ficha 06), Quebrada Basto Norte (Ficha 08) y Parque Don Rafael (Ficha 10)

Cualificar 3833,07 m<sup>2</sup> de espacialidades en el centro del municipio según Ficha 13 de Espacio Público Proyectado del Plan Maestro de Espacio Público, Acuerdo 005 de 2018

Cualificación 33541,05 m<sup>2</sup> de zonas verdes en la ronda de la quebrada La Mosca según Ficha 16 de Espacio Público Proyectado del Plan Maestro de Espacio Público, Acuerdo 005 de 2018.

Generar 38.199,60 m<sup>2</sup> de espacio público asociado a desarrollo residencial de Mentha, al espacio público de La Brizuela, Plazoleta el Matadero y la quebrada Basto Sur.

Constituir dos tramos del parque lineal con elementos de circulación peatonal continuos

Disponer estancias en la rivera de la quebrada La Mosca mediante intervenciones livianas que propicien la permanencia en actividades de recreación pasiva y contemplación.

### 3.2.7. La Gestión del Cambio Climático en el Ordenamiento Territorial el Municipio de Guarne.

La adaptación al cambio climático es una estrategia para garantizar la sostenibilidad económica, social y ambiental en el largo plazo, ya que la variabilidad del clima tiene efectos sobre la capacidad y composición productiva de los territorios, la salud de la población, el gasto público en salud, los ecosistemas, entre otros.

Conforme a lo estipulado en la Ley 1931 de 2018, específicamente en su artículo 9 se incorpora la Gestión del Cambio Climático GCC al Plan Básico de Ordenamiento Territorial PBOT en este proceso de Modificación Excepcional, a partir de los lineamientos del Plan de Crecimiento Verde y Desarrollo Compatible con el Clima del Oriente Antioqueño, que hace parte del Plan Integral de Gestión del Cambio Climático de Antioquia PICCA.

**El Índice de Peligro Climático:** Determina los cambios en las condiciones climáticas actuales vs esperadas (temperatura, precipitación y la estacionalidad en la temporada seca y húmeda) (Giorgi 2005).

Tabla 20. Índice de peligro climático y sus variables en Guarne

Índice Regional de cambio Climático	Porcentaje de Áreas Susceptibles Inundación	Índice de Susceptibilidad Deslizamientos de Tierra	Densidad de Incendios por km2	Índice de Peligro Climático (IPC)
0.15	13.93	3.05	0.03	Medio

Fuente: Documento Técnico de Soporte Tomo I Componente General Modificación Excepcional de la Norma Urbanística 2019

**Índice Integrado de Vulnerabilidad Climática:** incorpora la vulnerabilidad social, ambiental y económica sectorial en un solo indicador, calculado con la suma de estos indicadores.

Al integrar los índices, se puede apreciar para el municipio de Guarne, que el componente social es favorable presentando una categoría baja, en cuanto al componente ambiental se presenta como uno de los más vulnerables, reflejando su baja resiliencia frente a los cambios futuros y el componente económico sectorial con una vulnerabilidad media. El índice integrado de vulnerabilidad da como resultado categoría media para el municipio de Guarne.

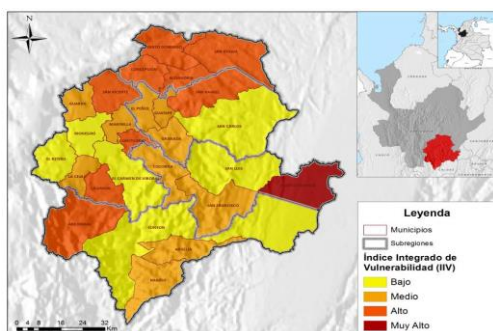


Figura 21. Índice Integrado de Vulnerabilidad

Fuente: Documento Técnico de Soporte Tomo I Componente General Modificación Excepcional de la Norma Urbanística 2019

**Índice Integrado de Riesgo Climático:** El índice integrado de riesgo climático para el municipio es Alto, siendo necesario desarrollar acciones para la reducción de la vulnerabilidad, el mejoramiento de la capacidad de adaptación y el incremento de la Resiliencia ante los fenómenos de cambio global. Algunas acciones serían promover la reforestación, realizar programas de restauración ecológica, programas de educación ambiental entre otros.

Tabla 21. Índice Integrado de Riesgo Climático

Población (2015) en condición de riesgo	PCZH	PCBH	IRA	AACR	UECR	IRSe	IIRC
103	83.64	9.08	1.00	150	224	0.38	Alto

Fuente: Documento Técnico de Soporte Tomo I Componente General Modificación Excepcional de la Norma Urbanística 2019

**PCZH:** Porcentaje de Cambio en Zonas de Vida Holdridge

**PCBH:** Porcentaje de cambio en el balance hídrico

**IRA:** Índice de riesgo climático ambiental

**AACR:** Área agrícola cosechada en condición de riesgo

**UECR:** Unidades económicas en condición de riesgo

**IRSe:** Índice de Riesgo Climático Sectorial

**IIRC:** Índice Integrado de Riesgo Climático

**Emisión GEI en el Oriente Antioqueño:** Las emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) son las principales causantes del cambio climático. Adoptar medidas de mitigación es indispensable para reducirlas y alcanzar un desarrollo bajo en carbono en la región, contribuyendo así a impulsar un crecimiento más verde.

#### Tipos de Gases Efecto Invernadero:

1. **En el grupo (AFOLU):** agricultura, silvicultura y otros usos de la tierra se

contabilizan las emisiones de metano y óxido nítrico provenientes de las actividades agropecuarias, teniendo en cuenta principalmente las siguientes categorías: Fermentación entérica, Gestión del estiércol, Suelos gestionados (emisiones directas de N<sub>2</sub>O), Tierras convertidas en pastizales (deforestación).

**2. Categoría Energía:** se contabilizan las emisiones de GEI generadas por Actividades de quema de combustible - industrias de la energía y las actividades de quema de combustible – Transporte terrestre.

**3. Categoría Residuos** estima las emisiones de metano (CH<sub>4</sub>) originadas mediante la descomposición anaeróbica de la materia orgánica contenida en los residuos sólidos y en las aguas residuales domésticas e industriales, las categorías con mayor participación en emisiones son: eliminación desechos sólidos y tratamiento y eliminación de aguas residuales.

**4. Categoría de Procesos Industriales y Uso de Productos modificado (IPPUM),** se abordan las emisiones de GEI provocadas por los procesos industriales y por el uso de gases de efecto invernadero en los productos. Industrias de los minerales (producción de cemento) e industrias manufactureras.

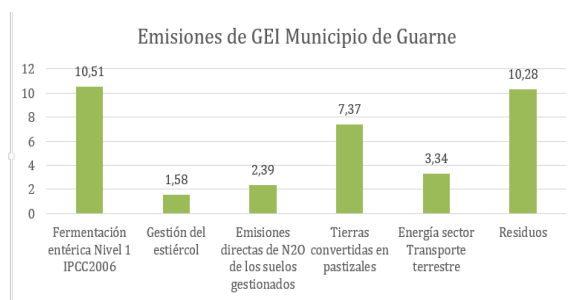


Figura 22. Emisiones de GEI en el Municipio

Fuente: Documento Técnico de Soporte Tomo I Componente General Modificación Excepcional de la Norma Urbanística 2019

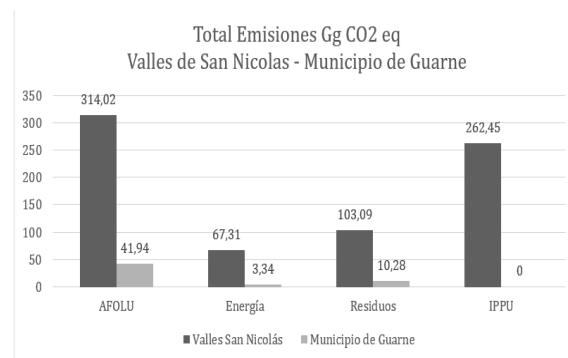


Figura 23. Total Emisiones GgCO<sub>2</sub>eq. Valles de San Nicolás-Municipio de Guaren

Fuente: Documento Técnico de Soporte Tomo I Componente General Modificación Excepcional de la Norma Urbanística 2019

La subregión de Valles de San Nicolás presenta las mayores emisiones de Gases Efecto Invernadero con un total de (746,88 Gg CO<sub>2</sub>eq), lo que corresponden al 51,5% de las emisiones totales de la región, de las cuales el municipio de Guarne representa 55,56 Gg CO<sub>2</sub>eq, equivalente al 7,44% de la subregión.

En esta subregión las emisiones son lideradas por el grupo AFOLU con 314,02 Gg CO<sub>2</sub>eq. Lo anterior se debe principalmente al aumento de los procesos de deforestación y al cambio en el uso del suelo para actividades agropecuarias. El municipio de Guarne realiza un aporte de 41,94 Gg CO<sub>2</sub>eq, equivalente al 5,62% del total de emisiones para la subregión Valles de San Nicolás.

Por su parte, el grupo IPPU aporta un total de emisiones de 262,45 Gg CO<sub>2</sub>eq, que son producto de las actividades de la industria manufacturera y de los minerales. Estas estimaciones como se ha mencionado constantemente, se le asignaron a la subregión Valles de San Nicolás debido a que allí se concentran la mayoría de las industrias manufactureras. (Para el Municipio de Guarne no se presentan datos).



De igual manera, el grupo Residuos tiene emisiones de 103,09 Gg CO<sub>2</sub>eq, los más altos respecto a las demás subregiones; un resultado lógico y esperado ya que los municipios de la subregión son los más poblados, donde la mayor parte de la población se encuentra establecida en las zonas urbanas y por lo tanto existe mayor número de suscriptores al servicio de aseo. El municipio de Guarne tiene emisiones de 10,28 Gg CO<sub>2</sub>eq referentes a residuos sólidos, lo que corresponde al 1,38% con respecto a la subregión Valles de San Nicolás.

Finalmente, el grupo Energía presenta emisiones de 67,31 Gg CO<sub>2</sub>eq, y de 3,34 Gg CO<sub>2</sub>eq para el municipio de Guarne, con un porcentaje de 0,45% con respecto a la subregión producto de las actividades de transporte terrestre, y a la elevada cantidad de vehículos usados diariamente en el municipio.

De acuerdo a lo anterior, los sectores prioritarios para actuar desde la mitigación y adaptación al cambio climático en el municipio son:

- Reducir la deforestación: asociada principalmente a la ampliación de la frontera agrícola.
- Controlar los cambios en el uso del suelo: evitar el cambio de cobertura natural de bosque por otros usos del suelo.
- Procesos de ganadería sostenible: sistemas silvopastoriles.
- Reducción de agroquímicos
- Manejo adecuado del estiércol en praderas
- Encontrar más y mejores formas de producción agropecuaria: sistemas de producción más limpia.
- Promover sistemas de transporte eficiente: reducción en el uso de combustibles fósiles
- Formalización empresarial de recicladores.

- Capacitación a comunidades sobre separación, minimización de residuos, reúso, reciclaje y compostaje.

### 3.2.8. Modificación de Norma Urbanística General

Las normas Urbanísticas Generales son aquellas que permiten establecer usos e intensidad de usos del suelo, así como actuaciones, tratamientos y procedimientos de parcelación, urbanización, construcción e incorporación al desarrollo de las diferentes zonas comprendidas dentro del perímetro urbano y suelo de expansión.

Estas normas otorgan derechos e imponen obligaciones urbanísticas a los propietarios de terrenos y a sus constructores, conjuntamente con la especificación de los instrumentos que se emplearán para que contribuyan eficazmente a los objetivos del desarrollo urbano y a sufragar los costos que implica tal definición de derechos y obligaciones.

### 3.2.9. Zonas Homogéneas y Tratamientos Urbanísticos

Durante la revisión del Acuerdo 003 de 2015 se identificó una problemática relacionada con la delimitación de las zonas homogéneas y por consiguiente en la definición de los tratamientos urbanísticos. Lo anterior debido principalmente a la falta de información que permitiera corroborar los criterios y la metodología empleada para su caracterización y agrupación, asociado a grandes perímetros que en su interior albergaban diferentes áreas de diversas condiciones desde lo físico espacial, en cuanto a movilidad, tipologías arquitectónicas, alturas entre otros.

