



ACUERDO N° 015
11 de agosto de 2018

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL AJUSTE DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA EL MUNICIPIO DE GUATAPÉ, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DEL MUNICIPIO"



Contenido

INTRODUCCIÓN	8
ARTÍCULO 1. ADOPTAR EL AJUSTE AL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	11
ARTÍCULO 2. GENERALIDADES	14
LÍMITES MUNICIPALES	14
DEFINICION ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.....	14
CONCEPTO DE ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL	15
MACROPROYECTOS DEL ORIENTE ANTIOQUEÑO Y TENDENCIAS QUE INCIDEN EN CONTEXTO MUNICIPAL.....	16
LA VISIÓN DE DESARROLLO MUNICIPAL	16
OBJETIVO GENERAL DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE GUATAPÉ	17
ARTICULACIÓN CON EL PLAN DE GESTIÓN AMBIENTAL REGIONAL 2014-2032	18
ARTICULACIÓN DEL EOT CON LOS MUNICIPIOS VECINOS.....	18
COMPONENTES DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.....	18
LAS NORMAS URBANÍSTICAS.....	18
VIGENCIA.....	21
LINEAMIENTOS GENERALES DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL COMO MEDIADORES PARA LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS TERRITORIALES	22
INTERPRETACIÓN DEL EOT HACIA LA SOLUCIÓN DE LOS PROCESOS DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO LOCAL	23
TITULO I	23
COMPONENTE GENERAL DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL	23
ARTÍCULO 3. POLÍTICAS, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA EL DESARROLLO LOCAL SOSTENIBLE	23
Política 1. Gestión de los proyectos estructurantes movilizadores del ordenamiento territorial.	23
Política 2. Articulación regional de la planeación del desarrollo y del ordenamiento territorial.	24
Política 3. Gestión ambiental efectiva para hacer de Guatapé un modelo ambiental en el área urbana y rural	24
Política 4. Ordenamiento territorial para la competitividad.....	27
Política 5. Desarrollo bienes públicos locales.....	28
Política 6. Participación comunitaria en la planificación del ordenamiento territorial	29
Política 7. Promoción del Desarrollo Humano.....	30
ARTÍCULO 4. ACCIONES ESTRUCTURALES PARA LA ARTICULACIÓN ZONAL Y SUBREGIONAL	30
ARTÍCULO 5. CLASES DE SUELO Y LOS USOS DEL SUELO PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL LOCAL	31
ARTÍCULO 6. CRITERIOS PARA LA DELIMITACIÓN DE LOS PERIMETROS DE LAS DIFERENTES	



CLASES DE SUELOS 33

ARTICULO 7. CATEGORIAS DEL SUELO RURAL..... 34

ARTÍCULO 8. DIRECTRICES PARA EL DESARROLLO DEL MUNICIPIO 34

ARTÍCULO 9. MODELO DE OCUPACION RURAL..... 36

Áreas de conservación y protección ambiental..... 37

DRMI Distrito Regional de Manejo Integrado Embalse Peñol – Gua tapé y la Cuenca Alta del Rio Gua tapé..... 38

Distrito Regional de Manejo Integrado Las Camelias -DRMI Camelias-, acuerdo 328 de 2015..... 39

ARTÍCULO 10. ÁREAS DE PROTECCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE GUATAPÉ..... 39

Área forestal protectora 40

Áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de recursos naturales 42

Zona de protección ambiental para el sistema de servicios públicos..... 42

Área destinada a vivienda campestre y parcelaciones 42

Centros de equipamiento y de las áreas para la localización de equipamientos..... 43

Corredor suburbano 43

ARTÍCULO 11. MODELO DE OCUPACION EN LA CABECERA..... 43

ARTÍCULO 12. DEFINICIÓN DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y USOS DEL SUELO URBANO..... 45

ARTÍCULO 13. DELIMITACION DEL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA 45

ARTÍCULO 14. AREAS DE AMENAZAS Y RIESGOS 47

Amenaza sísmica 48

Zonificación de amenaza 49

Zonificación de amenazas y riesgo en la zona rural..... 49

Manejo y tratamientos para las zonas de amenazas y riesgo en zona rural..... 51

Zonificación de amenazas y riesgo en la zona urbana..... 52

Manejo y tratamientos para las zonas de amenazas y riesgo en zona urbana y de expansión urbana... 53

ARTICULO 15. SISTEMA ESTRUCTURANTE VIAL..... 54

Clasificación y jerarquización del sistema de comunicación urbano regional y urbano municipal 54

Los retiros al eje de la vía de acuerdo con el tipo de vía 56

Clasificación vial urbana..... 58

Características técnicas mínimas para las vías municipales 58

Sistema peatonal andenes..... 60

Estrategia para el desarrollo vial y de transporte 61

Diseño de las vías..... 62

Acciones de gestión en materia de vías rurales 64

ARTÍCULO 16. SISTEMA ESTRUCTURANTE DE ESPACIO PÚBLICO 64

Criterios para el manejo del espacio público 66

Manejo de los espacios públicos en el área rural..... 68



ARTÍCULO 17. SISTEMA ESTRUCTURANTE DE SERVICIOS PUBLICOS.....	69
Sistema de Acueducto	70
Sistema de Alcantarillado	72
Sistema de Aseo	74
Criterios esenciales para la prestación de los servicios públicos.....	77
Criterios de carácter físico-técnico para la ubicación de los servicios públicos.....	78
Perímetro sanitario	78
Ámbito espacial de prestación de los servicios públicos de acueducto y alcantarillado	79
Áreas para las redes primarias de servicios públicos	79
ARTICULO 18. CENTRO DE TRATAMIENTO APROVECHAMIENTO Y DISPOSICIÓN FINAL DE RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN (RCD).....	81
ARTÍCULO 19. EQUIPAMENTOS COLECTIVOS	81
ARTÍCULO 20. AMUEBLAMIENTO URBANO	87
ARTÍCULO 21. INMUEBLES CONSIDERADOS CON POTENCIAL DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL..	88
ARTÍCULO 23. SISTEMA HABITACIONAL.....	93
Vivienda de Interés Social VIS y Vivienda de Interés Prioritaria VIP	93
ARTÍCULO 24. SISTEMA DE TURISMO	95
Características del sistema turístico de Guatapé	95
Infraestructura Deportiva.....	96
ARTÍCULO 25. SISTEMA ESTRUCTURANTE AMBIENTAL.....	97
Objetivos del manejo del suelo de protección	97
Acciones ambientales para todo el municipio	98
Estructura de políticas mineras	99
Manejo del ruido y contaminación atmosférica	100
ARTÍCULO 26. DE LA ZONIFICACIÓN ECONÓMICA: USOS DEL SUELO Y ACTIVIDADES	101
TITULO II.....	102
COMPONENTE URBANO.....	102
ARTÍCULO 27. DE LAS POLÍTICAS, ESTRATEGIAS Y PROGRAMAS PARA EL DESARROLLO DEL SUELO URBANO.....	103
ARTÍCULO 28. DEFINICION DEL PERIMETRO URBANO PARA LA CABECERA MUNICIPAL	104
ARTÍCULO 29. ZONIFICACIÓN DEL SUELO URBANO.....	105
ARTÍCULO 30. CLASIFICACIÓN DE LOS SUELOS DE PROTECCIÓN EN EL ÁREA URBANA Y DE EXPANSIÓN.....	106
ARTÍCULO 31. DEFINICIÓN DE ZONAS HOMOGÉNEAS	108
ARTÍCULO 32. TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS.....	111
Tratamiento de Consolidación	111



Tratamiento de Desarrollo 112

Tratamiento de Mejoramiento Integral 113

ARTÍCULO 33. TIPOLOGÍAS DE USO DEL SUELO URBANO 113

 Criterios para la tipología de usos del suelo urbano..... 113

 Uso residencial 113

 Uso comercial 114

 Uso Industrial..... 114

 Uso de servicios 115

ARTICULO 34. NORMAS URBANÍSTICAS 115

 Densidades de vivienda 115

 Densidades para Vivienda de Interés Social y Prioritaria 116

 Altura de las edificaciones 116

 Requerimientos de parqueaderos en vivienda, establecimientos comerciales y hoteles..... 121

 Movimientos de tierra..... 122

 Retroceso 122

 Parque Principal 123

 Demolición de edificaciones 123

 Zócalo 123

 Tratamiento de los muros medianeros y las fachadas..... 123

 Cerramientos de lotes sin edificar..... 124

 Estatuto de Planeación 124

 Índice de Ocupación (IO) 124

ARTÍCULO 35. LOCALIZACIÓN DE PARQUEADEROS..... 125

ARTÍCULO 36. LOCALIZACIÓN ESTACIONES DE SERVICIOS..... 126

ARTÍCULO 37. LOCALIZACIÓN DE TALLERES DE AUTOMOTORES, CERRAJERÍAS, CARPINTERIAS 127

ARTÍCULO 38. DETERMINACIÓN DE CRITERIOS PARA LA DEFINICIÓN DE USOS DEL SUELO URBANO 129

ARTÍCULO 39. ASIGNACIÓN DE USOS DEL SUELO POR CADA ZONA DEL ÁREA URBANA. 130

ARTÍCULO 40. CRITERIOS APLICABLES A LOS USOS RESTRINGIDOS EN LAS ZONAS URBANAS . 131

ARTÍCULO 41. CRITERIOS APLICABLES A LOS USOS YA ESTABLECIDOS..... 132

ARTÍCULO 42. DEFINICION DE LOS USOS DEL SUELO URBANO 132

ARTICULO 43. BIENES MUNICIPALES PARA DESARROLLO DEL EQUIPAMIENTO MUNICIPAL..... 140

TITULO III..... 140

COMPONENTE RURAL 140

ARTÍCULO 44. DE LAS POLÍTICAS DE MEDIANO Y CORTO PLAZO PARA LA ZONA RURAL..... 140

ARTÍCULO 45. CLASES DE SUELO RURAL 142



Suelos de Protección Ambiental.....	144
Suelos restringidos rurales	149
ARTÍCULO 46. ZONIFICACIÓN DE AMENAZAS Y RIESGO EN LA ZONA RURAL	151
ARTÍCULO 47. DENSIDADES DE VIVIENDA EN LA ZONA RURAL, AREA MINÍMA Y ALTURA DE LAS EDIFICACIONES.....	152
ARTÍCULO 48. DIRECTRICES PARA LOTES	153
ARTÍCULO 49. DEL MANEJO Y TRATAMIENTOS PARA LAS ZONAS DE AMENAZAS Y RIESGO EN ZONA RURAL	154
ARTÍCULO 50. INSTALACIONES PECUARIAS	155
ARTÍCULO 51. USOS DEL SUELO EN EL COMPONENTE RURAL	155
Zonas en DRMI.....	155
Zona en Parcelaciones.....	156
Zonas de producción agropecuaria.....	156
Corredor suburbano La Peña – La Sonadora.....	165
TITULO IV.....	169
INSTRUMENTOS DE GESTION PARA LA APLICACIÓN DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	169
ARTÍCULO 52. DIRECTRICES PARA LA IMPLEMENTACIÓN DEL EOT	169
ARTÍCULO 53. INSTRUMENTOS Y MECANISMOS.....	169
ARTÍCULO 54. PROCEDIMIENTO PARA LA FORMULACION Y ADOPCIÓN DE PLANES PARCIALES..	169
ARTÍCULO 55. UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANISTICA.....	169
ARTÍCULO 56. DE LOS PROCEDIMIENTOS PARA UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.....	170
ARTÍCULO 57. DEL REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS.....	171
ARTÍCULO 58. SISTEMA DE REAJUSTE DE TIERRAS O INTEGRACIÓN INMOBILIARIA.....	172
ARTÍCULO 59. SISTEMA DE COMPENSACIÓN	172
ARTÍCULO 60. DERECHOS DE CONSTRUCCION Y DESARROLLO	172
ARTÍCULO 61. FONDO DE COMPENSACIÓN	173
ARTÍCULO 62. PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA	173
ARTÍCULO 63. DE LA ENAJENACIÓN FORZOZA.....	173
ARTÍCULO 64. ENAJENACION VOLUNTARIA, EXPROPIACIÓN JUDICIAL Y ADMINISTRATIVA	174
ARTÍCULO 65. SEGUIMIENTO AL PLAN DE ORDENAMIENTO	174
TITULO V.....	175
PROGRAMA DE EJECUCIÓN	175
ARTÍCULO 66. PLANES, PROGRAMAS Y PROYECTOS ESPECÍFICOS DE INVERSIÓN	175



