



COMPONENTE RURAL

REVISIÓN Y AJUSTE PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE GUARNE

COMPONENTE RURAL

CONTENIDO

1.	OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DE MEDIANO Y CORTO PLAZO	5
2.	CATEGORIAS DEL SUELO RURAL	6
2.1.	CATEGORÍA DE PROTECCION	8
2.1.1.	Áreas De Conservación Y Protección Ambiental	8
2.1.2.	Áreas Para La Producción Agrícola Y Ganadera Y De Explotación De Los Recursos Naturales	9
2.1.3.	Áreas E Inmuebles Considerados Como Patrimonio Cultural	10
2.1.4.	Áreas Del Sistema De Servicios Públicos	11
2.1.5.	Áreas De Amenaza Y Riesgo.....	12
2.2.	CATEGORÍA DE DESARROLLO RESTRINGIDO	17
2.2.1.	Suelo Rural Suburbano	18
2.2.2.	Áreas De Vivienda Campestre	21
2.2.3.	Centros Poblados Rurales	22
2.2.4.	Áreas Para La Localización De Equipamientos	24
3	Normas rurales generales.....	25
3.1.	USOS GENERALES DEL SUELO RURAL	25
3.1.1.	Protección:.....	26
3.1.2.	Producción Sostenible:	26
3.1.3.	Actividades Agrarias Y Turísticas:	26
3.1.4.	Actividad Múltiple Industrial:	27
3.1.5.	Actividades Turísticas Y Aeroportuarias:.....	27
3.1.6.	Actividades Turísticas Y Residenciales:.....	28
3.1.7.	Actividades Aeroportuarias:	28
3.1.8.	Parcelación De Vivienda Campestre:.....	29
3.1.9.	Vivienda; Y Comercio Y Servicios De Apoyo A Las Actividades Agrarias Y Turísticas:	30
3.2.	CRITERIOS PARA LA REGLAMENTACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO RURAL.....	32
3.2.1.	Clasificación De Usos Del Suelo	32
3.2.2.	Tipologías De Usos Rurales.....	34
3.3.	INTERVENCIONES Y TRATAMIENTOS PARA LOS SUELOS RURALES	38
3.3.1.	Tipos De Intervención Para Los Suelos En La Categoría De Protección	39
3.3.2.	Tipos De Tratamientos Para Los Suelos En La Categoría De Desarrollo Restringido.....	41
3.3.	APROVECHAMIENTOS EN SUELO RURAL.....	43
3.3.1.	Densidades	44
3.3.2.	Índice de Ocupación	45
3.4.	REGIMEN DE USOS, MANEJO Y APROVECHAMIENTOS.....	46
3.4.1.	Áreas De Protección Y Conservación Ambiental.	47
3.4.3.	POMCA Aburra	52
3.4.4.	POMCA La Honda	54
3.4.5.	POMCA La Brizuela	56
3.4.7.	Categoría De Desarrollo Restringido	58
3.4.8.	Zonas De Restauración Ecológica Y Zonas Agroforestales	65
3.5.	OBLIGACIONES URBANISTICAS	67
3.5.1.	Criterios Para La Determinación De Las Obligaciones Urbanísticas.....	67

COMPONENTE RURAL

3.6. PARQUEADEROS	70
4 disposiciones generales.....	72
4.1 SOBRE SERVICIOS PUBLICOS RURALES	72
4.1.1. Disposiciones Sobre Desechos Líquidos Y Sólido	72
4.1.2. Infraestructura De Servicios Públicos En Suelo Rural.....	72
4.1.3. Manejo De Los Acueductos En El Suelo Rural	72
4.1.4. Manejo De Aguas Residuales En La Zona Rural.....	73
4.1.5. Modalidades De Saneamiento En Suelo Rural	73
4.1.6. Manejo De Residuos Sólidos	74
4.1.7. Sitios Para La Disposición Final Menor De Desechos Sólidos En Suelo Rural	75
4.1.8. Escombreras	76
4.2. EXPEDICIÓN DE LICENCIAS EN ZONAS DE AMENAZA Y/O RIESGO ALTO Y MEDIO POR INUNDACIÓN, DESLIZAMIENTO O AVENIDA TORRENCIAL.....	77
4.3. CENTROS POBLADOS RURALES.....	80
4.3.1. Ordenamiento De Los Centros Poblados	82
4.4. Corredores suburbanos y ejes viales	82
4.4.1. Corredores Suburbanos.....	83
4.4.2. Eje Vial Industrial “El Tranvía”	86
4.4.3. Ejes Viales Turísticos Y Paisajísticos.....	87
4.4.3. Otras Vías.....	89
4.5. DISPOSICIONES PARA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS URBANISTICAS EN EL AREA DE INFLUENCIA DEL AEROPUERTO INTERNACIONAL JOSE MARIA CORDOVA.....	90
4.5.1. Restricción Y Eliminación De Obstáculos.....	90
4.5.2. Otros Obstáculos O Impedimentos A La Aviación.....	91
4.5.3. Superficies Limitadoras De Obstáculos	91
4.5.4. Autorización.....	92
4.5.5. Solicitud De Suspensión De Obras O Actividades.....	93
4.5.6. Las Determinaciones Y Procedimientos A Seguir En Materia De Peligro Aviario .93	
4.5.7. Prohibición De Quemas	94
4.5.8. Objetos Situados Fuera De Las Superficies Limitadoras De Obstáculos	94
4.5.9. Otros Objetos	94
4.6. UNIDADES DE PLANIFICACIÓN RURAL.....	96
4.6.1. Lineamientos Generales Para La Formulación De Las UPR	99
4.7. CONDOMINIOS CAMPESINOS.....	100
5. otras consideraciones.....	101
5.1. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS DE PREDIOS ADYACENTES A LAS ZONAS DE RESERVA	101
5.2. CONSIDERACIONES ADICIONALES RELACIONADAS CON LAS OBLIGACIONES URBANÍSTICAS	101
5.3. SUELOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.....	103
5.4. CONSIDERACIONES GENERALES PARA EL USO, MANEJO Y APROVECHAMIENTOS EN LOS SUELOS RURALES	103
5.5. ADQUISICIÓN DE ÁREAS PARA ACUEDUCTOS MUNICIPALES O VEREDALES Y OTRAS ÁREAS DE INTERÉS AMBIENTAL.....	104
5.6. INTERPRETACIÓN DE ESCALAS – RESERVA FORESTAL PROTECTORA DEL RIO NARE	105
5.7. CESIÓN ANTICIPADA DE TERRENOS	106

COMPONENTE RURAL

5.8. OTRAS CONSIDERACIONES ADICIONALES PARA LOS SUELOS DE PROTECCIÓN PARA LA PRODUCCIÓN AGRÍCOLA Y GANADERA Y DE EXPLOTACIÓN DE RECURSOS NATURALES	106
5.9. NORMAS ESPECÍFICAS PARA FLORICULTIVOS	107
5.10. NORMAS ESPECÍFICAS PARA CABALLERIZAS, PORCICOLAS, CUNICULAS Y AVÍCOLAS	108
5.11. CONSIDERACIONES ADICIONALES PARA LA PARCELACIÓN CAMPESTRE TRADICIONAL, PARCELACIÓN CAMPESTRE NO TRADICIONAL, CONDOMINIO CAMPESTRE TRADICIONAL Y CONDOMINIO CAMPESTRE NO TRADICIONAL	108
5.12. CONSIDERACIONES GENERALES PARA LA LOCALIZACIÓN DE ESTACIONES DE SERVICIOS	110
5.12.1 Retiros De Protección Y Aspectos Ambientales	110
5.12.2. Accesibilidad Y Vías Obligadas.....	110
5.12.3. Intervención Del Espacio Público Y Amoblamiento.....	110
5.12.4. Asignación De Usos Del Suelo	110
5.12.5. Dimensiones De Predios Y Servicios Complementarios	110
5.12.6. Modulación Urbana Y Criterios De Saturación.....	111
5.13 CONSIDERACIONES GENERALES PARA LA LOCALIZACIÓN DE JUEGOS DE SUERTE Y AZAR, ACTIVIDADES CON VENTA DE LICOR, CASAS DE LENOCINIO Y GALLERAS.....	111
5.14. CONDICIONES BÁSICAS PARA LA LOCALIZACIÓN DE USOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS	111
5.15. CONDICIONES BÁSICAS PARA LA LOCALIZACIÓN DE USOS INDUSTRIALES EN SUELO RURAL SUBURBANO	112
5.16. OTRAS CONSIDERACIONES PARA EL DESARROLLO DE PROYECTOS INDUSTRIALES, AGROINDUSTRIALES Y DE FLORICULTIVOS.....	113
5.17. CERRAMIENTOS: CONDICIONES Y REQUISITOS BÁSICOS.....	113
5.18. AISLAMIENTOS LATERALES Y POSTERIORES.....	114
5.19. RETIROS OBLIGATORIOS	115
5.20. PAISAJISMO	115
5.21. NIVELES DE RUIDO.....	115
5.22. PUBLICIDAD EXTERIOR VISUAL.....	115
5.23. AREAS DE AMORTIGUACIÓN	115
5.24. ACCESOS VIALES	116
5.25. COMPENSACIÓN EN SUELOS SUBURBANOS PARA DESARROLLO DE PARQUES INDUSTRIALES Y EN SUELOS DE PRODUCCION SOSTENIBLE.....	116
5.26. LICENCIAS URBANÍSTICAS EN LA MODALIDAD DE CONSTRUCCIÓN	116

LISTA DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1 Categoría de protección.....	7
Ilustración 2 Categoría de desarrollo restringido	8
Ilustración 3 Áreas de conservación y protección ambiental	9
Ilustración 4. Áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de los recursos naturales	10
Ilustración 6 Figura. Áreas del sistema de servicios públicos.....	11
Ilustración 7 Areas de amenaza y riesgo alta: Inundación y movimiento en masa.....	17
Ilustración 8. Categoría de desarrollo restringido	18

COMPONENTE RURAL

Ilustración 9. Zonas suburbanas y corredores suburbanos	20
Ilustración 10. Áreas de vivienda campestre	22
Ilustración 11. Centros poblados rurales	24
Ilustración 12. Equipamientos	25
Ilustración 13 Usos del suelo.....	32
Ilustración 14.Tratamientos e intervenciones en suelo rural	43
Ilustración 15. Densidades de vivienda	45
Ilustración 16. Zonificación Reserva Nare	50
Ilustración 17. POMCA Aburra.....	54
Ilustración 18. POMCA La Honda	55
Ilustración 19 Amenaza y riesgo por inundación: Alta, media y baja.....	78
Ilustración 20 Avenida torrencial: Amenaza media y baja.....	79
Ilustración 21 Amenaza y riesgo por movimiento en masa: Alta, media y baja	80
Ilustración 22. Centros poblados rurales	81
Ilustración 23. Corredores suburbanos y ejes viales.....	89
Ilustración 24. Superficies limitadoras de obstáculos	92
Ilustración 25. Superficies limitadoras de obstáculo	96
Ilustración 26. Unidades de Planificación Rural - UPR	99

4

LISTA DE TABLAS

Tabla 1. Régimen de usos, manejo y aprovechamiento en las áreas de conservación y protección ambiental.....	47
Tabla 2. Régimen de usos, manejo y aprovechamiento en Reserva Forestal Protectora Nare	50
Tabla 3. Régimen de usos del POMCA Aburra	53
Tabla 4. Régimen de usos – POMCA La Honda.....	54
Tabla 5. Régimen de usos y aprovechamientos para los suelos de protección para la producción agrícola y ganadera y de explotación de recursos naturales.	56
Tabla 6. Régimen de usos y aprovechamientos para los suelos de desarrollo restringido	58
Tabla 7. Régimen de usos y aprovechamientos para las Zonas de restauración ecológica y zonas agroforestales.....	65
Tabla 8. Obligaciones urbanísticas.....	69
Tabla 9.Parqueaderos.....	70
Tabla 10. Unidades de planificación rural.....	98

1. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DE MEDIANO Y CORTO PLAZO

- Implementar acciones que permitan integrar espacial y ambientalmente el municipio con el desarrollo de la Región, promoviendo la aplicación de las normas urbanísticas que permitan optimizar el uso y aprovechamiento del suelo.
- Desarrollar la reglamentación de las Unidades de Planificación Rural-UPR- La Mosquita, donde se debe articular el ordenamiento de la UPR con las actividades del Aeropuerto Internacional José María Córdova-J.M.C.
- Priorizar las obras de saneamiento básico en los centros poblados rurales.
- Desarrollar la red de equipamientos rurales conforme a los requerimientos de cada UPR.
-
- Precisar la política de protección de las zonas y edificaciones de interés patrimonial.
-
- Mejorar la conectividad de la red vial rural con la cabecera urbana.

Apoyar la actividad agrícola y la generación de empleo inclusivos para la población

5

Implementar proyectos eco-turísticos turísticos y gastronómicos para la generación de empleo.

Mejorar y generar los equipamientos que la comunidad solicita a través de las obligaciones urbanísticas tipo C, generadas por las actuaciones de los particulares.

- Impulsar las cesiones urbanísticas tipo A, B y C de las licencias de construcción como mecanismo para la creación de espacio público, zonas verdes efectivas, infraestructura vial y construcción de equipamientos comunales de carácter público para el municipio.
- Disminuir el déficit de espacio público a través de las obligaciones urbanísticas tipo A, B y C, generadas por las actuaciones de los particulares.
- Implementar los instrumentos de gestión de la Ley como herramienta legal para generar el espacio público municipal.
- Mejorar y generar los equipamientos que la comunidad solicita a través de las obligaciones urbanísticas tipo C, generadas por las actuaciones de los particulares.

2. CATEGORIAS DEL SUELO RURAL

El art. 33 de la Ley 388/1997 define los suelos rurales como los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales o de explotación de recursos naturales y actividades análogas.

En concordancia con el Decreto 3600/2007, se identifican, para el suelo rural, las categorías de Protección y la categoría de Desarrollo Restringido. La categoría de protección del suelo rural que se determinan en la presente Revisión y Ajuste, se constituyen en suelo de protección; dentro de la categoría de desarrollo restringido, se podrán incluir los suelos que no hacen parte de alguna de las categoría de protección.

Pertenecen a la Categoría de protección en el suelo rural las siguientes áreas:

- Las áreas de conservación y protección ambiental: Que hacen parte del Sistema Estructurante Natural y Ambiental
- Las áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de los recursos naturales.
- Las áreas e inmuebles considerados como patrimonio cultural, que hacen parte del sistema estructurante de patrimonio
- Las áreas del sistema de servicios públicos, que hacen parte del Sistema estructurante de servicios públicos.
- Las áreas de amenaza y riesgo, que hacen parte del sistema estructurante de amenaza natural y antrópica.

COMPONENTE RURAL

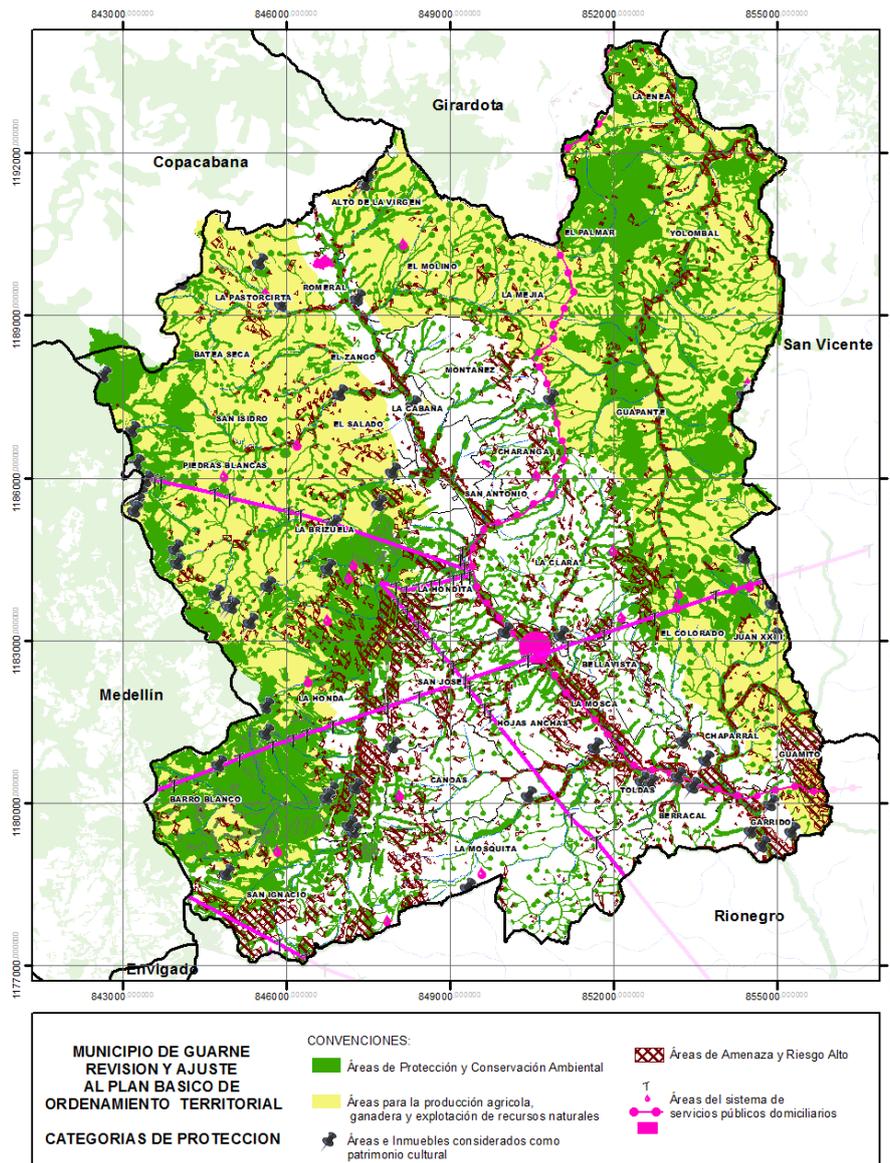


Ilustración 1 Categoría de protección

Pertencen a la categoría de Desarrollo restringido:

- Los suelos suburbanos.
- Las áreas de vivienda campestre.
- Los centros poblados.
- Las áreas para la localización de equipamientos, estos últimos conforman el Sistema de Equipamiento, que se articula al sistema de Espacio Público.

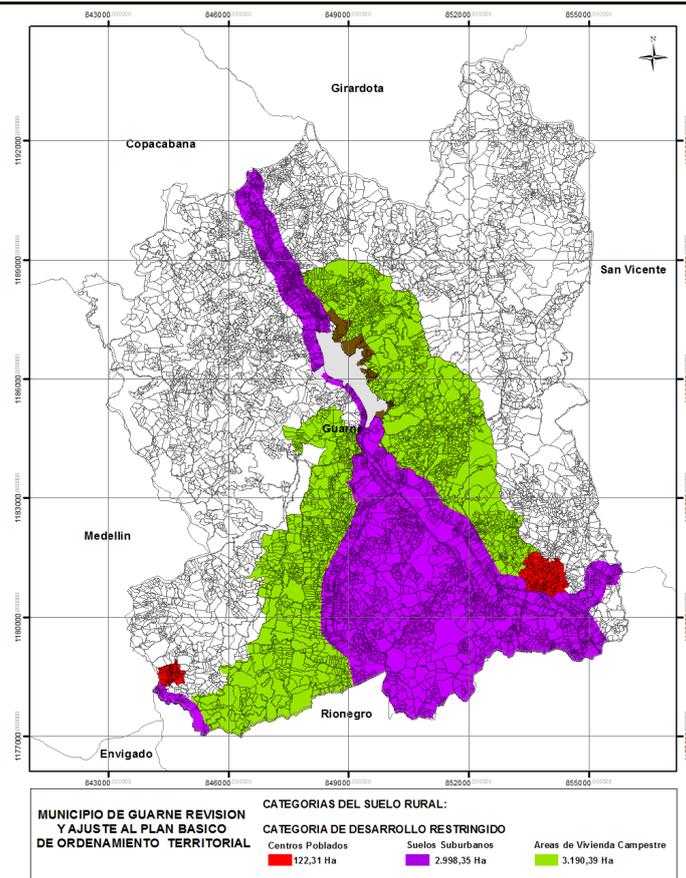


Ilustración 2 Categoría de desarrollo restringido

2.1. CATEGORÍA DE PROTECCION

La categoría de protección del suelo rural que se determinan en la presente Revisión y Ajuste, se constituyen en suelo de protección en los términos del artículo 35 de la Ley 388 de 1997 y son normas urbanísticas de carácter estructural de conformidad con lo establecido 15 de la misma ley.

2.1.1. Áreas De Conservación Y Protección Ambiental

Incluye las áreas que deben ser objeto de especial protección ambiental de acuerdo con la legislación vigente y las que hacen parte de la estructura ecológica principal, que hacen parte a su vez del Sistema Estructurante Natural y Ambiental del municipio, identificadas.

Las áreas de protección y conservación ambiental proveen bienes y servicios ambientales, como son; el paisaje, la biodiversidad, la conexión física de los procesos ecológicos, la integración de los elementos del espacio público, y la estructuración y orientación del ordenamiento territorial, entre otras funciones. Estas áreas permiten el balance espacial y funcional de los elementos construidos y naturales, deben estar integradas funcionalmente, conectadas, protegidas, de tal manera que se limite la expansión de las actividades urbanas y rurales que pueden alterarlos o degradarlos.

Hacen parte de las áreas de conservación y protección ambiental:

COMPONENTE RURAL

- Las áreas del SINAP: Reserva Forestal Protectora del río Nare.
- Las áreas de protección del Acuerdo 250/2011, expedido por Cornare:
 - Las áreas estratégicas para protección ambiental definidas en los POMCAS
 - La zonas de alto riesgo de desastres de inundación o movimiento en masa
 - Cobertura de bosque natural en sus diferentes grados de intervención y bosque natural secundario
 - Las rondas hídricas de las corrientes de agua y nacimientos.
 - La áreas o predios con pendientes mayores al 75%

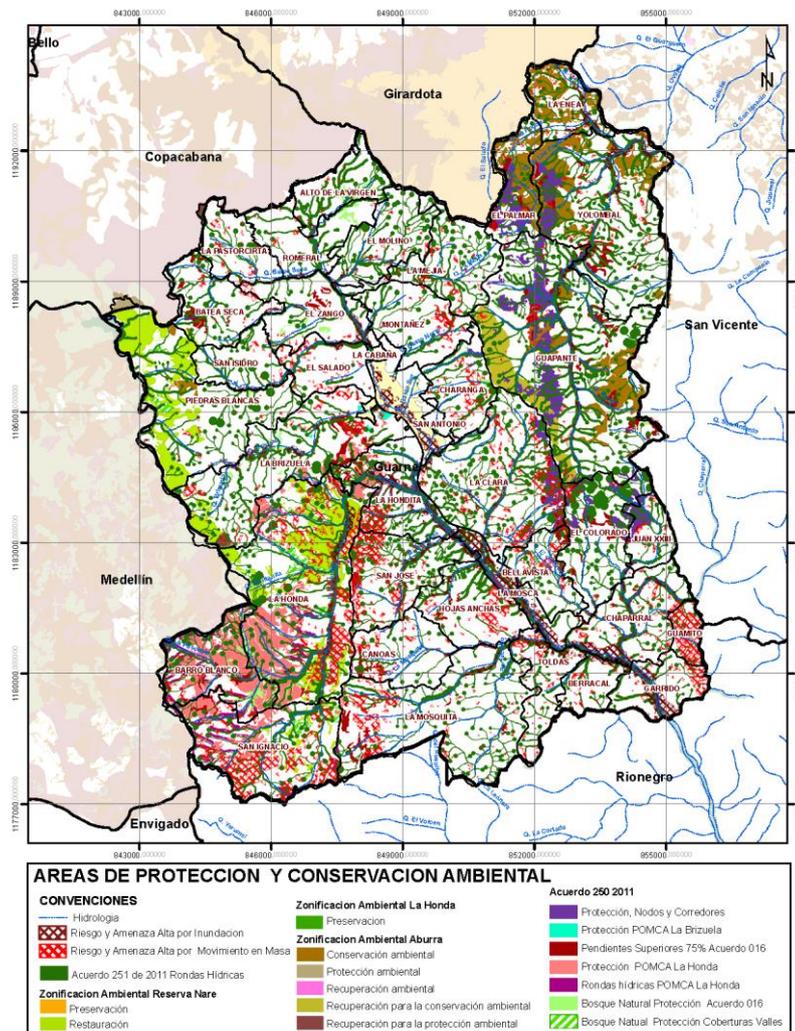


Ilustración 3 Áreas de conservación y protección ambiental

2.1.2. Áreas para la Producción Agrícola y Ganadera y de Explotación de los Recursos Naturales

Estas áreas incluyen los terrenos que deben ser mantenidos y preservados por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales o de explotación de recursos naturales. De conformidad con lo dispuesto en el parágrafo del artículo 3° del Decreto 097 de 2006, en estos terrenos no podrán autorizarse actuaciones urbanísticas de subdivisión,

COMPONENTE RURAL

parcelación o edificación de inmuebles que impliquen la alteración o transformación de su uso actual.

En estos terrenos debe restringirse la subdivisión de predios por debajo de la UAF, y se deberá promover un modelo de desarrollo agrario que concilie su tradición agrícola con la conservación de los suelos y la protección de la agricultura, promoviendo las buenas prácticas, el cambio de cultivos, el estímulo a actividades agroforestales y forestales, y los cultivos bajo invernadero, entre otros; de tal manera que impulse el desarrollo agrícola, forestal y ganadero del municipio de manera sostenida en el tiempo y se asegure el rendimiento continuo de la productividad de la tierra, su conservación y protección.

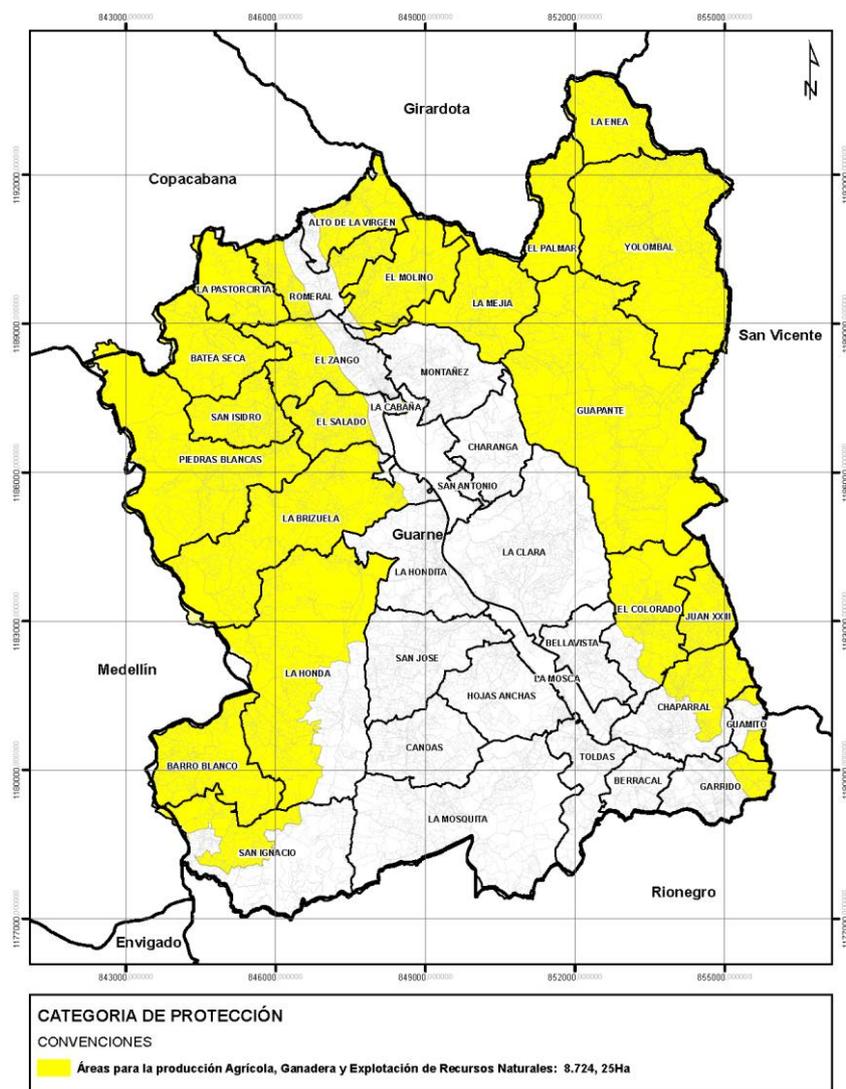


Ilustración 4. Áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de los recursos naturales

2.1.3. Áreas e Inmuebles Considerados Como Patrimonio Cultural

Incluye, entre otros, los sitios históricos y arqueológicos y las construcciones o restos de ellas que hayan sido declaradas como Bienes de Interés Cultural, en los términos de la Ley 397/1997 y las normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan.

COMPONENTE RURAL

2.1.5. Áreas De Amenaza Y Riesgo

Se identifican, en concordancia con el Decreto 3600/2007, y el Acuerdo 250/2011, expedido por Cornare las áreas de amenaza y riesgo alto por movimiento en masa, inundación y torrencialidad, para la localización de asentamientos humanos.

2.1.5.1 Amenaza por movimiento en masa

Amenaza baja: Caracterizadas por tener condiciones de estabilidad altas, dado por sus condiciones de baja pendiente, adecuada cobertura y geoformas planas. Esta calificación se asocia a las superficies de las llanuras y terrazas aluviales de las quebradas La Mosca, La Enea y Ovejas.

Este rango de amenaza representa aproximadamente un 30% del territorio y es predominante en la zona urbana y las veredas Hojas Anchas, Toldas, San José, Romeral y Guapante.

Este nivel de amenaza no presenta ninguna restricción para ningún tipo de desarrollo, sin embargo, debe cotejarse con la amenaza a inundación para una correcta planificación del territorio.

Amenaza media: Dentro de este rango se encuentra la mayor parte del are rural del municipio del Guarne. Se asocia a niveles de estabilidad moderados debido a la posible ocurrencia de eventos de remoción en masa, dependiendo principalmente de la intensidad de las precipitaciones y los cambios drásticos en el uso del suelo, que comprenden ganadería extensiva, malas prácticas agropecuarias e inadecuados manejos de las aguas servidas y de escorrentía de las viviendas existentes y futuros condominios.

Las áreas con amenaza media, son zonas donde la estabilidad del terreno está condicionada a los usos del suelo y su cobertura, es por ello que aunque no presentar restricción, según sea su desarrollo debe someterse a estudios de detalle con escalas menores a 1:10.000 y buenas prácticas constructivas; evitando formación de taludes con cortes verticales sin manejo ingenieril y adecuados manejos de las aguas servidas.

Amenaza alta: Representa un 10% dentro del territorio rural, concentrándose en áreas fragmentadas dentro de las veredas San Ignacio, San José, La Honda, La Mosquita, Juan XXIII, La Clara, El Colorado, La Charanga, Montañez y La Brizuela. Dentro de este grupo se encuentran las áreas más susceptibles a desequilibrios físicos del suelo, que corresponde a zonas de pendiente alta, con coberturas que no favorecen la retención de suelo y áreas donde la precipitación incide de manera notoria en la formación de procesos de remoción en masa. Es común encontrarlas en las zonas de alta pendiente en la parte alta de las cuencas de las quebradas La Mosca, Chaparral, La Brizuela, La Charanga y El Salado, así como en la parte media del cerro El Órgano y la cuchilla de La Honda

Las áreas de amenaza alta son de alta restricción ante cualquier desarrollo y deben ser destinadas a usos de conservación y protección. Sin embargo, se pueden someter a estudios geológicos y geotécnicos de detalle, según lo establezca CORNARE, con escalas menores a 1:10.000, en donde se logre una mejor delimitación y reevaluación de sus condiciones locales, las cuales pueden dar como resultado áreas libre para desarrollos y aprovechamiento.

2.1.5.2 Amenaza por inundación:

Amenaza baja: Este rango de amenaza se asocia a los tramos de pendiente media en cercanía de las llanuras aluviales, en donde los fenómenos de inundación son poco recurrentes. En la zona rural de Guarne, esta calificación de amenaza se encuentra especialmente en los tramos secundarios a la quebrada La Mosca, en donde se tiene canales rectos de alta pendiente como las quebradas El Salado, Batea Seca, La Brizuela y La Mejía.

Las áreas con esta calificación no presentan ningún tipo de restricción, sin embargo, para las zonas de baja amenaza sobre los canales de los afluentes, se hace necesario estudios de detalle y tener en cuenta los parámetros de retiros establecidos en el presente Acuerdo y las áreas de manejo dentro la ronda hídrica.

Amenaza media: Son áreas susceptibles a fenómenos de inundación dentro de la llanura aluvial de los afluentes; estos terrenos tienen pendiente baja y los fenómenos de encharcamiento son factibles, además, se asocian a zonas de llanuras aluviales invadidas por llenos antrópicos para infraestructuras viales, urbanas e industriales.

Este rango de amenaza es común encontrarlo en todo el municipio, en los afluentes secundarios se concentra en las quebradas Ovejas, El Rosario, Batea Seca, La Mejía y Guamito. En la quebrada La Mosca, es común en todo su recorrido a manera de fragmentos separados de las zonas de alta amenaza de inundación, especialmente en las veredas Alto de La Virgen y Montañez.

Las áreas con amenaza media a inundación tienen un restricción media, la cual está condicionada a estudios geológicos e hidrológicos de detalle a escala menor 1:10.000.

Amenaza alta: El municipio de Guarne tiene una alta amenaza a fenómenos de inundación, ya que en gran parte de su territorio se presentan valles aluviales extensos, alta precipitación y alto discurrimento en las microcuencas por la falta de cobertura boscosa.

Según el mapa de amenaza, los afluentes con mayor susceptibilidad a inundaciones en el municipio de Guarne son las quebradas La Mosca, La Honda, La Brizuela, El Salado y Chaparral. En la quebrada La Mosca las áreas de alta inundación alcanzan una amplitud promedio de 200 m en la llanura aluvial y se distribuyen a lo largo de su recorrido, concentrándose en la zona urbana de Guarne y en las veredas Montañés, La Hondita, Hojas Anchas, Bellavista, Chaparral y Garrido.

Se destaca la alta amenaza de la quebrada La Honda, en su desembocadura a la quebrada La Mosca, en donde se presentan áreas de inundación mayores a 300 m de amplitud.

Las áreas de alta amenaza a inundaciones son zonas de muy baja pendiente que hacen parte de las llanuras aluviales de los diferentes afluentes. Estas áreas tienen una alta restricción para desarrollos urbanísticos e industriales y deben ser destinadas para usos de protección y conservación, así como para la construcción de parques lineales geoambientales que complementen la estrella hídrica del Oriente.

COMPONENTE RURAL

Debido a la gran extensión de estas áreas, pueden ser sujetas a estudios de detalle, a escalas menores de 1:10.000, concertados con la autoridad ambiental, con el objeto de cotejar los polígonos de la ronda hídrica de La Mosca y las manchas hidrológicas existentes.

2.1.5.3 Amenaza por avenidas torrenciales:

Amenaza baja: A escala 1:25.000, los afluentes principales de las cuencas de las quebradas La Mosca, Piedras Blancas, Chaparral y Ovejas, tiene una baja amenaza a avenidas torrenciales; en estas cuencas no es probable en periodos de alta precipitación, la ocurrencia de obstrucciones de los cauces y crecientes repentinas, ya que la pendiente media de la cuencas es media-baja y no existen los materiales rocosos de gran tamaño para ser arrastrados por los afluentes. En estas cuencas predominan fenómenos de inundación lenta.

Amenaza media: En la cuenca de la quebrada La Honda, en el suroccidente del municipio existe una media amenaza a fenómenos de torrencialidad, debido a la alta pendiente en el perfil longitudinal de la quebrada y a los cambios drásticos en la gradiente que favorecen la formación de flujos torrenciales.

En la cuenca alta de la quebrada La Mosca existen afluentes secundarios que también son torrenciales, ya que nacen en zonas de alta pendiente y en áreas de alta amenaza a procesos de remoción en masa, especialmente en las veredas La Mejía, La Charanga, La Brizuela, La Clara, Colorado, Yolombal y San Isidro.

Las cuencas con baja y media amenaza a torrencialidad no presentan restricciones, sin embargo debido a la existencia de afluentes secundarios con alta amenaza en la parte alta de La Mosca, es necesario que se incluyan en los estudios de suelos, los análisis hidrológicos de los flujos torrenciales para desarrollos de condominios y viviendas en los alrededores de afluentes con cauces de alta pendiente, así como una evaluación geomorfológica para descartar la construcción de un inmueble sobre un depósito de una avenida torrencial antigua

2.1.5.4 Riesgo por movimiento en masa:

Riesgo bajo: Las zonas que representan este nivel de riesgo se caracterizan por tener condiciones de buena estabilidad y pocos procesos de remoción asociados, así como zonas de baja vulnerabilidad.

Este nivel de riesgo se presenta distribuido especialmente en la zona urbana y en áreas de poca extensión relativamente planas en todo el municipio, especialmente a lo largo del valle aluvial de la quebrada La Mosca y la superficie plana de las colinas en el altiplano de Rionegro. Se destacan las zonas de bajo riesgo en las veredas La Hondita, El Salado, El Palmar, Guapante y la zona urbana.

Riesgo medio: En el nivel de riesgo medio se encuentra la mayor parte del territorio, que corresponde a zonas con estabilidad moderada, que presentan restricciones debido a la posibilidad de ocurrir sucesos o eventos de movimientos en masa. En estas zonas es posible recuperar las áreas afectadas a partir de acciones estructurales de mitigación y permitir la ejecución de proyectos concertados con autoridad ambiental. Este nivel de

COMPONENTE RURAL

riesgo se presenta ocupando la mayor parte del municipio, estando principalmente asociado a zonas donde el relieve es ondulado y de pendiente moderada.

Riesgo alto: Este nivel de riesgo categoriza las zonas con mayor probabilidad de ocurrencia de procesos de remoción en masa. Son las zonas más susceptibles a desequilibrios y presentan enormes restricciones, que involucran medidas drásticas para ser controladas. No es recomendable la utilización de estos sectores para la realización de proyectos viales ni para asentamientos de población, sin embargo debido a la escala del mapa a 1:25.000, estas zonas pueden ser utilizadas solo con base a estudios de detalle a escalas menores de 1:10.000 y planificaciones ingenieriles integrales que sean concertadas y avaladas por la autoridad ambiental.

Se debe tener cuidado y un buen control de estas áreas, mediante trabajos que logren recuperar las zonas afectadas y permitan la ejecución de proyectos de mitigación y recuperación mediante labores de reforestación y control de procesos erosivos.

Este nivel de riesgo abarca el 10% del municipio y se encuentra distribuido a manera de pequeños fragmentos en la totalidad de las veredas del municipio de Guarne, excluyendo la zona urbana.

El alto riesgo es producto de la media amenaza mostrada en el municipio y por las condiciones de vulnerabilidad. La vereda Guamito tiene más del 70% de su territorio en condición de alto riesgo, lo que hace ver la importancia de realizar planes de manejo inmediatos y labores preventivas. Dentro de las veredas más críticas se encuentran La Honda, Juan XXIII, Bellavista, El Colorado, San José, Montañez, La Clara y La Brizuela.

15

2.1.5.5 Riesgo por inundación

Riesgo bajo. Estas zonas corresponden a las vaguadas de escorrentía y las partes más distantes de las llanuras aluviales, en las cuales en periodos de alta pluviosidad se logra drenar con gran facilidad el agua, reduciendo la frecuencia y daños por inundaciones. Igualmente, dentro de esta calificación se agrupan las viviendas y predios que al inundarse no se afectan significativamente o las familias están preparadas económicamente para soportar periódicamente estos eventos desastrosos.