La revisión busca establecer los criterios de agrupación y caracterización para su delimitación, mediante la construcción de fichas que consignen los elementos físico-espaciales y de servicios públicos presentes en las zonas

homogéneas definidas por el Acuerdo 003 de 2015, como:

- Tipologías arquitectónicas
- Estado y existencias de vías para la movilidad motorizada como peatonal
- Equipamientos
- Alcantarillado y Acueducto
- Usos predominantes

En dicho proceso se encontraron inconsistencias en la delimitación, en su mayoría, por presentar distintas morfologías y tipologías al interior de un mismo polígono. Otra inconsistencia se caracteriza por integrar predios con diferentes grados de ocupación a los cuales se asignó tratamiento de desarrollo los cuales por su reducida área resultan limitados para construirse dada la condición del pago de obligaciones urbanísticas. La siguiente imagen ilustra el primer caso.



Figura 24. Polígono de Zona Homogénea (trazado, división predial y morfologías diferentes)

Fuente: Documento Técnico de Soporte Torno II Componente Urbano y Rural  
Modificación Excepcional de la Norma Urbanística 2019

Para la nueva clasificación de zonas homogéneas se tiene como premisa básica, en cuanto a la configuración del polígono, las condiciones que definen su perímetro las cuales tienen que ver con la delimitación de los mismos por el punto medio de las calles –eje de vía-

Así que, siempre que sea posible, no se dividirán manzanas clasificando una porción en una Zona Homogénea y otra en una diferente, y en consecuencia los tratamientos asignados. Esta condición es relevante ya que fue una inconsistencia reiterada en la clasificación de zonas homogéneas y por tanto se presentaban confusiones respecto a la claridad de tratamientos

y aprovechamientos al interior de una misma manzana.

Con dicho ejercicio se logró optimizar el proceso de planificación en el suelo urbano. De otro lado, con una clara organización de zonas homogéneas, se puede garantizar el monitoreo y la verificación en el tiempo de las dinámicas que podrían homogenizar o diferenciar los sectores del municipio.

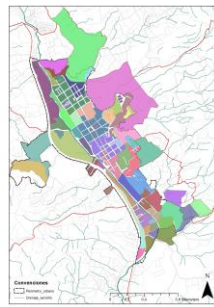
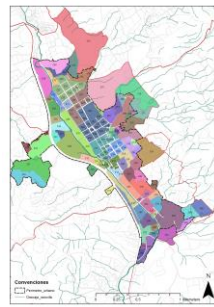
Acuerdo 003 de 2015	Revisión Excepcional de Norma Urbanística 2019
	

Figura 25. Comparativo Zonas Homogéneas

Fuente: Documento Técnico de Soporte Torno II Componente Urbano y Rural  
Modificación Excepcional de la Norma Urbanística 2019

### 3.2.10. Tratamientos Urbanísticos

Los Tratamientos Urbanísticos orientan las intervenciones que se pueden realizar en el territorio, el espacio público y las edificaciones, respondiendo de manera diferente para cada condición existente, con los propósitos de consolidar, mantener, revitalizar, mejorar y generar espacios adecuados para el desenvolvimiento de las funciones de la ciudad.

En este proceso se adopta un nuevo tratamiento (Áreas de Preservación de Infraestructura-API), y se proponen 3 niveles de consolidación. Por tanto el grupo de tratamientos que regulan el desarrollo del suelo urbano del municipio de Guarne, como consecuencia de la presente revisión, así:

**Desarrollo Urbano (DU):** Se emplea en áreas que a pesar de su localización dentro del perímetro urbano no han sido urbanizados. Su

principal objetivo es obtener la articulación de los predios a desarrollar con la estructura urbana existente, de manera que los nuevos proyectos se integren efectivamente a la ciudad y realicen sus respectivas cesiones y dotaciones en función de la consolidación futura de sectores urbanos con excelente calidad representada en espacio público, vías, equipamientos y servicios públicos que soporten la nueva población.

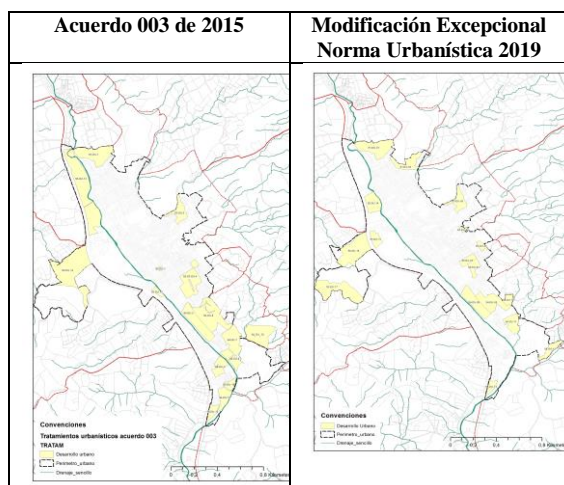


Figura 26. Comparativo Tratamiento de Desarrollo Urbano  
Fuente: Documento Técnico de Soporte Toma II Componente Urbano y Rural  
Modificación Excepcional de la Norma Urbanística 2019

Tabla 22. Polígonos de Tratamiento de Desarrollo Urbano

Tratamiento	Código	Nombre
Desarrollo U	S1-DU-01	Alcores
Desarrollo U	S1-DU-02	Perimetral-Alcores
Desarrollo U	S2-DU-03	Centro Plaza
Desarrollo U	S2-DU-04	Centro Plaza
Desarrollo U	S3-DU-05	Hogar Juvenil
Desarrollo U	S3-DU-06	Laurent
Desarrollo U	S3-DU-07	Alto de la Ninfa
Desarrollo U	S4-DU-08	San Antonio
Desarrollo U	S4-DU-09	Centro Plaza - Los Herrera
Desarrollo U	S4-DU-10	San Antonio
Desarrollo U	S4-DU-11	San Antonio La Capilla
Desarrollo U	S4-DU-12	Labriegos
Desarrollo U	S4-DU-13	San Antonio
Desarrollo U	S5-DU-14	Autopista
Desarrollo U	S5-DU-15	Unidad Deportiva
Desarrollo U	S5-DU-16	La Ramada
Desarrollo U	S5-DU-17	Mirador de la Fontana

Fuente: Documento Técnico de Soporte Toma II Componente Urbano y Rural  
Modificación Excepcional de la Norma Urbanística 2019

**Desarrollo de Expansión (DE):** El objetivo principal de este tratamiento es habilitar para el

uso urbano los predios localizados en suelo de expansión, dotándolos de la infraestructura de servicios públicos y accesibilidad en términos de vías y transporte, espacios públicos y equipamientos acorde a las necesidades del municipio.

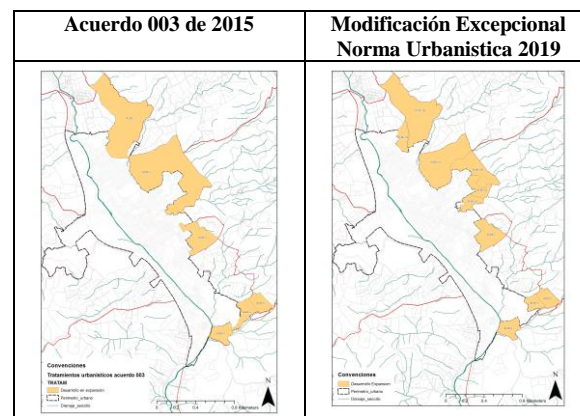


Figura 27. Comparativo Tratamiento de Desarrollo Expansión.  
Fuente: Documento Técnico de Soporte Toma II Componente Urbano y Rural  
Modificación Excepcional de la Norma Urbanística 2019

Tabla 23. Polígonos de Tratamiento de Desarrollo Expansión

Tratamiento	Código	Nombre
Desarrollo Expansion	S1-DE-1-A	Alcores Campestre
Desarrollo Expansion	S1-DE-1-B	Alcores
Desarrollo Expansion	S3-DE-2-A	El Mirador
Desarrollo Expansion	S3-DE-2-B	La Charanga
Desarrollo Expansion	S3-DE-2-C	Yolombal
Desarrollo Expansion	S3-DE-2-D	Laurent
Desarrollo Expansion	S3-DE-3	San Antonio I
Desarrollo Expansion	S4-DE-4	San Antonio II
Desarrollo Expansion	S4-DE-5	San Antonio III
Desarrollo Expansion	S4-DE-6	San Antonio IV

Fuente: Documento Técnico de Soporte Toma II Componente Urbano y Rural  
Modificación Excepcional de la Norma Urbanística 2019

**Consolidación Nivel 1 (CN1):** Este tratamiento busca mantener y fomentar el equilibrio en la capacidad de soporte y carga, así como cualificar las características urbanísticas, las tipologías arquitectónicas preponderantes y la estructura del espacio público.

La zona homogénea donde se determina este tratamiento, presenta una morfología urbana definida, cuenta con espacio público, equipamientos e infraestructura vial, en la mayoría de los casos, ya agotó su potencial de



desarrollo, puede soportar un aumento de densidad baja, mediante la construcción predio a predio.

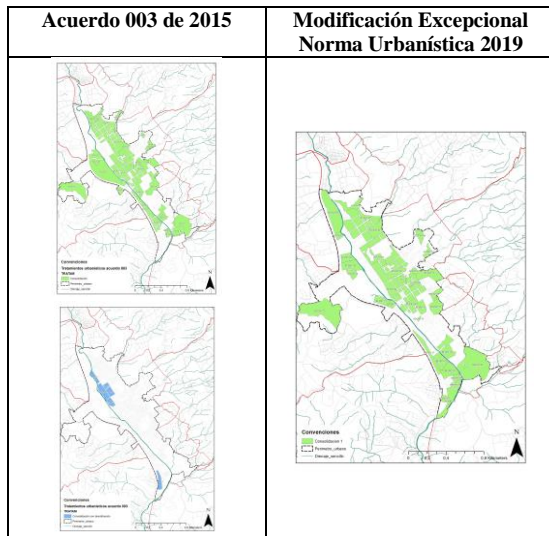


Figura 28. Comparativa Tratamiento Urbanístico Consolidación Nivel 1 (CN1)  
Fuente: Documento Técnico de Soporte Toma II Componente Urbano y Rural  
Modificación Excepcional de la Norma Urbanística 2019

No será objeto de cargas urbanísticas. Sólo se asignará un aprovechamiento básico para los predios no desarrollados siempre que no estén, o hayan estado, sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal.

Tabla 24. Polígonos con Tratamiento de Consolidación Nivel 1

Tratamiento	Código	Nombre
Consolidación 1	S1-CN1-01	Alcores
Consolidación 1	S1-CN1-02	San Vicente
Consolidación 1	S1-CN1-03	San Vicente (Alcores)
Consolidación 1	S1-CN1-04	Centro
Consolidación 1	S2-CN1-05	Centro Histórico
Consolidación 1	S2-CN1-06	San Francisco
Consolidación 1	S2-CN1-07	La Charanga
Consolidación 1	S2-CN1-08	San Francisco - Laurent
Consolidación 1	S2-CN1-09	Centro Plaza
Consolidación 1	S2-CN1-10	Sector Los Rincón
Consolidación 1	S2-CN1-11	Sector Los Rincón
Consolidación 1	S2-CN1-12	Centro Plaza
Consolidación 1	S2-CN1-13	Centro Plaza
Consolidación 1	S3-CN1-14	Centro Plaza La Candelaria Parte Alta
Consolidación 1	S3-CN1-15	Las Acacias
Consolidación 1	S3-CN1-16	Laurent
Consolidación 1	S4-CN1-17	San Antonio - Autopista
Consolidación 1	S4-CN1-18	San Antonio-La Capilla
Consolidación 1	S4-CN1-19	Cancha San Antonio
Consolidación 1	S4-CN1-20	Portón de Oriente
Consolidación 1	S4-CN1-21	Puente Real
Consolidación 1	S4-CN1-22	Puente Real I

Tratamiento	Código	Nombre
Consolidación 1	S4-CN1-23	San Antonio
Consolidación 1	S4-CN1-24	San Antonio
Consolidación 1	S4-CN1-25	San Antonio parte Alta
Consolidación 1	S5-CN1-26	Autopista-La Cabaña
Consolidación 1	S5-CN1-27	Autopista
Consolidación 1	S5-CN1-28	Autopista-Unidad Deportiva
Consolidación 1	S5-CN1-29	Autopista-Unidad Deportiva
Consolidación 1	S5-CN1-30	Unidad Deportiva - salida Autopista
Consolidación 1	S5-CN1-31	Autopista
Consolidación 1	S5-CN1-32	Camilo Torres
Consolidación 1	S5-CN1-33	La Brizuela

Fuente: Documento Técnico de Soporte Toma II Componente Urbano y Rural  
Modificación Excepcional de la Norma Urbanística 2019

**Consolidación Nivel 2 (CN2):** Se aplica en los polígonos que se encuentran en suelo dotado, cercano a los equipamientos y servicios municipales, ya están urbanizados y están localizados junto a la quebrada La Mosca. Dichas zonas homogéneas, cuentan con predios que, si bien cuentan actualmente con construcciones, sus características son de 1 a 3 pisos, en su mayoría, cuentan con un alto porcentaje del lote en des uso, o con usos altamente contaminantes para la ronda hídrica.

