

MUNICIPIO DE GUATAPE



PROYECTO DE ACUERDO



Administración Municipal
Guatapé, Antioquia

JUAN SEBASTIÁN PÉREZ FLÓREZ

Alcalde 2020 - 2023

PROYECTO DE ACUERDO Nro. 001 de 2021

**CUAL SE REGLAMENTAN ALGUNOS
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO**



PROYECTO DE ACUERDO
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GUATAPÉ, ANTIOQUIA

**TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE GUATAPÉ - ANTIOQUIA, ACUERDO 015 DE 2018
Y SE ADOPTAN OTRAS DISPOSICIONES” ”**

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Teniendo presente el EOT del municipio de GUATAPÉ, Acuerdo 015 DE 2018, se encuentran algunos conflictos de aplicación de normas urbanísticas del EOT, como por ejemplo las obligaciones urbanísticas en los suelos desarrollo en suelos urbanos y en suelos de expansión donde las cargas y las obligaciones urbanísticas no son claras, y en el acuerdo aprobado no se encuentra estas obligaciones, las cuales deben ser complementadas. Adicionalmente se requiere de reglamentación en suelos para vivienda, suelos suburbanos, suelos de desarrollo sostenibles en el DRMI- es en este proyecto de acuerdo donde se establecen las complementaciones necesarias establecidas en la concertación con CORNARE en el 2017 y lo aprobado en el acuerdo 015 de 2018 y se establecen los procedimientos y reglamentos necesarios por el concejo municipal y se generan los lineamientos normativos de manejo de dichos suelos, sin desconocer los usos del suelo adoptados en el respectivo esquema de ordenamiento territorial.

Lo anterior se hace necesario debido a la demanda de suelos crecientes en el municipio y a la expectativa inmobiliaria que se genera por la propuesta de doble calzada Marinilla, Peñol y Guatapé, y la presión constante de desarrollar proyectos turísticos y de vivienda campestre en los suelos de influencia directa e indirecta a estos proyectos viales, la dinámica inmobiliaria generada por el cambio de la tenencia del suelo incrementándose así las solicitudes de desarrollos urbanísticos que implican la expedición de licencias en las diferentes modalidades establecidas en el Decreto 1077 de 2015, conforme a los usos del suelo aprobados en el EOT municipal, siendo de suma importancia para la secretaria de planeación municipal contar con una reglamentación específica de estos polígonos con el objetivo de adelantar los procesos de expedición de licencias conforme a la visión y objetivos del ordenamiento territorial, logrando así tener herramientas concretas que permitan contar con un sustento jurídico claro en la aplicación de la norma respecto de las densidades, índices, altura y aprovechamiento del suelo sin desconocer el uso preestablecido.

Proyecto de acuerdo por medio del cual se reglamenta algunas de las normas específicas del esquema de ordenamiento territorial, acuerdo 015 de 2018.

Honorables concejales: se coloca este proyecto de acuerdo de reglamentación de algunas normas contenidas en el acuerdo 015 de 2018, es necesario esta reglamentación, pues aparece en el panorama de desarrollo físico territorial del municipio de GUATAPÉ, una necesidad apremiante de reglamentación de buena parte de los artículos que requieren precisiones acorde a la competencia constitucional del honorable Consejo municipal y que necesariamente como propósito ineludible, pretende generar las claridades para mejorar las condiciones de vida de los habitantes del territorio a través de sus normas específicas



PROYECTO DE ACUERDO

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

GUATAPÉ, ANTIOQUIA

de ordenamiento territorial y de la complementación y aclaración de normas generales de corte ambiental concertadas con CORNARE en el 2017, de acuerdo al protocolo de concertación entre el municipio de Guatapé y CORNARE.

Éstas normas complementarias y específicas que se proponen reglamentar, corresponden a las relacionadas con temas de obligaciones urbanísticas, así como de cargas urbanísticas asociadas a los desarrollo de vivienda y a los usos del suelo de comercio y servicios, así como el de complementación de alturas y manejo de los sótanos en los diferentes suelos del municipio, manejo de las densidades, manejo de las zonas de parqueaderos, aclaración del manejo de la ronda hídrica en suelos urbanos y rurales, de acuerdo al protocolo concertado con CORNARE en el 2017. Adicionalmente la reglamentación de algunos sectores relacionados con el suelo de desarrollo sostenible acordes al plan de manejo aprobado por CORNARE para el manejo del DRMI Peñol; Guatapé y San Rafael, dado que se requiere detalles de reglamentación de los procesos constructivos sustentado por la presión de cambio de uso y al cambio de tenencia de la tierra dada la presión de desarrollo turístico de Guatapé y la doble Calzada anunciada arriba. Esto se trasluce en decisiones precisas y responsables frente a sistemas estructurales fundamentales que se han constituido en sistemas determinantes del Ordenamiento territorial, como: el desarrollo sostenible en el DRMI y en los manejo de los usos del suelo y de las alturas en los tratamientos en suelos de consolidación, renovación y de desarrollo urbano, aclarando los manejos de las alturas, y los manejos de los equipamientos y espacio público en caso del desarrollo de los distintos proyectos.

La ley 388 de 1997, desarrollo físico territorial, introdujo en la legislación colombiana la figura de los planes de ordenamiento territorial y, dirigida única y exclusivamente al propósito de orientar y administrar el desarrollo físico territorial y de los usos del suelo, pero necesariamente con observancia de tres principios fundamentales: la prevalencia del interés general sobre el particular, la función social y ecológica de la propiedad y la distribución equitativa de las cargas y beneficios.

En ese entendido, el esquema de ordenamiento territorial, se convierte en la carta de navegación obligada donde se consolidan las políticas públicas de la planeación del desarrollo territorial y que determina la acción de los diversos y múltiples actores sobre el suelo municipal, cualquiera sea su naturaleza (públicas, privadas o mixta).

Pero la experiencia nacional y la propia vienen exhibiendo una serie de dificultad para el logro de los propósitos expresados en la Ley de desarrollo territorial a través de los instrumentos del ordenamiento territorial, traducida en la deficiencia o ausencia absoluto acierto en su regulación sobre el suelo, sólo explicable por su perspectiva de escala general que aprecia el territorio municipal como único cuerpo, sin precisar los elementos de homogeneidad territorial a diferentes escalas de detalle, al estilo de un intrincado rompecabezas, individualizan los diferentes actores o áreas que lo configuran.

Está anterior circunstancia, obliga, entonces, a diseñar esquemas de planificación que permitan apreciar el suelo con sumo detalle y a través de un enfoque más preciso lo que se logra a través de la creación de un nivel o complementar y reglamentar a través de las normas específicas de algunos de sus artículos descritos en el plan de ordenamiento territorial.



PROYECTO DE ACUERDO
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GUATAPÉ, ANTIOQUIA

Es por eso que el Concejo municipal entiende que el esquema de ordenamiento territorial del acuerdo 015 de 2018, requiere reglamentación y complementación de algunos de sus artículos por cuanto es necesario precisar con normas específicas para poder hacer viable la aplicación de los mismos.

Que en el artículo 34. Del acuerdo 015 DE 2018 define las normas urbanísticas y definen criterios para su aplicación. Estos requieren complementación y aclaración en temas de alturas y sótanos.

Que el decreto 1077 de 2015 reglamenta la ley 388 de 1997, estableciendo claramente los diferentes componentes general, urbano y rural y requieren complementaciones acordes a lo concertado con Cornare en los determinantes ambientales y asuntos ambientales en el 2017.

Dentro de las clases de suelo prioritarias es la definición claramente del componente urbano como tema trascendental en Ordenamiento Territorial y de manera sostenible. Este debe desarrollar los instrumentos para la administración del desarrollo y la ocupación del espacio físico clasificado como suelo urbano y suelo de expansión urbana así como de las áreas de protección urbana, que integra políticas de mediano y corto plazo, procedimientos e instrumentos de gestión y normas urbanísticas generales y específicas, como las áreas de cesión, la estructura vial, los tratamientos urbanísticos y arquitectónicos y el manejo de los servicios públicos y de las zonas de protección ambiental y de manejo del alto riesgo.

En el EOT se propone la delimitación del suelo urbano y de las áreas de expansión urbana, así como las diferentes zonas homogéneas para los usos del suelo.

El EOT define los diferentes tratamientos y actuaciones urbanísticas en las diferentes zonas y subzonas de lo urbano. Estos se revisan y se complementan, así como el establecimiento de normas básicas específicas en concordancia con la Ley y el protocolo de concertación ambiental con Cornare.

Entre los aspectos a revisar son los siguientes:

GENERALES.

1. Se propone mejorar la cartografía de alturas y zonas del acuerdo pues la que se presenta en el documento no es clara y concisa y se propone mejorar las alturas de acuerdo al documento inicial concertado con Cornare, ajustado a la realidad del municipio.
2. Discordancia entre los usos del suelo en el componente general y los componentes urbano y rural, donde el mandato de la norma estructural en el componente general es cumplir con el CIU versión 4 y debe ajustarse a este.



PROYECTO DE ACUERDO
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GUATAPÉ, ANTIOQUIA

3. En concordancia con lo anterior, debe hacerse un mejor análisis y clasificación de los usos del suelo de acuerdo a las actividades del municipio.
4. El componente general plantea que debe aplicarse el acuerdo 173 de 2006 de Cornare, por lo tanto, es lo que aplica para las densidades rurales y dirimir conflictos en las distintas categorías de suelos.
5. En el componente general plantea que aplica el acuerdo 251 de 2011 de Cornare, para el manejo de rondas hídricas, esto incluye la tabla anexa a este acuerdo. Por el cual se requiere precisar y reglamentar en el municipio. Lo que propone es ajustar las rondas hídricas al tamaño de diez metros a lado y lado pro el tipo de relieve, que puede ser de 6 metros de la quebrada cuando halla cobertura y de acuerdo a circular de CORNARE.
6. Es fundamental dar normas urbanísticas a los suelos de desarrollo sostenible y de restauración del DRMI reglado por CORNARE.

Se analiza el acuerdo 015 del 2018 del municipio de Guatapé, con los siguientes resultados generales de necesidades de reglamentación y aclaración, para emprender percusiones y correcciones necesarias en este tema. Con los siguientes ítems del acuerdo.

Página 10. Se deja estipulado que la interpretación de la vigencia del EOT es la que quedó concertada con la entidad ambiental y que se define el acuerdo 015 del 2018, este fue definido de acuerdo a los que estipula la Ley, dejando en expreso en el marco de concertación con Cornare que determino que en la concertación hasta el 2027 que termina el largo plazo el 31 de diciembre de ese año.

Página 40. Las áreas de protección vigentes en el acuerdo del EOT del Municipio de Guatapé, están soportadas cartográficamente en la versión última de concertación con Cornare en el 2017, deben quedar claras en los anexos cartográficos del EOT aprobado en 2018.

Página 47. Que el suelo que se denomina corredor suburbano aprobado, se debe denominar suelo suburbano, para corregir dado que el departamento de Antioquia denomina esta vía hacia granada como vía terciaria.

Página 48. Dice que "Las coordenadas del suelo de expansión urbana se presentan en anexo" y no existe el anexo. Debe anexarse.

Falta el plano de localización de las zonas de amenaza y riego, deben anexarse.



PROYECTO DE ACUERDO
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GUATAPÉ, ANTIOQUIA

Página 56. Actualizar el Sistema Integral Nacional de Información de Carreteras, pues dice que la información se presentará en el segundo semestre del año 2018. Generar autorización para realizar esta acción, pues están vencidas.

Página 58. Aplicar adecuadamente la Ley 1228 de 2008 y el decreto 2976 de 2010 en cuanto a las fajas mínimas de retiro obligatorio, pues dice que éstas no pueden ser inferior al ancho de la vía y 5m más lo definido por la secretaría de planeación.

En estos retiros se deben respetar los paramentos ya construidos y es fundamental otorgar autorización a la secretaría de planeación para determinar las distancias mínimas hacia estas vías secundarias de acuerdo a la realidad que se encuentra en el suelo urbano o de expansión urbana.

Página 64. Los andenes con pendiente y/o rampas deben cumplir con la normatividad para acceso a discapacitados. Ley 361 de 1997 Capítulo IV y las demás que apliquen. Ley 1145 de 2007, Ley 105 de 1993, Ley 1287 de 2009, etc.

Página 67. En el sistema peatonal, andenes de la página 62 dice que toda construcción nueva debe construir o adecuar los andenes que le corresponden en toda la extensión; y en el índice mínimo de espacio público dice que los andenes forman parte de los elementos estructurantes del municipio. ESTO ES CONTRADICTORIO para el Ordenamiento, debido que cada tratamiento urbanístico es diferente y cada zona tienen realidades consolidadas de forma diferencial. Ejemplo, se habla del parque de la vida y se desarrolló otra actividad, esto debe ser claro en las reglas del espacio público.

Página 70. En la página 66 dice que el municipio debe realizar el inventario del espacio público en el corto plazo y aquí se dice que en el mediano plazo.

Falta incorporar el espacio público de la nueva zona urbana. Como se conforma, características y lineamientos. Es por eso que debe definirse las obligaciones y cargas urbanísticas, donde de acuerdo al plan vial los retiros a vías sean los estipulados como vías obligadas, se debe revisar que las zonas nuevas con tratamiento de desarrollo, deben caracterizarse de acuerdo a la realidad predial y urbanístico del municipio, como por ejemplo de acuerdo a los tamaños de los lotes definir cargas y obligaciones diferenciadas, que permitan aclarar las cesiones urbanísticas de espacio público, vías y equipamiento comunitario.

Página 93. Se deben aclarar y definir las cesiones urbanísticas. No es claro el tema en temas de porcentaje, área, ubicación, etc.



PROYECTO DE ACUERDO
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GUATAPÉ, ANTIOQUIA

Página 95. El porcentaje de suelo para programas VIS o VIP se calcularán sobre el área neta del suelo, acordes con la normatividad vigente y a la interpretación que realice la secretaría de planeación.

Página 102. En el artículo 26, es muy claro que el municipio debe incorporar la clasificación internacional e industrial uniforme, versión 4 y que debe actualizarse, este es el mandato del componente general que es norma estructural de largo plazo, pero luego en el artículo 42 del componente urbano copian la versión 0 de la versión anterior del EOT, así mismo se realiza en el suelo rural, toca adaptar los usos del suelo acordes a la directriz del artículo 26 del EOT vigente, en su componente general.

Página 106. Se debe revisar de acuerdo al manual de retiros de CORNARE de las rondas hídricas, donde se permita para quebradas menores un retiro de 10 metros y de 6 cuando presentan coberturas.

Página 107. Se habla de un mapa de amenaza y riesgo, pero no está incluido en este acuerdo

Página 113. Es claro que no hay un análisis de las zonas de mejoramiento integral, si se mencionan es porque está identificadas, cuales son, ubicación, tratamiento, normatividad.

Página 115. Revisar los usos Industriales y revisar la ubicación de la industria pesada mayor y mediana en la zona Aeropuerto, ya que esta zona se ha convertido en residencial en su gran mayoría. Se debe prohibir los usos de gran impacto para los usos residenciales.

Página 116. Se requiere revisar y aclarar los temas de alturas en las edificaciones.

Página 118. Confusión total entre zonas homogéneas y mapa de alturas. No hay relación entre ellas. En que aspectos se basaron para definir las alturas. Deben ser actualizadas con una revisión acorde a lo concertado inicialmente con Cornare y a las necesidades reales del municipio.

Se debe definir el tema del retraso, no está sustentado se deben exigir en algunos sectores, pero dejar claro que en algunas zonas no, debe dejarse un criterio de manejo para que la secretaría de planeación zonifique las áreas donde se determinen la pertinencia o no de estos retrasos.

Página 120. Se debe replantear el tema de las áreas mínimas. La vivienda trifamiliar ya no existe en el medio, pues se considera que es vivienda multifamiliar.



PROYECTO DE ACUERDO
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GUATAPÉ, ANTIOQUIA

Página 121. La tipología de vivienda no es funcional pues supedita al propietario a construir solo lo que especifica este cuadro. Además, no solo para vivienda debe establecerse áreas mínimas sino también para los demás usos. Dejando en claro la realidad territorial existentes de frentes y áreas mínimas, lo que requieren ajustes de acuerdo a lo existente.

Página 122. Revisar el tema de los retrasos y quitarlo como obligación en todo el municipio, para evitar conflictos de urbanismos existentes.

Página 124. Para el tema del color en las fachadas, se debe de dejar libre tal y como se anota en el acuerdo 09 de 2009. En este acuerdo no está estipulado la prohibición de enchapes y tampoco habla de la prohibición de fachadas blancas o negras.

Página 125. La segunda (2) viñeta de las normas técnicas para parqueaderos no tiene concordancia con la viñeta 5, se entiende que ambas hablan de altura.

Página 126. Hacer referencia al Decreto 2976 de 2010, precisando las decisiones de esos retiros en el suelo urbano, de acuerdo a las realidades consolidadas.

Dentro del cuadro de usos del suelo, está clasificado el tema de los guajes. Esta actividad debe llevar el visto bueno de CORNARE y la E.S.P. para el tratamiento de aguas residuales, grasas y demás. Es necesario aclarar las actividades en los usos acordes a lo estipulado en el último artículo del acuerdo 015 del 2018, aplicando la versión 4 de CIU (Clasificación Industrial Internacional Uniforme, reglada por el Dane)

Página 149. Redefinir el concepto de corredor suburbano, por suelo suburbano en la Sonadora, debido a que esta vía cambió de tipología secundaria a terciaria.

Página 150. Las zonas de parcelaciones deben ubicarse en planimetría, dice que están ubicadas en La Sonadora y La Peña pero no dice en que puntos específicamente

Página 152. En tipología de vivienda se limita los sótanos a 1 piso, debe definirse que los sótanos estén condicionados y ampliado el número de pisos de sótanos ajustados a las condiciones naturales del terreno o relieve.

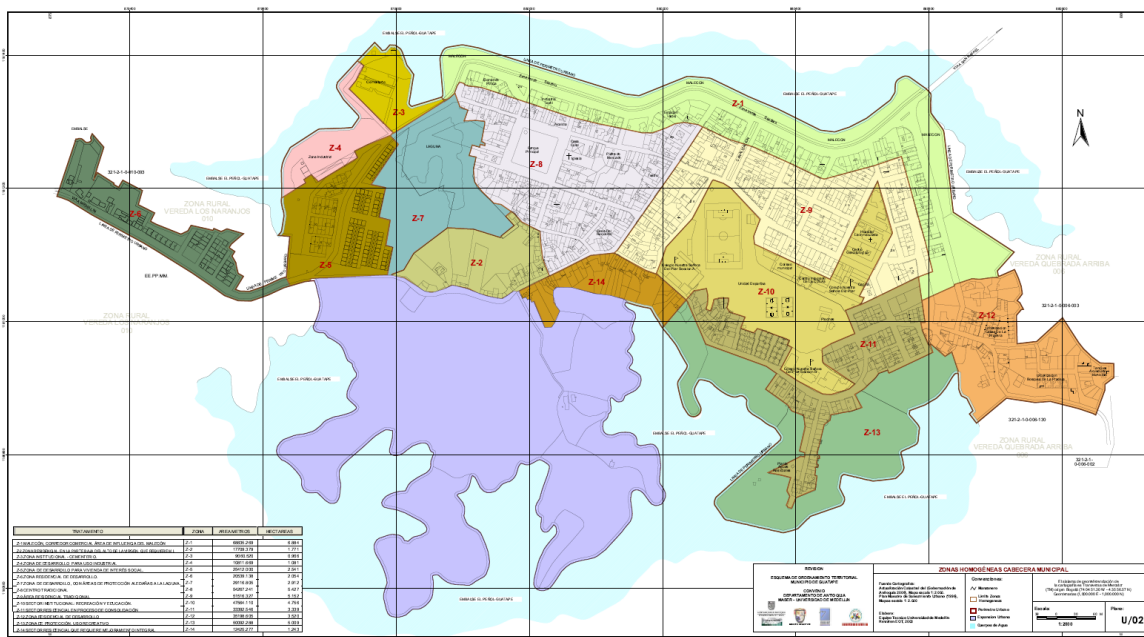
Página 172. En cuanto a los derechos de construcción y desarrollo dice que el alcalde municipal, dentro del año siguiente a la aprobación del acuerdo, establecerá las zonas generadoras y receptoras de derechos de construcción y desarrollo y otras actuaciones. Se debe Ampliar tiempo.



PROYECTO DE ACUERDO **ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL** **GUATAPÉ, ANTIOQUIA**

Página 175. Revisar los planes, programas y proyectos de inversión y actualizarlo

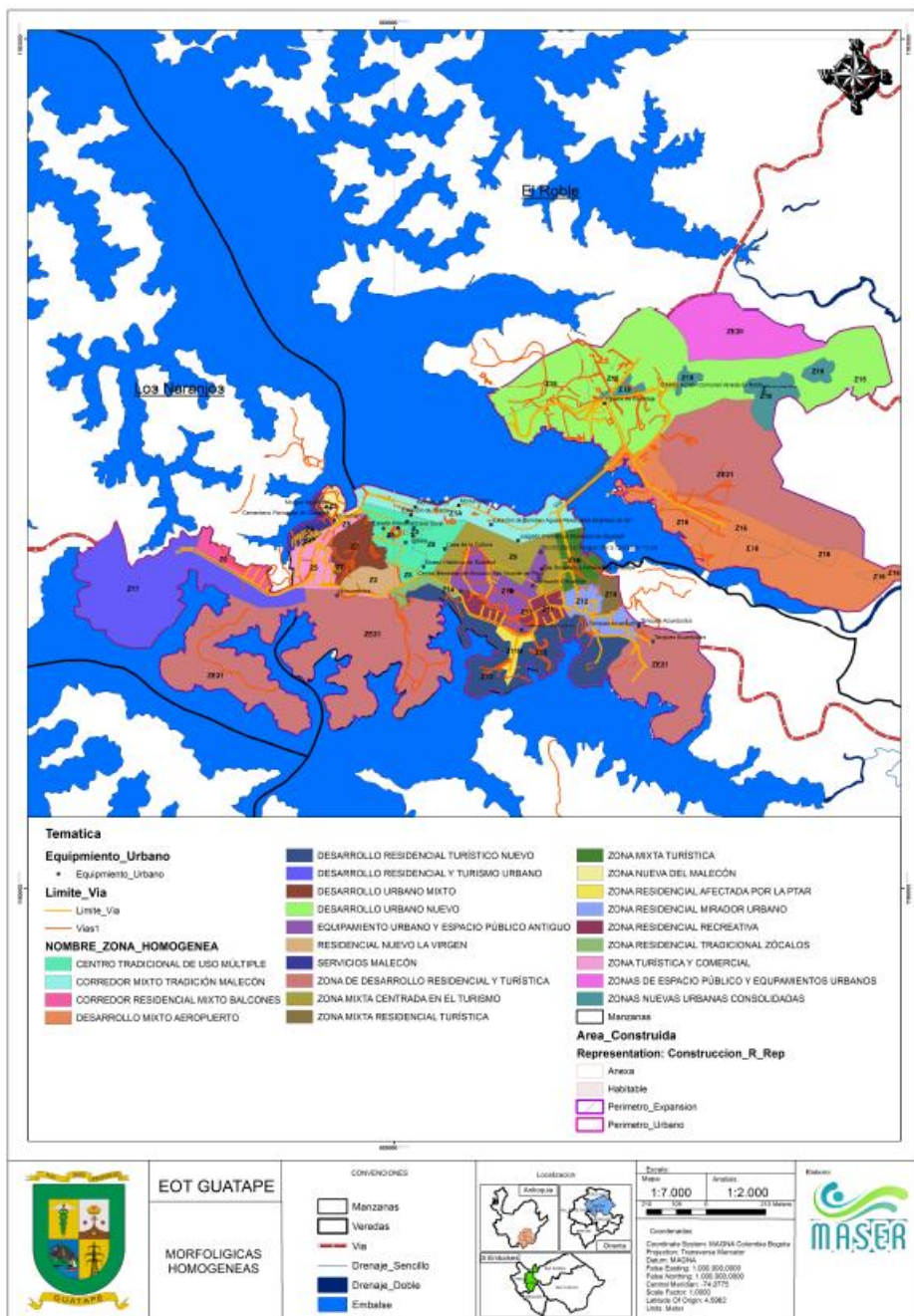
Anexos cartográficos de las discordancias



En el anterior mapa, se presentan las zonas que fueron desarrolladas en el anterior EOT, se nota una alta concordancia con el actual EOT concertado con Cornare, el actual EOT concertado con Cornare presenta adicionalmente la incorporación de 4 grandes polígonos como se muestra en el siguiente mapa, tomado de la cartografía oficialmente concertada con Cornare.



PROYECTO DE ACUERDO **ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL** **GUATAPÉ, ANTIOQUIA**



En el anterior mapa del actual acuerdo del EOT, se adiciona toda la zona Nor Oriental, que incluye El Roble y El Aeropuerto, en la parte sur Oriental Una zona que va desde el embalse saliendo hacia el sector de los monasterios. Adicionalmente

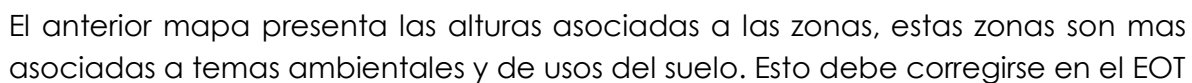
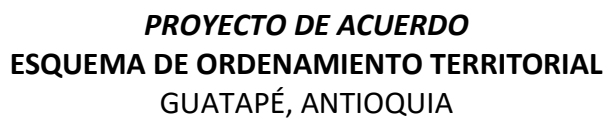


PROYECTO DE ACUERDO
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GUATAPÉ, ANTIOQUIA

se adiciona una zona sur occidental y una zona nor ccidental al caso urbano por la salida que va hacia el Peñol.

Aparece una nueva zonificación sin concertación alguna con Cornare. Puede decirse que en la autonomía que tiene el concejo municipal estos cambios estructurales pueden hacerse, siempre y cuando se aplique la concertación ambiental. El conflicto aparece, cuando estas zonas no están asociadas a los usos del suelo que es una de las competencias fundamentales del concejo municipal. Para evitar conflictos y demandas a futuro, se hace necesario realizar las correcciones esenciales para la toma de decisiones más acertadas en materia de ordenamiento territorial.

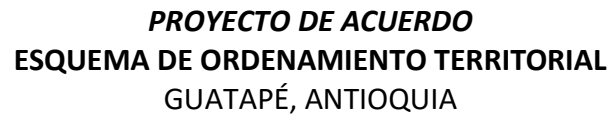
En el siguiente mapa, se observa cómo queda la actual zonificación.





PROYECTO DE ACUERDO
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GUATAPÉ, ANTIOQUIA

En el siguiente mapa, es lo acordado en el concejo y es muy diferente a lo concertado con CORNARE, se sugiere aclarar este asunto para evitar errores en las normas.





PROYECTO DE ACUERDO
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GUATAPÉ, ANTIOQUIA

Así, entonces, como consecuencia de todas las consideraciones antecedentes, ponemos a su disposición el proyecto de acuerdo por medio del cual el cual se reglamenta algunas normas específicas del esquema de ordenamiento territorial, especialmente orientadas a precisar las normas de la vivienda en las diferentes categorías de suelo urbano y rural, reglamentar los suelos de desarrollo sostenible en el DRMI, en precisar el manejo del espacio público, el equipamiento y el tema de usos del suelo en la zona urbana y rural, en ajustar el tema de obligaciones y caras urbanísticas, como el manejo de alturas, sótanos y usos del suelo de acuerdo a lo concertado con Cornare en el 2017.