INTRODUCCIÓN

A partir de las obligaciones establecidas en la Ley 388 de 1997 y sus normas reglamentarias, se procedió a la revisión y ajuste del instrumento de planificación Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT) del Municipio de Guatapé. Esta revisión y ajuste es una oportunidad para analizar las condiciones actuales y las perspectivas futuras de progreso con el fin de propiciar un entorno territorial que le permita al Municipio seguir la senda del crecimiento y del desarrollo socioeconómico de manera sostenida, con un efecto positivo en la calidad de vida de los pobladores en las generaciones de hoy y del futuro, tanto en el área urbana como rural.

La propuesta que resulta es un engranaje de lineamientos de largo plazo con acciones de mediano y de corto plazo que permiten su implementación, constituyéndose en una herramienta esencial que compromete a esta administración y a las dos (2) administraciones siguientes, esperándose armonizar la política de estado, en términos de planeación y ejecución de programas y proyectos en armonía con los principios y lineamientos establecidos en el Modelo de Desarrollo Territorial Propuesto para el largo plazo.

El Esquema de Ordenamiento agrupará aquellos esfuerzos que en materia de planeación emprenda la administración local conjuntamente con otros protagonistas del entorno departamental y regional, y sector privado, que le permita ser más competitivo en el mercado nacional e internacional

Mediante el acuerdo 112-7534-2017 del 26/12/2017 CORNARE, aprobó la concertación del componente ambiental de la revisión y ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Guatapé, Antioquia y resolvió en su artículo primero, aprobar el Protocolo de Concertación del componente ambiental de la revisión y ajuste del EOT. En el artículo segundo declara concertado el componente ambiental de la revisión y ajuste del EOT y en el artículo tercero informó que no se acogen las propuestas de centros poblados y de corredores suburbanos por lo que estos deberán dar cumplimiento a lo estipulado en el Distrito Regional de Manejo Integrado Embalse Peñol – Guatapé y la Cuenca Alta del Rio Guatapé, DRMI, Acuerdo de CORNARE No. 294-2013, modificado mediante el Acuerdo No 370 del 2017, por medio del cual se redelimita el DRMI.



Al respecto, el Municipio declara continuar con la propuesta y para ello deberá elaborar los estudios pertinentes y solicitar la sustracción del DRMI para las áreas en centros poblados y corredores suburbanos, siguiendo los lineamientos establecidos en la normatividad.

Este proyecto de acuerdo se presenta a manera de articulado, estableciendo los elementos de competencia General, Urbana, Rural, de los Instrumentos de Gestión para la aplicación del Plan y el Programa de Ejecución.

El Honorable Concejo Municipal de Guatapé considera este proyecto de suma importancia, ya que brindará a las administraciones municipales de los próximos 12 años las herramientas para lograr el mejoramiento de la calidad de vida de la comunidad.



ACUERDO N° 15
11 de agosto de 2018

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL AJUSTE DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA EL MUNICIPIO DE GUATAPÉ, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DEL MUNICIPIO”

El Concejo Municipal de Guatapé, en uso de sus atribuciones legales, en especial las conferidas en el artículo 313 numeral 7 de la Constitución Política de Colombia, y en las leyes 152 de 1994, 136 de 1994 y 388 de 1997 y los decretos reglamentarios entre ellos el 097 de 2006 y 3600 de 2007, y,

CONSIDERANDO

1. Que es responsabilidad del municipio aplicar la Ley 388 de 1997, que establece los instrumentos para la ordenación del territorial local.
2. Que a partir de la expedición de la Constitución Política de Colombia de 1991 en sus artículos 311 y 313, establece la facultad de los municipios para orientar el desarrollo de sus territorios y regular los usos del suelo. De otro lado, la ley 99 de 1993 en su artículo 65, numeral 8, establece que los municipios deberán dictar sus propias normas sobre Ordenamiento Territorial y reglamentación del uso del suelo, de conformidad con la constitución y la ley. Posteriormente la Ley 152 de 1994 en su artículo 41, prevé que además del Plan de Desarrollo, los municipios contarán con un Plan de Ordenamiento Municipal. En 1997 se expide la ley 388 (Ley de Desarrollo Territorial) la cual modifica parcialmente la Ley 9 de 1989, decretando la obligación a los municipios de expedir el Plan de Ordenamiento Municipal.
3. Que el ordenamiento territorial como política de estado y como instrumento de planificación, permite orientar el proceso de ocupación y transformación del territorio, mediante la formulación del Plan de Ordenamiento Territorial Municipal, el cual prevé el desarrollo integral del municipio bajo los principios de: equidad, sostenibilidad y competitividad, de tal forma que garanticen el mejoramiento de la calidad de vida de la población.



4. Que el Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal, EOT, como instrumento o herramienta de gestión administrativa, se fundamenta en la política, objetivos y estrategias de desarrollo y ordenamiento territorial municipal, departamental, regional y nacional. Los objetivos del ordenamiento territorial, representan el modelo territorial deseado para el futuro desarrollo municipal, en tal sentido, se ocupará de la zonificación y reglamentación de usos de suelo para las áreas urbanas y rurales, establecerá las normas urbanísticas y propondrá las bases de los planes específicos complementarios, y demás disposiciones y facultades especiales necesarias para que la Administración Municipal fortalezca su capacidad de gestión para ejecutar el EOT.
5. Que el presente acuerdo tiene como objetivo primordial la revisión y ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Guatapé.

En mérito de lo expuesto,

ACUERDA

ARTÍCULO 1. ADOPTAR EL AJUSTE AL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Conforme con las previsiones establecidas por la Ley 388 de 1997 sobre desarrollo territorial, y en armonía con lo consagrado en el Decreto 879 de 1998, la Ley 902 de 2004 donde se establecen las razones que deben soportar las revisiones que se van a adelantar.

Adóptese el Ajuste del ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL para el Municipio de Guatapé, consignado en las siguientes partes: títulos, capítulos, artículos, y párrafos.

Son parte constitutiva de esta propuesta, el Documento de Diagnóstico Municipal, La Formulación del Ordenamiento que se configura como el documento Técnico de Soporte, que contiene los diferentes planes sectoriales y sus correspondientes Planes de Acción, el concepto del Consejo Territorial de Planeación, el Protocolo de concertación y aprobación de la entidad ambiental "CORNARE", el Acuerdo del Concejo Municipal y los planos que delimitan los diferentes perímetros reglamentados en el Acuerdo del Concejo.



PARÁGRAFO 1: Adóptese la siguiente cartografía:

COMPONENTE GENERAL – Esc. 1:25.000

1. Estructura general del territorio a largo plazo
2. Señalamiento de áreas de reserva, conservación y protección ambiental
3. Zonas de alto riesgo, para localización de asentamientos urbanos
4. Localización infraestructura y equipamientos básicos
5. Clasificación del territorio en suelo urbano, rural y expansión urbana

COMPONENTE URBANO – Esc. 1:5.000

6. Determinación de usos y tratamientos del suelo.
7. Sistema estructurante del territorio.
8. Señalamiento de áreas de reserva, conservación y protección del patrimonio histórico, cultural, arquitectónico y ambiental.
9. Zonas de amenaza y riesgo.
10. Localización de actividades, infraestructura y equipamientos básicos.
11. Localización del sistema de espacio público y la determinación de planes parciales.
12. Determinación de áreas morfológicas homogéneas.
13. Determinación de las zonas o subzonas beneficiarias de acciones urbanísticas generadoras de participación de plusvalía.

PROGRAMA DE EJECUCIÓN – Esc. 1:5.000

14. Localización de los inmuebles y terrenos de desarrollo prioritario.
15. Localización de los terrenos necesarios para atender demanda de VIS y las zonas de mejoramiento integral.



16. Programas y proyectos de infraestructura de transporte y servicios públicos domiciliarios.

PLANOS ESTUDIO BÁSICO AMENAZA Y RIESGO

Zona Rural - Esc. 1:25.000

17. Amenaza movimientos en masa rural.
18. Amenaza inundación rural.
19. Amenaza avenida torrencial rural.
20. Condición de amenaza movimientos en masa rural.
21. Condición de amenaza inundación rural.
22. Condición de riesgo inundación rural.
23. Zonificación de amenazas y riesgo por movimientos en masa rural.
24. Zonificación de amenazas y riesgo por inundación rural.
25. Recomendaciones y manejo zonas amenazadas y riesgo rural.
26. Recomendaciones y manejo zonas amenazadas y riesgo Inundación Rural

Zona Urbana y expansión - Esc. 1:5.000

27. Amenaza movimientos en masa urbana.
28. Amenaza Inundación urbano expansión.
29. Condición amenaza urbano expansión.
30. Condición de riesgo urbano expansión.
31. Condición de riesgo urbano expansión.
32. Recomendaciones y manejo zonas amenaza y riesgo urbano.



ARTÍCULO 2. GENERALIDADES

LÍMITES MUNICIPALES

“De la confluencia del río Peñolcito con el Rionegro o Nare; Peñolcito arriba hasta los encuentros con la quebrada Bonilla; ésta arriba hasta sus nacimientos en donde toma la denominación de “La Sonadora”; de aquí a la cordillera; por ésta hasta el alto de “El Perro”; siguiendo la misma cordillera, limitando con Granada y que se denomina impropia mente cordillera de “El Páramo”, hasta el alto de este nombre donde principian los límites con San Rafael; continuando la misma cordillera que toma la denominación de “El Rosario”, hasta el alto de este nombre; de aquí por la misma cordillera hasta el alto de “El Tronco” y de aquí hacia el alto del “Tambo”, hasta encontrar el camino de El Rosario, por este a buscar la quebrada de San José; esta abajo hasta los encuentros con la de San Juan; de aquí a buscar los nacimientos de la quebrada Perentona, ésta abajo al Rionegro o Nare; éste arriba hasta los encuentros de “Peñolcito”, primer punto de partida.”