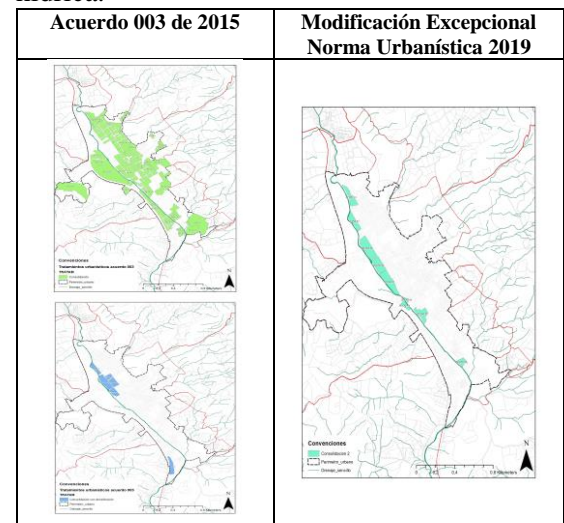


Figura 29. Comparativa Tratamiento Urbanístico Consolidación Nivel 2 (CN2)  
Fuente: Documento Técnico de Soporte Toma II Componente Urbano y Rural  
Modificación Excepcional de la Norma Urbanística 2019

Por otro lado, la revisión del PBOT promueve la ciudad compacta, por lo que dichos suelos cuentan con un valor para Re densificar, Consolidar el zócalo urbano que daría frente al Parque Lineal La Mosca, así como para llevar a



buen término el plan de movilidad en el suelo urbano.

Tabla 25. Polígonos con Tratamiento de Consolidación Nivel 2

Tratamiento	Código	Nombre
Consolidación 2	S1-CN2-01	La Cabaña
Consolidación 2	S2-CN2-02	Hospital
Consolidación 2	S2-CN2-03	Centro
Consolidación 2	S2-CN2-04	San Francisco
Consolidación 2	S2-CN2-05	Centro Plaza
Consolidación 2	S4-CN2-06	San Antonio - La Capilla
Consolidación 2	S5-CN2-07	Hospital
Consolidación 2	S5-CN2-08	Hospital
Consolidación 2	S5-CN2-09	Cra 52 – Clle 47

Fuente: Documento Técnico de Soporte Torno II Componente Urbano y Rural  
Modificación Excepcional de la Norma Urbanística 2019

**Consolidación Nivel 3 (CN3):** Si bien cuenta con una urbanización y estructura urbana definida, su capacidad de soporte es precaria representada en la carencia de espacio público y equipamientos, cuentan aún con potencial de desarrollo, lo que permite fortalecer la capacidad de soporte, vial-cargas urbanísticas, bajo un control en su densificación y altura. Puede soportar un aumento de densidad media, mediante la construcción predio a predio o bien con la integración de predios. Deberá restringirse su altura en nuevos desarrollos a máximo 4 pisos.

Tabla 26. Polígonos con Tratamiento de Consolidación Nivel 3

Tratamiento	Código	Nombre
<b>Consolidación 3</b>		
Consolidación 3	S1-CN3-01	La Mulona
Consolidación 3	S1-CN3-03	Santa Ana
Consolidación 3	S1-S2-CN3-02	Centro-La Candelaria
Consolidación 3	S2-CN3-04	San Francisco
Consolidación 3	S2-S4-CN3-08	Centro Plaza
Consolidación 3	S3-CN3-05	Salida a la Charanga
Consolidación 3	S3-CN3-06	Las Acacias
Consolidación 3	S3-CN3-07	Centro Plaza - Los Rincón - Los Hurtado
Consolidación 3	S4-CN3-09	Centro Plaza - Los Herrera
Consolidación 3	S4-CN3-10	San Antonio - La Capilla
Consolidación 3	S4-CN3-11	Centro Plaza - Los Herrera
Consolidación 3	S4-CN3-12	San Antonio - Luna Clara
Consolidación 3	S4-CN3-13	San Antonio - La Herradura
Consolidación 3	S5-CN3-14	La Ramada

Fuente: Documento Técnico de Soporte Torno II Componente Urbano y Rural  
Modificación Excepcional de la Norma Urbanística 2019

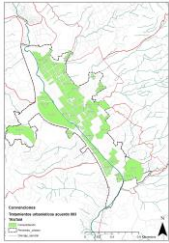
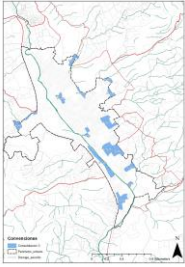
Acuerdo 003 de 2015	Modificación Excepcional Norma Urbanística 2019
	

Figura 30. Comparativo Tratamiento Urbanístico Consolidación Nivel 3 (CN3)  
Fuente: Documento Técnico de Soporte Torno II Componente Urbano y Rural  
Modificación Excepcional de la Norma Urbanística 2019

**Conservación Patrimonial (C):** Este tratamiento se le asigna a las áreas del territorio conformadas por características espaciales y culturales, que tiene valores, de acuerdo con el Ministerio de Cultura de la Nación:

Valores de orden histórico, estético o simbólico, los cuales contendrán los criterios de valoración que se basan en la antigüedad, autenticidad, constitución forma, estado de conservación, contexto ambiental, contexto urbano, contexto físico, representatividad y contextualización sociocultural del mismo.

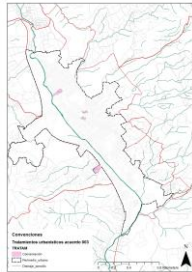
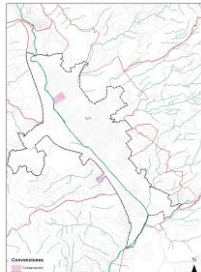
Acuerdo 003 de 2015	Modificación Excepcional Norma Urbanística 2019
	

Figura 31. Comparativo Tratamiento Urbanístico Conservación Patrimonial  
Fuente: Documento Técnico de Soporte Torno II Componente Urbano y Rural  
Modificación Excepcional de la Norma Urbanística 2019

Tabla 27. Polígonos con Tratamiento de Conservación

Tratamiento	Código	Nombre
Conservación	S1-C-01	Santa Ana
Conservación	S2-C-02	Centro
Conservación	S2-C-03	Cementerio

Fuente: Documento Técnico de Soporte Tomo II Componente Urbano y Rural  
Modificación Excepcional de la Norma Urbanística 2019

**Área de Preservación de Infraestructura (API):** Se considera la figura del API, Área de Preservación de la infraestructura, del sistema público y colectivo, para establecer un tratamiento específico para las áreas de equipamiento o dotacionales según lo establecido en el Acuerdo 003 de 2015. Es importante aclarar que no todos los equipamientos entran dentro de este tratamiento, algunos de los criterios que se tomaron en cuenta para su selección son:

El predio donde se localizan tiene potencial de desarrollo (configuración de Trama Urbana y Espacio Público)  
Tienen un área mayor a 1100 m<sup>2</sup>  
Poseen un carácter relevante dentro del municipio  
Protege áreas importantes para el equilibrio y la capacidad de soporte dentro del municipio


Acuerdo 003 de 2015	Modificación Excepcional Norma Urbanística 2019
Esta clasificación no estaba considerada en el Acuerdo 003 de 2015	

Figura 32. Comparativo Áreas de Preservación de Infraestructura

Fuente: Documento Técnico de Soporte Tomo II Componente Urbano y Rural  
Modificación Excepcional de la Norma Urbanística 2019

Esta figura, se asigna a las zonas homogéneas que contienen equipamientos, espacio público e infraestructuras, que tienen incidencia en los servicios públicos, así como zonas ambientales de interés general que deberán permanecer dentro del sistema estructurante del municipio. Por lo cual tendrán un desarrollo controlado en función de su preservación. La revisión establece que los

equipamientos que entrarán dentro de este tratamiento serán:

**API Unidad Deportiva de carácter Regional:**  
**La Equidad Diego Palacios Gutiérrez**



Figura 33. API Unidad Deportiva

Fuente: Documento Técnico de Soporte Tomo II Componente Urbano y Rural  
Modificación Excepcional de la Norma Urbanística 2019

**API Educativa-Deportiva:** Conformada por la Institución Educativa Santo Tomás de Aquino, la Institución Educativa La Inmaculada, el Parque Educativo Élide del Conocimiento, la cancha de arenilla y el Coliseo.



Figura 34. API Educativa-Deportiva

Fuente: Documento Técnico de Soporte Tomo II Componente Urbano y Rural  
Modificación Excepcional de la Norma Urbanística 2019

Tabla 28. Polígonos Tratamiento Urbanístico API

Tratamiento	Código	Nombre
<b>Áreas de Preservación de Infraestructura-API</b>		
API	S1-API-01	API Educativa-Deportiva
API	S5-API-02	API Unidad Deportiva

Fuente: Documento Técnico de Soporte Tomo II Componente Urbano y Rural  
Modificación Excepcional de la Norma Urbanística 2019

**Mejoramiento Integral (MI):** Este tratamiento se emplea en las zonas homogéneas de desarrollo incompleto, donde se evidencia la ocupación ilegal y los procesos de construcción irregular; localización de población en zonas de alto riesgo no mitigable, desarticulación de los sistemas urbanos estructurantes y redes de servicio; carencias en el abastecimiento de agua y alcantarillado, espacio público y equipamientos. Inadecuadas condiciones de habitabilidad y baja calidad estructural de las viviendas, irregularidad en la tenencia, problemas de accesibilidad, entre otros.

Se conserva la definición adoptada por en el Acuerdo 003 de 2015, modificando, el segundo párrafo donde se menciona que las intervenciones se harán por medio del *Programa de Mejoramiento Integral*. El párrafo deberá anotar que dicho programa debe formularse y reglamentarse en el corto plazo para viabilizar la regularización de los asentamientos informales y se agregará un tercero de la siguiente forma:

Mientras se formula y aprueba el Programa de Mejoramiento Integral, para las áreas bajo este tratamiento, se permitirá el desarrollo predio a predio de acuerdo con los aprovechamientos aquí establecidos; siempre y cuando los lotes y construcciones no estén ubicadas en zonas de alto riesgo no recuperable, retiros a quebradas, líneas de alta tensión, o que se requieren para la ejecución de obras de infraestructura, espacio público o equipamientos.

Este tratamiento se aplicará en La Candelaria, Salida La Charanga 1, Salida a La Charanga 2, Salida a La Charanga 3, y El Barrio Camilo Torres.