Las zonas de bajo riesgo por inundación se concentran en algunos tramos de la parte alta de la cuenca de la quebrada La Mosca, en las veredas Alto de Virgen y Romeral, así como algunos tramos de los afluentes secundarios como las quebradas La Mejía y San Isidro.

Riesgo medio. Es una zona medianamente inundable en los segmentos de la llanura aluvial, allí se tiene un grado de susceptibilidad medio a presentar problemas de desbordamientos y erosión lateral de orillas. Sobre el cauce de la quebrada La Mosca, se hace notoria sobre su margen derecha entre las veredas Hojas Anchas y Bellavista. Sin embargo, en los afluentes secundarios este rango de riesgo tiene mayor notoriedad; se destacan las áreas en las quebradas El Rosario en Piedras Blancas y la parte alta de la quebrada Ovejas en la vereda Guapante.

Desde el punto de vista de los tratamientos, las zonas de riesgo medio a inundación no tienen restricciones para ningún tipo de desarrollo. No obstante, debido a la incidencia de la vulnerabilidad en el municipio de Guarne y el posible cambio de los escenarios y

COMPONENTE RURAL

condiciones de riesgo de los habitantes, se deben actualizar y constatar periódicamente las áreas de riesgo, especialmente en las zonas de pendientes bajas y recurrencia de inundaciones.

Las zonas dentro de los afluentes con esta calificación, pueden someterse a procesos de reforestación con especies nativas y programas de mitigación del riesgo y estudios de menor escala avalados por la autoridad ambiental.

Riesgo alto. Son áreas que periódicamente sufren inundaciones y en las cuales existe un importante asentamiento viviendas y demás bienes, además son los sectores con deficiencias en la red de alcantarillado y drenajes superficiales, lo que favorece los encharcamientos e inundaciones. Los sectores en alto riesgo no urbanizados quedan restringidos totalmente para ser desarrollados urbanísticamente y para usos industriales, sin embargo, es posible mediante estudios hidrológicos a detalle y mediante la concertación con la autoridad ambiental, darle un uso ecológico y turístico a estos suelos como medida de manejo o liberarlos para la aplicación de otro tratamiento según el modelo de ocupación rural.

En la quebrada La Mosca, se identifican varios sectores con esta calificación en las veredas El Salado, Montañez, El Molino, El Sango, Zona Urbana, La Charanga, La Hondita, Bellavista, Hojas Anchas, Chaparral y Garrido.

Por su parte en la quebrada La Honda, se reconocen dos áreas de alto riesgo a inundación, la primera en cercanía del sector conocido como la Truchera y la segunda en la amplia llanura aluvial antes de desembocar a La Mosca.

Otros afluentes como las quebradas Chaparral, La Enea, La Brizuela y Canoas, tienen amplias áreas de alto riesgo a inundación, por lo que se hace necesaria la implantación de medidas de mitigación al corto plazo.

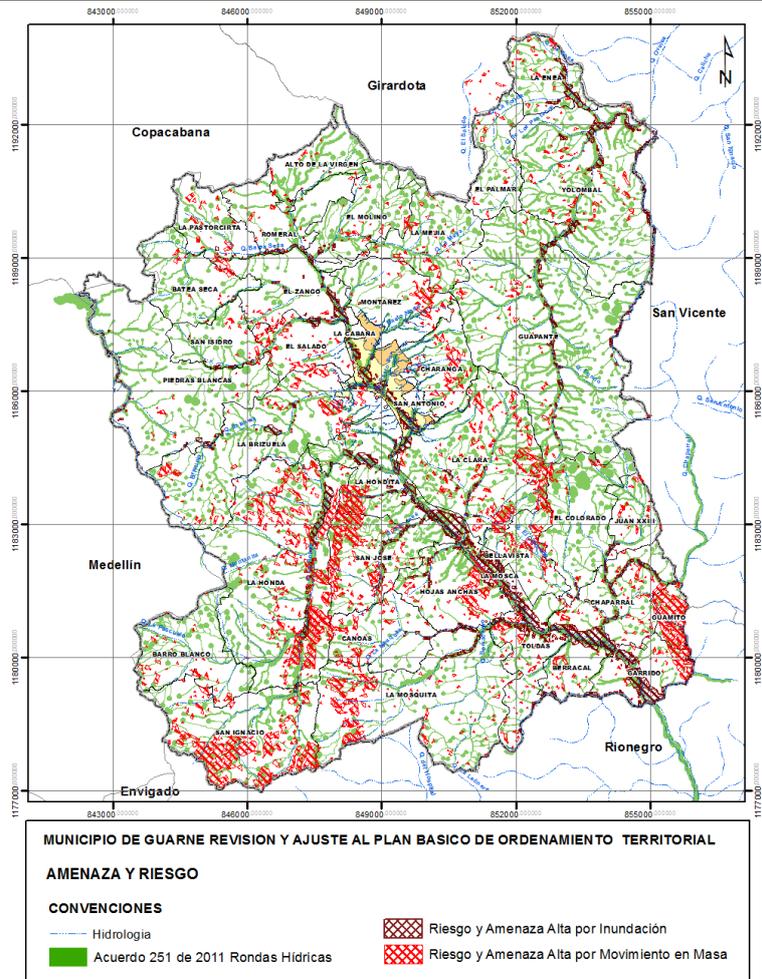


Ilustración 6 Áreas de amenaza y riesgo alta: Inundación y movimiento en masa

2.2. CATEGORÍA DE DESARROLLO RESTRINGIDO

Dentro de estas categorías se podrán incluir los suelos rurales que no hagan parte de alguna de las categorías de protección, cuando reúnan condiciones para el desarrollo de núcleos de población rural, para la localización de actividades económicas y para la dotación de equipamientos comunitarios. Para el municipio de Guarne se identifican suelos suburbanos, áreas de vivienda campestre, centros poblados y áreas para la localización de equipamientos.

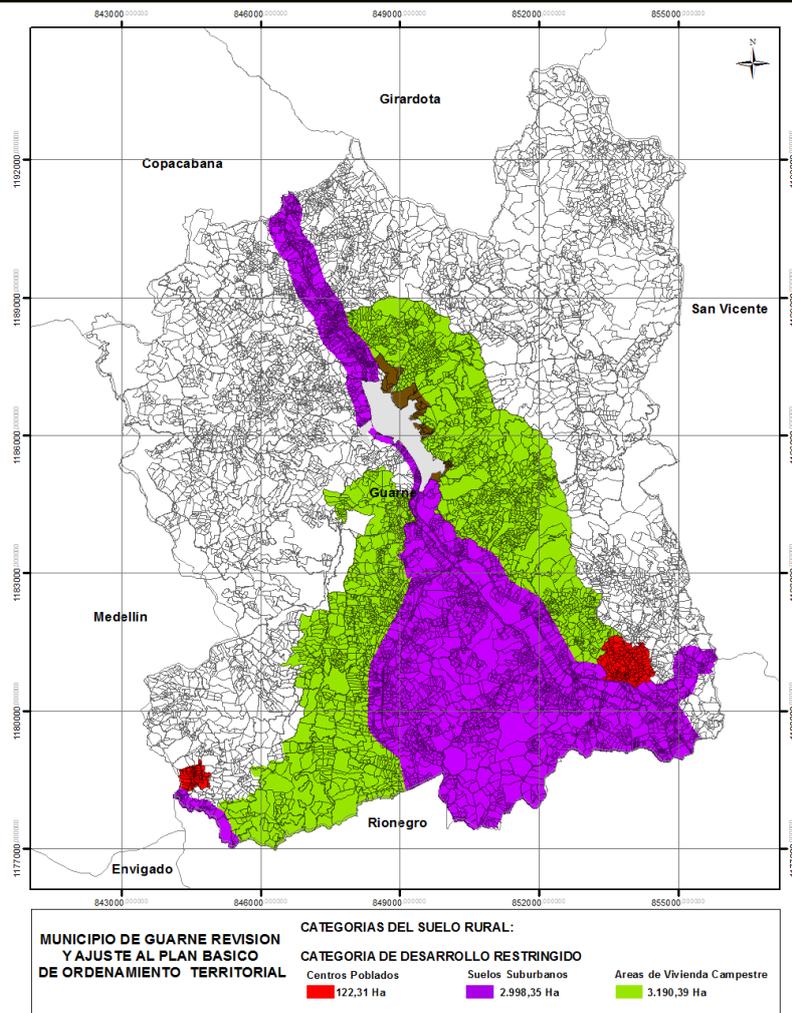


Ilustración 7. Categoría de desarrollo restringido

2.2.1. Suelo Rural Suburbano

Constituyen esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994.

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.

COMPONENTE RURAL

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

Los usos principales y promovidos deberán garantizar su convivencia armónica, el control de los impactos urbanísticos, paisajísticos y ambientales, especialmente los relacionados con la emisión de material particulado, olores, lixiviados y tendrá especial cuidado con las zonas de alto y medio potencial hídrico. La localización de todas las actividades en la zona se regirá por el RAC (Reglamento Aeronáutico de Colombia) y por la normatividad de la Autoridad Aeronáutica Civil de Colombia (Aerocivil) contenida en la Guía GSAC–5.0-7.01 de Febrero 23 de 2009 “Normatividad de usos del suelo de áreas aledañas a los aeropuertos”, donde se determinan las restricciones aeronáuticas en materia de usos del suelo en las áreas de influencia del aeródromo.

Los corredores suburbanos propuestos son:

- Doble calzada Medellín – Bogotá
- Doble calzada Medellín – Bogotá – Aeropuerto Internacional JMC
- Guarne – San Vicente (Crucero – Guamito)
- Vía Santa Elena

19

2.2.1.2. 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.

El concepto de Zona busca que el área delimitada se planifique de manera integral para promover y concentrar los usos y las actividades asociadas al desarrollo aeroportuario o residencial, donde se planifica de manera anticipada los sistemas de movilidad, transporte, espacio público, servicios, equipamientos y la localización de la infraestructura requerida para el óptimo desarrollo del área y garantizar así, en el mediano y largo plazo la capacidad de soporte del territorio.

Las Zonas Suburbanas identificadas para el municipio de Guarne son:

- Zona suburbana de actividad múltiple industrial “El Tranvía”: 348,44 Has.
- Zona suburbana de apoyo a las actividades Aeroportuarias: 1305,15 Has.

COMPONENTE RURAL

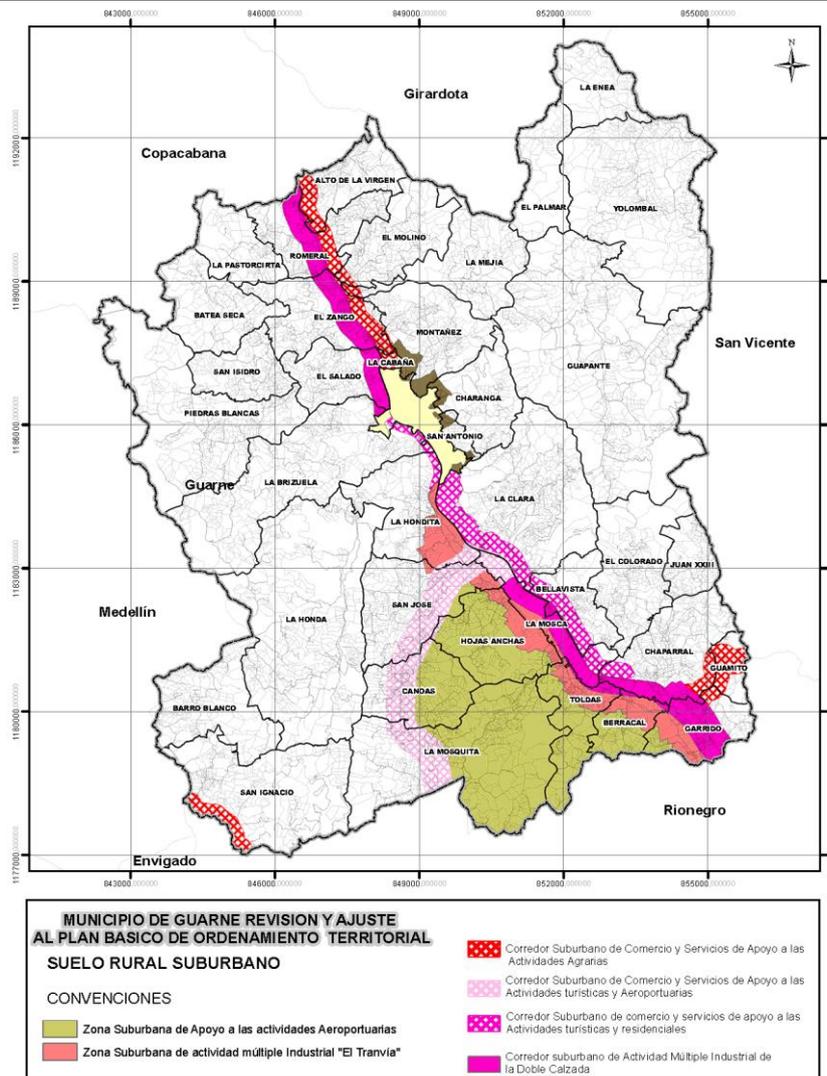


Ilustración 8. Zonas suburbanas y corredores suburbanos

2.2.1.3 Unidad Mínima de Actuación (UMA): Es la superficie mínima de terreno definida en el componente rural que puede incluir una o varias unidades prediales para la ejecución de actuaciones urbanísticas de parcelación y edificación de inmuebles, de conformidad con los usos permitidos en el suelo rural suburbano. Para la ejecución de las obras de parcelación del predio o predios que la conforman, se requiere la expedición de una única licencia de parcelación en la que se garantice la ejecución y dotación de las áreas de cesión y de las obras de infraestructura de servicios públicos definidas para la totalidad de los predios incluidos en la unidad por parte de sus propietarios.

Para el municipio de Guarne, la Unidad Mínima de Actuación-UMA- que se adopta será de 2 Has., para todos los usos que se desarrollen en suelo rural suburbano. Para los parques o conjuntos industriales la UMA no podrá ser inferior a 6 Has. La razón de ser de la UMA es impulsar el desarrollo de infraestructuras de equipamiento colectivo para los servicios públicos, la movilidad, el espacio público, entre otros. En los casos excepcionales, cuando un predio se encuentre rodeado por predios con uso industrial, y no cumpla con la UMA de 2 Has, se permitirá el uso industrial, siempre y cuando se ajuste a las normas urbanísticas definidas en el presente Acuerdo.

2.2.1.4. Umbral Máximo de Suburbanización: Es el porcentaje máximo de suelo que puede ser clasificado como suelo rural suburbano en el municipio. Para el municipio de Guarne el umbral máximo de suburbanización, o índice de suburbanización para el horizonte del Plan es de 33,12%, en razón a la adopción de las zonas suburbanas y corredores suburbanos que pertenecen a los suelos suburbanos.

- Área del suelo suburbano. 2.783,77 has
- Área del suelo rural: 9.197,86 Has
- Índice de suburbanización: 30,26%

2.2.2. Áreas De Vivienda Campestre

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

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

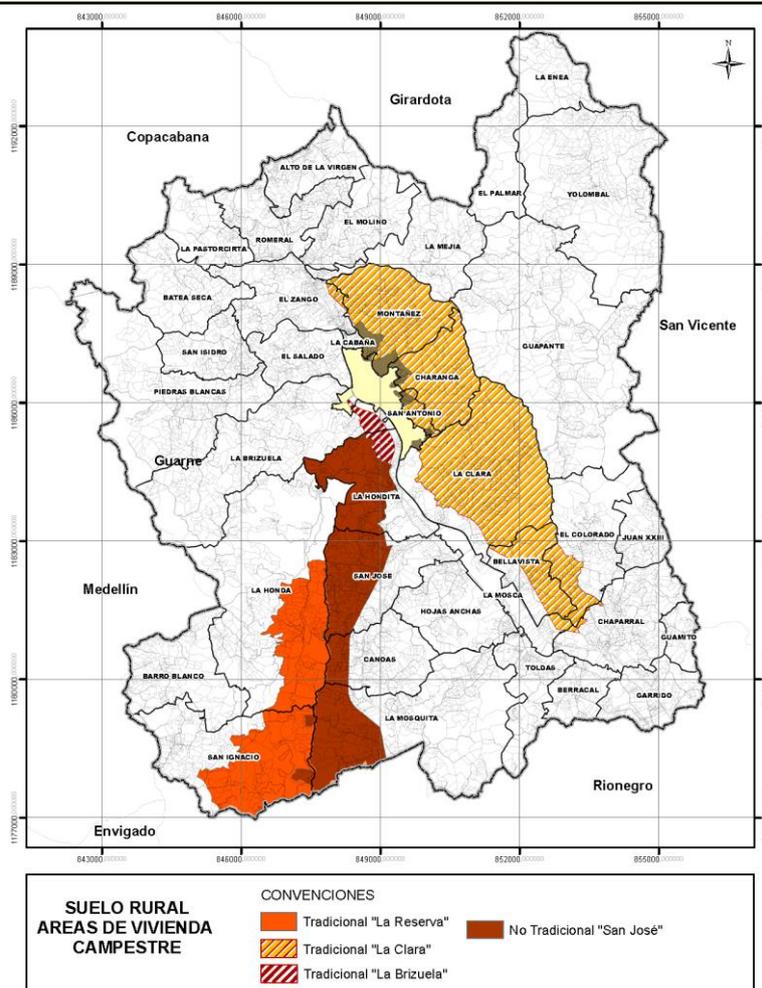


Ilustración 9. Áreas de vivienda campestre

2.2.3. Centros Poblados Rurales

Los centros poblados rurales, hacen parte de la Red de Centros Poblados Rurales, propuesta que se desarrolló a través del Proyecto de Simultaneidad en el año 2000; para el municipio de Guarne se identifican y priorizan los siguientes centros poblados:

- Chaparral: 91,81 Has.
- San Ignacio: 30,50 Has.

Los suelos rurales del municipio de Guarne presentan una alta subdivisión predial (12.945 predios en el suelo rural, 10,82% de ellos menores a 1 Ha, y 73,93% de los predios, menores a 2 Has.), y una alta densidad poblacional (23900 habitantes para el suelo rural, que representan el 63,57% de la población total), con estas tendencias, los centros poblados se convierten en elementos estratégicos del modelo de ocupación, no solo porque albergaran la mayor diversidad de usos que permiten apoyar las actividades que se quieren potenciar en sus áreas de influencia; sino porque además, serán las áreas destinadas para la vivienda de la nueva población rural que se va a sentar en el territorio ya sea por crecimiento vegetativo o por la migración de población. La subdivisión predial del suelo rural genera dispersión de la población, y presiona los suelos con vocación agrícola y forestal; se debe disminuir la alta subdivisión y concentrar la población rural en áreas donde pueden acceder a todos los servicios que requieren, no solo para

COMPONENTE RURAL

garantizarles unas mejores condiciones de vida, sino también, para disminuir la presión sobre los suelos que se quieren conservar para la producción agrícola y forestal, y para la protección forestal.

Los Centros poblados rurales son puntos de integración de las comunidades rurales donde se presenta una mayor diversidad de actividades al servicio de sus habitantes, de los habitantes de su área de influencia o de la población de paso; se busca fortalecer la integración de las comunidades rurales, la prestación de servicios, la construcción de vivienda, el fortalecimiento de sus actividades sociales, económicas y culturales; están ubicados en sectores específicos y estratégicos donde se incentivarán y promoverán las actividades básicas y específicas de las comunidades rurales: Vivienda, salud, educación, investigación y formación continua; centros de acopio, comercio y servicios de apoyo a la producción agrícola, pecuaria, forestal, turística, industrial y de explotación de recursos naturales y equipamientos colectivos, según sean las actividades promovidas. Los usos promovidos y permitidos tendrán como premisa la convivencia de las actividades y el control de los impactos paisajísticos, ambientales y urbanísticos. La finalidad de los centros poblados es concentrar la población rural, inducir su asociatividad y organización con el fin de que tomen parte activa en las decisiones; y la promoción y el aumento de la capacidad de planificación, gestión y administración de sus propios intereses. Las comunidades rurales y campesinas deben ser capaces de impulsar esquemas y relaciones empresariales y solidarias y el estado deberá generarles las oportunidades, condiciones e incentivos efectivos. Los Centros Poblados Rurales deberán ser planificados para dotarlos y equiparlos con toda la infraestructura y equipamientos requeridos para su óptimo funcionamiento y garantizarles a sus pobladores mejores condiciones de vida.

23

La dispersión de la población en el suelo rural, imposibilita la prestación óptima de los servicios públicos domiciliarios, produce deterioro de las condiciones de salud y educación a sus habitantes por falta de equipamientos, disminución de las condiciones de funcionalidad especial, dificultad de acceso a los servicios básicos por problemas de movilidad y deficiencia de la infraestructura vial; entre otras dificultades. La concentración de la población permite generar unas condiciones básicas para mejorar la calidad de vida de la población rural, ya que al concentrarla en áreas del territorio es más viable generar y desarrollar los sistemas de espacio público, movilidad y transporte, servicios públicos y equipamientos.

Por presentar características urbanas, como la alta densidad, la delimitación de vías peatonales y vehiculares, procesos de urbanización incompletos y usos urbanos, se les asignará tratamientos: Desarrollo, consolidación o mejoramiento integral. En virtud de la importancia que tienen dentro del modelo de ocupación del suelo rural, en ellos se promoverán los usos asociados a las actividades que se quieren desarrollar, incentivar, fortalecer y promover, y que servirán de apoyo a las actividades básicas y específicas de las comunidades rurales y campesinas, asentadas en la zona y en su área de influencia.

Los centros poblados se consolidarán mediante las intervenciones que permitan la generación y construcción del sistema de espacio público, servicios públicos, transporte y movilidad; la localización y construcción estratégica de equipamientos colectivos; la construcción de centros de comercio y servicios públicos, privados e institucionales y la construcción de vivienda. Las soluciones de acueducto y alcantarillado se definirán de acuerdo a las normas ambientales vigentes y a las directrices establecidas por las autoridades ambientales competentes.

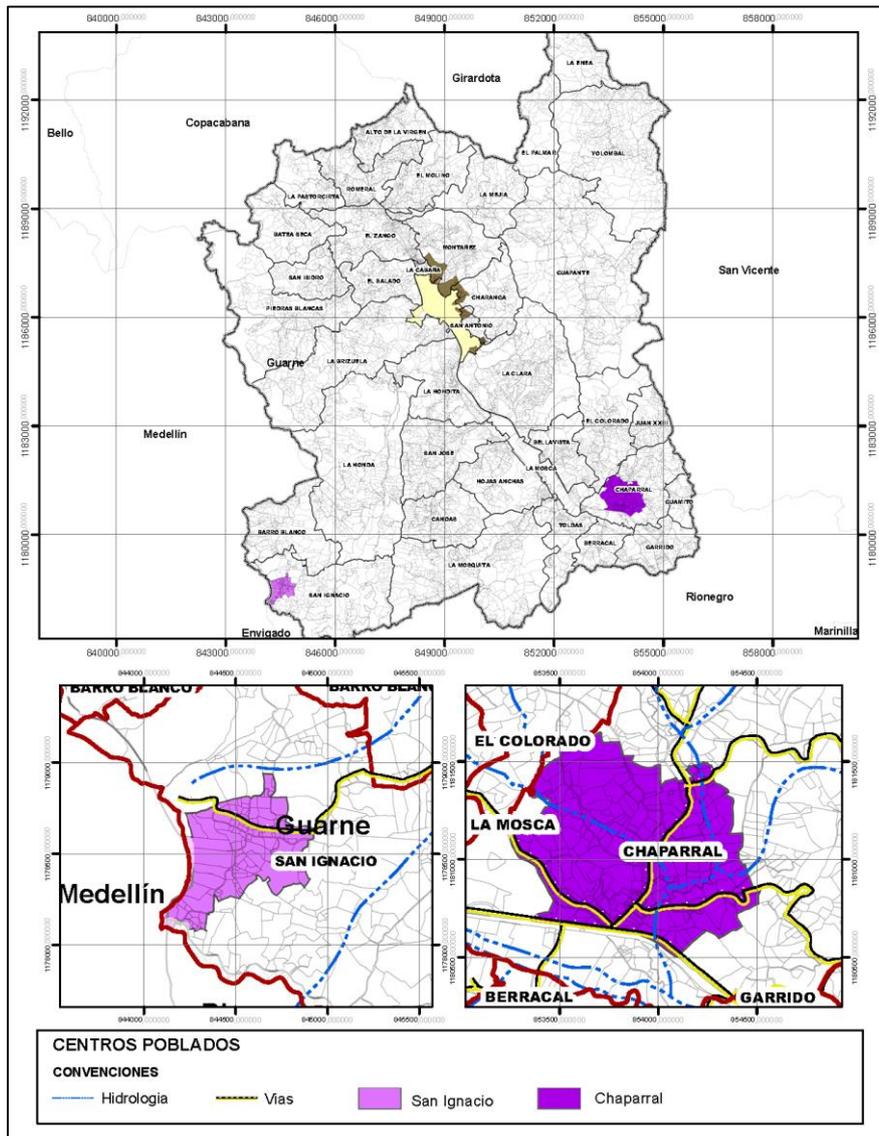


Ilustración 10. Centros poblados rurales

2.2.4. Áreas para la Localización de Equipamientos

En el municipio de Guarne se identifican los siguientes equipamientos para el suelo rural:

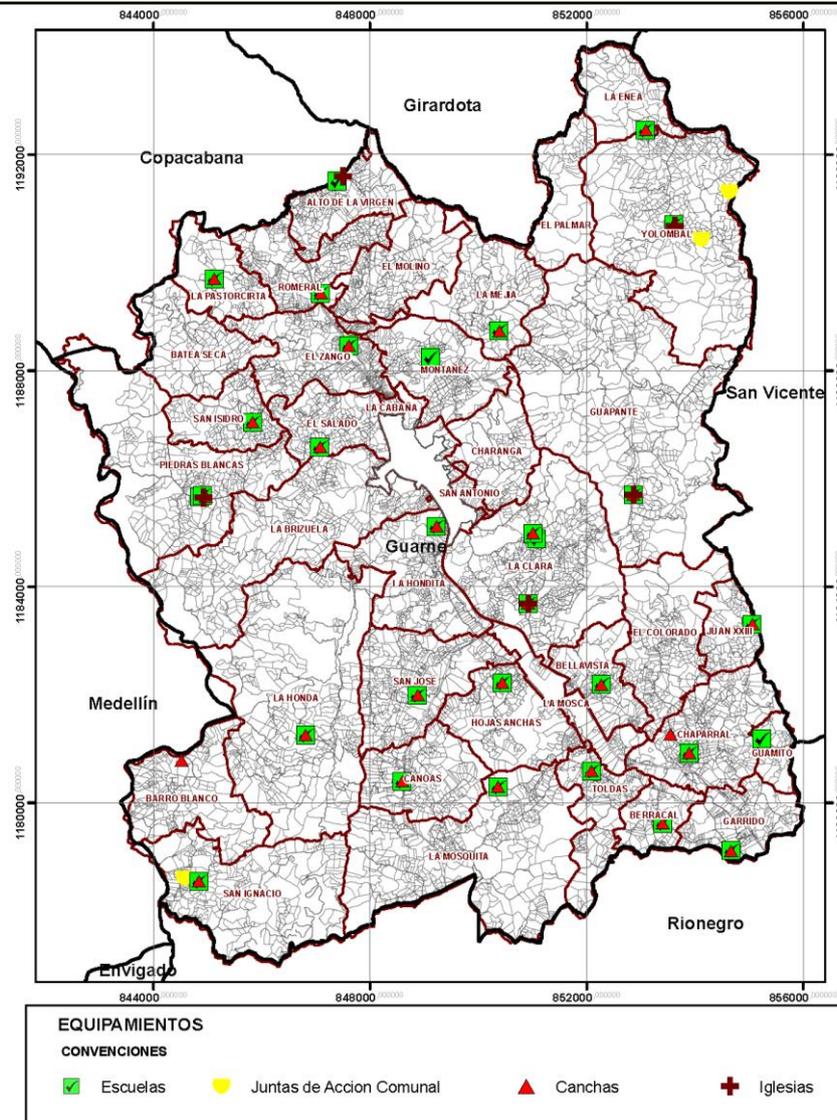


Ilustración 11. Equipamientos

3 NORMAS RURALES GENERALES

Corresponde a los usos, intervenciones, tratamientos, aprovechamientos y obligaciones

3.1. USOS GENERALES DEL SUELO RURAL

El suelo es un recurso natural no renovable, escaso y valioso, sometido a fuertes presiones que han dado origen a muchos de los problemas ambientales que hoy tenemos. Del suelo rural se derivan los bienes y servicios ambientales, tangibles e intangibles: materia primas para procesos industriales, alimento, agua, y paisaje, entre otros. El objetivo de la normatividad del Uso del Suelo es proponer un marco general uniforme que sirva para organizar el espacio rural, que se fundamenta en la sostenibilidad rural, el uso racional y sostenible del suelo y los recursos naturales, la convivencia armónica de las actividades, la competitividad, la equidad social y el equilibrio funcional y ecológico del territorio. Se debe reconocer que la mezcla de usos urbanos y rurales en los suelos rurales es una realidad, pero esta convivencia de usos deberá ser armónica y privilegiar lo rural y el medio natural,

COMPONENTE RURAL

la protección ambiental, estimular y fortalecer los sectores agrícola y forestal, e incentivar todas las actividades de restauración, protección y conservación de las áreas de protección y los ecosistemas estratégicos.

La zonificación de usos del suelo identifica la vocación, tendencias de ocupación del territorio y las actividades que hoy están generando tensiones y conflictos, y la forma más adecuada de ocuparlo, delimitarlo y desarrollarlo. La asignación y zonificación de los usos del suelo, se constituye en una acción esencial para el uso racional y sostenible del suelo y los recursos naturales.

3.1.1. Protección:

Buscan proteger, recuperar y conservar las coberturas boscosas, las aguas, el suelo, los ecosistemas estratégicos y el paisaje. Estas áreas tienen restringida la posibilidad de desarrollo y en ella solo se podrán construir obras que apoyen las actividades permitidas. Este uso aplica a las áreas de protección y conservación ambiental.

3.1.2. Producción Sostenible:

Busca promover el desarrollo de actividades productivas agrícolas, pecuarias, forestales y pesqueras; aunque las áreas delimitadas para este uso pueden presentar restricciones ambientales para la producción agrícola por problemas de erosión, topografía y fertilidad del suelo, de acuerdo a la clasificación agrologica; se busca, dada la vocación agrícola del municipio, la promoción de los usos agrícolas asociado las prácticas de conservación de suelos, de buenas prácticas, y el estímulo a las actividades agroforestales, agrosilvopastoriles y forestales, entre otras. Estas áreas pertenecen a la subcategoría de protección para la producción agrícola y ganadera y de explotación de los recursos naturales.

3.1.3. Actividades Agrarias Y Turísticas:

El comercio es la actividad socio-económica que permite el intercambio de bienes al por mayor o al detal; y los servicios son los usos que apoyan las actividades de producción, el intercambio de bienes y servicios o la satisfacción de las necesidades de la población. Las areas donde se promoverán los usos de apoyo a las actividades turísticas y agrarias y todos aquellos que le son complementarios, se ubican sobre las siguientes vías:

- La doble calzada Medellín – Bogotá, al costado derecho en la dirección Guarne – Medellín.
- Vía Guamito - San Vicente.
- Vía Santa Elena.
- Vía Guarne – Yolombal
- Autopista – Piedras Blancas – Santo Domingo Sabio
- Autopista - La Hondita – Santa Elena
- Autopista - Alto de La Virgen
- Autopista – Piedras Blancas – Parque ecológico
- Autopista – La Honda – La Hondita - Piedras Blancas
- Vía Aeropuerto – Canoas – La Honda
- Autopista – La Clara – Guapante
- Autopista – La Clara – San Antonio parte alta

3.1.4. Actividad Múltiple Industrial:

La industria es la actividad que permite obtener y transformar la materia prima para producir bienes o productos; esta actividad, se promoverá en áreas específicas del territorio que se especializaran en usos industriales y todos aquellos que le son complementarios, donde se restringirá o prohibirá los usos que puedan verse afectados por la actividad industrial. Para desarrollar la actividad industrial, se deberá dar cumplimiento a la UMA, parques, agrupaciones o conjuntos industriales, con base en criterios de uso eficiente de energía, agua y aprovechamiento de residuos. Este uso se permitirá en el corredor suburbano de actividad múltiple industrial de la Doble Calzada y en la Zona suburbana de actividad Múltiple Industrial El Tranvía.

3.1.4.1. Corredor Suburbano De Actividad Múltiple Industrial De La Doble Calzada:

Se ubica sobre la doble calzada Medellín – Bogotá, vía arteria o de primer orden. Es un espacio reservado para la consolidación del uso industrial, por su localización, alto grado de industrialización y demanda de infraestructuras en especial de transporte. Tiene un área aproximada de 462,48 Has.

3.1.4.2 Zona Suburbana De Actividad Múltiple Industrial “El Tranvía”:

Área de planificación y desarrollo estratégico que apoya todas las actividades que se desarrollan sobre el corredor suburbano de actividad múltiple, admite usos industriales y todos aquellos que le son complementarios, con el fin de consolidar los usos industriales ya existentes. La zona se articula directamente con la vía El Tranvía y con el corredor suburbano de actividad múltiple cruzado por la Doble Calzada Medellín - Bogotá. Se adopta además para el modulo un retiro mayor sobre la vía El Tranvía ya que se deberá garantizar la movilidad eficiente en el área delimitada y en su área de influencia. Los usos principales y promovidos deberán garantizar su convivencia armónica y el control de los impactos urbanísticos, paisajísticos y ambientales, especialmente los relacionados con la emisión de material particulado, olores, lixiviados, y tendrá especial cuidado con las zona de alto y medio potencial hídrico; por estar dentro del área de influencia del Aeropuerto Internacional JMC, la localización de todas las actividades en la zona se regirá por el RAC (Reglamento Aeronáutico de Colombia) y por la normatividad de la AUTORIDAD Aeronáutica Civil de Colombia (Aerocivil) contenida en la Guía GSAC-5.0-7.01 de Febrero 23 de 2009 “Normatividad de usos del suelo de áreas aledañas a los aeropuertos”, donde se determinan las restricciones aeronáuticas en materia de usos del suelo en las áreas de influencia del aeródromo.

3.1.5. Actividades Turísticas Y Aeroportuarias:

El turismo es la actividad que permite el alojamiento temporal en cualquiera de sus modalidades y las actividades aeroportuarias son aquellas que son compatibles con la actividad aeronáutica, que promueven el desarrollo aeronáutico y el crecimiento del Aeropuerto y que se desarrollan en el área aledaña al aeropuerto Internacional JMC. Estos usos se permitirán sobre la vía que comunica la doble calzada Medellín – Bogotá con el Aeropuerto internacional JMC, vía intermunicipal o de segundo orden, que se denomina corredor suburbano de comercio y servicios de apoyo a las actividades turísticas y aeroportuarias; con un área aproximada de 381,96 Has.

COMPONENTE RURAL

3.1.6. Actividades Turísticas Y Residenciales:

La actividad residencial es el uso de alojamiento permanente o no permanente; estas actividades se permitirán sobre la doble calzada Medellín – Bogotá, vía arteria o de primer orden, al costado izquierdo en la dirección Guarne – Medellín, corresponde al Corredor suburbano de comercio y servicios de apoyo a las actividades turísticas y residenciales; con un área aproximada de 233,80 Has.

3.1.7. Actividades Aeroportuarias:

Se busca promover los usos que apoyan las actividades aeroportuarias y agrarias que se desarrollan en la región, en especial, las relacionadas con el aeropuerto internación JMC y la estrategia de desarrollo económico, social y ambiental del distrito Agrario; el área definida para este uso, corresponde a la Zona suburbana de apoyo a las actividades aeroportuarias, área de planificación y desarrollo estratégico que tiene un área aproximada de 1305,15 Has.

3.1.7.1. Zona Suburbana De Apoyo A Las Actividades Aeroportuarias: La cercanía del Aeropuerto está transformando el desarrollo de la zona. El Aeropuerto es hoy un centro de actividad económica, un polo de desarrollo para su área de influencia y para la región, al ser polo de atracción para el asentamientos de actividades industriales, financieras, turísticas, de comercio y servicios asociados al desarrollo aeroportuario y agrario; este último, a través de la promoción de las actividades agrarias de la región, con la estrategia del nivel subregional del Distrito Agrario

Se concibe como una Zona de Manejo Especial, y corresponde a un centro de actividades aeroportuarios que permitirá la convivencia de usos urbanos y rurales, donde se promoverán los usos asociados a la actividad aeroportuaria y agrarias, para impulsar y apoyar el desarrollo del Aeropuerto Internacional José María Córdoba y el Distrito Agrario. Esta Zona se articula a su vez con la doble calzada Medellín – Bogotá y limita con el Módulo de Interés Económico del Aeropuerto, adoptado por el municipio de Rionegro y que corresponde también a suelo suburbano, de la categoría de desarrollo restringido.

El régimen de usos deberá estar acorde con las restricciones impuestas por la Aeronáutica Civil, la localización de todas las actividades en la Zona se deberá regir por las normatividad de la aeronáutica Civil contenida en la Guía GSAC -5.0 - 7.01 de Febrero 23 de 2009 “Normatividad de usos del suelo de áreas aledañas a los aeropuertos”, donde se determinan las restricciones aeronáuticas en materia de usos del suelo en las áreas de influencia del aeródromo y por el RAC (reglamento Aeronáutico Colombiano), entre otras.

El instrumento de planificación de la Zona será a través de la Unidad de Planificación Rural delimitada en la presente Revisión y Ajuste. Con el fin de garantizar la capacidad de soporte de la zona y hasta tanto de adopte la reglamentación de la UPR, el régimen de usos, manejo y aprovechamiento corresponde a los suelos de protección para la producción sostenible y se prohíbe adicionalmente los usos turísticos y agroindustriales.

El área delimitada como Zona Suburbana de Apoyo a las Actividades Aeroportuarias tiene coherencia con las estrategias generales de uso y ocupación del suelo propuestas para el PBOT; en esta zona se podrá proponer diferentes tipos de tratamiento según sea

COMPONENTE RURAL

el caso para garantizar el desarrollo integral del área de planificación, y deberá prestar especial atención a las necesidades de las comunidades asentadas en los centros poblados, caseríos o asentamientos informales. Se deberá promocionar los usos que apoyen las actividades agrarias y turísticas articuladas a las actividades aeroportuarias, dado el gran potencial que la subregión tiene; además, deberá apoyar de manera eficiente la estrategia económica del Distrito Agrario que se ha adoptado en la gran mayoría de los municipios de la subregión; la vivienda en la Zona será un uso complementario y de apoyo a las actividades promovidas.

3.1.8. 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.

Se propone para el municipio de Guarne las siguientes áreas de vivienda campestre, de acuerdo a la modalidad de parcelación:

Áreas de vivienda campestre tradicional:

- La clara
- La Reserva
- La Brizuela

Áreas de vivienda campestre no tradicional:

- San José.

3.1.8.1. Modalidades de parcelación de vivienda campestre

Parcelación tradicional campestre: Es el conjunto de edificaciones destinadas al uso residencial; se originan de un proceso de parcelación de un predio de mayor extensión, que garantiza la construcción de las obras de urbanismo y genera lotes individuales que se destinan a la vivienda campestre; cada lote queda vinculado directamente a una vía de acceso, se acogen al régimen de propiedad horizontal, presentan dimensiones, cerramientos y características similares a las de la urbanización; y comparten una misma entrada. Su densidad es de 3 Viv/Ha, y el I.O. es el 30% del área neta del predio, con excepción del Área de vivienda Campestre Tradicional “La Reserva”, que tendrá una densidad de 1 Viv/Ha y una unidad mínima de subdivisión predial de 1 Ha; conforme a lo adoptado para la Reserva Forestal Protectora del río Nare.