De los honorables concejales,

Juan Sebastián Pérez Flórez
Alcalde Municipal

Mauricio Alexander Gómez Gómez
Secretario de Planeación del Desarrollo Físico y Social



PROYECTO DE ACUERDO
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GUATAPÉ, ANTIOQUIA

PROYECTO DE ACUERDO No. ____ de 2021

**“POR MEDIO DEL CUAL SE REGLAMENTAN ALGUNOS ARTICULOS DEL
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE GUATAPÉ -
ANTIOQUIA, ACUERDO 015 DE 2018 Y SE ADOPTAN OTRAS DISPOSICIONES”**

El Concejo Municipal de GUATAPÉ en uso de las facultades constitucionales y legales, en especial de las previstas en los numerales 7 y 9 de los artículos 313, 339 y 345 de la Constitución Política, literales a, b y c del numeral 4º del artículo 29 de la Ley 1454 de 2011, artículo 3º y 4º de la Ley 136 de 1994 modificado por el artículo 3 de Ley 1551 de 2012, Ley 388 de 1997 y Decretos 1076 y 1077 de 2015,

ACUERDA:

ARTÍCULO 1: El artículo 15 del acuerdo 015 de 2018, quedará así:

ARTÍCULO ACTUAL Y VIGENTE:

ARTICULO 15. SISTEMA ESTRUCTURANTE VIAL (ACTUAL)

El sistema vial del municipio comprende todo el conjunto de vías que es necesario mantener, ampliar, rectificar y construir para adecuar el sistema de circulación vehicular y peatonal, urbano y rural, de tal manera que se garanticen condiciones de continuidad, agilidad, seguridad y comodidad para toda la comunidad, y las relaciones de comunicación urbano-rurales y urbano-regionales.

El transporte se define como un sistema complejo de redes y operaciones que permiten la movilización, traslado de intercomunicación de las personas o bienes de un lugar a otro del municipio o de la región. El transporte desempeña un papel fundamental en el funcionamiento y desarrollo del municipio y el territorio, pues condiciona o permite su expansión, mejora o dificulta el cumplimiento de las distintas funciones urbanas, genera impactos apreciables sobre la calidad de vida de la población.

Clasificación y jerarquización del sistema de comunicación urbano regional y urbano municipal

La Ley 1228 del 2008 “por la cual se determinan las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión, para las carreteras del Sistema vial nacional, se crea el Sistema Integral Nacional de Información de Carreteras y se dictan otras disposiciones”, en su artículo 1 determina que: “Las vías que conforman el Sistema Nacional de Carreteras o Red Vial Nacional se denominan arteriales o de primer orden, intermunicipales o de segundo orden y veredales o de tercer orden. Estas categorías podrán corresponder a carreteras a cargo de la Nación, los departamentos, los distritos especiales y los municipios. El Ministerio de



PROYECTO DE ACUERDO
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GUATAPÉ, ANTIOQUIA

Transporte será la autoridad que, mediante criterios técnicos, determine a qué categoría pertenecen”.

El artículo 70 de la Ley 1228 de 2008 ordena crear el Sistema Integral Nacional de Información de Carreteras "SINC" como un sistema público de información único nacional conformado por toda la información correspondiente a las carreteras a cargo de la Nación, de los departamentos, los municipios y los distritos especiales y que conformarán el inventario nacional de carreteras. En este sistema se registrarán cada una de las carreteras existentes identificadas por su categoría, ubicación, especificaciones, extensión, puentes, poblaciones que sirven, estado de las mismas, proyectos nuevos, intervenciones futuras y demás información que determine la entidad administradora de/sistema. Determina que el sistema será administrado por el Ministerio de Transporte, las entidades administradoras de la red vial nacional adscritas a este ministerio los departamentos, los municipios y distritos, están obligadas a reportarle la información verídica y precisa y necesaria para alimentar el sistema en los plazos y términos que el Ministerio determine.

La Resolución 1322 del 30/04/2018 por medio de la cual se amplía el plazo para diligenciar la matriz de categorización de las vías que conforman el sistema nacional de carreteras o red vial Nacional, y se modifica el inciso segundo del numeral 3.3 de la "Guía para realizar la categorización de la red vial nacional", dispuso ampliar hasta el día 31 de diciembre de 2019 el plazo para reportar la información que conforma el Sistema Integral Nacional de Información de Carreteras — SINC.

El Municipio de conformidad con la "Metodología General para reportar la Información que conforma el Sistema Integral Nacional de Información de Carreteras — Versión 3", adoptada mediante Resolución 1860 de 2013 y modificada por la Resolución No. 1067 de 2015, presentará la información en el segundo semestre del año 2018.

Mientras el Sistema Integral Nacional de Información de Carreteras defina, se adopta la siguiente clasificación de las vías en el Municipio de Guatapé.

Clasificación según la competencia administrativa de las vías municipales

Clasificación vial			Presencia en el Municipio	Competencia
Primaria	N: Nacional de Primera	Aquellas cuya función básica es la de unir la capital del Departamento con los	No hay	Nación
	N2: Nacional de Segunda Categoría			



PROYECTO DE ACUERDO
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GUATAPÉ, ANTIOQUIA

	N3: Nacional de Tercera Categoría	demás centros de consumo del país		
Secundaria	D1: Departamental Primaria	Aquellas cuya función es la de comunicar las cabeceras	No hay	Departamento
	D2: Departamental Secundaria	municipales con la capital del departamento o con otros municipios vecinos.	Vía Gua tapé- Peñol-Marinilla Vía Gua tapé- San Rafael Vía Gua tapé - Granada	
	D3: Departamental Terciaria		Vía Gua tapé - Alejandría	
	V: Vía veredal	Aquellas cuya función es la de vincular veredas con el casco urbano	Vía vereda Los Naranjos Vía vereda El Roble Vía vereda La Piedra hasta la Y en la vereda La Peña Vía vereda Quebrada Arriba hasta la Y en la vereda La Peña Ramal a Puente Colgante vereda La Peña Vía Santa Rita	

Los retiros al eje de la vía de acuerdo con el tipo de vía

En aplicación de la Ley 1228 de 2008 *“Por la cual se determinan las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión, para las carreteras del sistema vial nacional”*, se establecen las siguientes zonas de reserva, fajas de retiro obligatorio o área de reserva o de exclusión:



PROYECTO DE ACUERDO
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GUATAPÉ, ANTIOQUIA

VIA	RETIRO
Carreteras de Primer Orden (Carreteras Primarias)	Sesenta (60) m
Carreteras de Segundo Orden (Carreteras Secundarias)	Cuarenta y cinco (45) m
Carreteras de Tercer Orden (Carreteras Terciarias)	Treinta (30) m

El metraje anteriormente determinado se tomará la mitad a cada lado del eje de la vía. En vías de doble calzada de cualquier categoría la zona de exclusión se extenderá mínimo veinte (20) m a lado y lado de la vía que se medirán a partir del eje de cada calzada exterior. Igualmente, de acuerdo a lo establecido en el artículo 3 de la Ley 1228 de 2008, para efecto de habilitar estas zonas de reserva se afectan y se declaran de interés público. De acuerdo a lo anterior, el ancho de estas franjas o retiros determinados para cada una de las anteriores categorías de vías, en tanto constituyen zonas de reserva o de exclusión para carreteras en ellas se prohíbe levantar cualquier tipo de construcción o mejora.

De acuerdo con el artículo 4 de la Ley 1228 de 2008, no procederá indemnización de ningún tipo por obras nuevas o mejoras que hayan sido levantadas o hechas en las fajas o zonas reservadas a que se refiere la Ley. Tampoco procederá indemnización alguna por la devolución de las fajas que fueron establecidas en el Decreto-Ley 2770 de 1953 y que hoy se encuentran invadidas por particulares.

PARAGRAFO 1. Prohibición de Licencias y Permisos. De acuerdo con el artículo 6 de la Ley 1228 de 2008, no podrán concederse licencias o permisos de construcción de alguna naturaleza en las fajas a que se refiere dicha Ley. Quienes contravengan la prohibición aquí establecida incurrirán en causal de mala conducta sancionada con la destitución del cargo.

PARAGRAFO 2. Prohibición de Servicios Públicos. De acuerdo con el artículo 7 de la Ley 1228 de 2008, prohíbese a todas las entidades prestadoras de servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado, energía, gas, teléfono y televisión por cable e internet, dotar de los servicios que prestan a los inmuebles que se construyan a partir de la entrada en vigencia de la Ley 1228 de 2008, en las áreas de exclusión.

PARAGRAFO 3. Prohibición de Vallas y Publicidad Fija. De acuerdo con el artículo 8 de la Ley 1228 de 2008, prohíbese la instalación o emplazamiento de vallas y publicidad fija en las zonas de reserva establecidas en la Ley 1228 de 2008.

Clasificación vial urbana

Caminos: Es aquella infraestructura vial que sólo permite la movilidad animal y peatonal de los habitantes. Se consideran los caminos de herradura y son de comunicación peatonal y caballar. La mayor parte son de protección del patrimonio cultural.

Se propone que estos caminos tengan un área de protección de 8 metros, 4 a cada lado, a partir del centro del camino y en sus alrededores se pueda generar actividades de turismo acordes a la zona que se encuentren.

Vías Principales Urbanas: En el casco urbano del Municipio de Guatapé se clasifican como principales las vías que permiten entrada y salida rápida de vehículos: Calle 32, Calle 31 y Calle 28.

Vías residenciales o de servicio urbanas: Es el conjunto de vías cuya función principal es facilitar el acceso directo a las propiedades o actividades adyacentes a la vía. Para este



PROYECTO DE ACUERDO
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GUATAPÉ, ANTIOQUIA

sistema de vías se restringe el transporte público y de carga. Son las demás vías que componen el sistema vial, las cuales dan acceso a los inmuebles en los sectores residenciales o Institucionales.

Vías peatonales urbanas: Son de uso exclusivo para los peatones. En la Cabecera Municipal de Guatapé encontramos varias vías peatonales, las cuales obedecen a soluciones que buscan dar continuidad a la infraestructura vial cuando las altas pendientes o las restricciones geológicas impidieron el trazado de vías vehiculares en algunos barrios o sectores.

Vías Colectoras: Corresponde a vías que permiten evacuar y distribuir los vehículos de las vías principales.

Características técnicas mínimas para las vías municipales

Se establecen las siguientes especificaciones como las dimensiones mínimas para los elementos componentes de las vías, las cuales deben utilizarse para todo diseño vial en el Municipio de Guatapé.

☐ **Vías terciarias:**

Calzada mínima: 5.00 m

Cuneta – berma: 1.00 m

Retiro mínimo al eje de la vía: 15 m a lado y lado

☐ **Vías Veredales Privadas**

Calzada mínima: 3.50 metros.

Cuneta – berma: 1.00 metro.

Retiro mínimo al eje de la vía: 7.00 m

Zona Urbana Consolidada

☐ **Andenes y vías de circulación:** se procurará andenes con un ancho mínimo de 1.2m

La Secretaría de Planeación Municipal de acuerdo con las previsiones de las áreas disponibles podrá establecer y exigir unas mínimas

Nueva Zona Urbana

☐ **Vías residenciales o de servicio:**

Calzada mínima: 6 m

Zonas verdes laterales mínima: 0.8 m

Andenes laterales: 1.2 m

Sección pública mínima: 10 m

☐ **Vías peatonales**

Sección pública mínima 2 m

La Secretaría de Planeación Municipal de acuerdo con las previsiones de las áreas disponibles podrá establecer y exigir unas mínimas en las zonas consolidadas de la nueva zona urbana.

Estas especificaciones mínimas deberán ser respetadas en el diseño de todo proyecto vial en las nuevas urbanizaciones que se pretenda desarrollar en el municipio y en los diseños de las vías que sean proyectadas.

Sistema peatonal andenes



PROYECTO DE ACUERDO

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

GUATAPÉ, ANTIOQUIA

Los retiros definidos como andenes serán de carácter obligado para la circulación peatonal; por consiguiente, no se podrá autorizar la ocupación con ningún elemento construido, tales como rampas, escaleras, muros, rejas. Cuando por las condiciones topográficas del terreno se requiera la construcción de rampas o escaleras para acceder a la edificación porque el primer piso estuviera localizado a diferente nivel con respecto al andén público, o cuando la construcción contemple sótanos o semisótanos, las escaleras y rampas de acceso deberán quedar del paramento de construcción hacia el interior del lote y en ningún caso sobre el retiro del andén.

Los andenes cumplirán las siguientes especificaciones:

- ☐ Ancho libre mínimo: 1.20 m.
- ☐ En la zona urbana consolidada y sectores de consolidados de la nueva zona urbana, la Secretaría de Planeación Municipal de acuerdo con las previsiones de las áreas disponibles podrá establecer y exigir unas áreas mínimas reglamentarias.
- ☐ La diferencia máxima de nivel del andén en relación con la calzada oscilará entre 0.15 y 0.20 metros, cuando la topografía y el trazado de la vía lo permitan.
- ☐ En la carretera principal intermunicipal la altura del andén siempre será de 0.20 metros mínimo con respecto a la calzada y contará con barreras de protección para el peatón.
- ☐ Los andenes serán continuos entre calzadas, no pudiéndose interrumpir o disminuir la sección con rampas o escaleras para dar acceso a las edificaciones; tampoco podrán interrumpirse con desniveles fuertes o resaltos.
- ☐ Cuando la pendiente del terreno es superior al diez y seis por ciento (16%) la continuidad del andén se hará por escalas cuya pendiente máxima estará determinada por la fórmula: dos contrahuellas más una huella = 0.64 metros.
- ☐ En toda edificación en esquina se deberá adecuar el andén con rampas al llegar a la calzada.
- ☐ Para la construcción de andenes y vías peatonales se exige el uso de material antideslizante.

Toda construcción nueva, reforma o adición, para obtener el recibo de la construcción deberá construir o adecuar los andenes que le corresponden en toda la extensión del frente de su lote cumpliendo con las especificaciones establecidas en las normas.

- ☐ Cuando por efectos de la topografía, el andén resultare más alto o más bajo que el nivel de la calzada deberá preverse un área de transición entre estos, cuando sea posible, como parte de la sección pública de la vía, la cual se tratará en forma de talud engramado y arborizado, dotándose de gradas o escalas para comunicación peatonal entre el andén y la calzada en puntos estratégicos para la circulación.
- ☐ La zona verde de las vías peatonales no será computada en las áreas de cesión obligadas para zonas verdes de la urbanización porque ésta hace parte integral de la sección pública de la vía.
- ☐ En las edificaciones nuevas que se proyecten al lado de las vías intermunicipales que pasan por la zona urbana, se exigirá la conservación de una faja de retiro de 1.50 a partir del borde externo de la vía actual de los cuales 50cms serán para cuneta y un metro restante para conformación de andén anterior a la zona verde de mínimo 0.8 m y andén reglamentario de 1.2 m.



PROYECTO DE ACUERDO
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GUATAPÉ, ANTIOQUIA

Estrategia para el desarrollo vial y de transporte

□ En un término no mayor a un (1) año a partir de la aprobación y entrada en vigencia del EOT, el Municipio deberá desarrollar El estudio de Plan Vial y de Estacionamiento Municipal que se constituirá será el instrumento de gestión del componente estratégico vial y de transporte. Este Plan deberá:

- Proyectar la red vial urbana hacia las áreas la nueva zona urbana y de futura expansión y los sectores dispersos para integrarlos al sistema actual.
- Plantear alternativas de solución a la problemática vial urbana, especialmente a nivel de cruces o sectores de mayor conflicto vial y servicios al parque automotor.
- Proponer modificaciones en las especificaciones de vías y andenes actuales para que se adapte al sistema vial proyectado.

□ En el evento de solicitudes de licencias de construcción en la zona urbana consolidada:

- Para edificaciones que serán demolidas y haciendo la reconstrucción en las vías indicadas en el componente urbano (calle 28 hasta encontrarse con la carrera 25 a, calle 31 desde Cuatro Esquinas hasta la carrera 29, carrera 30 entre calle 31 y 32), se exige dejar una bahía de 1.50 m adicionales al ancho que actualmente tienen las calzadas con el fin de ir ampliando paulatinamente, la sección de las vías.
- Si la edificación se encuentra en una esquina de una de las vías mencionadas, la obligación será dejar un metro a partir de la calzada actual en cada una de las vías y en toda la extensión de su terreno para adecuar el radio de giro de las vías y lograr mayor seguridad a conductores y peatones, así como a la estabilidad misma de la edificación.
- En todo cruce vial para efectos de una buena visibilidad en el funcionamiento del tráfico vehicular y peatonal, los alineamientos de las construcciones en las esquinas deberán configurar ochaves, técnicamente justificados.

El Municipio adelantará las gestiones para la construcción de viaducto que complemente las obras de la etapa I del Malecón.





PROYECTO DE ACUERDO

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

GUATAPÉ, ANTIOQUIA

Diseño de las vías

Se asigna a la Secretaría de Planeación Municipal, la función de aprobar el diseño de las vías de carácter municipal. Este diseño deberá hacerse según las especificaciones establecidas. Cualquier persona o entidad pública o privada podrá presentar el diseño de una vía de carácter municipal si es de su propio interés para algún desarrollo cuando ésta no se encontrare diseñada.

Vías obligadas

Toda vía consignada en el Plan Vial y de Estacionamiento Municipal tendrá el carácter de vía obligada y la Secretaría de Planeación suministrará la información técnica necesaria al interesado para la planificación de su proyecto urbanístico.

Área de afectación vial

Denominase como tal, el área de terreno ubicada a lo largo y ancho de cualquier vía o intercambio vial definida en el Plan Vial y de Estacionamiento. Dicha área de afectación estará conformada, como mínimo, por la faja de tierra necesaria para la disposición de la sección pública mínima de la vía, según su jerarquía. Esta área deberá mantenerse libre de construcciones o de adiciones y mejoras si ya hay edificaciones existentes.

Vía sin salida

Cuando en una urbanización, por circunstancias especiales se proyecten vías vehiculares sin salida o sin posibilidades de continuidad, deberán estar provistas en su extremo cerrado, de un área de viraje o reversadero. La longitud máxima de las vías sin salida o sin continuidad será de cien (100) m.

Pendientes longitudinales

La pendiente longitudinal máxima permitida para vías vehiculares con transporte público, será del doce por ciento (12%); para otro tipo de vías vehiculares de transporte particular, se admitirá hasta el dieciséis por ciento (16%) en terrenos montañosos, las cuales serán estudiadas por la Secretaría de Planeación Municipal.

Cuando por su pendiente las vías peatonales hayan de ser en escala, su pendiente máxima estará determinada por la fórmula: 2 contrahuellas más una huella = 0.64 metros. Los tramos de escalera no podrán tener un número de peldaños superior a diez (10) y los tramos planos para descanso tendrán una longitud mínima de un (1) metro.

Si se proyectan tramos en rampa para salvar desniveles, la pendiente no podrá superar el diez por ciento (10%) y el acabado de piso deberá ser antideslizante.

Pendientes transversales

Las pendientes transversales, de la sección de la vía, serán mínima de 1%. En terrenos ondulados o montañosos, deberá considerarse un aumento de la sección pública para prever la conformación de taludes y llenos. El retiro horizontal privado a la vía pública deberá garantizar la estabilidad del talud.

Intersección vial

Los ángulos para las intersecciones viales deberán estar comprendidos entre los sesenta (60) y los noventa (90) grados. En caso de no ser posible obtener el ángulo mínimo, debido a las condiciones topográficas deberá consultarse a la Secretaría de Planeación Municipal.

Acciones de gestión en materia de vías rurales

Se definen las siguientes:

- ☐ Mejoramiento y optimización de la red vial rural y los caminos veredales.
- ☐ Mejoramiento de la comunicación vial intermunicipal para fortalecer el intercambio comercial, sociocultural y de servicios básicos dentro del contexto Subregional.



PROYECTO DE ACUERDO

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

GUATAPÉ, ANTIOQUIA

- ☐ Optimización del servicio de transporte actual.
- ☐ Delimitar y acogerse a la ley 1228 de 2008 de fajas mínima de las vías nacionales, departamentales e intermunicipales y a las disposiciones normativas en la materia.
- ☐ Realización de labores de preservación y mantenimiento periódico de las vías terciarias.

ARTICULO 15 PROPUESTO ACTUALIZADO

El sistema vial del municipio comprende todo el conjunto de vías que es necesario mantener, ampliar, rectificar y construir para adecuar el sistema de circulación vehicular y peatonal, urbano y rural, de tal manera que se garanticen condiciones de continuidad, agilidad, seguridad y comodidad para toda la comunidad, y las relaciones de comunicación urbano-rurales y urbano-regionales.

El transporte se define como un sistema complejo de redes y operaciones que permiten la movilización, traslado de intercomunicación de las personas o bienes de un lugar a otro del municipio o de la región. El transporte desempeña un papel fundamental en el funcionamiento y desarrollo del municipio y el territorio, pues condiciona o permite su expansión, mejora o dificulta el cumplimiento de las distintas funciones urbanas, genera impactos apreciables sobre la calidad de vida de la población.

Clasificación y jerarquización del sistema de comunicación urbano regional y urbano municipal

La Ley 1228 del 2008 “por la cual se determinan las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión, para las carreteras del Sistema vial nacional, se crea el Sistema Integral Nacional de Información de Carreteras y se dictan otras disposiciones”, en su artículo 1 determina que: “Las vías que conforman el Sistema Nacional de Carreteras o Red Vial Nacional se denominan arteriales o de primer orden, intermunicipales o de segundo orden y veredales o de tercer orden. Estas categorías podrán corresponder a carreteras a cargo de la Nación, los departamentos, los distritos especiales y los municipios. El Ministerio de Transporte será la autoridad que, mediante criterios técnicos, determine a qué categoría pertenecen”.

El artículo 70 de la Ley 1228 de 2008 ordena crear el Sistema Integral Nacional de Información de Carreteras "SINC" como un sistema público de información único nacional conformado por toda la información correspondiente a las carreteras a cargo de la Nación, de los departamentos, los municipios y los distritos especiales y que conformarán el inventario nacional de carreteras. En este sistema se registrarán cada una de las carreteras existentes identificadas por su categoría, ubicación, especificaciones, extensión, puentes, poblaciones que sirven, estado de las mismas, proyectos nuevos, intervenciones futuras y demás información que determine la entidad administradora de/sistema. Determina que el sistema será administrado por el Ministerio de Transporte, las entidades administradoras de la red vial nacional adscritas a este ministerio los departamentos, los municipios y distritos, están obligadas a reportarle la información verídica y precisa y necesaria para alimentar el sistema en los plazos y términos que el Ministerio determine.

La Resolución 1322 del 30/04/2018 por medio de la cual se amplía el plazo para diligenciar la matriz de categorización de las vías que conforman el sistema nacional de carreteras o



PROYECTO DE ACUERDO
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GUATAPÉ, ANTIOQUIA

red vial Nacional, y se modifica el inciso segundo del numeral 3.3 de la "Guía para realizar la categorización de la red vial nacional", dispuso ampliar hasta el día 31 de diciembre de 2019 el plazo para reportar la información que conforma el Sistema Integral Nacional de Información de Carreteras — SINC.

El Municipio de conformidad con la "Metodología General para reportar la Información que conforma el Sistema Integral Nacional de Información de Carreteras — Versión 3", adoptada mediante Resolución 1860 de 2013 y modificada por la Resolución No. 1067 de 2015, presentará la información en el segundo semestre del año 2018.

Mientras el Sistema Integral Nacional de Información de Carreteras defina, se adopta la siguiente clasificación de las vías en el Municipio de Guatapé.

Clasificación según la competencia administrativa de las vías municipales

Clasificación vial			Presencia en el Municipio	Competencia
Primaria	N: Nacional de Primera	Aquellas cuya función básica es la de unir la capital del Departamento con los demás centros de consumo del país	No hay	Nación
	N2: Nacional de Segunda Categoría			
	N3: Nacional de Tercera Categoría			
Secundaria	D1: Departamental Primaria	Aquellas cuya función es la de comunicar las cabeceras municipales con la capital del departamento o con otros municipios vecinos.	No hay	Departamento
	D2: Departamental Secundaria			



PROYECTO DE ACUERDO
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GUATAPÉ, ANTIOQUIA

Terciaria			Vía Guatapé - Granada	
	D3: Departamental municipal, Terciaria		Vía Guatapé - Alejandría	
Terciaria	V: Vía veredal	Aquellas cuya función es la de vincular veredas con el casco urbano	Vía vereda Los Naranjos	Competencia municipal con aporte del Instituto Nacional de Vías INVIAS.
			Vía vereda El Roble	
			Vía vereda La Piedra hasta la Y en la vereda La Peña	
			Vía vereda Quebrada Arriba hasta la Y en la vereda La Peña	
			Ramal a Puente Colgante vereda La Peña	
			Vía Santa Rita	

Los retiros al eje de la vía de acuerdo con el tipo de vía



PROYECTO DE ACUERDO
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GUATAPÉ, ANTIOQUIA

En aplicación de la Ley 1228 de 2008 *“Por la cual se determinan las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión, para las carreteras del sistema vial nacional”*, se establecen las siguientes zonas de reserva, fajas de retiro obligatorio o área de reserva o de exclusión:

La tabla anexa quedará así

VÍA	RETIRO A LADO Y LADO
Carreteras de primer orden (carreteras primarias)	Treinta (30) m a lado y lado desde el centro
Carreteras de segundo orden (carreteras secundarias)	Veintidós punto 5 (22,5) m a lado y lado desde el centro
Carreteras de tercer orden (carreteras terciarias)	Quince (15) m a lado y lado desde el centro

El metraje anteriormente determinado se tomará la mitad a cada lado del eje de la vía. En vías de doble calzada de cualquier categoría la zona de exclusión se extenderá mínimo veinte (20) m a lado y lado de la vía que se medirán a partir del eje de cada calzada exterior. Igualmente, de acuerdo a lo establecido en el artículo 3 de la Ley 1228 de 2008, para efecto de habilitar estas zonas de reserva se afectan y se declaran de interés público. De acuerdo a lo anterior, el ancho de estas franjas o retiros determinados para cada una de las anteriores categorías de vías, en tanto constituyen zonas de reserva o de exclusión para carreteras en ellas se prohíbe levantar cualquier tipo de construcción o mejora.

De acuerdo con el artículo 4 de la Ley 1228 de 2008, no procederá indemnización de ningún tipo por obras nuevas o mejoras que hayan sido levantadas o hechas en las fajas o zonas reservadas a que se refiere la Ley. Tampoco procederá indemnización alguna por la devolución de las fajas que fueron establecidas en el Decreto-Ley 2770 de 1953 y que hoy se encuentran invadidas por particulares.

PARAGRAFO 1. Prohibición de Licencias y Permisos. De acuerdo con el artículo 6 de la Ley 1228 de 2008, no podrán concederse licencias o permisos de construcción de alguna naturaleza en las fajas a que se refiere dicha Ley. Quienes contravengan la prohibición aquí establecida incurrirán en causal de mala conducta sancionada con la destitución del cargo.

PARAGRAFO 2. Prohibición de Servicios Públicos. De acuerdo con el artículo 7 de la Ley 1228 de 2008, prohíbese a todas las entidades prestadoras de servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado, energía, gas, teléfono y televisión por cable e internet, dotar de los servicios que prestan a los inmuebles que se construyan a partir de la entrada en vigencia de la Ley 1228 de 2008, en las áreas de exclusión.

PARAGRAFO 3. Prohibición de Vallas y Publicidad Fija. De acuerdo con el artículo 8 de la Ley 1228 de 2008, prohíbese la instalación o emplazamiento de vallas y publicidad fija en las zonas de reserva establecidas en la Ley 1228 de 2008.



PROYECTO DE ACUERDO
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GUATAPÉ, ANTIOQUIA

Clasificación vial urbana

Caminos: Es aquella infraestructura vial que sólo permite la movilidad animal y peatonal de los habitantes. Se consideran los caminos de herradura y son de comunicación peatonal y caballar. La mayor parte son de protección del patrimonio cultural.

Se propone que estos caminos tengan un área de protección de 8 metros, 4 a cada lado, a partir del centro del camino y en sus alrededores se pueda generar actividades de turismo acordes a la zona que se encuentren.

Vías Principales Urbanas: En el casco urbano del Municipio de Guatapé se clasifican como principales las vías que permiten entrada y salida rápida de vehículos: Calle 32, Calle 31 y Calle 28.