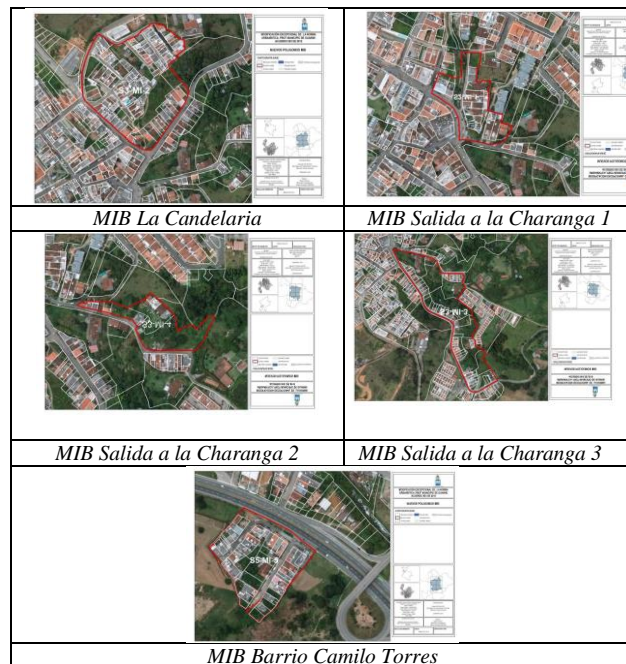


Figura 35. Zonas con Tratamiento de Mejoramiento Integral  
Fuente: Documento Técnico de Soporte Torno II Componente Urbano y Rural  
Modificación Excepcional de la Norma Urbanística 2019

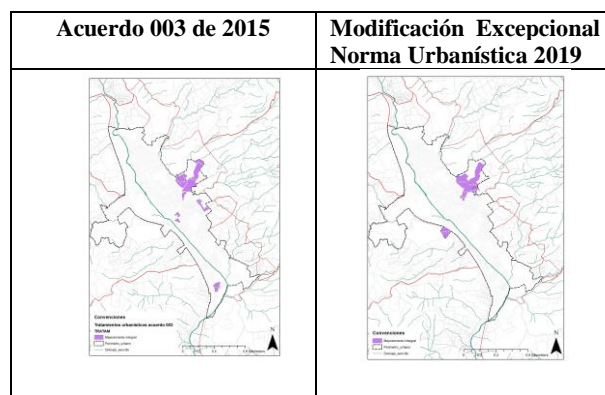


Figura 36. Comparativo Tratamiento de Mejoramiento Integral  
Fuente: Documento Técnico de Soporte Torno II Componente Urbano y Rural  
Modificación Excepcional de la Norma Urbanística 2019

Se eliminan de este tratamiento San Francisco, y la manzana 0159 del polígono de la Salida a la Charanga y el polígono de San Antonio Luna Clara.



Los 5 polígonos a los cuales se les asigna este tratamiento suman un área de 6,82ha:

Tabla 29. Polígonos de Mejoramiento Integral de Barrios

Polígono	Sector	Nombre	Área (ha)
S2-MI-1	S2	Salida a la Charanga I	0,475306
S3-MI-2	S3	La Candelaria	1,834291
S3-MI-3	S3	Salida a la Charanga III	3,025746
S3-MI-4	S3	Salida a la Charanga II	0,465936
S5-MI-5	S5	Camilo Torres	1,018899

Fuente: Documento Técnico de Soporte Tomo II Componente Urbano y Rural  
Modificación Excepcional de la Norma Urbanística 2019

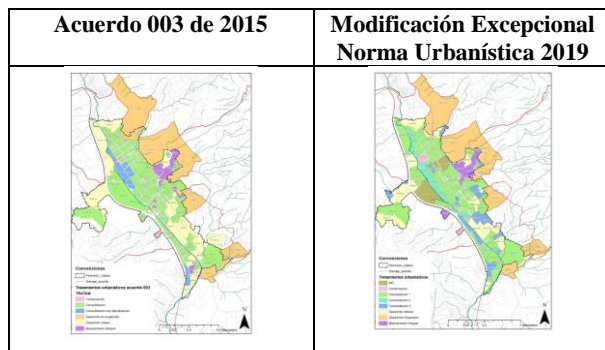


Figura 37. Comparativo de Tratamientos Urbanísticos.  
Fuente: Memoria Justificativa. Modificación Excepcional 2019

### 3.2.11. Estrategia de Mediano Plazo para Programas de Vivienda de Interés Social

La estrategia para programas de vivienda de interés social y prioritaria, implementa a partir de la adopción del Acuerdo Municipal 007 de 2018 por medio del cual se dictan normas para promover la construcción de vivienda de interés prioritario, este acuerdo se adopta atendiendo las directrices del Plan Nacional de Desarrollo- Ley 1753 de 2015, artículo 91 y las políticas de promoción y gestión de vivienda, mediante la clasificación y delimitación del suelo urbano al cual se incorporan los predios que se relacionan en dicho acuerdo, así como la modificación del régimen de usos y aprovechamiento, con la finalidad de facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda en el área urbana.

Tabla 30. Predios del Suelo de Expansión Incorporados al Perímetro Urbano

Nombre Polígono	N° Predio	PK Predio	M² a Incorporar
Perimetral Alcores	1	3181001001002200044	5.696,82 m²
	2	3181001001002200019	8.922,14 m²
	3	3181001001002200031	2.225,43 m²
	4	3181001001002200032	1.406,57 m²
Laurent	5	3181001001002200027	2.157,47 m²
Alto de la Ninfa	6	3181001001013400011	4.543,29 m²
Labriegos	8	3181001001009100008	384,75 m²
	9	3181001001009100009	2.394,95 m²
	10	3181001001009100010	1.377,12 m²
	11	3181001001009100011	1.131,67 m²
	12	3181001001009100012	2.152,13 m²
	13	3181001001009100013	1.344,75 m²
	14	3181001001009100014	1.332,57 m²
<b>Total</b>			<b>3,5 ha</b>

Fuente: Documento Técnico de Soporte Tomo II Componente Urbano y Rural  
Modificación Excepcional de la Norma Urbanística 2019

Tabla 31. Predios del Suelo Rural a Incorporar al Perímetro Urbano

Nombre del Polígono	No de Predio	PK Predios	Área a Incorporar
San Antonio	7	3182001000001700244	0,55ha
Mirador de La Fontana	15	3182001000001600659	4,63 ha
<b>Total Área Incorporada</b>			<b>5.18ha</b>

Fuente: Documento Técnico de Soporte Tomo II Componente Urbano y Rural  
Modificación Excepcional de la Norma Urbanística 2019

En total se incorporan al suelo urbano un total de 8,68 ha como estrategia para el desarrollo de vivienda de interés social VIS y Vivienda de Interés Prioritaria VIP,

Los predios que se incorporan al perímetro urbano, de conformidad con la Ley 1753 de 2015, artículo 91, numeral 2, tiene tratamiento de desarrollo y no se requerirá plan parcial, ni de otro instrumento complementario para su habilitación.

Por tanto, se adiciona al artículo 125 del Acuerdo 003 de 2015, los siguientes polígonos de desarrollo:

Tabla 32. Polígonos de Desarrollo

Denominación	Código	Área en m²
Perimetral Alcores	S1_DU_16	20.947,82
Laurent	S2_DU_17	2.157,47
Alto de la Ninfa	S3_DU_18	4.950,16
San Antonio	S4_DU_19	5.537,22
Labriegos	S4_DU_20	10.117,98
Mirador de la Fontana	S5_DU_21	46.279,38

Fuente: Documento Técnico de Soporte Tomo II Componente Urbano y Rural  
Modificación Excepcional de la Norma Urbanística 2019



Los predios incorporados al suelo urbano en cumplimiento del Acuerdo 007 de 2018, deben cumplir los porcentajes de VIS y VIP de que trata el artículo 46 de la Ley 1537 de 2012, porcentaje que será calculado sobre el área útil residencial del proyecto urbanístico y se debe cumplirse en el mismo polígono.

### 3.2.12. Usos del Suelo

Se define el uso del suelo como: La destinación asignada al suelo por el plan de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen, de conformidad con las actividades que se puedan desarrollar sobre el mismo. Los usos pueden ser principales, compatibles, complementarios, restringidos y prohibidos. Cuando un uso no haya sido clasificado como principal, compatible, complementario o restringido se entenderá prohibido.

#### 3.2.12.1. Usos del Suelo Urbano y de Expansión

El artículo 128 de Acuerdo 003 de 2015, que define las Tipologías de Usos, establece, una clasificación general que se considera adecuada, sin embargo es pertinente precisar la definición del uso de servicios ya que en el Acuerdo 003 este uso solo presenta los servicios mercantiles y en los servicios a la comunidad, lo cual incurre en incongruencias respecto al uso dotacional, definido también en este artículo, por lo tanto se ajusta así:

**Uso de Servicios:** Corresponde a las actividades de apoyo a la producción y el comercio de bienes, o que satisfacen las necesidades de la población.

**Uso Residencial:** Corresponde a la vivienda en sus diferentes tipologías (Unifamiliar, Bifamiliar, Trifamiliar y Multifamiliar). Este uso puede ser desarrollado en toda el área urbana excepto en aquellas zonas donde por razones de

incompatibilidad con otras actividades o con factores de tipo ambiental, sea necesario prohibirlo.

**Uso Comercial:** Corresponde a la actividad destinada al intercambio de bienes al por mayor o comercio minorista. Este uso puede establecerse en las zonas destinadas para esta actividad dentro del área urbana de acuerdo a sus características, tipo de distribución (mayorista o minorista), demanda, especialización, magnitud y los impactos sociales que ocasionan en su área de influencia.

**Uso Industrial:** Se entiende por industria manufacturera, la transformación física o química de materiales y componentes en productos nuevos, ya sea que el trabajo se efectúe con máquinas o a mano. Cuando se refiera al uso industrial en el área urbana se entenderá que se trata de las actividades industriales manufactureras de fami y micro empresa manufacturera

**Dotacional:** Es el que sirve para proveer a los ciudadanos del espacio público y el equipamiento que haga posible su esparcimiento, recreación, educación, su enriquecimiento cultural, su salud y su bienestar, así como para proporcionar los servicios propios de la vida del municipio, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento.

El artículo 129 Áreas de Actividad – Zonificación de Usos, del Acuerdo 003 de 2015, plantea la destinación de acuerdo con zonas del suelo urbano para determinar que usos pueden localizarse en cada una de las áreas, definidas principalmente por su función, en concordancia con el modelo de ocupación. Si bien se mantiene la clasificación establecida en dicho artículo, serán ajustadas en su delimitación debido a incoherencias identificadas entre la cartografía y el acuerdo, de igual forma, se incorporan ajustes derivados del análisis de las dinámicas actuales identificadas dentro del suelo Urbano. También es



Los usos del suelo rural como ***norma urbanística general***, en este proceso de Modificación Excepcional de Norma Urbanística del PBOT sufren algunos ajustes, nuevas incorporaciones de definiciones conceptos y sobre todo la corrección de imprecisiones e incoherencias existentes tanto en el Acuerdo 003 de 2015, la cartografía protocolizada en el mismo Acuerdo y el Documento Técnico de Soporte Componte Rural.

### Tipologías de Usos Rurales

#### Protección y Conservación Ambiental (PCA).

Los usos buscan proteger, recuperar y conservar las coberturas boscosas, las aguas, el suelo, los ecosistemas estratégicos y el paisaje. Se permiten actividades relacionadas con la investigación, educación e interpretación ambiental; el turismo ecológico; la reforestación, la rehabilitación de áreas degradadas, la conservación, y el uso forestal protector. Estas áreas tienen restringida la posibilidad de desarrollo y en ella no se podrán construir obras que apoyen las actividades permitidas.

**Forestal:** Busca mantener la superficie arbolada, la mejora y conservación de las masas autóctonas, promover la evolución progresiva hacia la vegetación climática, limitar las repoblaciones productivas de coníferas a las zonas con suficiente capacidad para realizar tal actividad y promover el aumento de rentabilidad de las repoblaciones productivas. Incluye el Uso forestal protector, el uso forestal productor y el Agroforestal.

**Agropecuario (AGP).** Destinado al establecimiento de actividades productivas agrícolas, pecuarias, avícolas, porcícolas, canículas forestales y pesqueras, de mayor productividad, con buenas perspectivas de comercialización, que deberán contar con formas de gestión adecuada que pueden incluir procesos adicionales que generen valor agregado a la actividad productiva.

**Minería (M).** Actividad económica del sector primario, que permite la obtención de minerales y

materias primas como arcilla, arenas, recombos, los agregados pétreos y demás recursos naturales procedentes de minas subterráneas y superficiales, canteras y pozos. Incluye además todas las actividades suplementarias para manejo y beneficio de minerales y otros materiales crudos, tal como triturado, cribado, lavado, clasificación y demás preparaciones necesarias para entregar el material en el mercado.

**Residencial:** Es el uso de alojamiento permanente o no permanente en tipología de vivienda unifamiliar, bifamiliar, trifamiliar y multifamiliar. Este uso se podrá desarrollar en el área rural, excepto en aquellas zonas donde por razones de incompatibilidad con otras actividades. Sus modalidades son: Vivienda Campesina, Vivienda Rural Campesina, Parcelación Tradicional de Vivienda Campesina, Condominio Residencial, Parcelación no Tradicional o Condominio no Tradicional, Parcelación Productiva, Condominio Campesino, Vivienda Campesina Individual.