Condominio tradicional campestre: Se caracteriza por ser un conjunto de construcciones integradas arquitectónica y ambientalmente, que comparten elementos estructurales y constructivos. Se derivan de un proceso de parcelación, cada lote queda vinculado directamente a una vía de acceso, se plantean áreas comunes al servicio del proyecto, se acogen al régimen de propiedad horizontal, presentan dimensiones, cerramientos y características similares a las de la urbanización; y comparten una misma entrada. Su densidad es de 4 Viv/Ha, y el I.O. es el 30% del área neta del predio.

Parcelación no tradicional y condominio no tradicional: El proceso de parcelación de un predio de mayor extensión, da origen a tres áreas así: En un cuarenta por ciento (40%) del predio se concentra las viviendas, y las vías privadas del proyecto; la segunda área que corresponde al 20% deberá entregarse al municipio en el área de desarrollo del proyecto, con el fin de generar suelo que permita apoyar las actividades agrícolas de baja intensidad y forestales; la tercera área, un 40% aproximadamente soporta las vías públicas, las zonas de equipamientos del proyecto y de servicios públicos y el resto, deberá dedicarse a cultivos o bosques.

Cuando por topografía y diseño no se pueda concentrar la vivienda en el 40% del predio, se podrá permitir el desarrollo en un área mayor, hasta en el 50%, siempre y cuando medie una justificación técnica para el aumento del área.

Con esta modalidad de parcelación y condominio, se busca concentrar la vivienda en un porcentaje del lote, y disminuir los impactos urbanísticos y ambientales que generan los movimientos de tierra para desarrollar los predios; además, se generan grandes áreas de tierra que se dedican a la protección ya sea porque se destinan a usos forestales o agrícolas, y a su vez, se genera suelo para que el municipio pueda desarrollar proyectos productivos con los pobladores de la zona.

El 20% que corresponde a las áreas de cesión obligatoria, se dedica a las actividades agrícolas o forestales, con el fin de que las comunidades rurales campesinas asentadas en las zonas aledañas, tengan acceso a la tierra para desarrollar sus actividades productivas, ya sea bajo la figura de comodato o arrendamiento, según sea el caso. Las áreas privadas que deben dedicarse a cultivos agrícolas o forestales.

El proceso de parcelación garantiza el pago de las obligaciones urbanísticas que se derivan del aprovechamiento que la norma le permite desarrollar, y la construcción de las obras de urbanismo. Genera lotes individuales que se destinan a establecer la convivencia del uso residencial con la producción agrícola o forestal; se acogen al régimen de propiedad horizontal, presentan dimensiones, cerramientos y características similares a las de la urbanización y por la convivencia de los usos permitidos, privilegian lo rural en áreas de desarrollo restringido.

Estos desarrollos buscan la convivencia armónica de los usos residencial y forestal o residencial y agrícola de baja intensidad. La densidad es de 3 Viv/Ha para la parcelación no tradicional y 4 Viv/Ha, para el condominio no tradicional. El Índice de Ocupación es el 30% del área neta del predio.

Para el desarrollo de los condominios no tradicionales se debe garantizar que las construcciones se integren arquitectónica y ambientalmente y que compartan elementos estructurales y constructivos.

3.1.9. Vivienda; Y Comercio Y Servicios De Apoyo A Las Actividades Agrarias Y Turísticas:

Aplica para los centros poblados Chaparral y San Ignacio.

3.1.9.1. Centro poblado “San Ignacio”: Influenciado por el Parque Regional Eco turístico Arví, el parque Piedras Blancas, Santa Elena y la Reserva Nare, entre otros; muestra un potencial importante para las actividades turísticas y agrarias, que además, servirán de apoyo a las actividades campesinas que se desarrollan en su entorno y que están asociadas a la producción de flores, hortalizas y ganadería y que a su vez, contribuyen a la conservación y protección de la naturaleza y el paisaje rural, ya que el paisaje y los bosques son el mayor atractivo turístico que poseen.

Se promoverán los usos asociados al turismo ecológico, rural, agrícola y arqueológico; los eco-hoteles; el comercio y los servicios asociados las actividades turísticas, agrícolas, lecheras y forestales; comercio y servicios de apoyo a la vivienda; servicios a la comunidad y equipamientos rurales. Deberá ser ordenado, conforme al Art. 16 del Decreto 3600/2007, considerando los usos propuestos en el presente párrafo; se le asigna el tratamiento de mejoramiento integral y consolidación.

3.1.9.2. Centro poblado “Chaparral”: Centro Rural Especial, con actividades de alcance supramunicipal. Se delimita en la Figura que corresponde a la categoría de desarrollo restringido, se promoverán servicios asociados a las actividades agrícolas, vivienda VIS y no VIS, comercio y servicios de apoyo a las actividades industriales, servicios a la comunidad y equipamientos comunales. Este centro poblado deberá ser ordenado conforme al Art. 16 del Decreto 3600/2007, considerando los usos propuestos en el presente párrafo, y las deficiencias que presenta en espacio público, equipamientos y vías, se le asigna el tratamiento de mejoramiento integral.

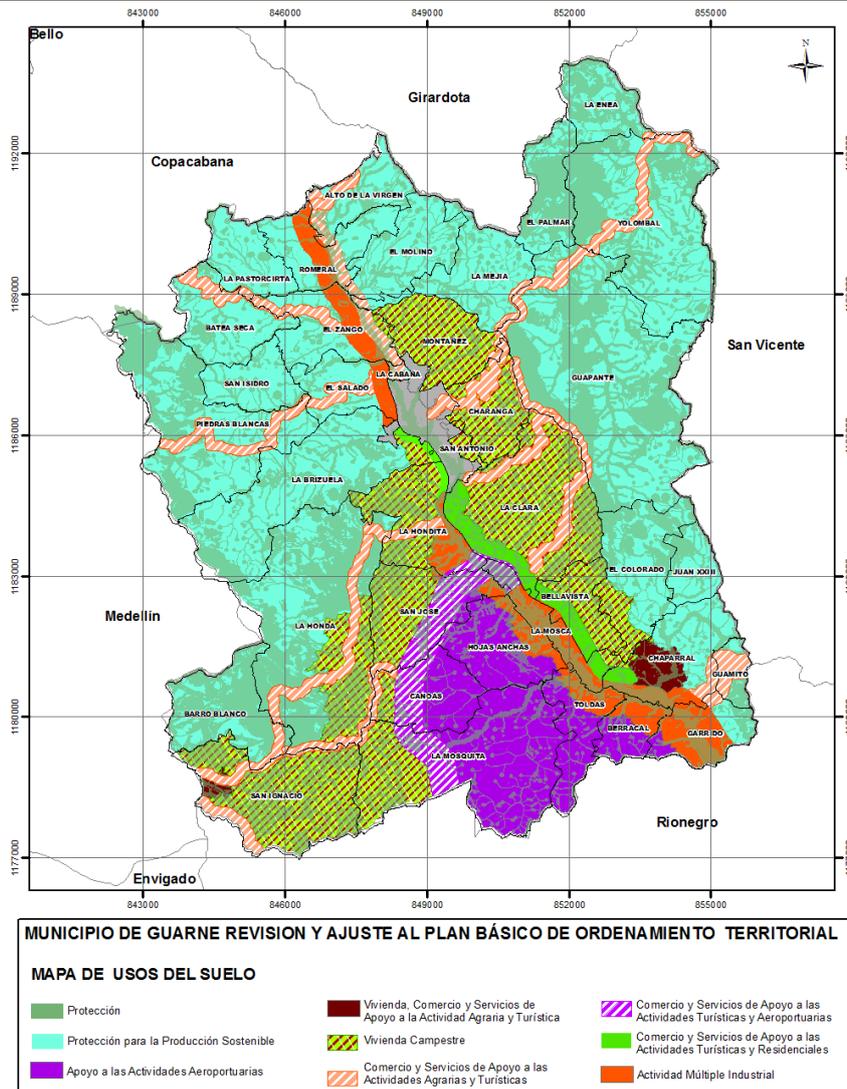


Ilustración 12 Usos del suelo

3.2. CRITERIOS PARA LA REGLAMENTACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO RURAL

Se fundamenta en la complementariedad y convivencia armónica de los usos urbanos y rurales, permiten la definición y localización de las actividades económicas y residenciales, en relación a los impactos urbanísticos, ambientales y morfológicos, en forma coherente con el modelo de ocupación y el imaginario de ciudad. Los usos deberán ser compatibles entre sí, estar en capacidad de establecer interrelaciones entre ellos, mitigar los impactos urbanísticos, ambientales, sociales y paisajísticos; y garantizar la capacidad de soporte.

3.2.1. Clasificación De Usos Del Suelo

Los usos se asignan de acuerdo a la jerarquía del uso, que se refiere a la intensidad de los usos y su interrelación, en consideración del modelo de ocupación, tratamientos e intervenciones, así como de las categorías de usos, especificado por el carácter principal,

COMPONENTE RURAL

compatible o complementario, condicionado o restringido, prohibido, o establecido, acorde con las siguientes definiciones:

Uso principal (P): Uso, actividad o actividades predominantes, que son deseables, que coinciden con la función específica de la zona y que ofrecen las mayores ventajas para el desarrollo sostenible.

Uso compatible o complementario (C): Uso, actividad o actividades que no se opone al principal y concuerda con la potencialidad, productividad y protección del suelo y demás recursos naturales conexos

Uso condicionado o restringido (R): Uso, actividad o actividades que presentan algún grado de incompatibilidad urbanística y/o ambiental que se puede controlar de acuerdo con las condiciones que impongan las normas urbanísticas y ambientales correspondientes

Uso prohibido (PH): Uso, actividad o actividades incompatibles con el uso principal de una zona, o con los objetivos de conservación y de planificación ambiental y territorial, y por consiguiente implica graves riesgos de tipo ecológico y/o social.

Cuando un determinado uso no esté definido por las reglamentaciones municipales o distritales como principal, complementario, compatible o condicionado, se entenderá que dicho uso está prohibido.

Si luego de estudios técnicos adelantados por la Administración Municipal, se concluye que un uso prohibido puede ser considerado en otra denominación, se presentara la propuesta de modificación a consideración del Concejo Municipal, ya que es potestad de este, por la Constitución Nacional, la asignación de los usos del suelo en el territorio municipal.

Usos establecidos: Uso, actividad o actividades que en su momento cumplían con la normatividad vigente, pero que a la luz de la modificación del POT, se consideran hoy, como prohibidos. Los usos clasificados como prohibidos en la presente revisión, se tolerarán como uso establecidos, restringiendo su funcionamiento a lo existente, sin permitir ampliaciones o mejoras que conlleven a la permanencia de la actividad en la zona; siempre y cuando, las construcciones en las que se desarrollan las actividades se encuentren formalizadas.

La actividad se considerada como uso establecido y podrá permanecer en el sitio, siempre y cuando cumpla con los siguientes requisitos:

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

COMPONENTE RURAL

En los locales donde funcionan estos negocios se podrá permitir:

- Las actividades ya establecidas y clasificadas como uso prohibidos, que estén en pleno funcionamiento a la fecha de entrada en vigencia del presente Acuerdo y que no cumpla con la clasificación aquí establecida para poder funcionar en la zona donde se encuentren ubicadas, se toleraran, hasta tanto la actividad desaparezca del sitio de ubicación por fenecimiento de dicha actividad a causa del cierre o por traslado a otro sector que admita la actividad.
- Si la actividad establecida presenta conflicto con el uso predominante en la zona y además, presenta conflicto ambiental y/o urbanístico y el predio no tenga capacidad de soporte, se deberá tomar los correctivos pertinentes que mitiguen el impacto negativo causado; de no ser posible, la actividad deberá trasladarse a un sector donde el uso sea permitido.
- En caso de traslado de la actividad o liquidación, el área o terreno pasara a asumir el uso predominante asignado a la zona. No se permitirá en el mismo inmueble otra actividad prohibida en la zona.

Para clasificar y reglamentar los usos del suelo, se debe atender en materia ambiental las determinantes establecidas en el Acuerdo 250/2001, expedido por Cornare, que definió las siguientes zonas:

- Las zonas de protección ambiental
- Las Zonas agroforestales
- Las zonas de restauración ecológica
- Las áreas de alto interés ambiental.
- Las zonas de amortiguación.
- Los Corredores ecológicos.

34

3.2.2. Tipologías De Usos Rurales

Las tipologías de uso propuestas para el suelo rural, de acuerdo a las características de cada actividad son:

3.2.2.1. Protección y conservación ambiental: Los usos buscan proteger, recuperar y conservar las coberturas boscosas, las aguas, el suelo, los ecosistemas estratégicos y el paisaje. Se permiten actividades relacionadas con la investigación, educación e interpretación ambiental; el turismo ecológico; la reforestación, la rehabilitación de áreas degradadas, la conservación, y el uso forestal protector. Estas áreas tienen restringida la posibilidad de desarrollo y en ella solo se podrán construir obras que apoyen las actividades permitidas.

Los usos de las áreas protegidas del orden nacional o regional han sido señalados por las normas que los rigen y corresponden a los usos determinados por la instancia que efectuó la declaración.

3.2.2.2. Forestal Protector: Destinado al mantenimiento de la cobertura vegetal existente, y al establecimiento de plantaciones forestales para la protección o recuperación de los recursos naturales.

COMPONENTE RURAL

3.2.2.3. Forestal Productor. Destinado al establecimiento de plantaciones forestales en las que se permiten actividades de aprovechamiento sostenible de los productos maderables y no maderables del bosque.

3.2.2.4. Agroforestal. Destinado al establecimiento y aprovechamiento combinado de especies forestales junto con cultivos densos, en los que solo pueden ser utilizados agroquímicos Clases III y IV, de forma que se garantice la protección del recurso hídrico.

3.2.2.5. Agropecuario: Destinado al establecimiento de actividades productivas agrícolas, pecuarias, forestales y pesqueras, de mayor productividad, con buenas perspectivas de comercialización, que deberán contar con formas de gestión adecuada que pueden incluir procesos adicionales que generen valor agregado a la actividad productiva. El objeto en estas áreas es el mantenimiento de su uso y aprovechamiento productivo, y el incentivo a las actividades rurales agropecuarias de acuerdo a procesos de planeación integral.

Las actividades permitidas deberán mitigar los impactos urbanísticos y ambientales que puedan generar, deben prever y dar cumplimiento a la legislación agropecuaria, forestal y ambiental vigente, respetar los retiros a fuentes y nacimientos de agua, respetar los aislamientos, manejar y controlar los vertimientos, los olores y el ruido, y hacer un uso adecuado de agroquímicos, pesticidas, insecticidas y demás insumos que se requieran para el control de plagas, enfermedades y aumentar la fertilidad.

Los usos agrícolas y ganaderos deberán garantizar la conservación y protección del suelo y se deberán promover las buenas prácticas, de tal manera que se asegure el rendimiento continuo de la productividad de la tierra y la protección del suelo.

3.2.2.6. Minería: Se define como actividad económica del sector primario, que permite la obtención de minerales y materias primas como arcilla, arenas, rechos, los agregados pétreos y demás recursos naturales procedentes de minas subterráneas y superficiales, canteras y pozos. Incluye además todas las actividades suplementarias para manejo y beneficio de minerales y otros materiales crudos, tal como triturado, cribado, lavado, clasificación y demás preparaciones necesarias para entregar el material en el mercado. Para el Municipio de Guarne se considera como restringido el uso, por la incompatibilidad ambiental y social que se presenta con otros usos. Esta actividad deberá estar sujeta a lo dispuesto por el Código Nacional de Minas y sus demás decretos reglamentarios, y debe existir estricto control por parte de la Corporación Autónoma Regional-CORNARE sobre el Plan de Manejo Ambiental.

3.2.2.7. Residencial: Es el uso de alojamiento permanente o no permanente en cualquiera de sus modalidades; en las modalidades de:

Vivienda campesina: Es la edificación destinada al uso residencial permanente localizada en la zona rural, en las áreas donde predominan los usos propios del área rural y que se consideran como apoyo a la actividad primaria (agrícola, pecuaria o forestal) y en consecuencia los predios no podrán subdividirse por debajo de la UAF.

Vivienda rural campestre: Es la edificación destinada al uso residencial permanente o no permanente ya sea de la población foránea o de la población rural que labora en otras áreas. Los inmuebles destinados a este uso no se clasifican como edificaciones de apoyo

COMPONENTE RURAL

a la actividad primaria, pueden estar aisladas, concentradas o en las Áreas de vivienda campestre.

Parcelación Tradicional de vivienda campestre: Conjunto de edificaciones destinadas al uso residencial y recreacional dispuesto para el área de vivienda campestre que se adopta.

Condominio residencial. Conjunto de viviendas de baja densidad adosadas o apareadas, concentradas en una porción del territorio, cuyo uso es la residencia permanente de los propietarios. Es un conjunto que deriva de un plan urbanístico que establece áreas privadas y comunitarias que se rigen por la propiedad horizontal, la copropiedad o el condominio.

Parcelación no tradicional o Condominio no tradicional: Son casos particulares de la parcelación de vivienda campestre en los cuales el uso residencial se combina con los usos de producción agrícola o forestal; las viviendas se concentran en una porción del predio, liberando áreas comunes para la producción agrícola o forestal, se rigen por la propiedad horizontal, la copropiedad o el condominio.

Condominio Campesino: Es el área destinada a la edificación de vivienda campesina en la zona rural, donde se concentra las viviendas en un solo predio, con densidades mayores a las permitidas en los suelos rurales. Su propósito era permitir a la comunidad campesina, a sus hijos y descendientes, la permanencia en el suelo rural. Corresponden a una realidad histórica del territorio y se consideraran como hechos cumplidos ya que no se debe permitir el desarrollo de nuevos núcleos de población en el suelo rural. El municipio y Cornare, como entidad que determina la densidad en el suelo rural, deberán desarrollar en conjunto un proyecto de legalización que permita formalizar la construcción de estas viviendas ya asentadas en el territorio. A partir de la fecha no se podrán permitir la construcción de nuevos condominios campesinos, la solución de vivienda a los pobladores rurales y campesinos deberá centrarse en el suelo urbano y en los centros poblados adoptados en la presente Revisión y Ajuste.

3.2.2.8. Agroindustria: Es la industria de transformación de los productos agrarios y se considera como complementos a la actividad agrícola, pecuaria y forestal. La construcción de las edificaciones destinadas a este uso, las infraestructuras agrarias, las instalaciones y edificaciones necesarias para la explotación intensiva y los invernaderos deben procurar su integración al paisaje y se podrán desarrollar en los suelos rurales, con excepción de las áreas de vivienda campestre. Deberá ser limpia y no contaminante, dar cumplimiento a la legislación agropecuaria, ambiental y urbanística, garantizar la mitigación de los impactos ambientales y urbanísticos negativos e integrar su construcción al paisaje rural.

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

COMPONENTE RURAL

zonas francas, y todas aquellas actividades que sean de apoyo y compatibles con las actividades aeroportuarias.

3.2.2.10. Comercio: 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.

El comercio minorista o al detal, es la actividad de venta de productos al consumidor final. Estas actividades se presentan generalmente asociados a la vivienda, como comercio minorista cotidiano y de cobertura local.

El comercio al por mayor o comercio mayorista, consiste en la venta de productos por parte del mayorista a los minoristas.

El desarrollo de proyectos comerciales con un área superior a 5.000 m², solo se permitirá en los corredores suburbanos de comercio y servicios, delimitados en el presente PBOT, pero quedan prohibidos en los predios adyacentes a las intersecciones viales.

3.2.2.11. Servicios: Sector económico que corresponde a las actividades relacionadas con los servicios materiales no productores de bienes, es el equivalente no material de un bien. Son los usos que apoyan las actividades de producción, el intercambio de bienes y servicios o la satisfacción de las necesidades de la población; se distribuyen en el territorio de acuerdo a la localización de las actividades que apoyan. Se clasifican en:

Servicios públicos: Actividades que buscan satisfacer las necesidades básicas y fundamentales de los ciudadanos y es ofrecido por parte del sector público.

Servicios privados. Actividades que buscan satisfacer las necesidades o intereses de los ciudadanos con fin de lucro, es ofrecido por particulares o privados.

El desarrollo de proyectos de servicios privados con un área superior a 5.000m², solo se permitirá en los corredores suburbanos de comercio y servicios, delimitados en el presente PBOT, pero quedan prohibidos en los predios adyacentes a las intersecciones viales.

3.2.2.12. Turístico: Es el uso de alojamiento temporal en cualquiera de sus modalidades. Los servicios ecoturísticos, etnoturísticos, agroturísticos y acuaturísticos podrán desarrollarse en cualquier parte del suelo rural, de acuerdo con las normas sobre usos y aprovechamientos que se adoptan en la presente revisión y Ajuste. Los proyectos turísticos que se desarrollen en los suelos rurales deberán contribuir y garantizar la protección, recuperación y cuidado de los recursos naturales, y los valores culturales, ambientales y paisajísticos de la zona, y ser compatibles con la vocación agrícola, pecuaria y forestal del suelo rural.

3.2.2.13. Industrial en zonas suburbanas: 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, transporte y distribución. Solo podrán ubicar en las áreas suburbanas destinadas para este uso y su

COMPONENTE RURAL

desarrollo deberá garantizar el control estricto de los impactos urbanísticos, ambientales y paisajísticos, el control de sus emisiones líquidas, sólidas o gaseosas, la convivencia armónica con los otros usos y actividades que se desarrollan en su entorno y acatar las restricciones que aplican en las áreas de influencia del Aeropuerto Internacional JMC. El uso industrial solo se podrá autorizar bajo dos modalidades: 1. La unidad mínima de actuación para usos industriales; 2. Los parques, agrupaciones o conjuntos industriales.

3.2.2.14. Industrial en zonas rurales no suburbanas: Actividades relacionadas con la explotación de recursos naturales y el desarrollo aislado de usos agroindustriales, ecoturísticos, etnoturísticos, agroturísticos, acuaturísticos y demás actividades análogas que sean compatibles con la vocación agrícola, pecuaria y forestal del suelo rural.

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

3.2.2.16. Servicios a la comunidad: Actividades que proveen a los ciudadanos de los servicios sociales de carácter formativo, cultural, de salud, deportivo, recreativo y de bienestar social y a prestar apoyo funcional a la Administración Municipal y a los servicios básicos del municipio.

3.2.2.17. Uso social obligado: Es el uso que se le asigna a los inmuebles públicos o privados que por el servicio que ofrecen a la comunidad o por sus condiciones de ubicación se reconocen como patrimonio social y colectivo; estas áreas ayudan a conformar y equilibrar la estructura espacial rural y urbana del municipio. Corresponde a los suelos que conforman el parque lineal de la quebrada La Mosca.

38

3.3. INTERVENCIONES Y TRATAMIENTOS PARA LOS SUELOS RURALES

Las intervenciones y tratamientos definen los objetivos de desarrollo, y orientan y agrupan las actuaciones que se desean promover. Para definirlos, se identifica el conjunto de zonas homogéneas en función de la utilización del suelo, la subdivisión de los predios, los aprovechamientos, los usos y actividades, las características de las edificaciones, el espacio público y la protección.

Las intervenciones y tratamientos nacen de la necesidad de orientar la instrumentación del desarrollo en concordancia con los diferentes objetivos de desarrollo, propuestas para las categorías del suelo rural, y orientan y agrupan las actuaciones deseables para el logro de las políticas y objetivos que en el marco del Plan Básico de ordenamiento Territorial se establecen.

Los tipos de intervención y tratamientos, establecen de manera genérica la forma de abordar el desarrollo de los diferentes elementos del modelo de ocupación, bien sea propiciándolo, bien transformándolo o finalmente consolidándolo. Su definición, es una decisión estratégica del Plan y se desarrolla a través de la adopción de diversos instrumentos de planificación, de financiación, y de gestión.

3.3.1. Tipos De Intervención Para Los Suelos En La Categoría De Protección

Cada intervención obedece a la situación actual y las posibilidades específicas de desarrollo de cada zona y define los objetivos diferenciales de desarrollo; orientan y agrupan las actuaciones deseables para el logro de las políticas y objetivos que permiten alcanzar el modelo de ocupación propuesto. Se identifican:

- Preservación
- Conservación
- Recuperación
- Amortiguación
- Restauración, generación y consolidación de actividades forestales
- Restauración, generación y consolidación de actividades productivas rurales.

3.3.1.1. Preservación: Intervención dirigida a ecosistemas bien conservados o en mal estado de conservación que deben ser recuperados y protegidos; a las áreas de alta productividad agraria y a las áreas forestales que requieran de dicha intervención para poder prevenir su degradación.

La preservación se clasifica en preservación estricta y activa. La preservación estricta aplica a las áreas forestales protectoras donde se busca la reducción de la intervención humana y solo admite actividades de protección ambiental, paisajística y cultural, y de recuperación de áreas degradadas. En las áreas agroforestales las actividades productivas primarias silvo-pastoral y agroforestales, donde predomine la cobertura boscosa y en las áreas agrícolas las actividades de recuperación de suelos degradados por sobrepastoreo. La preservación activa aplica a las unidades de productividad primaria, la intervención de preservación busca mantener la actividad con aprovechamientos sostenibles que garanticen su permanencia.

La preservación activa en zonas de uso agropecuario, buscara la permanencia de la población campesina, controlar los procesos de subdivisión por debajo de la UAF y fortalecer las actividades agrarias.

Se debe regular el uso y manejo de los recursos naturales renovables en el área de intervención, para garantizar la protección y la sostenibilidad de la misma. A la vez, limitar el avance de la frontera agrícola, solo para la seguridad alimentaria de los habitantes de esta área, e iniciar procesos de recuperación en suelos degradados por sobrepastoreo, así, como evitar el pastoreo en aquellas áreas donde se evidencien rasgos de inestabilidad o procesos erosivos del suelo.

Las acciones ambientales estarán dirigidas a mantener la diversidad biológica, los ecosistemas naturales, las riquezas paisajísticas y los valores histórico – culturales.

Esta intervención se propone para todos los suelos definidos como Areas de protección y conservación ambiental.

3.3.1.2. Conservación: Aplica a las áreas rurales o a las construcciones, cuyas características físicas, biológicas, paisajísticas, arquitectónicas, arqueológicas o urbanísticas, que por su alto valor y significado patrimonial y/o cultural, exigen su

COMPONENTE RURAL

conservación y preservación en su estado natural o su recuperación. Corresponde a los tratamientos de conservación arquitectónica.

3.3.1.3. Recuperación: Aplica a los ecosistemas degradados, que deben ser recuperadas ambientalmente, corresponde a áreas de amenaza y riesgo no mitigable, áreas de explotación minera, áreas con procesos erosivos. El objetivo es lograr su recuperación ambiental, favoreciendo la formación de bosque protector.

Esta intervención aplica a las zonas que presentan características de degradación e inestabilidad, que deberán ser delimitadas y recuperadas. Corresponde al Nodo guarne, y a las áreas de amenaza y riesgo por inundación y movimiento en masa.

3.3.1.4. Amortiguación: Intervención que se aplica a los predios localizados en las áreas circundantes a la Reserva Forestal Protectora del río Nare. Cumplen dos funciones, una función ecológica para preservar las áreas de protección y una funcional, al constituirse en una barrera que limita la expansión de usos urbanos sobre la Reserva.

3.3.1.5. Generación, restauración y consolidación de actividades forestales: Intervención dirigida a ecosistemas en mal estado de conservación y a las áreas de productividad primaria, cuyo uso actual no corresponde a sus condiciones potenciales u objetivos deseables de desarrollo.

Las actuaciones buscan la introducción de plantaciones forestales, acordes con la capacidad agrologica de los suelos, para asegurar la conservación de los recursos naturales. Aplica para el sector de San Ignacio, que por sus características fisiográficas y pedologías, entre otras, es apta para el desarrollo de actividades forestales, bajo un desarrollo sostenible. Para las áreas agroforestales y de restauración ecológica se prioriza la generación de actividades forestales.

Se estimulara el proceso de reconversión gradual de los recursos del suelo que actualmente con conflictos, hacia usos que aseguren la sostenibilidad ambiental y la conversión de los recursos naturales.

3.3.1.6. Generación, restauración y consolidación de actividades productivas rurales: Intervención dirigida a las áreas de expansión de la población campesina, áreas de alta productividad o vocación agraria, donde hay conflictos por la mezcla de usos, tipo urbano y rural.

Se busca controlar los usos y las actividades que originan el desplazamiento de la población rural y de las actividades netamente rurales y agrícolas. Las actuaciones en estas áreas están orientadas a la restauración y consolidación de las condiciones rurales iniciales, y al control estricto de los usos y actividades que originan el desplazamiento de las actividades propias del área rural. Igualmente, a la mitigación de los impactos negativos ocasionados por proyectos de infraestructura y obras de magnitud considerables.

En estas áreas el desarrollo se orientara de acuerdo con el uso potencial del territorio, lo que implica promover el desarrollo de actividades forestales y agro-silvo-pastoriles, dadas la clasificación agrologica del suelo; y el control del fraccionamiento de los predios.

La Restauración aplica a las áreas con vocación y tradición agrícola o donde se identifica una importante disminución de las actividades agrarias; aplica a las áreas de áreas de protección para la producción sostenible.

3.3.2. Tipos De Tratamientos Para Los Suelos En La Categoría De Desarrollo Restringido

Para los suelos de categoría de Desarrollo Restringido, se definen Tratamientos, ya que son áreas que tienen características urbanas como la densidad o la mezcla de usos urbanos y rurales; cada tratamiento obedece a una condición específica del estado en el cual se encuentra los atributos y de los elementos del territorio que son objeto de ordenamiento; aplica a los centros poblados, áreas suburbanas y áreas para vivienda campestre, los tratamientos asignados para estas áreas son:

- Desarrollo
- Consolidación
- Mejoramiento integral

3.3.2.1. Desarrollo: Tratamiento dirigido a las áreas que presentan alto o baja densidad poblacional, ubicadas estratégicamente en el territorio y que corresponden a las áreas de vivienda campestre y a la zona suburbana de apoyo a las actividades aeroportuarias. Se busca promover la construcción de nuevos desarrollos con calidad urbanística, equipamientos colectivos e infraestructuras adecuadas y suficientes, que permitan el asentamiento de los nuevos usos y densidades de manera planificada, ordenada y sostenible.

3.3.2.2. Consolidación: Tratamiento dirigido a las áreas donde se presenta alta o baja densidad poblacional de manera planificada, a algunos centros poblados, y a los sectores que presentan características suburbanas industriales, comerciales o de servicios, en los cuales se pretende consolidar su desarrollo de conformidad con las dinámicas y tendencias que presenta.

El tratamiento de consolidación suburbana industrial, comercial y de servicios, aplica a las áreas de los Corredores Suburbanos y a la Zona de Actividad Múltiple de El Tranvía, caracterizadas por la existencia de usos industriales, comerciales y de servicios, y donde se identifica un incremento de las actividades en los últimos años. En estas áreas, la construcción de nuevas viviendas, se considerara como condicionada.

El tratamiento de consolidación suburbana residencial aplica en las áreas de parcelación de vivienda campestre ya desarrolladas, y en los asentamientos donde se presenta alta o baja densidad poblacional de manera planificada.

El tratamiento de consolidación de centros poblados rurales está dirigida a consolidar las dinámicas de suburbanización e instauración de servicios rurales que se ha venido configurando en ciertos núcleos localizados al interior de algunas veredas, y que sirven como centros de servicios para las comunidades rurales cercanas; se aplica al centro poblado de San Ignacio y Chaparral, donde se presentan flujos comerciales y de servicios asociados al turismo y a las actividades agrarias.

COMPONENTE RURAL

Se busca consolidar los usos, proteger las áreas con valor ambiental o paisajístico y propiciar las condiciones para mejorar la infraestructura vial, generar espacio público y construir los equipamientos colectivos que requieran las zonas.

3.3.2.3. Mejoramiento Integral: Tratamiento dirigido a las áreas que presentan carencia de servicios públicos, equipamientos colectivos, espacios públicos, vías y transporte. El tratamiento busca superar la mala calidad de las condiciones de vivienda y su entorno. Incluye la legalización de las construcciones y la titulación de los predios, se requiere formular un programa de mejoramiento integral. Aplica para las áreas con gran densidad poblacional y crecimiento informal no planificado como ocurre con sectores como El Sango, y los centros poblados de Chaparral y San Ignacio.

El tratamiento de mejoramiento integral es estas zonas, estará dirigido específicamente a superar las carencias en materia de servicios públicos y saneamiento, a la dotación de espacio público, vías, transporte y equipamiento social y productivo, y se aplica a zonas donde se ha dado un incremento poblacional desordenado, presentando actualmente un desarrollo incompleto, y por tanto, generando la necesidad de mejorar el espacio público, y los servicios públicos, entre otros.

COMPONENTE RURAL

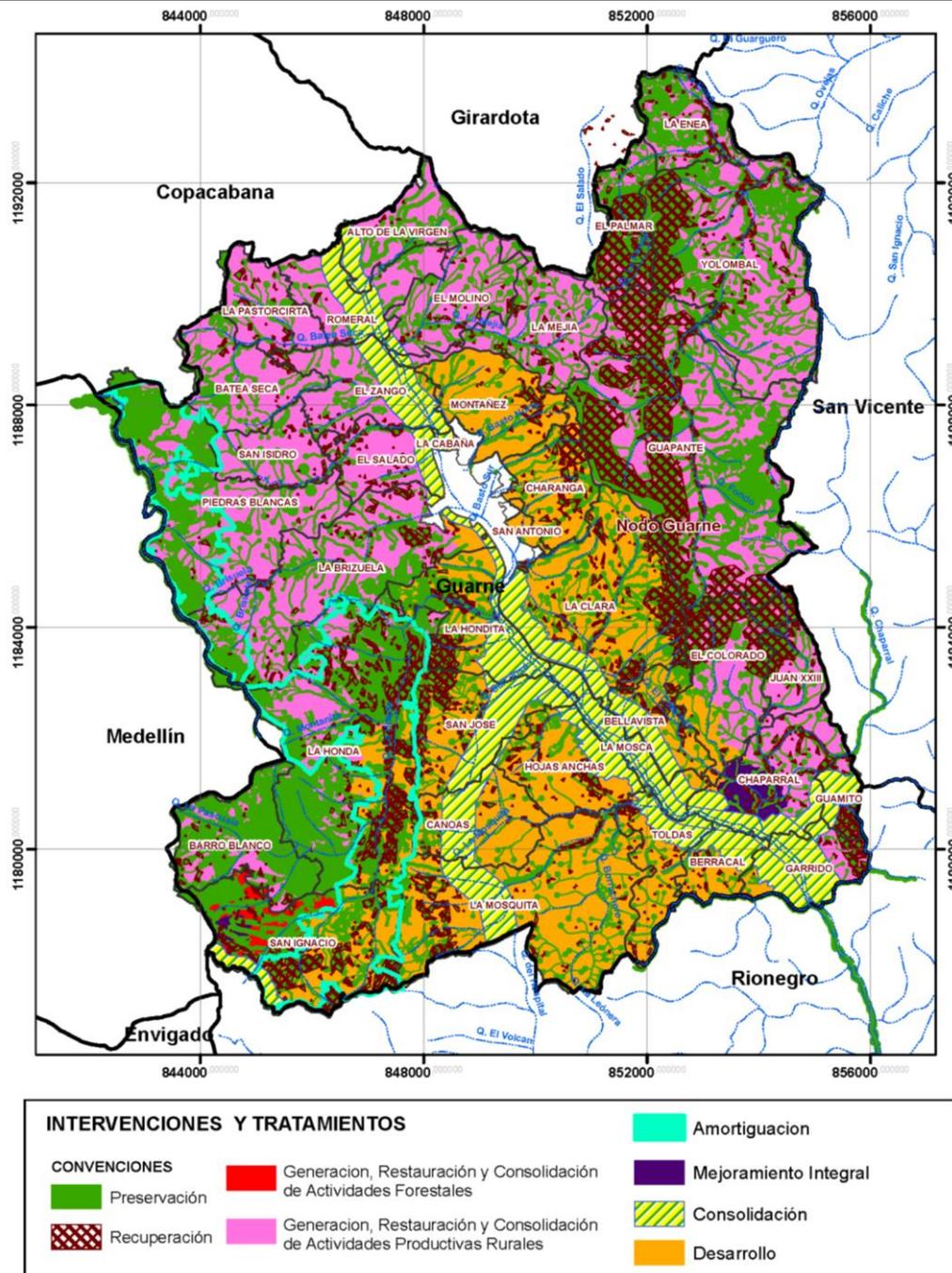


Ilustración 13. Tratamientos e intervenciones en suelo rural

3.3. APROVECHAMIENTOS EN SUELO RURAL

Se expresa en forma de densidad, alturas e índices de ocupación, que expresan una relación entre la población y el territorio o entre las edificaciones y el área de los predios a desarrollar. Se establecen en concordancia con la política de bajas densidades, los mayores aprovechamientos se aplicaran en los suelos con categoría de desarrollo restringido, los menores en los suelos de protección para la producción y en los suelos de protección ambiental no se asignan aprovechamientos, en consideración a que tienen restringida la posibilidad de urbanizarse.

COMPONENTE RURAL

Para los usos residenciales se asignara densidades e índices de ocupación. Para usos diferentes al residencial, se asigna índice de ocupación. Para todos los usos se asigna además, números de pisos y alturas.

3.3.1. Densidades

Corresponde al número de viviendas que se pueden localizar en una unidad de área, para el municipio. En las áreas que pertenecen a la categoría de desarrollo restringido el número de viviendas esta expresado por has; para las áreas que corresponde a la categoría de protección, en número de viviendas esta expresado por UAF (Unidad Agrícola Familiar), que corresponde a 3 Has, según Acuerdo 132/2008, del Incoder.

3.3.1.1. Densidades en la categoría de desarrollo restringido

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

3.3.1.2. Densidades en la categoría de protección

- **Suelos de protección para la producción sostenible:** La densidad será de 1 Viv/UAF y se permite la construcción de casa de mayordomo.

44

3.3.1.3. Densidades al interior de la reserva forestal protectora del rio nare

- La densidad será de 1 Viv/Ha.