Tomado de “Informe del Secretario de Gobierno de Antioquia al Gobernador – 1912. Límites de los distritos”.

Se considera como límite Municipal el aprobado siguiendo los trámites vigentes sobre la materia y el recopilado por Planeación Departamental sobre “La memoria de la Secretaría de Gobierno de 1912”. Estos límites están definidos sobre un plano a escala 1:25.000 N°1_DR.

Los límites de Guatapé se extienden de la siguiente manera: al oriente con los municipios de San Carlos y Granada, al occidente con El Peñol, al norte con Alejandría y San Rafael, al sur con Granada.

DEFINICION ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Es el instrumento básico para desarrollar el proceso de ordenamiento del territorio municipal. Se define como el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo. El plan de ordenamiento del territorio para el Municipio de Guatapé se denomina, conforme la Ley, Esquemas de Ordenamiento Territorial, EOT, por ser su población inferior a los 30.000 habitantes.



CONCEPTO DE ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL

La Estructura Ecológica Principal conforme a lo establecido en el Decreto 3600 de 2007, corresponde al conjunto de elementos bióticos y abióticos que dan sustento a los procesos ecológicos esenciales del territorio, cuya finalidad principal es la preservación, conservación, restauración, uso y manejo sostenible de los recursos naturales renovables, los cuales brindan la capacidad de soporte para el desarrollo socioeconómico de las poblaciones.

La Estructura Ecológica Principal es el eje natural estructural del Ordenamiento Territorial Municipal y la base ambiental que soporta el territorio; contiene los principales elementos naturales. Se encuentra sustentada en los sistemas hidrográfico, orográfico y en los ecosistemas estratégicos, incluyendo los Sistemas Nacionales, Regionales y Municipales de áreas protegidas, los suelos de protección ambiental, la restauración ecológica, las rondas hídricas. La interconexión entre todos sus elementos es indispensable para garantizar la continuidad de los procesos ecológicos, propiciando la adaptación de las especies al cambio climático.

El Ordenamiento Territorial del Municipio de Guatapé promueve y se articula con la consolidación de un Sistema Departamental de Áreas Naturales Protegidas en Antioquia (SIDAP), que busca en forma participativa y concertada una Política de Ordenamiento Ambiental orientada a la conservación, manejo, aprovechamiento y administración de los recursos naturales renovables.

La Estructura Ecológica Principal del municipio está conformada por los elementos que se describen en la siguiente tabla:

La Estructura Ecológica Principal	
CATEGORÍA	ELEMENTOS
Las Áreas del Sistema Regional de Áreas Protegidas (SIRAP)	DRMI Embalse Peñol - Guatapé y Cuenca Alta del Río Guatapé (Áreas de protección ronda hídrica y Áreas de restauración). DRMI Las Camelias
Las áreas de especial importancia ecosistémica	POMCA La Ceja Rondas hídricas de las corrientes de agua y nacimientos



La Estructura Ecológica Principal	
CATEGORÍA	ELEMENTOS
	Microcuencas abastecedoras
Zonas de manejo especial	Zonas de Protección
	Áreas o predios con pendientes superiores al 75%
	Predios adquiridos por el municipio para la protección de fuentes
	Sistema orográfico

MACROPROYECTOS DEL ORIENTE ANTIOQUEÑO Y TENDENCIAS QUE INCIDEN EN CONTEXTO MUNICIPAL

La planeación Municipal se formula teniendo en consideración el auge del turismo, los proyectos en ejecución y promovidos de carácter regional de impacto en la zona de Embalses tales como: el túnel de Oriente, ampliación de la vía Marinilla-Guatapé, ampliación y construcción de la segunda pista del Aeropuerto Internacional José María Córdova, mejoramiento de las vías terciarias de la Subregión con los recursos de la venta de ISAGEN y en el contexto municipal la renovación del Malecón.

Los anteriores proyectos sumados a los cambios que va a traer la paz a los colombianos plantean desafíos en materia de infraestructura, refuerzo de la autoridad ambiental y de la aplicación del ordenamiento territorial.

LA VISIÓN DE DESARROLLO MUNICIPAL

VISIÓN ANTIOQUIA SIGLO XXI	VISIÓN SUBREGIÓN ORIENTE	VISIÓN EOT	VISIÓN PLAN DESARROLLO 2016- 2019	DE
-------------------------------	--------------------------------	---------------	--	----



<p>“En el año 2020 Antioquia será la mejor esquina de América, justa, pacífica, educada, pujante y en armonía con la naturaleza”</p>	<p>“En el 2020 seremos una provincia autónoma, con alto desarrollo humano, conciliadora, incluyente, democrática y apropiada colectivamente de sus recursos”</p>	<p>“ Para el año 2027, Guatapé es un municipio modelo en gestión del territorio, siendo socialmente incluyente, con responsabilidad ambiental, culturalmente enriquecido y fortalecido desde su riqueza patrimonial y el turismo de naturaleza como eje principal de su</p>	<p>“Guatapé en el año 2020, será una Institucionalidad Fortalecida para convertirse en el Municipio líder en educación, saludable, en paz, con identidad cultural, con desarrollo integral, sostenible y protagonista de su propio destino.”</p>
<p>FUENTE: Colombia II Centenario</p>	<p>FUENTE: Planeo</p>	<p>FUENTE: Construcción Municipal</p>	<p>FUENTE: Plan de Desarrollo 2016-2019.</p>

OBJETIVO GENERAL DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE GUATAPÉ

Promover el ordenamiento del territorio mediante la planificación económica, social y ambiental racionalizando las intervenciones sobre él y orientando su desarrollo y aprovechamiento sostenible en el contexto de los objetivos de desarrollo del Oriente Antioqueño, en beneficio de su población y de la Región.

Definir las estrategias que permitirán el desarrollo sostenible de Guatapé mediante un modelo socialmente incluyente que vele por la protección ambiental y cultural del territorio, y que sea económicamente sostenible a través del turismo como eje central de su economía, teniendo en cuenta la visión de sus habitantes, considerando las relaciones regionales, reconociendo el pluralismo y el respeto a la diferencia; e incorporará instrumentos que permitan regular las dinámicas de transformación territorial de manera que se optimice la utilización de los recursos naturales y humanos para el logro de condiciones de vida dignas para la población actual y las generaciones futuras, mediante:

- Sostenibilidad ambiental
- Competitividad territorial del municipio en el contexto zonal y subregional.
- Desarrollo turístico para el beneficio de los Guatapenses.



- Equilibrio entre lo urbano y lo rural.
- Activa Participación Comunitaria.

ARTICULACIÓN CON EL PLAN DE GESTIÓN AMBIENTAL REGIONAL 2014-2032

El Ordenamiento territorial se articula a los planteamientos de la Autoridad Ambiental CORNARE con el Plan de Gestión Ambiental Regional que es el instrumento de planificación estratégica ambiental de largo plazo para el Oriente Antioqueño, que permite orientar la gestión ambiental Regional en el período 2014 – 2032 y responder a los retos, prioridades y problemáticas ambientales, definiendo temas programáticos priorizados de alto impacto y es insumo para la formulación o ajuste de políticas, planes y programas de gobierno y determinante ambiental por excelencia para los procesos de planificación y ordenamiento local y regional presentes y futuros.

ARTICULACIÓN DEL EOT CON LOS MUNICIPIOS VECINOS

El ordenamiento territorial del Municipio de Guatapé se articulará con las iniciativas de asociación regionales para la gestión territorial que se consoliden y que se enmarquen en el Plan de Gestión Ambiental Regional.

COMPONENTES DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

De conformidad con el artículo 11 de la ley 388 de 1997, por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones, el Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT) contempla tres componentes:

1. **El componente general del plan**, el cual estará constituido por los objetivos, estrategias y contenidos estructurales de largo plazo.
2. **El componente urbano**, el cual estará constituido por las políticas, acciones, programas y normas para encauzar y administrar el desarrollo físico urbano.
3. **El componente rural**, el cual estará constituido por las políticas, acciones, programas y normas para orientar y garantizar la adecuada interacción entre los asentamientos rurales y la cabecera municipal, así como la conveniente utilización del suelo.

LAS NORMAS URBANÍSTICAS

En los términos establecidos por la Ley y según los contenidos y componentes señalados, el presente acuerdo establece las normas necesarias urbanísticas estructurales, generales y complementarias, conforme al siguiente alcance:



Normas de Carácter Estructural

Son aquellas de largo plazo que deben permitir la construcción de los objetivos y estrategias de largo y mediano plazo del componente general del plan, así como las políticas y estrategias de mediano plazo previstas en el componente rural. Las normas de este nivel prevalecen sobre las demás que conforman el presente acuerdo, ya sean de orden general o complementario y por consiguiente no pueden éstas, ser adoptadas si desconoce o modifican aquellas. Su revisión, además, sólo puede efectuarse con ocasión de la revisión general del Plan, o bajo trámite excepcional, a iniciativa del alcalde municipal y por razones y estudios técnicos debidamente sustentados. Estas desarrollan de manera especial lo siguiente:

- Clasificación y delimitación del suelo Municipal en: urbano, de expansión urbana, protección ambiental urbano, suelo restringido rural (suburbano, parcelaciones y centros poblados), suelo de protección rural (protección agropecuaria, protección ambiental, protección sistema de servicios públicos, protección cultural y protección por alto riesgo).
- Zonificación del suelo, con sus sistemas generales de aprovechamiento, uso, ocupación y manejo del suelo.
- Delimitación y definición de los criterios estructurales del espacio público, ordenar sus elementos constitutivos, reglamentar su uso y ocupación y definir competencias para su administración.
- Definición, localización y jerarquización de los aspectos estructurales de la red vial y del sistema de transporte municipal.
- Definición, localización y jerarquización del sistema de equipamiento comunitario colectivo.
- Definición de las características estructurales de operaciones urbanas de mayor jerarquía como: categorías urbanas, macroproyectos urbanos, y planes parciales, planes zonales y unidades de actuación urbanística.
- Localización, delimitación y dimensión de la infraestructura de servicios públicos domiciliarios.
- Definición y delimitación de los suelos de desarrollo y construcción prioritaria en la clase de suelo urbana (Incluye zonas en suelo urbano de expansión urbana).
- Definición y localización de las áreas para la vivienda de interés social y las zonas de desarrollo prioritario.
- Desarrollo de instrumentos administrativos para expropiar terrenos mediante la declaratoria de utilidad pública e interés social con fines del ordenamiento del territorio en el caso que sea necesario.
- Definición y delimitación de las áreas y los ecosistemas de protección ambiental urbana.
- Declaratoria de las áreas críticas de prevención y Gestión del Riesgo de acuerdo a la Ley 1523 de 2012.
- Las demás que sean congruentes con los objetivos de la Ley 388/97 o Ley de Ordenamiento Territorial y sus Decretos Reglamentarios.