**Aeroportuarias (AER).** Actividades relacionadas con la operación del Aeropuerto y que le sirven de apoyo, lo complementan o se consideran compatibles, entre ellas: Centros empresariales de actividades relacionadas con el aeropuerto, áreas comerciales y de servicios, centros de equipamientos (Recreación, educación, cultura, etc.), centros de carga aérea, centros de actividades logísticas aeroportuarias, centros integrados de servicios aeroportuarios, parques tecnológicos, científicos; servicios comerciales, financieros, de telecomunicaciones, hoteleros, industria de alta tecnología, zonas francas, y todas aquellas actividades que sean de apoyo y compatibles con las actividades aeroportuarias.

**Comercial.** Es la actividad socio-económica que permite el intercambio de bienes al por mayor o al detal. Se ubican en los suelos rurales, especialmente en los centros poblados, corredores suburbanos, corredores viales, áreas de vivienda; y en las áreas de protección para la producción podrán ser de apoyo a las actividades agrarias.

Hacen parte de esta tipología de usos los siguientes.

**Servicios:** Son los usos que apoyan las actividades de producción, el intercambio de bienes y servicios o la satisfacción de las necesidades de la población; se distribuyen en el territorio de acuerdo a la localización de las actividades que apoyan.

**Turismo.** Comprenden el conjunto de actividades relativas a la venta de bienes turísticos que incluyen: Agencias de viajes, guías turísticas, servicios de salud, servicios de restaurante, servicios de alojamiento, servicios de transporte, servicios de información y servicios de intermediación, entre otros. Las modalidades son: Turismo Cultural, Ecoturismo, Agroturismo.

**Industrial:** Son las actividades que permiten obtener y transformar la materia prima para producir bienes o productos; incluye la producción, fabricación, preparación, recuperación, reproducción, ensamblaje, construcción, reparación, transformación, tratamiento, manipulación, almacenaje, bodegaje, manipulación, transporte y distribución. Se excluye de esta definición las actividades relacionadas con la explotación de recursos naturales y el desarrollo aislado de usos agroindustriales, ecoturísticos, etnoturísticos, agroturísticos y demás actividades análogas que sean compatibles con la vocación agrícola, pecuaria y forestal del suelo rural.

**Floricultivos (FL).** Es la actividad destinada al cultivo de flores y plantas ornamentales de manera tecnificada, que puede desarrollarse o no bajo invernadero. Se podrán ubicar en las zonas suburbanas y en las zonas de protección para la producción. Deberá controlar los impactos y ambientales, visuales y paisajísticos, y su construcción deberá procurar su inserción al paisaje rural de manera armónica.

**Dotacional:** Sirve para proveer a los ciudadanos del espacio público y el equipamiento que haga

posible su esparcimiento, recreación, educación, su enriquecimiento cultural, su salud y su bienestar, así como para proporcionar los servicios propios de la vida del municipio, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento.

**Parcelación de Vivienda Campestre:** El uso de La vivienda campestre es la edificación destinada al uso residencial permanente o no permanente; y el de la parcelación corresponde al conjunto de vivienda de baja densidad dispuesto para el área de vivienda campestre que se adopta. Su finalidad es concentrar la vivienda campestre en áreas específicas del territorio para evitar su dispersión manera desarticulada y desorganizada, restringir la suburbanización del suelo rural, y disminuir la subdivisión y la presión sobre los suelos de protección ambiental y de protección para la producción. Sus modalidades son: **Áreas de vivienda campestre tradicional:** La Clara y La Brizuela.

**Áreas de vivienda campestre no tradicional:** San José

**Parcelación Productiva.** Esta modalidad de parcelación se propone con el fin de armonizar las actividades agrícolas con las residenciales y turísticas ((agro parcelación o eco parcelación), su diseño y ubicación busca la integración con el entorno rural, y que promueva la protección y conservación de los recursos naturales, en especial aquellos relacionados con el paisaje rural, la biodiversidad, el respeto por las tradiciones y la cultura local.

### 3.2.13. Aprovechamientos Urbanísticos

Se entiende por aprovechamiento del suelo el número de metros cuadrados de edificación autorizados por la norma urbanística en un predio y puede expresarse en términos de densidad habitacional, índice de ocupación, índice de



construcción, altura de la edificación, volumetría, entre otros<sup>11</sup>.

Para la presente revisión, se ajustan los siguientes criterios generales para la asignación de aprovechamientos, no obstante, para cada tipo de tratamiento se definen criterios específicos.

Los criterios generales son:

Desarrollo de los predios con potencial constructivo, propiciando la complementación del tejido urbano existente y promoviendo un crecimiento compacto como lo determina el modelo de ciudad.

Definición de densidades homogéneas conforme a las densidades actuales y proyectadas

Consideración de las condiciones naturales del terreno, la morfología de su trazado urbano y el grado de consolidación que presentan.

Mantenimiento de los valores paisajísticos, urbanísticos y arquitectónicos asociados a los estructurantes naturales, el centro tradicional y los inmuebles con valor patrimonial.

Dosificación del crecimiento en función de la capacidad de soporte de la infraestructura de vías, equipamientos y espacio público y la cobertura de servicios públicos.

Incorporación de los aprovechamientos establecidos en la normativa expedida recientemente que apunta a la promoción de Vivienda de Interés Social y de Interés Prioritario.

Adicional a los criterios establecidos, vale la pena hacer explícito que los aprovechamientos se asignan en las tablas de aprovechamientos, en la que se establece: densidad, índice de ocupación,

tipología y altura (discriminada en altura para uso residencial y otros usos)

Si bien el acuerdo en revisión contenía la definición del aprovechamiento adicional, este, no lo reglamentaba ni establecía sus condiciones, por lo que este es uno de los temas que integra la revisión, así como el aprovechamiento en números de pisos, o altura, que será revisado, lo anterior en función de proteger el perfil urbano del municipio y su relación actual con el paisaje y su relación con las montañas. Además, para evitar que se den situaciones de conflicto, como las presentes en municipios vecinos, donde la relación con el contexto inmediato se ha venido desdibujando, o como la sobre saturación de los servicios urbanos existentes que se ven reflejados en el tráfico y congestión en las zonas ya consolidadas. Si bien se propende por una ciudad compacta, no puede confundirse con una ciudad saturada.

**Densidad:** *En el desarrollo de proyectos de urbanización o parcelación se aplicará el concepto de densidad, mientras que en el suelo urbano para el desarrollo de predios individuales ya urbanizados se aplicarán los índices de ocupación, tratamiento urbanístico y no la densidad<sup>12</sup>.*

**Modificaciones:** En el Acuerdo 003 de 2015, se establecían dos tipos de alturas dadas en número de pisos, como se aprecia en el artículo 134. *Definición de aprovechamientos por polígono de tratamiento;* Lo cual causa dificultad para la comprensión y lectura de los aprovechamientos, en cuanto a la totalidad de pisos permitidos, para vivienda y para otros usos, la modificación consiste en adicionar a los aprovechamientos la altura total permitida.

<sup>11</sup> Acuerdo 003 de 2015,

<sup>12</sup> Acuerdo 003 de 2015. Parágrafo 2° del Artículo 170.

Para efectos de determinar la edificabilidad en uso residencial y otros usos, de acuerdo con lo que propone esta Revisión Excepcional Norma Urbanística, se deberá optar por una combinación de las alturas asignadas de manera discriminada para otros usos y usos residenciales de manera tal que su suma, no supere la altura total establecida.

**Ejemplo:** En un polígono de tratamiento “X” que tenga asignados 8 pisos para uso residencial, 3 pisos como altura máxima para otros usos y una altura total de 8 pisos, podrá optar por:

- 3 pisos en otros usos y 5 en vivienda
- 2 pisos en otros usos y 6 en vivienda
- 1 piso en otros usos y 7 en vivienda
- 0 pisos en otros usos y 8 en vivienda.

También en cuanto a alturas será necesario precisar, que cuando el piso comercial de las edificaciones sea igual o mayor a 5.m contará como 2 pisos de la totalidad permitida.

**Aprovechamientos Adicionales:** Es el beneficio urbanístico expresado en densidad, índices de ocupación, índices de construcción, y/o altura, por encima del aprovechamiento urbanístico básico al que pueden aspirar los propietarios de un lote o área de plan parcial.

Para el caso del municipio de Guarne en el marco de la revisión, se establece que los aprovechamientos adicionales, estarán dados en altura adicional y proporción de usos en la edificación. Se propone que los tratamientos urbanísticos que podrán contar con aprovechamientos adicionales serán: Consolidación 1, Consolidación 2, Desarrollo Urbano, Desarrollo en Expansión.

Es preciso aclarar que los aprovechamientos adicionales para los dos tratamientos de Consolidación permitidos, se otorgaran siempre y

cuando se dé la integración de predios para los desarrollos urbanísticos, conformando lotes mínimos de 600 m2 con un frente mínimo de 14m en adelante y 1600 m2 respectivamente.

**Aprovechamientos para Tratamiento de Consolidación 1:** Como se expresó anteriormente, este tratamiento se aplica en el suelo urbano que todavía tiene algunas áreas urbanizables no urbanizadas, y que, si bien han agotado la mayoría de sus aprovechamientos, aún pueden desarrollarse. A los polígonos pertenecientes a este tratamiento no se les asigna densidad, ello en aras de simplificar la normativa y fortalecer la apuesta del municipio por mantener un desarrollo equilibrado.

Entre los ajustes para dichos aprovechamientos, se propone integrar para el tratamiento de Consolidación Nivel 1, el artículo 59 del Decreto 013 de 2018: Normas específicas para los aprovechamientos en las áreas con tratamiento de consolidación, el cual define lo siguiente: Para adelantar aprovechamientos en estas zonas se deben considerar las siguientes características:

Los usos del suelo se regirán de acuerdo con el cuadro “usos del suelo urbano del municipio de Guarne”, propuesto por el equipo técnico de MASORA 2018-2019.

No se permite demoler inmuebles al interior de las urbanizaciones para construir edificaciones de mayor densidad y alturas a las existentes, solo se permite la adecuación del inmueble bajo las condiciones originalmente autorizadas.

Se restringe la subdivisión de viviendas a partir de las ya aprobadas en las distintas urbanizaciones, esto en razón a que se deben conservar las tipologías de la vivienda bajo la cual fue aprobada la urbanización.

Cuando la mayoría de los propietarios de los inmuebles de una urbanización, requieran realizar cambios en la fachada o adiciones de mansardas o buhardilla, que no estén contemplados en la licencia original de construcción de la urbanización, podrán, a través del organismo de representación de la comunidad, solicitar ante la Secretaría de Planeación Municipal la aprobación de diseño correspondiente.

Deben predominar las características urbanas actuales (usos, tipología y alturas).

En la zona norte donde la infraestructura vial tenga sección de vía igual o mayor a calle mínima, soporta hasta 5 pisos.

Alrededor del centro tradicional, se mantiene la altura de 3 pisos.

.

Tabla 33. Aprovechamiento en Polígonos de Consolidación Nivel 1.