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

COMPONENTE RURAL

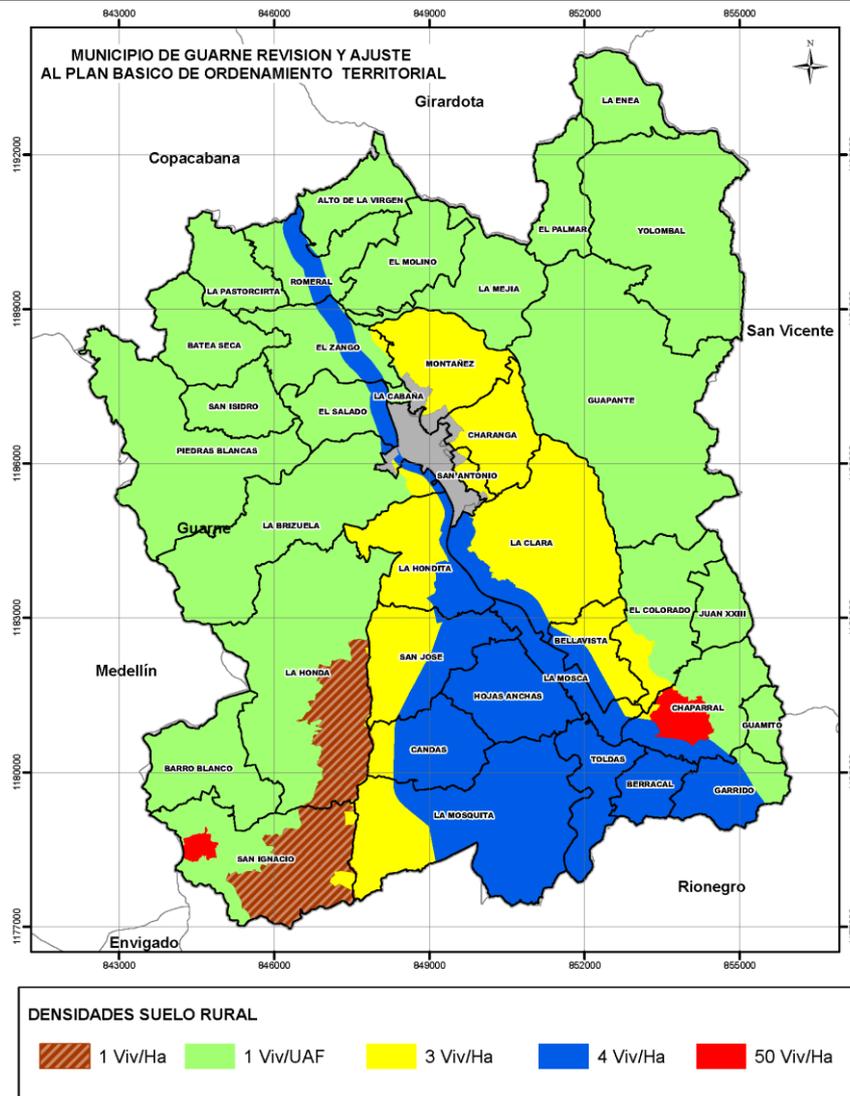


Ilustración 14. Densidades de vivienda

3.3.2. Índice de Ocupación

3.2.2.1. En categoría de protección: El índice de ocupación en las áreas de protección para la producción sostenible, será del 15% sobre el área bruta, y podrá alcanzar una ocupación hasta del 20% sobre el área bruta, siempre y cuando sus propietarios realicen transferencia de cesiones adicionales gratuitas. Estas cesiones podrán localizarse en las áreas de conservación y protección ambiental delimitadas en el presente PBOT, que corresponden a las áreas de retiro a la quebrada La Mosca, que permitan conformar el parque lineal de la quebrada La Mosca; y en las áreas de interés para la protección del recurso hídrico, en especial las ubicadas en las áreas de nacimiento y áreas de influencia de las fuentes que surten acueductos veredales y municipales de los bocatamos.

3.2.2.2. En La Categoría De Desarrollo Restringido: El índice de ocupación para el otorgamiento de licencias de parcelación y construcción para el desarrollo de proyectos

COMPONENTE RURAL

comerciales, residenciales y de servicios en las áreas de desarrollo restringido será del 30% del área neta del predio.

Para los usos industriales, en los suelos suburbanos, el índice de ocupación será del 30% del área neta del predio y para parques, conjuntos o agrupaciones industriales se podrá alcanzar una ocupación hasta del 50% sobre el área neta, siempre y cuando sus propietarios realicen la transferencia de cesiones adicionales gratuitas. Estas cesiones podrán localizarse en las áreas de conservación y protección ambiental delimitadas en el presente PBOT, que corresponden a las áreas de retiro a la quebrada La Mosca y que permitan conformar el parque lineal de la quebrada La Mosca; y en las áreas de interés para la protección del recurso hídrico, en especial las ubicadas en las áreas de nacimiento y áreas de influencia de las fuentes que surten acueductos veredales y municipales de los bocatomas.

La administración municipal deberá reglamentar el procedimiento para calcular las áreas de cesión que deberán entregar los particulares para compensar la mayor ocupación, las cesiones adicionales no podrán en ningún caso, ser inferior a la cantidad de metros cuadrados de suelo de mayor ocupación con áreas construidas que se autoricen por encima del 15% para las áreas de protección para la producción, y del 20% para las áreas suburbanas. El procedimiento para su cálculo deberá considerar entre otros criterios el valor comercial del suelo donde se desarrolla el proyecto y del suelo donde se hará la compensación, y el área de mayor ocupación que se pretende otorgar.

Para el otorgamiento de la respectiva licencia se requiere acreditar la transferencia de la propiedad de las áreas de cesión adicional al municipio, las cuales deberán estar demarcadas por localización, alinderamiento y amojonamiento y libres de cualquier limitación al derecho de dominio, tales como condiciones resolutorias, daciones en pago, embargos, hipotecas, anticresis, arrendamiento por escritura pública, servidumbres y libres de construcciones, invasiones u ocupaciones temporales o permanentes. Igualmente, se encontrarán a paz y salvo por concepto de pago de tributos municipales.

46

En las zonas de restauración ecológica, las zonas de protección ambiental conservaran el uso de protección, las zonas restantes deberán garantizar por lo menos el 80% en cobertura boscosa y en el otro 20% se podrán desarrollar las actividades permitidas en el PBOT. En las zonas agroforestales, deberá garantizarse el 80% del área con cobertura boscosa.

3.4. REGIMEN DE USOS, MANEJO Y APROVECHAMIENTOS

Las normas urbanísticas regulan el uso, la ocupación y el aprovechamiento del suelo y definen la naturaleza y las consecuencias de las actuaciones urbanísticas indispensables para la administración de estos procesos.

COMPONENTE RURAL

3.4.1. Áreas De Protección Y Conservación Ambiental.

Tabla 1. Régimen de usos, manejo y aprovechamiento en las áreas de conservación y protección ambiental.

ZONA DE PROTECCION AMBIENTAL
USOS Y ACTIVIDADES
<p>USO PRINCIPAL:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Reforestación con especies forestales económicas nativas de aplicación en rastrojos bajos, helechales y pastos no manejados ▪ Enriquecimiento con especies forestales económicas nativas alternativas con aplicación en bosques primarios degradados, bosques secundarios y rastrojos altos ▪ Rehabilitación de áreas degradadas: Enriquecimiento biológico con especies de recuperación o de valor ecológico, apta para áreas dedicadas a pastos sobreutilizados o que se encuentren cubiertos por helechales en cañadas fuertemente degradadas y en áreas erosionadas, propicia para bosques primarios degradados, bosques secundarios y rastrojos altos. ▪ Plantación de árboles individuales, implementación de cercas vivas, apto en aquellas zonas donde no se puede recrear un ambiente forestal entero, por ejemplo en pastos (silvopastorial) o en cultivos (agroforestería). Tratamientos silvícolas aplicables en bosques primarios degradados y en bosques secundarios en varios estados de sucesión. Son básicamente intervenciones de tipo selectivo en el dosel de los rodales escogidos y promoción de la regeneración en varios estados de desarrollo ▪ Conservación (protección) activa, propicio en bosques naturales primarios degradados, bosques secundarios en rastrojos altos. Las actividades incluyen una buena descripción de la situación inicial del rodal y eventualmente un aislamiento de los bosques con alambre de púas para impedir que el ganado se coma los rebrotes ▪ Actividades de investigación, educación e interpretación ambiental que sean compatibles con el objetivo de preservación de los recursos naturales existentes que generen sensibilidad, conciencia y comprensión de los valores y funciones naturales, sociales y culturales y que aumente la información, el conocimiento y el intercambio de saberes frente a temas ambientales y así mismo, que resalten la importancia de los ecosistemas existentes en la región y los bienes y servicios ambientales que de ellos se deriven. <p>USO PROHIBIDO:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Minería <p>En estas áreas se permite el aprovechamiento forestal persistente de plantaciones forestales comerciales debidamente registradas. Una vez se realice el aprovechamiento, se deberá retornar al uso de protección.</p>
Aprovechamientos
No se asignan aprovechamientos, tienen restringida la posibilidad de desarrollo
Unidad mínima de subdivisión predial
Unidad mínima de subdivisión predial para efectos de compensaciones y compra con fines de protección ambiental: 1Ha.

En las zonas de protección ambiental se permite el aprovechamiento forestal persistente de plantaciones forestales comerciales debidamente registradas. Una vez se realice el aprovechamiento, se deberá retornar al uso de protección del predio.

Los relictos de bosque natural existentes se conservaran en su estado actual, en garantía de lo cual el Municipio y Cornare, adoptaran las medidas tendientes a asegurar la efectiva protección como:

- Afectación para futura adquisición, sea por negociación o expropiación, ya del dominio pleno o de sus desmembraciones
- Exenciones tributarias
- Declaratorias de áreas de reserva de la Sociedad civil

COMPONENTE RURAL

- Estímulo y reconocimiento a la conservación, cuando los predios o áreas de propiedad de particulares se declaren como reservas forestales, por escritura pública debidamente registrada.
- Cualquier otro mecanismo de compensación

3.4.2. Reserva Forestal Protectora Del Rio Nare

Las áreas protegidas del SINAP deberán zonificarse con fines de manejo, a fin de garantizar el cumplimiento de sus objetivos de conservación. Las zonas definidas dependen de la destinación que se prevea para el área según la categoría de manejo definida, las zonificación ambiental que se identifican para el municipio de Guarne, de acuerdo a la Resolución 1510/2010, corresponden a:

3.4.2.1. Zonificación ambiental de La Reserva Nare:

Zona de preservación: Es un espacio donde el manejo está dirigido ante todo a evitar su alteración, degradación o transformación por la actividad humana. Un área protegida puede contener una o varias zonas de preservación, las cuales se mantienen como intangibles para el logro de los objetivos de conservación. Cuando por cualquier motivo la intangibilidad no sea condición suficiente para el logro de los objetivos de conservación, esta zona debe catalogarse como de restauración.

Zona de restauración: Es un espacio dirigido al restablecimiento parcial o total a un estado anterior, de la composición, estructura y función de la diversidad biológica. En las zonas de restauración se pueden llevar a cabo procesos inducidos por acciones humanas, encaminados al cumplimiento de los objetivos de conservación del área protegida. Un área protegida puede tener una o más zonas de restauración, las cuales son transitorias hasta que se alcance el estado de conservación deseado y conforme los objetivos de conservación del área, caso en el cual se denominará de acuerdo con la zona que corresponda a la nueva situación. Será el administrador del área protegida quien definirá y pondrá en marcha las acciones necesarias para el mantenimiento de la zona restaurada.

Zona de uso sostenible: Incluye los espacios para adelantar actividades productivas y extractivas compatibles con el objetivo de conservación del área protegida.

3.4.2.2. Definición de usos y actividades permitidas: De acuerdo a la destinación prevista para cada categoría de manejo, los usos y las consecuentes actividades permitidas, deben regularse para cada área protegida en el Plan de Manejo y ceñirse a las siguientes definiciones:

Usos de preservación: Comprenden todas aquellas actividades de protección, regulación, ordenamiento y control y vigilancia, dirigidas al mantenimiento de los atributos, composición, estructura y función de la biodiversidad, evitando al máximo la intervención humana y sus efectos.

Usos de restauración: Comprenden todas las actividades de recuperación y rehabilitación de ecosistemas; manejo, repoblación, reintroducción o trasplante de especies y enriquecimiento y manejo de hábitats, dirigidas a recuperar los atributos de la biodiversidad.

COMPONENTE RURAL

Usos de Conocimiento: Comprenden todas las actividades de investigación, monitoreo o educación ambiental que aumentan la información, el conocimiento, el intercambio de saberes, la sensibilidad y conciencia frente a temas ambientales y la comprensión de los valores y funciones naturales, sociales y culturales de la biodiversidad.

De uso sostenible: Comprenden todas las actividades de producción, extracción, construcción, adecuación o mantenimiento de infraestructura, relacionadas con el aprovechamiento sostenible de la biodiversidad, así como las actividades agrícolas, ganaderas, mineras, forestales, industriales y los proyectos de desarrollo y habitacionales no nucleadas con restricciones en la densidad de ocupación y construcción siempre y cuando no alteren los atributos de la biodiversidad previstos para cada categoría. Se permitirá en esta zona las parcelaciones de vivienda campestre.

Usos de disfrute: Comprenden todas las actividades de recreación y ecoturismo, incluyendo la construcción, adecuación o mantenimiento de la infraestructura necesaria para su desarrollo, que no alteran los atributos de la biodiversidad previstos para cada categoría.

Los usos y actividades permitidas en las distintas áreas protegidas que integran el SINAP se podrán realizar siempre y cuando no alteren la estructura, composición y función de la biodiversidad característicos de cada categoría y no contradigan sus objetivos de conservación.

En las distintas áreas protegidas que integran el SINAP se prohíben todos los usos y actividades que no estén contemplados como permitidos para la respectiva categoría.

49

3.4.2.3. Unidad mínima de subdivisión predial al interior de la Reserva Nare: El Art. 3, del Acuerdo 243/2010 define la unidad mínima de subdivisión predial corresponde a la extensión mínima por debajo de la cual no podrá subdividirse ningún predio en el área de la reserva. La unidad mínima de subdivisión predial al interior de la Reserva Forestal del Nare para la jurisdicción de Cornare corresponderá a 10.000 m² (una hectárea).

3.4.2.4. Densidad de vivienda: El Art. 13 del Decreto 250/2011 adopta para la zona de uso sostenible al interior de la Reserva Forestal Protectora del Río Nare, complementariamente a la Unidad Mínima de Subdivisión predial de una hectárea, definida en el Acuerdo 243/2010, una densidad máxima de una (1) vivienda por hectárea.

La construcción de vivienda en la zona de uso sostenible no podrá ocupar más de un 15% del predio, garantizando una cobertura boscosa en el resto del mismo.

Dadas las condiciones anteriores, en la zona de uso sostenible al interior de la Reserva Forestal Protectora del Río Nare, no se podrán adelantar desarrollos inmobiliarios bajo la figura de Condominio.

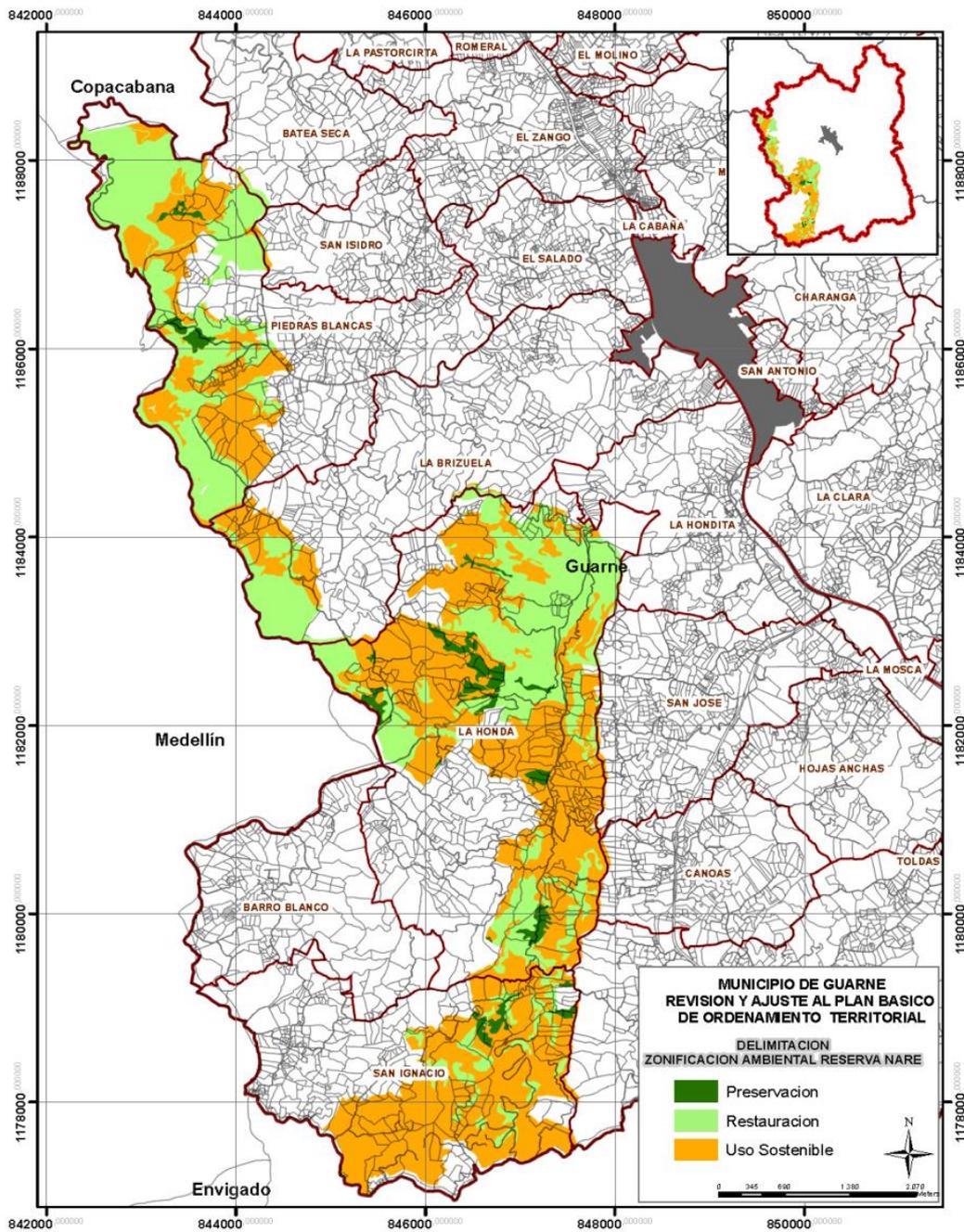


Ilustración 15. Zonificación Reserva Nare

En las áreas donde se superponen la Reserva Nare y los POMCAS; (POMCA La Honda y Aburra), se adoptara la Zonificación de la Reserva Nare.

Tabla 2. Régimen de usos, manejo y aprovechamiento en Reserva Forestal Protectora Nare

ZONA DE PRESERVACION	
Usos y actividades	
USO PRINCIPAL:	
<ul style="list-style-type: none"> Comprende todas aquellas actividades de protección, regulación, ordenamiento, control y vigilancia, dirigidas al mantenimiento de los atributos, composición, estructura y función de la biodiversidad, evitando la intervención humana y sus efectos. 	

COMPONENTE RURAL

<p>USO CONDICIONADO:</p> <ul style="list-style-type: none"> Corresponde a actividades orientadas al reconocimiento de los valores naturales del área. Entre ellas se encuentran las actividades de recreación pasiva, actividades eco turísticas, educación e interpretación que sean compatibles con el objetivo de preservación de los recursos naturales existentes en el área.
Aprovechamientos
No aplica
Unidad mínima de subdivisión predial
Unidad mínima de subdivisión predial para efectos de compensaciones y compra con fines de protección ambiental: 1 Ha.
ZONA DE RESTAURACION
Usos y actividades
<p>USO PRINCIPAL:</p> <ul style="list-style-type: none"> Actividades de restablecimiento y rehabilitación de ecosistemas, manejo, repoblación, reintroducción o trasplante de especies silvestres nativas y enriquecimiento y manejo de hábitats, dirigidas a recuperar la composición de estructura y función. Actividades de investigación y monitoreo ambiental que aumenten la información, el conocimiento, el intercambio de saberes frente a temas ambientales. De igual manera, incluye la educación e interpretación ambiental orientadas a la generación de sensibilidad, conciencia y la comprensión de los valores y funciones naturales, sociales y culturales del área. Así como las actividades de manejo silvicultural orientadas a la conservación del área. <p>USOS CONDICIONADOS:</p> <ul style="list-style-type: none"> La obtención de productos forestales no maderables y el uso de flora y fauna silvestres con fines de investigación, las actividades de recreación y ecoturismo, incluyendo la construcción, adecuación o mantenimiento de la infraestructura necesaria para su desarrollo. El aprovechamiento forestal persistente de plantaciones forestales comerciales registradas.
Aprovechamiento
No aplica, tiene restringida la posibilidad de desarrollo
Unidad mínima de subdivisión predial
Unidad mínima de subdivisión predial para efectos de compensaciones y compra con fines de protección ambiental: 1 Ha.
ZONA DE USO SOSTENIBLE
Usos y actividades
<p>USO PRINCIPAL:</p> <ul style="list-style-type: none"> Actividades que incluyen esquemas de reconversión y producción más limpia que contribuyan a la conectividad e integración de ecosistemas propios de la región, tales como; implementación de herramientas de manejo del paisaje, mecanismos de desarrollo limpio, actividades silviculturales, silvopastoriles y agroforestales, actividades ecoturísticas y de servicios e institucional o recreacional. <p>USOS CONDICIONADOS:</p> <ol style="list-style-type: none"> Actividades existentes que dentro de su desarrollo implementen esquemas de producción más limpia y buenas prácticas ambientales: <ul style="list-style-type: none"> Actividades agropecuarias siempre y cuando se garantice una cobertura boscosa de mínimo 25 % de la extensión del predio. Actividades piscícolas y acuícolas siempre y cuando se garantice una cobertura boscosa de mínimo 25 % de la extensión del predio Actividades comerciales y de servicios públicos, garantizando una cobertura boscosa de mínimo 25 % de la extensión del predio cuando haya lugar. El aprovechamiento forestal persistente de plantaciones forestales comerciales registradas. Actividades industriales y artesanales de micro y pequeñas empresas siempre y cuando se garantice una cobertura boscosa de mínimo 25 % de la extensión del predio. Actividades de transporte y almacenamiento. Publicidad exterior visual. Vivienda: La construcción de la vivienda de habitación del propietario del predio se permitirá solamente en la zona de uso sostenible, siguiendo los lineamientos del plan de manejo y en ningún caso podrá ocupar más de un 15% del predio, garantizando una cobertura boscosa en el resto del predio

COMPONENTE RURAL

3. El desarrollo de actividades públicas y privadas en la zona de uso sostenible se efectuará conforme a las regulaciones que el Ministerio establezca en la reglamentación que prevé el parágrafo 1 del artículo 12 del Decreto 2372 de 2010.
4. En relación con las actividades industriales y comerciales, solo podrán permanecer aquellas de bajo impacto ambiental, determinado por Cornare.
5. Las áreas circunvecinas y colindantes al área de Reserva Forestal Protectora del río Nare, deberán dar cumplimiento a la unción amortiguadora a que se refiere el artículo 31 del Decreto 2372/2010.

Aprovechamiento

Unidad mínima de subdivisión predial: 10.000 m².

3.4.3. POMCA Aburra

Para las áreas que se superponen con la reserva Nare, se adopta la zonificación y el régimen de usos, manejo y aprovechamiento adoptado para la reserva; las áreas que no se superponen tendrán la siguiente zonificación y régimen de usos, manejo y aprovechamiento.

3.4.3.1. Zonificación ambiental: La zonificación ambiental definida en el POMCA incluye las siguientes categorías: Zona de Conservación Ambiental, Zona de Protección Ambiental, Zona de Recuperación Ambiental, Zona de Producción y Consolidación de usos urbanos. Las zonas que se superponen con las reserva Nare, conservaran la zonificación adoptada para la Reserva.

Zona de conservación ambiental: La incorporación de la zona de conservación ambiental tiene el fin de conservar y preservar los recursos naturales y en particular el mantenimiento de la cobertura boscosa natural como soporte de la biodiversidad y el rendimiento hídrico de la cuenca. Comprenden esta categoría las zonas identificadas como vegetación boscosa nativa, que corresponden a las áreas que tienen cobertura vegetal de bosque intervenido y de rastrojos altos, las áreas consideradas como núcleos del Parque Central de Antioquia – a excepción de la zona del Parque Arví - las zonas delimitadas como ecosistemas estratégicos, o como áreas protegidas, los retiros a humedales (cuerpos de aguas lénticos de origen natural) y los corredores ribereños. La corriente seleccionada para el establecimiento de corredores ribereños de conservación ambiental, para los municipios de Guarne, San Vicente y Barbosa la constituye la quebrada Ovejas.

Zona de protección ambiental: Es la unidad de planificación y manejo que se establece con el fin de propender por la protección y resguardo de los recursos naturales y el patrimonio cultural y arqueológico presentes en la Cuenca. En esta categoría se incluyen las zonas de recarga de aguas subterráneas, retiros a nacimientos y corrientes, algunos corredores ribereños no identificados en la zona de conservación, zonas de alta pendiente y zonas con amenaza alta por movimientos en masa.

Zona de recuperación ambiental: Se acoge la zona de Recuperación ambiental con la finalidad de desarrollar acciones tendientes a la recuperación ambiental para su posterior uso agrícola, pecuario, forestal o diversos usos urbanos, dependiendo del contexto donde se encuentre cada zona. Hacen parte de esta zona, las zonas erosionadas y las zonas críticas por la calidad del aire.

COMPONENTE RURAL

Zona de producción: En esta unidad de planificación se encuentran las zonas de producción agroindustrial, de producción minera y las disponibles para la producción agropecuaria y forestal. En estas zonas se permite el desarrollo de actividades productivas cumpliendo con criterios de sostenibilidad ambiental. Se incluyen unas áreas destinadas al desarrollo de actividades de producción agroindustrial, minera, agropecuaria, y forestal definida con base en los usos del suelo que se proponen para el municipio.

Tabla 3. Régimen de usos del POMCA Aburra

ZONA DE PROTECCIÓN AMBIENTAL
Usos y manejo
<p>USO PRINCIPAL:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Forestal protector y actividades de protección de los RNR y usos complementarios de investigación y ecoturismo <p>USO PROHIBIDO:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Parcelación de vivienda campestre
ZONA DE RECUPERACIÓN AMBIENTAL
Usos y manejo
<p>USO PRINCIPAL:</p> <p>Recuperación ambiental para su posterior uso agrícola, pecuario, forestal.</p>
ZONA PARA EL DESARROLLO SOCIOECONÓMICO SOSTENIBLE
Uso y manejo
<p>USO PRINCIPAL:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Explotaciones agrícolas y pecuarias. ▪ Producción agroindustrial, agropecuaria y forestal ▪ Actividades productivas que cumplan criterios de sostenibilidad ambiental. <p>El Nodo Guarne corresponde a un área de restauración ecológica y el régimen de uso, manejo y aprovechamientos que se adopta para esta zona corresponde al de restauración ecológica adoptada.</p>

COMPONENTE RURAL

<ul style="list-style-type: none"> Usos forestales productores y turismo sostenible
USO PROHIBIDO <ul style="list-style-type: none"> Agroforestal, silvopastoril y Construcciones de vivienda y parcelaciones.
ÁREAS DE RECUPERACIÓN AMBIENTAL
Usos y actividades
USO PRINCIPAL <ul style="list-style-type: none"> Vegetación natural protectora tipo bosque y matorrales.
AREAS PARA EL DESARROLLO ECONÓMICO
Usos y actividades
USO PRINCIPAL <ul style="list-style-type: none"> Actividades agroforestales, silvopastoriles y forestales.
USO COMPATIBLEO COMPLEMENTARIO <ul style="list-style-type: none"> Construcción de viviendas Campestres.
USO CONDICIONADO O RESTRINGIDO <ul style="list-style-type: none"> Parcelaciones

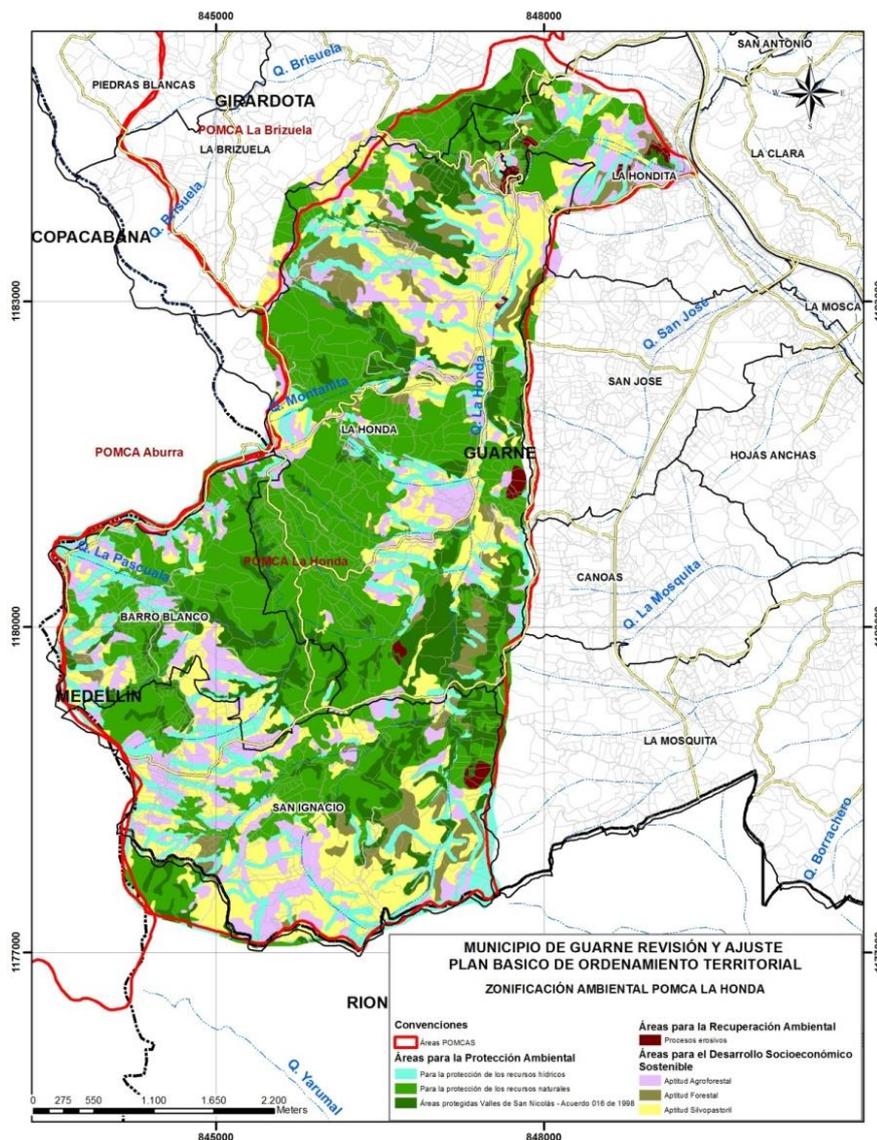


Ilustración 17. POMCA La Honda

COMPONENTE RURAL

3.4.5. POMCA La Brizuela

Aplica el régimen de uso adoptado para las áreas de protección para la producción, y el Acuerdo 250/2011, expedido por Cornare; las áreas que se superponen con áreas de la Reserva Nare, adoptan el régimen de usos de la Reserva, las zonas de protección ambiental conservaran el uso de protección.

3.4.6. Áreas Para La Producción Sostenible

Las áreas de protección al interior de estas áreas, conservaran el uso de protección, y el régimen de usos y aprovechamientos es el que se adopta para los suelos de protección.

Tabla 5. Régimen de usos y aprovechamientos para los suelos de protección para la producción agrícola y ganadera y de explotación de recursos naturales.

AREAS PARA LA PRODUCCION SOSTENIBLE
Usos y actividades
USO PRINCIPAL <ul style="list-style-type: none">▪ Las zonas de protección y agroforestales conservaran el uso definido en este acuerdo▪ Vivienda como apoyo a la actividad agraria▪ Usos complementarios a las actividades agrarias▪ Agricultura, ganadería y actividades de servicios de apoyo▪ Actividades y servicios de apoyo a la silvicultura▪ Actividades y servicios turísticos▪ Educación▪ Actividades de atención en salud▪ Actividades deportivas, recreativas, de esparcimiento.
USOS COMPATIBLE O COMPLEMENTARIO: <ul style="list-style-type: none">▪ Agrícola en concordancia con la aptitud del suelo y prácticas intensas de conservación del suelo.▪ Ganadero en concordancia con la aptitud del suelo y prácticas intensas de conservación del suelo.▪ Forestal▪ Turismo: Servicios agroturísticos, ecoturísticos, etnoturísticos y acuaturísticos.▪ Eco-hoteles▪ Forestales: Protector, productor.▪ Agroforestales: Silvopastoral, agrosilvícola y agrosilvopastoral▪ Pecuarios y de especies menores; en concordancia con la aptitud del suelo y prácticas intensas de conservación del suelo.▪ Acuícolas.▪ Establecimiento de plantaciones con fines comerciales, así como el aprovechamiento de plantaciones forestales comerciales debidamente registradas.▪ Equipamientos rurales generales.▪ Equipamientos rurales colectivos.▪ Institucionales.▪ Infraestructuras de servicios públicos.▪ Empresas que se dediquen a la administración, producción, distribución y comercialización de los productos agrícolas, forestales y pecuarios.▪ Vivienda rural
USOS CONDICIONADO O RESTRINGIDO: <ul style="list-style-type: none">▪ Agroindustria.▪ Artesanal de bajo impacto▪ Floricultivos▪ Empresas de producción, distribución y comercialización de productos e insumos agrícolas, forestales, pecuarios, ganaderos y acuícolas.▪ Comercio al por menor y como apoyo a las actividades residenciales.▪ Avícolas, cuniculas y porcinas.▪ Comercio al por menor y como apoyo a las actividades residenciales y agrarias

COMPONENTE RURAL

- Uso de servicio como apoyo a las actividades residenciales y agrarias

USOS PROHIBIDOS:

- Industria.
- Comercio al por mayor
- Actividades de juegos de azar, maquinas, apuestas y similares
- Moteles, casas de lenocinio y similares
- Bares, cantinas, discotecas y similares.
- Galleras
- Centros de rehabilitación
- Ferreras

Los usos o actividades condicionadas deberán ser de apoyo y complemento a los usos principales.

Todos los usos deberán adelantarse teniendo como referencia esquemas de producción más limpia, prácticos de conservación de suelos y buenas prácticas ambientales; deberán estar en capacidad de mitigar los impactos urbanísticos y/o ambientales.

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

Aprovechamientos

DENSIDAD:

- 1 Viv / UAF; en los casos excepcionales, de acuerdo a los dispuesto en el Art. 45 de la Ley 160/1994, la densidad será de 1 Viv/Ha.

INDICE DE OCUPACIÓN:

- 15% del área bruta del predio, se debe privilegiar la ocupación del suelo en usos agrícolas, forestales, pecuarios y agroforestales.

TIPOLOGÍA DE VIVIENDA RURAL:

- Unifamiliar

ALTURAS:

- Vivienda campestre y rural individual: 2 pisos; 2 pisos y cubierta ecológica, o 2 pisos y mansarda integrada a la vivienda.
- Eco-hoteles: 4 pisos o 4 pisos y cubierta ecológica.
- Para usos agroindustriales: 2 pisos. La Secretaria de Planeación podrá autorizar una mayor altura a la que se determina, siempre y cuando el interesado justifique técnicamente la solicitud, ya que en muchos casos altura está determinada por el tipo de agroindustria. De todas maneras se debe garantizar que su diseño y construcción se integren al paisaje rural.
- Altura máxima otros usos: 2 pisos o 2 pisos y cubierta ecológica.

El índice de ocupación para los usos que se desarrollen en las áreas para la producción sostenible podrá alcanzar una ocupación hasta del 20% de su área; siempre y cuando sus propietarios realicen las transferencias de cesión adicionales gratuitas que compensen el impacto urbanístico y ambiental producido por la mayor ocupación. Las cesiones adicionales se ubicaran en las áreas de retiro del parque lineal de la quebrada La Mosca, para consolidar el parque lineal “La Mosca” y en las áreas de interés para la protección del recurso hídrico que surte acueductos veredales o municipal.

El diseño arquitectónico y las construcciones deberán garantizar su integración al paisaje rural; la baja ocupación del espacio deberá privilegiar la ocupación en usos agrícolas, pecuarios y forestales.

Los aprovechamientos definidos están en función de la UAF, una vez se revise y actualice, se deberá incorporar para determinar los nuevos aprovechamientos.

COMPONENTE RURAL

3.4.7. Categoría De Desarrollo Restringido

El régimen de uso, manejo y aprovechamiento para las áreas que pertenecen a la categoría de desarrollo restringido, se muestra en la siguiente tabla.

Tabla 6. Régimen de usos y aprovechamientos para los suelos de desarrollo restringido

SUELO RURAL SUBURBANO
CORREDOR SUBURBANO DE COMERCIO Y SERVICIOS DE APOYO A LAS ACTIVIDADES TURÍSTICAS Y AGRARIAS.
USO PRINCIPAL <ul style="list-style-type: none">▪ Las zonas de protección y agroforestales conservaran el uso definido en el acuerdo▪ Actividades de comercio y servicios de apoyo a las actividades turísticas y agrarias▪ Agricultura, ganadería y actividades de servicios de apoyo▪ Actividades y servicios de apoyo a la silvicultura▪ Actividades y servicios turísticos▪ Actividades deportivas, recreativas, de esparcimiento▪ Mercados permanentes y transitorios de productos agropecuarios y forestales▪ Comercio de insumos y servicios para la producción agraria
USO COMPATIBLE O COMPLEMENTARIO <ul style="list-style-type: none">▪ Actividades de comercio y servicios que sirvan de apoyo y promoción a las actividades turísticas y recreativas.▪ Actividades de comercio y servicios que sirvan de apoyo a las actividades agrarias, pecuarias y forestales.▪ Hoteles, alojamientos y hospedajes▪ Servicios financieros.▪ Educación.▪ Servicios relacionados con la logística del transporte de pasajeros, del orden nacional interregional y subregional.▪ Centros de negocios, centros de exposiciones y convenciones.▪ Actividades de comercio y servicios que sirvan de exhibición a los productos nacionales y regionales.▪ Equipamientos rurales colectivos.▪ Institucionales.▪ Infraestructuras de servicios públicos.
USO CONDICIONADO O RESTRINGIDO <ul style="list-style-type: none">▪ Comercio al por menor y como apoyo a las actividades residenciales.▪ Comercio al por mayor como apoyo a las actividades turísticas ya agrarias▪ Microempresas familiares.▪ Agroindustria▪ Industria de bajo impacto▪ Otros usos de comercio y servicios que sirvan de apoyo a las actividades principales y promovidas como: Servicios de construcción, arquitectura, financieros y aquellos otros que a criterio de la Secretaria de planeación apoyen los usos principales y promovidos, siempre y cuando no generen impactos ambientales y urbanísticos que generen conflicto con los usos principales.▪ Talleres mecánicos.▪ Aserríos.▪ Vivienda rural aislada.▪ Servicios médicos y de salud.▪
USOS PROHIBIDOS <ul style="list-style-type: none">▪ Industria▪ Granjas avícolas, cuniculas y porcinas.▪ Actividades de juegos de azar, maquinitas, apuestas y similares▪ Galleras▪ Moteles, prostíbulos y similares

COMPONENTE RURAL

- Bares, cantinas, discotecas y similares, que no estén en capacidad de mitigar sus impactos urbanísticos y ambientales, en especial los relacionados con la movilidad y la generación de ruido por encima de los niveles permisibles.
- Los que no estén en capacidad o en disposición de controlar sus impactos urbanísticos, ambientales y que afecten la calidad del paisaje.
- Establecimientos con venta de licor, que generen contaminación auditiva.

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

USO PRINCIPAL

- Las zonas de protección y agroforestales conservaran el uso definido en este Acuerdo.
- Servicios relacionados con la logística del transporte de pasajeros, del orden nacional interregional y subregional.
- Comercio y servicios asociados a las actividades turísticas, del orden municipal, regional, nacional e internacional.
- Comercio y servicios de apoyo a las actividades agrarias, en especial las que sirvan de apoyo a la estrategia de desarrollo económico, social y ambiental “Distrito Agrario”.
- Actividades de comercio y servicios que sirvan de apoyo a las actividades aeroportuarias.
- Actividades de comercio y servicios que sirvan de apoyo y promoción a las actividades turísticas y recreativas.
- Hoteles, alojamientos y hospedajes.
- Servicios de hotelería, centros de negocios, centros de exposiciones y convenciones.
- Industria de alta tecnología.

USO COMPATIBLE O COMPLEMENTARIO

- Actividades de comercio y servicios que sirvan de apoyo a las actividades, agrícolas, pecuarias y forestales.
- Mercados permanentes y transitorios de productos agropecuarios y forestales
- Comercio de insumos y servicios para la producción agraria
- Servicios financieros
- Comercio y servicios asociados a la vivienda.
- Educación.
- Oficinas y consultorios.
- Zonas francas para industria no contaminante y de alta tecnología
- Comercio y servicios basados en la innovación que desarrollen nuevas tecnologías
- Actividades de comercio y servicios que sirvan de exhibición a los productos nacionales y regionales.
- Equipamientos rurales colectivos.
- Institucionales.
- Infraestructuras de servicios públicos.