Vías residenciales o de servicio urbanas: Es el conjunto de vías cuya función principal es facilitar el acceso directo a las propiedades o actividades adyacentes a la vía. Para este sistema de vías se restringe el transporte público y de carga. Son las demás vías que componen el sistema vial, las cuales dan acceso a los inmuebles en los sectores residenciales o Institucionales.

Vías peatonales urbanas: Son de uso exclusivo para los peatones. En la Cabecera Municipal de Guatapé encontramos varias vías peatonales, las cuales obedecen a soluciones que buscan dar continuidad a la infraestructura vial cuando las altas pendientes o las restricciones geológicas impidieron el trazado de vías vehiculares en algunos barrios o sectores.

Vías Colectoras: Corresponde a vías que permiten evacuar y distribuir los vehículos de las vías principales.

Características técnicas mínimas para las vías municipales

Se establecen las siguientes especificaciones como las dimensiones mínimas para los elementos componentes de las vías, las cuales deben utilizarse para todo diseño vial en el Municipio de Guatapé.

☐ **Vías terciarias:**

Calzada mínima: 5.00 m

Cuneta – berma: 1.00 m

Retiro mínimo al eje de la vía: 15 m a lado y lado

☐ **Vías Veredales Privadas**

Calzada mínima: 3.50 metros.

Cuneta – berma: 1.00 metro.

Retiro mínimo al eje de la vía: 7.00 m

Zona Urbana Consolidada

☐ **Andenes y vías de circulación:** se procurará andenes con un ancho mínimo de 1.2m

La Secretaría de Planeación Municipal de acuerdo con las previsiones de las áreas disponibles podrá establecer y exigir unas mínimas

Nueva Zona Urbana

☐ **Vías residenciales o de servicio:**

Calzada mínima: 6 m

Zonas verdes laterales mínima: 0.8 m

Andenes laterales: 1.2 m



PROYECTO DE ACUERDO

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

GUATAPÉ, ANTIOQUIA

Sección pública mínima: 10 m

La secretaria de planeación revisará esta sección como en el caso de Balcones de San Juan, entre otras, donde podrá reducir la la sección de 10 metros y podrá aceptar hasta mínimo 6 metros cuando existan condiciones adversas de tipo técnico y urbanístico.

☐ **Vías peatonales**

Sección pública mínima 2 m

La Secretaria de Planeación Municipal de acuerdo con las previsiones de las áreas disponibles podrá establecer y exigir unas mínimas en las zonas consolidadas de la nueva zona urbana.

Estas especificaciones mínimas deberán ser respetadas en el diseño de todo proyecto vial en las nuevas urbanizaciones que se pretenda desarrollar en el municipio y en los diseños de las vías que sean proyectadas.

Sistema peatonal andenes

Los retiros definidos como andenes serán de carácter obligado para la circulación peatonal; por consiguiente, no se podrá autorizar la ocupación con ningún elemento construido, tales como rampas, escaleras, muros, rejas. Cuando por las condiciones topográficas del terreno se requiera la construcción de rampas o escaleras para acceder a la edificación porque el primer piso estuviera localizado a diferente nivel con respecto al andén público, o cuando la construcción contemple sótanos o semisótanos, las escaleras y rampas de acceso deberán quedar del paramento de construcción hacia el interior del lote y en ningún caso sobre el retiro del andén.

Los andenes cumplirán las siguientes especificaciones:

- ☐ Ancho libre mínimo: 1.20 m.
- ☐ En la zona urbana consolidada y sectores de consolidados de la nueva zona urbana, la Secretaria de Planeación Municipal de acuerdo con las previsiones de las áreas disponibles podrá establecer y exigir unas áreas mínimas reglamentarias.
- ☐ La diferencia máxima de nivel del andén en relación con la calzada oscilará entre 0.15 y 0.20 metros, cuando la topografía y el trazado de la vía lo permitan.
- ☐ En la carretera principal intermunicipal la altura del andén siempre será de 0.20 metros mínimo con respecto a la calzada y contará con barreras de protección para el peatón.
- ☐ Los andenes serán continuos entre calzadas, no pudiéndose interrumpir o disminuir la sección con rampas o escaleras para dar acceso a las edificaciones; tampoco podrán interrumpirse con desniveles fuertes o resaltos.
- ☐ Cuando la pendiente del terreno es superior al diez y seis por ciento (16%) la continuidad del andén se hará por escalas cuya pendiente máxima estará determinada por la fórmula: dos contrahuellas más una huella = 0.64 metros.
- ☐ En toda edificación en esquina se deberá adecuar el andén con rampas al llegar a la calzada.
- ☐ Para la construcción de andenes y vías peatonales se exige el uso de material antideslizante.



PROYECTO DE ACUERDO

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

GUATAPÉ, ANTIOQUIA

Toda construcción nueva, reforma o adición, para obtener el recibo de la construcción deberá construir o adecuar los andenes que le corresponden en toda la extensión del frente de su lote cumpliendo con las especificaciones establecidas en las normas.

□ Cuando por efectos de la topografía, el andén resultare más alto o más bajo que el nivel de la calzada deberá preverse un área de transición entre estos, cuando sea posible, como parte de la sección pública de la vía, la cual se tratará en forma de talud engramado y arborizado, dotándose de gradas o escalas para comunicación peatonal entre el andén y la calzada en puntos estratégicos para la circulación.

□ La zona verde de las vías peatonales no será computada en las áreas de cesión obligadas para zonas verdes de la urbanización porque ésta hace parte integral de la sección pública de la vía.

□ En las edificaciones nuevas que se proyecten al lado de las vías intermunicipales que pasan por la zona urbana, se exigirá la conservación de una faja de retiro de 1.50 a partir del borde externo de la vía actual de los cuales 50cms serán para cuneta y un metro restante para conformación de andén anterior a la zona verde de mínimo 0.8 m y andén reglamentario de 1.2 m.

Estrategia para el desarrollo vial y de transporte

(Se quitará los párrafos de este numeral, toda vez que el municipio a través del Decreto 030 de 2020 acoge el plan de movilidad realizado por la universidad de san Buenaventura)

□ En el evento de solicitudes de licencias de construcción en la zona Urbana consolidada:

○ Para edificaciones que serán demolidas y haciendo la reconstrucción en las vías indicadas en el componente urbano (calle 28 hasta encontrarse con la carrera 25 a, calle 31 desde Cuatro Esquinas hasta la carrera 29, carrera 30 entre calle 31 y 32), se exige dejar una bahía de 1.50 m adicionales al ancho que actualmente tienen las calzadas con el fin de ir ampliando paulatinamente, la sección de las vías.

○ Si la edificación se encuentra en una esquina de una de las vías mencionadas, la obligación será dejar un metro a partir de la calzada actual en cada una de las vías y en toda la extensión de su terreno para adecuar el radio de giro de las vías y lograr mayor seguridad a conductores y peatones, así como a la estabilidad misma de la edificación.

○ En todo cruce vial para efectos de una buena visibilidad en el funcionamiento del tráfico vehicular y peatonal, los alineamientos de las construcciones en las esquinas deberán configurar ochaves, técnicamente justificados.

En la estrategia para el desarrollo vial y de transporte, la última viñeta se eliminará:

- “En el evento de solicitud de licencias de construcción en la zona urbana consolidada”: se agrega al final: en todo caso los retiros y retrasos definidos de 1.50 m en polígonos de consolidación y en algunos casos de desarrollo urbano, serán revisados por la secretaría de planeación, para verificar la pertinencia o no de dichos retiros. Se autoriza a la secretaría de planeación para resolver estos conflictos.



PROYECTO DE ACUERDO

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

GUATAPÉ, ANTIOQUIA

“El Municipio adelantará las gestiones para la construcción de viaducto que complemente las obras de la etapa I del Malecón”. (Se eliminará lo escrito de este tema del acuerdo 015 de 2018, toda vez que el municipio atreves del Decreto 030 de 2020 acoge el plan de movilidad realizado por la universidad de san Buenaventura)



Diseño de las vías

Se asigna a la Secretaria de Planeación Municipal, la función de aprobar el diseño de las vías de carácter municipal. Este diseño deberá hacerse según las especificaciones establecidas. Cualquier persona o entidad pública o privada podrá presentar el diseño de una vía de carácter municipal si es de su propio interés para algún desarrollo cuando ésta no se encontrare diseñada.

Vías obligadas

Toda vía consignada en el Plan Vial y de Estacionamiento Municipal tendrá el carácter de vía obligada y la Secretaria de Planeación suministrará la información técnica necesaria al interesado para la planificación de su proyecto urbanístico.

Área de afectación vial

Denominase como tal, el área de terreno ubicada a lo largo y ancho de cualquier vía o intercambio vial definida en el Plan Vial y de Estacionamiento. Dicha área de afectación estará conformada, como mínimo, por la faja de tierra necesaria para la disposición de la sección pública mínima de la vía, según su jerarquía. Esta área deberá mantenerse libre de construcciones o de adiciones y mejoras si ya hay edificaciones existentes.

Vía sin salida

Cuando en una urbanización, por circunstancias especiales se proyecten vías vehiculares sin salida o sin posibilidades de continuidad, deberán estar provistas en su extremo cerrado, de un área de viraje o reversadero. La longitud máxima de las vías sin salida o sin continuidad será de cien (100) m.

Pendientes longitudinales

La pendiente longitudinal máxima permitida para vías vehiculares con transporte público, será del doce por ciento (12%); para otro tipo de vías vehiculares de transporte particular, se admitirá hasta el dieciséis por ciento (16%) en terrenos montañosos, las cuales serán estudiadas por la Secretaria de Planeación Municipal.



PROYECTO DE ACUERDO

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

GUATAPÉ, ANTIOQUIA

Cuando por su pendiente las vías peatonales hayan de ser en escala, su pendiente máxima estará determinada por la fórmula: 2 contrahuellas más una huella = 0.64 metros. Los tramos de escalera no podrán tener un número de peldaños superior a diez (10) y los tramos planos para descanso tendrán una longitud mínima de un (1) metro.

Si se proyectan tramos en rampa para salvar desniveles, la pendiente no podrá superar el diez por ciento (10%) y el acabado de piso deberá ser antideslizante.

Pendientes transversales

Las pendientes transversales, de la sección de la vía, serán mínima de 1%. En terrenos ondulados o montañosos, deberá considerarse un aumento de la sección pública para prever la conformación de taludes y llenos. El retiro horizontal privado a la vía pública deberá garantizar la estabilidad del talud.

Intersección vial

Los ángulos para las intersecciones viales deberán estar comprendidos entre los sesenta (60) y los noventa (90) grados. En caso de no ser posible obtener el ángulo mínimo, debido a las condiciones topográficas deberá consultarse a la Secretaría de Planeación Municipal.

Acciones de gestión en materia de vías rurales

Se definen las siguientes:

- ☐ Mejoramiento y optimización de la red vial rural y los caminos veredales.
- ☐ Mejoramiento de la comunicación vial intermunicipal para fortalecer el intercambio comercial, sociocultural y de servicios básicos dentro del contexto Subregional.
- ☐ Optimización del servicio de transporte actual.
- ☐ Delimitar y acogerse a la ley 1228 de 2008 de fajas mínima de las vías nacionales, departamentales e intermunicipales y a las disposiciones normativas en la materia.
- ☐ Realización de labores de preservación y mantenimiento periódico de las vías terciarias.

ARTÍCULO 2: El artículo 16 del acuerdo 015 de 2018: poner todo el artículo y quitar el párrafo 1.

ARTICULO ACTUAL VIGENTE DEL EOT

ARTÍCULO 16. SISTEMA ESTRUCTURANTE DE ESPACIO PÚBLICO

El sistema estructurante de espacio público está compuesto por el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes y las áreas requeridas para la conformación del sistema de espacio público en los términos:

Prevalencia. En cumplimiento de la función pública del urbanismo el municipio dará prelación a la planeación, construcción, mantenimiento y protección del espacio público sobre los demás usos del suelo.

Bienes de uso Público: El destino de los bienes de uso público sólo podrá ser variado atendiendo criterios de calidad, accesibilidad y localización; circunstancia en la cual deberá ser sustituido por otros de características superiores o equivalentes.



PROYECTO DE ACUERDO

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

GUATAPÉ, ANTIOQUIA

Accesibilidad. El espacio público municipal debe planearse, diseñarse, construirse y adecuarse de tal manera que facilite la accesibilidad a las personas con movilidad reducida, sea ésta temporal o permanente, o cuya capacidad de orientación se encuentre disminuida por la edad, analfabetismo, limitación o enfermedad en concordancia con las normas establecidas en la Ley 361 de 1997 y aquellas que la reglamenten, modifiquen, adicionen o sustituyan.

Índice Mínimo de Espacio Público

En concordancia con el Modelo de Ocupación Territorial adoptado, se establece como meta en el plazo de vigencia del EOT aumentar el índice de espacio público. **En el corto plazo el municipio realizara el inventario del espacio público municipal.** (Se eliminará, toda vez que el municipio a través de la coordinación de espacio público realiza dicho inventario el cual se anexa)

Se consideran como parte integrante del espacio público municipal, todos los elementos constitutivos y complementarios definidos en el Art. 5 del Decreto 1504 de 1998, que sean pertinentes a su ubicación geográfica y a su propio desarrollo, tanto urbano como rural.

En el Municipio de Guatapé el sistema estructurante del espacio público está integrado básicamente por los elementos: orográfico e hidrográficos de primero y segundo orden y elementos constitutivos artificiales del espacio público cuya generación y adecuación es producto de la intervención directa del hombre, y que prestan diversos servicios a la población según el carácter, el ámbito, la valoración cultural o patrimonial que poseen y la actividad a la cual se destinan.

En el Municipio tenemos los siguientes:

Parque Municipal

Parques locales o barriales

Plazoletas

Escenarios deportivos y recreativos

Escenarios culturales

Áreas de cesión para espacio público

Andenes

Antejardines

Vías peatonales

Parques lineales del embalse (Malecón)

Vías vehiculares municipales

Los caminos de herradura

Parágrafo 1: Proyectado el Parque de la Vida, en el triángulo (espacio público) ubicado al frente de la sede de la Cámara de Comercio del Oriente Antioqueño. (Se eliminará el parágrafo 1)

Criterios para el manejo del espacio público

Las normas para el manejo integral de los espacios públicos que conforman el presente sistema se basan en los siguientes criterios:

- ☐ Proteger, mejorar y ampliar el espacio público, garantizando que el uso común prevalezca sobre el interés particular.
- ☐ Evitar la saturación, el deterioro y la ocupación incontrolada del espacio público o su utilización inadecuada.



PROYECTO DE ACUERDO

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

GUATAPÉ, ANTIOQUIA

- ☐ Propender por el aprovechamiento del subsuelo y del aire para evitar el agotamiento del espacio público.
- ☐ Planificar, recuperar, caracterizar y consolidar los espacios públicos, asignando especial relevancia a las áreas cívicas y representativas y a las áreas verdes de esparcimiento público.
- ☐ Valorar, recuperar, preservar y procurar el uso y disfrute por la comunidad de los elementos naturales y ambientales y el patrimonio arquitectónico, cultural e histórico y sus áreas de influencia, procurando su adecuada conservación.
- ☐ Regular los procesos de parcelación, construcción e integración de nuevos espacios, garantizando la valoración del espacio público y del medio ambiente.
- ☐ En las áreas urbanas consolidadas, se propone rescatar los espacios públicos existentes, adecuarlos, arborizarlos y dotarlos con elementos de seguridad o de mitigación de riesgos geológicos, aseo, bancas, señalización, iluminación, entre otros. Estas acciones se deben complementar con campañas sociales de educación, para que la comunidad se apropie de ellos y los cuide.
- ☐ Se acoge el acuerdo 160 de 2005 de CORNARE “Por medio del cual se establecen los lineamientos para la siembra del árbol urbano y suburbano, su uso, cuidado y conservación en proyectos de ornato, desarrollo urbanístico y paisajístico en la región del Sur Oriente del departamento de Antioquia”.
- ☐ En la actualidad el área urbana del Municipio de Guatapé se encuentra en un proceso de renovación urbana con la construcción de las obras de la primera etapa del Malecón y con la construcción de la red de alcantarillado sanitario y pluvial también por esta avenida. Por lo tanto, la Administración Municipal ha tenido la necesidad de localizar ventas estacionarias que se localizaban en esta avenida El Malecón en los andenes del área urbana: Parque Principal, Plazoleta de la zona G y Calle de acceso a la Plazoleta del Zócalo. Esta ubicación de ventas solamente se permite para el tiempo de duración de las obras mencionadas, etapa 1, toda vez que los andenes no deberán ser ocupados. (Se eliminará el contenido completo de esta viñeta)
- ☐ Para el embalse el Municipio se acoge a lo dispuesto por las autoridades competentes.
- ☐ El Decreto Municipal 090 de diciembre de 2016 y aquellas otras disposiciones que lo reglamenten modifiquen, adicionen o sustituya es el instrumento mediante el cual se reglamentan los usos y el aprovechamiento económico de los elementos constitutivos del Espacio Público del Municipio de Guatapé.

Tipos de actuación sobre los espacios públicos

De acuerdo con las características propias de las áreas de tratamiento y los planes parciales planteados en el área urbana, se establecen tres tipos de actuación que podrán ser desarrolladas por entes gubernamentales, por particulares o de forma mixta.

Actuación de Mantenimiento. Se refiere a las actuaciones orientadas a la consolidación y preservación del conjunto de elementos y calidades del espacio público en aquellas áreas y corredores donde este atributo presenta buenas condiciones físicas, ambientales, paisajísticas y funcionales, y que son marcas urbanas o sitios de referencia en la memoria colectiva de la población.

Actuación de Recuperación. Este tipo de manejo estará orientado a la ejecución de acciones y proyectos de restauración, restitución o recuperación del espacio público y los elementos de conexión y accesibilidad en sectores y corredores urbanos o rurales con



PROYECTO DE ACUERDO
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GUATAPÉ, ANTIOQUIA

procesos de deterioro, bien sea por cambio de uso, alteración de las densidades poblacionales, alteración de la intensidad de uso o impacto por obras de desarrollo físico.

Actuación de Generación. Con este tipo de manejo se busca dotar a las áreas del Municipio que presentan deficiencias en los estándares de espacio público o deficiencias en los elementos de conexión y comunicación urbana, propiciando la creación de nuevos espacios públicos o de vías que mejoren la accesibilidad y la movilidad urbana.

Manejo de los espacios públicos en el área rural

Las acciones propuestas para mejorar e incrementar el espacio público rural se presentan a continuación:

- ☐ Recuperación de toda la red de caminos de herradura y senderos peatonales.
- ☐ Conservar los antiguos caminos de herradura y fragmentos de caminos o partes que quedaron libres después del embalse

- Ruta centro histórico
- Camino del Zócalo
- Camino de la vida- Espacio vital
- Vuelta del Anillo
- Ceja de Gua tapé
- Balcón de los Dioses y Godoyas
- Mañana pa'la Piedra - Peñón de Gua tapé
- Trincheras de Córdoba
- Cavernas don Fermín
- Camino de Islitas
- Ruta Espiritual y de monasterios
- Cascadas del Cristalino
- Camino del Sinsonte
- Ruta de la Culebra
- Parque Recreativo Comfama
- Lomas de Lagogrande
- Sendero Náyade
- Quinta de Aguaceritos
- Cucurucho Granada
- Calderas Rincón del Diablo
- Camino de la Hueca
- Tarcará

Fragmentos de caminos

- Bolas del Diablo
- Aguaceritos
- Las lomas
- La Floresta
- San Juan
- Betania



PROYECTO DE ACUERDO
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GUATAPÉ, ANTIOQUIA

Acciones estratégicas para aumentar el espacio público en la vigencia del EOT

- ☐ Inventariar y cuantificar el espacio público municipal. En el mediano plazo el municipio deberá realizar este inventario.
- ☐ Articular las rondas hídricas de la nueva zona urbana al espacio público.
- ☐ Articular sitios públicos claves del municipio adquiriendo los bienes inmuebles requeridos.
- ☐ Dotar la zona céntrica con servicios sanitarios públicos.
- ☐ Fortalecimiento institucional para el control y mantenimiento del espacio público.
- ☐ Desarrollar la figura de la cesión urbanística.
- ☐ Promover la identidad cultural sobre el espacio público.

LA PROPUESTA NUEVA EN ESTE ACUERDO, el artículo 16, quedará así:

ARTÍCULO 16. SISTEMA ESTRUCTURANTE DE ESPACIO PÚBLICO

El sistema estructurante de espacio público está compuesto por el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes y las áreas requeridas para la conformación del sistema de espacio público en los términos:

Prevalencia. En cumplimiento de la función pública del urbanismo el municipio dará prelación a la planeación, construcción, mantenimiento y protección del espacio público sobre los demás usos del suelo.

Bienes de uso Público: El destino de los bienes de uso público sólo podrá ser variado atendiendo criterios de calidad, accesibilidad y localización; circunstancia en la cual deberá ser sustituido por otros de características superiores o equivalentes.

Accesibilidad. El espacio público municipal debe planearse, diseñarse, construirse y adecuarse de tal manera que facilite la accesibilidad a las personas con movilidad reducida, sea ésta temporal o permanente, o cuya capacidad de orientación se encuentre disminuida por la edad, analfabetismo, limitación o enfermedad en concordancia con las normas establecidas en la Ley 361 de 1997 y aquellas que la reglamenten, modifiquen, adicionen o sustituyan.

Índice Mínimo de Espacio Público

En concordancia con el Modelo de Ocupación Territorial adoptado, se establece como meta en el plazo de vigencia del EOT aumentar el índice de espacio público.

Se consideran como parte integrante del espacio público municipal, todos los elementos constitutivos y complementarios definidos en el Art. 5 del Decreto 1504 de 1998, que sean pertinentes a su ubicación geográfica y a su propio desarrollo, tanto urbano como rural.

En el Municipio de Guatapé el sistema estructurante del espacio público está integrado básicamente por los elementos: orográfico e hidrográficos de primero y segundo orden y elementos constitutivos artificiales del espacio público cuya generación y adecuación es producto de la intervención directa del hombre, y que prestan diversos servicios a la población según el carácter, el ámbito, la valoración cultural o patrimonial que poseen y la actividad a la cual se destinan.

En el Municipio tenemos los siguientes:



PROYECTO DE ACUERDO
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GUATAPÉ, ANTIOQUIA

Parque Municipal
Parques locales o barriales
Plazoletas
Escenarios deportivos y recreativos
Escenarios culturales

Áreas de cesión para espacio público
Andenes
Antejardines
Vías peatonales
Parques lineales del embalse (Malecón)
Vías vehiculares municipales
Los caminos de herradura

Criterios para el manejo del espacio público

Las normas para el manejo integral de los espacios públicos que conforman el presente sistema se basan en los siguientes criterios:

- ☐ Proteger, mejorar y ampliar el espacio público, garantizando que el uso común prevalezca sobre el interés particular.
- ☐ Evitar la saturación, el deterioro y la ocupación incontrolada del espacio público o su utilización inadecuada.
- ☐ Propender por el aprovechamiento del subsuelo y del aire para evitar el agotamiento del espacio público.
- ☐ Planificar, recuperar, caracterizar y consolidar los espacios públicos, asignando especial relevancia a las áreas cívicas y representativas y a las áreas verdes de esparcimiento público.
- ☐ Valorar, recuperar, preservar y procurar el uso y disfrute por la comunidad de los elementos naturales y ambientales y el patrimonio arquitectónico, cultural e histórico y sus áreas de influencia, procurando su adecuada conservación.
- ☐ Regular los procesos de parcelación, construcción e integración de nuevos espacios, garantizando la valoración del espacio público y del medio ambiente.
- ☐ En las áreas urbanas consolidadas, se propone rescatar los espacios públicos existentes, adecuarlos, arborizarlos y dotarlos con elementos de seguridad o de mitigación de riesgos geológicos, aseo, bancas, señalización, iluminación, entre otros. Estas acciones se deben complementar con campañas sociales de educación, para que la comunidad se apropie de ellos y los cuide.
- ☐ Se acoge el acuerdo 160 de 2005 de CORNARE “Por medio del cual se establecen los lineamientos para la siembra del árbol urbano y suburbano, su uso, cuidado y conservación en proyectos de ornato, desarrollo urbanístico y paisajístico en la región del Sur Oriente del departamento de Antioquia”.
- ☐ Para el embalse el Municipio se acoge a lo dispuesto por las autoridades competentes.
- ☐ El Decreto Municipal 090 de diciembre de 2016 y aquellas otras disposiciones que lo reglamenten modifiquen, adicionen o sustituya es el instrumento mediante el cual se reglamentan los usos y el aprovechamiento económico de los elementos constitutivos del Espacio Público del Municipio de Guatapé.

Tipos de actuación sobre los espacios públicos



PROYECTO DE ACUERDO

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

GUATAPÉ, ANTIOQUIA

De acuerdo con las características propias de las áreas de tratamiento y los planes parciales planteados en el área urbana, se establecen tres tipos de actuación que podrán ser desarrolladas por entes gubernamentales, por particulares o de forma mixta.

Actuación de Mantenimiento. Se refiere a las actuaciones orientadas a la consolidación y preservación del conjunto de elementos y calidades del espacio público en aquellas áreas y corredores donde este atributo presenta buenas condiciones físicas, ambientales, paisajísticas y funcionales, y que son marcas urbanas o sitios de referencia en la memoria colectiva de la población.

Actuación de Recuperación. Este tipo de manejo estará orientado a la ejecución de acciones y proyectos de restauración, restitución o recuperación del espacio público y los elementos de conexión y accesibilidad en sectores y corredores urbanos o rurales con procesos de deterioro, bien sea por cambio de uso, alteración de las densidades poblacionales, alteración de la intensidad de uso o impacto por obras de desarrollo físico.

Actuación de Generación. Con este tipo de manejo se busca dotar a las áreas del Municipio que presentan deficiencias en los estándares de espacio público o deficiencias en los elementos de conexión y comunicación urbana, propiciando la creación de nuevos espacios públicos o de vías que mejoren la accesibilidad y la movilidad urbana.

Manejo de los espacios públicos en el área rural

Las acciones propuestas para mejorar e incrementar el espacio público rural se presentan a continuación:

- ☐ Recuperación de toda la red de caminos de herradura y senderos peatonales.
 - ☐ Conservar los antiguos caminos de herradura y fragmentos de caminos o partes que quedaron libres después del embalse
-
- Ruta centro histórico
 - Camino del Zócalo
 - Camino de la vida- Espacio vital
 - Vuelta del Anillo
 - Ceja de Guatepé
 - Balcón de los Dioses y Godoyas
 - Mañana pa'la Piedra - Peñón de Guatepé
 - Trincheras de Córdoba
 - Cavernas don Fermín
 - Camino de Islitas
 - Ruta Espiritual y de monasterios
 - Cascadas del Cristalino
 - Camino del Sinsonte
 - Ruta de la Culebra
 - Parque Recreativo Comfama
 - Lomas de Lagogrande
 - Sendero Náyade
 - Quinta de Aguaceritos
 - Cucurucho Granada
 - Calderas Rincón del Diablo



PROYECTO DE ACUERDO
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GUATAPÉ, ANTIOQUIA

- Camino de la Hueca
- Tarcará

Fragmentos de caminos

- Bolas del Diablo
- Aguaceritos
- Las lomas
- La Floresta
- San Juan
- Betania

Acciones estratégicas para aumentar el espacio público en la vigencia del EOT

- ☐ Inventariar y cuantificar el espacio público municipal. En el mediano plazo el municipio deberá realizar este inventario.
- ☐ Articular las rondas hídricas de la nueva zona urbana al espacio público.
- ☐ Articular sitios públicos claves del municipio adquiriendo los bienes inmuebles requeridos.
- ☐ Dotar la zona céntrica con servicios sanitarios públicos.
- ☐ Fortalecimiento institucional para el control y mantenimiento del espacio público.
- ☐ Desarrollar la figura de la cesión urbanística.
- ☐ Promover la identidad cultural sobre el espacio público.