Tratamiento	Código	Nombre	Altura otros usos	Altura residencial	Altura total	Indíces de Ocupación	Densidad	Tipología
Consolidación 1	S1-CN1-01	Alcores	1	2	2P	Patios y vacíos	N.A.	UNI
Consolidación 1	S1-CN1-02	San Vicente	2	4	4P	Patios y vacíos	N.A.	UNI-BI-TRI-MULTI
Consolidación 1	S1-CN1-03	San Vicente (Alcores)	4	4	4P	Patios y vacíos	N.A.	UNI-BI-TRI-MULTI
Consolidación 1	S1-CN1-04	Centro	2	3	3P	Patios y vacíos	N.A.	UNI - BI-TRI
Consolidación 1	S2-CN1-05	Centro Historico	3	3	3P	Patios y vacíos	N.A.	UNI - BI-TRI
Consolidación 1	S2-CN1-06	San Francisco	3	3	3P	Patios y vacíos	N.A.	UNI - BI-TRI
Consolidación 1	S2-CN1-07	La Charanga	2	5	5P	Patios y vacíos	N.A.	UNI-BI-TRI-MULTI
Consolidación 1	S2-CN1-08	San Francisco - Laurent	2	5	5P	Patios y vacíos	N.A.	UNI-BI-TRI-MULTI
Consolidación 1	S2-CN1-09	Centro Plaza	5	5	5P	Patios y vacíos	N.A.	UNI-BI-TRI-MULTI
Consolidación 1	S2-CN1-10	Sector Los Rincón	1	4	4P	Patios y vacíos	N.A.	UNI-BI-TRI-MULTI
Consolidación 1	S2-CN1-11	Sector Los Rincón	1	3	3P	Patios y vacíos	N.A.	UNI - BI-TRI
Consolidación 1	S2-CN1-12	Centro Plaza	3	0	3P	Patios y vacíos	N.A.	N.A.
Consolidación 1	S2-CN1-13	Centro Plaza	4	5	5P	Patios y vacíos	N.A.	UNI-BI-TRI-MULTI
Consolidación 1	S3-CN1-14	Centro Plaza la Candelaria Parte Alta	1	2	2P	Patios y vacíos	N.A.	UNI-BI
Consolidación 1	S3-CN1-15	Las Acacias	1	2	2P	Patios y vacíos	N.A.	UNI
Consolidación 1	S3-CN1-16	Laurent	1	2	2P	Patios y vacíos	N.A.	UNI-BI
Consolidación 1	S4-CN1-17	San Antonio - Autopista	4	4	4P	Patios y vacíos	N.A.	CCIO SS
Consolidación 1	S4-CN1-18	San Antonio-La Capilla	2	3	3P	Patios y vacíos	N.A.	UNI - BI-TRI
Consolidación 1	S4-CN1-19	Cancha San Antonio	3	3	3P	Patios y vacíos	N.A.	CCIO SS (+UNI)
Consolidación 1	S4-CN1-20	Portón de oriente	2	2	2P+MANSA RDA	Patios y vacíos	N.A.	UNI-BI
Consolidación 1	S4-CN1-21	Puente Real	1	2	2P	Patios y vacíos	N.A.	UNI-BI
Consolidación 1	S4-CN1-22	Puente Real I	1	4	4P	Patios y vacíos	N.A.	MULTI
Consolidación 1	S4-CN1-23	San Antonio	3	3	3P	Patios y vacíos	N.A.	UNI-BI
Consolidación 1	S4-CN1-24	San Antonio	5	1	5P	Patios y vacíos	N.A.	CCIO SS
Consolidación 1	S4-CN1-25	San Antonio parte Alta	1	2	2P	Patios y vacíos	N.A.	BI
Consolidación 1	S5-CN1-26	Autopista-La Cabaña	4	4	4P	Patios y vacíos	N.A.	CCIO SS
Consolidación 1	S5-CN1-27	Autopista	4	1	4P	Patios y vacíos	N.A.	CCIO SS
Consolidación 1	S5-CN1-28	Autopista-Unidad Deportiva	4	4	4P	Patios y vacíos	N.A.	CCIO SS (+MULTI)
Consolidación 1	S5-CN1-29	Autopista-Unidad Deportiva	5	5	5P	Patios y vacíos	N.A.	UNI-BI-TRI-MULTI
Consolidación 1	S5-CN1-30	Unidad Deportiva - salida autopista	1	5	5P	Patios y vacíos	N.A.	MULTI
Consolidación 1	S5-CN1-31	Autopista	4	4	4P	Patios y vacíos	N.A.	CCIO SS
Consolidación 1	S5-CN1-32	Camilo Torres	2	2	2P	Patios y vacíos	N.A.	CCIO SS
Consolidación 1	S5-CN1-33	La Brizuela	2	10	10P	Patios y vacíos	N.A.	MULTI

Fuente: Documento Técnico de Soporte Torno II Componente Urbano y Rural Modificación Excepcional de la Norma Urbanística 2019



**Aprovechamientos Tratamiento de Consolidación 2:** La altura máxima permitida será 6 pisos siempre y cuando se dé la integración de predios, de lo contrario la altura máxima será de 5 pisos.

Con el objetivo de conformar el frente de agua que implica las cesiones para vía y espacio público, y en función de promover el zócalo urbano de soporte al parque lineal la Mosca, cuando los parqueaderos no estén en primer y segundo nivel, es decir con relación directa al espacio público y la vía, se podrá adicionar un piso más, sin que se superen los 6 pisos totales. Esta altura de 6 pisos obedece al criterio paisajístico de mantener el perfil urbano el cual está representado por la iglesia y el centro tradicional, y así evitar construir una barrera visual desde la autopista hacia el interior del municipio.

**Aprovechamientos Tratamiento de Consolidación 3:** La primera consideración para tener en cuenta al asignar aprovechamientos en este tipo de tratamiento es la de propiciar el desarrollo de los suelos que aún cuentan con potencial de edificación e integración a la trama urbana existente. Para este tratamiento se dispone lo siguiente:

Los polígonos en este tratamiento con altura máxima total de 8 pisos corresponden a predios que fueron reglamentados en el acuerdo 007 de 2018, por lo tanto no se modifica su aprovechamiento.

Los restantes tendrán en su mayoría una altura máxima total de 5 pisos a fin de articular su volumetría en consonancia con el entorno cercano.

Cuando no cumplen frente y área mínima de lote, se asigna 3 pisos.

Cuando cumplen frente y área mínima de lote, se asigna 5 pisos ya sea predio individual o fruto de integración inmobiliaria.

**Aprovechamientos Tratamiento de Desarrollo Urbano:** En este tratamiento, los polígonos incorporados al suelo urbano por el acuerdo 007 de 2018, conservan los aprovechamientos asignados en dicho acuerdo.

Los polígonos que se localizan sobre el corredor de la autopista Medellín – Bogotá tendrán una altura máxima total de 5 pisos, dado que en esta franja se debe prestar mayor atención a los usos principales asociados a comercio, industria y servicios que no requieren grandes alturas y a la intención de orden paisajístico de respetar las visuales del centro tradicional y el sistema orográfico desde el costado occidental.

Los polígonos restantes, que requieren desarrollar infraestructura de soporte (vías, equipamientos y espacio público), se asigna la altura de 8 pisos para concretar la densidad compensando la reducción en la ocupación del predio.

Los polígonos con tratamiento de Desarrollo Urbano que se conformaron a raíz de la incorporación de predios al perímetro urbano mediante el Acuerdo 007 de 2018, conservarán los aprovechamientos definidos en dicho Acuerdo, no obstante el código asignado se modifica de acuerdo a la revisión general de los polígonos en este tratamiento.

**Aprovechamientos Tratamiento de Desarrollo en Expansión:** Teniendo en consideración la topografía, y la condición del suelo de expansión donde las obligaciones se deben pagar en el mismo polígono, lo cual lleva a tener índices de ocupación físicos reales muy bajos, se asigna a estos polígonos la mayor altura: 12 pisos, para efectos de que las densidades propuestas si se puedan concretar.

Respecto a las densidades, en consonancia con la altura propuesta, se asignarán 150 Viv/ha, calculadas sobre el área bruta. Cabe anotar que en la tabla 37 de aprovechamientos, presenta los códigos asignados según el Decreto 078 de 2018, en el cual se realiza una subdivisión de dichos polígonos establecidos en este mismo tratamiento en el Acuerdo 003 de 2015.

**Aprovechamientos Tratamiento de Conservación:** La principal intención de los aprovechamientos para este tratamiento, es propender por la conservación de los valores históricos, culturales y arquitectónicos de los inmuebles con valor patrimonial.

Por tanto en el caso del polígono denominado Santa Ana, se deben distinguir dos condiciones claramente diferenciadas.

La primera hace referencia a las edificaciones que conforman el paramento que configura el marco de la plaza. Para estos inmuebles no hay aprovechamiento en altura ya que se busca complementar con ellas la declaratoria del conjunto como Bienes de Interés Cultural Municipal – hoy Capilla y Plaza- y en lo futuro como Bien de Interés Cultural Nacional, esto con el fin de preservar uno de los entornos urbano – arquitectónicos cargados de contenido histórico y paisajístico. Estas edificaciones deberán mantener sus características espaciales y las intervenciones que se realicen, se encaminarán únicamente para garantizar su mantenimiento, en compensación podrán ser objeto de transferencia de potencial constructivo, acorde con las alturas de los polígono cercanos.

La segunda condición involucra a los inmuebles que comparten medianería con las edificaciones que serán integradas a la declaratoria. Para ellas, que dan fachada a las caras opuestas de las manzanas, el aprovechamiento será de un número máximo de 2 pisos, esto con el fin de preservar la escala, volumetría y perfil urbano del entorno del

Bien de Interés Cultural vecino. Estas edificaciones también podrán ser objeto de transferencia de potencial constructivo acorde con las alturas de los polígonos cercanos.

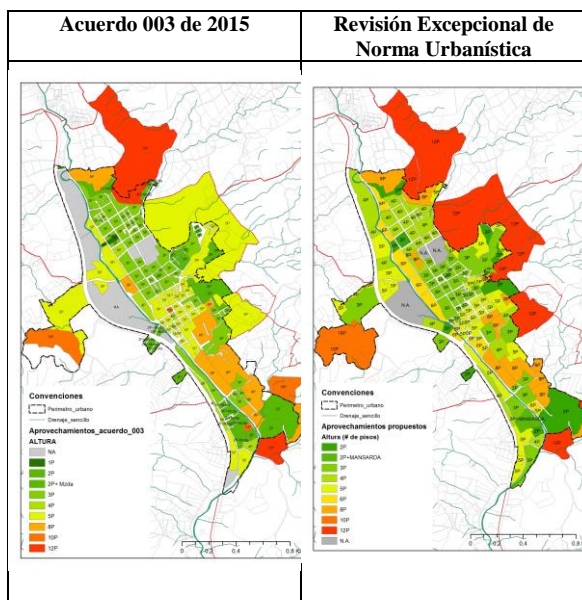
En lo que respecta a los polígonos del Centro Tradicional y el Cementerio, deberán igualmente mantener sus características espaciales y las intervenciones que se realicen se encaminarán únicamente para garantizar su mantenimiento.

**Aprovechamientos Tratamiento de Mejoramiento Integral:** La principal modificación para la asignación de aprovechamientos en este tratamiento, consiste en eliminar la condición que las intervenciones que se realicen por fuera de un programa de regularización urbanística o un programa de mejoramiento integral, deben abarcar media manzana o manzana completa. Se entiende por tanto que en el marco de regularización o mejoramiento integral, serán estos los que determinen el aprovechamiento.

Así, mientras no se tenga ningún tipo de los programas explicados en el párrafo anterior, en este tratamiento se permitirá el desarrollo predio a predio bajo la siguiente tabla y aprovechamientos, siempre y cuando se cumplan: área y frente mínimos de lote.

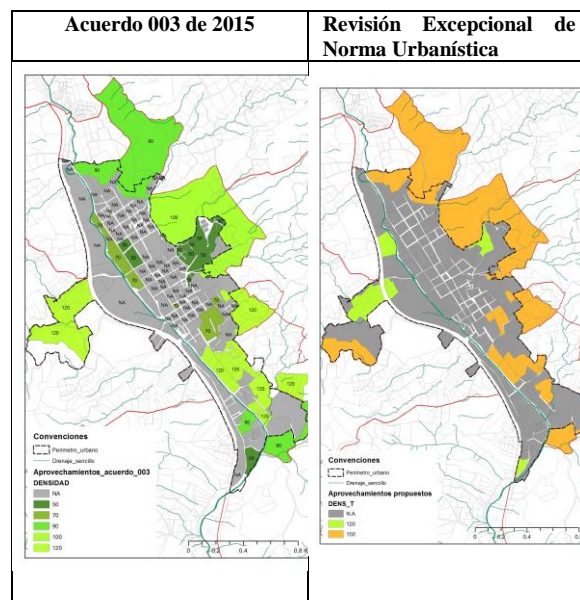
**Síntesis de Aprovechamientos:** Para efectos de ilustrar los aprovechamientos asignados en cada tratamiento, se presentan las imágenes comparativas tanto para la altura máxima total, como para la densidad en el Acuerdo 003 y en la presente revisión.

Se presentan gráficos de alturas y densidades dado que estos son los condicionantes con mayor peso a la hora de establecer los aprovechamientos asignados a los polígonos.