USOS CONDICIONADO O RESTRINGIDO

- Vivienda rural aislada
- Industria de bajo impacto.
- Comercio al por menor y como apoyo a las actividades residenciales.
- Servicios médicos y de salud
- Industria limpia no contaminante.
- Bares, cantinas, discotecas y similares

USOS PROHIBIDOS

- Los que no estén en capacidad de soportar las condiciones ambientales que la operación aeronáutica produce.
- Industria contaminante o de riesgo químico o de producción de sustancias explosivas o inflamables.
- Industria de mediano y alto impacto.
- Los que determine la normatividad de la Aeronáutica Civil.
- Establecimientos que generen contaminación auditiva, no mitigable.
- Los que no estén en capacidad o en disposición de controlar y mitigar sus impactos urbanísticos, ambientales y que afecten la calidad del paisaje.
- Juegos de azar, galleras, maquinitas y similares.
- Moteles, prostíbulos y similares.

COMPONENTE RURAL

- Talleres mecánicos.
- Aserríos.
- Agroindustria.

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

USOS PRINCIPALES

- Actividades y servicios turísticos
- Educación
- Actividades deportivas, recreativas, de esparcimiento
- Actividades de autoabastecimiento

USOS COMPATIBLE O COMPLEMENTARIO

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

USOS CONDICIONADO O RESTRINGIDO

- Vivienda rural aislada
- Actividades de comercio y servicios que sirvan de apoyo y promoción a las actividades agrarias.
- Servicios médicos y de salud
- Actividades de atención en salud
- Estaciones de servicio

USOS PROHIBIDOS

- Industria de mediano y alto impacto
- Los que no estén en capacidad o en disposición de controlar sus impactos urbanísticos, ambientales y que afecten la calidad del paisaje.
- Floricultivos
- Bares, cantinas, discotecas y similares.
- Establecimientos con venta de licor y que generen contaminación auditiva.
- Actividades de juegos de azar, maquinitas, apuestas y similares.
- Galleras
- Moteles, prostíbulos y similares.
- Establecimientos con venta de licor y que generen contaminación auditiva.
- Los que determine la normatividad de la Aeronáutica Civil
- Agroindustria
- Talleres mecánicos.

CORREDOR SUBURBANO DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE INDUSTRIAL DE LA DOBLE CALZADA

USOS PRINCIPALES

- Las actividades de comercio industrial, servicios de bodegaje, talleres de mantenimiento, actividades financieras, soporte técnico y en particular todas aquellas actividades que puedan contribuir a conformar cadenas de agregación de valor alrededor de las actividades industriales y que estén en capacidad de acomodarse a la calidad ambiental de la zona.
- Servicios relacionados con la logística del transporte de carga de mercancías de los ámbitos nacional, interregional y subregional: Centros de logística de carga, servicios de mantenimiento al vehículo de carga, servicios de alimentación, hospedaje para viajeros, conductores y operarios del transporte de carga.

COMPONENTE RURAL

- Comercio de productos agrícolas: mercados transitorios y permanentes de productos agrícolas, centros de acopio, comercio y servicios para la producción agrícola,
- Consolidación de la industria no contaminante.

USOS COMPATIBLE O COMPLEMENTARIO

- Los usos industriales nuevos cuyos procesos se diseñen con criterios de impacto nulo, los existentes que concierten con la autoridad ambiental programas de descontaminación del medio ambiente, las que se vinculen de manera efectiva a los procesos de calidad ambiental de la norma ISO 14000 y las que se expidan para los procesos de calidad ambiental.
- Industria limpia no contaminante (cero ruidos, emisiones).

USO CONDICIONADO O RESTRINGIDO

- Bares, cantinas, discotecas y similares, que no estén en capacidad de controlar o mitigar sus impactos ambientales y urbanísticos, en especial los relacionados con la movilidad y la generación de ruido.
- La industria de bajo y mediano impacto, que deberá estar en condiciones de controlar y mitigar los impactos urbanísticos y ambientales.
- Vivienda rural asilada
- Floricultivos
- Industria pesada
- Aserrio

USOS PROHIBIDOS

- Los que no estén en capacidad de soportar los impactos existentes, y los afecten la calidad del paisaje.
- La industria de riesgo químico, la producción o manejo de sustancias explosivas o inflamables.
- La industria contaminante, que genere impacto sobre las aguas subterráneas, fuentes hídricas, aire y generación de residuos de alto impacto para el ambiente.
- Industria contaminante
- Los que determina la aeronáutica Civil en el área de influencia del aeropuerto Internacional José María Córdoba.
- Actividades de juegos de azar, maquinatas y apuestas
- Galleras
- Moteles, prostíbulos y similares
- Servicios sociales y de salud
- Servicios educativos

APROVECHAMIENTOS

DENSIDAD:

- No aplica

UNIDAD MINIMA DE ACTUACION

- 2 Has.

INDICE DE OCUPACION:

- 30% del área neta del predio

APROVECHAMIENTOS:

- Para procesos de subdivisión: La UAF
- Para procesos de parcelación y desarrollos industriales y comerciales: La UMA que corresponde a 2 Has.
- Índice de ocupación: 30% del área neta del predio.
- Tipología de vivienda en las áreas permitidas: Unifamiliar

ALTURAS:

- Vivienda campestre, rural individual: 2 pisos; 2 pisos y cubierta ecológica, o 2 pisos y mansarda integrada a la vivienda.
- Eco-Hoteles: 4 pisos o 4 pisos y cubierta ecológica.
- Usos industriales: 1 piso. La Secretaria de Planeación podrá autorizar una mayor altura a la que se determina, siempre y cuando el interesado justifique técnicamente la solicitud, ya que en muchos casos altura está determinada por el tipo de industria. De todas maneras se debe

COMPONENTE RURAL

garantizar que su diseño y construcción se integren al paisaje rural, de tal manera que se disminuya y mitigue los impactos visuales negativos.

- Altura máxima otros usos: 3 pisos o 3 pisos y cubierta ecológica

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

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

ZONA SUBURBANA DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE INDUSTRIAL EL TRANVÍA

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

ZONA SUBURBANA DE APOYO A LAS ACTIVIDADES AEROPORTUARIAS

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

AREAS DE VIVIENDA CAMPESTRE:

AREAS DE VIVIENDA CAMPESTRE TRADICIONAL Y NO TRADICIONAL

USOS PRINCIPALES O PERMITIDOS:

- Vivienda rural.
- Vivienda campestre
- Forestal.
- Agroforestal.
- Actividades y servicios turísticos.
- Actividades de servicio a jardines y zonas verdes.
- Actividades de atención en salud.
- Actividades deportivas, recreativas, de esparcimiento.

USOS COMPATIBLE O COMPLEMENTARIO:

- Parcelación no tradicional y condominio no tradicional, donde se mezcla la vivienda con actividades agrícolas y forestales, de bajo impacto.
- Parcelación tradicional y condominio tradicional.
- La vivienda con mezcla de actividades agrícolas y forestales.
- Turismo rural.
- Eco-hoteles.
- Servicios agroturísticos, ecoturísticos, etnoturísticos y acuaturísticos.
- Equipamientos rurales
- Institucionales.
- Infraestructuras de servicios públicos.

USOS CONDICIONADO O RESTRINGIDO:

- Usos complementarios de producción y apoyo a las actividades agrícolas, forestales, pecuarias.
- Empresas de producción, distribución y comercialización de productos e insumos agrícolas, forestales, pecuarios, ganaderos y acuícolas.
- Usos complementarios de comercio y servicios de apoyo a las actividades turísticas.
- Usos complementarios de comercio y servicios de apoyo a los usos residenciales.
- Industria artesanal de bajo impacto
- Agrícolas, ganaderos, pecuarios y de especies menores y acuícolas en concordancia con la aptitud del suelo
- Educación.

USOS PROHIBIDOS:

- Granjas avícolas, cuniculas y porcinas.

COMPONENTE RURAL

- Agroindustria.
- Industria de bajo, mediano o alto impacto. .
- Los que no estén en capacidad o en disposición de controlar sus impactos urbanísticos, ambientales y que afecten la calidad del paisaje.
- Floricultivos
- Talleres mecánicos.
- Bares, cantinas, discotecas y similares y aquellos otros usos generen contaminación auditiva y problemas de movilidad.
- Establecimientos con venta de licor y que generen contaminación auditiva.
- Comercio al por mayor
- Actividades de juegos de azar, maquinitas y apuestas
- Galleras
- Moteles, prostíbulos y similares
- Aserríos
- Industria pesada, de alto impacto, contaminante, de riesgo químico o de producción de sustancias explosivas o inflamables.
- Producción de carbón vegetal
- Los que determine la normatividad de la aeronáutica civil en el área de influencia del aeropuerto Internacional JMC.

APROVECHAMIENTOS

DENSIDAD:

- Parcelación tradicional campestre, parcelación no tradicional: 3 Viv/Ha.
- Condominio tradicional campestre y condominio no tradicional: 4 Viv/Ha.
- En el área de vivienda campestre tradicional “La Reserva”, al interior de la Reserva Nare, aplica la unidad mínima de subdivisión predial de 10.000 m².
-

ÍNDICE DE OCUPACIÓN:

- I.O. es el 30% del área neta del predio.

TIPOLOGÍA DE VIVIENDA RURAL:

- Unifamiliar, bifamiliar o trifamiliar

ALTURAS:

- Vivienda campestre y rural individual: 2 pisos; 2 pisos y cubierta ecológica, o 2 pisos y mansarda integrada a la vivienda.
- Eco - Hoteles: 4 pisos o 4 pisos y cubierta ecológica.
- Altura máxima otros usos: 3 pisos o 3 pisos y cubierta ecológica

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

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

CENTROS POBLADOS RURALES: CHAPARRAL Y SAN IGNACIO

USOS PRINCIPALES O PERMITIDOS:

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

USOS COMPATIBLE O COMPLEMENTARIO:

- Turismo rural.
- Eco-hoteles.
- Servicios agroturísticos, ecoturísticos, etnoturísticos y acuaturísticos.
- Equipamientos generales.

COMPONENTE RURAL

- Equipamientos colectivos.
- Institucionales.
- Infraestructuras de servicios públicos.

USOS CONDICIONADO O RESTRINGIDO:

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

USOS PROHIBIDOS:

- Granjas avícolas, cuniculas y porcinas.
- Agroindustria.
- Industria de bajo, mediano o alto impacto. .
- Los que no estén en capacidad o en disposición de controlar sus impactos urbanísticos, ambientales y que afecten la calidad del paisaje.
- Floricultivos
- Talleres mecánicos.
- Bares, cantinas, discotecas y similares y aquellos otros usos generen contaminación auditiva y problemas de movilidad.
- Establecimientos con venta de licor y que generen contaminación auditiva.
- Comercio al por mayor
- Actividades de juegos de azar, maquinitas y apuestas
- Minería
- Galleras
- Moteles, casas de lenocinio, prostibulos
- Bares, cantinas, discotecas y similares.
- Juegos de azar, galleras, prostíbulos.
- Aserriós
- Industria contaminante o de riesgo químico o de producción de sustancias explosivas o inflamables
- Los que determine la normatividad de la aeronáutica civil en el área de influencia del aeropuerto Internacional JMC.

OBLIGACIONES Y APROVECHAMIENTOS

Deberán ser reglamentados a través de Plan de Mejoramiento Integral que se formule para ordenar los centros poblados.

PROPUESTA DE DENSIDAD:

- 50 Viv/Ha.

TIPOLOGÍA DE VIVIENDA:

- Unifamiliar, bifamiliar y trifamiliar

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

Para los centros poblados de Chaparral y San Ignacio, se debe priorizar su ordenación y adopción, con el fin de reglamentar de manera específica los usos y aprovechamientos; hasta tanto, se adopta el régimen de usos y aprovechamiento que corresponde a las Áreas de protección para la producción sostenible.

Las alturas a las que se hace referencia es de 2,80 metros para uso residencial, de comercio, servicios y turístico, contados de piso acabado al caballete del techo. Para los usos industriales y agroindustriales, la altura será de 14 metros, en casos excepcionales se permitirá la construcción de mayor altura.

Toda actividad que se pretenda establecer sobre los suelos suburbanos de Actividad Múltiple, deberá dar cumplimiento a la normatividad sobre emisión de material particulado en los términos de la Resolución 601/2006 o la norma que la modifique o sustituya, en general el cumplimiento de la normatividad vigente. Los nuevos desarrollos

COMPONENTE RURAL

industriales deberán realizarse con criterios de impacto nulo y producción limpia + limpia.

En el área de influencia del Aeropuerto Internacional JMC, quedan prohibidos los usos que determine la normatividad de la aeronáutica civil.

Para la zona Suburbana de apoyo a las Actividades Aeroportuarias, se debe priorizar la formulación de la UPR, con el fin de reglamentar de manera detallada los usos y aprovechamientos en esta zona; hasta tanto el régimen de usos y aprovechamientos que se adopta corresponden a las áreas de protección para la producción sostenible y se prohíbe adicionalmente los usos turísticos y agroindustriales.

3.4.8. Zonas De Restauración Ecológica Y Zonas Agroforestales

Las zonas de restauración ecológica corresponden al Nodo Guarne y las zonas agroforestales a las áreas con pendientes entre 50 – 75%.

En las zonas de restauración ecológica se promoverán mecanismos que permitan que el costo de recuperación del área sea cubierto por los usuarios y beneficiarios de los bienes y servicios a recuperar.

Tabla 7. Régimen de usos y aprovechamientos para las Zonas de restauración ecológica y zonas agroforestales

ZONAS DE RESTAURACION ECOLOGICA - Corresponde al Nodo Guarne
Usos y Actividades
<p>USO PRINCIPAL:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Las zonas de protección ambiental conservaran el uso definido en este Acuerdo ▪ Las zonas restantes tendrán un uso de restauración ecológica y deberán garantizar una cobertura boscosa de por lo menos el 85% en cada uno de los predios que la integran, de tal forma que se garantice la continuidad de dicha cobertura predio a predio. ▪ En el otro 15% del predio podrán desarrollarse las actividades permitidas en el PBOT, las cuales deberán adelantarse teniendo como referencia esquemas de producción más limpia y buenas prácticas ambientales ▪ Establecimiento de plantaciones comerciales y aprovechamiento de plantaciones forestales comerciales debidamente registradas, para lo cual se deberá garantizar la renovación permanente de la plantación o cobertura boscosa, según el proyecto. <p>USOS PROHIBIDOS:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Industria. ▪ Granjas avícolas, cuniculas y porcinas. ▪ Comercio al por mayor ▪ Actividades de juegos de azar, maquinitas, apuestas y similares ▪ Galleras ▪ Moteles, casas de lenocinio y similares ▪ Bares, cantinas, discotecas y similares. ▪ Agroindustria <p>Los usos o actividades condicionadas deberán ser de apoyo y complemento a los usos principales y promovidos. Todos los usos deberán adelantarse teniendo como referencia esquemas de producción más limpia, prácticas de conservación de suelos y buenas prácticas ambientales, deberán estar en capacidad de mitigar los impactos urbanísticos y/o ambientales. Se debe garantizar que el urbanismo, el diseño arquitectónico y la construcción se integren al paisaje rural, de tal manera que se disminuya y mitigue los impactos visuales negativos.</p>
Aprovechamiento

COMPONENTE RURAL

DENSIDAD:

- 1 Viv / UAF: En los casos excepcionales, de acuerdo a lo dispuesto en el Art. 45 de la Ley 160/1994, la densidad será de 1 Viv/Ha.

INDICE DE OCUPACION:

- 15%. La baja ocupación del espacio debe privilegiar la ocupación en usos forestales.

TIPOLOGIA DE VIVIENDA

- Unifamiliar

ALTURAS:

- Vivienda campestre y rural individual: 2 pisos; 2 pisos y cubierta ecológica, o 2 pisos y mansarda integrada a la vivienda.
- Eco-hoteles: 4 pisos o 4 pisos y cubierta ecológica.
- Altura máxima otros usos: 2 pisos o 2 pisos y cubierta ecológica

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

ZONAS AGROFORESTALES

Usos y actividades

USO PRINCIPAL:

- Sistemas combinados donde se mezclen actividades agrícolas y/o ganaderas con usos forestales en arreglos tanto espaciales como temporales.
- Establecimiento de plantaciones con fines comerciales, así como el aprovechamiento de plantaciones forestales comerciales debidamente registradas, para lo cual se deberá garantizar la renovación permanente de la plantación o cobertura boscosa, según el proyecto.

USOS PROHIBIDOS:

- Industria
- Comercio al por mayor
- Actividades de juegos de azar, maquinitas, apuestas y similares
- Galleras
- Moteles, casas de lenocinio y similares
- Bares, cantinas, discotecas y similares.
- Aserríos, abonos y químicos

Los usos o actividades condicionadas deberán ser de apoyo y complemento a los usos principales.

Todos los usos deberán adelantarse teniendo como referencia esquemas de producción más limpia, prácticos de conservación de suelos y buenas prácticas ambientales; deberán estar en capacidad de mitigar los impactos urbanísticos y/o ambientales.

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

Se debe garantizar una cobertura boscosa de por lo menos el 85% en cada uno de los predios que la integran, de tal forma que se garantice la continuidad de dicha cobertura predio a predio. Como estos usos se encuentran dispersos en el territorio, en el 15% restante se permiten los usos que se adoptan para cada categoría de suelo.

Aprovechamiento

DENSIDAD:

- 1 Viv / UAF: En los casos excepcionales, de acuerdo a lo dispuesto en el Art. 45 de la Ley 160/1994, la densidad será de 1 Viv/Ha.

ÍNDICE DE OCUPACIÓN:

- 15% del área bruta del lote; el 85% debe garantizar la cobertura boscosa. La baja ocupación del espacio debe privilegiar la ocupación en uso forestal.

TIPOLOGIA DE VIVIENDA:

COMPONENTE RURAL

- Unifamiliar

ALTURAS:

- Vivienda campestre y rural individual: 2 pisos; 2 pisos y cubierta ecológica, o 2 pisos y mansarda integrada a la vivienda.
- Eco-hoteles: 4 pisos o 4 pisos y cubierta ecológica.
- Altura máxima otros usos: 2 pisos o 2 pisos y cubierta ecológica.
- Para usos agroindustriales: 2 pisos. La Secretaria de Planeación podrá autorizar una mayor altura a la que se determina, siempre y cuando el interesado justifique técnicamente la solicitud, ya que en muchos casos altura está determinada por el tipo de agroindustria. De todas maneras se debe garantizar que su diseño y construcción se integren al paisaje rural.

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

3.5. OBLIGACIONES URBANISTICAS

3.5.1. Criterios Para La Determinación De Las Obligaciones Urbanísticas

Toda actuación urbanística de parcelación, subdivisión o construcción en suelo rural deberá realizar las cesiones obligatorias que acá se establecen y que tienen como destino el desarrollo de vías locales, la generación de espacios públicos efectivos y la construcción de equipamientos colectivos.

Las cesiones obligatorias son uno de los instrumentos que permiten desarrollar el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios, establecido en la Ley 388/1997; constituyen un mecanismo importante para generar, financiar y construir los espacios públicos efectivos y los equipamientos colectivos requeridos para mejorar la capacidad de soporte del territorio y la calidad de vida de su población actual y de la población que se va a asentar en las áreas objeto del mismo desarrollo. Las obligaciones urbanísticas o cesiones obligatorias las entrega el propietario en contraprestación a la autorización que le otorga la administración para urbanizar, subdividir, parcelar o construir el inmueble. En los nuevos desarrollos, a través de las obligaciones urbanísticas se puede garantizar el espacio público efectivo, y la construcción de vías, redes de servicios públicos y equipamientos comunitarios.

La conformación de la red ecológica es un propósito fundamental para equilibrar los espacios urbanos y rurales; la adquisición de las áreas que conforman el parque lineal de la quebrada La Mosca, la adquisición de predios que abastecen los acueductos veredales y aquellas otras áreas donde se encuentren localizados ecosistemas estratégicos para el municipio, podrán ser adquiridas por el municipio a través de la figura de compensaciones por mayor aprovechamiento o por medio de las obligaciones urbanísticas.

Los desarrollos que se ejecuten a través de las licencias urbanísticas en la modalidad de parcelación, urbanización, subdivisión y construcción, para compensar el beneficio que la norma le otorga, deberán entregar las cesiones obligatorias que a continuación se determinan para el municipio.

Las obligaciones urbanísticas serán de tipo A, B y C:

3.5.1.1. Obligaciones urbanísticas Tipo A: Permiten desarrollar el sistema de movilidad vial y peatonal, y una malla vial pública que garantice la permeabilidad del territorio y la accesibilidad a los predios públicos y privados, corresponden a las vías que conforman el sistema vial primario, a las vías secundarias, terciarias, y privadas, y a los elementos que conforman la sección vial.

Las áreas que corresponden a las vías del sistema vial primario, a las vías secundarias y terciarias, incluyendo las áreas de reserva, deberán ser cedidas al municipio; se exceptúan de la obligación de construcción las áreas que correspondan a las zonas de reserva definidas por la Ley. La calzada deberá ser construida por el promotor o interesado en desarrollar el proyecto. Las especificaciones de construcción de las vías públicas se harán conforme a las determinaciones de la normatividad expedida por la autoridad competente determine.

Se deberá garantizar la continuidad de la malla vial pública, la cual no podrá ser interrumpida por cerramientos.

Las vías públicas, incluyendo las vías de acceso al proyecto que no sean privadas, deberán ser cedidas al municipio por escritura pública debidamente registrada.

3.5.1.2. Obligaciones urbanísticas Tipo B: Permiten conformar el sistema de espacio público, que a su vez se articula con la Red Ecológica del municipio. Corresponde a las áreas destinadas a parques, parques lineales, plazoletas, zonas verdes y plazas públicas.

Estas áreas se ubicarán preferiblemente en el predio objeto de desarrollo, siempre y cuando se garantice que su destinación es la de conformar una zona de espacio público efectivo; cuando no sea posible ubicarlas en el área del proyecto porque su ubicación o extensión no es estratégica para la conformación de la red de espacio público, esta podrá ser compensada en suelo, siempre y cuando la compensación se realice con base en el valor comercial de la zona donde se asienta el desarrollo, garantizando que la compensación no generara un detrimento para el municipio; o podrá ser compensada en dinero.

Los dineros percibidos por este concepto se destinarán al Fondo Urbano, para la adquisición de franjas de retiro a la quebrada La Mosca, en su recorrido urbano o rural o de suelos con destinación a parques, plazas, plazoletas, zonas verdes y plazas públicas. Solo se recibirán como obligaciones urbanísticas Tipo B, los retiros obligados a la quebrada La Mosca y las áreas que puedan ser destinadas a parques lineales, parques públicos, plazoletas, zonas verdes y plazas públicas que puedan integrarse de manera efectiva al sistema de espacio público rural y de equipamientos comunitarios. En casos excepcionales se aceptarán otras áreas de retiros, siempre y cuando estas hagan parte de la estrategia de parques lineales del municipio, de los ecosistemas estratégicos para la conservación del recurso hídrico, sean áreas de interés ambiental, o hagan parte de la estructura Ecológica Principal; previa autorización de la secretaria de Planeación.

Para compensar las áreas de cesión Tipo B, el avalúo corresponderá al valor comercial del metro cuadrado del terreno sin urbanizar, dentro de la misma zona; este valor será la base para liquidar la obligación en dinero o para compensar la obligación en las áreas autorizadas.

COMPONENTE RURAL

Se podrán recibir como áreas de cesión Tipo B, las áreas de interés ambiental, como retiros a fuentes hídricas, y a nacimientos, que sean importantes para la protección del recurso hídrico.

3.5.1.3. Obligaciones urbanísticas Tipo C: Permiten conformar el sistema de equipamientos y servicios comunitarios, para atender así las necesidades de las comunidades; corresponden a la edificación y al suelo, donde se desarrollara el equipamiento. Su localización se hará en el lote objeto del desarrollo. En los casos en que no sea conveniente su ubicación en estas áreas por no cumplir con la función colectiva para el sector, esta obligación urbanística será pagada en dinero al municipio y el dinero percibido se destinara al fondo urbano para la adquisición de predios y la construcción de equipamientos comunitarios, También podrá, cuando lo determine la Secretaria de Planeación, ser construidos directamente por los desarrolladores en las áreas determinadas por la Secretaria, en este caso se requerirá previo a su construcción la presentación de los diseños, la aprobación del presupuesto y por ser una obligación urbanística, con relación al AIU, solo se podrá pagar los gastos de administración debidamente soportados, no se pagara utilidades y los imprevistos, solo cuando se causen y efectivamente se demuestren. En este caso se deberá tener especial cuidado en no configurar un detrimento patrimonial en contra del municipio, ya que son dineros públicos con destinación específica.

El valor de las obligaciones urbanísticas Tipo C, se calcularan así: El porcentajes que corresponde al suelo se multiplica por valor comercial del metro cuadrado en la zona. Los metros cuadrados de edificación, se liquidaran multiplicándolos por el valor del metro cuadrado construido cubierto que para ese momento determine Camacol. Estas tarifas son modificadas por Camacol mensualmente.

69

No se aceptaran para el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas las áreas que no puedan ser destinadas al uso público, entre ellas, las siguientes:

- Las consideradas como zonas de alto riesgo no mitigable, las áreas que sean mitigables serán recibidas siempre y cuando desarrollen las obras para su mitigación.
- Las vías internas o de servicio que garantizan la movilidad al interior del proyecto y los accesos a los lotes individuales que resultan del desarrollo; estas serán privadas.
- Las áreas verdes privadas de uso común.
- Los parqueaderos privados y de visitantes.
- El suelo destinado al servicio de abastecimiento de agua potable.
- El suelo destinado al sistema tratamiento y disposición final de aguas residuales o industriales.
- El suelo destinado al servicio de recolección de residuos sólidos.

Toda licencia urbanística en la modalidad de parcelación o urbanización, deberá realizar el pago o la cesión de las obligaciones urbanísticas.

Tabla 8. Obligaciones urbanísticas

LICENCIA URBANÍSTICA DE PARCELACIÓN	
Parcelación campestre tradicional y condominio campestre tradicional	
Obligación Tipo A	Las que correspondan a la red vial nacional, departamental o municipal, con sus respectivas zonas de reserva, fajas de retiro y sesiones viales.

COMPONENTE RURAL

	Deberán entregar la calzada construida, con sus respectivos andenes, cunetas y obras; cuando así se requieran.
Obligación Tipo B	20% del área bruta del predio a desarrollar.
Obligación Tipo C	2% del área bruta del predio en suelo y 5 m ² de edificación por cada parcela, se liquidan y se destinan al Fondo Urbano, para la construcción de equipamientos comunitarios.
Parcelación campestre no tradicional y condominio campestre no tradicional	
Obligación Tipo A	Las que correspondan a la red vial nacional, departamental o municipal, con sus respectivas zonas de reserva, fajas de retiro y sesiones viales. Deberán entregar la calzada construida, con sus respectivos andenes, cunetas y obras; cuando así se requieran.
Obligación Tipo B	20% del área bruta del predio a desarrollar
Obligación Tipo C	5 m ² de edificación por cada parcela.
Observación:	<p>En este tipo de desarrollo, las obligaciones Tipo B, se destinaran a la generación de suelos comunitarios que permitan desarrollar actividades agrícolas o forestales y deberán entregarse en el área de desarrollo del proyecto, en estos casos, estas áreas no podrán ser compensadas ni trasladadas a otras áreas, ya que se busca generar suelos para apoyar las actividades agrícolas y forestales que se desarrollan en el suelo rural.</p> <p>Las viviendas se deben concentrar en el 40% del predio, En los casos excepcionales, que por condiciones topográficas, no sea posible ubicar las viviendas en el 40% del lote, se podrá concentrar las viviendas en un área mayor; siempre y cuando se garantice la entrega de la obligación tipo B, y se generen zonas privadas de uso común que garanticen el equipamiento privado del proyecto. En este caso, se deberá presentar una justificación técnica que explique la necesidad de aumentar el porcentaje, esta justificación deberá ser aprobada por La Secretaria de Planeación, y será previo a la expedición de la solicitud de la licencia.</p> <p>El porcentaje restante se destinara a las vías internas, publicas, construcción de equipamientos privados de uso común, servicios públicos; lo que no se encuentre construido deberá permanecer con cubierta vegetal permanente ya sea en cultivos agrícolas o forestales.</p>
Usos industriales, comerciales, de servicios e institucionales	
Obligación Tipo A	Las que correspondan a la red vial nacional, departamental o municipal, con sus respectivas zonas de reserva, fajas de retiro y sesiones viales. Deberán entregar la calzada construida, con sus respectivos andenes, cunetas y obras; cuando así se requieran.
Obligación Tipo B	20% del área bruta del predio a desarrollar.
Obligación Tipo C	No aplica en los procesos de parcelación. Cuando se desarrolle la construcción de la edificación para el uso permitido en la licencia de parcelación, el interesado deberá pagar las obligaciones urbanísticas que se derivan por el otorgamiento de la licencia de construcción

3.6. PARQUEADEROS

La norma de parqueaderos para los diferentes usos en el suelo rural será:

Tabla 9. Parqueaderos

USO	PARQUEADEROS	
	PÚBLICOS	PRIVADOS
Servicios turísticos y recreativos	1 Por cada 30 m ² de construcción.	1 Por cada 30 m ² de construcción

COMPONENTE RURAL

USO	PARQUEADEROS	
	PÚBLICOS	PRIVADOS
Oficinas	1 por cada 30 m ² de construcción	1 Por cada 30 m ² de construcción
Comercio	1 Por cada 20 m ² de construcción	1 Por cada 20 m ² de construcción
Industrial	1 Por cada 80 m ² de construcción	1 Por cada 80 m ² de construcción
Vivienda	1 Por cada 3 viviendas	1 por vivienda
Institucional	1 Por cada 60 m ² de construcción	1 Por cada 60 m ² de construcción
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Cuando un proyecto a juicio de la Secretaria de Planeación se considere de alto impacto o de magnitud considerable, esta dependencia o la que haga sus veces, podrá hacer exigencias adicionales relacionadas con las necesidades de los sistemas viales, estudio de tránsito, de movilidad, requerimiento mayor para parqueaderos y cesión mayor de áreas para vías; con el fin de garantizar la libre circulación en las zonas adyacentes al proyecto y en su área de influencia. ▪ Cuando un proyecto a juicio de la Secretaria de Planeación se considere que pueda generar problemas de movilidad en su área de influencia por déficit de celdas de parqueo, la Secretaria o quien haga sus veces, podrá hacer exigencias adicionales relacionadas con las unidades de parqueadero. ▪ Las actividades de cargue y descargue, deberán estar ubicadas al interior del predio y no se podrán utilizar las vías públicas para este fin. ▪ No se podrán estacionar vehículos en las vías públicas. ▪ Todo desarrollo de parcelación o construcción deberá quedar vinculado a una vía pública; y aquellos que accedan a través de servidumbres deberán quedar vinculados al sistema vial existente. ▪ Para todo proyecto, las áreas para maniobras de vehículos y las cuotas de estacionamientos deberán construirse al interior del predio. ▪ Las áreas para maniobras de vehículos de carga y las cuotas de estacionamientos destinados al correcto funcionamiento del uso, incluyendo las normas de operación de cargue y descargue, deberán realizarse al interior de los predios que conformen la unidad mínima de actuación o el parque, agrupación o conjunto industrial. 		

4 DISPOSICIONES GENERALES

4.1 SOBRE SERVICIOS PUBLICOS RURALES

Los servicios públicos rurales se clasifican en: Abastecimiento de agua potable, saneamiento básico, energía, gas, tecnologías de la información y las comunicaciones.

Para la prestación de los servicios públicos en suelo rural, y la ubicación de las infraestructuras y equipamientos requeridos, se deberán tener en cuenta las diferentes categorías de usos del suelo y las actividades permitidas en las mismas, según las condiciones propias de los componentes naturales existentes y las demás normas que regulan la materia.

4.1.1. Disposiciones Sobre Desechos Líquidos Y Sólido

En el suelo rural se tendrán en cuenta las limitaciones para la disposición final de desechos líquidos y sólidos. en esta zona el tratamiento de agua para consumo humano, los sistemas de alcantarillado con sus tratamientos finales y la disposición de desechos sólidos tendrán carácter prioritario. Se tendrán en cuenta las limitaciones ambientales, ecológicas, geológicas y de salubridad para la disposición final de desechos líquidos y sólidos.

72

4.1.2. Infraestructura De Servicios Públicos En Suelo Rural

La localización de la infraestructura de servicios públicos en los desarrollos rurales deberá tener en cuenta el manejo de los suelos de protección, del espacio público rural, y de las áreas de producción y preservación del paisaje.

Los desarrollos rurales deberán garantizar la conexión o construcción de infraestructura de servicios públicos y la protección de las mismas, con respecto a los recursos naturales y a otras actividades. Se cumplirá con las disposiciones contenidas en los PGIRS Regional y Municipal en relación con la gestión de desechos sólidos, con las normas relativas al tratamiento de aguas residuales, y demás disposiciones ambientales vigentes.

4.1.3. Manejo De Los Acueductos En El Suelo Rural

La disponibilidad del servicio de acueducto en el suelo rural debe ser consecuente con los planes de acueducto y saneamiento de las entidades competentes para prestar el servicio. Para desarrollar predios en suelo rural se debe contar con la disponibilidad del acueducto, teniendo en cuenta la población actual y la futura a cubrir.

El mantenimiento y operación de los sistemas múltiples deberá estar a cargo de las empresas prestadoras del servicio o la junta de acueducto que se encuentre constituida en la zona y que administre dicho sistema. En las modalidades de autoabastecimiento del servicio, se tendrá en cuenta lo establecido por la Ley 142 de 1994 y las demás normas que regulan el tema; igualmente, se deberá cumplir con las exigencias determinadas para obtener los respectivos permisos ambientales.

Para el aprovisionamiento de agua potable en forma individual o colectiva en suelo rural, todo desarrollo, cualquiera que éste sea, deberá contar con el caudal suficiente de agua requerida y ser autorizado por la entidad competente, de acuerdo con la productividad hídrica de la fuente de la cual se vaya a adquirir la merced de agua correspondiente.

4.1.4. Manejo De Aguas Residuales En La Zona Rural

Para asegurar el óptimo manejo de las aguas residuales en la zona rural, en las parcelaciones, condominios, corredores suburbanos, suelos suburbanos y centros poblados rurales se establecen las siguientes disposiciones:

- Para la construcción de cualquier desarrollo constructivo en el suelo rural se deberá garantizar la prestación del servicio de disposición de aguas residuales, bien sea en forma individual, preferentemente de forma colectiva; el interesado deberá tramitar ante CORNARE el permiso de vertimientos previamente al acto de recibo de la construcción por parte de La Secretaría de Planeación Municipal o la entidad que haga sus veces. En el caso de parcelaciones y condominios, parques comerciales e industriales no se aceptarán sistemas de tratamiento individuales.
- No se permitirá el vertimiento de aguas residuales o servidas no tratadas de ningún tipo, aún en forma temporal, a los diferentes cuerpos de agua, o suelos de drenaje. CORNARE, como autoridad ambiental regional, autorizará el vertimiento final producto de las soluciones individuales o colectivas, la cual estará a nombre y bajo la responsabilidad de su titular.
- En asentamientos concentrados como centros poblados, corredores suburbanos, parcelaciones, y condominios se dispondrá de un sistema de tratamiento colectivo que incluya redes de conexión, transporte y tratamiento. El municipio promoverá proyectos de saneamiento colectivo en centros poblados y corredores suburbanos.
- En el área mínima requerida para la construcción de sistemas individuales de tratamiento para la disposición final de las aguas residuales, se podrán construir tanques sépticos como tratamiento primario y para el manejo del efluente de los tanques se podrán utilizar campos de infiltración cuando las condiciones del suelo, tales como permeabilidad, cohesión, tipología de suelo lo permitan; de lo contrario, se construirá un filtro anaerobio de flujo ascendente como tratamiento secundario y la disposición final se hará por medio de pozos de absorción.
- Cuando por condiciones de área o tipo de suelo las soluciones individuales no sean factibles, se podrán construir sistemas múltiples de tratamiento de aguas residuales, compuestos por tanques sépticos, filtros anaerobios de flujo ascendente y sedimentadores, en soluciones dispuestas en paralelo.

4.1.5. Modalidades De Saneamiento En Suelo Rural

En el área mínima requerida para la construcción de sistemas individuales de tratamiento para la disposición final de las aguas residuales, se podrán construir tanques sépticos como tratamiento primario y para el manejo del afluente de los tanques se podrán utilizar campos de infiltración cuando las condiciones del suelo, tales como permeabilidad, cohesión, tipología de suelo lo permitan; de lo contrario, se construirá un filtro anaerobio de flujo ascendente como tratamiento secundario y la disposición final se hará por medio de pozos de absorción.

COMPONENTE RURAL

Cuando por condiciones de área o tipo de suelo las soluciones individuales no sean factibles, se podrán construir sistemas múltiples de tratamiento de aguas residuales, compuestos por tanques sépticos, filtros anaerobios de flujo ascendente y sedimentadores, en soluciones dispuestas en paralelo.

Todo tipo de vertimiento de aguas residuales deberá obtener el permiso o licencia ambiental requerida, expedida por las autoridades ambientales, a nombre del titular del predio o desarrollo

4.1.5.1. Áreas para el saneamiento hídrico rural: En los casos de solución individual de aguas servidas, con tanques sépticos u otro sistema de saneamiento no convencional, el área mínima del predio deberá garantizar que la zona de infiltración requerida por dichos tanques o sistemas se ubique al interior mismo del predio a sanear y que no se contaminen las aguas subterráneas. Esto de acuerdo con los estudios técnicos de soporte que para tal fin realice el interesado en su desarrollo. Se prohíbe la localización de cualquier estructura de saneamiento hídrico en el espacio público rural. Para las soluciones colectivas, se aplican igualmente las condiciones anteriores. Los sistemas de tratamiento deberán estar ubicados al interior del desarrollo y sus vertimientos deberán cumplir con los niveles de calidad hídrica exigidos por la legislación ambiental.

Los desarrollos constructivos deberán respetar las áreas requeridas para la localización y funcionamiento adecuado del sistema de saneamiento y su área de influencia, considerando el área de lote mínimo exigida y los retiros técnicos, entre otros

4.1.5.2. Saneamiento en los centros poblados rurales: En los centros poblados rurales, las soluciones de acueducto y saneamiento básico se definirán siguiendo las normas ambientales vigentes y las directrices establecidas por la autoridad ambiental competente (CORNARE), en relación con los sistemas y tecnologías para solucionar la problemática de saneamiento hídrico en sectores críticos del suelo rural, u otro tipo de directrices técnicas. Igualmente, la autoridad ambiental determinará las condiciones y plazos para que dichos centros se acojan a los correctivos recomendados para el tratamiento de sus aguas residuales.

4.1.6. Manejo De Residuos Sólidos

Según lo estipula la Resolución 1045 de 2003 del Ministerio del Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial (MAVDT), el Decreto 1713 de 2002, Decreto 1140 de 2003, Decreto 1505 de 2003 y Decreto 838 de 2005 la administración municipal debe poseer un Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos (PGIRS), se debe además, considerar las restricciones por que genera el Aeropuerto Internacional J.M.C. en su área de influencia.

A corto plazo la administración municipal debe actualizar el PGIRS elaborado en 2005. El componente rural del PGIRS, debe incluir la infraestructura y métodos específicos para el almacenamiento, recolección, transporte, valoración, aprovechamiento, tratamiento y disposición final de los residuos generados; promover el aprovechamiento y tratamiento in situ de residuos orgánicos para la elaboración de compostaje, lombricultura o técnicas similares acorde con la reglamentación que para tal fin se establezca; incentivar las actividades de reúso, reutilización y reciclaje y el uso de materiales biodegradables, y el manejo responsable de los residuos peligrosos generados.