ARTÍCULO 3: El artículo 22 del acuerdo 015 de 2018, quedará así:

ARTÍCULO 22 DEL ACUERO 015 DE 2018, VIGENTE HOY.

ARTICULO 22. CESIONES URBANISTICAS

Los nuevos desarrollos constructivos y urbanísticos deberán disponer de áreas de cesión obligatoria, servicios colectivos y áreas verdes recreacionales con el fin de lograr un equilibrio armónico en la distribución espacial del municipio. Será necesaria la cesión de áreas para vías públicas, zonas verdes recreativas, parques de uso público, amueblamiento y equipamiento.

En el corto plazo el municipio desarrollará esta figura.

ARTÍCULO 22 QUEDARÁ ASÍ:

Los nuevos tratamientos de desarrollo urbano las acciones constructivas y urbanísticas de deberán disponer de áreas de cesión obligatoria, servicios colectivos y áreas verdes le queda son áreas con el fin de lograr un equilibrio armónico en el desarrollo territorial del municipio. Estas áreas en los nuevos tratamientos de desarrollo en lotes mayores a 3.000 m² serán las que definen las obligaciones de vías obligatorias en el plan vial: un 4 % para zonas verdes y 1 % para equipamiento, que podrán ser compensados en dinero acorde a



PROYECTO DE ACUERDO

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

GUATAPÉ, ANTIOQUIA

los avalúos comerciales de la tierra, además debe destinarse un 5% de la tierra adicional para diferentes infraestructuras del municipio, incluyendo vivienda VIS o vip de acuerdo a la evaluación técnica de la secretaría de planeación. Estos pagos pueden ser entregados en tierra y/o compensadas en dinero, además, se pueden combinar las dos tipologías de pago, a consideración estos porcentajes pueden variar en su distribución acorde a las condiciones reales de cada territorio. Para el caso de las zonas de expansión urbana, las cesiones y obligaciones urbanísticas se definirán acordes al planeamiento urbanístico y no serán menores del 37 por ciento: 15 % mínimo para vías, 15% mínimo para espacio público, 2 % mínimo para equipamientos y 5 % mínimo de suelo útil para vivienda de interés social, esto último no excluye la obligación de hacer vivienda de interés social por parte de los dueños del plan parcial. Adicionalmente la construcción de 1 metro cuadrado por unidad de vivienda y/o locales comerciales o de otros usos, estos podrán ser compensado en otros sitios que requieran mejoramiento en el espacio de dichos equipamientos.

ARTÍCULO 4: El artículo 34 del acuerdo 015 de 2018, quedará así:

PUNTO DE PARTIDA, EL ARTÍCULO 34 DEL ACUERDO VIGENTE ANTES DE ESTE ACUERDO

ARTICULO 34. NORMAS URBANÍSTICAS

Densidades de vivienda

Para los nuevos desarrollos urbanísticos la densidad máxima de vivienda será de 110 viviendas por ha.

A proyectos mixtos les aplicará esta densidad.

Densidades para Vivienda de Interés Social y Prioritaria

En la zona urbana de la cabecera, las zonas y predios destinados para vivienda de Interés social se admitirán las modalidades de vivienda con la altura correspondiente a la zona, siempre y cuando el estudio de suelos lo permita, la densidad máxima de vivienda será de 150 viviendas por ha.

Altura de las edificaciones

Los polígonos de tratamiento cuya edificabilidad se otorga en altura se regirán por las siguientes disposiciones:

1. El número de pisos asignados por zonas homogéneas será aplicable siempre que se cumpla con los parámetros establecidos de áreas y frentes mínimos según la tipología de vivienda y si el resultado del estudio de suelos lo permite.



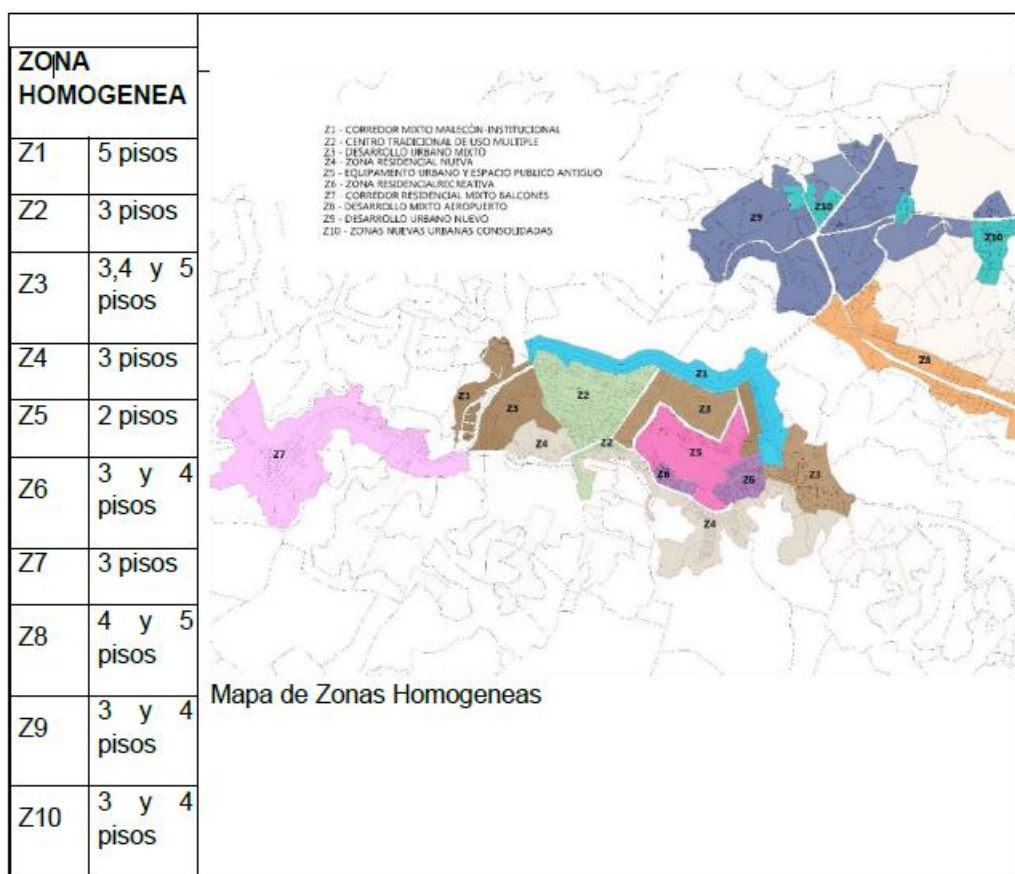
PROYECTO DE ACUERDO ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL GUATAPÉ, ANTIOQUIA

2. Se tendrá como base para determinar las alturas mínimas o máximas, el nivel 0.0 del andén. Este se define en terrenos planos como el punto de acceso directo a la edificación. Cuando el terreno presente pendiente inclinada, el nivel 0.0 corresponde al punto más bajo de la edificación con respecto al nivel del andén de vía, o vías a las cuales de frente el proyecto.

3. Si se trata de desarrollos que se alejan del andén por los retiros exigidos, por diseño o por topografía, el nivel 0.0 se tomará en relación con el nivel de acceso peatonal o vehicular localizado inmediatamente al frente de la fachada principal.

4. La altura máxima en primer piso será de 3 metros y en los demás de 2.50 metros.

Se establecen las siguientes alturas por zona homogénea.





PROYECTO DE ACUERDO
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GUATAPÉ, ANTIOQUIA

Mapa de alturas



Z1	5 pisos
Z2	3 Pisos y 1 piso más retrasado en Calle de Los Recuerdos
Z3	3 Pisos 3 Pisos y retrasado en Sector: Miramar, villas del pinar 4 Pisos Araucarias



PROYECTO DE ACUERDO
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GUATAPÉ, ANTIOQUIA

	5 Pisos en Nueva Urbanización
Z4	3 Pisos
Z5	2 Pisos en Equipamientos Institucionales: Hospital, institución educativa, asilo, centro gerontológico 3 Pisos Residencias
Z6	3 Pisos 4 Pisos Villa del Carmen
Z7	3 Pisos
Z8	4 Pisos parte inferior aeropuerto 5 Pisos parte superior
Z9	3 Pisos 4 Pisos
Z10	3 Pisos 4 Pisos

Las alturas están sujetas a previo cumplimiento de áreas mínimas y frentes mínimos de lotes.

Áreas mínimas, frentes de los lotes

Las áreas de lote que se definen a continuación se entienden como áreas mínimas netas de lote y no contemplan el retiro exigido para todo tipo de vías ni andenes

Para el dimensionamiento de dichos retiros, el urbanizador y proyectista deberán incrementar las áreas de lote indicadas, consultando los retiros exigidos. A continuación, se presentan las áreas mínimas de los lotes.

Se permitirán las alturas indicadas más sótano solamente en lotes que cumplan con los siguientes requisitos y que además el estudio de suelos lo permita:

Zona Urbana Consolidada, Residencial y Nueva Zona urbana



PROYECTO DE ACUERDO
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GUATAPÉ, ANTIOQUIA

- Para Vivienda Unifamiliar

Área mínima del lote:	30 m ²
Frente mínimo	4 metros lineales

- Para Vivienda Bifamiliar

Área mínima del lote:	60 m ²
Frente mínimo	5 metros lineales

- Para Vivienda Trifamiliar

Área mínima del lote:	72 m ²
Frente mínimo	6 metros lineales

- Para Vivienda Multifamiliar

Área mínima del lote:	150 m ²
Frente mínimo	7.5 metros si no sobrepasa los tres (3) pisos, 8.0 m para cuatro (4) pisos y 10 m para más de cuatro (4) pisos.

Tipología de la vivienda	Área mínima
--------------------------	-------------

Vivienda de una (1) alcoba apartaestudio	30 m ²
Vivienda de dos (2) alcobas	45 m ²
Vivienda de tres (3) alcobas	54 m ²
Vivienda de cuatro (4) alcobas	72 m ²

PARAGRAFO 1º. Las edificaciones que no cumplan con los frentes y áreas mínimas aquí establecidas para poder obtener mayores intensidades de desarrollo establecidos en la presente reglamentación podrán obtener solamente permisos para ampliaciones (adicionales) hasta un máximo de diez por ciento (10%) del área actualmente construida y una altura máxima de tres (3) pisos (sin mansarda), actuación o permiso que solamente se podrá otorgar por una (1) vez, para lo cual la secretaría de planeación deberá proceder a “Cerrar la Licencia de Construcción para nuevas ampliaciones (adiciones)”, permitiendo solamente adecuaciones (reformas) sin generar nuevas destinaciones, como tampoco se permitirá la transformación de las edificaciones para nuevos usos.



PROYECTO DE ACUERDO
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GUATAPÉ, ANTIOQUIA

PARÁGRAFO 2º. No se admitirá subdivisiones o loteos cuyos lotes resultantes tengan dimensiones inferiores a las aquí establecidas.

PARÁGRAFO 3º. Cuando se vayan a integrar predios para cumplir con las áreas mínimas de lotes o los frentes mínimos, no podrán dejarse lotes colindantes que no tengan la posibilidad de ajustarse a las normas establecidas.

☐ Locales comerciales independientes. Tendrán un área mínima de 15 m².

Requerimientos de parqueaderos en vivienda, establecimientos comerciales y hoteles

Para vivienda de interés social y de interés prioritario mínimo un (1) parqueadero de vehículos por cada diez (10) viviendas, para motos un (1) parqueadero por cada tres (3) viviendas y un (1) parqueadero de bicicletas por cada diez (10) viviendas.

Para vivienda multifamiliar mínimo un parqueadero (1) de vehículos por cada tres (3) viviendas, para motos un (1) parqueadero por cada vivienda y un (1) parqueadero de bicicletas por cada vivienda.

Para establecimientos comerciales y de servicios mínimo un parqueadero (1) de vehículos por cada tres (3) locales, para motos un (1) parqueadero por cada local y un (1) parqueadero de bicicletas por cada local.

Para establecimientos hoteleros un parqueadero (1) de vehículos por cada tres (3) habitaciones, para motos un (1) parqueadero por cada habitación.

La secretaría de Planeación podrá hacer excepciones a estas normas con el debido estudio y documentación de cada caso elaborado por un profesional idóneo, presentado por el interesado.

Saneamiento Básico

Queda prohibida la construcción y crianza de cocheros y establos para animales porcinos, bovinos y equinos dentro de los lotes y viviendas del área urbana.

Movimientos de tierra

Se seguirán las Normas Urbanísticas establecidas y se contará con el concepto previo de la Secretaría de Planeación del municipio. Se acoge el Acuerdo 265 de 2011, de CORNARE por el cual se establecen las normas de aprovechamiento, protección y conservación del suelo.

Retroceso



PROYECTO DE ACUERDO

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

GUATAPÉ, ANTIOQUIA

Para las principales vías internas de la cabecera municipal se exigirá un retiro de 1.50 m a partir de la línea de la actual calzada con el fin de ir conformando bahías y a futuro ir logrando la ampliación de las vías urbanas. Estas vías son calle 28 hasta encontrarse con la carrera 25 a, calle 31 desde Cuatro Esquinas hasta la carrera 29, carrera 30 entre calle 31 y 32.

Parque Principal

Se permiten parasoles en el espacio público autorizado con altura mínima con relación al piso del andén de 2.50 m.
En el corto plazo el Municipio desarrollara un Plan de Manejo y Recuperación integral del Parque Principal.

Demolición de edificaciones

Con el fin de proteger las zonas urbanas del deterioro físico, la Oficina de Planeación no podrá permitir la utilización de la demolición de edificaciones para destinación del lote resultante en los usos de: depósito de materiales de construcción a la intemperie, de chatarras y talleres de reparaciones mecánicas, parqueaderos o cualquier otro tipo de actividad similar, o para dejar el lote sin ninguna utilización, a menos que la zona permita esos usos, y como tal sean adecuados.

La autorización para demolición y reutilización del lote con cualquier otro uso solo podrá concederse al interesado cuando éste haya obtenido la licencia de construcción para la nueva edificación.

Zócalo

Será de cabal cumplimiento la conservación, el mantenimiento continuo de los zócalos y la exigencia de ser construidos en todas las edificaciones nuevas a nivel urbano. Se promueve su cuidado como un patrimonio cultural local, siendo este el icono identitario y cumpliendo con el acuerdo N° 9 del 30 de mayo de 2009, por medio del cual se institucionaliza la utilización de los zócalos en las fachadas de los inmuebles del municipio de Guatapé.

Tratamiento de los muros medianeros y las fachadas

Será de cabal cumplimiento el de tratamiento de fachadas y muros medianeros o posteriores construidos sobre linderos, divisorios o de cierre y que resalte a nivel de las vías o en alturas sobre otras edificaciones acorde con el resto de la edificación en un acabado duradero; dicho tratamiento se hará constar en los planos que acompañan a la solicitud de la licencia de construcción.

Si por alguna circunstancia no se pueden terminar estos muros con un tratamiento como el anterior, se permitirá el acabado en ladrillo ranurado a la vista en buen estado o ladrillo rebitado y debidamente nivelado en toda la superficie y con color similar al de la fachada. No deberán aparecer vigas y losas sobresalientes o voladas del paramento.



PROYECTO DE ACUERDO ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL GUATAPÉ, ANTIOQUIA

Ninguna construcción con frente a vía(s) pública(s) puede tener fachada cerrada en dicho frente, lo cual va en detrimento del espacio público. En casos aislados la dirección de la Oficina de Planeación Municipal estudiará el caso y emitirá un concepto por escrito. No se aprobarán fachadas cubiertas con enchapes.

Cerramientos de lotes sin edificar

Los lotes sin edificar que hacen parte de la malla urbana y a voluntad de los propietarios se quieren cerrar, deberán establecer un cerco vivo respetando el o los parámetros de construcción definidos en el sector por el retiro. Esto se deberá realizar con la autorización de la Oficina de Planeación Municipal con el propósito de verificación de hilos.

Estatuto de Planeación

En el corto plazo el Municipio actualizará el Estatuto de Planeación cuyo cumplimiento será evaluado en el trámite de las licencias urbanísticas. En este documento se definirán los criterios para el cambio de uso de las edificaciones.

Índice de Ocupación (IO)

Porción del área del suelo que puede ser ocupada por la edificación en el primer piso bajo cubierta. Se define para la zona urbana y nueva zona urbana índice de ocupación máximo 80% en vivienda multifamiliar.

Se establecería lo siguiente que corresponde a los estándares

Tipología edificación		Medida patio
Unifamiliar	Patios y vacíos	2 metros x 2 metros
Bifamiliar	Patios y vacíos	2.5 metros x 2.5 metros
Trifamiliar	Patios y vacíos	3 metros x 3 metros
Multifamiliar	80%	
Locales comerciales	80%	
Talleres de la nueva zona urbana	90% Ocupación una vez dejada las áreas requeridas Para parqueos y /o retiros	

Nota: Para todo patio lado mínimo 2m.

Nota: Para todo patio lado mínimo 2m.

NUEVA PROPUESTA EN ESTE ACUERDO DEL ARTÍCULO 34 DEL ACUERDO 015 DE 2018



PROYECTO DE ACUERDO
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GUATAPÉ, ANTIOQUIA

PROPUESTA NUEVA, EL ARTÍCULO 34 DEL ACUERDO QUEDARÁ ASÍ:

ARTICULO 34. NORMAS URBANÍSTICAS

Densidades de vivienda

Para los nuevos desarrollos urbanísticos en suelos con lotes mayores a 3.000 m², la construcción de vivienda quedará condicionada a las cesiones obligatorias y a la altura definida para cada polígono, según el caso definido en este acuerdo.

A los proyectos con usos mixtos, se le aplicará este mismo criterio condicionado a las cesiones obligatorias y a la máxima altura permitida en cada zona.

La línea base para definir el mayor aprovechamiento será la altura aprobada por el acuerdo 015 de 2018. La secretaría calculará el mayor aprovechamiento de acuerdo al mayor número de pisos aprobados por este acuerdo y por la solicitud real de cada licencia y se aplicará acorde a la proporcionalidad mayor sobre el valor del terreno, acorde a las UVT definidas por el estatuto tributario y este valor aplicado es de 1 UVT por metro cuadrado adicional de construcción definidos por las nuevas alturas de este acuerdo.

Densidades (se quita la densidad y se condiciona a las zonas de alturas) para Vivienda de Interés Social y Prioritaria

En la zona urbana de la cabecera, las zonas y predios destinados para vivienda de Interés social se admitirán las modalidades de vivienda con la altura correspondiente a la zona, siempre y cuando el estudio de suelos lo permita, la densidad queda condicionada a la altura de cada zona.

Altura de las edificaciones

Los polígonos de tratamiento cuya edificabilidad se otorga en altura se regirán por las siguientes disposiciones:

1. El número de pisos asignados por zonas homogéneas será aplicable siempre que se cumpla con los parámetros establecidos de áreas y frentes mínimos según la tipología de vivienda y si el resultado del estudio de suelos lo permite.
2. Se tendrá como base para determinar las alturas mínimas o máximas, el nivel 0.0 del andén. Este se define en terrenos planos como el punto de acceso directo a la edificación. Cuando el terreno presente pendiente inclinada, el nivel 0.0 corresponde al punto más bajo de la edificación con respecto al nivel del andén de vía, o vías a las cuales de frente el proyecto.
3. Si se trata de desarrollos que se alejan del andén por los retiros exigidos, por diseño o por topografía, el nivel 0.0 se tomará en relación con el nivel de acceso peatonal o vehicular localizado inmediatamente al frente de la fachada principal.



PROYECTO DE ACUERDO
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GUATAPÉ, ANTIOQUIA

4. La altura máxima en primer piso será de 3 metros y en los demás de 2.50 metros.

Sobre el tema de alturas de edificaciones en el mismo artículo 34, quedará así:

5. Se adiciona numeral cinco del artículo 34 del acuerdo 015 de 2018: es necesario generar concordancia entre los mapas de las zonas y el mapa de las alturas, el mapa de las zonas no llevará alturas como mapa porque las zonas homogéneas lo que identifica son las características paisajísticas estructurales y morfológicas que dan cuenta de esa homogeneidad, pero teniendo en cuenta esos perímetros de las zonas se establece un mapa de alturas que es el que representa la realidad que establece en este EOT.

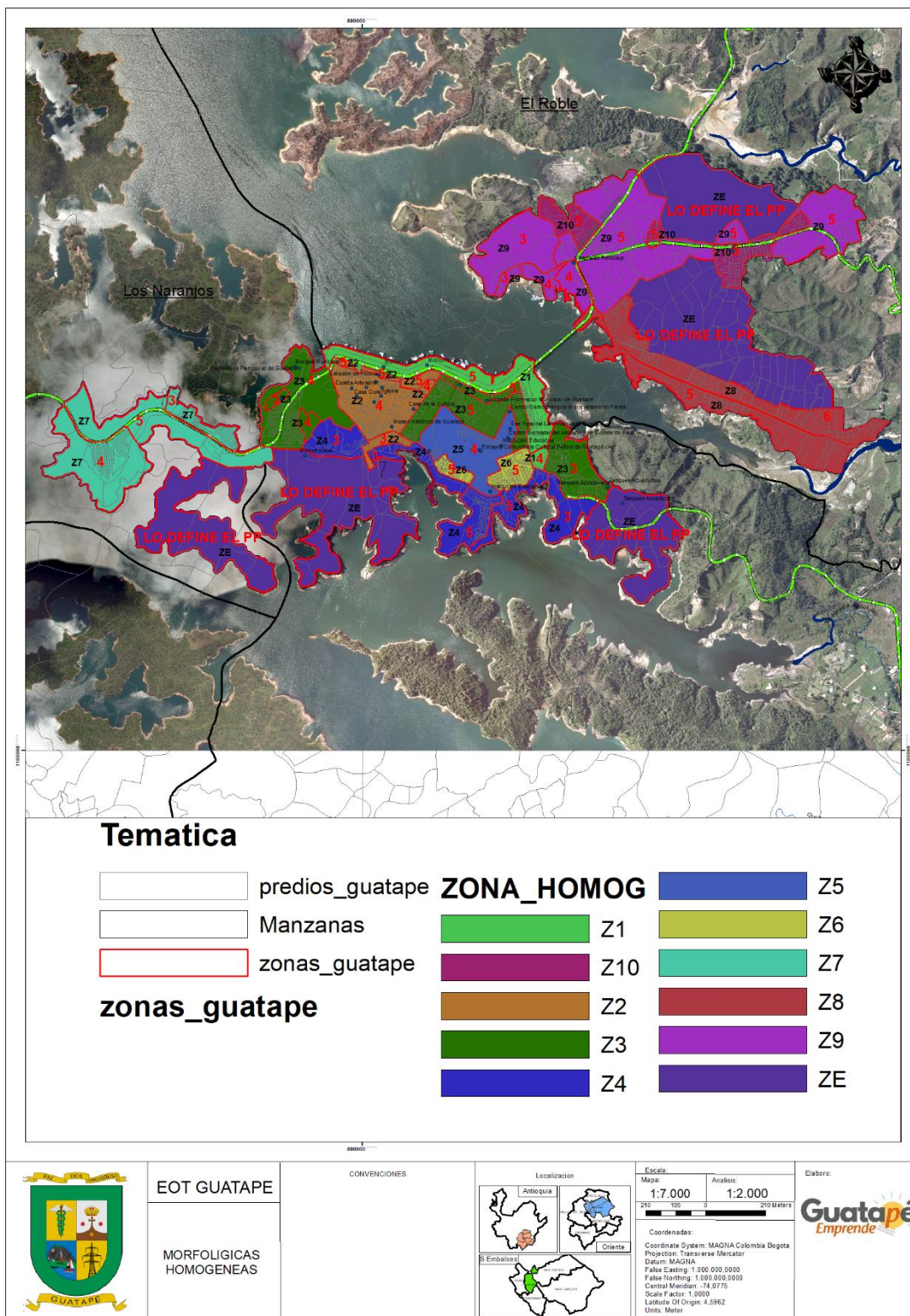
Se establecen las siguientes alturas por zona homogénea.

Sobre densidades de vivienda queda así:

Se reemplaza las tablas de alturas de este artículo por las siguientes tablas y mapa:



PROYECTO DE ACUERDO **ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL** **GUATAPÉ, ANTIOQUIA**





PROYECTO DE ACUERDO
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GUATAPÉ, ANTIOQUIA

CUADRO DE ALTURAS EN SUELO CONSOLIDADO Y DE DESARROLLO URBANO

ZONA	SECTOR	ALTURA
		(En Pisos)
Z1	Malecón	5
	Los Patos	5
Z2	En la zona Z2 (Centro Histórico)	3 a 5
	Centro Histórico real	4
	La Calle del Recuerdo	1 piso más retrasado 2,50 de la fachada
	La Calle Jiménez	3
Z3	Miramar lo que corresponde al municipio será de 5 pisos.	3 a 5 acorde a mapa
	Villas del Pinar	
	Las Araucarias	
	Nueva Urbanización	
	Villa del Carmen	
	La Pradera	
Z4	El Paraíso	3 a 5 acorde a mapa zonificación y alturas
	Betania	
Z5	Unidad Deportiva	4
Z6	Minuto de Dios	5 acorde a tamaño de lote y frente
Z7	El Recreo	3 a 5 acordes a mapa
	Bicentenario	
	Balcones de San Juan	
Z8	Aeropuerto Norte	6
	Aeropuerto Sur	5
Z9	El Roble parte alta	3 a 5 los que Tienen altura de 3 pisos, podrían llegar a construir 5 pisos condicionado al pago del mayor aprovechamiento, queda excepto de esta
	El Roble parte baja	



PROYECTO DE ACUERDO
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GUATAPÉ, ANTIOQUIA

		posibilidad y queda con tres pisos, el polígono que esta al sur de la vía hacia el embalse.
Z10	El Roble parte baja	5

Las alturas están sujetas a previo cumplimiento de áreas mínimas y frentes mínimos de lotes.

CRITERIOS DE PROTECCIÓN CENTRO HISTÓRICO

En el Centro Histórico del Municipio debe conservarse la altura de cuatro pisos de acuerdo a la tabla anterior, con posibilidad de generar mansarda con fachadas retrasadas, mientras que en la Calle del Recuerdos debe conservar su arquitectura pues como su nombre lo indica, conserva la esencia de lo que fue Guatapé antes del Embalse y para conservarla es preciso definir un piso más un segundo piso construido retrasado 2.5 del área del primer piso.

Este acuerdo propone que las alturas definidas en la urbanización Balcones de San Juan y se define que se permite en dicha urbanización, un cuarto piso más y corresponde al 60% del área y que puede ser un aparta estudio cubierta de barro y el resto termina en teja de barro sobre el tercer piso. En el resto del territorio, en las losas en que terminan pisos, se puede construir con estructuras livianas transitorias y se propone en estas terrazas, usos complementarios como gimnasios y otros que sean similares y los demás usos comunes del edificio.

Áreas mínimas, frentes de los lotes

Las áreas de lote que se definen a continuación se entienden como áreas mínimas netas de lote y no contemplan el retiro exigido para todo tipo de vías ni andenes

Para el dimensionamiento de dichos retiros, el urbanizador y proyectista deberán incrementar las áreas de lote indicadas, consultando los retiros exigidos. A continuación, se presentan las áreas mínimas de los lotes.

En el mismo artículo 34, sobre el tema áreas mínimas, frente de los lotes quedará así:

La tabla de las áreas mínimas y frentes de los lotes para zonas urbana consolidada, residencial y nueva zona urbana quedará de la siguiente manera:

CUADRO ÁREAS MÍNIMAS DE LOTE ZONA URBANA CONSOLIDADA



PROYECTO DE ACUERDO
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GUATAPÉ, ANTIOQUIA

TIPO DE VIVIENDA	FRENTE MÍNIMO DEL LOTE	ÁREA DEL LOTE
UNIFAMILIAR	4,00 ml	Hasta 30,00 m ²
BIFAMILAIR	5,00 ml	Desde 31 m ² hasta 50,00 m ²
MULTIFAMILIAR	6,00 ml en adelante	85,00 en adelante, de 85 a 109 se podrán construir hasta 4 pisos y de 110 y en adelante de 110 m ² , se pueden construir los 5 o 6 pisos según la zona homogénea.