*Figura 39. Comparativo Alturas.*

Fuente: Documento Técnico de Soporte Tomo II Componente Urbano y Rural  
Modificación Excepcional de la Norma Urbanística 2019



*Figura 40. Comparativo Densidades.*

*Fuente: Documento Técnico de Soporte Tomo II Componente Urbano y Rural  
Modificación Excepcional de la Norma Urbanística 2019*

Tabla 34. Aprovechamiento en Polígonos de Consolidación Nivel 2

Tratamiento	Código	Nombre	Altura otros usos	Altura residencial	Altura total	Índices de Ocupación	Densidad	Tipología
Consolidación 2	S1-CN2-01	La Cabaña	2	6	6P	60% AB	N.A.	UNI-BI-TRI
Consolidación 2	S2-CN2-02	Hospital	2	6	6P	60% AB	N.A.	MULTI
Consolidación 2	S2-CN2-03	Centro	2	6	6P	60% AB	N.A.	MULTI
Consolidación 2	S2-CN2-04	San Francisco	2	6	6P	60% AB	N.A.	MULTI
Consolidación 2	S2-CN2-05	Centro Plaza	2	6	6P	60% AB	N.A.	MULTI
Consolidación 2	S4-CN2-06	San Antonio - La Capilla	2	6	6P	60% AB	N.A.	MULTI
Consolidación 2	S5-CN2-07	Hospital	2	6	6P	60% AB	N.A.	MULTI
Consolidación 2	S5-CN2-08	Hospital	2	6	6P	60% AB	N.A.	MULTI
Consolidación 2	S5-CN2-09	Cra 52 - Cile 47	2	6	6P	60% AB	N.A.	MULTI

Fuente: Documento Técnico de Soporte Torno II Componente Urbano y Rural Modificación Excepcional de la Norma Urbanística 2019

Tabla 35. Aprovechamiento en Polígonos de Consolidación Nivel 3

Tratamiento	Código	Nombre	Altura otros usos	Altura residencial	Altura total	Índice de Ocupación	Densidad	Tipología
Consolidación 3	S1-CN3-01	La Mulona	1	5	5P	60% AB	N.A.	UNI-BI-TRI-MULTI
Consolidación 3	S1-CN3-03	Santa Ana	1	8	8P	Pacios y vacíos	N.A.	MULTI
Consolidación 3	S1-S2-CN3-02	Centro-La Candelaria	1	5	5P	60% AB	N.A.	MULTI
Consolidación 3	S2-CN3-04	San Francisco	1	5	5P	60% AB	N.A.	MULTI
Consolidación 3	S2-S4-CN3-08	Centro Plaza	1	4	4P	60% AB	N.A.	UNI-BI-TRI-MULTI
Consolidación 3	S3-CN3-05	Salida a la Charanga	1	5	5P	60% AB	N.A.	UNI-BI-TRI-MULTI
Consolidación 3	S3-CN3-06	Las Acacias	1	5	5P	60% AB	N.A.	UNI(1)
Consolidación 3	S3-CN3-07	Centro Plaza - Los Rincón - Los Hurtado	1	5	5P	60% AB	N.A.	UNI
Consolidación 3	S4-CN3-09	Centro Plaza - Los Herrera	2	5	5P	60% AB	N.A.	UNI-BI-TRI-MULTI
Consolidación 3	S4-CN3-10	San Antonio - La Capilla	3	8	8P	80%/60%	N.A.	MULTI
Consolidación 3	S4-CN3-11	Centro Plaza - Los Herrera	1	5	5P	60% AB	N.A.	MULTI
Consolidación 3	S4-CN3-12	San Antonio - Luna Clara	5	5	5P	60% AB	N.A.	UNI-BI-TRI-MULTI
Consolidación 3	S4-CN3-13	San Antonio - La Herradura	5	5	5P	60% AB	N.A.	UNI-BI-TRI
Consolidación 3	S5-CN3-14	La Ramada	1	5	5P	60% AB	N.A.	UNI-BI-TRI-MULTI

Fuente: Documento Técnico de Soporte Torno II Componente Urbano y Rural Modificación Excepcional de la Norma Urbanística 2019



Tabla 36. Aprovechamiento en Polígonos de Desarrollo Urbano

Tratamiento	Código	Nombre	Altura otros usos	Altura residencial	Altura total	Índice de Ocupación	Densidad	Tipología
Desarrollo U	S1-DU-01	Alcores	2	8	8P	45%AB	150	MULTI
Desarrollo U	S1-DU-02 (1)	Perimetral-Alcores	1	8	8P	45%AB	150	MULTI
Desarrollo U	S2-DU-03 (1)	Centro Plaza	3	8	8P	80%/60%	150	MULTI
Desarrollo U	S2-DU-04	Centro Plaza	3	8	8P	45%AB	150	MULTI
Desarrollo U	S3-DU-05	Hogar Juvenil	1	5P	5P	70%AN	120	MULTI
Desarrollo U	S3-DU-06 (1)	Laurent	N/A	8	8P	45%AB	150	MULTI
Desarrollo U	S3-DU-07 (1)	Alto de la Ninfa	NA	8	8P	45%AB	150	MULTI
Desarrollo U	S4-DU-08	San Antonio	3	8	8P	45%AB	150	MULTI
Desarrollo U	S4-DU-09	Centro Plaza - Los Herrera	2	8	8P	45%AB	150	MULTI
Desarrollo U	S4-DU-10	San Antonio	1	8	8P	45%AB	150	MULTI
Desarrollo U	S4-DU-11	San Antonio La Capilla	3	8	8P	80%/60%	150	MULTI
Desarrollo U	S4-DU-12 (1)	Labriegos	2	8	8P	45%AB	150	MULTI
Desarrollo U	S4-DU-13	San Antonio	5	2	5P	70%AN	120	CCIO SS
Desarrollo U	S5-DU-14	Autopista	5	2	5P	70%AN	120	CCIO SS
Desarrollo U	S5-DU-15	Unidad Deportiva	5	5	5P	70%AN	120	MULTI
Desarrollo U	S5-DU-16 (2)	La Ramada	1	3	3P	70%AN	120	UNI-BI-TRI-MULTI
Desarrollo U	S5-DU-17(1)	Mirador de la Fontana	1P	10	10P	45%AB	150	MULTI

Fuente: Documento Técnico de Soporte Torno II Componente Urbano y Rural Modificación Excepcional de la Norma Urbanística 2019

Tabla 37. Aprovechamiento en Polígonos de Desarrollo Expansión

Tratamiento	Código	Nombre	Altura otros usos	Altura residencial	Altura total	Índice de Ocupación	Densidad	Tipología
Desarrollo Expansión	S1-DE-1-A	Alcores Campestre	1	12	12P	60%AN	150	UNI- MULTI
Desarrollo Expansión	S1-DE-1-B	Alcores	1	12	12P	60%AN	150	UNI- MULTI
Desarrollo Expansión	S3-DE-2-A	El Mirador	1	12	12P	60%AN	150	UNI- MULTI
Desarrollo Expansión	S3-DE-2-B	La Charanga	1	12	12P	60%AN	150	UNI- MULTI
Desarrollo Expansión	S3-DE-2-C	Yolombal	1	12	12P	60%AN	150	UNI- MULTI
Desarrollo Expansión	S3-DE-2-D	Laurent	1	12	12P	60%AN	150	UNI- MULTI
Desarrollo Expansión	S3-DE-3	San Antonio I	1	12	12P	60%AN	150	UNI- MULTI
Desarrollo Expansión	S4-DE-4	San Antonio II (1)	N/A	12	12P	60%AN	150	UNI- MULTI
Desarrollo Expansión	S4-DE-5	San Antonio III	1	12	12P	60%AN	150	UNI- MULTI
Desarrollo Expansión	S4-DE-6	San Antonio IV	1	12	12P	60%AN	150	UNI- MULTI

Fuente: Documento Técnico de Soporte Torno II Componente Urbano y Rural Modificación Excepcional de la Norma Urbanística 2019

Tabla 38. Aprovechamiento en Polígonos de Conservación Patrimonial

Tratamiento	Código	Nombre	Altura otros usos	Altura residencial	Altura total	Índice de Ocupación	Densidad	Tipología
Conservación	S1-C-01	Santa Ana	2	2	2P	Patios y vacíos	N.A.	UNI-BI
Conservación	S2-C-02	Centro	2	N/A	N/A	Patios y vacíos	N.A.	N.A.
Conservación	S2-C-03	Cementerio	2	N/A	2P	Patios y vacíos	N.A.	UNI-BI

Fuente: Documento Técnico de Soporte Torno II Componente Urbano y Rural Modificación Excepcional de la Norma Urbanística 2019

*Tabla 39. Aprovechamiento en Polígonos de Mejoramiento Integral*

Tratamiento	Código	Nombre	Altura otros usos	Altura residencial	Altura total	Índice de Ocupación	Densidad	Tipología
Mejoramiento Integral	S2-MI-01	Salida a la Charanga I	1	5	5P	Patios y vacíos	0	UNI-BI-TRI-MULTI
Mejoramiento Integral	S3-MI-02	La Candelaria	1	3	3P	Patios y vacíos	0	UNI-BI-TRI
Mejoramiento Integral	S3-MI-03	Salida a La Charanga III	1	3	3P	Patios y vacíos	0	UNI-BI-TRI
Mejoramiento Integral	S3-MI-04	Salida a la Charanga III	1	3	3P	Patios y vacíos	0	UNI-BI-TRI
Mejoramiento Integral	S5-MI-05	Camilo Torres	1	3	3P	Patios y vacíos	0	UNI-BI-TRI

*Fuente: Documento Técnico de Soporte Tomo II Componente Urbano y Rural Modificación Excepcional de la Norma Urbanística 2019*

#### 4. Instrumentos de Planificación, Gestión y Financiación

Los Instrumentos de Gestión del suelo son la plataforma jurídica y herramientas a disposición de los municipios para gestionar, viabilizar e implementar su Plan de Ordenamiento Territorial, mediante la combinación de métodos y procedimientos de carácter administrativo, financiero y de gestión del suelo

La Ley 388 de 1997 establece una serie de instrumentos para facilitar el cumplimiento de los objetivos planteados para la ocupación y utilización del territorio, los cuales están orientados a:

- La obtención de terrenos por parte de la administración pública para el desarrollo de infraestructura, equipamientos y dotaciones definidas en el Plan Básico de Ordenamiento de Territorial.
- El financiamiento del desarrollo urbano a través de impuestos y contribuciones derivados de la tierra urbana, de su urbanización o de su construcción.

Para el municipio de Guarbe se doptan los siguientes instrumentos:

##### 4.1. Instrumentos de Planificación

Los instrumentos de planificación creados por la ley deben orientar el desarrollo del territorio bajo la jurisdicción que corresponda y regular la utilización, transformación y ocupación del espacio, de acuerdo con las estrategias de desarrollo socioeconómico y en armonía con el medio ambiente y las tradiciones históricas y culturales. Además, siendo estos instrumentos mecanismos facilitadores del ordenamiento del territorio deben estar fundamentados en los tres principios constitucionales a saber:

- La función social y ecológica de la propiedad,
- La prevalencia del interés general sobre el particular, y
- La distribución equitativa de las cargas y los beneficios.

**Unidades de Planificación Rural:** Las Unidades de Planificación Rural-UPR, constituyen un instrumento de planificación para desarrollar el planeamiento intermedio del suelo rural, con el fin de precisar las condiciones de ordenamiento de áreas específicas del suelo rural a escala intermedia, estas UPR se podrán delimitar para la totalidad del suelo rural.

Tabla 40. Unidades de Planificación Rural

UNIDADES DE PLANIFICACION RURAL – UPR
<b>Barro Blanco:</b> Barro Blanco, San Ignacio y La Honda
<b>La Mosquita:</b> La Mosquita, Canoas, Hojas Anchas, San José, Chaparral, Garrido, Berracal y Toldas
<b>La Hondita:</b> La Hondita, San José, La Clara, Canoas y La Mosquita
<b>Piedras Blancas:</b> Piedras Blancas, Batea Seca, San Isidro, El Salado y La Brizuela
<b>Romeral:</b> Romeral, La Pastorcita, Alto de La Virgen, El Molino y Montañez
<b>Yolombal:</b> Yolombal, La Mejía, El Palmar, La Charanga, Guapante, San Antonio y La Enea
<b>Chaparral:</b> Chaparral, Bellavista, El Colorado, Juan XXIII, Guamito, Garrido y La Mosca

Fuente: Acuerdo 003 de 2015.