Normas de Carácter General

Son aquellas cuya vigencia es de mediano plazo, cuya revisión sólo será procedente a iniciativa del alcalde, que además debe observar las previsiones contenidas en las normas estructurales y que en general tienen como alcance establecer los derechos y obligaciones urbanísticas que corresponden a los propietarios de terrenos y a sus constructores en el desarrollo de los distintos tratamientos y procedimientos aquí contemplados para el Ordenamiento Territorial del Municipio. De manera particular, comprenden las siguientes normas:

- Clasifican el uso del suelo, señalan las especificaciones sobre cesiones urbanísticas.
- Establecen los trámites y procedimientos para las actuaciones de parcelación, urbanización, construcción, demolición, loteo, ocupación del espacio público con amueblamiento y en general, definen los requisitos para los procesos de ejecución.
- Determinan los aislamientos, volumetrías, alturas y en general fijan los correspondientes rangos de aprovechamiento para cada una de las zonas del municipio, con énfasis en las zonas localizadas en el suelo urbano.
- Fijan las características de la red vial secundaria, con las áreas de sesión correspondiente a su clasificación.
- Definen la localización y eventual afectación de terrenos requeridos para: Equipamientos Colectivos de Interés Público o Social, a escala zonal o local, para la adecuación de espacios libres, zonas verdes y espacio público.
- Establecen las especificaciones requeridas para las redes secundarias de servicios públicos.
- Establecen excepciones a este orden de normas, conforme con lo previsto en la Ley.

Normas Complementarias

Corresponden aquellos cuya vigencia es el corto plazo (4 años) y regulan por lo tanto actuaciones, Proyectos y Programas urbanísticos que deben desarrollarse durante el respectivo período de la Administración Municipal. En particular comprende las siguientes:

- Identifican y aclaran los terrenos que deben ser objeto de desarrollo o construcción prioritarios.



- Identifican y delimitan los terrenos requeridos para la localización de programas de Vivienda de Interés Social, incluido los correspondientes a reubicación de asentamientos humanos o razones de amenaza o riesgo.

En general, normalizan todo lo que se requiere para el desarrollo y ejecución de los proyectos contemplados en el Programa de Ejecución; en consonancia con el respectivo Plan de Desarrollo Municipal.

VIGENCIA

El Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Guatapé tendrá una vigencia hasta el año 2.027.

La vigencia del EOT del Municipio de Guatapé será la correspondiente a tres administraciones municipales, teniendo en cuenta que el corto plazo, es el período de tiempo faltante de la actual administración y los cuatro años del próximo gobierno.

El componente general y las normas estructurales que lo conforman tendrán una vigencia de largo plazo, se entenderá como mínimo el correspondiente a tres períodos constitucionales de las administraciones municipales. Este componente únicamente podrá ser modificado al finalizar la tercera administración y en virtud de una revisión general del EOT, entendido por tal, el mismo periodo de la vigencia establecida (2.027), la revisión de estas normativas solo podrá realizarse por las siguientes causas:

- Cumplimiento de la vigencia del EOT, para lo cual deberá iniciarse con antelación suficiente, con fundamento en los procedimientos establecidos por la Ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios.
- Casos extremos de calamidad pública, razones de fuerza mayor o estudios que demuestren que la dinámica del municipio presenta cambios sustanciales frente a los parámetros definidos por el ordenamiento.

El Componente Urbano o Rural de mediano plazo tendrá una vigencia mínima correspondiente a dos períodos constitucionales de las administraciones municipales y su revisión total se sujetará a lo establecido en el numeral anterior con la excepción establecida para la revisión y actualización de las normas urbanísticas del componente urbano que podrán ser sometidas a un plan parcial.

Los contenidos de corto plazo y los programas de ejecución regirán como mínimo durante un período constitucional de la actual administración municipal, habida cuenta de las excepciones que resulten lógicas en razón de la propia naturaleza de las actuaciones contempladas o de sus propios



efectos. En todo caso podrán recibir ajustes de acuerdo a lo establecidos en los programas de ejecuciones.

LINEAMIENTOS GENERALES DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL COMO MEDIADORES PARA LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS TERRITORIALES

Función pública del urbanismo

El ordenamiento del territorio municipal define acciones y actuaciones sobre el espacio geográfico para aplicar la política formulada en términos de calidad de vida y de calidad del paisaje, mediante el incremento en la capacidad de gestión Municipal, por lo tanto: define, delimita, aprovecha, ocupa, usa y maneja el espacio y los recursos naturales con la aplicación del principio de desarrollo sostenible.

Participación y organización ciudadana para el ordenamiento territorial

El ordenamiento del territorio municipal de Guatapé establece un proceso continuo de planificación en sus análisis, diagnóstico, formulación de su orden, normatividad e instrumentos para su aplicación y construcción del territorio, de acuerdo al orden concertado con la integración de veredas con la zona urbana. Por lo tanto, se formula directamente por la administración liderado por el alcalde, coordinado por la Secretaria de Planeación, elaborado y ejecutado por las diferentes dependencias mediante planes de acción; consolidado en el Consejo de Gobierno, previas consultas al Consejo Territorial de Planeación y concertado con la entidad ambiental, CORNARE, para su respectivo concepto, para ser finalmente aprobado por el Honorable Concejo Municipal y puesto en ejecución.

De las decisiones del ordenamiento territorial, entendidas como un proceso evolutivo y adaptativo a las condiciones reales y contextuales del EOT

Las normas contenidas en el presente EOT, definen el ordenamiento territorial del Municipio de Guatapé y conforman un ejercicio de definición de instrumentos y procedimientos, los cuales estarán sujetos a constante evaluación y reformulación.



INTERPRETACIÓN DEL EOT HACIA LA SOLUCIÓN DE LOS PROCESOS DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO LOCAL

La interpretación del Esquema de Ordenamiento Territorial deberá ceñirse a los principios y postulados que a continuación se enuncian:

1. El ordenamiento del territorio se orientará mediante el cumplimiento de la función social y ecológica de la propiedad.
2. En cualquier acción y actuación que persiga el ordenamiento del territorio municipal, prevalece el interés general sobre el particular.
3. La participación en el ordenamiento territorial se fundamenta en la distribución equitativa de las cargas y de los beneficios.

TITULO I COMPONENTE GENERAL DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTÍCULO 3. POLÍTICAS, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA EL DESARROLLO LOCAL SOSTENIBLE

Política 1. Gestión de los proyectos estructurantes movilizados del ordenamiento territorial.

Objetivo: Desarrollar los estudios y proyectos municipales activadores del ordenamiento territorial competitivo y ambientalmente sostenible.

La gestión territorial local, además de los principios y acciones estratégicas, requiere de la gestión de proyectos de mayor jerarquía a nivel municipal, que permitan en la práctica, movilizar las demás soluciones para proteger ambientalmente el territorio, mejorar la calidad de vida de sus habitantes y generar competitividad para el desarrollo socioeconómico local.

La estrategia para el logro de este objetivo es la gestión territorial, que potencie el fortalecimiento de la identidad territorial dentro del Departamento de Antioquia, con una adecuada estructura administrativa, sólida, eficaz y sostenible, con la suficiente capacidad de liderar las diferentes etapas de desarrollo territorial mediante la definición y gestión de los proyectos y programas de ordenamiento desde el sector público, privado y comunitario construyendo un Municipio de manera colectiva y solidaria.



Objetivo: Desarrollo de la cultura de proyectos socioeconómicos colectivos del territorio para el mejoramiento de la calidad de vida.

La estrategia para el logro de este objetivo es brindar a la comunidad la capacitación para la formulación, la gestión y la operación comunitaria de proyectos socioeconómicos sostenibles.

Política 2. Articulación regional de la planeación del desarrollo y del ordenamiento territorial.

Objetivo: Activar la agenda pública del ordenamiento territorial regional.

Estrategias:

- Participación activa en la Provincia Administrativa de Planificación del Agua, Bosque y El Turismo, integrada por los municipios de Alejandría, Cocorná, Concepción, Granada, El Peñol, Marinilla, San Carlos, San Rafael, San Luis, San Francisco, San Vicente Ferrer y Guatapé, creada por la ordenanza 11 de 2018.
- Priorización de espacio público y movilidad asociada a las vías secundarias.
- Consolidación del sistema de áreas protegidas locales y en concordancia con lo regional.

Política 3. Gestión ambiental efectiva para hacer de Guatapé un modelo ambiental en el área urbana y rural

Objetivo: promoción de una cultura ambiental.

Estrategias:

- Desarrollo de una cultura local basada en la pedagogía territorial, que promueva el conocimiento de las potencialidades y tensiones del territorio para propiciar la búsqueda de las soluciones.
- Aplicación permanente de acciones de pedagogía territorial (Conocimiento, investigación, información, comunicación y transferencia de tecnología en el contexto geográfico) para que se inserten en los procesos formales e informales de educación ambiental y territorial del municipio.
- Acompañamiento a las organizaciones sociales y al sistema educativo en el desarrollo de propuestas y conocimiento para el buen uso y manejo de los recursos naturales en el territorio municipal.
- Fortalecimiento municipal para el mejoramiento de la gestión ambiental.



Objetivo: Gestión del riesgo municipal.

Estrategias:

- Implementación, gestión y mantenimiento del Plan de Gestión del Riesgo Municipal.
- Aplicación del Decreto 1807 de 2014 en la delimitación y reglamentación de las zonas con condición de riesgo por movimientos en masa, por avenidas torrenciales y por inundación en la zona rural y urbana.
- Implementación de los tratamientos propuestos en el EOT.
- El municipio incluirá dentro del Plan de Gestión del Riesgo, todo lo relacionado con el riesgo que pueda generar la autorización de títulos mineros y su respectiva licencia de explotación.
- Diseño e implementación de un sistema de gestión del riesgo y salvaguarda de la vida humana en el embalse Peñol- Guatapé, jurisdicción del Municipio de Guatapé.

Objetivo: Protección y recuperación de las rondas hídricas.

Estrategias:

- Protección ambiental de la zona de amortiguación del embalse Peñol-Guatapé. El Plan de Manejo del Distrito Regional de Manejo Integrado del Embalse Peñol-Guatapé y la cuenca alta del río Guatapé. DRMI, determinó una franja de protección al embalse que corresponde a los territorios localizados entre la cota de vertimiento 1.887 msnm y la cota de máxima inundación probable 1.890 msnm.
- Se acoge el Acuerdo 251 de Cornare, por medio del cual se fijan determinantes ambientales para la reglamentación de las rondas hídricas y las áreas de protección o conservación aferentes a las corrientes hídricas y nacimientos de agua en la jurisdicción de CORNARE.
- En el corto plazo se realizará la determinación de la ronda hídrica y faja de retiro.
- Implementación de los tratamientos propuestos en el EOT, las rondas hídricas como parte del sistema de espacio público, entran a reforzar los diferentes elementos de la estructura ecológica principal.
- En las áreas de rondas solo se podrán realizar intervenciones para proyectos de parques lineales, infraestructura de servicios públicos e infraestructura de movilidad, siempre y cuando no generen obstrucciones al libre escurrimiento de la corriente y se fundamente en estudios y diseños técnicos previamente concertados con Cornare, los cuales deben plantear las acciones preventivas, de control, de mitigación o de compensación de las afectaciones ambientales que pudieren generarse.



Objetivo: Articular el sistema de áreas de protección ambiental.