CUADRO ÁREAS MÍNIMAS DE LOTE ZONA URBANA DE DESARROLLO URBANO

TIPO DE VIVIENDA	FRENTE DEL LOTE	ÁREA DEL LOTE
UNIFAMILIAR	5,00 ml	50,00 m ²
BIFAMILAIR	6,00 ml	60,00 m ²
MULTIFAMILIAR	7,00 ml en adelante	110,00 en adelante

En suelos de desarrollo urbano, el frente mínimo para multifamiliar será de 8 metros y área mínima de 72 m².

En todo caso, en loteos no se podrá generar áreas de lotes menores de 72 m² en toda la zona urbana exceptuando loteos menores que sean para englobar a otro predio y ajustar el área mínima de 72 m².

Se ajustan los tamaños de acuerdo a la realidad que hoy vive el municipio y que permita resolver el manejo de los zócalos pero que también permita resolver las necesidades tanto en las zonas de consolidación como en las zonas de desarrollo que permitan resolver la vivienda multifamiliar. De la tabla de áreas y frentes mínimos, se excluye la vivienda trifamiliar porque se incorpora en la vivienda multifamiliar y su altura estará sometida a la establecida en el plano de alturas.



PROYECTO DE ACUERDO

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

GUATAPÉ, ANTIOQUIA

Además de esto se elimina el cuadro de tipología de vivienda pues las áreas mínimas de vivienda ya se definieron anteriormente.

Se permitirán las alturas indicadas más sótanos solamente en lotes que cumplan con los siguientes requisitos y que además el estudio de suelos lo permita:

Zona Urbana Consolidada, Residencial y Nueva Zona urbana

PARAGRAFO 1º. Las edificaciones que no cumplan con los frentes y áreas mínimas aquí establecidas para poder obtener mayores intensidades de desarrollo establecidos en la presente reglamentación podrán obtener solamente permisos para ampliaciones (adicionales) hasta un máximo de diez por ciento (10%) del área actualmente construida y una altura máxima de tres (3) pisos (sin mansarda), actuación o permiso que solamente se podrá otorgar por una (1) vez, para lo cual la secretaría de planeación deberá proceder a “Cerrar la Licencia de Construcción para nuevas ampliaciones (adiciones)”, permitiendo solamente adecuaciones (reformas) sin generar nuevas destinaciones, como tampoco se permitirá la transformación de las edificaciones para nuevos usos.

PARÁGRAFO 2º. No se admitirá subdivisiones o reloteos cuyos lotes resultantes tengan dimensiones inferiores a las aquí establecidas.

PARÁGRAFO 3º. Cuando se vayan a integrar predios para cumplir con las áreas mínimas de lotes o los frentes mínimos, no podrán dejarse lotes colindantes que no tengan la posibilidad de ajustarse a las normas establecidas.

☐ Locales comerciales independientes. Tendrán un área mínima de 15 m².

Requerimientos de parqueaderos en vivienda, establecimientos comerciales y hoteles

Para los requerimientos de parqueaderos en vivienda, establecimientos comerciales y hoteleros, la densidad quedará así:

CUADRO DE PARQUEADEROS

USO	CARROS	MOTOS	BICICLETAS
Vivienda de interés social	1 cada 5 unidades de vivienda	1 cada 3 unidades de vivienda	1 cada 5 unidades de vivienda
Vivienda de interés prioritario	1 cada 5 unidades de vivienda	1 cada 3 unidades de vivienda	1 cada 5 unidades de vivienda



PROYECTO DE ACUERDO
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GUATAPÉ, ANTIOQUIA

Vivienda multifamiliar	1 cada 3 unidades de vivienda	1 cada 5 unidades de vivienda	1 cada 5 unidades de vivienda
Comercio y servicios	1 cada 3 establecimientos	1 cada 5 establecimientos	1 cada 5 establecimientos
Hoteles	1 cada 3 habitaciones	1 cada 5 habitaciones	

De no poder hacer los parqueaderos estos pueden ser compensados en dinero y serán 9 UVT por cada parqueadero.

Para edificaciones que cuenten con 20 celdas de parqueo o menos, el acceso podrá realizarse mediante una calzada única de ingreso y salida, con un ancho de tres metros con cincuenta (3.50 m) y máximo de siete metros (7.00 m) y la dimensión mínima de una celda de parqueo será de 2.50 m x 5.00 m.

Para lotes en esquina menores de mil metros cuadrados (1.000 m²), el acceso al parqueadero se hará por el extremo más alejado de la intersección vial y sobre la vía de menor flujo.

En toda edificación debe contemplarse una celda de parqueo para personas con movilidad reducida que tendrá una dimensión mínima de 3.50 m x 5.00 m.

Se elimina lo siguiente del acuerdo 015 de 2018,

Para vivienda de interés social y de interés prioritario mínimo un (1) parqueadero de vehículos por cada diez (10) viviendas, para motos un (1) parqueadero por cada tres (3) viviendas y un (1) parqueadero de bicicletas por cada diez (10) viviendas. (Se elimina lo el párrafo anterior del acuerdo 015 de 2018,)

Para vivienda multifamiliar mínimo un parqueadero (1) de vehículos por cada tres (3) viviendas, para motos un (1) parqueadero por cada vivienda y un (1) parqueadero de bicicletas por cada vivienda. (Se elimina lo el párrafo anterior del acuerdo 015 de 2018,)

Para establecimientos comerciales y de servicios mínimo un parqueadero (1) de vehículos por cada tres (3) locales, para motos un (1) parqueadero por cada local y un (1) parqueadero de bicicletas por cada local. (Se elimina lo el párrafo anterior del acuerdo 015 de 2018,)

Para establecimientos hoteleros un parqueadero (1) de vehículos por cada tres (3) habitaciones, para motos un (1) parqueadero por cada habitación. (Se elimina lo el párrafo anterior del acuerdo 015 de 2018,)

La secretaría de Planeación podrá hacer excepciones a estas normas con el debido estudio y documentación de cada caso elaborado por un profesional idóneo, presentado por el interesado. (Se elimina lo el párrafo anterior del acuerdo 015 de 2018,)



PROYECTO DE ACUERDO

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

GUATAPÉ, ANTIOQUIA

Saneamiento Básico

Queda prohibida la construcción y crianza de cocheras y establos para animales porcinos, bovinos y equinos dentro de los lotes y viviendas del área urbana.

Movimientos de tierra

Se seguirán las Normas Urbanísticas establecidas y se contará con el concepto previo de la Secretaría de Planeación del municipio. Se acoge el Acuerdo 265 de 2011, de CORNARE por el cual se establecen las normas de aprovechamiento, protección y conservación del suelo.

Retroceso (Se elimina)

En el mismo artículo 34, el tema del retroceso se elimina pues la estructura vial de Guatapé no está diseñada para generar bahías pues sus principales vías están ubicadas dentro del centro histórico y tienen una sección de 7.00 m aproximadamente, lo que significa que generar bahías podría ocasionar riesgos y se convertirían en zonas de parqueo innecesarias.

Para las principales vías internas de la cabecera municipal se exigirá un retiro de 1.50 m a partir de la línea de la actual calzada con el fin de ir conformando bahías y a futuro ir logrando la ampliación de las vías urbanas. Estas vías son calle 28 hasta encontrarse con la carrera 25 a, calle 31 desde Cuatro Esquinas hasta la carrera 29, carrera 30 entre calle 31 y 32.

Parque Principal

Se permiten parasoles en el espacio público autorizado con altura mínima con relación al piso del andén de 2.50 m.

En el corto plazo el Municipio desarrollara un Plan de Manejo y Recuperación integral del Parque Principal. (Se elimina, toda vez que esté se acogió mediante acuerdo 030 de 2020)

Se acoge el decreto 030 de 2020 por el cual se adopta el plan básico de movilidad urbana y plan de gestión del espacio público en el parque principal del municipio de Guatapé – Antioquia

Demolición de edificaciones

Con el fin de proteger las zonas urbanas del deterioro físico, la Oficina de Planeación no podrá permitir la utilización de la demolición de edificaciones para destinación del lote resultante en los usos de: depósito de materiales de construcción a la intemperie, de



PROYECTO DE ACUERDO

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

GUATAPÉ, ANTIOQUIA

chatarras y talleres de reparaciones mecánicas, parqueaderos o cualquier otro tipo de actividad similar, o para dejar el lote sin ninguna utilización, a menos que la zona permita esos usos, y como tal sean adecuados.

La autorización para demolición y reutilización del lote con cualquier otro uso solo podrá concederse al interesado cuando éste haya obtenido la licencia de construcción para la nueva edificación.

Zócalo

Será de cabal cumplimiento la conservación, el mantenimiento continuo de los zócalos y la exigencia de ser construidos en todas las edificaciones nuevas a nivel urbano. Se promueve su cuidado como un patrimonio cultural local, siendo este el icono identitario y cumpliendo con el acuerdo N° 9 del 30 de mayo de 2009, por medio del cual se institucionaliza la utilización de los zócalos en las fachadas de los inmuebles del municipio de Guatapé.

Tratamiento de los muros medianeros y las fachadas

Para el tratamiento de muros medianeros y de fachadas del mismo artículo, el tratamiento de los muros medianeros quedará así:

Será de cabal cumplimiento el de tratamiento de fachadas y muros medianeros o posteriores construidos sobre linderos, divisorios o de cierre y que resalte a nivel de las vías o en alturas sobre otras edificaciones acorde con el resto de la edificación en un acabado duradero; dicho tratamiento se hará constar en los planos que acompañan a la solicitud de la licencia de construcción.

Si por alguna circunstancia no se pueden terminar estos muros con un tratamiento como el anterior, se permitirá el acabado en ladrillo ranurado a la vista en buen estado o ladrillo rebitado y debidamente nivelado en toda la superficie y con color similar al de la fachada. No deberán aparecer vigas y losas sobresalientes o voladas del paramento, tampoco se permiten aberturas en muros de medianería en toda su altura, ya sean propios o de uso compartido.

Para el diseño de las fachadas deberá acogerse lo estipulado en el Acuerdo 09 de 2009 y adicional a ello se prohíbe el uso del enchape en las mismas, con revoque liso y se prohíben los colores negros y blancos en las fachadas. Los murales, solo podrán ser autorizados por la secretaría de planeación, con previo estudio realizado con cultura.

Cerramientos de lotes sin edificar

Los lotes sin edificar que hacen parte de la malla urbana y a voluntad de los propietarios se quieren cerrar, deberán establecer un cerco vivo respetando el o los parámetros de construcción definidos en el sector por el retiro. Esto se deberá realizar con la autorización de la Oficina de Planeación Municipal con el propósito de verificación de hilos.



PROYECTO DE ACUERDO

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

GUATAPÉ, ANTIOQUIA

Estatuto de Planeación

En el corto plazo el Municipio actualizará el Estatuto de Planeación cuyo cumplimiento será evaluado en el trámite de las licencias urbanísticas. En este documento se definirán los criterios para el cambio de uso de las edificaciones.

Índice de Ocupación (IO)

En el mismo artículo se habla del Índice de Ocupación el cual quedará así:

Porción del área del suelo que puede ser ocupada por la edificación en el primero piso bajo cubierta. Se define para la zona urbana y nueva zona urbana índice de ocupación de la siguiente manera:

El índice de Ocupación para proyectos de vivienda en lotes mayores a 3.000 m² en suelo de consolidación será las requeridas por los retiros viales y para los mayores de 3000 metros en suelos de desarrollo urbano tendrá un índice de ocupación del 60% para edificios de hasta 5 pisos. Para lotes menores a 3.000 m² en suelos de desarrollo urbano y de consolidación, se aplicará las dimensiones mínimas de patios y vacíos con las siguientes consideraciones:

- a. En edificaciones de hasta tres (3) pisos para vivienda y/o otros usos diferentes, el lado será mínimo de 2.5x2.5 el área mínima de (4) metros cuadrados.
- b. En edificaciones de hasta cinco (5) pisos destinada para vivienda, el lado mínimo será de tres (3x3) metros y el área mínima de 9 metros cuadrados.



PROYECTO DE ACUERDO
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GUATAPÉ, ANTIOQUIA

ARTÍCULO 5: EL ARTÍCULO 35 DEL ACUERDO 015. LOCALIZACIÓN DE PARQUEADEROS, QUEDARÁ ASÍ:

ARTICULO 35 VIGENTE HASTA HOY:

Se permite la adecuación de lotes y el funcionamiento de parqueaderos en la zona Central de Actividad Múltiple, en el Corredor de Actividad Múltiple de la cabecera y en la nueva zona urbana donde el uso del suelo lo permita, cumpliendo con la reglamentación general y normas específica para este uso.

Este servicio se considera restringido en otras zonas del municipio y por lo tanto cada caso particular será estudiado por la Secretaria de Planeación Municipal quien podrá definir si se impone carga urbanística para su permanencia además del cumplimiento de normas.

Normas técnicas para parqueaderos

Los parqueaderos privados y públicos se podrán disponer en superficie o dentro de las edificaciones en sótano o semisótano de acuerdo con las normas técnicas establecidas a continuación:

- ☐ Los parqueaderos públicos y privados deben estar ubicados en forma tal que no causen conflictos en la vía pública.
- ☐ El cerramiento del local tendrá una altura mínima de tres (3) metros.
- ☐ Construcción de tope llantas en las zonas destinadas al parqueo de vehículos, con el fin de evitar la colisión de éstos con los muros medianeros.
- ☐ Construcción y reparación de los andenes y zonas verdes que no existan o se encuentren deteriorados, frente al lote.
- ☐ Puertas para entrada y salida simultáneamente de tres con cincuenta (3.50) metros. El acceso y salida en parqueaderos para vehículos pesados tendrán un ancho mínimo de ocho (8) metros.
- ☐ El acceso deberá permitir visibilidad hacia el interior y la puerta no abrirá por fuera del paramento, pudiendo ser también corredizas. Su distancia a la esquina más próxima será mínima de quince (15) m a partir del borde de la calzada, facilitando así los giros de los vehículos que ingresan y/o salen del parqueadero.
- ☐ Dimensiones de celdas y circulación. Las dimensiones mínimas para las celdas de parqueo serán las de un rectángulo de dos con cincuenta (2.50) m y cinco con cincuenta (5.50) m. La sección del carril de circulación central para parqueo a noventa (90) grados en ambos costados será de seis (6) m. La sección para parqueo en ángulos diferentes, así como para el parqueo a noventa (90) grados en un solo costado del carril de circulación, podrá ser con un mínimo de cinco con cincuenta (5.50) m.

- Las dimensiones de celdas y circulación para parqueaderos de vehículos pesados serán así: Las celdas deberán tener una dimensión de tres con cincuenta (3.50) metros por doce (12) m. La circulación tendrá una circulación de catorce (14) metros para parqueo a noventa



PROYECTO DE ACUERDO

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

GUATAPÉ, ANTIOQUIA

(90) grados y de diez con cincuenta (10.50) metros para parqueo a sesenta (60) y cuarenta y cinco (45) grados.

- ☐ Colocación de señales en lugares visibles a la entrada y/o salida del parqueadero para dirigir los vehículos, así como la pintura sobre los muros de franjas inclinadas amarillas y negras para indicar la existencia del parqueadero y la demarcación de la circulación en los pasillos interiores.
- ☐ Tendrá un sistema contra incendios que cumpla las normas:
- ☐ Una adecuada ventilación que evite la concentración de gases.
- ☐ Si el parqueadero se proyecta en sótano o en semisótano, las rampas de acceso y salida deberán ser desarrolladas en el interior del área del lote; en ningún caso se admitirán rampas que atraviesen el andén. Si se proyectan frente a la carretera departamental, dichas rampas no podrán desarrollarse sobre el retiro obligado de la vía, la construcción de la rampa se hará a partir del paramento de la edificación.

Servicios adicionales en parqueaderos públicos

En los parqueaderos públicos que se pretenda adicionar la actividad comercial de lavado, deberá contar con los permisos ambientales.

Parqueaderos existentes

Los parqueaderos existentes con lavadero deberán dar cumplimiento a los permisos ambientales, so pena de sanción o cierre del parqueadero.

EL ARTÍCULO 35 DEL ACUERDO 015. LOCALIZACIÓN DE PARQUEADEROS, QUEDARÁ EN ESTE NUEVO ACUERDO, ASÍ:

Se permite la adecuación de lotes y el funcionamiento de parqueaderos en la zona Central de Actividad Múltiple, en el Corredor de Actividad Múltiple de la cabecera y en la nueva zona urbana donde el uso del suelo lo permita, cumpliendo con la reglamentación general y normas específica para este uso.

Este servicio se considera restringido en otras zonas del municipio y por lo tanto cada caso particular será estudiado por la Secretaria de Planeación Municipal quien podrá definir si se impone carga urbanística para su permanencia además del cumplimiento de normas.

Normas técnicas para parqueaderos

Los parqueaderos privados y públicos se podrán disponer en superficie o dentro de las edificaciones en sótano o semisótano de acuerdo con las normas técnicas establecidas a continuación:

Las normas técnicas para parqueaderos de las que habla el artículo 35 del Acuerdo 015 de 2018 quedará así:



PROYECTO DE ACUERDO
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GUATAPÉ, ANTIOQUIA

- Los parqueaderos públicos y privados deben estar ubicados en forma tal que no causen conflictos en la vía pública.
- El cerramiento del local tendrá una altura mínima de tres con cincuenta (3,50) metros.
- Construcción de tope llantas en las zonas destinadas al parqueo de vehículos, con el fin de evitar la colisión de éstos con los muros medianeros.
- Construcción y reparación de los andenes y zonas verdes que no existan o se encuentren deteriorados, frente al lote.
- Puertas para entrada y salida simultáneamente de tres con cincuenta (3.50) metros. El acceso y salida en parqueaderos para vehículos pesados tendrán un ancho mínimo de ocho (8) metros.
- El acceso deberá permitir visibilidad hacia el interior y la puerta no abrirá por fuera del paramento, pudiendo ser también corredizas. Su distancia a la esquina más próxima será mínima de quince (15) m a partir del borde de la calzada, facilitando así los giros de los vehículos que ingresan y/o salen del parqueadero.
- Dimensiones de celdas y circulación. Las dimensiones mínimas para las celdas de parqueo serán las de un rectángulo de dos con cincuenta (2.50) m y cinco con cincuenta (5.50) m. La sección del carril de circulación central para parqueo a noventa (90) grados en ambos costados será de seis (6) m. La sección para parqueo en ángulos diferentes, así como para el parqueo a noventa (90) grados en un solo costado del carril de circulación, podrá ser con un mínimo de cinco con cincuenta (5.50) m.
- Las dimensiones de celdas y circulación para parqueaderos de vehículos pesados serán así: Las celdas deberán tener una dimensión de tres con cincuenta (3.50) metros por doce (12) m. La circulación tendrá una circulación de catorce (14) metros para parqueo a noventa (90) grados y de diez con cincuenta (10.50) metros para parqueo a sesenta (60) y cuarenta y cinco (45) grados.
- Colocación de señales en lugares visibles a la entrada y/o salida del parqueadero para dirigir los vehículos, así como la pintura sobre los muros de franjas inclinadas amarillas y negras para indicar la existencia del parqueadero y la demarcación de la circulación en los pasillos interiores.
- Una adecuada ventilación que evite la concentración de gases.
- Si el parqueadero se proyecta en sótano o en semisótano, las rampas de acceso y salida deberán ser desarrolladas en el interior del área del lote; en ningún caso se admitirán rampas que atravesasen el andén. Si se proyectan frente a la carretera departamental, dichas rampas no podrán desarrollarse sobre el retiro obligado de la vía, la construcción de la rampa se hará a partir del paramento de la edificación.
- Para el caso del parqueadero municipal que contempla más de cuarenta (40) celdas de estacionamiento, no se permitirá que el ingreso y/o salida quede enfrentado al de otra edificación. Como mínimo, la distancia de los bordes externos más cercanos



PROYECTO DE ACUERDO

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

GUATAPÉ, ANTIOQUIA

entre estos dos accesos, será de 15,00 metros, medidos de forma paralela a la calzada.

- Para lotes con frentes menores de dieciséis metros (16.00 m) y que tengan un número de celdas de parqueadero igual o menor a treinta (30), se tendrá un único acceso para ingreso y salida con un ancho mínimo de tres con cincuenta metros (3.50 m) y máximo de siete metros (7.00 m).

Para las fajas de retiros obligatorios en pasos urbanos de la Red Nacional de Carreteras a cargo de la Nación, se acogerán las normas expedidas en el Decreto 2976 de 2010 a los paramentos ya existentes.

Servicios adicionales en parqueaderos públicos

En los parqueaderos públicos que se pretenda adicionar la actividad comercial de lavado, deberá contar con los permisos ambientales.

Parqueaderos existentes

Para los parqueaderos existentes detallados en el mismo artículo, quedará así:

Los parqueaderos existentes con lavadero deberán dar cumplimiento a los permisos ambientales, so pena de sanción o cierre del parqueadero.

Los parqueaderos existentes que incluyan área de lavado, deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- Las dimensiones de estos elementos deben ser acordes con los tamaños estándar de los vehículos del centro logístico. Debe cumplirse con la pendiente transversal de bombeo, cunetas, trampas de aseo y de arenas, según especificaciones técnicas de la Empresa de Servicios Públicos Domiciliarios de Guatapé.
- El área para lavado de vehículos estará debidamente impermeabilizada y con una pendiente mínima de dos por ciento (2%).

La red de aguas residuales será bajo tierra y estará provista de tratamiento de aguas industriales de desecho compuesto por rejillas, trampas de sedimentos, arenas y grasas, desarenador y caja de inspección externa para la toma de muestras y aforo, antes de entrar al colector o red hídrica con el fin de evitar la contaminación de las aguas, de acuerdo con las especificaciones de la empresa prestadora de los servicios públicos de acueducto y alcantarillado.

ARTÍCULO 6: EL ARTÍCULO 37 QUEDARÁ ASÍ:

ARTÍCULO 37 DEL ACUERDO 015, HASTA AHORA.



PROYECTO DE ACUERDO
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GUATAPÉ, ANTIOQUIA

ARTÍCULO 37. LOCALIZACIÓN DE TALLERES DE AUTOMOTORES, CERRAJERÍAS, CARPINTERÍAS

Talleres de Automotores

En la zona Central de Actividad Múltiple y Corredor de Actividad Múltiple se prohíbe la ubicación de cualquiera de estos establecimientos.

En la cuadra en la cual se solicita la ubicación debe predominar el uso comercial o de servicios.

No se permitirá la ubicación de estos establecimientos a menos de sesenta (60) metros de distancia de edificios institucionales, educativos o de salud.

El local deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- Área mínima 40 m²
- Tener una parte que comprenda servicios sanitarios y oficinas.
- No se permitirá la conformación de barreras o similares sobre el andén que puedan obstaculizar la circulación peatonal. Así mismo, no se permitirá la ocupación transitoria o permanente del andén o la zona verde pública con vehículos, equipos o similares.
- El ancho de accesos y salidas será de cinco (5) m.
- Cuando estos establecimientos den frente a vías con intenso tráfico vehicular, deberán implementarse bahías para el acceso y salida de los vehículos.
- Para efectos del tratamiento y disposición final de las aguas residuales industriales, los talleres deberán ajustarse a la normatividad ambiental.
- No se permitirá el expendio de combustibles.
- Deberán cumplir las normas de seguridad vigentes.

Talleres para bicicletas

Se clasifican así los establecimientos dedicados al servicio de reparación, mantenimiento y venta de repuestos para bicicletas exclusivamente.

Los talleres para bicicletas podrán ubicarse en cualquier sector del municipio siempre y cuando no ocupen con montajes o similares los antejardines y la zona pública.

Talleres para motos

En la cuadra en la cual se solicita la ubicación debe predominar el uso comercial o de servicios.

No se permitirá la ubicación de estos establecimientos a menos de sesenta (60) metros de distancia de edificios institucionales, educativos o de salud.

No se permite la ocupación o vía pública.

Cerrajerías y carpinterías

En la cuadra en la cual se solicita la ubicación debe predominar el uso comercial o de



PROYECTO DE ACUERDO

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

GUATAPÉ, ANTIOQUIA

servicios.

No se permitirá la ubicación de estos establecimientos a menos de sesenta (60) metros de distancia de edificios institucionales, educativos o de salud. |

No se permite la ocupación o vía pública.

Disposiciones para la nueva zona urbana

Para la instalación de nuevos talleres, se solicitarán los permisos previos expedidos por la autoridad ambiental antes de proceder a la autorización de la licencia de construcción.

Los talleres y lavaderos deberán estar provistos de un área libre para estacionamientos de vehículos en una proporción de veinticinco (25) m² por cada servicio.

Para todos los casos, el área que debe dedicarse a la circulación y estacionamiento transitorio de vehículos automotores que necesiten los servicios, será como mínimo el 20% del área neta del lote.

Las disposiciones aplicadas a los talleres de la zona urbana antigua.

ARTÍCULO 37. LOCALIZACIÓN DE TALLERES DE AUTOMOTORES, CERRAJERÍAS, CARPINTERÍAS

Talleres de Automotores

En la zona Central de Actividad Múltiple y Corredor de Actividad Múltiple se prohíbe la ubicación de cualquiera de estos establecimientos.

En la cuadra en la cual se solicita la ubicación debe predominar el uso comercial o de servicios.

No se permitirá la ubicación de estos establecimientos a menos de sesenta (60) metros de distancia de edificios institucionales, educativos o de salud.

El local deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- Área mínima 40 m²
- Tener una parte que comprenda servicios sanitarios y oficinas.
- No se permitirá la conformación de barreras o similares sobre el andén que puedan obstaculizar la circulación peatonal. Así mismo, no se permitirá la ocupación transitoria o permanente del andén o la zona verde pública con vehículos, equipos o similares.
- El ancho de accesos y salidas será de cinco (5) m.
- Cuando estos establecimientos den frente a vías con intenso tráfico vehicular, deberán implementarse bahías para el acceso y salida de los vehículos.
- Para efectos del tratamiento y disposición final de las aguas residuales industriales, los talleres deberán ajustarse a la normatividad ambiental.
- No se permitirá el expendio de combustibles.
- Deberán cumplir las normas de seguridad vigentes.

Talleres para bicicletas



PROYECTO DE ACUERDO

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

GUATAPÉ, ANTIOQUIA

Se clasifican así los establecimientos dedicados al servicio de reparación, mantenimiento y venta de repuestos para bicicletas exclusivamente.

Los talleres para bicicletas podrán ubicarse en cualquier sector del municipio siempre y cuando no ocupen con montajes o similares los antejardines y la zona pública.

Talleres para motos

En la cuadra en la cual se solicita la ubicación debe predominar el uso comercial o de servicios.

No se permitirá la ubicación de estos establecimientos a menos de sesenta (60) metros de distancia de edificios institucionales, educativos o de salud.

No se permite la ocupación o vía pública.

Cerrajerías y carpinterías

En la cuadra en la cual se solicita la ubicación debe predominar el uso comercial o de servicios.

No se permitirá la ubicación de estos establecimientos a menos de sesenta (60) metros de distancia de edificios institucionales, educativos o de salud. |

No se permite la ocupación o vía pública.

Disposiciones para la nueva zona urbana

Para la instalación de nuevos talleres, se solicitarán los permisos previos expedidos por la autoridad ambiental antes de proceder a la autorización de la licencia de construcción.

Los talleres y lavaderos deberán estar provistos de un área libre para estacionamientos de vehículos en una proporción de veinticinco (25) m² por cada servicio.

Para todos los casos, el área que debe dedicarse a la circulación y estacionamiento transitorio de vehículos automotores que necesiten los servicios, será como mínimo el 20% del área neta del lote.

Las disposiciones aplicadas a los talleres de la zona urbana antigua.