COMPONENTE RURAL

La gestión y el manejo integral de los residuos sólidos se debe articular con los lineamientos y principios establecidos en el PGIRS, y considerar además, las siguientes actividades:

Separación de Residuos Sólidos desde la fuente: Empresa de Servicios Público de Guarne E.S.P.G. para el año 2013 atendía a 5.079 suscriptores en total para el Acueducto municipal; 4.890 suscriptores de alcantarillado y 9.819 suscriptores con el Aseo Urbano. Es decir, que los habitantes de la zona rural, especialmente los aledaños a las vías pavimentadas del Municipio vienen solicitando la prestación de tal servicio.

Aprovechamiento de residuos orgánicos: Con la implementación de un programa de Separación de residuos desde la fuente es posible tener almacenados y en forma separada los residuos orgánicos e inorgánicos.

Recolección separada de Residuos: Continuar recogiendo en forma separada los residuos generados.

Reciclaje y recuperación de materiales: Con la implementación de un programa de reciclaje y recuperación de materiales, es posible en forma ordenada dar la posibilidad a personas realizan tal actividad y por ende, la cantidad de residuos a disponer finalmente se disminuiría.

La inclusión de organización de Recicladores en la prestación del Servicio Público de ASEO en el componente de Aprovechamiento está regido por los Autos 268 de 2010 y 275 de 2011 de la Corte Constitucional.

75

4.1.7. Sitios Para La Disposición Final Menor De Desechos Sólidos En Suelo Rural

En el suelo rural, para aquellos núcleos poblacionales de conformación dispersa y de difícil acceso para la prestación del servicio domiciliario de aseo, se podrán conformar sitios para la disposición final menor de desechos sólidos con operación manual o artesanal, que cumplan con las disposiciones ambientales y demás reglamentaciones establecidas sobre este aspecto, incluidos los PGIRS Regional y Municipal.

Esta tipología de sitios de disposición de desechos sólidos podrá estar complementada con labores de recuperación y acopio de desechos sólidos. La localización de estos sitios de disposición final de residuos sólidos se determinará mediante estudios específicos que cumplan con las disposiciones ambientales pertinentes y de la aeronavegación.

4.1.7.1. Aprovechamiento de residuos orgánicos: Con el diseño e implementación de un programa de aprovechamiento de los residuos orgánicos, es posible mediante compostaje, lombricultivo u otro, generar un producto orgánico aprovechable en actividades propias de cultivos en el municipio.

La Empresa de Servicios Públicos Domiciliarios E.S.P. diseñará e implementará rutas selectivas, suscribirá acuerdos con los recicladores organizados de la región y realizará estudios para definir sitios para la disposición final de los Residuos Sólidos, bajo los lineamientos del Decreto 838 de 2005 del Ministerio del Ambiente, Vivienda y Desarrollo

COMPONENTE RURAL

Territorial (MAVDT). Con respecto a la recolección separada se podrá aprovechar la materia orgánica mediante actividades de compostaje; el aprovechamiento de los materiales inorgánicos permitirá tener menor cantidad de Residuos para transportar y disponer finalmente.

Unirse al programa y a los proyectos del Servicio de ASEO que la Gobernación del Departamento de Antioquia en su Plan Departamental contempla a nivel regional para obtener la mejor solución a la disposición final de los Residuos Sólidos generados en el municipio. Es urgente la formulación de un PGIRS que dé solución a la problemática de Aseo a escala subregional del Manejo Integral de Residuos Sólidos –MIRS-.

4.1.7.2. Residuos peligrosos: Continuar con el manejo de los residuos peligrosos. Dentro de los residuos peligrosos considerar los de Riesgo Biológico y Otros. En la Región del Oriente Antioqueño los Gestores Ambientales de la Empresa Rio Aseo Total en convenio con las instituciones de Salud y Sistemas Ambientales del municipio de Guarne realizan el Manejo Integral de los Residuos Peligrosos con Riesgo Biológico. En cuanto a otros, como llantas, escombros, colchones, considerados como Especiales, al igual que Baterías con manejados por Empresas de la ciudad de Medellín.

4.1.8. Escombreras

Está prohibida la disposición final de materiales y elementos sobrantes de obras o construcciones, tales como: Concreto, asfalto, ladrillo, arena entre otros; en áreas de espacio público o privado diferente al sitio destinado a la Escombrera Municipal. Se exceptúa el manejo adecuado del material de préstamo.

76

4.1.8.1. Selección de los sitios para disposición final de escombros: Se hará teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

- Condiciones físicas (topografía, geología, hidrología u otros aspectos) y capacidad de almacenamiento del lote.
- Características de los materiales y elementos a depositar.
- Infraestructura vial de acceso y distancias óptimas de acarreo.
- Propiedad y vida útil de los lotes.
- Obras de adecuación y de protección, drenaje y control de sedimentos.
- Fletes y costos operativos.
- Evaluación de impactos ambientales y compatibilidad con las actividades del sector.

No se permitirá la ubicación de escombreras en:

- Las fajas de retiro de las corrientes permanentes de agua, o sobre estructuras hidráulicas de resistencia estructural no verificada.
- En zonas de riesgo o de inestabilidad geológica, o con amenaza de tipo hidrológico.
- Donde se interfiera con proyectos de la red vial y del sistema de transporte público.
- En áreas que constituyan espacio público conformado.
- En sectores donde no se garantice la mitigación de los impactos ambientales y/o su recuperación paisajística.
- En terrenos con suelos de baja capacidad portante, humedales o de conformación lacustre.

En los lotes o terrenos que se autoricen para disposición final de escombros, su operación se regirá por los siguientes criterios básicos y demás requerimientos sanitarios y ambientales vigentes:

- Se debe realizar el diseño de la escombrera definiendo su capacidad, vida útil, normas de operación, diseño de drenajes superficiales y subsuperficiales, taludes y terrazas. Igualmente, se deberán presentar propuestas para su tratamiento, restauración paisajística y destinación futura.
- Además, se deberán cumplir las disposiciones reglamentadas por la autoridad ambiental correspondiente (CORNARE), PGIRS Regional, el Decreto que adopta el PGIRS Municipal y aquellas disposiciones que se establezcan en el nivel municipal sobre escombreras; igualmente, lo establecido en el Decreto 838 de 2005.
- No se aceptarán en las escombreras materiales cuya descomposición genere lixiviados y/o problemas sanitarios, o que vengan mezclados con otro tipo de residuos como basuras, residuos líquidos, tóxicos o peligrosos.
- Las autoridades respectivas, dentro del ámbito de sus competencias, deberán verificar en el plan de cierre o clausura que se haya cumplido con las condiciones técnicas bajo las cuales se aprobó la escombrera y realizará la evaluación respectiva que determine que no se superó la capacidad de depósito autorizada; para el efecto emitirán los actos administrativos correspondientes y las sanciones a que haya lugar.
- Los sitios de depósito de escombros no autorizados, donde se arrojan escombros no clasificados, en forma indiscriminada y clandestina, que no cumplan con las disposiciones aquí planteadas deberán ser prohibidos en todo el territorio municipal.

4.2. EXPEDICIÓN DE LICENCIAS EN ZONAS DE AMENAZA Y/O RIESGO ALTO Y MEDIO POR INUNDACIÓN, DESLIZAMIENTO O AVENIDA TORRENCIAL

Cuando un predio se encuentre ubicado en zonas de amenaza y/o riesgo alto y medio de origen geotécnico o hidrológico, se deberán adjuntar a las solicitudes de licencias, los estudios detallados de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa, inundación o torrencialidad, que permitan determinar la viabilidad del futuro desarrollo, siempre y cuando se garantice la mitigación de la amenaza y/o riesgo. En estos estudios, deberá incluirse el diseño de las medidas de mitigación y serán elaborados y firmados por profesionales idóneos en las materias, quienes conjuntamente con el urbanizador, parcelador o constructor, responsable de la ejecución de la obra, serán responsables de los mismos, sin perjuicio de la responsabilidad por la correcta ejecución de las obras de mitigación.

En todo caso, las obras de mitigación deberán ser ejecutadas por el urbanizador, parcelador o constructor responsable, o en su defecto, por el titular de la licencia, durante la vigencia de la licencia.

Corresponden a zonas de amenaza y/o riesgo medio y bajo, las áreas que se delimitan en las siguientes figuras:

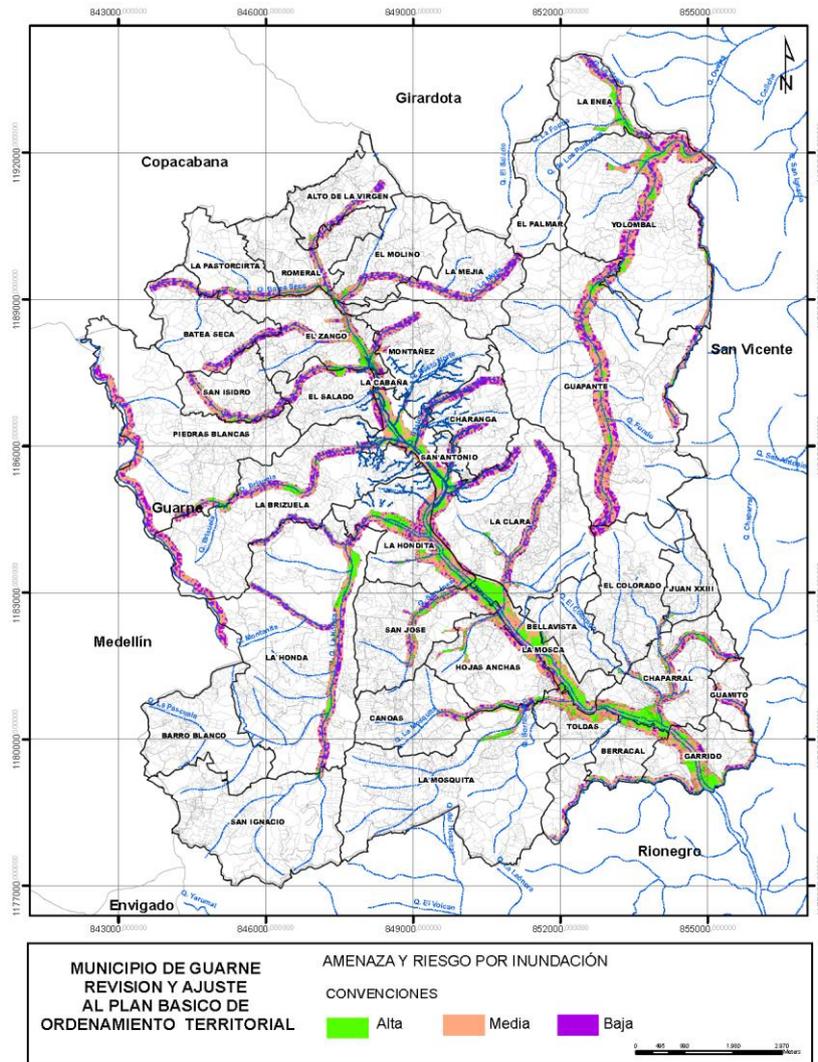


Ilustración 18 Amenaza y riesgo por inundación: Alta, media y baja

COMPONENTE RURAL

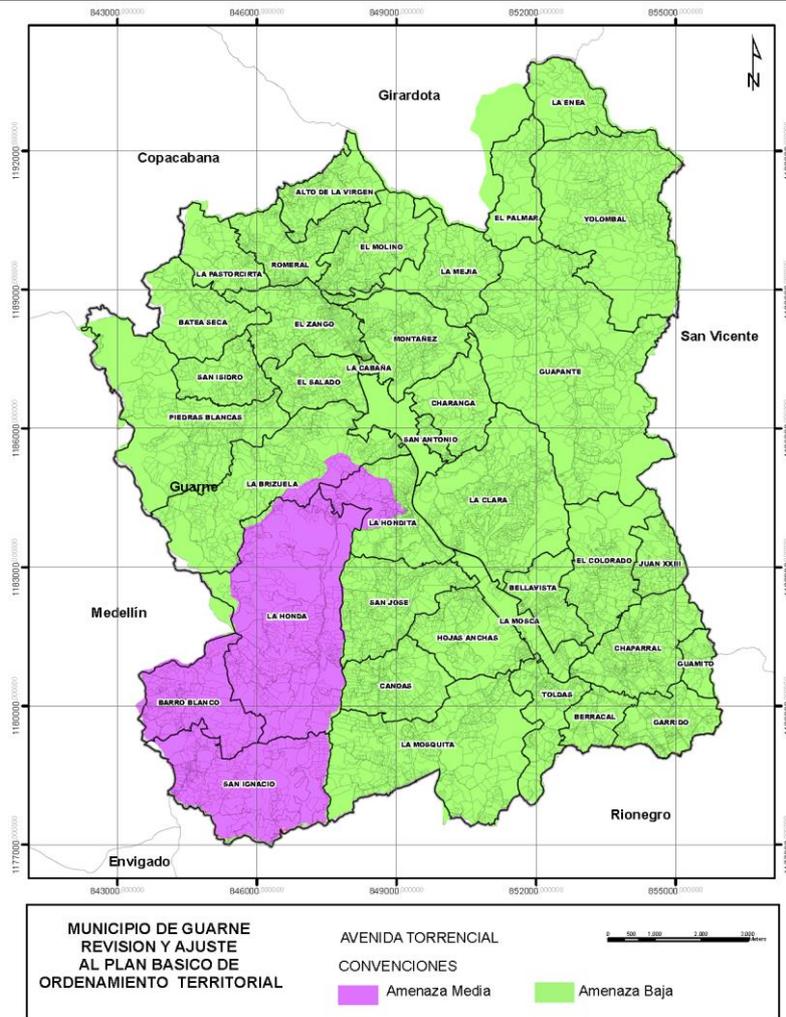


Ilustración 19 Avenida torrencial: Amenaza media y baja

COMPONENTE RURAL

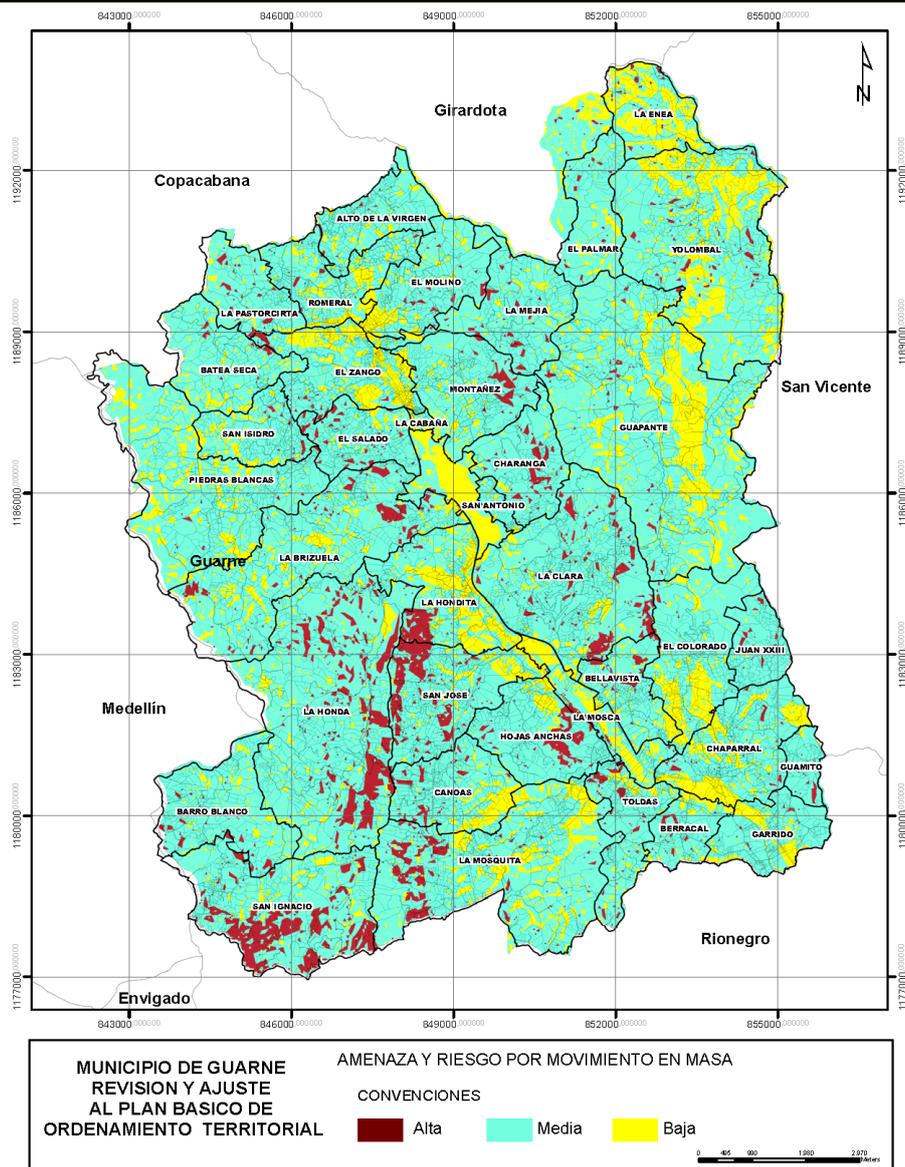


Ilustración 20 Amenaza y riesgo por movimiento en masa: Alta, media y baja

El municipio en el corto y mediano plazo deberá realizar un inventario de las viviendas que se encuentran ubicadas en las zonas de amenaza y/o riesgo alto y medio, realizar estudios de detalle que permitan diseñar medidas de mitigación de impactos; de no ser posible su mitigación, deberá proceder a la reubicación de las viviendas y familias que se encuentran asentadas en estas áreas.

4.3. CENTROS POBLADOS RURALES

Para asegurar el ordenamiento adecuado de los centros poblados rurales se deberá dar cumplimiento a lo determinado por el Decreto 3600/2007 y que incluye los siguientes aspectos:

- La delimitación del centro poblado.

COMPONENTE RURAL

- Las medidas de protección para evitar que se afecten la estructura ecológica principal y los suelos pertenecientes a alguna de las categorías de protección de que trata el artículo 4° del Decreto 3600/2007.
- La definición de usos principales, compatibles, condicionados y prohibidos.
- Las normas para la parcelación de las áreas que se puedan desarrollar de acuerdo con las normas generales y las densidades máximas definidas por la Corporación Autónoma Regional o de Desarrollo Sostenible.
- La definición de las cesiones obligatorias para las diferentes actuaciones.
- La localización y dimensionamiento de la infraestructura básica de servicios públicos.
- La definición y trazado del sistema de espacio público del centro poblado.
- La definición y trazado del sistema vial, con la definición de los perfiles viales.
- La definición y localización de los equipamientos colectivos, tales como educación, bienestar social, salud, cultura y deporte.

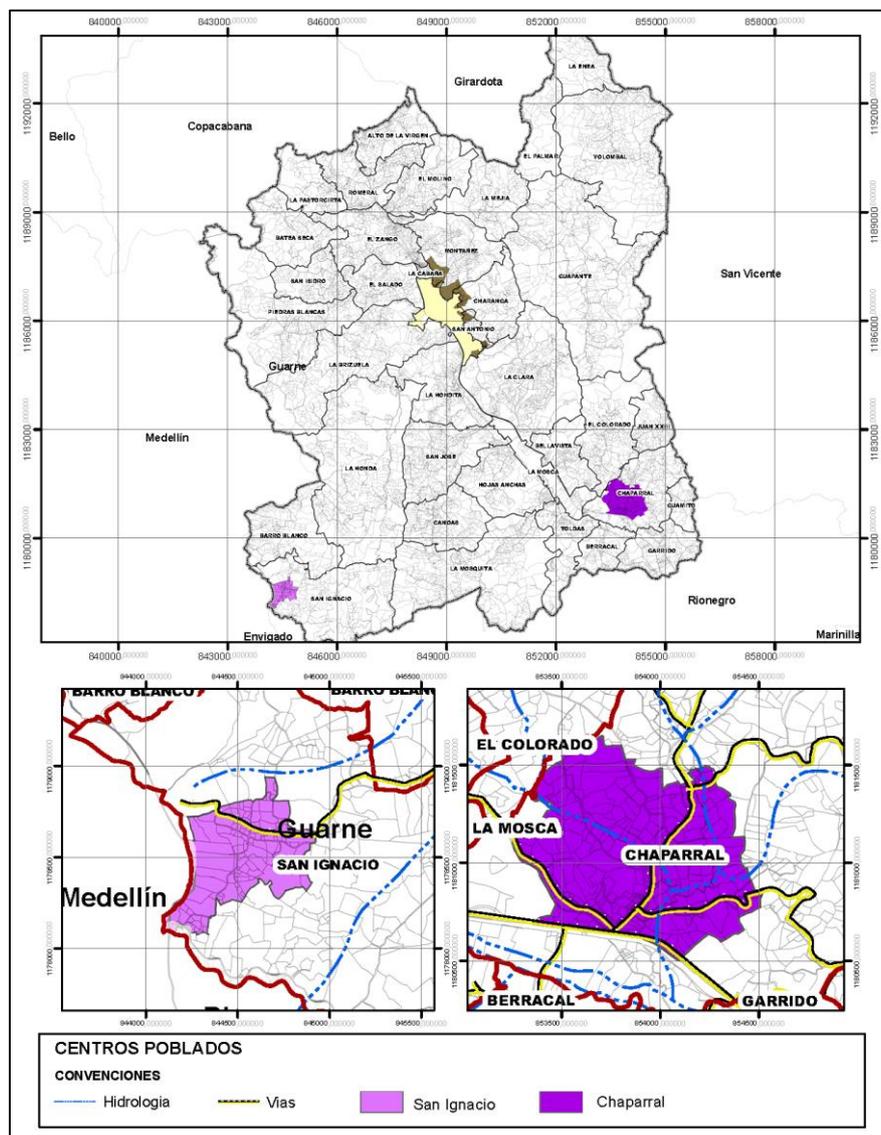


Ilustración 21. Centros poblados rurales

4.3.1. Ordenamiento De Los Centros Poblados

En la presente Revisión y Ajuste se determinan, localizan y delimitan los centros poblados rurales; el ordenamiento específico de cada centro poblado, además de lo determinado en el Decreto 3600/2007, deberá considerar:

- Las áreas consolidadas, de mejoramiento integral o de desarrollo
- La red vial existente y la proyección (estructuración)
- Los suelos de protección ambiental: definidos y adoptados en la presente revisión
- El espacio público
- El equipamiento: identificación y localización

Para ordenar los centros poblados conforme a lo estipulado en el Art. 16 del Decreto 3600/2007, es necesario ajustar los perímetros fijados en el presente documento; la delimitación precisa la deberá realizar la Secretaría de Planeación, deben ser objeto de proyectos integrales que aborden sus particularidades, problemáticas y potencialidades: los estudios de detalle que se desarrollen para el ordenamiento de los centros poblados, deben ajustarse a los requerimientos y condiciones de infraestructura, sociales, económicas, espaciales y ambientales de cada uno. Una vez ajustados y ordenados, la reglamentación será adoptada mediante Decreto municipal.

Se les asigna será el de Mejoramiento Integral y Consolidación; los tratamientos buscan formular acciones de que permitan generar áreas para espacios públicos, construcción de equipamientos, infraestructura vial y servicios públicos, que posibiliten mejores condiciones de vida; y consolidarlos con la morfología homogénea de la zona.

82

4.4. Corredores suburbanos y ejes viales

Son áreas de planificación y desarrollo estratégico donde se concentran actividades específicas y se permite la convivencia de usos urbanos y rurales de manera armónica y sin generar conflictos.

Para el municipio se adoptan corredores viales los siguientes corredores y ejes viales:

- Corredores suburbanos;
- Ejes viales industriales
- Ejes viales turísticos y paisajísticos.

Los corredores suburbanos solo se podrán delimitar sobre áreas paralelas a las vías arterias o de primer orden y a las vías intermunicipales de segundo orden; el eje vial industrial corresponde a un área paralela a la vía El Tranvía, vía terciaria; los ejes viales paisajísticos y turísticos corresponden a áreas paralelas a las vías terciarias o veredales. En estas áreas se permitirá el desarrollo de actividades con restricción de uso, intensidad y densidad. Estas áreas se especializan en usos estratégicos para el desarrollo del municipio, son de orden municipal, regional y nacional.

Sobre los ejes viales delimitados se podrán desarrollar los usos de apoyo a las actividades industriales, turísticas, residenciales y agrarias, pero deberán dar cumplimiento a la reglamentación expedida para cada zona. El índice de ocupación, con excepción de los que se ubiquen sobre suelos suburbanos, será del 30% sobre el área bruta.

Para los corredores suburbanos y ejes viales se definen franjas de aislamientos adicionales, contados a partir del borde exterior de las fajas mínimas de retiro obligatorio.

4.4.1. Corredores Suburbanos

Los predios ubicados sobre corredores suburbanos, de primer o segundo orden, en suelo urbano, rural o de expansión, que tramiten licencias urbanísticas, deberán respetar las franjas de aislamiento, la calzada de desaceleración, y los retrocesos de que trata el Art. 11 del Decreto 3600/2007 y que se delimitan así:

- Una franja mínima de cinco (5) metros de aislamiento, contados a partir del borde exterior de las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión de que tratan los numerales 1 y 2 del artículo 2° de la Ley 1228 de 2008, y
- Una calzada de desaceleración para permitir el acceso a los predios resultantes de la parcelación, cuyo ancho mínimo debe ser de ocho (8) metros contados a partir del borde de la franja de aislamiento de que trata el numeral anterior.
- Retroceso al interior del predio como mínimo de diez (10) metros respecto de la calzada de desaceleración, de los cuales por lo menos cinco (5) metros deben tratarse como zona verde privada. El área restante se puede destinar para estacionamientos. El cerramiento de los predios se permitirá a partir de la zona verde de retroceso de que trata este numeral (Numeral 6 Art. 21 del Decreto 3600/2007).
- Los accesos y salidas de las calzadas de desaceleración deberán ubicarse como mínimo cada trescientos (300) metros.

83

Cualquier desarrollo que se construya sobre los corredores viales suburbanos o sobre corredores a cargo de la Nación, deberá tramitar ante Devimed el permiso de ocupación o acceso.

La franja de aislamiento y la calzada de desaceleración deben construirse y dotarse bajo los parámetros señalados en el plan de ordenamiento o en la unidad de planificación rural y deberán entregarse como áreas de cesión pública obligatoria. En ningún caso se permitirá el cerramiento de estas áreas y la franja de aislamiento deberá ser empradizada.

En los linderos de la franja de aislamiento con las áreas de exclusión, los propietarios deberán construir setos con arbustos o árboles vivos, que no impidan, dificulten u obstaculicen la visibilidad de los conductores en las curvas de las carreteras, en los términos de que trata el artículo 5° de la Ley 1228 de 2008.

Para efectos de la expedición de licencias urbanísticas, en los planos topográficos o de localización de los predios se deberán demarcar la franja de aislamiento y la calzada de desaceleración de que trata el Decreto 1228/2008.

4.4.1.1. Corredor vial suburbano Doble Calzada Medellín – Bogotá – Aeropuerto Internacional JMC. El POT debe afectar las tierras necesarias para que esta vía también denominada Variante al Aeropuerto, pueda conformarse como una arteria mayor y preferiblemente con vías de servicio a ambos lados o sea “arteria plus”.

COMPONENTE RURAL

Este proyecto tiene dos alternativas: la primera es que en un futuro se pueda tener un separador central de mínimo 5 m y tres carriles por sentido de 3.50 m cada carril, o sea, 10.50 m; con zona verde al exterior de la calzada arterial que permita ubicar en un futuro un andén o sendero peatonal y una posible ciclo vía y además que todo desarrollo a lo largo de esta vía posea vía de servicio, con el fin de minimizar los puntos de conflicto, además andén al borde exterior de 2 m.

Para efectuar los retornos, se deben estudiar las futuras intersecciones con las arterias o conectoras transversales a este eje, de tal manera que su distancia entre las mismas no supere el kilómetro de distancia. En estos puntos se sugiere diseñar rotondas o glorietas que permitan todas las maniobras incluyendo el retorno. El radio de la isla central de las glorietas debe ser superior a 30 m y la reserva de tierras en la intersección debe permitir la construcción en un futuro de un anillo de 14 m de ancho o sea 4 carriles.

La otra solución puede ser el diseño de una vía con doble calzada y con retornos máximo cada 1500 m, lo cual exige reserva de tierras adicionales para los retornos. Esta solución no tiene en cuenta las posibles arterias y conectoras transversales que puedan aparecer en un futuro sobre este corredor.

4.4.1.2. Corredor suburbano de la Doble Calzada Medellín – Bogotá: La doble calzada Medellín-Bogotá es una vía nacional pero en su paso por los Valles de San Nicolás pasa muy cerca a los centros urbanos de Guarne, Marinilla y El Santuario, por esta razón esta vía se ha ido convirtiendo además en una arteria de tipo regional, con usos de suelo diferentes a lo largo de la misma creando un corredor de desarrollo que debe ser mirado de una manera conjunta; este desarrollo urbano y suburbano generado por la doble calzada ha ido comprometiendo sobre el mismo a terrenos sobre ambos costados lo cual está generando una urbanización y suburbanización lineal. Para poder organizar a corto, mediano y largo plazo esta tendencia; es indispensable diseñar sobre ambos costados vías arterias paralelas a este eje cuya distancia oscile entre 750 y 1500 m (se entiende que esta es una vía sinuosa en su planta), de igual manera deben haber arterias transversales al sistema descrito anteriormente cada 750 m o, hasta 1500 m y eventualmente cada 2 Km, con el fin de generar un mallado arterial que permita el sano desarrollo de esta faja de terreno que se extiende a lo largo de todos los valles de San Nicolás siguiendo el eje de la carretera Medellín Bogotá.

Todo este planeamiento y diseño tiene como finalidad principal afectar y reservar todas estas fajas de tierra, de tal manera que a medida que el desarrollo se vaya dándose pueda implementar por etapas y aun con secciones menores construidas pero con reserva para la sección necesaria que debe tener una arteria.

La doble calzada se debe concebir mínimo con tres carriles de circulación por sentido, carriles de 3.50 m cada uno. Siguiendo lo establecido por la Ley 1228 de 2008 y decreto 3600 de 2007, respecto a las reservas de tierras ambos costados sobre vías de primer orden se sugiere que cualquier desarrollo construya la respectiva vía de servicio, en todo el borde exterior del retiro, de esta manera entre la vía de servicios y la calzada arterial queda una zona verde sobre la cual se planificaran diseñaran y construirán cierto número limitado de conexiones entre la calzada arterial y la vía de servicio.

COMPONENTE RURAL

En la zona urbana y de expansión, se deberá adelantar un estudio de detalle que identifique los desarrollos existentes que inicialmente pueden ser congelados y que a mediano plazo puedan ser adquiridos por el municipio. En caso contrario se deberá realizar un diseño particular de acuerdo con el desarrollo existente.

Las arterias paralelas al eje de la quebrada La Mosca y las arterias transversales al corredor se sugiere que tengan también doble calzada con posibilidad de ampliarse hasta tres carriles por sentido y un separador central de mínimo 5 metros.

Las intersecciones entre las arterias proyectadas deberán dejar una reserva de tierra para implementar inicialmente gloriets (intersecciones verdes), cuya isla central debe tener un radio mínimo de 20 metros y reserva de espacio para lograr a mediano y largo plazo un anillo alrededor de la isla central de 4 carriles (14 metros).

Este sistema compuesto por la doble calzada Medellín-Bogotá, las arterias paralelas sobre ambos costados y las arterias transversales conforman lo que hemos denominado la doble escalera vial arterial de la faja del corredor de la carretera Medellín-Bogotá.

4.4.1.2.1. Conectividad a lo Largo de la Doble Calzada Medellín – Bogotá: Teniendo en cuenta que la doble calzada Medellín-Bogotá parte en dos la mancha urbana del municipio de Guarne, se recomienda que el municipio elabore un plan de al menos dos puentes bimodales (para peatones y vehículos) que conecten ambos costados de la doble calzada, y así de esta manera, con el puente bimodal de la calle 44, se tendrían tres puentes. Es importante darle accesibilidad vehicular al cementerio utilizando el puente de la calle 44. Como complemento a lo anterior, se debe estudiar algunos pasos peatonales elevados con accesibilidad para todos a lo largo de la doble calzada Medellín-Bogotá.

En términos generales, se requiere ampliación de la calzada en algunos tramos, renovando afirmado en otros, mejoramiento y construcción de obras de drenaje, rectificación de vías, y adecuación de puentes. En cualquier caso, se debe tener en cuenta que el retiro mínimo al eje de la vía debe ser de 15 m para vías rurales terciarias.

En el mapa a continuación, se muestran las diferentes vías rurales del municipio, clasificándolas según la jerarquía y en la tabla se hace el inventario de vías rurales con sus respectivos retiros al eje de la vía.

Al igual que con la zona urbana, se pretende que la zona rural presente gran conectividad entre sus veredas y éstas con la zona urbana del municipio. La red vial, articula los flujos y desplazamientos desde la cabecera urbana hacia las veredas y otros municipios. El manejo de la red vial principal en la escala municipal requiere involucrar y recuperar su función de espacio públicos que incluya espacios para todo tipo de tráfico: vehicular rápido y lento, peatonal, tracción animal, bicicletas, de acuerdo con la dinámica específica de cada cabecera en relación con los sectores rurales. Así mismo debe incluirse como condición prioritaria el manejo paisajístico de las vías principales y de acuerdo con ello, la reglamentación para los asentamientos sobre los ejes viales, debe potencializar el tratamiento de retiros adecuados según la actividad, arborización, manejo de fachadas, bahías y zonas de maniobra. En general debe prevalecer el manejo de la vía paisajística, aún en las vías de alto tráfico vehicular.

COMPONENTE RURAL

En el suelo rural de Guarne, se debe reglamentar el carácter estructurante de las vías como espacio público y con carácter de vías paisajísticas con énfasis en el manejo de la doble calzada Medellín-Bogotá y el sistema vial articulado a ella, anillo vial de La Clara, Bellavista, Chaparral y antigua vía del Tranvía. Rehabilitación de los anillos viales de carácter agropecuario cabecera-Guapante- Yolombal-Colorado-Juan XIII. Mejoramiento de las condiciones de transitabilidad de la vía Hondita-Honda.

Es conveniente la conformación de anillos viales rurales bidireccionales, que equilibren la acentuada funcionalidad radio concéntrica del sistema vial y de transporte y permitan una completa relación territorial, teniendo en cuenta que hay gran tránsito de carga pesada especialmente en las veredas donde existe uso de suelo industrial. Estos anillos deberán tener retornos y giros a la izquierda para el ingreso a las fábricas.

Dentro de la jerarquía rural, se plantea la posibilidad de generar perímetros recreativos, de manera que se pueda construir senderos, para movilización de peatones y animales, que estén paralelos a la vía principal y cerca a éstos por seguridad, provistos de mobiliario urbano, pueden existir alamedas y parques para mayor atractivo. Como corredor eco turístico puede tenerse en cuenta la Vereda Piedras Blancas en cercanía al Parque Arví por su gran atracción de turismo.

Esta tipología de corredor puede desarrollarse en suelo rural para vías de comunicación urbano-rural y para las primarias, secundarias, terciarias y de servicio.

En esta tipología la sección de la vía deberá proyectar senderos para circulación peatonal y para tráfico de semovientes con una dimensión mínima de 2.50 m; así como plantear una franja de transición entre las calzadas de las vías y los senderos peatonales que podrán ser sobre las cunetas o bermas.

Dependiendo de la pendiente y estabilidad de los taludes se puede plantear el paseo rural siempre y cuando la ejecución del mismo no genere reducción de la sección de la vía y se puedan adecuar senderos que garanticen la continuidad peatonal en toda la extensión del paseo, que permitan un trayecto ambiental y paisajísticamente atractivos.

De manera particular se plantean las especificaciones de varias vías rurales que se consideran ejes estructurantes dentro de la jerarquía rural y que merecen especial atención; y que se observan en el modelo de ocupación y en la figura que corresponde a la jerarquía vial rural.

Se promoverán los usos de comercio y servicios asociados a las actividades turísticas, de apoyo a las actividades agrarias y residenciales; se promoverá la movilidad no motorizada, los andenes, las equinorutas y ciclorutas.

4.4.2. Eje Vial Industrial “El Tranvía”

Con el fin de garantizar la movilidad en la zona industrial, los predios que tramiten licencias urbanísticas, deberán respetar las franjas de aislamiento, desaceleración y retrocesos, delimitadas así:

- Una franja mínima de cinco (5) metros de aislamiento, contados a partir del borde exterior de las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión de que tratan los numerales 1 y 2 del artículo 2° de la Ley 1228 de 2008.
- Una calzada de desaceleración para permitir el acceso a los predios resultantes de la parcelación, cuyo ancho mínimo debe ser de ocho (8) metros contados a partir del borde de la franja de aislamiento de que trata el numeral anterior.
- Retroceso al interior del predio como mínimo de diez (10) metros respecto de la calzada de desaceleración, de los cuales por lo menos cinco (5) metros deben tratarse como zona verde privada. El área restante se puede destinar para estacionamientos. El cerramiento de los predios se permitirá a partir de la zona verde de retroceso de que trata este numeral.

4.4.3. Ejes Viales Turísticos Y Paisajísticos

El Municipio dentro de su línea de desarrollo debe contemplar la ejecución de proyectos que permitan mejorar las condiciones de vida de los pobladores rurales. Los ejes viales turísticos y paisajísticos servirán de apoyo a las actividades agrarias y turísticas que desarrollan en su entorno y promoverán el uso de transporte no motorizado a través de andenes, ciclorutas y en algunos casos, equinorutas para convertirlos en circuitos turísticos y recreativos.

En esas áreas, se busca promover el asentamiento de actividades de comercio de apoyo a las actividades agrarias, residenciales y turísticas de alta calidad, la accesibilidad, la movilidad no motorizada, y la recuperación de espacios públicos efectivos; facilitar la recreación, la permanencia, el uso y disfrute de los espacios, el respeto, y la convivencia; y proteger, conservar y potenciar los valores ambientales y paisajísticos de las zonas.

Sobre los ejes viales delimitados se podrán desarrollar los usos de apoyo a las actividades turísticas, residenciales y agrarias, pero deberán dar cumplimiento a la reglamentación expedida para cada zona. El índice de ocupación, con excepción de los que se ubiquen sobre suelos suburbanos, será del 30% sobre el área bruta.

Los ejes viales permitirán unir áreas estratégicas del municipio y corresponden a las siguientes vías:

- Vía Guarne – Yolombal
- Autopista – Piedras Blancas – Santo Domingo Sabio
- Autopista - La Hondita – Santa Elena
- Autopista - Alto de La Virgen
- Autopista – Piedras Blancas – Parque ecológico
- Autopista – La Honda – La Hondita - Piedras Blancas
- Vía Aeropuerto – Canoas – La Honda
- Autopista – La Clara – Guapante
- Autopista – La Clara – San Antonio parte alta

Por las características que tienen las vías señaladas, y con el fin de garantizar la movilidad en estas áreas, promover los usos turísticos, paisajísticos y de apoyo a las actividades agrarias y residenciales, promover la movilidad no motorizada, los andenes, las equinorutas y ciclorutas; adicional los retiros obligados, se establece, para las vías de

COMPONENTE RURAL

tercer orden, una franja adicional de cinco (5) metros, contados a partir del borde de la franja de aislamiento, para las vías terciarias.

Los ejes viales corresponden a una franja de 100 metros, contados a partir del eje de la vía, en estas áreas se promoverán los usos turísticos y de apoyo a las actividades residenciales y agrarias.