Estrategias:

- Garantizar la conservación de la biodiversidad, los bienes y servicios ambientales, y el patrimonio cultural y social, dentro del contexto de las relaciones urbano-rurales, como soporte del desarrollo local y regional.
- Definición de los objetivos de conservación de los Valores Objeto de Conservación VOC definidos por el DRMI Peñol- Guatapé: Trincheras de Córdoba, Peñón de Guatapé y Caminos de Herradura.
- Realización del estudio del patrimonio geológico del Municipio de Guatapé, en el cual se define el tratamiento y la preservación de las formas del relieve que por sus características de representatividad son atributos del paisaje municipal y regional.
- Realización del inventario de la flora y fauna del municipio.
- Realización de los planes de manejo de las microcuencas que abastecen los acueductos del municipio.

Objetivo: Integración al sistema nacional de cambio climático.

Estrategias:

- Formulación y desarrollo del Plan de Cambio Climático Local.
- Incorporación de la gestión del riesgo climático en la planificación del desarrollo sectorial y territorial.

Objetivo: disminuir la contaminación en el municipio.

Estrategias:

- Promoción y control al cumplimiento de la normatividad ambiental.
- Regulación de fuentes fijas de emisión de contaminantes del aire.



- Generación de centros de acopio vehicular en las entradas a la cabecera para disminuir el ruido, la contaminación atmosférica y los olores por efecto del tránsito de vehículos.
- Promoción del uso de la bicicleta.
- Regulación de la tenencia de animales domésticos en el área urbana.
- Promoción de la cultura del mantenimiento de la infraestructura de tratamiento de aguas residuales en el área rural.
- Control al cumplimiento del uso del suelo.
- Promoción del consumo responsable y de la producción limpia.
- Promoción del ahorro y uso eficiente del agua.

Objetivo: Recuperación ambiental.

Estrategias:

- Desarrollo de actividades agroforestales con coberturas permanentes en los suelos vulnerables de Guatapé.
- Desarrollo de manejos semiestabulado para el ganado bovino mediante sistemas silvopastoriles.
- Implementación del Distrito Agrario para los suelos Agropecuarios de Guatapé.
- Desarrollo de la Agroecología como estrategia de restauración de suelos.
- Implementación de los Planes de Manejo de las microcuencas.

Política 4. Ordenamiento territorial para la competitividad

Objetivo: el desarrollo de un modelo urbano sostenible de media densidad de vivienda y sana mezcla de usos.

Estrategias:

- El aumento del espacio público efectivo y desarrollo de los instrumentos para su gestión y control.
- Formulación e implementación del Plan Vial y de Estacionamiento Municipal.
- Actualización e implementación del Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado.
- Promoción y control para la óptima prestación de los servicios públicos.
- Protección de las zonas con condición de riesgo.



Objetivo: Turismo sostenible que articula lo urbano y lo rural

Estrategias:

- Implementación del Plan Turístico 2014-2032.
- Implementación, certificación y mantenimiento de la Norma Técnica Sectorial de Turismo Sostenible 001 del Viceministerio de Turismo “Guatapé Destino Turístico Sostenible” y articulación con el Plan Local y Regional de Turismo.

Política 5. Desarrollo bienes públicos locales

Objetivo: Fortalecer los actuales bienes públicos locales mediante la articulación del espacio público con los centros de equipamientos claves del municipio.

Objetivo: Desarrollo de los equipamientos.

Estrategias:

- Optimización del equipamiento comunitario existente y promover la construcción del equipamiento o infraestructura institucional requeridos que permitan la cobertura de necesidades básicas del grupo veredal y la organización de las comunidades.
- Establecimiento de una reglamentación adecuada para los usos institucionales de servicio comunitario, bajo criterios técnicos, funcionales y ambientales.
- Implementación de los mecanismos necesarios para la adquisición de predios para la reubicación y/o construcción del equipamiento comunitario requerido, de manera que se garantice la localización adecuada de éstos (afectación, enajenación y expropiación).
- Cumplimiento de la norma sismo resistente los Centros Educativos Rurales del municipio y el Palacio Municipal.

Objetivo: Desarrollo del espacio público.



Estrategias:

- Generación de espacio público nuevo que permita incrementar el espacio público efectivo por habitante de la zona urbana.
- Generación de espacio público efectivo en las zonas nuevas urbanas.
- Recuperación y mejoramiento del espacio público actual. en función de los ciudadanos, como un lugar permanente para el encuentro colectivo.
- Reglamentación de las áreas de cesión urbanísticas obligadas, que permitan la reserva y destinación de tierras para espacio público, para las vías y para el equipamiento comunitario.
- Generar cultura ciudadana para la utilización y manejo adecuado de los espacios públicos.
- Dotación de baños públicos la zona céntrica.

Objetivo: Preservación del patrimonio municipal.

Estrategias:

- Realización e implementación del estudio del patrimonio municipal, además de la actualización del inventario inmueble con potencialidades patrimoniales que permita postular determinado sitio como Bien de Interés Cultural (BIC), o con potencialidades patrimoniales.

Política 6. Participación comunitaria en la planificación del ordenamiento territorial

Objetivo: promover el fortalecimiento de las organizaciones sociales a partir de la organización sectorial del territorio, que permitan generar competencias e incidencias en el desarrollo social ajustado a las realidades territoriales.

Estrategias:

- Apoyo a todo proceso organizativo de la comunidad que permita el desarrollo socioeconómico local.
- Promoción de la organización social.
- Promoción del Consejo Territorial de Planeación.



Política 7. Promoción del Desarrollo Humano.

Objetivo: Potenciar los recursos municipales y regionales del orden físico, tecnológico, humanos, social y comunitario para hacer de Guatapé un territorio de desarrollo.

Estrategias:

- Gestión del "Movimiento Niño", Acuerdo Municipal No. 19 de 1998.
- Desarrollo de programas de vivienda digna para los habitantes locales.
- Desarrollar del espacio público y los equipamientos aprovechando las potencialidades paisajísticas del municipio para el servicio de los programas de recreación y el deporte.
- Consolidar una cultura agraria que garantice la seguridad alimentaria local y familiar.
- Desarrollo del potencial turístico territorial en función de lo urbano y lo rural.

Objetivo: Nuevo orden territorial de la economía articulada al corredor suburbano.

Estrategia:

- Desarrollo de capacidades humanas para el buen manejo de la planeación económica y social alrededor de los ejes estructurantes al servicio de la zona rural y urbana.
- Fomento del turismo, la industria, comercio y servicios en el corredor Suburbano, vereda la Sonadora, límites con Granada.

ARTÍCULO 4. ACCIONES ESTRUCTURALES PARA LA ARTICULACIÓN ZONAL Y SUBREGIONAL

Se definen las siguientes acciones para asegurar la articulación de lo urbano a lo rural y de lo municipal al ordenamiento subregional y regional:

- Desarrollo del Plan Vial y de Estacionamiento Municipal buscando articular y aportar al mejoramiento del sistema vial regional.
- Estructuración de una conectividad regional de protección ambiental, incluyendo las rondas hídricas de quebradas, las áreas de protección por nacimientos de agua y de las zonas de alta pendiente (mayores al 75%) y velando por el cumplimiento de los planes de manejo de los Distritos Regionales de Manejo Integrado Peñol – Guatapé y Camelias.
- Desarrollo de un modelo urbano de ciudad compacta y lenta que integre y potencie el turismo en función social de los habitantes locales y a la articulación estratégica con las demás cabeceras de la zona de embalses y demás zonas vecinas.

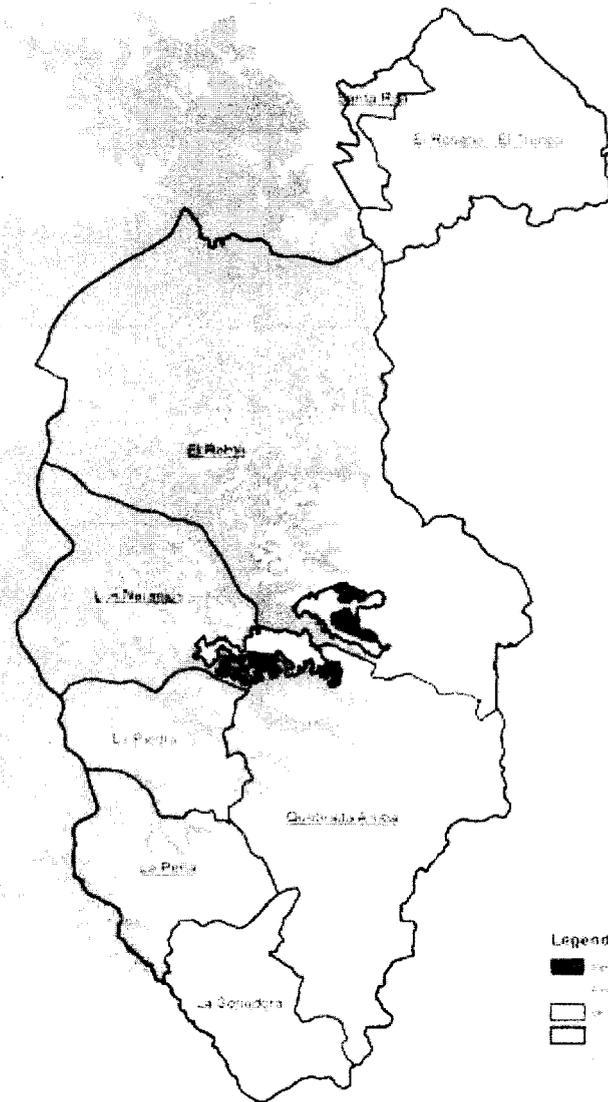


ARTÍCULO 5. CLASES DE SUELO Y LOS USOS DEL SUELO PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL LOCAL

El municipio de Guatapé soporta la estructura de la clasificación del suelo y los usos del suelo, en la Ley 388/97. Se adoptan las siguientes definiciones:

Suelo Urbano	Constituyen el suelo urbano, las áreas del territorio municipal destinadas a usos urbanos, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación. Podrán pertenecer a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos comprendidos en áreas consolidadas con edificaciones, que se definan como áreas de mejoramiento integral en el plan de ordenamiento territorial.
Suelo de Expansión Urbana	Constituido por la porción de territorio municipal destinada a la ampliación del área urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del EOT según lo determinen los programas de ejecución de acuerdo a las previsiones de crecimiento urbano y a la posibilidad de dotación de infraestructura vial y de transporte, servicios públicos domiciliarios, áreas libres, parques y equipamiento colectivo.
Suelo Rural	Constituyen esta categoría los suelos que, por razones de conveniencia ambiental y oportunidad de aprovechamiento, el EOT los destina a usos agrícolas, ganaderos, forestales de explotación de recursos naturales y de actividades análogas y complementarias. Se incluyen las áreas que por sus características específicas deben ser recuperadas para la protección o declaradas áreas de manejo especial en cumplimiento del principio de desarrollo sostenible.