Al artículo 37 (Localización de talleres automotores, cerrajerías, carpinterías) se le adicionará el siguiente párrafo:

Parágrafo 1. En las zonas donde se esté presentando estos servicios y esté afectando los establecimientos institucionales, educativos o de salud, se deberá hacer un estudio de ruido ante la entidad ambiental y se deberá solicitar medidas preventivas o traslado del establecimiento. En este caso se deberá comunicar por escrito al propietario acerca de la afectación que se está generando y se deberá solicitar el traslado del establecimiento en zonas permitidas fijando el plazo respectivo para su traslado; si esta medida no es debidamente acatada por el funcionario, éste deberá someterse a sanciones por el incumplimiento de dichas disposiciones.



PROYECTO DE ACUERDO
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GUATAPÉ, ANTIOQUIA

ARTÍCULO 7: EL ARTÍCULO 42. DEFINICION DE LOS USOS DEL SUELO URBANO, QUEDARÁ ASÍ:

La intensidad de uso para cada zona se establece teniendo en cuenta la alta densidad y la diversidad de actividades productivas y sociales producto de la vida en comunidad. La clasificación de usos de suelo obedece a criterios de compatibilidad entre los diferentes tipos y actividades que predominan en cada zona. Ellos son:

COMERCIAL (C): Es la destinación que se da en un área, para desarrollar actividades dedicadas a intercambio de mercancía o de servicios. Está constituida por:

(C1) Minorista Básico (cotidiano): Expendio de víveres, huevos, verduras, frutas, carnicerías, pescaderías, salsamentarias, cigarrerías, panaderías, misceláneas, almacén de confecciones, artículos de limpieza y aseo, farmacias.

(C2) Minorista Medio - Suntuario: Almacenes de telas, vestidos, lencería, zapatos, carteras, cosméticos, alfombras, cortinas, muebles, electrodomésticos y repuestos, discos, floristerías y plantas ornamentales, materas, estancos, papelerías, librerías, regalos, juguetes, artículos cinematográficos, ortopédicos, equipos de agrimensura, oficina, químicos y sus reactivos, antigüedades, cerámica sanitaria, vidrios, biseles, espejos, placas, artículos religiosos, deportivos, en metales y plástico, musicales, pinturas, resinas, gomas, cacharrerías, mercados medianos, ferretería menor, joyerías y relojerías o similares a éstas, peleterías y artículos eléctricos.

(C3) Industrial Liviano y Pesado: Actividades de carácter tanto minorista como mayorista con almacenamiento anexo, agencias de repuestos y accesorios para automotores, maquinaria agrícola, industrial, de adecuación y especializada; ferretería, materiales de construcción y tuberías, andamios y estructuras metálicas o de madera; cerraduras, ventanas, rejas, mallas, casas prefabricadas; vehículos para navegación, pieles curtidas, monturas, triciclos, bicicletas, insecticidas, abonos, cuidados y artículos veterinarios, implementos agrícolas, grasas, solventes, combustibles y asfaltos, motores, bombas, válvulas, tableros de control, calderas, digestores, hornos de material combustible y refractario, papeles y cartones de resmas, rollos de bobinas o similares a éstas.

(C4) Recuperación de Materiales: Compra y venta de chatarra menor, papeles, cartones, plásticos, latón, vidrio, madera, textiles.

(C5) Sala de Exhibición de maquinaria y artículos al por mayor: Compra y venta de vehículos automotores, maquinaria de construcción, agrícola e industrial, motores, plantas eléctricas y negocios de artículos al por mayor mediante exhibición.

(C6) Centros de Acopio o Plazas de mercado: Almacenamiento y expendio al por mayor de víveres.

(C7) Supermercados y Almacenes por Departamentos: Expendio de víveres, artículos complementarios, personales y para el hogar.

(C8) Pasajes y Centros Comerciales: Conjunto de locales concentrados, dedicados a la venta de artículos de diversos tipos y a la prestación de servicios.

(C9) Mayorista Medio - Suntuario: Actividades con la tipología C2, pero con ventas al por mayor.

(C10) Alto riesgo Colectivo: Expendio al por mayor o al detal de pólvora, explosivos, municiones o similares y al por mayor de combustibles sólidos o gaseosos.



PROYECTO DE ACUERDO
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GUATAPÉ, ANTIOQUIA

USOS DE SERVICIOS (S): Corresponde a la regulación de actividades previstas para satisfacer las necesidades de asistencia y cooperación profesional o técnica que requiere la comunidad y la de sus servicios complementarios. Comprende las siguientes tipologías:

(S1) Mayor de reparación y mantenimiento: Talleres de reparación de automotores, motos, maquinaria agrícola y para construcción.

(S2) Medios de reparación y mantenimiento industrial: Talleres para equipo industrial, plantas, transformadores, motores eléctricos, de refrigeración, de bombeo, motores y herramientas industriales, maquinarias, calderas y similares.

(S3) Taller industrial mediano: Reparación y reconstrucción de piezas, aditamentos o partes de maquinarias, soldadura, niquelado, vulcanizado y cromado o similares.

(S4) Taller de servicio liviano: Servicio mixto comercial y de reparaciones de maquinarias menores, corta césped, lavadoras, neveras, cerrajerías, equipos de oficina, electrodomésticos en general, cortinas, persianas, muebles, plomería, instalaciones eléctricas, publicidades visuales o similares.

(S5) Medios específicos: Prenderías, juegos de azar, hoteles, moteles, pensiones, hostales, teatros, cines, discotecas y establecimientos con expendio de licor.

(S6) Personales especiales: Lavandería, heliográficas, mimeógrafos, litografía y tipografía, implementos para banquetes, fotograbado o similares.

(S7) Personales generales: Ópticas, fotografías, salas de belleza, gimnasio, sauna, turco, reparación de vestido y calzado, consultorios médicos y odontológicos individuales, esparcimiento público, sala de té, cafetería, repostería sin expendio de licor.

(S8) Oficinas.

(S9) Servicios básicos: Administración pública y diplomática, religiosa, educacionales, bancarias y crediticias.

(S10) Generales de depósito: Almacenamiento de toda clase de productos y materia prima.

(S11) Al vehículo liviano (hasta tres toneladas): Estaciones de servicio, servitecas, cambio de aceite, lavado, montallantas, afinación, parqueaderos.

(S12) Al vehículo pesado de más de tres toneladas: Estaciones de servicio, parqueo a nivel, servitecas, cambio de aceite, lavado, montallantas, afinación de motor.

(S13) Mortuario: Funeraria, velación y relacionados con cementerios y hornos crematorios. Cementerios con bóvedas.

(S14) Procesamiento, recuperación y selección de materiales de reciclaje.

(S15) Salubridad: Clínicas, hospitales, consultorios médicos, odontológicos y laboratorios.

INDUSTRIAL (I): Es la destinación que se da a un área para desarrollar actividades que tienen por objeto, el proceso de transformación de materias primas o el ensamblaje de diversos elementos para la obtención de artículos específicos de todo orden.

(I1) Industrial mayor: Aquella susceptible de generar contaminación, ruido, vibraciones, conflictos viales u otros efectos nocivos o perturbadores.

(I2) Industria mediana: Opera dentro de rangos de compatibilidad con otros usos.

(I3) Industria artesanal: Procesos industriales básicamente de origen familiar, cooperativos o similares que no requieren energía industrial, no ocupan grandes áreas ni



PROYECTO DE ACUERDO
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GUATAPÉ, ANTIOQUIA

recursos laborales o técnicos significativos.

INSTITUCIONAL: Es la destinación que se da en un área para prestar servicios administrativos, servicios públicos, de culto, educacionales, de salud, de seguridad, de protección social, entre otros.

USO RECREATIVO (RC): Actividades orientadas hacia la recreación y descanso de la comunidad, tanto activo como pasivo, hacia la preservación del medio ambiente, a la protección de las corrientes naturales del agua, estas son:

RC1: Comprende parques y plazas públicas, zonas verdes, antejardines, bosques, parques lineales, retiros obligatorios, los elementos que integran el sistema vial, el paisaje y las visuales.

RC2: Centros deportivos y de espectáculos, juegos mecánicos y similares.

RESIDENCIAL (R): Es la destinación que se da a un área, para desarrollar vivienda y sus usos complementarios y compatibles.



PROYECTO DE ACUERDO
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GUATAPÉ, ANTIOQUIA

ZONA HOMOGÉNEA	ALTURA MÁXIMA	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO PROHIBIDO	TRATAMIENTO URBANÍSTICO
Z1	5 pisos.	C1, C2(exceptuando químicos y reactivos), S5 (Exceptuando juegos de azar)	R, S9, RC1, RC2,C7,I3	C5, C6, S4, S13, C3, C4, C9, C10, S1, S2, S3, S6(excepto implemento para banquetes), S10, S12, S14, I1, I2, S15	Consolidación
Z2	3 pisos.	R,RC1,C1,C2, S5(Exceptuando juegos de azar)	C7,C8, S7, S8, S9,	C5, C6, S4, S13, C3(exceptuando las actividades de carácter minoristas de accesorios automotores, ferreterías, materiales de construcción, tuberías, monturas, triciclos, bicicletas, insecticidas, abonos, implementos agrícolas,	Consolidación



PROYECTO DE ACUERDO
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GUATAPÉ, ANTIOQUIA

ZONA HOMOGÉNEA	ALTURA MÁXIMA	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO PROHIBIDO	TRATAMIENTO URBANÍSTICO
				cuidos artículos veterinarios), C9, C10, S2, S3, S6(excepto implemento para banquetes), S10, S11, S12, S14,S15, I1, I2, RC2	
Z3	3, 4 y 5 pisos.	R, S15	RC1, S7, S13,C1, C2, S5 (todo tipo de hospedaje turístico)	C3, C4, C5, C9, C10, S1, S2, S3, S4, S10, S11, S12, S14, I1, I2, I3	Consolidación
Z4	3 pisos.	R	C1,C2, S7	C4, C5, C9, C10, S5, S6(excepto implementos para banquetes), S12, S13, S14, I1	Desarrollo
Z5	2 pisos	RC2	R,RC1, S9	C9, C10, C3, C4, C5, S1, S2, S3, S4, S5, S6(excepto implementos para banquetes), S12, S13, S14, I1	Consolidación



PROYECTO DE ACUERDO
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GUATAPÉ, ANTIOQUIA

ZONA HOMOGÉNEA	ALTURA MÁXIMA	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO PROHIBIDO	TRATAMIENTO URBANÍSTICO
				banquetes), , S10, S11, S12, S14, I1, I2	
Z6	3 y 4 pisos	R	C1, RC1, S5 (todo tipo de hospedaje turístico)	C3, C4, C5, C9, C10, S2, S3, S4, S10, S11, S12, S14, I1, I2	Consolidación
Z7	3 pisos	R	RC1, C1, C2	C3, C4, C5, C9, C10, S2, S3, S4, S10, S11, S13, S12, S14, I1, I2, I3	Desarrollo
Z8	4 y 5 pisos	I, S5 (todo tipo de hospedaje turístico)	C1, C2, R, RC1	C10, I1	Desarrollo
Z9	3 y 4 pisos	R, S5 (todo tipo de hospedaje turístico)	C1, C2, RC1	C3, C5, C9, C10, S12, S14, I1, I2	Desarrollo
Z10	3 y 4 pisos	R	C1, C2,	C3, C5, C9, C10, S1, S2, S3, S4, S6, S10, S11, S12, S14, I1, I2	Mejoramiento Integral

PROPUESTA DE CAMBIO DEL ARTICULO 42 DEL ACUERDO 015, quedará de la siguiente manera: se acoge la reglamentación del artículo 16 del acuerdo 015 de 2018 que reglamenta los criterios de los usos del suelo mediante la aplicación de la versión CIUU versión 4. De la siguiente forma:

DE LA DEFINICION DE LOS USOS Y LA OCUPACION DEL SUELO URBANO EN LA CABECERA

Para planificar el desarrollo urbanístico de la cabecera municipal se orienta la localización de los usos del suelo y las actividades colectivas, acordes a la metodología del código CIUU 4, del Dane por zonas.



PROYECTO DE ACUERDO

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

GUATAPÉ, ANTIOQUIA

En el casco urbano el uso de servicios institucionales puede estar ubicado en forma distribuido en toda la zona urbana para mejorar coberturas en la prestación de los servicios que ofrecen. Aunque los principales se encuentran cerca al parque principal, los servicios comerciales se concentran en la zona central y los servicios turísticos e industriales se encuentran en la zona de la del ingreso desde el Peñol hasta la zona urbana y atravesando por el malecón, bordeando el embalse Peñol Guatapé.

Para la identificación de las tipologías de los usos y las actividades se emplea la **CLASIFICACIÓN INDUSTRIAL INTERNACIONAL UNIFORME DE TODAS LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS Revisión 4 adaptada para Colombia CIU Rev. 4 A.C.** del DANE, donde se clasifica en 96 clases, cada clase se subdivide en divisiones y cada división se compone de grupos y este se divide en descripciones, conformando una clasificación jerarquizada y ordenada, ayudada por códigos específicos contruidos a partir de cada código de la jerarquía.

Acorde con el uso principal, se definen las actividades específicas que se pueden permitir o que se deben restringir o prohibir, procurando la protección y consolidación del uso principal.

Para determinar el manejo y control de los usos del suelo en las diversas áreas y ejes, los usos se clasifican en principales, complementarios, restringidos y prohibidos.

Usos principales: Son las actividades señaladas como predominantes para una zona y que responden a la vocación o carácter de la misma.

Usos complementarios: Son los usos que pueden coexistir con los usos principales sin que los desplacen o perjudiquen.

Usos restringidos: Son los que corresponden a actividades que por sus condicionantes de impacto (ambiental, urbanístico o social), requieren de un manejo especial y por lo tanto necesitan concepto previo de la Oficina de Planeación Municipal para su funcionamiento porque pueden afectar el uso principal.

Usos prohibidos: Son los que no están de acuerdo con la vocación predominante de la zona y generan efectos negativos no mitigables sobre los usos principales y complementarios. Son aquellas actuaciones que no pueden funcionar en una zona determinada por su incompatibilidad con el uso principal de la misma.

Los usos o actividades ya establecidos que sean clasificados como usos restringidos o prohibidos, que se encuentren en funcionamiento, se podrán aceptar como “Usos Establecidos”, siempre y cuando cumplan con los diferentes requerimientos de operación y funcionamiento.

En los siguientes cuadros, se establecen los usos de acuerdo a las zonas y a los usos con las siguientes siglas:

Usos principales: P

Usos complementarios: C

Usos restringidos: R

Usos prohibidos: PH

DE LOS USOS DEL SUELO EN LA ZONA URBANA ver cuadro siguiente:

ZONA	DIV	DESCRIPCIÓN ACTIVIDAD	Z1: CORREDOR MIXTO MALECON-	Z10: ZONAS NUEVAS URBANAS CONSOLIDADAS	Z2: CENTRO TRADICIONAL DE USO MULTIPLE	Z3: DESARROLLO URBANO MIXTO	Z4: ZONA RESIDENCIAL NUEVA	Z5: EQUIPAMIENTO URBANO Y ESPACIO PUBLICO ANTIGUO	Z6: ZONA RESIDENCIAL RECREATIVA	Z7: CORREDOR RESIDENCIAL MIXTO	Z8: DESARROLLO MIXTO AEROPUERTO	Z9: DESARROLLO URBANO NUEVO	ZONA DE EXPANSION
NOMB_SECC	COD_DIVIS	ACTIVIDADES_DIVISION											
AGRICULTURA, GANADERÍA, CAZA, SILVICULTURA Y PESCA	1	Agricultura, ganadería, caza y actividades de servicios conexas	PH	PH	PH	PH	PH	PH	PH	PH	PH	PH	PH
AGRICULTURA, GANADERÍA, CAZA, SILVICULTURA Y PESCA	2	Silvicultura y extracción de madera	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R
AGRICULTURA, GANADERÍA, CAZA, SILVICULTURA Y PESCA	3	Pesca y acuicultura	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R
EXPLOTACIÓN DE MINAS Y CANTERAS	5	Extracción de carbón de piedra y lignito	PH	PH	PH	PH	PH	PH	PH	PH	PH	PH	PH
EXPLOTACIÓN DE MINAS Y CANTERAS	6	Extracción de petróleo crudo y gas natural	PH	PH	PH	PH	PH	PH	PH	PH	PH	PH	PH
EXPLOTACIÓN DE MINAS Y CANTERAS	7	Extracción de minerales metalíferos	PH	PH	PH	PH	PH	PH	PH	PH	PH	PH	PH
EXPLOTACIÓN DE MINAS Y CANTERAS	8	Extracción de otras minas y canteras	PH	PH	PH	PH	PH	PH	PH	PH	PH	PH	PH
EXPLOTACIÓN DE MINAS Y CANTERAS	9	Actividades de servicios de apoyo para la explotación de minas	PH	PH	PH	PH	PH	PH	PH	PH	PH	PH	PH
INDUSTRIAS MANUFACTURERAS	10	Elaboración de productos alimenticios	C	C	R	C	C	R	C	C	C	C	C
INDUSTRIAS MANUFACTURERAS	11	Elaboración de bebidas	C	C	R	C	C	R	C	C	C	C	C
INDUSTRIAS MANUFACTURERAS	12	Elaboración de productos de tabaco	PH	PH	PH	PH	PH	PH	PH	PH	PH	PH	PH
INDUSTRIAS MANUFACTURERAS	13	Fabricación de productos textiles	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R
INDUSTRIAS MANUFACTURERAS	14	Confección de prendas de vestir	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
INDUSTRIAS MANUFACTURERAS	15	Curtido y recurtido de cueros; fabricación de calzado; fabricación de artículos de viaje, maletas, bolsos de mano y artículos similares, y fabricación de artículos de talabartería y guarnicionería; adobo y	R	R	PH	R	R	R	R	R	R	R	R



PROYECTO DE ACUERDO
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GUATAPÉ, ANTIOQUIA

		teñido de pieles											
INDUSTRIAS MANUFACTURERAS	16	Transformación de la madera y fabricación de productos de madera y de corcho, excepto muebles; fabricación de artículos de cestería y espartería	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R
INDUSTRIAS MANUFACTURERAS	17	Fabricación de papel, cartón y productos de papel y cartón	PH	PH	PH	PH	PH	PH	R	R	R	R	R
INDUSTRIAS MANUFACTURERAS	18	Actividades de impresión y de producción de copias a partir de grabaciones originales	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
INDUSTRIAS MANUFACTURERAS	19	Coquización, fabricación de productos de la refinación del petróleo y actividad de mezcla de combustibles	PH	PH	PH	PH	PH	PH	PH	PH	PH	PH	PH
INDUSTRIAS MANUFACTURERAS	20	Fabricación de sustancias y productos químicos	PH	PH	PH	PH	PH	PH	PH	PH	PH	PH	PH
INDUSTRIAS MANUFACTURERAS	21	Fabricación de productos farmacéuticos, sustancias químicas medicinales y productos botánicos de uso farmacéutico	PH	PH	PH	PH	PH	PH	R	R	R	R	R
INDUSTRIAS MANUFACTURERAS	22	Fabricación de productos de caucho y de plástico	PH	PH	PH	PH	PH	PH	PH	PH	PH	PH	PH
INDUSTRIAS MANUFACTURERAS	23	Fabricación de otros productos minerales no metálicos	PH	PH	PH	PH	PH	PH	PH	PH	PH	PH	R
INDUSTRIAS MANUFACTURERAS	24	Fabricación de productos metalúrgicos básicos	PH	PH	PH	PH	PH	PH	PH	PH	PH	R	R
INDUSTRIAS MANUFACTURERAS	25	Fabricación de productos elaborados de metal, excepto maquinaria y equipo	PH	PH	PH	PH	PH	PH	PH	PH	PH	R	R
INDUSTRIAS MANUFACTURERAS	26	Fabricación de productos informáticos, electrónicos y ópticos	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R
INDUSTRIAS MANUFACTURERAS	27	Fabricación de aparatos y equipo eléctrico	PH	PH	PH	PH	PH	PH	PH	PH	PH	R	R
INDUSTRIAS MANUFACTURERAS	28	Fabricación de maquinaria y equipo n.c.p.	PH	PH	PH	PH	PH	PH	PH	PH	PH	PH	R
INDUSTRIAS MANUFACTURERAS	29	Fabricación de vehículos automotores, remolques y semirremolques	PH	PH	PH	PH	PH	PH	PH	PH	PH	PH	R
INDUSTRIAS MANUFACTURERAS	30	Fabricación de otros tipos de equipo de transporte	PH	PH	PH	PH	PH	PH	PH	PH	PH	PH	R
INDUSTRIAS MANUFACTURERAS	31	Fabricación de muebles, colchones y somieres	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R
INDUSTRIAS MANUFACTURERAS	32	Otras industrias manufactureras	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R
INDUSTRIAS MANUFACTURERAS	33	Instalación, mantenimiento y reparación especializado de maquinaria y equipo	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R



PROYECTO DE ACUERDO
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GUATAPÉ, ANTIOQUIA

SUMINISTRO DE ELECTRICIDAD, GAS, VAPOR Y AIRE ACONDICIONADO	35	Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
DISTRIBUCIÓN DE AGUA; EVACUACIÓN Y TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES, GESTIÓN DE DESECHOS Y ACTIVIDADES DE SANEAMIENTO AMBIENTAL	36	Captación, tratamiento y distribución de agua	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
DISTRIBUCIÓN DE AGUA; EVACUACIÓN Y TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES, GESTIÓN DE DESECHOS Y ACTIVIDADES DE SANEAMIENTO AMBIENTAL	37	Evacuación y tratamiento de aguas residuales	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R
DISTRIBUCIÓN DE AGUA; EVACUACIÓN Y TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES, GESTIÓN DE DESECHOS Y ACTIVIDADES DE SANEAMIENTO AMBIENTAL	38	Recolección, tratamiento y disposición de desechos, recuperación de materiales	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R
DISTRIBUCIÓN DE AGUA; EVACUACIÓN Y TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES, GESTIÓN DE DESECHOS Y ACTIVIDADES DE SANEAMIENTO AMBIENTAL	39	Actividades de saneamiento ambiental y otros servicios de gestión de desechos	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R
CONSTRUCCIÓN	41	Construcción de edificios	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
CONSTRUCCIÓN	42	Obras de ingeniería civil	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
CONSTRUCCIÓN	43	Actividades especializadas para la construcción de edificios y obras de ingeniería civil	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
COMERCIO AL POR MAYOR Y AL POR MENOR: REPARACIÓN DE VEHÍCULOS AUTOMOTORES Y MOTOCICLETAS	45	Comercio, mantenimiento y reparación de vehículos automotores y motocicletas, sus partes, piezas y accesorios	R	R	R	R	R	R	R	R	C	C	C
COMERCIO AL POR MAYOR Y AL POR MENOR: REPARACIÓN DE VEHÍCULOS AUTOMOTORES Y MOTOCICLETAS	46	Comercio al por mayor y en comisión o por contrata, excepto el comercio de vehículos automotores y motocicletas	R	R	R	R	R	R	C	C	C	C	C
COMERCIO AL POR MAYOR Y AL POR MENOR: REPARACIÓN DE VEHÍCULOS AUTOMOTORES Y MOTOCICLETAS	47	Comercio al por menor (incluso el comercio al por menor de combustibles), excepto el de vehículos automotores y motocicletas	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
TRANSPORTE Y ALMACENAMIENTO	49	Transporte terrestre; transporte por tuberías	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R
TRANSPORTE Y ALMACENAMIENTO	50	Transporte acuático	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
TRANSPORTE Y ALMACENAMIENTO	51	Transporte aéreo	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R
TRANSPORTE Y ALMACENAMIENTO	52	Almacenamiento y actividades complementarias al transporte	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R
TRANSPORTE Y ALMACENAMIENTO	53	Correo y servicios de mensajería	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C



PROYECTO DE ACUERDO
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GUATAPÉ, ANTIOQUIA

ALOJAMIENTO Y SERVICIOS DE COMIDA	55	Alojamiento	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
ALOJAMIENTO Y SERVICIOS DE COMIDA	56	Actividades de servicios de comidas y bebidas	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
INFORMACIÓN Y COMUNICACIONES	58	Actividades de edición	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
INFORMACIÓN Y COMUNICACIONES	59	Actividades cinematográficas, de video y producción de programas de televisión, grabación de sonido y edición de música	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
INFORMACIÓN Y COMUNICACIONES	60	Actividades de programación, transmisión y/o difusión	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
INFORMACIÓN Y COMUNICACIONES	61	Telecomunicaciones	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R
INFORMACIÓN Y COMUNICACIONES	62	Desarrollo de sistemas informáticos (planificación, análisis, diseño, programación, pruebas), consultoría informática y actividades relacionadas	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
INFORMACIÓN Y COMUNICACIONES	63	Actividades de servicios de información	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
ACTIVIDADES FINANCIERAS Y DE SEGUROS	64	Actividades de servicios financieros, excepto las de seguros y de pensiones	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
ACTIVIDADES FINANCIERAS Y DE SEGUROS	65	Seguros (incluso el reaseguro), seguros sociales y fondos de pensiones, excepto la seguridad social	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
ACTIVIDADES FINANCIERAS Y DE SEGUROS	66	Actividades auxiliares de las actividades de servicios financieros	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
ACTIVIDADES INMOBILIARIAS	68	Actividades inmobiliarias	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
ACTIVIDADES PROFESIONALES, CIENTÍFICAS Y TÉCNICAS	69	Actividades jurídicas y de contabilidad	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
ACTIVIDADES PROFESIONALES, CIENTÍFICAS Y TÉCNICAS	70	Actividades de administración empresarial, actividades de consultoría de gestión	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
ACTIVIDADES PROFESIONALES, CIENTÍFICAS Y TÉCNICAS	71	Actividades de arquitectura e ingeniería, ensayos y análisis técnicos	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
ACTIVIDADES PROFESIONALES, CIENTÍFICAS Y TÉCNICAS	72	Investigación científica y desarrollo	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
ACTIVIDADES PROFESIONALES, CIENTÍFICAS Y TÉCNICAS	73	Publicidad y estudios de mercado	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
ACTIVIDADES PROFESIONALES, CIENTÍFICAS Y TÉCNICAS	74	Otras actividades profesionales, científicas y técnicas	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
ACTIVIDADES PROFESIONALES, CIENTÍFICAS Y TÉCNICAS	75	Actividades veterinarias	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R
ACTIVIDADES DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS Y DE APOYO	77	Actividades de alquiler y arrendamiento	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P



PROYECTO DE ACUERDO
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GUATAPÉ, ANTIOQUIA

ACTIVIDADES DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS Y DE APOYO	78	Actividades de empleo											
ACTIVIDADES DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS Y DE APOYO	79	Actividades de las agencias de viajes, operadores turísticos, servicios de reserva y actividades relacionadas	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
ACTIVIDADES DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS Y DE APOYO	80	Actividades de seguridad e investigación privada											
ACTIVIDADES DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS Y DE APOYO	81	Actividades de servicios a edificios y paisajismo (jardines, zonas verdes)	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
ACTIVIDADES DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS Y DE APOYO	82	Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades de apoyo a las empresas	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
ADMINISTRACION PUBLICA Y DEFENSA; PLANES DE SEGURIDAD SOCIAL DE AFILIACIÓN OBLIGATORIA	84	Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria	R	C	R	R	C	R	R	R	R	R	R
EDUCACIÓN	85	Educación	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
ACTIVIDADES DE ATENCIÓN DE LA SALUD HUMANA Y DE ASISTENCIA SOCIAL	86	Actividades de atención de la salud humana	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
ACTIVIDADES DE ATENCIÓN DE LA SALUD HUMANA Y DE ASISTENCIA SOCIAL	87	Actividades de atención residencial medicalizada	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
ACTIVIDADES DE ATENCIÓN DE LA SALUD HUMANA Y DE ASISTENCIA SOCIAL	88	Actividades de asistencia social sin alojamiento	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
ACTIVIDADES ARTÍSTICAS, DE ENTRETENIMIENTO Y RECREACIÓN	90	Actividades creativas, artísticas y de entretenimiento	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
ACTIVIDADES ARTÍSTICAS, DE ENTRETENIMIENTO Y RECREACIÓN	91	Actividades de bibliotecas, archivos, museos y otras actividades culturales	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
ACTIVIDADES ARTÍSTICAS, DE ENTRETENIMIENTO Y RECREACIÓN	92	Actividades de juegos de azar y apuestas	PH	PH	PH	PH	PH	PH	PH	PH	PH	PH	PH
ACTIVIDADES ARTÍSTICAS, DE ENTRETENIMIENTO Y RECREACIÓN	93	Actividades deportivas y actividades recreativas y de esparcimiento	C	C	C	C	P	C	C	C	C	C	C
OTRAS ACTIVIDADES DE SERVICIOS	94	Actividades de asociaciones	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
OTRAS ACTIVIDADES DE SERVICIOS		y asociaciones profesionales	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
OTRAS ACTIVIDADES DE SERVICIOS	95	Mantenimiento y reparación de computadores, efectos personales y enseres domésticos	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
OTRAS ACTIVIDADES DE SERVICIOS	96	Otras actividades de servicios personales	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
ACTIVIDADES DE LOS HOGARES INDIVIDUALES EN CALIDAD DE	97	Actividades de los hogares individuales como empleadores de personal	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C



PROYECTO DE ACUERDO
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GUATAPÉ, ANTIOQUIA

EMPLEADORES; ACTIVIDADES NO DIFERENCIADAS DE LOS HOGARES INDIVIDUALES COMO PRODUCTORES DE BIENES Y SERVICIOS PARA USO PROPIO		doméstico											
ACTIVIDADES DE LOS HOGARES INDIVIDUALES EN CALIDAD DE EMPLEADORES; ACTIVIDADES NO DIFERENCIADAS DE LOS HOGARES INDIVIDUALES COMO PRODUCTORES DE BIENES Y SERVICIOS PARA USO PROPIO	98	Actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
ACTIVIDADES DE ORGANIZACIONES Y ENTIDADES EXTRATERRITORIALES	99	Actividades de organizaciones y entidades extraterritoriales	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P

Parágrafo 1: En la carrera 22, se prohíben las discotecas, bares y cantinas, así mismo, en la nueva zona urbana del aeropuerto y el roble, se prohíben discotecas bares y cantinas.