**Planes Parciales:** Este instrumento permite desarrollar y complementar las disposiciones del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, para áreas del suelo urbano y para las áreas del expansión urbana, además de otras que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con normas urbanísticas generales<sup>13</sup>. Es decir permite y facilita el desarrollo de los predios que aún no han sido incorporados plenamente al desarrollo urbano.

<sup>13</sup> Ley 388 de 1997, artículo 19

Tabla 41. Polígono de Expansión a Desarrollar con Plan Parcial

Nombre	Código	Área Total (Ha)	Suelo Protección (Ha)
Alcores	S1-DE-1	12,3343	11,5441
La Charanga	S3-DE-2	15,7318	13,7980
San Antonio I	S3-DE-3	1,6986	4,9009
San Antonio II	S3-DE-4	2,1298	1,2669
San Antonio III	S4-DE-5	0,8908	2,5617
San Antonio IV	S4-DE-6	3,0592	

Fuente: Acuerdo 003 de 2015

Tabla 42. Polígono de Suelo Urbano Objeto de Planes Parciales

Código	Nombre	Área Total	Suelo de Protección M2
S1-DU-1	Alcores	35596	16992
S2-DU-3	Comando	1329	
S2-S3-DU-4	Centro-Plaza	32549	1508
S3-DU-2	Hogar Juvenil	16625	10136
S4-DU-10	San Antonio Puente Real I	6681	2850
S4-DU-11	San Antonio	14064	7047
S4-DU-12	San Antonio	7543	593
S4-DU-5	San Antonio	28962	10611
S4-DU-6	Centro Plaza Los Herrera	46896	873
S4-DU-7	San Antonio VIS	26496	3903
S4-DU-8	Centro Plaza Los Herrera	13402	6949
S4-DU-9	San Antonio Los Uribe	13848	3970
S5-DU-13	Carrera 52-Calle 47	4129	3014
S5-DU-14	La Ramada	65181	41232
S5-DU-15	Autopista	75117	36693

Fuente: Acuerdo 003 de 2015.

**Programa de Mejoramiento Integral:** Este instrumentos se aplica en los Polígonos con Tratamiento de Mejoramiento Integral, el propósito de desarrollo para estas áreas, está dirigido específicamente a superar las carencias de dotación del entorno: espacio público, vías, transporte y equipamientos, así como la legalización integral de predios y edificaciones y el mejoramiento de la vivienda, como una estrategia de gestión urbana dirigida a atender en forma integral los desequilibrios territoriales, ambientales, socioculturales y socioeconómicos en el Municipio y lograr el incremento de los niveles de integración socio-espacial, la sostenibilidad ambiental y el mejoramiento de la calidad de vida de la población. Adicionalmente, el reasentamiento de población localizada en zonas con condición de riesgo por movimiento en

masa o inundación, la legalización de la tenencia de la tierra, el reconocimiento de las edificaciones

Tabla 43. Polígono Programa de Mejoramiento Integral de Barrios

Polígono	Sector	Nombre	Área (ha)
S2-MI-1	S2	Salida a la Charanga I	0,475306
S3-MI-2	S3	La Candelaria	1,834291
S3-MI-3	S3	Salida a la Charanga III	3,025746
S3-MI-4	S3	Salida a la Charanga II	0,465936
S5-MI-5	S5	Camilo Torres	1,018899

Fuente: Documento Tecnico de Soporte Tomo II Componente Urbano y Rural Modificación Excepcional MASORA 2019

Los Programas de Mejoramiento Integral deben contener como mínimo:

1. Las medidas de protección, para evitar que se afecten la estructura ecológica principal y los suelos pertenecientes a alguna de las categorías de protección
2. La precisión de los usos del suelo, de conformidad con lo previsto en de este Acuerdo.
3. Las normas para la parcelación de las áreas que se puedan desarrollar de acuerdo con las normas generales y las densidades máximas, las cuales han quedado contempladas en el presente Acuerdo.
4. La definición de las cesiones obligatorias para las diferentes actuaciones.
5. La localización y dimensionamiento de la infraestructura básica de servicios públicos.
6. La definición y trazado del sistema de espacio público del centro poblado.
7. La definición y trazado del sistema vial, con la definición de los perfiles viales.
8. La definición y localización de los equipamientos colectivos, tales como educación, bienestar social, salud, cultura y deporte, entre otros”.



## 4.2. Instrumentos de Gestión

Los Instrumentos de Gestión Territorial tienen como objeto el promover la función social de la propiedad, el reparto equitativo de las cargas y beneficios derivados de las operaciones y actuaciones sobre el territorio y el principio de equidad, primando el interés general sobre el particular”; facilitan la destinación, la obtención y la intervención del suelo necesario para llevar a cabo actuaciones urbanísticas.

**Unidades de Actuación Urbanística (UAU):** Es el área conformada por uno o varios predios o inmuebles que deben ser urbanizados o construidos como una unidad integral dentro de un Plan parcial que implica la gestión asociada entre los propietarios; ésta se da mediante el reajuste de suelos, la integración inmobiliaria o la cooperación. Para desarrollar las UAU se deben cumplir los siguientes requisitos:

- Formar parte de un Plan Parcial o estar autorizadas desde el mismo para su delimitación posterior.
- Contar con el consentimiento previo del 51% de los derechos de los propietarios. (Los inmuebles de los propietarios renuentes serán objeto de enajenación voluntaria y expropiación).

**Compensaciones:** Las Compensaciones son mecanismo para compensar a los propietarios de inmuebles afectados por las cargas impuestas en los planes de ordenamiento territorial o en los instrumentos que los desarrollen.

Las compensaciones se pueden dar cuando se aplica el tratamiento de Conservación y Compensación por Obras Públicas, la cual tiene aplicación cuando con la construcción de una obra pública se lesiona de forma permanente el patrimonio de un particular.

**Transferencia de Derechos:** Este es un mecanismo eficaz en el reparto de cargas y

beneficios, concebida para trasladar el potencial de construcción de áreas limitadas a áreas en donde sea viable un mayor desarrollo.

Los derechos de construcción pueden trasladarse de zonas generadoras a zonas receptoras, preferiblemente en la misma zona o excepcionalmente a zonas distintas, cuando el POT o el Plan Parcial establezcan otras relaciones.

**Áreas Generadoras y Receptoras:** Para efectos de la aplicación del instrumento de gestión establecido en el artículo 147 del presente acuerdo, se establecen las siguientes zonas:

**Áreas generadoras de derechos adicionales de construcción y desarrollo en el suelo urbano y de expansión:** Se determina por razones de conservación ambiental y patrimonial, el tratamiento urbanístico de Conservación como zonas generadora de derechos adicionales de construcción y desarrollo.

**Áreas receptoras de derechos adicionales de construcción y desarrollo en el suelo urbano y de expansión:** Se determina por razones de su capacidad de soporte y porque pueden absorber los derechos adicionales de construcción y desarrollo provenientes en las zonas generadoras, el tratamiento urbanístico de desarrollo como zonas receptoras de derechos adicionales de construcción y desarrollo.

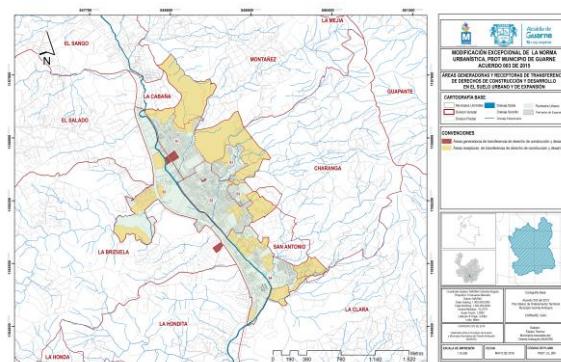


Figura 41. Áreas Generadoras y Receptoras de Transferencia de Derechos de Construcción y Desarrollo

**Reajuste de Suelos:** Es una nueva configuración predial que permite un adecuado reparto equitativo de las cargas y beneficios dentro de las unidades de actuación urbanística. Se aplica en suelos de expansión o suelos de desarrollo o redesarrollo al interior de la ciudad y en algunos casos de mejoramiento integral.

**Integración Inmobiliaria:** Se trata de englobar distintos inmuebles para la adecuación de la infraestructura y el espacio público, sea posible rehabilitarlos y subdividirlos, logrando una mejor distribución de espacios y usos.

La integración inmobiliaria se implementa en suelo urbano con tratamientos de renovación, redesarrollo o actualización.

**Cooperación entre Partícipes:** Es un instrumento de gestión que permite repartir de manera equitativa las cargas y beneficios entre los propietarios al interior de una unidad de actuación urbanística, siempre y cuando para su desarrollo no se necesaria una nueva configuración predial.

Se debe garantizar la cesión gratuita de terrenos al Estado y el costeo de las obras de urbanización correspondientes, de conformidad con lo definido en el Plan Parcial y se debe tener la aprobación previa de las autoridades de planeación.

#### 4.3. Instrumentos de Financiación

Son aquellos que permiten a los municipios obtener recursos económicos para la implementación de los proyectos de los planes de desarrollo municipal o los proyectos del ordenamiento territorial, incluidos en el programa de ejecuciones.

**Participación en Plusvalía:** Es una forma de generación de recursos para los municipios, basada en el incremento del precio del suelo por las acciones urbanísticas llevadas a cabo por el ente municipal. Es decir, la participación en plusvalía es hacer efectivo el derecho que tiene la colectividad de reclamar un porcentaje de los

mayores precios del suelo asociados a causas no imputables al propietario, esta se deriva de una acción urbanística del estado, “es uno de los principales instrumentos de gestión del suelo, de regulación del mercado de la tierra y de financiación del desarrollo urbano previstos en la Ley 388 de 1997.

**Monto de la participación en Plusvalía.** Para el municipio de Guarne se establece como tasa de participación el cuarenta por ciento (40%) del mayor valor por metro cuadrado.

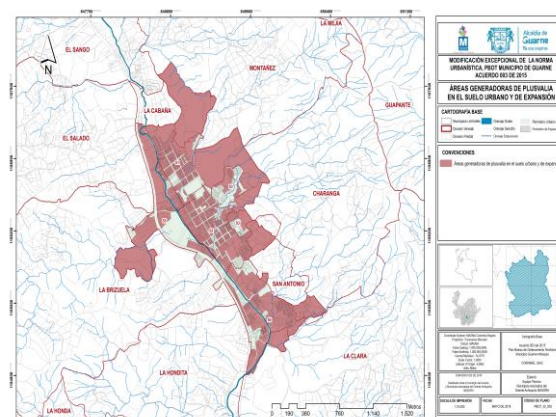


Figura 42. Áreas Generadoras de Plusvalía Suelo Urbano  
Fuente: Documento Técnico de Soporte Tama II

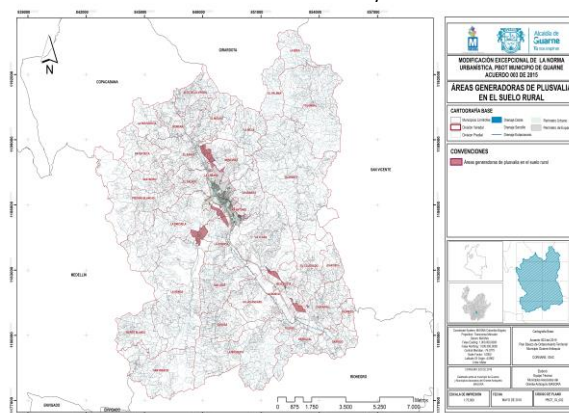


Figura 43. Áreas Generadoras de Plusvalía Suelo Rural  
Fuente: Documento Técnico de Soporte Tama II

## BIBLIOGRAFÍA

Atlas Cartográfico. Modificación Excepcional de Norma Urbanítica Acuerdo 003 de 2015, Municipio de Guarne. 2019

Documento Técnico de Soporte Tomo I. Componente General. Modificación Excepcional de Norma Urbanítica Acuerdo 003 de 2015, Municipio de Guarne. 2019

Documento Técnico de Soporte Tomo II. Componente Urbano y Rural. Modificación Excepcional de Norma Urbanítica Acuerdo 003 de 2015, Municipio de Guarne. 2019

Proyecto de Acuerdo. Modificación Excepcional de Norma Urbanítica Acuerdo 003 de 2015, Municipio de Guarne. 2019