Concejo Municipal
De Guatapé



Legend

-  Santa Rosa
-  El Rosero
-  El Tronco
-  El Roble
-  La Trinidad
-  La Peña
-  Guadalupe
-  La Peña
-  La Concedora

Distribución del suelo municipal



ARTÍCULO 6. CRITERIOS PARA LA DELIMITACIÓN DE LOS PERÍMETROS DE LAS DIFERENTES CLASES DE SUELOS

Para la delimitación de los perímetros de las diferentes clases de suelos en el EOT se tienen en cuenta los siguientes criterios:

Para la delimitación del Suelo Rural: el perímetro del suelo rural se determina por exclusión de las áreas urbanas y las de expansión urbana.

Para la delimitación del Suelo Urbano

- Presencia de hechos urbanos consolidados o en proceso de consolidación próximos al suelo urbano.
- Cobertura de servicios públicos domiciliarios por las Empresas prestadoras de servicios públicos o sistemas particulares eficientes.
- Infraestructura vial.
- Estabilidad y capacidad geológica de los suelos.
- Modo de vida urbano y usos afines a este.

PARAGRAFO 1. El perímetro urbano corresponde o es inferior al denominado perímetro de servicios públicos o sanitarios de tal forma que en toda circunstancia se garantice la prestación de los servicios públicos domiciliarios.

Criterios para la delimitación del Suelo de Expansión Urbano

- La existencia territorial de las condiciones físicas, geográficas y del paisaje favorable al Desarrollo urbano.
- Factibilidad de la prestación servicios públicos domiciliarios por parte de Empresas prestadoras de servicios públicos o sistemas particulares eficientes.
- La sustracción de las siguientes áreas: Áreas de protección por condiciones de riesgos y amenazas, áreas de protección de la red hídrica y de las zonas de altas pendientes, áreas de manejo especial para la conservación de los recursos naturales, áreas de protección de las microcuencas de los acueductos y las áreas con suelos que por sus condiciones es conveniente dedicarlas a la producción rural.



- Proximidad a la trama urbana y facilidad de inserción a esta, de las áreas estudiadas.
- Estabilidad y capacidad geológica de los suelos.

ARTICULO 7. CATEGORIAS DEL SUELO RURAL

El Decreto 3600 de 2007, amplió las determinaciones para el ordenamiento territorial en el suelo rural, planteando entre otras disposiciones dos categorías relacionadas con la Protección y el Desarrollo Restringido en dicho suelo.

CATEGORÍAS DEL SUELO RURAL	
Categoría Protección	<ol style="list-style-type: none"> 1. 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. 2. Las áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de los recursos naturales. 3. Las áreas e inmuebles considerados como patrimonio cultural. 4. Las áreas del sistema de servicios públicos 5. Las áreas de amenaza y riesgo
Categoría Desarrollo Restringido	<ul style="list-style-type: none"> • Los corredores suburbanos. • Las áreas de vivienda campestre y parcelaciones • Los centros poblados rurales. • Las áreas para la localización de equipamientos

ARTÍCULO 8. DIRECTRICES PARA EL DESARROLLO DEL MUNICIPIO

El modelo de ocupación territorial municipal se fundamenta en un sistema que promueva:

- La sostenibilidad ambiental.
- El desarrollo de las actividades turísticas sostenibles en equilibrio entre lo urbano y lo rural en condiciones similares de competitividad, optimizando el suelo urbano y de expansión urbana en función del desarrollo rural y la protección ambiental.
- Articulación de los sistemas de protección ambiental local con el sistema de protección regional para la consolidación de áreas de especial importancia eco sistémica.
- Protección del patrimonio cultural, natural y ambiental
- Protección del sistema agropecuario local a partir de la consolidación del Distrito Agrario.



Área urbana

- La cabecera urbana se consolida como centro de servicios con equipamientos colectivos que permiten una optimización en la prestación de servicios a la población de apoyo a las actividades económicas principales del municipio.
- La cabecera urbana se encamina al modelo de ciudad compacta y lenta, con una densidad media de viviendas y sana mezcla de usos. El perímetro urbano está confinado con el objetivo de optimizar los servicios a la población existente.
- El espacio público se constituye en el elemento estructurante y articulador de nuevas dinámicas urbanas con los parques lineales paralelos al embalse y fuentes hídricas de las áreas que se incorporan que articulan la red de espacios públicos que permiten una total integración de actividades públicas y sectores urbanos.
- Los equipamientos colectivos permiten una optimización en la prestación de los servicios a la comunidad.
- Los servicios públicos urbanos tienen coberturas del 100% y se prestan eficientemente.
- El sistema vial municipal tiene como eje estructurante de flujos viales la vía departamental central que permite su articulación con la red vial rural y subregional y articula el área urbana consolidada con la nueva y con la de expansión. Se construye de forma progresiva en la nueva zona urbana en el mediano y largo plazo, proyecciones viales de manera que se incentive y promueva el desarrollo urbano.
- En el área central, el espacio público y el sistema vial privilegia las áreas para el peatón y el ciclista
- Solución permanente al déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda de la población, por medio de proyectos que permiten una adecuada integración social tanto en los suelos por desarrollar al interior del perímetro urbano como en las zonas de expansión urbana delimitadas.

Área Rural

- Áreas de protección ambiental recuperadas de manera continua, protegidas y articuladas entre sí.
- Consolidación del Distrito Agrario.
- Sistema vial rural integrado al urbano. Plan Vial y de Estacionamiento Municipal articulador.
- Sistema de acueducto y de saneamiento prestados de manera eficiente.
- Los equipamientos colectivos permiten una optimización en la prestación de los servicios a la comunidad.

Área Suburbana

- Fomento del turismo, la industria, comercio y servicios en el corredor Suburbano, vereda la Sonadora, límites con Granada en el que se desarrolla el comercio y servicios relacionados con el desarrollo turístico y el desarrollo agropecuario rural.



ARTÍCULO 9. MODELO DE OCUPACION RURAL

En general, el suelo rural del Municipio es el resultante de restarle a toda el área municipal el suelo urbano y el de expansión urbana. La distribución detallada del suelo rural en todas las subcategorías se presenta en la siguiente tabla:

Categoría	Subcategoría	Usos	Área (m ²)	Área (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



Categoría	Subcategoría	Usos	Área (m ²)	Área (Ha)	%
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
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

Áreas de conservación y protección ambiental

Al interior del suelo rural se localizan áreas que deben ser dedicadas exclusivamente a la protección, tanto porque presentan características ambientales estratégicas, como porque sus condiciones de inestabilidad hacen que sea necesario protegerlas. Incluye las áreas que deben ser objeto de especial protección ambiental de acuerdo con la legislación vigente y las que hacen parte de la estructura ecológica principal, para lo cual en el componente rural EOT se deben señalar las medidas para garantizar su conservación y protección. A continuación, se describe cada una de éstas:



DRMI Distrito Regional de Manejo Integrado Embalse Peñol – Guatapé y la Cuenca Alta del Río Guatapé

Acuerdo de CORNARE No. 294-2013, modificado mediante el Acuerdo No 370 del 2017 Por medio del cual se redelimita el Distrito Regional de Manejo Integrado Embalse Peñol – Guatapé y la cuenca alta del río Guatapé.

El área del Distrito de manejo Integrado del “Embalse Peñol y Cuenta Alta del Río Guatapé”, se localiza en jurisdicción de los Municipios de San Rafael, El Peñol, Guatapé, Alejandría, Concepción y una pequeña porción en los municipios de Marinilla y San Vicente. Su extensión redelimitada es de 18.382 ha, de las cuales 5.690,95 ha son espejo de agua del embalse Peñol-Guatapé.

El área redelimitada a través de este acuerdo se emplaza en jurisdicción de los municipio de San Rafael en 10 veredas (Boquerón, Cirpes, Falditas, Farallones, Samaria, Media Cuesta, La Clara, Peñoles, Quebradona, Los Medios); El Peñol en 18 veredas (La Cristalina, Uvital, el Chilco, Chiquinquirá, Palmira, Bonilla, Guamito, Palestina, El Carmelo, Horizontes, Puente Hondita, La Chapa, Santa Ana, El Marial, El Morro, Magdalena, El Salto y Despensas), Guatapé en 8 veredas (Sonadora, La Piedra, El Rosario, El Roble, La Peña, Los Naranjos, Quebrada Arriba y Santa Rita); Alejandría en 1 vereda (San Pedro), Concepción en 2 veredas (La Trinidad y las Mercedes) y pequeñas porciones de los municipios de Marinilla en 2 veredas (El Porvenir y el Pozo) y San Vicente en 1 vereda (Potrerito).

Se excluyen de DRMI Embalse Peñol-Guatapé, las siguientes zonas del Municipio de Guatapé:

Zona urbana y zonas de expansión urbana alrededor de la cabecera municipal. Esta área tiene una extensión aproximada de 163 ha.

De las áreas incluídas, a efectos de mejorar la conectividad con otras áreas protegidas, se adicionan en el DRMI del Embalse Peñol Guatapé y la Cuenca alta del río Guatapé parte de la vereda Quebrada Arriba, en la zona del Monasterio con el objetivo de generar conectividad entre el DRMI Las Camelias y el DRMI Embalse Peñol-Guatapé y Cuenca alta del río Guatapé. Esta zona posee un área aproximada de 96,61 ha.

En el municipio de Guatapé este DRMI afecta un área de 79,96% del área municipal.

La zonificación del DRMI Embalse Peñol Guatapé lo componen las siguientes zonas: de Preservación, de Restauración, de Aprovechamiento Sostenible, de Desarrollo, de Protección de Rondas Hídricas.



Para el área del DRMI se acogerá el Plan de Manejo que defina la Corporación mediante Resolución.

Distrito Regional de Manejo Integrado Las Camelias -DRMI Camelias-, acuerdo 328 de 2015

Con un área de 12.718,26 ha, ubicado en: Municipio de San Carlos: veredas La Rápida, Puerto Rico, Palmichal, Vallejuelos, El Tabor, Calderas, La Hondita, El Chocó, La Florida, Las Camelias, Pio XII, Fronteritas. Municipio de San Rafael: veredas Guadual, La Pradera, El Brasil, La Rápida, Macanal, Media Cuesta, La Quebra, Quebradona, Arenal, Los Centros, Tesorito y Playas-El Cardal. Municipio de Granada: veredas Calderas, Los Medios, La Quebra, La Aguada, San Miguel y El Chuscal. Municipio de Guatapé: Veredas Quebrada Arriba y El Roble.

Con un área en el Municipio de Guatapé de 64 ha correspondiente al 0.85% del suelo rural.

La zonificación del DRMI Camelias lo componen las zonas: de Preservación y Usos Sostenibles.

Para el área del DRMI Camelias se acogerá el Plan de Manejo que defina la Corporación mediante Resolución.

ARTÍCULO 10. ÁREAS DE PROTECCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE GUATAPÉ

Las zonas de conservación y preservación llamadas “**De interés Ecosistémico**” son espacios creados por la sociedad en su conjunto, articulando esfuerzos que garanticen la vida en condiciones de bienestar, es decir la conservación de la biodiversidad, así como el mantenimiento de los procesos ecológicos necesarios para su preservación y el desarrollo del ser humano.