La construcción y operación de proyectos que puedan generar un alto flujo vehicular deberán construir una calzada de desaceleración para permitir el acceso al proyecto y garantizar la movilidad en la zona.

Los diseños deben tener en cuenta las siguientes consideraciones:

- Obtener una calzada de 7m de ancho que permita la circulación de vehículos y motos, provista en algunos sitios de bahías para paradas de transporte público y otras eventualidades de tal manera que no se perjudique el movimiento de los vehículos.
- Diseñar un sendero o camino para uso mixto de peatones y animales en una faja paralela y cercana a la vía, de tal manera que exista un control visual de unos y otros. En los sitios donde la topografía y la geología no lo permitan, y quede como única solución la mezcla, ese tramo debe manejarse con técnicas de tránsito calmado, o al menos como “zona 30”. Se debe estudiar la posibilidad de implementar en una faja aparte una ciclo vía también con control visual entre la ciclo vía y la calzada vehicular.
- Aislamiento: Cinco (5) metros contados a partir del borde exterior de la calzada.
- Andenes: Tres (3) metros contados a partir del borde de la franja de aislamiento.
- Cicloruta y/o equinoruta: cinco (5) metros contados a partir del borde de los andenes.
- Para un total de cesión vial total de 40 metros, que corresponde a 20 metros contados del eje de la vía.

Cuando el diseño de las infraestructuras propuestas para la zona requiera una mayor área, se podrá afectar un área adicional mayor a las propuestas.

La construcción y operación de proyectos que puedan generar un alto flujo vehicular, y/o obstrucciones en la vía, deberán construir una calzada de desaceleración para permitir el acceso al proyecto y garantizar la movilidad en la zona.

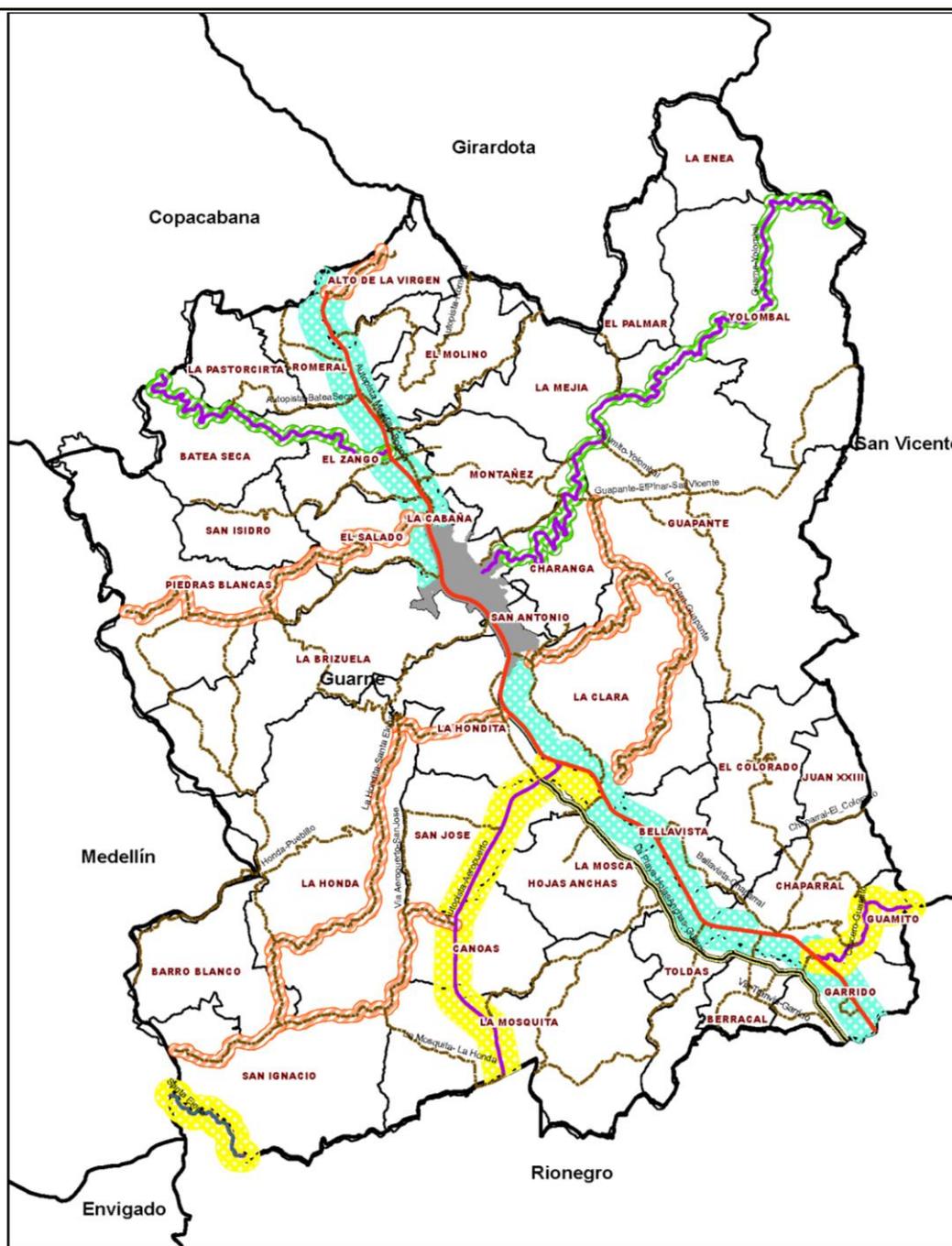


Ilustración 22. Corredores suburbanos y ejes viales

4.4.3. Otras Vías

El inventario de las vías terciarias en la zona rural del municipio de Guarne, es sumamente importante y se debe proceder a su conservación, mejora y mantenimiento, además se debe exigir la continuidad de las mismas con el fin de poder lograr itinerarios y circuitos completos y reservar una faja de tierra adecuada para que estas vías tengan una sección tal que pueda albergar una calzada con requerimientos mínimos y retiros bondadosos que preserven el medio ambiente y permitan la mejora de la vía en cuanto a sección se refiere, cuando fuese necesario. El municipio debe elaborar un plan de derechos de vías necesarios para todo el sistema terciario con el fin de preservar al menos las áreas de tierras requeridas.

Para las vías terciarias que no corresponde a los corredores viales identificados, el retiro a eje de vía será de 15 m.

Los retiros para las vías rurales de servicio será de 12.5 metros.

4.5. DISPOSICIONES PARA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS URBANISTICAS EN EL AREA DE INFLUENCIA DEL AEROPUERTO INTERNACIONAL JOSE MARIA CORDOVA.

El Aeropuerto Internacional JMC es una infraestructura física que genera en su área de influencia restricciones al uso del suelo, esta área es considerada como corredor para la aeronavegación y en ella se encuentra trazadas las rutas de entrada, salida y sobrevuelos. Los usos del suelo que no son compatible con la actividad aeronáutica representan un riesgo para la aviación y para las comunidades que se encuentran dentro del área de influencia del aeropuerto. La Unidad Administrativa de la Aeronáutica Civil, ha desarrollado un instructivo “El uso del suelos en áreas aledañas a aeropuertos”, que busca garantizar la seguridad de las operaciones aéreas y que entrega a los municipios la guía para desarrollar los usos y que debe ser incorporado en la presente Revisión y Ajuste.

La operación y funcionamiento de los aeropuertos generan restricciones en el uso del suelo asociado principalmente al ruido aeronáutico, por obstáculos físicos y fuentes de interferencia, por peligro aviario y de fauna.

La guía determina que “La Aeronáutica Civil, para cualquier tipo de construcción, actividad o el levantamiento de una estructura que se proyecte, y cuya ubicación se encuentre dentro de las superficies de despeje y/o de aproximación calculadas para cada aeropuerto, estudiara y conceptuará sobre su incidencia en el normal desarrollo de las operaciones aéreas hasta el límite exterior de la superficie cónica, de conformidad con lo descrito en la Parte decimocuarta de los reglamentos Aeronáuticos de Colombia”.

La existencia de las condiciones ambientales generadas por la actividad aeroportuaria, no exime al resto de actividades de cumplir con la normatividad vigente en materia de ruido o emisión de material particulado en el área de influencia del Aeropuerto Internacional JMC.

Mientras un aeródromo tenga permiso de operación vigente, quedan terminantemente prohibidas toda clase de quemas dentro de un radio de quince (15) kilómetros a la redonda, de su punto de referencia ARP. Los gerentes o administradores de los mismos podrán solicitar el concurso de las autoridades para el estricto cumplimiento de esta disposición y para la aplicación de las sanciones a que haya lugar de acuerdo con la Ley

4.5.1. Restricción Y Eliminación De Obstáculos

La Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil (UAEAC) emitirá un concepto sobre las alturas de las construcciones en las áreas de influencia del aeropuerto, incluyendo los edificios, bodegas, hangares sencillos, línea de hangares, líneas de alta tensión, terminales de carga, fábricas, bodegas, silos y construcciones en áreas de servidumbre Aeroportuaria y Aeronáutica y las que por su actividad puedan llegar a constituirse en un obstáculo, o generar la presencia de aves. Así mismo, para el caso de

COMPONENTE RURAL

mástiles de antenas, emisoras, líneas de alta tensión o estructuras que se desarrollen en el territorio nacional y que puedan constituir peligro para las operaciones aéreas y sean superiores a 15 metros sobre el nivel del terreno. Este concepto no constituye un permiso de construcción, el cual debe ser emitido por las autoridades correspondientes.

La UAEAC, se reserva el derecho de modificarlo total o parcialmente o suprimir el concepto si:

- a. En caso de interferencia o inconvenientes para los servicios de radiocomunicaciones o radionavegación aeronáutica.
- b. Si a su juicio presenta obstáculo para la navegación aérea, debido a ampliaciones y reformas de aeródromos cercanos.
- c. Si las torres o instalaciones tienen una altura superior a la estipulada por la Aeronáutica Civil.

4.5.2. Otros Obstáculos O Impedimentos A La Aviación

Además de los obstáculos descritos anteriormente, constituye obstáculo o impedimento para la aviación, toda construcción, plantación, instalación o actividad, ubicada en las inmediaciones de los aeropuertos, dentro de un radio de 13 km a la redonda, contados a partir del punto de referencia de aeródromo – ARP que aún sin constituir un obstáculo físico permanente, impidan el vuelo seguro de las aeronaves en inmediaciones de los aeropuertos y durante su aproximación y salida de los mismos y particularmente, cuando dichas instalaciones o actividades, puedan ocasionar la presencia de aves en las áreas descritas (peligro aviario) con el consecuente riesgo de colisión contra las aeronaves, poniendo en peligro la seguridad del vuelo y la vida y bienes de personas a bordo o en la superficie

91

4.5.3. Superficies Limitadoras De Obstáculos

Para la seguridad de la operación se debe asegurar y mantener libres de toda perturbación las superficies limitadoras de obstáculos; El Aeropuerto Internacional JMC tiene las siguientes superficies limitadoras de obstáculos:

- Superficie cónica
- Superficie horizontal
- Superficie de aproximación

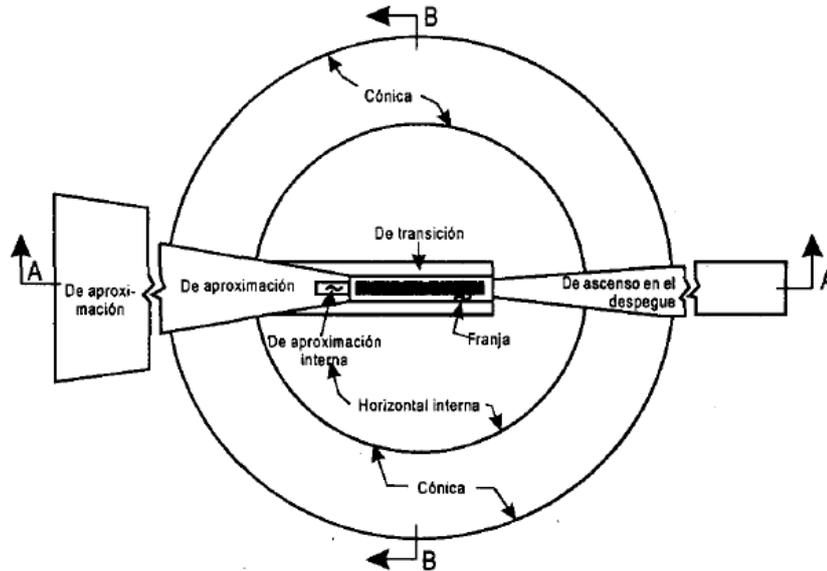


Ilustración 23. Superficies limitadoras de obstáculos

4.5.4. Autorización

Con fundamento en los artículos 1.823 y 1.824 del Código de Comercio, el desarrollo o construcción de toda instalación destinada a: manejo y/o disposición de residuos sólidos, sea transitoria o permanente, como rellenos sanitarios, plantas de tratamiento de residuos sólidos orgánicos, plantas de transferencia de residuos sólidos, entre otros; producción, aprovechamiento, procesamiento o venta de carnes, pieles, vísceras y cualquier otro derivado animal, tales como plantas procesadoras de cebo, plazas de mercado, expendios ambulantes, mataderos y frigoríficos, entre otros; sistemas agroproductivos como zocriaderos, granjas pecuarias, granjas avícolas, plantaciones, entre otros; cuerpos artificiales de agua como plantas de tratamiento, lagos y represas, entre otros; zonas de recreación como parques recreativos, zoológicos, campos de golf, entre otros; o cualquier otra actividad potencialmente atractiva de aves dentro del radio de 13 km a la redonda, contados a partir del punto de referencia de aeródromo –ARP-, deberá contar con la previa autorización de la Autoridad Aeronáutica, sin perjuicio de las licencias ambientales y/o de construcción y demás requisitos que sean pertinentes, según exigencia de las respectivas autoridades competentes. La descripción del procedimiento de solicitud de tal autorización se encuentra en el Documento GSAC-5.0-7.01 Guía manual de uso de suelos en áreas aledañas a los aeropuertos.

La correspondiente autorización será expedida mediante Resolución motivada de la Secretaría de Sistemas Operacionales de la Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil, previo los conceptos técnicos de las áreas competentes de la Entidad.

La autoridad aeronáutica no impartirá tal autorización cuando sea razonablemente previsible que el desarrollo y funcionamiento de las instalaciones proyectadas atraerán la presencia de aves generando obstáculo a la navegación aérea, por riesgos de impacto de las aves a las aeronaves con el consecuente riesgo para la vida y bienes de las personas a bordo o en la superficie

COMPONENTE RURAL

4.5.5. Solicitud de Suspensión de Obras o Actividades

La autoridad aeronáutica solicitará a las autoridades en materia urbanística, sanitaria y/o ambiental disponer conforme a lo de su competencia, la suspensión de las obras, la demolición de las mismas, la imposición de medidas ambientales, o la cancelación de cualquier actividad de las enunciadas precedentemente, cuando estas se inicien o desarrollen dentro de un área de 13 Km a la redonda contados desde el punto de referencia de aeródromo (ARP) generando riesgo inminente de obstáculo a la navegación de despeje o de aproximación de un aeródromo, no hayan contado previamente con la autorización correspondiente.

En su defecto, se concertara y solicitaría a las autoridades mencionadas la adopción o la imposición de las medidas necesarias para impedir la presencia de aves, con su debido control y seguimiento, cuando se demuestre plenamente que ello es viable, mediante dictamen de expertos en aves, en peligro aviario y en seguridad aérea.

4.5.6. Las Determinaciones Y Procedimientos A Seguir En Materia De Peligro Aviario

Se sujetarán a lo previsto en la Resolución No. 2786 de julio 16 de 2.003 que crea el Comité Nacional de Peligro Aviario y su Circular sobre Comités Regionales de Peligro Aviario, en el Programa Nacional de Peligro Aviario y en el Manual de Uso de Suelos en Aéreas Aledañas a los Aeropuertos, emanados de la UAEAC.

Todos los proyectos potencialmente atractivos de fauna que se pretendan adelantar dentro de un área de 13 Km a la redonda del aeropuerto deben contar con el permiso previo que debe ser otorgado por esta autoridad aeronáutica.

Se consideran actividades que constituyen un foco de atracción de aves de naturaleza peligrosa para las operaciones aéreas el desarrollo o construcción de toda instalación destinada a: manejo y/o disposición de residuos sólidos, sea transitoria o permanente, como rellenos sanitarios, plantas de tratamiento de residuos sólidos orgánicos, plantas de transferencia de residuos sólidos, entre otros; producción, aprovechamiento, procesamiento o venta de carnes, pieles, vísceras y cualquier otro derivado animal, tales como plantas procesadoras de cebo, plazas de mercado, expendios ambulantes, mataderos y frigoríficos, entre otros; sistemas agro productivos como zocriaderos, granjas pecuarias, granjas avícolas, plantaciones, entre otros; cuerpos artificiales de agua como plantas de tratamiento, lagos y represas, entre otros; zonas de recreación como parques recreativos, zoológicos, campos de golf, entre otros; ubicados dentro de un radio de 13kilómetros a la redonda, contados a partir del punto central de cualquier aeropuerto público abierto a los servicios aéreos comerciales.

La normatividad citada anteriormente faculta a la autoridad aeronáutica a declarar como obstáculo para la aviación todas aquellas actividades identificadas como focos de aves en un radio de 13 Km y solicitar su suspensión, remoción o imposición de medidas ambientales ante las autoridades competentes

COMPONENTE RURAL

4.5.7. Prohibición De Quemias

Quedan terminantemente prohibidas toda clase de quemias dentro de un radio de quince (15) kilómetros a la redonda, de su punto de referencia ARP.

4.5.8. Objetos Situados Fuera De Las Superficies Limitadoras De Obstáculos

Conforme con establecido en el artículo 1824 del Código de Comercio, las construcciones o plantaciones que pretenda levantarse en las inmediaciones de un aeropuerto abierto a la operación pública, más allá de los límites de las superficies limitadoras de obstáculos, deben ser previamente autorizadas por la UAEAC, entidad que conceptuará sobre la viabilidad técnica de las mismas, de forma que pueda procederse a un estudio de seguridad aeronáutico con el fin de determinar los efectos de tales construcciones o plantaciones en las operaciones de las aeronaves.

En las áreas distintas de las reguladas por las superficies limitadoras de obstáculos se consideran como obstáculos, todo objeto que se eleven hasta una altura de 150 m o más sobre el terreno, a no ser que un estudio de caso de seguridad aeronáutica aprobado demuestre que no constituye peligro alguno para las aeronaves.

4.5.9. Otros Objetos

Los objetos que no sobresalgan por encima de la superficie de aproximación pero que puedan comprometer el emplazamiento o el funcionamiento óptimo de las ayudas visuales o las ayudas no visuales, deben ser eliminados.

Dentro de los límites de la superficie horizontal interna y cónica se consideran como obstáculo, todo objeto que pueda constituir un peligro para los aviones que se encuentren en el área de movimiento o en vuelo en consecuencia debe ser eliminados o removidos, tal y como se ordena en el artículo 1826 del Código de Comercio.

Mimetismo. Las torres de transmisión de energía y las portadoras de equipos y antenas de comunicaciones no pueden ser objeto de mimetismo, La UAEAC podría considerarlo cuando el sistema de mimetismo propuesto conserve los elementos de seguridad y se acompañe de un caso de seguridad operación.

La contravención a lo dispuesto en los numerales anteriores acarrea las siguientes sanciones:

- Respecto del explotador y/o propietario del aeródromo, la cancelación del permiso de operación; y
- Respecto del propietario del obstáculo, su remoción o demolición, según el caso.

Los obstáculos prohibidos y/o, que de cualquier manera entorpezcan la navegación aérea, serán removidos o demolidos conforme al siguiente procedimiento:

El propietario o responsable de la existencia de un obstáculo prohibido dentro del contorno de un aeródromo, debe removerlo o demolerlo dentro del plazo que le señale la Aerocivil. Si no lo hiciere así, podrá hacerlo el explotador o propietario del aeródromo, sin que por este hecho se haga responsable de los daños o indemnizaciones que puedan surgir. De todas maneras, la remoción o demolición del obstáculo corre a cargo del propietario del mismo.

Los obstáculos prohibidos, anteriores al permiso de construcción o ampliación de un aeródromo, deben ser removidos o demolidos antes de obtener el permiso de operación correspondiente, a expensas del explotador del aeródromo, previo arreglo con el propietario del obstáculo, o una vez obtenida la expropiación cuando se trate de entidades de Derecho Público.

Los obstáculos prohibidos construidos, plantados o instalados dentro de una zona de servidumbre de aeródromos con posterioridad al permiso de construcción u operación, deben ser removidos o demolidos por el propietario del obstáculo, dentro de un plazo que fije la Aero civil. Si el dueño o responsable de la existencia del obstáculo no lo hiciere, la Aero civil expedirá la autorización correspondiente para hacerlo, con la colaboración de las autoridades locales competentes. De todas maneras, el valor de la remoción o demolición corre a cargo del propietario o responsable del obstáculo. Lo anterior no obsta para que la Aero civil ordene al propietario o responsable del obstáculo su remoción o demolición en un plazo señalado, bajo el apremio de multas sucesivas a favor de la Aero civil por cada día de mora, lo cual se aplicará también para el caso del literal anterior.

La calificación del obstáculo prohibido en las zonas de servidumbre, así como su remoción o demolición, se hará por Resolución motivada, a petición de parte o de oficio.

No se permitirá la presencia de nuevos objetos ni agrandar los existentes por encima de una superficie de aproximación, dentro de la distancia de 3000m del borde interior o por encima de una superficie de transición, excepto cuando, la autoridad competente por medio de un caso de seguridad operacional demuestre que el nuevo objeto o el objeto agrandado esté apantallado por un objeto existente e inamovible.

No se permitirá nuevos objetos ni agrandar los existentes por encima de la superficie de aproximación, a partir de un punto situado más allá de 3000 m del borde interno, o por encima de la superficie cónica o de la superficie horizontal interna, excepto cuando, en opinión de la autoridad competente, el objeto estuviera apantallado por otro objeto existente e inamovible, o se determine, tras un estudio aeronáutico, que el objeto no compromete la seguridad, ni afecta de modo importante la regularidad de las operaciones de aviones.

La Resolución N. 05036 de 2009 atribuye el carácter oficial la versión de los reglamentos Aeronáuticos Colombia (RAC) publicada en la página web de la Unidad Administrativa Especial de aeronáutica Civil. La localización de todas las actividades en el Módulo Suburbano de Apoyo a las Actividades Aeroportuarias y en las áreas de influencia del Aeropuerto internacional JMC se regirá por la normatividad de la Aeronáutica Civil contenida en la Guía GSAC-5.0-7.01 de febrero 23 de 2009, “Normatividad de Usos del Suelo en Áreas Aledañas a los Aeropuertos” y en los Reglamentos aeronáuticos de Colombiano (RAC), Parte décimo cuarta – aeródromos, Aeropuertos y Helipuertos, cuyo propósito fundamental es proporcionar a los entes gubernamentales las restricciones y prohibiciones aeronáuticas en materia de usos del suelo en las áreas de influencia de un aeródromo.

El plano con las superficies limitadoras de obstáculos por altura de la construcción, para el municipio de Guarne se muestra a continuación, y corresponde al límite de altura de los elementos naturales o construidos en la zona denominada “Superficie de ascenso en el despegue” y que se mide con relación a la altura sobre el nivel del mar

COMPONENTE RURAL

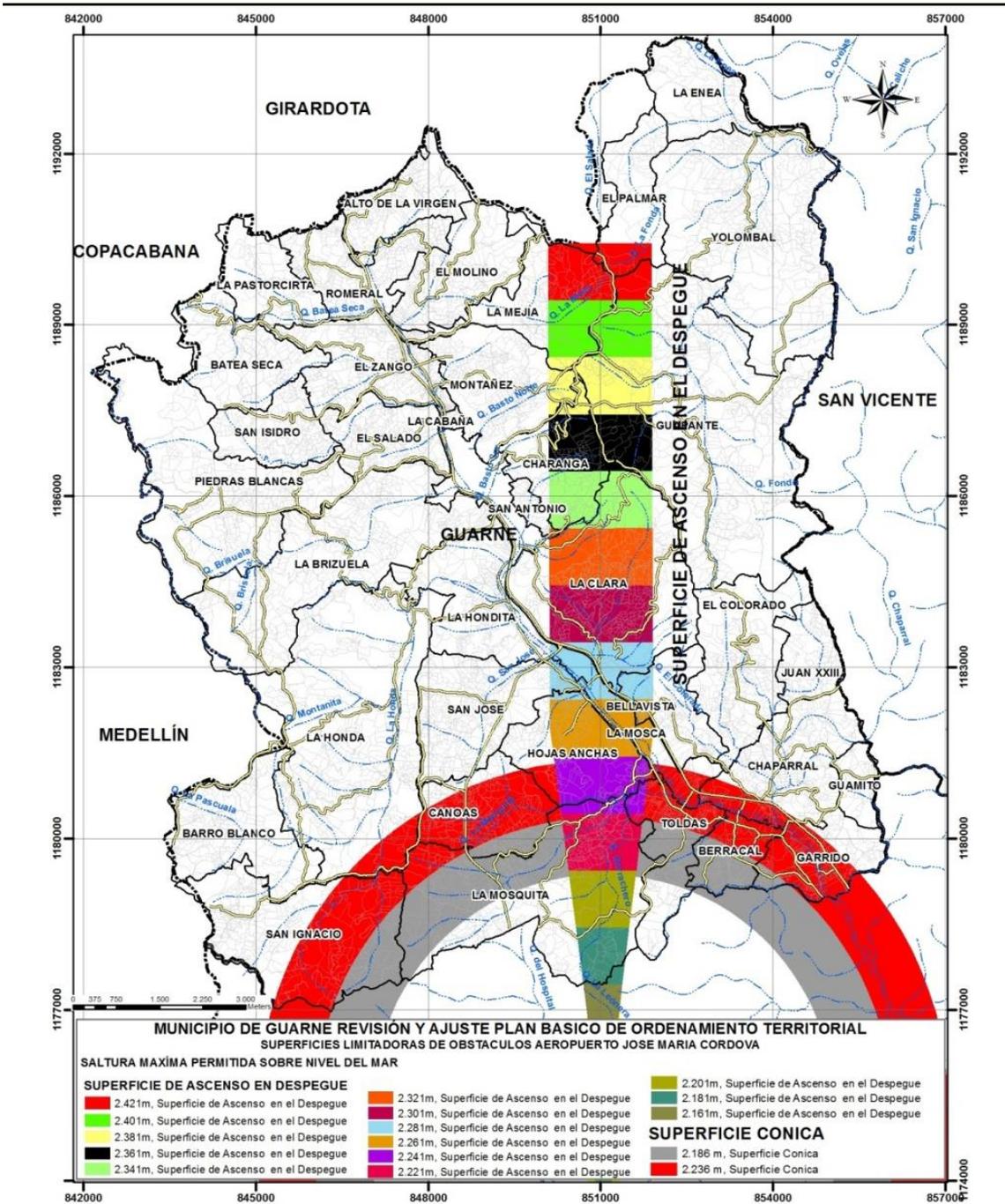


Ilustración 24. Superficies limitadoras de obstáculo

4.6. UNIDADES DE PLANIFICACIÓN RURAL

Para desarrollar y precisar las condiciones de ordenamiento de áreas específicas del suelo rural a escala intermedia, el plan de ordenamiento territorial podrá delimitar para la totalidad del suelo rural las unidades de planificación rural teniendo en cuenta, por lo menos, los siguientes aspectos (Art. 6, Decreto 3600/2007).

1. La división veredal.

COMPONENTE RURAL

2. La red vial y de asentamientos existentes.
3. La estructura ecológica principal.
4. La disposición de las actividades productivas.
5. Las cuencas hidrográficas, cerros y planicies u otros elementos geográficos.

Las UPR's son un instrumento intermedio de planificación rural; donde se integra los componentes físico-espaciales, ambientales, sociales, culturales y políticos. Deben ser formuladas por la Secretaría de Planeación con el apoyo de entidades que tengan competencia en el área rural, se adoptan mediante Decreto municipal, previa concertación de los asuntos ambientales con Cornare. El contenido de la UPR's, según el Art. 7, deberá considerar como mínimo los siguientes aspectos:

- Las normas para el manejo y conservación de las áreas que hagan parte de las categorías de protección, de acuerdo con la normativa específica aplicable a cada una de ellas.
- Las normas sobre el uso y manejo de las áreas destinadas a la producción agrícola, ganadera, forestal, de explotación de los recursos naturales, agroindustrial, ecoturística, etnoturística y demás actividades análogas que sean compatibles con la vocación del suelo rural.
- El señalamiento y localización de las infraestructuras básicas, relativas a la red vial nacional y regional, aeropuertos, así como las directrices de ordenamiento para sus áreas de influencia.
- En áreas pertenecientes al suelo rural suburbano, además de lo dispuesto en el Capítulo III del presente decreto, la definición del sistema vial, el sistema de espacios públicos, la determinación de los sistemas de aprovisionamiento de los servicios públicos de agua potable y saneamiento básico, así como de los equipamientos comunitarios. La unidad de planificación también podrá incluir la definición de los distintos tratamientos o potencialidades de utilización del suelo y las normas urbanísticas específicas sobre uso y aprovechamiento del suelo que para el desarrollo de las actuaciones de parcelación y edificación de las unidades mínimas de actuación se hayan definido en el plan de ordenamiento territorial.
- Las zonas o subzonas beneficiarias de las acciones urbanísticas que constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía, las cuales deberán ser tenidas en cuenta, en conjunto o por separado, para determinar el efecto de la plusvalía, de conformidad con lo dispuesto en el Capítulo IX de la Ley 388 de 1997 y su reglamento.
- Las normas para impedir la urbanización de las áreas rurales que limiten con suelo urbano o de expansión urbana.
- Las determinantes y lineamientos de superior jerarquía.
- La delimitación de los centros poblados.
- Las medidas de protección para evitar que se afecte la Estructura Ecológica Principal y los suelos pertenecientes a alguna de las categorías de protección dentro de los centros poblados.
- La definición de usos principales, compatibles, condicionados y prohibidos para los centros poblados.
- Las normas para la parcelación de las áreas que se puedan desarrollar en los centros poblados, de acuerdo con las normas generales y las densidades máximas definidas por la Corporación Autónoma Regional.
- La definición de las cesiones obligatorias para las diferentes actuaciones, en los centros poblados.

COMPONENTE RURAL

- La localización y dimensionamiento de la infraestructura básica de servicios públicos, en los centros poblados.
- La definición y trazado del sistema de espacio público de los centros poblados.
- La definición y trazado del sistema vial, con la definición de los perfiles viales en los centros poblados.
- La definición y localización de los equipamientos ubicados en los centros poblados.
- El componente normativo para el manejo de borde urbano-rural, cuando las unidades de planificación rural limiten con suelo urbano o de expansión.
- Incorporación de la Gestión Integral del riesgo
- Los demás contenidos y normas urbanísticas que se requieran para orientar el desarrollo de actuaciones urbanísticas en los suelos pertenecientes a cualquiera de las categorías de desarrollo restringido de que trata el presente decreto, de acuerdo con los parámetros, procedimientos y autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales consignadas en el componente rural del plan de ordenamiento.

Se propone para adopción de las UPR's, las áreas que se identifican y delimitan a continuación:

Tabla 10. Unidades de planificación rural

UNIDADES DE PLANIFICACION RURAL – UPR
BARRO BLANCO: Barro Blanco, San Ignacio y La Honda
LA MOSQUITA: La Mosquita, Canoas, Hojas Anchas, San José, Chaparral, Garrido, Berracal y Toldas
LA HONDITA: La Hondita, San José, La Clara, Canoas y La Mosquita
PIEDRAS BLANCAS: Piedras Blancas, Batea Seca, San Isidro, El Salado y La Brizuela
ROMERAL: Romeral, La Pastorcita, Alto de La Virgen, El Molino y Montañez
YOLOMBAL: Yolombal, La Mejía, El Palmar, La Charanga, Guapante, San Antonio y La Enea
CHAPARRAL: Chaparral, Bellavista, El Colorado, Juan XXIII, Guamito, Garrido y La Mosca

COMPONENTE RURAL

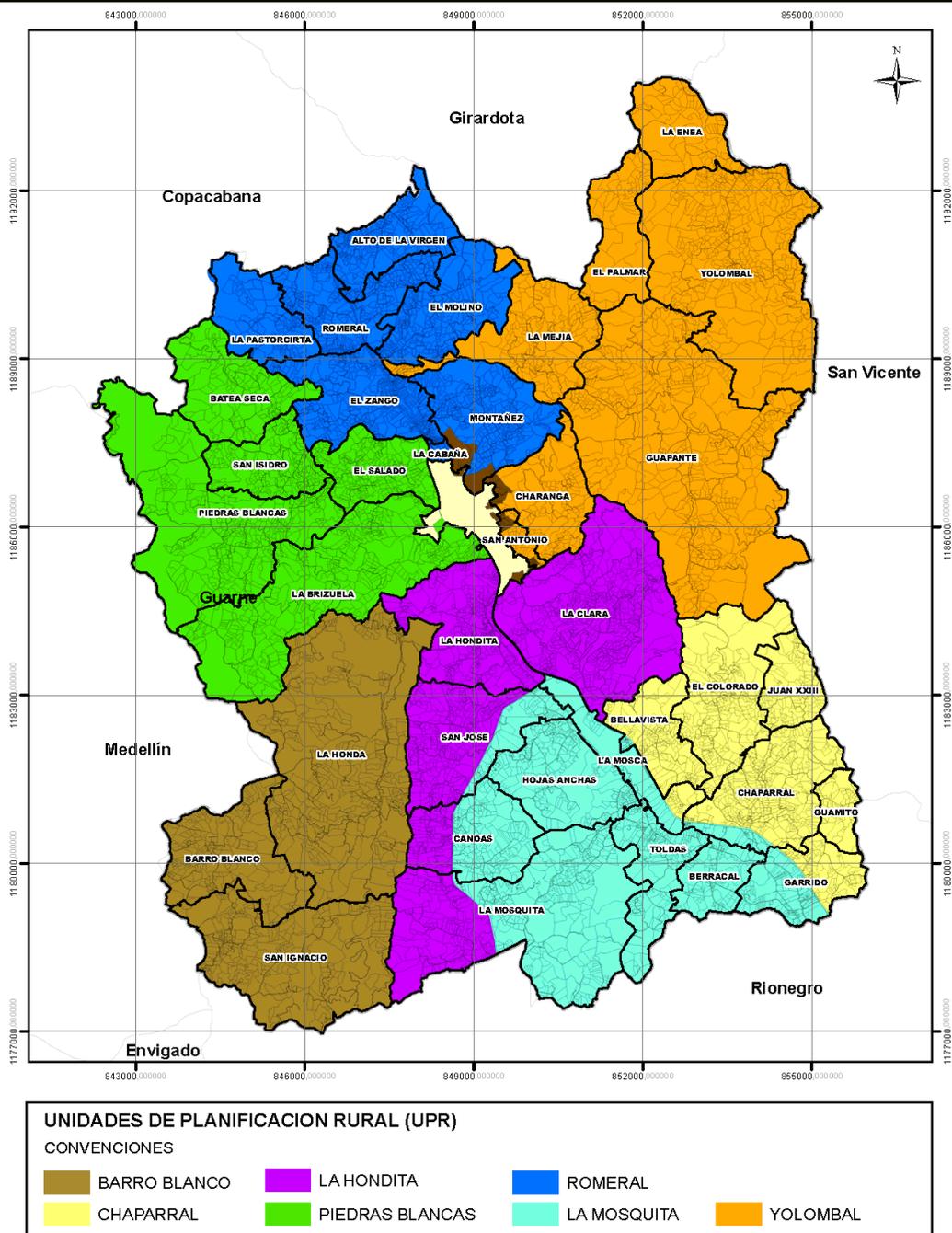


Ilustración 25. Unidades de Planificación Rural - UPR

4.6.1. Lineamientos Generales Para La Formulación De Las UPR

- Potenciar el aprovechamiento sostenibles de las áreas de protección para la producción agrícola
- Fortalecer la estrategia de la Estructura Ecológica Principal.
- Promover y habilitar áreas para la ciencia, la tecnología y la investigación.
- Promover el turismo rural, a partir de los atractivos y valores naturales, arquitectónicos, arqueológicos y agrarios existentes; adoptando la Ruta Verde de Antioquia.
- Promover modelos de restauración y ambiental con las comunidades
- Promover la estrategia económica del Distrito Agrario.

COMPONENTE RURAL

- Promover en la UPR La Mosquita, que promueva los usos de apoyo a las actividades aeroportuarias.

El municipio de Guarne, deberá adelantar los estudios necesarios para la reglamentación de las UPR's adoptadas, previa concertación con Cornare de los asuntos ambientales. La reglamentación deberá ser adoptada mediante decreto Municipal. La reglamentación deberá observar los contenidos establecidos en el Art. 7 del Decreto 3600/2007.

Se deberá priorizar la reglamentación de las UPR La Mosquita, donde se debe articular el ordenamiento de la UPR con las actividades del Aeropuerto Internacional JMC; Barro Blanco y Chaparral con el fin de ordenar y reglamentar los centros poblados de San Ignacio y Chaparral.

4.7. CONDOMINIOS CAMPESINOS

Se podrá localizar en las áreas de protección para la producción agrícola y ganadera y de explotación de los recursos naturales y la vivienda será considerada como apoyo a las actividades agrarias. Deberán dar cumplimiento a las normas establecidas para el suelo rural, sin detrimento del medio ambiente y están sujetos a las siguientes disposiciones:

- El índice máximo de ocupación será del 20% del área bruta, el IO incluye las áreas para vías, vivienda y construcciones complementarias.
- La altura máxima será de 2 pisos y manzarda.
- Por lo menos el 70% del predio o predios deberá destinarse a las actividades propias del suelo rural: Protección ambiental y producción agrícola, ganadera y explotación de recursos naturales.
- La densidad máxima será de 4 Viv/Ha, calculada sobre el área bruta.
- Los propietarios deberán dar cumplimiento a las normas estructurales y en general a las establecidas para el suelo rural en el presente Acuerdo.
- El predio podrá permanecer en proindiviso, y sus propietarios formularan un reglamento de copropiedad, que recoja todas las obligaciones aquí establecidas, las cuales constaran en la escritura pública y además de configurar una afectación voluntaria en la matrícula del predio o predios.
- El tipo de saneamiento de aguas residuales será colectivo
- Los beneficiarios de los condominios campesinos deberán demostrar su calidad de nativos o campesinos, herederos o poseedores dedicados a la actividad campesina, anexando el certificado del SISBEN y certificado de la Junta de Acción Comunal.
- Limitaciones al dominio: Se prohíbe vender el inmueble producto de la subdivisión durante 20 años, contados a partir de la aprobación de la subdivisión y deberá registrarse en el folio de matrícula inmobiliaria la limitación.

Sin perjuicio de las sanciones urbanísticas a que haya lugar, el incumplimiento de la función social y ecológica de la propiedad por parte del propietario del predio, así como su enajenación y/o arrendamiento a terceros, implica la pérdida de los beneficios y la obligación de cancelar una suma por concepto de plusvalía, lo mismo ocurrirá si el predio se comercializa con terceros.

COMPONENTE RURAL

Los condóminos campesinos están exentos de pagar las obligaciones correspondientes a Cesiones Tipo C.

Los propietarios de los terrenos interesados en acceder a este beneficio, deberán solicitarlo en el trámite de la licencia de construcción, anexando el certificado del SISBEN y de la Junta de Acción Comunal o del organismo que haga sus veces, sobre su condición de campesino o nativo.