ARTÍCULO 8: ARTÍCULO 45. CLASES DE SUELO RURAL, COMO ESTA HOY EN EL EOT.

La zonificación global de la zona rural se muestra en el mapa, Zonificación de Usos del Suelo en la Zona Rural, teniendo presente las potencialidades y restricciones encontradas en el diagnóstico, generando zonas extensas de protección ambiental, y zonas medianamente extensas en la de protección agropecuaria. Una mínima porción del territorio se propone como suelos restringidos.

CATEGORÍAS DEL SUELO RURAL DEL DECRETO 3600 DE 2007	
Categoría de protección	Las áreas de conservación y protección ambiental: <ul style="list-style-type: none">• Las áreas del sistema nacional de áreas protegidas.• Las áreas de reserva forestal.• Las áreas de manejo especial.• Las áreas de especial importancia ecosistémica. Las áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de los recursos naturales. Las áreas e inmuebles considerados como patrimonio cultural
Categoría de desarrollo	<ul style="list-style-type: none">• Los suelos suburbanos• Las áreas de vivienda campestre y parcelaciones• Los centros poblados rurales• Las áreas para la localización de equipamientos

La distribución detallada del suelo rural en todas las subcategorías se presenta en la siguiente tabla:



PROYECTO DE ACUERDO
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GUATAPÉ, ANTIOQUIA

Categoría	Subcategoría	Usos	Área (m²)	Area (Ha)	%
Protección	Protección Agropecuaria	Agropecuario	10093729,9	1009,37	13,41
Protección	Protección Ambiental	DRMI Embalse Peñol Guatapé- Embalse	29137836,0	2913,78	38,72
Protección	Protección Ambiental	DRMI Embalse Peñol Guatapé-Huecos - Error	108708,9	10,87	0,14
Protección	Protección Ambiental	DRMI Embalse Peñol Guatapé-Pendiente zonificación	966233,8	96,62	1,28
Protección	Protección Ambiental	DRMI Embalse Peñol Guatapé-Zona de desarrollo sostenible	8462018,9	846,20	11,24
Protección	Protección Ambiental	DRMI Embalse Peñol Guatapé-Zona de preservación	12163819,9	1216,38	16,16
Protección	Protección Ambiental	DRMI Embalse Peñol Guatapé-Zona de protección recurso hídrico	5088578,5	508,86	6,76
Protección	Protección Ambiental	DRMI Embalse Peñol Guatapé-Zona de Restauración	3621765,0	362,18	4,81
Protección	Protección Ambiental	DRMI Las Camelias-Zona de Preservación	639672,0	63,97	0,85
Protección	Protección Ambiental	DRMI Las Camelias-Zona de Restauración	342,5	0,03	0,00
Protección	Protección Ambiental	Ronda	985425,2	98,54	1,31



PROYECTO DE ACUERDO
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GUATAPÉ, ANTIOQUIA

Categoría	Subcategoría	Usos	Área (m²)	Área (Ha)	%
Protección	Protección Amenaza Alta	Amenaza Alta	770023,4	77,00	1,02
Protección	Protección Cultural	Cultural	25336,2	2,53	0,03
Protección	Protección SSPP	Relleno	21696,5	2,17	0,03
Restringido	Restringido Corredor Suburbano	Corredor Suburbano	2015299,3	201,53	2,68
Restringido	Restringido Equipamiento	Equipamiento	3680	0,37	0,00
Restringido	Restringido Parcelación	Parcelación	1150476,9	115,05	1,53
Total			75254643,18	7525,46	100

Suelos de Protección Ambiental

· Áreas de Conservación y Protección Ambiental.

Incluye las áreas que deben ser objeto de especial protección ambiental para el municipio de Guatapé, denominadas “Sistema local de áreas protegidas” de acuerdo con la legislación vigente y las que hacen parte de la estructura ecológica principal, para lo cual en el componente rural del plan de ordenamiento EOT, se deben señalar las medidas para garantizar su conservación y protección. Dentro de esta categoría, se encuentran las siguientes:

ZONA DE PROTECCIÓN AMBIENTAL DE LA MICROCUENCA LA CEJA: Corresponden a la protección de la cuenca La Ceja que surte el acueducto urbano y la zona alta de bosques y rastrojos de las cuencas. En esta unidad, se incluye la protección de muy alta pendiente.

ZONA DE PROTECCIÓN AMBIENTAL DRMI PEÑOL GUATAPE.

ZONA DE PROTECCIÓN AMBIENTAL DRMI LAS CAMELIAS

PROTECCIÓN ZONAS DE AMENAZA ALTA.

FAJAS DE PROTECCIÓN DE RONDAS HÍDRICAS Y NACIMIENTOS DE LAS MICROCUENCAS Y CUENCAS DEL MUNICIPIO:



PROYECTO DE ACUERDO
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GUATAPÉ, ANTIOQUIA

PREDIOS ADQUIRIDOS PARA LA PROTECCIÓN DE MICROCUENCAS			
FUENTE DE ABASTECIMIENTO	CODIGO CATASTRAL	FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA	AREA DEL PREDIO (ha)
PEÑITAS	3212001000001100000000000000	25322	14,7
TAFETANES	3212001000000600000000000000	89626	1,3
CUCURUCHO	3212001000000500000000000000	22059	11
	3212001000001100000000000000	21528	8
	3212001000000600000000000000	2995	4
	3212001000000600000000000000	95973	3
	3212001000001100000000000000	16599	12
EL CHUSCAL	3212001000000600000000000000	8153	65,6
EL TESORO	3212001000000600000000000000	16698	12,4
	3212001000000500000000000000	58220	70
EL CHUSCAL	3212001000001100000000000000	102707	4,1
LA LAGUNA	3212001000000600000000000000	107790	102,4
TOTAL (ha)			308.5

· **Áreas para la Producción Agrícola, Ganadera y de Explotación de Recursos Naturales**

Áreas de alto potencial para labores agrícolas y pecuarias.

- Área de Uso Agrícola: Áreas de mayor fertilidad y productividad agrícola, donde el aprovechamiento del suelo debe efectuarse en forma que garantice la permanencia de su capacidad productora.

- Área de Uso Pecuario: Suelos que pueden permanecer bajo cobertura permanente de pastos y sin alta susceptibilidad a la erosión.

En estos terrenos no podrán autorizarse actuaciones urbanísticas de subdivisión, parcelación o edificación de inmuebles que impliquen la alteración o transformación de su uso actual.

La Protección Agropecuaria, es el tratamiento especial para todo el desarrollo rural del municipio buscando beneficiar a la comunidad asentadas en el campo, incentivando la inversión en temas agropecuarios limpios.

· **Áreas e inmuebles considerados como patrimonio cultural**

Incluye, entre otros, los sitios históricos y arqueológicos y las construcciones o restos de



PROYECTO DE ACUERDO
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GUATAPÉ, ANTIOQUIA

ellas que hayan sido declarados como bienes de interés cultural en los términos de la Ley 397 de 1997 y las normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan.

En el área rural del municipio se identifican las siguientes áreas como patrimonio:

Los caminos de herradura para destinación agro turístico y eco turístico, zonas de patrimonio cultural, ambiental y paisajístico y espacio público natural. Asociados a la protección de una franja mínima de 3 metros a lado y lado de los caminos de herradura de larga longitud y reconocidos como tradicionales.

Son los siguientes caminos:

- Ruta centro histórico
- Camino del Zócalo
- Camino de la vida- Espacio vital
- Vuelta del Anillo
- Ceja de Gua tapé
- Balcón de los Dioses y Godoyas
- Mañana pa' la Piedra - Peñón de Gua tapé
- Trincheras de Córdoba
- Cavernas don Fermín
- Camino de Islitas
- Ruta Espiritual y de monasterios
- Cascadas del Cristalino
- Camino del Sinsonte
- Ruta de la Culebra
- Parque Recreativo Comfama
- Lomas de Lagogrande
- Sendero Náyade
- Quinta de Aguaceritos
- Cucurucho Granada
- Calderas Rincón del Diablo
- Camino de la Hueca
- Tarcará

Fragmentos de caminos o partes que quedaron libres después del embalse

- Bolas del Diablo
- Aguaceritos



PROYECTO DE ACUERDO
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GUATAPÉ, ANTIOQUIA

- Las lomas
- La Floresta
- San Juan
- Betania

Geográficos. Elementos que, como los altos cerros naturales, se consideran importantes para la estructura del territorio, Entre ellos se encuentran:

- Alto Verde – vereda Quebrada Arriba

Paisajístico. Escenarios naturales que por sus calidades escénicas son considerados importantes para la estructura del paisaje, zonificación ambiental. Entre ellos se encuentran:

- El Peñón de Gua tapé – vereda La Piedra
- La Isla del Sol – embalse
- Parque La Culebra – vereda Los Naranjos
- La bahía Santa Rita – vereda Santa Rita
- Península Aguaceritos – vereda El Roble
- Isla de la Fantasía.

Ambientales: Áreas del territorio que por su fragilidad o configuración son importantes para la estabilidad ambiental, tales como:

- Alto del Páramo – vereda El Roble
- Alto del Toro – vereda El Rosario
- Alto del Rosario – vereda El Rosario
- Alto del Perro – vereda Quebrada Arriba
- Alto Horizonte (Cucurucho) – vereda Sonadora

Zona De Patrimonio Arqueológico: Escenarios que por su valor histórico son importantes

como patrimonio del municipio. Entre ellos se encuentran:

- Alto Verde (cementerio indígena) – vereda Quebrada Arriba
- Las Trincheras de Córdoba – vereda El Roble

· **Áreas del Sistema de Servicios Públicos Domiciliarios**

Dentro de esta categoría se localizarán las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras primarias para la provisión de servicios públicos domiciliarios, con la definición de las directrices de ordenamiento para sus áreas de influencia.



PROYECTO DE ACUERDO
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GUATAPÉ, ANTIOQUIA

Las áreas del sistema de servicios públicos existentes	Código Catastral predio
Planta de potabilización y tanque de almacenamiento	592 vereda 5
Tanques almacenamiento en Alto Verde	Predio 1 y 2, vereda 6
Planta del Roble	453 vereda 5
Relleno sanitario	51 vereda 1

Las áreas del sistema de servicios públicos requeridas	Código Catastral predio
Escombrera proyectada en Granja de La Vereda Quebrada Arriba	305 vereda 6
Predio para ampliar relleno sanitario, contiguo al actual.	603 vereda 5

Suelos restringidos rurales

Está conformado por todas las zonas desarrolladas en los suelos restringidos definidos de acuerdo a las categorías del Decreto 3600 de 2007. Dentro de estas categorías se incluyen los suelos rurales que no hacen parte de las categorías de protección de que trata el numeral anterior. Se consideran las siguientes áreas:

- **Corredor vial Suburbano La Peña– La Sonadora**

El municipio de Guatapé presenta un corredor suburbano que se asocian a los corredores viales intermunicipales. Su principal desarrollo se proyecta en las actividades turísticas con énfasis al agroturismo y ecoturismo.

Se encuentra en la zona sur del municipio en los alrededores de la vía Guatapé-Granada, tiene forma alargada y una extensión aproximada de 4. 3 Km y ancho de 300 m a lado y lado. Este corredor se regirá conforme lo establecido en el Decreto 3600 de 2007.

- **Zonas de parcelaciones**

En cumplimiento de lo definido en el Decreto 3600 de 2007 se definen y delimitan los suelos destinados para parcelaciones campestres durante la vigencia del Plan.

Se establecen unos polígonos para parcelación en las veredas La Sonadora y La Peña con un área de 115,05 ha y se podrá destinar para vivienda campestre el suelo de la categoría



PROYECTO DE ACUERDO

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

GUATAPÉ, ANTIOQUIA

desarrollo del DRMI Peñol - Guatapé.

Para el manejo y el control de las parcelaciones, se tendrá como criterio principal la infraestructura de servicios públicos y la disponibilidad de la prestación de éstos, además de la infraestructura vial existente.

Toda parcelación deberá tener accesibilidad vial, de tal forma que quede claramente vinculada al sistema vial existente respetando la normatividad, cumplir con la debida dotación de servicios públicos básicos, y demás disposiciones relacionadas con la protección del espacio público y del medio ambiente.

Estas parcelaciones podrán proyectarse como unidades habitacionales, recreativas o productivas y podrán acogerse al régimen de propiedad horizontal. En todo caso, se requerirá de la respectiva licencia de construcción para adelantar cualquier tipo de edificación en los predios resultantes.

· Centros de equipamiento veredal, zonal y regional

Corresponden a todos los sitios localizados en el mapa respectivo e indicado en el Componente General.

Estas zonas de equipamientos y 50 metros de distancia alrededor de los mismos pueden desarrollarse con índices de ocupación del 20% y en parcelas 3333 m². En todo caso las zonas de localización de los establecimientos educativos se declaran de utilidad pública y se legalizan de acuerdo al tamaño de la posesión que se tenga en la actualidad.

ARTÍCULO 8: ARTÍCULO 45. CLASES DE SUELO RURAL, EL ARTÍCULO 45, QUEDARÁ ASÍ EN ESTE ACUERDO NUEVO EOT.

La zonificación global de la zona rural se muestra en el mapa, Zonificación de Usos del Suelo en la Zona Rural, teniendo presente las potencialidades y restricciones encontradas en el diagnóstico, generando zonas extensas de protección ambiental, y zonas medianamente extensas en la de protección agropecuaria. Una mínima porción del territorio se propone como suelos restringidos.



PROYECTO DE ACUERDO
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GUATAPÉ, ANTIOQUIA

CATEGORÍAS DEL SUELO RURAL DEL DECRETO 3600 DE 2007	
Categoría de protección	<p>Las áreas de conservación y protección ambiental:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Las áreas del sistema nacional de áreas protegidas. • Las áreas de reserva forestal. • Las áreas de manejo especial. • Las áreas de especial importancia ecosistémica. <p>Las áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de los recursos naturales.</p> <p>Las áreas e inmuebles considerados como patrimonio cultural</p>
Categoría de desarrollo	<ul style="list-style-type: none"> • Los suelos suburbanos • Las áreas de vivienda campestre y parcelaciones • Los centros poblados rurales • Las áreas para la localización de equipamientos

La distribución detallada del suelo rural en todas las subcategorías se presenta en la siguiente tabla:



PROYECTO DE ACUERDO
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GUATAPÉ, ANTIOQUIA

Categoría	Subcategoría	Usos	Área (m²)	Area (Ha)	%
Protección	Protección Agropecuaria	Agropecuario	10093729,9	1009,37	13,41
Protección	Protección Ambiental	DRMI Embalse Peñol Guatapé- Embalse	29137836,0	2913,78	38,72
Protección	Protección Ambiental	DRMI Embalse Peñol Guatapé-Huecos - Error	108708,9	10,87	0,14
Protección	Protección Ambiental	DRMI Embalse Peñol Guatapé-Pendiente zonificación	966233,8	96,62	1,28
Protección	Protección Ambiental	DRMI Embalse Peñol Guatapé-Zona de desarrollo sostenible	8462018,9	846,20	11,24
Protección	Protección Ambiental	DRMI Embalse Peñol Guatapé-Zona de preservación	12163819,9	1216,38	16,16
Protección	Protección Ambiental	DRMI Embalse Peñol Guatapé-Zona de protección recurso hídrico	5088578,5	508,86	6,76
Protección	Protección Ambiental	DRMI Embalse Peñol Guatapé-Zona de Restauración	3621765,0	362,18	4,81
Protección	Protección Ambiental	DRMI Las Camelias-Zona de Preservación	639672,0	63,97	0,85
Protección	Protección Ambiental	DRMI Las Camelias-Zona de Restauración	342,5	0,03	0,00
Protección	Protección Ambiental	Ronda	985425,2	98,54	1,31



PROYECTO DE ACUERDO
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GUATAPÉ, ANTIOQUIA

Categoría	Subcategoría	Usos	Área (m²)	Área (Ha)	%
Protección	Protección Amenaza Alta	Amenaza Alta	770023,4	77,00	1,02
Protección	Protección Cultural	Cultural	25336,2	2,53	0,03
Protección	Protección SSPP	Relleno	21696,5	2,17	0,03
Restringido	Restringido Corredor Suburbano	Corredor Suburbano	2015299,3	201,53	2,68
Restringido	Restringido Equipamiento	Equipamiento	3680	0,37	0,00
Restringido	Restringido Parcelación	Parcelación	1150476,9	115,05	1,53
Total			75254643,18	7525,46	100

Suelos de Protección Ambiental

· Áreas de Conservación y Protección Ambiental.

Incluye las áreas que deben ser objeto de especial protección ambiental para el municipio de Guatapé, denominadas “Sistema local de áreas protegidas” de acuerdo con la legislación vigente y las que hacen parte de la estructura ecológica principal, para lo cual en el componente rural del plan de ordenamiento EOT, se deben señalar las medidas para garantizar su conservación y protección. Dentro de esta categoría, se encuentran las siguientes:

ZONA DE PROTECCIÓN AMBIENTAL DE LA MICROCUENCA LA CEJA: Corresponden a la protección de la cuenca La Ceja que surte el acueducto urbano y la zona alta de bosques y rastrojos de las cuencas. En esta unidad, se incluye la protección de muy alta pendiente.

ZONA DE PROTECCIÓN AMBIENTAL DRMI PEÑOL GUATAPE.

ZONA DE PROTECCIÓN AMBIENTAL DRMI LAS CAMELIAS

PROTECCIÓN ZONAS DE AMENAZA ALTA.

FAJAS DE PROTECCIÓN DE RONDAS HÍDRICAS Y NACIMIENTOS DE LAS MICROCUENCAS Y CUENCAS DEL MUNICIPIO:



PROYECTO DE ACUERDO
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GUATAPÉ, ANTIOQUIA

PREDIOS ADQUIRIDOS PARA LA PROTECCIÓN DE MICROCUENCAS			
FUENTE DE ABASTECIMIENTO	CODIGO CATASTRAL	FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA	AREA DEL PREDIO (ha)
PEÑITAS	3212001000001100000000000000	25322	14,7
TAFETANES	3212001000000600000000000000	89626	1,3
CUCURUCHO	3212001000000500000000000000	22059	11
	3212001000001100000000000000	21528	8
	3212001000000600000000000000	2995	4
	3212001000000600000000000000	95973	3
	3212001000001100000000000000	16599	12
EL CHUSCAL	3212001000000600000000000000	8153	65,6
EL TESORO	3212001000000600000000000000	16698	12,4
	3212001000000500000000000000	58220	70
EL CHUSCAL	3212001000001100000000000000	102707	4,1
LA LAGUNA	3212001000000600000000000000	107790	102,4
TOTAL (ha)			308,5

· **Áreas para la Producción Agrícola, Ganadera y de Explotación de Recursos Naturales**

Áreas de alto potencial para labores agrícolas y pecuarias.

- Área de Uso Agrícola: Áreas de mayor fertilidad y productividad agrícola, donde el aprovechamiento del suelo debe efectuarse en forma que garantice la permanencia de su capacidad productora.

- Área de Uso Pecuario: Suelos que pueden permanecer bajo cobertura permanente de pastos y sin alta susceptibilidad a la erosión.

En estos terrenos no podrán autorizarse actuaciones urbanísticas de subdivisión, parcelación o edificación de inmuebles que impliquen la alteración o transformación de su uso actual.

La Protección Agropecuaria, es el tratamiento especial para todo el desarrollo rural del municipio buscando beneficiar a la comunidad asentadas en el campo, incentivando la inversión en temas agropecuarios limpios.

· **Áreas e inmuebles considerados como patrimonio cultural**

Incluye, entre otros, los sitios históricos y arqueológicos y las construcciones o restos de



PROYECTO DE ACUERDO
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GUATAPÉ, ANTIOQUIA

ellas que hayan sido declarados como bienes de interés cultural en los términos de la Ley 397 de 1997 y las normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan.

En el área rural del municipio se identifican las siguientes áreas como patrimonio:

Los caminos de herradura para destinación agro turístico y eco turístico, zonas de patrimonio cultural, ambiental y paisajístico y espacio público natural. Asociados a la protección de una franja mínima de 3 metros a lado y lado de los caminos de herradura de larga longitud y reconocidos como tradicionales.

Son los siguientes caminos:

- Ruta centro histórico
- Camino del Zócalo
- Camino de la vida- Espacio vital
- Vuelta del Anillo
- Ceja de Gua tapé
- Balcón de los Dioses y Godoyas
- Mañana pa' la Piedra - Peñón de Gua tapé
- Trincheras de Córdoba
- Cavernas don Fermín
- Camino de Islitas
- Ruta Espiritual y de monasterios
- Cascadas del Cristalino
- Camino del Sinsonte
- Ruta de la Culebra
- Parque Recreativo Comfama
- Lomas de Lagogrande
- Sendero Náyade
- Quinta de Aguaceritos
- Cucurucho Granada
- Calderas Rincón del Diablo
- Camino de la Hueca
- Tarcará

Fragmentos de caminos o partes que quedaron libres después del embalse

- Bolas del Diablo
- Aguaceritos



PROYECTO DE ACUERDO
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GUATAPÉ, ANTIOQUIA

- Las lomas
- La Floresta
- San Juan
- Betania

Geográficos. Elementos que, como los altos cerros naturales, se consideran importantes para la estructura del territorio, Entre ellos se encuentran:

- Alto Verde – vereda Quebrada Arriba

Paisajístico. Escenarios naturales que por sus calidades escénicas son considerados importantes para la estructura del paisaje, zonificación ambiental. Entre ellos se encuentran:

- El Peñón de Gua tapé – vereda La Piedra
- La Isla del Sol – embalse
- Parque La Culebra – vereda Los Naranjos
- La bahía Santa Rita – vereda Santa Rita
- Península Aguaceritos – vereda El Roble
- Isla de la Fantasía.

Ambientales: Áreas del territorio que por su fragilidad o configuración son importantes para la estabilidad ambiental, tales como:

- Alto del Páramo – vereda El Roble
- Alto del Toro – vereda El Rosario
- Alto del Rosario – vereda El Rosario
- Alto del Perro – vereda Quebrada Arriba
- Alto Horizonte (Cucurucho) – vereda Sonadora

Zona De Patrimonio Arqueológico: Escenarios que por su valor histórico son importantes

como patrimonio del municipio. Entre ellos se encuentran:

- Alto Verde (cementerio indígena) – vereda Quebrada Arriba
- Las Trincheras de Córdoba – vereda El Roble

· **Áreas del Sistema de Servicios Públicos Domiciliarios**

Dentro de esta categoría se localizarán las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras primarias para la provisión de servicios públicos domiciliarios, con la definición de las directrices de ordenamiento para sus áreas de influencia.



PROYECTO DE ACUERDO
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GUATAPÉ, ANTIOQUIA

Las áreas del sistema de servicios públicos existentes	Código Catastral predio
Planta de potabilización y tanque de almacenamiento	592 vereda 5
Tanques almacenamiento en Alto Verde	Predio 1 y 2, vereda 6
Planta del Roble	453 vereda 5
Relleno sanitario	51 vereda 1

Las áreas del sistema de servicios públicos requeridas	Código Catastral predio
Escombrera proyectada en Granja de La Vereda Quebrada Arriba	305 vereda 6
Predio para ampliar relleno sanitario, contiguo al actual.	603 vereda 5

Suelos restringidos rurales

Está conformado por todas las zonas desarrolladas en los suelos restringidos definidos de acuerdo a las categorías del Decreto 3600 de 2007. Dentro de estas categorías se incluyen los suelos rurales que no hacen parte de las categorías de protección de que trata el numeral anterior. Se consideran las siguientes áreas:

- **Suelo Suburbano La Peña– La Sonadora**

El artículo 45 quedará así: se cambia la denominación de corredor suburbano por suelo suburbano. Allí pueden desarrollarse las eco parcelaciones, las agro parcelaciones con densidades de vivienda de 3 viviendas por hectárea y 4 viviendas por ha si se hace como condominios. Se pueden desarrollar otros usos como comercio y servicios al igual que la industria.

- **Zonas de parcelaciones**

En cumplimiento de lo definido en el Decreto 3600 de 2007 se definen y delimitan los suelos destinados para parcelaciones campestres durante la vigencia del Plan.

Se establecen unos polígonos para parcelación en las veredas La Sonadora y La Peña con un área de 115,05 ha y se podrá destinar para vivienda campestre el suelo de la categoría desarrollo del DRMI Peñol - Guatapé.



PROYECTO DE ACUERDO

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

GUATAPÉ, ANTIOQUIA

Para el manejo y el control de las parcelaciones, se tendrá como criterio principal la infraestructura de servicios públicos y la disponibilidad de la prestación de éstos, además de la infraestructura vial existente.

Toda parcelación deberá tener accesibilidad vial, de tal forma que quede claramente vinculada al sistema vial existente respetando la normatividad, cumplir con la debida dotación de servicios públicos básicos, y demás disposiciones relacionadas con la protección del espacio público y del medio ambiente.

Estas parcelaciones podrán proyectarse como unidades habitacionales, recreativas o productivas y podrán acogerse al régimen de propiedad horizontal. En todo caso, se requerirá de la respectiva licencia de construcción para adelantar cualquier tipo de edificación en los predios resultantes.

· Centros de equipamiento veredal, zonal y regional

Corresponden a todos los sitios localizados en el mapa respectivo e indicado en el Componente General.

Estas zonas de equipamientos y 50 metros de distancia alrededor de los mismos pueden desarrollarse con índices de ocupación del 20% y en parcelas 3333 m². En todo caso las zonas de localización de los establecimientos educativos se declaran de utilidad pública y se legalizan de acuerdo al tamaño de la posesión que se tenga en la actualidad.

ARTÍCULO 9: el artículo 47 quedará así: Densidades de vivienda en la zona rural, áreas mínima y altura de las edificaciones.