Estas áreas, por su composición biológica, características físicas, estructuras y procesos ecológicos, proveen bienes y servicios ambientales imprescindibles para el desarrollo sostenible y armónico de la sociedad, contribuyen a la conservación del patrimonio natural y cultural del país y ayudan a reducir las presiones causadas por algunas actividades humanas sobre estos ambientes.

Corresponden a la zona revestidas de bosques y rastrojo natural que principalmente se encuentran en los nacimientos que conforman las microcuencas tanto de acueducto urbano como los que abastecen los acueductos veredales de conformidad con el artículo 1 numeral 4 de la ley 99 de 1993 y la ley 388 artículo 58 numeral d. Esto incluye todas las rondas hídricas por que las características del municipio hacen que las quebradas de todos los tamaños generan grandes procesos de socavación vertical y horizontal y grandes torrencialidades en época de invierno.



Para controlar el deterioro irreversible de estas áreas, se debe iniciar con un proceso educativo y participación ciudadana en el manejo sostenible de la biodiversidad en estas zonas. Corresponden a todos los corredores hídricos de la zonificación rural, por ser los conectores de todo el sistema rural, porque son los que conservan rastrojos y bosques conectados y se permiten como corredores biológicos.

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 Embalse-Peñol Guatapé.

Zona de protección ambiental DRMI Las Camelias

Protección zonas de amenaza alta.

Área forestal protectora

De conformidad con lo establecido en el Literal c) del Artículo 69 del Decreto 1791 de 1996, las áreas Forestales Protectoras, son las que deben ser conservadas o establecerse para proteger o recuperar algún recurso natural renovable y en las cuales se pueden realizar aprovechamiento de productos secundarios como frutos, látex, resinas y semillas entre otros, asegurando la persistencia del recurso.

Es la zona que deber ser conservada permanentemente con bosques naturales o plantados y debe prevalecer el efecto protector y para el caso del Municipio de Guatapé, corresponden a las áreas cubiertas de bosques naturales o restauración en bosques protectores. Entre ellas las zonas de nacimientos de las Quebradas La Laguna, El tesoro, Cucurucho, El Chuscal, El Roble y sus afluentes, así como las áreas de nacimiento, las rondas hídricas de todas las fuentes que abastecen los acueductos veredales.

Según lo establecido en el Artículo 4° del Decreto 1498 de 2008, por medio del cual se establece la "Política de Cultivos Forestales con fines Comerciales" y otras consideraciones; las áreas en las cuales NO se permitirá uso de las plantaciones forestales - comerciales y otros sistemas agroforestales. en el Municipio de Guatapé son aquellas que tengan por lo menos bosques naturales, áreas forestales protectoras, áreas de manejo especial o cualquier otra categoría de manejo.

Los siguientes predios fueron adquiridos por el Municipio y la Comunidad para proteger las fuentes abastecedoras de acueductos veredales y urbano.



FUENTE DE ABASTECIMIENTO	CODIGO CATASTRAL	FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA	ÁREA (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 y ganadera y de explotación de recursos naturales

Incluye los terrenos que deben ser mantenidos y preservados por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales o de explotación de recursos naturales. De conformidad con lo dispuesto en el parágrafo del artículo 3 del Decreto 097 de 2006, en estos terrenos no podrán autorizarse actuaciones urbanísticas de subdivisión, parcelación o edificación de inmuebles que impliquen la alteración o transformación de su uso actual. Dentro de esta categoría se incluirán, entre otros, y de conformidad con lo previsto en el artículo 54 del Decreto-ley 1333 de 1986, los suelos que, según la clasificación del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, IGAC, pertenezcan a las clases I, II y III, del año 2007, ni aquellos correspondientes a otras clases agrológicas, que sean necesarias para la conservación de los recursos de aguas, control de procesos erosivos y zonas de protección forestal.

Es un área de alta competitividad para el desarrollo del sector primario, que se delimita para someterla a un manejo especial, conforme al Acuerdo municipal 010 de .2005.

Zona de protección ambiental para el sistema de servicios públicos

Dentro de esta categoría se localizarán las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras primarias para la provisión de servicios públicos domiciliarios. En el área rural las captaciones de los acueductos veredales que se localizan en los predios adquiridos para la protección de microcuencas abastecedoras.

Área destinada a vivienda campestre y 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 destinan polígonos para parcelación en las veredas La Sonadora, La Peña y Quebrada Arriba con un área de 115,05 ha y se podrá destinar para vivienda campestre el suelo de la categoría desarrollo del DRMI que conforme el Plan de Manejo permita la localización de vivienda campestre y parcelaciones.

En estas áreas 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.



Centros de equipamiento y de las áreas para la localización de equipamientos

Corresponden a todos los sitios localizados que se indican en el sistema de equipamiento.

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.

Se considerarán como áreas para la localización de equipamientos aquellas zonas que sean determinadas para tal fin, y especialmente para ubicación de equipamientos de salud, educación, bienestar social, cultura y deporte.

Corredor suburbano

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.

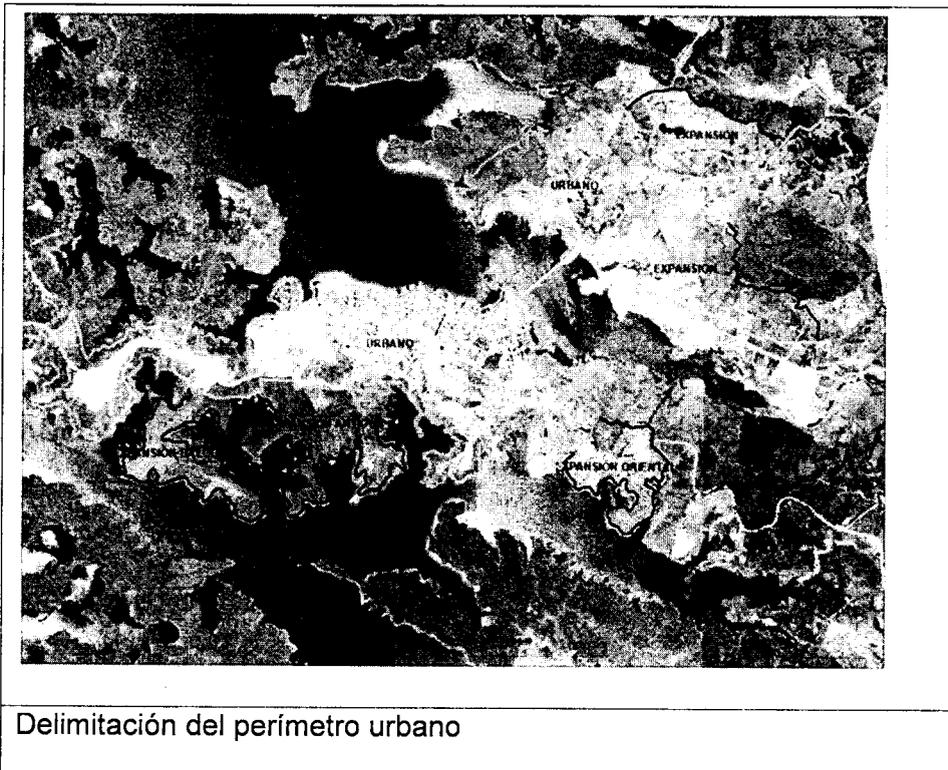
Su punto de inicio es en el límite Guatapé – Granada y su punto final en el límite de las veredas La Sonadora y La Peña.

ARTÍCULO 11. MODELO DE OCUPACION EN LA CABECERA

La zonificación del suelo urbano en el municipio de Guatapé se plantea no sólo a partir del uso del suelo (destinación) sino también de acuerdo a sus aptitudes paisajísticas que le dan carácter a cada zona.



AREA URBANA			
Zona	m2	ha	%
URBANO_ANTIGUO	478960,34	47,90	45,55
ZONA DE URBANA RESIDENCIAL	122793,83	12,28	11,68
URBANO NUEVO	317146,45	31,71	30,16
URBANO VIS	14318,28	1,43	1,36
ZONA MIXTA DE INDUSTRIA, COMERCIO Y SERVICIOS	118299,37	11,83	11,25
TOTAL URBANO	1051518,27	105,15	100,00



Delimitación del perímetro urbano



Categoría protección del suelo urbano

Los suelos de protección ambiental incluyen los suelos de amenaza alta por movimientos en masa, por inundación, por avenidas torrenciales en general, las pendientes mayores del 75%, las rondas hídricas, los que forman parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos.

ARTÍCULO 12. DEFINICIÓN DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y USOS DEL SUELO URBANO

La delimitación de las zonas homogéneas urbanas corresponde a las áreas que poseen una caracterización basada en las potencialidades biofísica tensiones y vocaciones de desarrollo económico y social, y que le dan una especificidad particular y es la base para la definición de los usos del suelo y los tratamientos que se deben dar a cada una.

Se delimitaron zonas homogéneas con características biofísicas, sociales y económicas que le dan una condición de uso particular.

ARTÍCULO 13. DELIMITACION DEL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA

Se entiende que estos suelos podrán ser urbanizados y construidos paralelamente, según el caso, para dotarlos de infraestructura vial, de transporte, servicios públicos domiciliarios, áreas libres, espacio público y equipamiento colectivo de interés público o social, utilizando para este fin los procedimientos e instrumentos que establece la Ley y el EOT.

El desarrollo de las áreas de expansión sólo podrá realizarse mediante la formulación y adopción del respectivo Plan Parcial para cada uno de los polígonos definidos como tales.

Los Planes Parciales son los instrumentos urbanísticos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones y reglamentaciones del EOT para estas áreas de expansión y deben ser desarrollados de acuerdo con las normas urbanísticas generales.



Unidad de Actuación Urbanística

Área conformada por uno o varios inmuebles, delimitada en un Plan Parcial, que debe ser diseñada y/o construida como una unidad de planeamiento y ejecución, la cual tiene por objeto garantizar el uso racional del suelo, centralizar en una entidad gestora la ejecución de las actividades inherentes al desarrollo propuesto y facilitar la dotación, con cargo a sus propietarios, de las obras de urbanismo secundario, mediante esquemas de gestión que procuren el reparto de las cargas y beneficios derivados de la respectiva actuación.

Se define una unidad de planeamiento 2 ha.

Se definen las siguientes zonas que por sus características y potencialidades para el desarrollo urbano se clasifican como suelos de expansión urbana:

Áreas para la Expansión Urbana				
Zona		m ²	ha	%
EXPANSION NORTE EL ROBLE	Localizada en la parte norte de la zona urbana, con un área de 10,54 ha, limitando con la zona urbana el Roble y bordeada por la vía que comunica con el Municipio de San Rafael.	105398,03	10,54	18,16
EXPANSIÓN ANTIGUA LA VIRGEN	Localizada en la parte sur de la zona urbana, en límite con el embalse y comunicada con la vía al municipio de El Peñol por la parte occidental de la zona de expansión. Posee un área de 12,90	129026,53	12,90	22,23
EXPANSIÓN BALCONES	Localizada en el extremo occidental del área urbana, limitando con el embalse.	87263,79	8,73	15,04



Áreas para la Expansión Urbana				
Zona		m²	ha	%
EXPANSIÓN ORIENTAL	Localizada en el extremo suroriental del área urbana. Limitando con la vía Guatapé Granada.	78789,59	7,88	13,58
EXPANSIÓN EL ROBLE AEROPUERTO	Localizada al costado oriental de la zona urbana en desarrollo.	179882,81	17,99	30,99
TOTAL		580360,75	58,04	100,00

Las coordenadas del suelo de expansión urbana se presentan en anexo.