5. OTRAS CONSIDERACIONES

5.1. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS DE PREDIOS ADYACENTES A LAS ZONAS DE RESERVA

Son deberes de los propietarios de los predios adyacentes a las zonas de reserva establecidas en el presente Acuerdo, entre otros, los siguientes:

- Construir en los linderos con las zonas de reserva de la vía, setos con arbustos o árboles vivos, que no impidan, dificulten u obstaculicen la visibilidad de los conductores en las curvas de las carreteras. Las autoridades competentes ordenarán y obligarán a los propietarios, a podar, cortar o retirar si es del caso, los árboles o barreras situados en sus predios, en los linderos o en las zonas de exclusión, que impidan, dificulten u obstaculicen la visibilidad de los conductores.
- No arrojar en las cunetas de las carreteras adyacentes basuras o materiales que taponen o perturben el normal funcionamiento de las mismas como elementos de drenaje de la vía.
- En la construcción de los accesos de la vía a los predios deberán respetarse la continuidad y dimensiones de las cunetas y estas deberán estar siempre despejadas de basuras y obstáculos.

101

La Secretaria de Planeación o quien haga sus veces no podrá conceder licencias o permisos de construcción de alguna naturaleza en las fajas a que se refiere la Ley 1228/2008 y el presente Acuerdo.

Las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios tienen prohibido dotar de servicios públicos a los inmuebles que se construyan en las áreas de exclusión. Queda prohibido igualmente, la instalación o emplazamiento de vallas y publicidad fija en las zonas de reserva establecidas.

5.2. CONSIDERACIONES ADICIONALES RELACIONADAS CON LAS OBLIGACIONES URBANÍSTICAS

Cuando las zonas de cesión presenten áreas inferiores a las mínimas exigidas, o cuando su ubicación sea inconveniente para el municipio, se deberán compensar en dinero o en otros predios. La base para liquidar la compensación será el valor comercial del metro cuadrado en la zona donde se desarrolla el proyecto.

Las zonas de cesión con destino a parques, plazoletas, zonas verdes, plazas públicas o equipamientos, se distribuirán espacialmente en un sólo globo de terreno; en casos

COMPONENTE RURAL

excepcionales se podrá recibir 2 o 3 globos de terreno cuando medie justificación técnica; y todas deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- Garantizar el acceso a las cesiones públicas para parques y equipamientos desde una vía pública vehicular. Estas áreas deben estar ubicadas estratégicamente y garantizar su acceso a todo el público, no podrán ser cercadas.
- Proyectar las zonas de cesión en forma continua hacia el espacio público sin interrupción por áreas privadas.
- No localizar las cesiones en predios inundables ni en zonas de alto riesgo.

Los proyectos de urbanización, construcción e intervención y ocupación del espacio público, deben contemplar en su diseño las normas vigentes que garanticen la accesibilidad y desplazamiento de las personas con movilidad reducida, de conformidad con las normas establecidas en la Ley 361/1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya y su reglamento.

Los aislamientos laterales, paramentos y retrocesos de las edificaciones no podrán ser compensados en dinero, ni canjeado por otros inmuebles.

Para la determinación y configuración de las áreas de cesión pública, en los proyectos urbanísticos generales se deberá garantizar la continuidad de la red vial y de las áreas de espacio público destinadas a parques, plazas y zonas verdes con las redes viales existentes o proyectadas y/o con las áreas de cesión obligatoria existentes o autorizadas en las licencias vigentes en predios colindantes.

Los parques y zonas verdes que tengan el carácter de bienes de uso público no podrán ser encerrados en forma tal que priven a la ciudadanía de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito.

El espacio público resultante de los procesos de urbanización, parcelación y construcción se incorporará con el solo procedimiento de registro de la escritura de constitución de la urbanización en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos. La escritura correspondiente deberá otorgarse y registrarse antes de la iniciación de las ventas del proyecto respectivo.

La entrega material de las zonas objeto de cesión obligatoria, así como la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre dichas zonas, se verificará mediante inspección realizada por la entidad municipal responsable de la administración y mantenimiento del espacio público y de la Secretaria de Planeación quien verificara las áreas.

Los propietarios de predios están obligados a realizar las cesiones urbanísticas y estas tienen como destino las vías locales, equipamientos colectivos y espacio público para la actuación de urbanísticas de parcelación y edificación en suelo rural. Estas cesiones deben estar identificadas en los planos que acompañan las licencias e identificar de manera precisa las áreas objeto de cesión obligatoria. Estas cesiones deben incluir entre otros componentes las franjas de aislamiento y las calzadas de desaceleración de que trata el Art. 11 del Decreto 4066/2007.

COMPONENTE RURAL

En ningún caso, las áreas de cesión obligatoria en suelo rural suburbano con destino a vías y espacio público podrán ser compensadas en dinero, ni podrán canjearse por otros inmuebles.

5.3. SUELOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

Para efectos de compensaciones, compra de suelos para protección de acueductos veredales y municipales, predios en la llanura de inundación de la quebrada La Mosca y áreas que la administración municipal considere estratégicas para la protección de ecosistemas estratégicos; se propone como área mínima de lote para efectos de subdivisión predial 1 Ha. La autorización de subdivisión predial no tiene implícita la autorización de construcción. Cuando no sea posible dar cumplimiento al área mínima de 1 Ha, en especial por la alta subdivisión predial del suelo rural, la Secretaria de Planeación podrá, mediante una justificación técnica, autorizar la compra o la compensación de áreas inferiores.

5.4. CONSIDERACIONES GENERALES PARA EL USO, MANEJO Y APROVECHAMIENTOS EN LOS SUELOS RURALES

Los servicios ecoturísticos, agroturístico, etnoturísticos y acuaturísticos podrán desarrollarse en cualquier parte del suelo rural.

En general en los suelos rurales se prohíben los siguientes usos:

- Los que no estén en capacidad de controlar sus impactos urbanísticos, ambientales o paisajísticos.
- Las industrias de alto riesgo químico, y la producción y manejo de explosivos o sustancias inflamables.
- Los usos cuya demanda de espacio público, movilidad, servicios y equipamientos superen la capacidad de soporte del territorio en el cual se pretenden asentar.

Toda construcción que se autorice, deberá procurar su integración al paisaje rural y privilegiar la ocupación en usos agrícolas, forestales y pecuarios.

En suelos de protección se restringe la construcción de vivienda rural. Las construcciones que se autoricen deben tener como propósito fundamental apoyar programas de Investigación, estudio e interpretación ambiental, turismo ecológico o dirigido, recreación, deporte, y elementos y mobiliario de parques públicos, plazas, plazoletas y parques lineales. Previo a la autorización se deberá determinar la disponibilidad de servicios públicos, el tratamiento de los residuos y la destinación de la construcción; la construcción deberá adecuarse e integrarse al paisaje rural y a la topografía.

Se podrán estudiar como casos especiales las construcciones que superen la altura máxima permitida en razón de la topografía; siempre y cuando cumplan con las determinaciones establecidas en los capítulos correspondientes a los aprovechamientos y obligaciones urbanísticas.

Las viviendas rurales podrán tener los niveles de sótano y semisótano que requiera.

COMPONENTE RURAL

Las construcciones de nuevas viviendas, deberán cumplir con los parámetros de retiros mínimos establecidos.

Las construcciones de nuevas viviendas, las reformas y adiciones deberán garantizar las condiciones de iluminación y ventilación para todos los espacios.

Las viviendas rurales podrán tener edificaciones adicionales indispensables para cumplir con los objetivos establecidos para la zona, siempre y cuando cumplan con las obligaciones urbanísticas, incluyendo la vivienda destinada a la habitación del mayordomo, que se considerara como apoyo a la producción. En ningún caso estas áreas dedicadas a la vivienda del mayordomo podrán ser subdivididas.

En general se prohíben todos los usos y actividades que no estén en capacidad o en disposición de controlar sus impactos urbanísticos, ambientales y que afecten la calidad del paisaje.

5.5. ADQUISICIÓN DE ÁREAS PARA ACUEDUCTOS MUNICIPALES O VEREDALES Y OTRAS ÁREAS DE INTERÉS AMBIENTAL

Para dar cumplimiento a la Ley 99/1993, Art. 108 y 111, se debe proceder a la adquisición de las áreas de importancia estratégica para la conservación del recurso hídrico que surten los acueductos municipales y veredales.

- Las áreas de importancia para la protección del recurso hídrico son:
- Predios para la protección de los nacimientos y corrientes de agua de las fuentes que surten acueductos veredales y municipales.
- Predios que corresponden a ecosistemas estratégicos asociados a las cuencas productoras de agua.

Declárese de interés público las áreas de importancia estratégica para la conservación de recursos hídricos que surten de agua los acueductos municipales se declaran como áreas de interés público y se establecen las siguientes estrategias:

- Adquisición de las áreas de importancia estratégica para la conservación de recursos hídricos que surten de agua los acueductos municipales o veredales, dedicando para ello un porcentaje no inferior al 1% de los ingresos corrientes del Municipio, de manera prioritaria, para la adquisición y mantenimiento de dichas zonas e implementando la compensación.
- Diseñar en el corto plazo, un modelo o esquemas de pago por servicios ambientales, con el fin de reconocer las acciones positivas que realicen los propietarios de predios ubicados en la parte alta de las microcuencas abastecedoras de los acueductos existentes en él.
- Administrar las zonas o áreas adquiridas por el municipio, en forma conjunta con la Cornare y con la participación de la sociedad civil, en especial, representada en las organizaciones comunitarias que prestan en las zonas rurales el servicio público domiciliario de acueducto y las organizaciones no gubernamentales, cuyo objeto sea la conservación y protección del medio ambiente y los recursos naturales, debidamente legalizadas, con las cuales se podrán suscribir contratos

COMPONENTE RURAL

de comodato, concesión o arrendamiento, puesto que se permitirá la explotación económica de dichos predios única y exclusivamente en actividades de ecoturismo y/o recreación pasiva.

Estas áreas podrán ser adquiridas con recursos propios del municipio, por compensación para otorgar mayores aprovechamientos o como pago de obligaciones urbanísticas; y una vez adquiridos se les asignara el uso social obligado.

Las áreas que correspondan a nacimientos y bocatomas de acueductos, deberán ser cercadas con barreras físicas naturales con el fin de protegerlas del ingreso del hombre y animales, estas áreas deberán ser reforestadas con especies nativas.

La gestión, adquisición y manejo de las áreas determinadas se realizará de acuerdo con las normas y las directrices acá establecidas y las que determine las autoridades ambientales competentes.

Los dueños de predios ubicados en el área de influencia de nacimientos y bocatomas; y en áreas de retiro a fuentes hídricas, que efectúen labores de protección y conservación, podrán ser objeto de estímulos tributarios dispuestos por las autoridades competentes, como estrategia para incentivar la protección de estas áreas estratégicas.

La Secretaria de Planeación deberá definir de manera precisa las áreas y los perímetros de las áreas de influencia de las bocatomas que abastecen acueductos veredales y municipales, y de las áreas estratégicas para la protección del recurso hídrico; para su delimitación deberá considerar criterios como pendientes, geomorfología y demás elementos que considere necesario. Si la Secretaria de Planeación considera que hay otras áreas estratégicas para la protección del recurso hídrico, podrán incorporarlas y delimitarlas con este objetivo; siempre y cuando sustente y justifique técnicamente estas incorporaciones.

105

5.6. INTERPRETACIÓN DE ESCALAS - RESERVA FORESTAL PROTECTORA DEL RIO NARE

El documento de caracterización y propuesta para la zonificación de la Reserva Forestal Nare, acogido en la Resolución 1510/2010, define unos criterios relacionados con pendientes, coberturas de bosque natural, riesgo, protección a la red hídrica entre otros para la delimitación de las zonas al interior de la reserva. Por experiencia de aplicación de normas, se conoce que cuando por escalas más detalladas las características de los terrenos cambian, debe tenerse claro como dirimir conflictos o interpretaciones en relación con las afectaciones y restricciones de los predios. Por ello en relación con el análisis y solución de los conflictos surgidos por la interpretación de escalas, el procedimiento será el siguiente:

A efectos de contar con un procedimiento claro de interpretación de las escalas, los Entes territoriales a través de las Direcciones de Planeación o de la dependencia que haga sus veces, podrán exigir al interesado de una licencia urbanística, un levantamiento topográfico y de usos del suelo, a una escala mayor a las establecidas en la cartografía que se relaciona en este acuerdo, de tal manera que su evaluación documentada en texto y en cartografía permita una mejor lectura de las características biofísicas del área analizada y tomar la decisión más acertada por parte del Ente competente en el cumplimiento de las normas vigentes.

5.7. CESIÓN ANTICIPADA DE TERRENOS

Se autoriza al Alcalde Municipal, para recibir como cesión anticipada de terrenos, las fajas de retiro obligado de los propietarios de terrenos en las riberas de la quebrada La Mosca, para conformar el parque lineal de la quebrada La Mosca.

5.8. OTRAS CONSIDERACIONES ADICIONALES PARA LOS SUELOS DE PROTECCIÓN PARA LA PRODUCCIÓN AGRÍCOLA Y GANADERA Y DE EXPLOTACIÓN DE RECURSOS NATURALES

Las explotaciones pecuarias en confinamiento deberán desarrollar un sistema adecuado para el tratamiento, manejo y disposición de los desechos sólidos (porquinaza, gallinaza, estiércol), de tal manera que se controlen los impactos por olores y proliferación de insectos, a las áreas vecinas. Deberán incluir además, la construcción de plantas de tratamiento de aguas residuales para el desarrollo de las actividades, debidamente aprobadas.

Los usos agropecuarios a campo abierto deberán tener concesión de agua para riego y asegurar un manejo adecuado de plaguicidas, herbicidas y químicos en general.

Para los usos ganaderos, queda prohibido abrevar ganados directamente en los cauces de agua y sobre pastorear los potreros.

No se permitirán quemas ni chimeneas para las diferentes actividades que se desarrollen en el suelo rural.

Todo tipo de emisiones generadas por los procesos productivos deberán cumplir con los parámetros de las normas ambientales vigentes y contar con las autorizaciones requeridas para su desarrollo. El ruido y demás emisiones que produzcan las actividades no podrán exceder los niveles permitidos por las normas vigentes.

Los cultivos y explotaciones agropecuarias deberán realizar sus actividades bajo la premisa de “Uso racional y sostenible de los recursos naturales”, entre ellos el manejo y uso racional del recurso suelo y agua; recuperación de suelos, manejo de residuos sólidos (Reciclaje: Reducir, Reutilizar y Reciclar).

El uso de plaguicidas, herbicidas y agroquímicos en general, queda prohibido en las áreas cercanas a vivienda.

Cuando existan condiciones que alteren el paisaje, las construcciones como invernaderos, galpones, caballerizas, etc. Deberán mitigar su impacto con barreras vivas.

No se permitirá la ubicación de caballerizas, porcícolas, avícolas, cuniculas, pozos sépticos o cualquier otro elemento contaminante a menos de 15 metros del lindero.

Para la construcción de edificaciones destinadas a las actividades agrícolas, se requerirá licencia de construcción y visto bueno de la Secretaria de Agricultura y Medio Ambiente, o de la entidad que haga sus veces.

El desarrollo de las actividades agropecuarias requieren la utilización intensiva de agua, fertilizantes, herbicidas, pesticidas; generan emisión de desechos sólidos como envases, plásticos, material vegetal, etc., contaminan el suelo, agua y aire por la emisión de ruido, lixiviados, residuos y olores. Deberán garantizar el control y la mitigación permanente de los efectos negativos y demás impactos que puedan perturbar y afectar al medio natural y a los habitantes de la zona.

Las actividades agrícolas y forestales deberán garantizar la protección del suelo, su uso correcto, la conservación y la rehabilitación de los suelos; el desarrollo de su actividad deberá garantizar el uso racional y sostenible del suelo, deberán conservarlos y protegerlos contra la erosión, salinidad, acidificación, alcalinización, contaminación u otras formas de degradación.

Todos los usos agropecuarios deberán contar con todos los permisos requeridos por las autoridades ambientales.

Todos los usos agropecuarios deberán implementar prácticas de conservación de suelos, dada las características agrologicas de los suelos del municipio.

5.9. NORMAS ESPECÍFICAS PARA FLORICULTIVOS

Para poder funcionar deben estar inscritos en el “Convenio para una producción más limpia” suscrito entre el sector floricultor y CORNARE.

107

El perímetro del cultivo, tendrá un aislamiento en cerca viva.

Se les aplicará un índice de ocupación del 60% del área bruta en el cual se deben ubicar pisos duros, parqueaderos, zonas de cargue, sistema de tratamiento de aguas y residuos sólidos. Pero deberán respetar las áreas de protección, las áreas agroforestales y las áreas de restauración.

Los invernaderos deberán debe guardar los siguientes retiros especiales:

- A nacimientos, corrientes de agua, lagos y humedales, según Acuerdo 251/2011
- A construcciones de vivienda: 30 metros.
- A la vía, según el plan vial.
- A linderos: 10 metros.

Estos retiros deben estar en cobertura vegetal con árboles ornamentales y arbustos, para que amortigüen y mitiguen el impacto visual y paisajístico que generan.

En las áreas donde se prohíbe el uso de nuevos floricultivos se permitirá la ampliación de los cultivos existentes hasta un 20% del área actual y se les respetara su derecho de permanencia.

Los invernaderos dedicados a reproducción de especies (camas madres y bancos de enraizamiento) no podrán estar ubicados sobre los retiros establecidos.

COMPONENTE RURAL

Se restringe el establecimiento o ampliación de cultivos en zonas donde se presente escasez de agua o se tengan limitantes biofísicos, como pendientes.

5.10. NORMAS ESPECÍFICAS PARA CABALLERIZAS, PORCICOLAS, CUNICULAS Y AVÍCOLAS

No se permitirá su ubicación a menos de 15 metros del lindero.

No podrá ubicarse ninguna actividad porcícola, avícolas o cuniculas o utilizar excretas como abono por aspersión o por gravedad a menos de 200 metros de las fuentes de agua. Las interesados en desarrollar estas actividades, deberán acogerse al convenio de producción más limpia, suscrito entre el sector porcícola y Cornare, deberán contar con el visto bueno de la Unidad de Gestión Ambiental o la dependencia que haga sus veces, dar aplicación a las normas técnicas contenidas en la “Cartilla de manejo de elementos de la producción porcina – Cornare, 1997” y cumplir con todas los permisos y licencias que se requieran para desarrollar la actividad.

Para la construcción de edificaciones destinadas a estas actividades, se requerirá licencia de construcción y visto bueno de la Secretaria de Agricultura y Medio Ambiente, o de la entidad que haga sus veces.

Deberán mitigar los efectos negativos generados por el desarrollo de las actividades, como la contaminación, emisión de ruido, lixiviados, residuos, olores y demás impactos que puedan perturbar y afectar al medio natural y a los habitantes de la zona.

108

5.11. CONSIDERACIONES ADICIONALES PARA LA PARCELACIÓN CAMPESTRE TRADICIONAL, PARCELACIÓN CAMPESTRE NO TRADICIONAL, CONDOMINIO CAMPESTRE TRADICIONAL Y CONDOMINIO CAMPESTRE NO TRADICIONAL

Además de las consideraciones definidas en los capítulos anteriores, deberán dar cumplimiento a las siguientes normas:

Gestionar las licencias urbanísticas de parcelación, o de parcelación y construcción, para la ejecución y enajenación del proyecto.

Realizar las cesiones obligatorias, debidamente dotadas, que serán recibidas por la entidad competente.

Garantizar el autoabastecimiento de servicios públicos para cada parcela, construyendo el sistema de tratamiento colectivo de aguas residuales con tratamiento secundario, y sistema para el manejo adecuado de los residuos sólidos, dando cumplimiento a la normatividad nacional y de manera específica a la expedida por la autoridad ambiental CORNARE.

Presentar certificación de la entidad prestadora del servicio público acueducto o agua potable, y en caso de poseer concesión de aguas otorgada por la Autoridad Ambiental deberá, anexar la autorización de traspaso de la concesión para cada uno de los lotes resultantes.

COMPONENTE RURAL

Garantizar que cada lote, disponga de acceso directo por vía pública, privada o servidumbre de tránsito con sección transversal según Plan Vial.

Garantizar que cada lote individual, esté en posibilidad de cumplir las normas de retiro, índices de ocupación, construcción y densidades establecidas, de acuerdo a cada zona en la presente Revisión y Ajuste.

Garantizar que ningún lote resultante de la subdivisión, quede afectado al punto de no poder ser desarrollado.

Formular un reglamento de copropiedad o manual de convivencia que determine:

- El manejo de las servidumbres, las zonas comunes, los equipamientos colectivos, la infraestructura de los servicios públicos, entre otros.
- Los retiros establecidos entre cada una de las parcelas.
- La ubicación permitida de los elementos deteriorantes o contaminantes, como infraestructura para animales, cultivos y huertas, caballerizas, entre otros.
- Áreas de protección y áreas destinadas dentro de cada una de las parcelas al uso potencial establecido en la presente Revisión y Ajuste.

Las obligaciones así establecidas, quedarán incluidas en las escrituras públicas, y las afectaciones en el registro inmobiliario de cada una de las parcelas, y serán de obligatorio cumplimiento para los adquirentes.

Estos proyectos quedarán consolidados, y no podrán quedar sujetos a nuevas subdivisiones o a sobrepasar el índice de ocupación permitido para toda la parcelación o condominio.

No se aprobara ningún proyecto sin la debida concesión de agua, planta de potabilización de agua, redes para la recolección y plantas de tratamiento de aguas residuales y deberán contemplar un sistema adecuado la recolección y disposición de residuo sólidos.

Las vías internas deberán definir y construir las franjas para el sistema de cunetas y drenajes adecuados a las condiciones del área. El ancho de la calzada mínimo será de 5.00m, sin incluir las áreas para cunetas y drenaje local. Toda proyecto deberá contemplar un sistema efectivo de recolección, tratamiento y utilización de las aguas lluvias.

El desarrollador deberá entregar las obras de captación, conducción y distribución de agua en cada predio parcelado debidamente construidas y en pleno funcionamiento, junto con las redes de alcantarillado y sistema de tratamiento de aguas residuales. Deberá entregar las vías de acceso, las vías internas, de acuerdo con el proyecto aprobado.

Los condominios deberán cumplir con las siguientes normas adicionales:

- Deberán cumplir las normas específicas de las zonas donde se ubican, en especial, lo referente al índice de ocupación, el cual no podrá ser discontinuo o disperso en el área total.
- El resto del lote, deberá permanecer en común y pro indiviso, destinado al uso potencial del suelo.

COMPONENTE RURAL

- El condominio debe contar con abastecimiento de servicios públicos domiciliarios, sistema de tratamiento colectivo de aguas residuales con tratamiento secundario, y sistema para el manejo adecuado de los residuos sólidos.
- Deberá contar con un reglamento de copropiedad en los mismos términos exigidos para las parcelaciones.
- La porción correspondiente a las viviendas, podrá tener cerramiento, la unidad deberá localizar el 100% de las áreas de cesión tipo A, B y C por fuera del cerramiento.

5.12. CONSIDERACIONES GENERALES PARA LA LOCALIZACIÓN DE ESTACIONES DE SERVICIOS

Su ubicación, se regirá por las disposiciones establecidas en el PBOT y el Ministerio del Transporte, para el efecto, por el Ministerio de Minas y Energía, el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, y por las disposiciones urbanísticas relacionadas y establecidas en el presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial:

5.12.1 Retiros De Protección Y Aspectos Ambientales

Los componentes de las estaciones de combustible, cualquiera sea su modalidad, deberán cumplir con los retiros de seguridad para peatones, vías e inmuebles colindantes. De la misma manera deberán cumplir con las normas ambientales y demás normas que rigen la materia.

110

5.12.2. Accesibilidad Y Vías Obligadas

El acceso a las estaciones de combustible, deberá ser ágil y seguro para las tipologías de vehículos que ingresan a ellas, y no deberán obstaculizar o crear impactos negativos a la movilidad y el tránsito peatonal y vehicular. Toda estación, deberá cumplir con las normas sobre accesibilidad, y si es del caso, solicitar el concepto de vías obligadas.

5.12.3. Intervención Del Espacio Público Y Amoblamiento

Para la construcción y funcionamiento de las estaciones de combustible, se deberá obtener las autorizaciones respectivas relacionadas con la ocupación e intervención de los componentes del espacio público y del amoblamiento urbano.

5.12.4. Asignación De Usos Del Suelo

Se permitirá su localización en los corredores suburbanos, con excepción del perímetro urbano. Su ubicación no podrá generar impactos urbanísticos, ambientales o paisajísticos, de movilidad o de usos.

5.12.5. Dimensiones De Predios Y Servicios Complementarios

Las estaciones de combustibles, se clasifican por tipologías de acuerdo con el área que ocupen. Los servicios complementarios que en ella se presten, deberán acogerse a las disposiciones nacionales que lo regulen. No se permitirá su ubicación en zonas residenciales, ni en las áreas de parcelación de vivienda campestre.

5.12.6. Modulación Urbana Y Criterios De Saturación

La modulación urbanística, consulta criterios de movilidad, urbanísticos, constructivos, de usos del suelo y el inventario de las estaciones existentes, con el propósito de planificar la ubicación adecuada de las estaciones de combustibles en la ciudad.

En las áreas en las cuales es viable la ubicación de estaciones de servicio, la distancia entre ellas no debe ser inferior a cinco (5) kilómetros a la redonda.

5.13 CONSIDERACIONES GENERALES PARA LA LOCALIZACIÓN DE JUEGOS DE SUERTE Y AZAR, ACTIVIDADES CON VENTA DE LICOR, CASAS DE LENOCINIO Y GALLERAS

Se prohíbe los Moteles y las casas de lenocinio en el suelo rural.

En los restaurantes, cafeterías, pizzerías y similares que se dedican exclusivamente a la venta de comida se podrá permitir la venta de licor.

Las actividades con venta de licor, discotecas, bares, cantinas y similares solo se podrán ubicar en el corredor suburbano de actividad múltiple industrial de la Doble Calzada y en la zona suburbana de actividad múltiple industrial El Tranvía; deberán garantizar la mitigación del ruido y la movilidad en el área de influencia; deberán presentar para la expedición de la licencia urbanística de construcción un plan de manejo que incorpore la mitigación de los impactos.

Los juegos de suerte y azar incluido las maquinitas, solo se podaran localizar en hoteles 5 estrellas que se ubiquen en los corredores suburbanos de comercio y servicios de apoyo a las actividades turísticas.

5.14. CONDICIONES BÁSICAS PARA LA LOCALIZACIÓN DE USOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS

El otorgamiento de licencias de parcelación y construcción para el desarrollo de proyectos comerciales y de servicios con un área de construcción superior a los cinco mil metros cuadrados (5.000 m²) en suelo rural suburbano, sólo se permitirá en las áreas de actividad que para estos usos hayan sido específicamente delimitadas cartográficamente en el plan de ordenamiento territorial o en las unidades de planificación rural, y deberá dar cumplimiento a las siguientes normas mínimas:

Los aislamientos laterales y posteriores que deben dejar las edificaciones contra los predios vecinos a nivel del terreno, serán por lo menos de 5 metros en los suelos suburbanos y 10 metros en el resto de los suelos rurales. En estos últimos, cuando en el desarrollo de un predio no se pueda dar cumplimiento a los retiros laterales y posteriores definidos, estos podrán ser reducidos a 5 metros, siempre y cuando medie autorización escrita del vecino colindante; sin embargo, el proyecto deberá garantizar que no se generen registros u otras afectaciones sobre el predio que autoriza la disminución del retiro. La agrupación de

COMPONENTE RURAL

proyectos comerciales y de servicios, con áreas de construcción inferior a los 5.000 m², deberán cumplir con estos mismos aislamientos.

Las áreas para maniobras de vehículos, y las cuotas de estacionamientos deberán construirse al interior del predio.

En ningún caso, se permitirá el desarrollo de estos usos en predios adyacentes a las intersecciones viales.

Los índices de ocupación corresponden al índice adoptado para cada una de las clases de suelo. En los suelos suburbanos el índice de ocupación aplica sobre el área neta, para el resto del suelo rural el índice de ocupación aplica sobre el área bruta.

5.15. CONDICIONES BÁSICAS PARA LA LOCALIZACIÓN DE USOS INDUSTRIALES EN SUELO RURAL SUBURBANO

Solo se podrá desarrollar actividades industriales en el corredor suburbano de actividad múltiple, en el módulo suburbano de actividad múltiple “El Tranvía”. Su construcción siempre deberá garantizar su inserción armónica, privilegiar lo rural y proteger el paisaje. Estas actividades deben funcionar siempre con base en criterios industria limpia no contaminante, de ahorro y uso eficiente de los recursos naturales renovables y no renovables, de la energía, y el agua; y el manejo y aprovechamientos de residuos sólidos, líquidos y gaseosos.

Los aislamientos laterales y posteriores que deben dejar las edificaciones contra los predios vecinos a nivel del terreno, serán por lo menos de 10 metros. Cuando en el desarrollo de un predio no se pueda dar cumplimiento a los retiros laterales y posteriores definidos, estos podrán ser reducidos a 5 metros, siempre y cuando medie autorización escrita del vecino colindante; sin embargo, el proyecto deberá garantizar que no se generen registros u otras afectaciones sobre el predio que autoriza la disminución del retiro.

Las áreas para maniobras de vehículos de carga y las cuotas de estacionamientos destinados al correcto funcionamiento del uso, incluyendo las normas de operación de cargue y descargue, deberán realizarse al interior de los predios que conformen la unidad mínima de actuación o el parque, agrupación o conjunto industrial.

Los índices de ocupación para el desarrollo de usos industriales en suelo rural suburbano no podrán superar el treinta por ciento (30%) del área neta del predio o predios que conformen la unidad mínima de actuación y el resto se destinará a la conservación o recuperación de la vegetación nativa.

No obstante lo anterior, en los parques, conjuntos o agrupaciones industriales se podrá alcanzar una ocupación hasta del cincuenta por ciento (50%) de su área neta, siempre y cuando sus propietarios realicen la transferencia de cesiones adicionales gratuitas en los términos de que trata el parágrafo 1° del artículo 19 del Decreto 3600/2007. La extensión de los parques, conjuntos o agrupaciones industriales no podrá ser inferior a seis (6) hectáreas.

COMPONENTE RURAL

5.16. OTRAS CONSIDERACIONES PARA EL DESARROLLO DE PROYECTOS INDUSTRIALES, AGROINDUSTRIALES Y DE FLORICULTIVOS

La persona interesada en desarrollar en el municipio una actividad industrial, agroindustrial o floricultivos, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- Presentar solicitud escrita con todos los documentos exigibles para la licencia de construcción:
- Plano de localización exacta del sitio en donde se pretenda asentar, y levantamiento topográfico del lote.
- Razón social de la empresa, dirección, teléfono.
- Actividad a realizar por la empresa.
- Área que pretenda construirse y tipo de construcción.
- Área de cargue y descargue.
- Accesibilidad vial.
- Formas de transporte, definiendo el tipo de vehículo a utilizar.
- Determinación de los recursos naturales utilizados: Agua, aire, suelo, bosque, determinación de la afectación, Plan de manejo para mitigar y controlar los impactos ambientales que pueda generarse durante la construcción y el desarrollo de la actividad permitida.
- Descripción de situaciones de riesgo.
- Consumos energéticos, combustible o gases y agua.
- Producción: Consumo de materias primas, volumen de producción.
- Producción, manejo y disposición de residuos sólidos, líquidos y desechos peligrosos.
- Descripción de los aspectos socio económicos.
- Personal vinculado.
- Visto bueno del Comité de Asentamientos Industriales.

113

5.17. CERRAMIENTOS: CONDICIONES Y REQUISITOS BÁSICOS

El cerramiento de los predios deberá permitir la integración visual de las construcciones y espacios verdes privados con el espacio público; deberán ser con setos vivos o elementos transparentes y permeables y garantizar una permeabilidad visual mayor o igual al 80% del área del cerco. En todo caso, se prohibirán los cerramientos con tapias o muros que obstaculicen o impidan el disfrute visual del paisaje rural.

No se admitirá la instalación de elementos punzantes como puntas de lanzas, vidrios, alambre de púas, ni cargas eléctricas o elementos similares que atenten contra la seguridad de las personas. Quedan prohibidos los cerramientos con especies que invadan otras propiedades, particularmente, los espacios públicos, andenes y vías; y los jarillones, muros en mampostería, o demás elementos constructivos que imposibiliten la visualización del paisaje.

No podrán quedar dentro de los cerramientos los retiros a quebradas que hagan pare de los parques lineales, los primeros 10 metros de retiro a las fuentes hídricas, y las áreas que hayan sido cedidas al municipio por concepto de obligaciones urbanísticas: Vías públicas, espacio público y las áreas de equipamientos comunitarios.

COMPONENTE RURAL

Los cerramientos de predios que den sobre vías primarias, secundarias o terciarias, deberán retirarse al menos 1,50 metros del borde de la calzada existente.

Las arborizaciones lineales de las cercas, deberán hacerse con árboles con alturas menores a 10m, plantados a unas distancias tales, que en estado adulto consigan la sucesión continua de sus copas, la distancia de plantación deberá ser la que permita que los árboles no invadan al engrosar, las propiedades vecinas. Las especies arbóreas utilizadas no podrán, generar perturbaciones a los predios vecinos como como sombrero, humedad, hojarasca y caída de ramas.

Las arborizaciones lineales se constituyen así en valiosos corredores biológicos que enlazan con la vegetación de los demás predios y de los retiros de quebradas; y finalmente contribuyen a desarrollar extensas redes ecológicas, que harían del Oriente un hábitat más sano para sus pobladores, para la vida silvestre animal y para la agricultura. Arborizaciones que se deberán realizar acorde con el manual de silvicultura urbana y rural, que deberá desarrollar el municipio y que deberá incluir entre otras consideraciones, las cercas y los tipos de vegetación en función del uso que se le asigne a dichas coberturas. Para usos institucionales, el cerramiento podrá ser analizado por la Secretaria de Planeación la altura máxima del cerramiento no podrá superar los 1,60 m.

5.18. AISLAMIENTOS LATERALES Y POSTERIORES

Para la vivienda rural individual, los aislamientos laterales y posteriores serán de mínimo 10.00. Estos podrán disminuirse a 5.00 metros si se presenta autorización escrita del vecino colindante.

114

Para las parcelaciones tradicionales los retiros laterales serán de 5 metros y el retiro al frente de la vía interna será de 8 metros contados desde el eje de la vía hasta el frente o fachada.

Para los condóminos tradicionales, las parcelaciones no tradicionales y los condominios no tradicionales, los retiros los definirá el proyecto urbanístico; sin embargo los retiros laterales a los predios que colindan con el proyecto serán de mínimo 10 metros a lindero.

Para los usos de floricultivos, porcícolas, cuniculas, y avícolas, se debe aplicar los retiros que se establecen en el capítulo correspondiente.

Los aislamientos laterales y posteriores a nivel de terreno para los usos comerciales y de servicios, serán por lo menos de 10 metros en los suelos suburbanos y 10 metros en el resto de los suelos rurales. En estos últimos, cuando en el desarrollo de un predio no se pueda dar cumplimiento a los retiros laterales y posteriores definidos, estos podrán ser reducidos a 5 metros, siempre y cuando medie autorización escrita del vecino colindante; sin embargo, el proyecto deberá garantizar que no se generen registros u otras afectaciones sobre el predio que autoriza la disminución del retiro.

De todas manera, cuando un el desarrollo de una actividad que a juicio de la Secretaria de Planeación se considere de magnitud considerable, pueda generar impactos urbanísticos o ambientales negativos, o impactos visuales sobre los predios vecinos, la Secretaria de Planeación o quien haga sus veces, podrá solicitar un mayor retiro a los acá estipulados.

COMPONENTE RURAL

De todas maneras los usos cuya demanda de espacio público, movilidad, servicios y equipamientos superen la capacidad de soporte del territorio en el cual se pretenden asentar quedan prohibidos.

5.19. RETIROS OBLIGATORIOS

En virtud de lo establecido por el Artículo 5 de la Ley 9/1989 y el Decreto 1504/1998, las franjas de retiro de las edificaciones sobre las vías, las áreas para la instalación y mantenimiento de los servicios públicos básicos, y las áreas para la conservación y preservación del sistema hídrico, se consideran como espacio público.

Se deberá dar cumplimiento a los retiros establecidos en la Ley, a aquellos que determine la presente Revisión y Ajuste y los que determine el plan de movilidad, transporte y espacio público, para el caso de las vías.

La sección mínima de las vías estará conformada como mínimo por la calzada y las zonas laterales para adecuar cunetas, andenes y zonas verdes.

5.20. PAISAJISMO

Los proyectos urbanísticos y arquitectónicos que se desarrollen en el suelo rural, deberán procurar su integración ambiental y su integración armónica al paisaje rural, y privilegiar la ocupación en usos agrícolas, forestales, agroforestales y pecuarios, de manera adecuada.

Los galpones, invernaderos y bodegas deberán utilizar de manera obligatoria cerramientos vegetales de la altura y densidad suficiente para ocultar estas instalaciones e integrarlas al paisaje rural, los propietarios de estas áreas deberán garantizar su mantenimiento permanente.

5.21. NIVELES DE RUIDO

Los niveles de ruido que se produzcan por el desarrollo de las actividades permitidas en el suelo rural, no podrán exceder el límite permitido por las normas vigentes. Las actividades existentes que generen ruido por encima de los niveles permitidos, deberán desarrollar un plan de mitigación de ruidos; cuando no sea mitigable, la actividad será considerada como prohibida y no podrá seguir funcionando.

5.22. PUBLICIDAD EXTERIOR VISUAL

Deberán dar cumplimiento a las normas que sobre la materia se han expedido.

5.23. AREAS DE AMORTIGUACIÓN

Son corredores ecológicos de borde, que se ubican adyacentes al perímetro urbano y a las zonas de protección ambiental y de protección para la producción, y que limitan el

COMPONENTE RURAL

crecimiento de usos urbanos y rurales sobre áreas de protección ambiental y de protección para la producción, y la ampliación de la frontera agrícola o ganadera sobre los suelos de protección ambiental. Estas áreas deberán estar integrados y conectados a la Estructura Ecológica Principal y destinarse a usos de protección ambiental y usos agroforestales, donde predomine la cobertura boscosa. Se debe garantizar su visibilidad social, sus funciones ecológicas, su función de barrera natural, su accesibilidad y la apropiación por parte de la comunidad.

Estas áreas deberán ser delimitadas por las Secretarías de Planeación y de Agricultura.

5.24. ACCESOS VIALES

Todo desarrollo en el suelo rural, deberá garantizarse la adecuada conexión con el sistema nacional, departamental o local de carreteras. Las obras de construcción, adecuación y/o ampliación de accesos viales a los proyectos urbanísticos correrán por cuenta de los propietarios de los predios objeto de la solicitud, aun cuando deban pasar por fuera de los límites del predio o predios objeto de la solicitud, para lo cual deberán utilizar preferentemente las vías o caminos rurales existentes de dominio público.

5.25. COMPENSACIÓN EN SUELOS SUBURBANOS PARA DESARROLLO DE PARQUES INDUSTRIALES Y EN SUELOS DE PRODUCCION SOSTENIBLE

La Administración municipal deberá reglamentar el procedimiento para calcular las áreas de cesión que deberán entregar los particulares para compensar la mayor ocupación, las cesiones adicionales no podrán en ningún caso, ser inferior a la cantidad de metros cuadrados de suelo de mayor ocupación con áreas construidas que se autoricen por encima del índice de ocupación permitido; el procedimiento para su cálculo, deberá considerar entre otros criterios el valor comercial del suelo donde se desarrolla el proyecto, del suelo donde se hará la compensación, y el área de mayor ocupación que se pretende otorgar.

116

5.26. LICENCIAS URBANÍSTICAS EN LA MODALIDAD DE CONSTRUCCIÓN

Se autoriza de manera general para que los predios existentes hoy con áreas inferiores a la UAF, puedan tramitar licencia urbanística en la modalidad de construcción para vivienda; siempre y cuando cumplan con las normas urbanísticas definidas en el PBOT.