VIGENCIA ACTUAL DEL ARTÍCULO 47 DEL ACUERDO 015 DEL 2018

ARTÍCULO 47. DENSIDADES DE VIVIENDA EN LA ZONA RURAL, AREA MINÍMA Y ALTURA DE LAS EDIFICACIONES

El área por vivienda no podrá ser inferior de cuarenta y cinco (45) m² y su altura máxima no podrá sobrepasar de dos pisos más el sótano o la mansarda, conservando siempre una tipología unifamiliar.

Los aislamientos laterales y posteriores de las edificaciones, contra los predios vecinos, no podrán ser menores de 5 metros.

Para todo tipo de edificación la altura máxima no podrá sobrepasar de dos pisos más el sótano o la mansarda. La altura máxima en primer piso será de 3m y en los demás de 2.50 m.

El nivel 0.0 se tomará en relación con el nivel de acceso peatonal o vehicular localizado inmediatamente al frente de la fachada principal.

Para las parcelaciones y suelo suburbano, se aplica el Acuerdo 173 de 2006 de CORNARE, por el cual se establecen las normas generales y las densidades máximas de ocupación de



PROYECTO DE ACUERDO

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

GUATAPÉ, ANTIOQUIA

vivienda para parcelaciones en el suelo rural del Suroriente del Departamento de Antioquia, de acuerdo a la siguiente reglamentación:

- “En las zonas de protección se permiten únicamente usos y actividades de conservación de los recursos naturales, enriquecimiento forestal, manejo de la sucesión vegetal o reforestación, preferiblemente con especies nativas y con fines de protección, investigación, educación e interpretación ambiental.
- En la zona de Aptitud Forestal se permitirá una densidad máxima de ocupación de una vivienda por hectárea (1 vivienda/hectárea).
- Para la Zona de Regulación Hídrica se establece una densidad máxima de ocupación de una vivienda por hectárea (1 vivienda/hectárea).
- En la Zona o Corredor Turístico, Multimodal y de Servicios se establece una densidad máxima de ocupación de tres (3) viviendas por hectárea (3 vivienda/hectárea) para parcelaciones y loteos y de cuatro viviendas por hectárea (4 viviendas/hectárea) para Condominios.
- En las Zonas Agropecuarias se permitirá una densidad máxima de ocupación de tres (3) viviendas por hectárea (3 vivienda/hectárea) para parcelaciones y loteos y de cuatro viviendas por hectárea (4 viviendas/hectárea) para Condominios.
- En las Zonas de uso del suelo mixto se permitirá una densidad máxima de ocupación de tres (3) viviendas por hectárea (3 vivienda/hectárea) para parcelaciones y loteos y de cuatro viviendas por hectárea (4 viviendas/hectárea) para Condominios.
- En las Zonas Industriales se permitirá una densidad máxima de ocupación de dos (2) viviendas por hectárea (2 vivienda/hectárea) para parcelaciones y loteos y de tres viviendas por hectárea (3 viviendas/hectárea) para Condominios.
- Para aquellas áreas que han sido denominadas Zonas de Suelo Suburbano se permitirá una densidad máxima de ocupación de cuatro viviendas por hectárea (4 viviendas/hectárea)” Se admite la construcción de dos (2) viviendas en un mismo lote cuando una de estas sea para ser utilizada como vivienda de mayordomos; en ningún caso se podrá aceptar la partición del lote.

PROPUESTA NUEVA DEL ARTÍCULO 47 DEL ACUERDO 015 DEL 2018

ARTÍCULO 47. DENSIDADES DE VIVIENDA EN LA ZONA RURAL, AREA MINÍMA Y ALTURA DE LAS EDIFICACIONES

El área por vivienda no podrá ser inferior de cuarenta y cinco (45) m² y su altura máxima no podrá sobrepasar de dos pisos más el sótano o la mansarda, conservando siempre una tipología unifamiliar.

Los aislamientos laterales y posteriores de las edificaciones, contra los predios vecinos, no podrán ser menores de 5 metros.

Para todo tipo de edificación la altura máxima no podrá sobrepasar de dos pisos más el sótano o la mansarda. La altura máxima en primer piso será de 3m y en los demás de 2.50 m.



PROYECTO DE ACUERDO

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

GUATAPÉ, ANTIOQUIA

El nivel 0.0 se tomará en relación con el nivel de acceso peatonal o vehicular localizado inmediatamente al frente de la fachada principal.

Para las parcelaciones y suelo suburbano, se aplica el Acuerdo 173 de 2006 de CORNARE, por el cual se establecen las normas generales y las densidades máximas de ocupación de vivienda para parcelaciones en el suelo rural del Suroriente del Departamento de Antioquia, de acuerdo a la siguiente reglamentación:

- “En las zonas de protección se permiten únicamente usos y actividades de conservación de los recursos naturales, enriquecimiento forestal, manejo de la sucesión vegetal o reforestación, preferiblemente con especies nativas y con fines de protección, investigación, educación e interpretación ambiental.
- En la zona de Aptitud Forestal se permitirá una densidad máxima de ocupación de una vivienda por hectárea (1 vivienda/hectárea).
- Para la Zona de Regulación Hídrica se establece una densidad máxima de ocupación de una vivienda por hectárea (1 vivienda/hectárea).
- En la Zona o Corredor Turístico, Multimodal y de Servicios se establece una densidad máxima de ocupación de tres (3) viviendas por hectárea (3 vivienda/hectárea) para parcelaciones y loteos y de cuatro viviendas por hectárea (4 viviendas/hectárea) para Condominios.
- En las Zonas Agropecuarias se permitirá una densidad máxima de ocupación de tres (3) viviendas por hectárea (3 vivienda/hectárea) para parcelaciones y loteos y de cuatro viviendas por hectárea (4 viviendas/hectárea) para Condominios.
- En las Zonas de uso del suelo mixto se permitirá una densidad máxima de ocupación de tres (3) viviendas por hectárea (3 vivienda/hectárea) para parcelaciones y loteos y de cuatro viviendas por hectárea (4 viviendas/hectárea) para Condominios.
- En las Zonas Industriales se permitirá una densidad máxima de ocupación de dos (2) viviendas por hectárea (2 vivienda/hectárea) para parcelaciones y loteos y de tres viviendas por hectárea (3 viviendas/hectárea) para Condominios.
- Para aquellas áreas que han sido denominadas Zonas de Suelo Suburbano se permitirá una densidad máxima de ocupación de cuatro viviendas por hectárea (4 viviendas/hectárea)” Se admite la construcción de dos (2) viviendas en un mismo lote cuando una de estas sea para ser utilizada como vivienda de mayordomos; en ningún caso se podrá aceptar la partición del lote.



PROYECTO DE ACUERDO

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

GUATAPÉ, ANTIOQUIA

El área por vivienda no podrá ser inferior de 45 m (45) metros cuadrados y su altura máxima no podrá sobrepasar de dos pisos más mansarda y los sótanos que sean necesarios para adaptarse al terreno previa evaluación del secretario de planeación conservando siempre una tipología familiar.

Los aislamientos laterales y posteriores edificaciones, contra los predios vecinos, no podrán ser menores de 5 m.

Para todo tipo edificación la altura máxima no podrá sobrepasar de dos pisos más Mansarda, en el caso de los sótanos serán los necesarios acordes a las zonas de relieve y dependiente del terreno, previa evaluación de la Secretaría de planeación.

La altura máxima en el primer piso será de 3 m y en los demás de 2,70 m

En los suelos de desarrollo sostenible del DRMI Guatapé Peñol, lo mismo que en los suelos de parcelaciones y en los suelos suburbanos, los desarrollos de las alturas y de la ocupación para otros usos diferentes de la vivienda, no podrán sobrepasar de 4 pisos y los sótanos que sean necesarios para adaptarse al terreno existente, previa evaluación del secretario de planeación. El índice de ocupación en estos suelos, no podrá sobrepasar el 30 por ciento.

Artículo 10: el artículo 48 del acuerdo 015 de 2018, quedará así:

EL ARTICULO 48 DEL ACUERDO 015 DE 2018 DEL EOT ANTES

ARTÍCULO 48. DIRECTRICES PARA LOTES

· Conforme el decreto 1077 de 2015, artículo 2.2.6.1.1.6, “mientras no se adopte el respectivo plan parcial, los predios urbanizables no urbanizados en suelo de expansión urbana no podrán subdividirse por debajo de la extensión mínima de la unidad agrícola familiar –UAF–, salvo los casos previstos en el artículo 45 de la Ley 160 de 1994. En ningún caso se puede autorizar la subdivisión de predios rurales en contra de lo dispuesto en la Ley 160 de 1994 o las normas que la reglamenten, adicionen, modifiquen o sustituyan. Las excepciones a la subdivisión de predios rurales por debajo de la extensión mínima de la UAF previstas en la Ley 160 de 1994, serán autorizadas en la respectiva licencia de subdivisión por la autoridad municipal para el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas, y los predios resultantes sólo podrán destinarse a los usos permitidos en el plan de ordenamiento o los instrumentos que lo desarrollen o complementen”.

· Los predios localizados en zonas diferentes a la agropecuaria podrán ser subdivididos en cinco (5) predios con áreas mayores a 3300 m². Los predios resultantes no podrán ser subdivididos nuevamente.

· Los lotes resultantes del proceso de partición, deberán tener acceso directo desde una



PROYECTO DE ACUERDO
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GUATAPÉ, ANTIOQUIA

vía vehicular o peatonal o vincularse al sistema vial existente conformando la sección de la servidumbre que establezca la Secretaría de Planeación Municipal.

- En caso de lotes con áreas menores a las aquí especificadas y que demuestren haber sido segregados de otro de mayor extensión con anterioridad a las presentes normas, mediante certificado expedido por la Oficina de Catastro, se permitirá la construcción de una sola vivienda.
- Los lotes cuyos accesos sean a través de servidumbres deberán vincularse al sistema vial existente conformando la sección de la servidumbre que establezca la Secretaría de Planeación Municipal.

EL ARTICULO 48 DEL ACUERDO 015 DE 2018 DEL EOT CON ESTE ACUERDO

Conforme al decreto 1077 del 2015, artículo dos. 2. 6.1.1.6, mientras no se adopte el respectivo plan parcial, los predios urbanizables no urbanizados en suelo de expansión urbano no podrán subdividirse por debajo de la extensión mínima de la unidad agrícola familiar-UAF-, salvo los casos previstos en el artículo 45 de la ley 160 de 1994. En ningún caso se puede autorizar la subdivisión de predios rurales en contra de lo dispuesto en la ley 160 de 1994 o las normas que la reglamenten, adiciones, modifiquen o sustituyan. Las excepciones a la UAF previstas en la ley 160 de 1994, serán autorizadas en la respectiva licencia de subdivisión por la autoridad municipal para el estudio, trámite y expedición de la licencia urbanística, y los predios resultantes sólo podrán ser destinados a los usos permitidos en el plan de ordenamiento o los instrumentos que lo desarrollen o complementen.

Los predios localizados en las diferentes a las zonas agropecuarias podrán ser subdivididos en los lotes necesarios conservando en todo caso máxima una densidad de 1 lote por hectárea. Esto será evaluado por el secretario de planeación acorde a las restricciones ambientales y de riesgo que permitan plantear una subdivisión con lotes no menores a 3333 m², los predios resultantes no podrán ser subdivididos nuevamente.

Los predios o lote resultantes del proceso de partición, deberán a tener acceso directo desde una vía vehicular o peatonal y vincularse al sistema vial existente conformando la sección de la servidumbre que establezca la Secretaría de planeación municipal.

En caso de lotes con áreas menores a las de aquí especificado y que demuestren así o será de otra mayor extensión con anterior a las presentes normas, y antes indicado expedido por la oficina de catastro, se permitirá la construcción de una sola vivienda.

Los lotes cuyos accesos sean a través de servidumbres deberán vincularse al sistema vial existente conformando la sección de servidor que establezca la Secretaría de planeación municipal.

Artículo 11: El artículo 54 del acuerdo 015 quedará así:



PROYECTO DE ACUERDO
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GUATAPÉ, ANTIOQUIA

ESTADO ACTUAL DEL ARTICULO 54 DEL ACUERDO 015 DE 2018

ARTÍCULO 54. PROCEDIMIENTO PARA LA FORMULACION Y ADOPCIÓN DE PLANES PARCIALES

La adopción y formulación de los Planes parciales será conforme lo establecido por la normatividad en la materia.

PROPUESTA DE ADICIÓN DEL ARTÍCULO 54 DEL ACUERDO 015 DE 2018,

ARTÍCULO 54. PROCEDIMIENTO PARA LA FORMULACION Y ADOPCIÓN DE PLANES PARCIALES

La adopción y formulación de los Planes parciales será conforme lo establecido por la normatividad en la materia

PLANES PARCIALES

Los planes parciales estarán sujetos a los artículos 2.2.4.1.1, 2.2.4.1.2, 2.2.4.1.3, 2.2.4.1.4., Las disposiciones contenidas en este artículo reglamentan, de manera general, el procedimiento para la formulación y adopción de todo tipo de planes parciales y, de manera especial, el contenido de los planes parciales para las áreas sujetas a tratamiento de desarrollo dentro del perímetro urbano y las áreas comprendidas en el suelo de expansión urbana para su incorporación al perímetro urbano, en concordancia con las determinaciones de los planes de ordenamiento territorial y los instrumentos que lo desarrollen o complementen.

PARÁGRAFO. Los planes parciales no podrán en ningún caso, modificar la clasificación del suelo, ni las determinaciones y demás normas urbanísticas adoptadas en los planes de ordenamiento territorial.

(Decreto 2181 de 2006, artículo 1, subrogado por Decreto 4300 de 2007, artículo 1)

Etapas para la formulación y adopción de los planes parciales. Para la formulación y adopción de los planes parciales se seguirá la siguiente secuencia de tres etapas, conforme con lo dispuesto en los artículos siguientes:

1. Etapa de formulación y revisión.
2. Etapa de concertación y consulta.



PROYECTO DE ACUERDO

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

GUATAPÉ, ANTIOQUIA

3. Etapa de adopción.

Determinantes para la formulación. Los interesados podrán optar por solicitar a la oficina de planeación municipal o distrital o la entidad que haga sus veces, que informe sobre las determinantes para la formulación del plan parcial en lo concerniente a la delimitación, las condiciones técnicas y las normas urbanísticas aplicables para la formulación del mismo, de acuerdo con los parámetros que al respecto determine el plan de ordenamiento territorial o el Macroproyecto de Interés Social Nacional, cuando este último así lo prevea.

Dicha solicitud de concepto de determinantes para la formulación del plan parcial deberá acompañarse de los siguientes documentos:

1. Si es persona natural, identificación del propietario o propietarios de los predios que hacen la solicitud. Si es persona jurídica debe acreditar su existencia y representación legal mediante el documento legal idóneo, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes.
2. Poder debidamente otorgado, cuando se actúe mediante apoderado o promotor.
3. Plancha IGAC o plano georreferenciado disponible en el municipio o distrito que haga sus veces a escala 1:2000 o 1:5000 con la localización del predio o predios objeto de la solicitud e indicando la propuesta de delimitación del plan parcial.
4. La relación e identificación de los predios incluidos en la propuesta de delimitación y sus propietarios, localizándolos sobre el medio cartográfico de que trata el numeral anterior, además de los respectivos certificados de tradición y libertad, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes, así como la información catastral disponible de los predios objeto de la solicitud.
5. La factibilidad para extender o ampliar las redes de servicios públicos domiciliarios y las condiciones específicas para su prestación efectiva.



PROYECTO DE ACUERDO

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

GUATAPÉ, ANTIOQUIA

PARÁGRAFO. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 37 de la Ley 388 de 1997, corresponderá a los municipios y distritos señalar el procedimiento previo para establecer la factibilidad para la prestación de los servicios públicos domiciliarios.

Formulación y radicación del proyecto de plan parcial. La formulación consiste en la elaboración de la propuesta completa del plan parcial desarrollada conforme con lo establecido en el presente capítulo.

Los proyectos de planes parciales se radicarán en la oficina de planeación municipal o distrital o la dependencia que haga sus veces anexando además de los documentos exigidos en los numerales 1 y 2 del artículo 2.2.4.1.1.3 del presente decreto, los documentos que se señalan a continuación, sin perjuicio de que para la elaboración de planes parciales en tratamiento de desarrollo se tenga en cuenta lo dispuesto en la sección 4 del presente capítulo.

1. Documento Técnico de Soporte que contendrá como mínimo:

1.1 Memoria justificativa del plan parcial y sus condiciones de partida y criterios de diseño, donde se expliquen las condiciones evaluadas en la fase de diagnóstico, la pertinencia y procedencia del plan parcial, así como los objetivos y criterios que orientaron las determinaciones de planificación adoptadas en la formulación del mismo.

1.2 Presentación del planteamiento urbanístico proyectado con la definición de los sistemas del espacio público y los espacios privados.

1.3 Presentación de la estrategia de gestión y financiación y de los instrumentos legales aplicables para el efecto.

1.4 Cuantificación general de la edificabilidad total, según uso o destino y cuantificación financiera de la intervención.

2. Cartografía en escalas 1:2000 o 1:5000 que incluya como mínimo:

2.2 Planos del diagnóstico.

2.2.1 Plano topográfico del área de planificación, señalando los predios con sus Folios de Matrícula Inmobiliaria.

2.2.2 Plano de localización de los sistemas generales o estructurantes proyectados y existentes.

2.3 Planos normativos de la formulación:

2.3.1 Plano general de la propuesta urbana o planteamiento urbanístico.

2.3.2 Plano de la red vial y perfiles viales.



PROYECTO DE ACUERDO
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GUATAPÉ, ANTIOQUIA

2.3.3 Plano de espacio público y de la localización de equipamientos.

2.3.4 Plano del trazado de las redes de servicios públicos.

2.3.5 Plano de usos y aprovechamientos.

2.3.6 Plano de asignación de cargas urbanísticas.

2.3.7 Plano del proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística y/o de gestión.

2.3.8 Plano de localización de las etapas de desarrollo previstas.

2.3.9 Plano de delimitación de las zonas o subzonas beneficiarias de las acciones urbanísticas que permitan determinar el efecto de plusvalía, cuando a ello hubiere lugar.

3. La propuesta del proyecto de decreto que adopta el plan parcial con sus normas urbanísticas.

4. El proyecto de delimitación del área de planificación del plan parcial.

5. El proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística.

6. La factibilidad para extender o ampliar las redes de servicios públicos y las condiciones específicas para su prestación efectiva.

PARÁGRAFO: En el caso de que los polígonos de las zonas de expansión, tengan lotes de protección ambiental de EPM y el resto de las áreas presenten menos de 2 has, se analizará por parte de planeación, la autorización para realizar el plan parcial con menor área.

ARTÍCULO 12: Las actividades de localización de aterrizaje y despegue de helipuertos o similares serán prohibidos en el municipio.

ARTÍCULO 13: de acuerdo a lo definido en el acuerdo de CORNARE, 173 de 2006 los criterios para subdivisiones en los diferentes suelos rurales o que por condiciones de usos actuales determinados en el EOT vigente tengan usos de tipo agropecuario o de aprovechamiento de los recursos naturales y los suelos de protección agropecuaria, aprovechamiento de los recursos naturales rurales y aprovechamientos Urbanísticos. Parcelaciones Productivas. Estas se clasifican en:

a. Ecoparcelación: Es el desarrollo orientado a potenciar los servicios ambientales o ecosistémicos en las categorías de protección del suelo rural, destinado a establecer la convivencia del uso residencial con la producción de servicios ecosistémicos y/o protección forestal del suelo; para ello se dota con obras de urbanismo, con acceso posible desde una



PROYECTO DE ACUERDO

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

GUATAPÉ, ANTIOQUIA

vía pública, debiéndose concentrar las viviendas en un área no superior al 80% del área total del predio o predios objeto de licencia de parcelación o subdivisión a criterio de planeación municipal, el área restante será destinada a cumplir con las obligaciones urbanísticas y a la producción de servicios ecosistémicos o protección forestal. Las ecoparcelaciones se podrán desarrollar en las zonas agroforestales y en las zonas de producción sostenible, así como en suelo de protección agropecuaria, podrán constituirse como condominios y en todo caso estarán sometidas a reglamento de propiedad horizontal.

La secretaría de planeación municipal, podrá de acuerdo a la visita técnica, definir los tipos de licencia que podrán realizarse de acuerdo a la función histórica del predio o los cambios de uso en la zona de influencia, especialmente de las condiciones ambientales que tenga el predio.

b. Agroparcelación: Es el desarrollo orientado a potenciar la producción agropecuaria y forestal en las áreas para la producción agrícola, ganadera, forestal y de explotación de recursos naturales de las categorías de protección del suelo rural, destinado a establecer la convivencia del uso residencial con la producción agropecuaria y forestal del suelo; para ello se dota con obras de urbanismo, con acceso posible desde una vía pública, y garantizándose que por lo menos el 20% del área del predio o predio objeto de licencia de parcelación o subdivisión y que se dediquen a la producción agrícola, pecuaria o forestal. Según el concepto técnico que sustente la secretaría de planeación acordes a las condiciones sociales, económicas, ambientales, funcionales institucionales de cada vereda del municipio, este tipo de parcelación estará sometida a reglamento de propiedad horizontal, o a un proceso subdivisorio con lotes en proindiviso con los usos específicos para la producción agropecuaria.

Las densidades máximas para las parcelaciones productivas serán las establecidas por la autoridad ambiental CORNARE en el artículo segundo del Acuerdo 173 de 2006 y en el artículo décimo del Acuerdo 250 de 2011 o las normas que los deroguen, modifiquen o sustituyan, para las zonas agropecuarias y agroforestales, respectivamente. Estas podrán ser de 3 viviendas por hectárea o lotes o de cuatro lotes en condominios de agro parcelaciones.

La densidad en las parcelaciones residenciales o habitacionales, así como en las productivas se determinará sobre el área bruta del predio o predios objeto del trámite de la correspondiente licencia de parcelación”.

Obligaciones urbanísticas en parcelaciones productivas. Todo proyecto de parcelación productiva que se adelante en el municipio de Guatapé en las zonas de uso donde este es permitido, deberá dar cumplimiento a las obligaciones urbanísticas que se establecen en la



PROYECTO DE ACUERDO **ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL** **GUATAPÉ, ANTIOQUIA**

presente disposición, ello en contraprestación al aprovechamiento urbanístico: este equivale al 10 % para la protección ambiental o el 10 % para la producción agropecuaria.

Los condominios campesinos: se acoge las densidades del acuerdo 173 de 2006, de CORNARE, previa evaluación del secretario de planeación.

ARTÍCULO 14: APROVECHAMIENTOS ADICIONALES: Entiéndase de conformidad con lo definido en el acuerdo 015 de 2018, el mayor aprovechamiento que incluye aprovechamientos adicionales como el beneficio urbanístico expresado en altura, por encima del aprovechamiento urbanístico básico al que pueden aspirar los propietarios de un lote o área en tratamiento de desarrollo, de acuerdo al cambio de alturas aprobadas en este acuerdo.

PARÁGRAFO: también podrán acceder a aprovechamientos adicionales los predios localizados en suelos con tratamiento de Consolidación, siempre y cuando se cumpla con las áreas mínimas y las mayores alturas definidas en este acuerdo..

ARTÍCULO 15: APROVECHAMIENTOS ADICIONALES EN SUELOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE: Los aprovechamientos adicionales el Distrito de Manejo Integrado Penol Guatapé, y acorde al plan de manejo, donde aparecen los suelos de desarrollo sostenible y de uso sostenible, en estos suelos se permitirá tres viviendas por hectárea y cuatro en condominio, las áreas de lotes para las viviendas podrán localizarse en zonas concentradas de acuerdo a la tecnología que se utilice para el manejo de las aguas residuales, que puede ser tanque séptico o planta tratamiento de aguas residuales, Siendo claro que el área mínima del lote puede ser variable acorde a que en todo caso no sobrepase la densidad definida por las normas vigentes. Esto con el fin de proteger las zonas con altas pendientes y las zonas que tengan coberturas boscosas. Adicionalmente, se pueden desarrollar hasta un índice de ocupación del adicional del 5 % de ocupación en del área de lote destinadas a las actividades comerciales y de servicios, especialmente para actividades de concentraciones turísticas que permitan el potenciar ese desarrollo turístico, estos suelos de desarrollo sostenible se pueden realizar construcciones de hasta 4 pisos para estos usos y manejar los números de sótanos acordes a la adaptación del relieve y que permita desarrollar construcciones adecuadas con el relieve existente.

ARTÍCULO 16: APROVECHAMIENTOS ADICIONALES EN SUELOS RURALES DE PROTECCIÓN AGROPECUARIA: Los aprovechamientos adicionales el suelo de protección agropecuaria, en estos suelos se permitirá 1 vivienda por hectárea. Podrán realizarse licencias de subdivisión entregando el 5 por ciento de la zona de protección agropecuaria o ambiental para mantener estos usos y velando que al menos el 40 % del predio individual proteja en temas ambientales o en temas agropecuarios según el caso. Adicionalmente, se pueden desarrollar hasta un índice adicional del 10 % de ocupación en del área de lote en las actividades comerciales y de servicios, especialmente para actividades de concentraciones eco o agro turísticas que permitan el potenciar ese desarrollo turístico, estos suelos para uso de servicios, comercio o agroindustria, se pueden realizar construcciones de hasta 3 pisos y manejar los sótanos acordes al relieve que se tiene para desarrollar este tipo de actividad



PROYECTO DE ACUERDO
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GUATAPÉ, ANTIOQUIA

ARTÍCULO 17: TOPE MÁXIMO PARA LA DETERMINACIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS ADICIONALES: De conformidad con lo señalado anteriormente, se establece como tope de la edificabilidad adicional, hasta el sesenta por ciento más del valor básico de la densidad de vivienda y la altura hasta 2 pisos adicionales, dependiendo del área y frente que tengan los lotes en los suelos que no requieran planes parciales, los suelos de expansión requieren planes parciales, las alturas y la densidad estarán sujetos al modelo financiero que se requiera y a criterio del secretario de planeación y del alcalde, este último bien sea para uso residencial o para otros usos.

PARÁGRAFO 1: El valor del cálculo del mayor aprovechamiento obligado a los propietarios del suelo o de la licencia de construcción, será de 1 UVT por M2.

PARÁGRAFO 2: El interesado en acceder al aprovechamiento urbanístico adicional, deberá ceder o acreditar el pago de las obligaciones urbanísticas asociadas a cargas locales (de espacio público, vías y equipamiento comunitario) en la respectiva área de planificación o predios contiguos que cumplan con estas obligaciones.

PARÁGRAFO 3: Las obligaciones urbanísticas asociadas a cargas locales, podrá ser pagadas en otros polígonos y también en suelos suburbano en una relación 2 por 1 para espacio público, el resto será igual.

ARTÍCULO 18: REGLAMENTACIÓN DE TRANSFERENCIA DE DERECHOS: La transferencia de derechos es un mecanismo eficaz en el reparto de cargas y beneficios, concebida para trasladar el potencial de construcción de áreas limitadas a áreas en donde sea viable un mayor desarrollo.

Los derechos de construcción pueden trasladarse a las áreas receptoras, preferiblemente en la misma área o excepcionalmente a un área distintas, cuando el EOT, o el Plan Parcial o el PUG Plan Urbanístico General establezcan otras relaciones. El alcalde reglamentará por decreto, la reglamentación de los aprovechamientos adicionales, de acuerdo a lo definido en este acuerdo.

ARTÍCULO 19: VIGENCIA. El presente Acuerdo rige a partir de su sanción y publicación.

Juan Sebastián Pérez Flórez
Alcalde Municipal

Mauricio Alexander Gómez Gómez



PROYECTO DE ACUERDO
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GUATAPÉ, ANTIOQUIA

Secretario de Planeación del Desarrollo Físico y Social

ANEXO: MAPA PROPUESTO DE ALTURAS



PROYECTO DE ACUERDO **ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL** **GUATAPÉ, ANTIOQUIA**