PARAGRAFO 1: El lote municipal conformado por predio 1 manzana 61 y predio 2 vereda 0006 localizado en la Zona de Expansión Oriental no podrá ser incorporado a una unidad de actuación urbanística por lo indicado en su escritura No. 264, PARAGRAFO 1. “Se prohíbe la enajenación o cesión de este predio a cualquier título, propiedad hipoteca o embargo por ser declarado de utilidad pública y patrimonio natural, el cual deberá ser destinado en forma exclusiva y a perpetuidad para la protección de tanques que almacenan el acueducto municipal y además como reserva arqueológica bajo cobertura forestal permanente”.

ARTÍCULO 14. AREAS DE AMENAZAS Y RIESGOS

El decreto 1807 de 2014 “por el cual se reglamenta el artículo 189 del decreto ley 019 de 2012 en lo relativo a la incorporación de la gestión del riesgo en los planes de ordenamiento territorial y se dictan otras disposiciones”, establece las condiciones y escalas de detalle para incorporar de manera gradual la gestión del riesgo en la revisión de los contenidos de mediano y largo plazo de los planes de ordenamiento territorial, plantea y normaliza la realización de estudios básicos de riesgos para los planes de ordenamiento de los cuales se obtienen la zonificación de amenazas y entre otros productos, las zonas que requieren estudios detallados.



Escala de trabajo para los estudios básicos de suelos

TIPO DE ESTUDIO	CLASE DE SUELO	ESCALA
Estudio básico	Urbano	1:5000
	Expansión	1:5000
	Rural	1:2..5000

Se definen los siguientes conceptos de acuerdo a la norma:

- **Áreas con condición de amenaza:** Son las zonas o áreas zonificadas como de amenaza alta y media en las que se establece en la revisión o expedición de un nuevo EOT la necesidad de clasificarlas como suelo urbano, de expansión urbana, rural suburbana o centros poblados rurales para permitir su desarrollo.
- **Áreas con condición de riesgo:** Corresponden a las zonas o áreas del territorio municipal clasificadas como de amenaza alta que estén urbanizadas, ocupadas o edificadas, así como en las que se encuentren elementos del sistema vial, equipamientos (salud, educación, otros) e infraestructura de servicios públicos.

Amenaza sísmica

La amenaza sísmica se define como la probabilidad de que un parámetro como la aceleración, la velocidad o el desplazamiento del terreno producido por un sismo, supere o iguale un nivel de referencia (*Ingeominas, 2008*) Existen tres zonas de amenaza sísmica en las cuales se encuentra zonificado la totalidad del territorio colombiano:

La zonificación de la amenaza sísmica para el Departamento de Antioquia ubica al Municipio de Guatapé en condición de amenaza intermedia, con probabilidad de alcanzar valores de aceleración pico efectiva mayores de 0.10 g y menores o iguales a 0.20 g.

La condición de amenaza sísmica intermedia determinada para la jurisdicción municipal, exige la adopción de medidas preventivas y de manera particular se hace necesario elevar la calidad



constructiva dentro del municipio con un estricto acato y cumplimiento de los parámetros de diseño estructural y constructivo contemplados en el código Colombiano de Construcciones Sismo-resistentes.

Zonificación de amenaza

La amenaza se formula como la probabilidad de ocurrencia de un potencial fenómeno destructivo en espacio y tiempo definidos, se entiende como un proceso potencialmente dañino caracterizado por una probabilidad, intensidad, magnitud, recurrencia y localización (Cornare, 2012).

En el Municipio de Guatapé se presentan principalmente amenazas de origen natural, relacionadas con procesos morfo dinámicos como la erosión, movimientos en masa e inundaciones y torrencialidad de algunos drenajes, así como con los fenómenos climáticos de gran escala como el Niño y la Niña (Cornare, 2012).

La caracterización de amenaza de Guatapé se basa en el estudio de evaluación y zonificación de riesgos y dimensionamiento de procesos erosivos en los 26 municipios de la jurisdicción de Cornare, convenio Cornare-Gobernación de Antioquia nº 2011-cf-12-0051 y 217-2011 y el convenio Cornare-Gobernación de Antioquia número 109 del año 2013, que se complementan con información detallada y análisis mediante herramientas SIG, ajustando los estudios a los decretos 1807 de 2014 y 1077 de 2015.

La zonificación de las amenazas se realiza a partir de un método heurístico con un criterio geológico - geomorfológico y mediante el apoyo de Sistemas de Información Geográfica SIG a escala 1:5.000 y 1:10.000, dependiendo de la calidad de las fuentes de información y la zona del municipio que se analiza, urbana o rural.

Zonificación de amenazas y riesgo en la zona rural

Para la zona rural se presenta mapa de zonificación para movimientos en masa e inundación, la siguiente tabla muestran las áreas de amenaza y riesgo para cada fenómeno.

ÁREAS DE AMENAZA Y RIESGO ZONA RURAL	Área (Ha)	Área (Km ²)
Amenaza alta por Movimientos en masa	76,912	7,69
Condición de amenaza media por movimientos en masa	1031,96	10,31969



ÁREAS DE AMENAZA Y RIESGO ZONA RURAL	Área (Ha)	Área (Km²)
Condición de amenaza alta por movimientos en masa	109,69	1,0969
Condición de riesgo por movimientos en masa	0,39	0,0039
Amenaza alta por inundación	297,91	2,9791
Condición de amenaza alta por inundación	37,38	0,3738
Condición de riesgo por inundación	4,79	0,0479

Si en el transcurso de tiempo de vigencia del EOT se realizan estudios detallados u otro tipo de estudios que permitan ampliar y detallar la información aquí presentada, los mapas y zonificaciones presentadas se pueden actualizar según dicha información.

Las zonas de amenaza alta por movimientos en masa se encuentran distribuidas en todo el municipio, con mayor concentración en la parte oriental, principalmente en las veredas Quebrada Arriba y La Sonadora. Se presentan también zonas con amenaza alta en la parte nororiental de la vereda El Roble y en la parte central en alrededores del embalse.

Las zonas con condición de amenaza alta y media se encuentran en principalmente en la parte central del municipio, relacionadas con las zonas de parcelaciones y corredor suburbano La Peña y La Sonadora.

Las zonas con condición de riesgo se encuentran en la vereda La Piedra, relacionadas a zonas donde se presentan viviendas en zonas de amenaza alta.

Las zonas de amenaza por inundación alta se encuentran distribuidas en todo el municipio, principalmente en la parte oriental asociadas a drenajes que atraviesan el municipio y llegan al embalse. Se encuentran zonas de amenaza alta en las veredas Quebrada Arriba, La Sonadora, El Roble y La Piedra.



Las zonas con condición de riesgo por inundación se encuentran en las veredas Quebrada arriba y El Roble. En estas zonas se deben realizar estudios detallados, de acuerdo con la norma, para determinar la categorización del riesgo y establecer las medias de mitigación correspondientes.

Las zonas con condición de amenaza alta por inundación se presentan en las veredas Quebrada Arriba, La Peña y La Sonadora, asociadas a zonas de parcelación y corredores suburbanos, para el manejo de estas zonas se proponen como suelos de protección.

Manejo y tratamientos para las zonas de amenazas y riesgo en zona rural

Para el tratamiento de las zonas de amenaza y riesgo, en general se recomienda realizar estudios detallados en algunas zonas, relacionadas a zonas con condición de riesgo y algunas en condición de amenaza alta o media que van a ser objeto de desarrollo.

Se propone establecer algunas zonas como protección que se puedan aprovechar como espacio público o protección ambiental, principalmente asociadas a amenaza alta, con el fin de evitar el desarrollo de asentamientos humanos, obras civiles u otros elementos que queden expuestos ante las amenazas. La categoría de suelo de protección reviste suma importancia en relación a la peligrosidad que implica el asentamiento de seres humanos sobre este tipo de zonas.

Según la zonificación de amenazas y riesgos se recomienda realizar estudios geotécnicos y/o de suelos en las zonas con condición de amenaza media y alta, cuando se vayan a realizar obras de infraestructura, cortes de taludes o desarrollos de cualquier tipo.

Además, se clasifican las zonas de amenaza alta como protección ambiental, para evitar los malos manejos de zonas con poca estabilidad y susceptibles a presentar procesos morfo dinámicos.

Se proponen también, algunas zonas de tratamientos no estructurales, en las que se encuentran viviendas cerca a zonas de amenaza alta o con una parte de la construcción en dichas zonas y que podrían verse afectadas por el fenómeno natural relacionado, pero que no se encuentran en condición de riesgo según la norma.



Para las zonas de tratamiento no estructural se debe realizar la evaluación de la vivienda o viviendas que se encuentren parcialmente o cerca de la zona de amenaza, además la evaluación de sus alrededores y zona de influencia de la amenaza. Según esto se establece si la vivienda se encuentra en peligro y debe ser reubicada, si se pueden hacer obras de mitigación o si no se encuentra en estado latente de peligro y puede continuar en la zona.

Para las zonas con condición de riesgo se deben realizar estudios detallados, de acuerdo con la norma, para determinar la categorización del riesgo y establecer las medias de mitigación correspondientes.

Zonificación de amenazas y riesgo en la zona urbana

Debido a la escala de trabajo, el área de extensión y tamaño de la zona urbana, además la cantidad de áreas con amenaza, para la zona urbana se realiza la zonificación de amenazas y riesgo para movimientos en masa, inundación y avenidas torrenciales en un mismo mapa. La siguiente tabla muestra las áreas de amenaza y riesgo para cada fenómeno.

Zona Urbana	Área (Ha)	Área (Km ²)
Condición de riesgo por movimientos en masa	0,37	0,0037
Condición de amenaza media por movimientos en masa	85,5	0,855
Condición de amenaza alta por movimientos en masa	7,35	0,0735
Amenaza alta por inundación	2,84	0,284
Amenaza alta por movimientos en masa	2,23	0,0223

La zonificación realizada se realiza bajo los estándares de los estudios básicos según los Decretos 1807 de 2014 y 1077 de 2015. Si en el transcurso de tiempo de vigencia del EOT se realizan estudios detallados u otro tipo de estudios que permitan ampliar y detallar la información aquí presentada, los mapas y zonificaciones presentadas se pueden actualizar según dicha información.



Las zonas con condición de amenaza alta y media por movimientos en masa se encuentran en la parte nororiental y sur de la zona urbana del municipio, relacionadas con las zonas expansión urbana y nuevas zonas urbanas o zonas urbanas que todavía no se encuentran desarrolladas en su totalidad.

Las áreas de amenaza alta por inundación se encuentran asociadas a pequeños drenajes que atraviesan la cabecera urbana y a las zonas aledañas al embalse.

Las zonas con condición de riesgo por movimientos en masa se encuentran en la parte sur de la zona urbana, donde se encuentran algunas viviendas en zona de amenaza alta.

La zona de expansión urbana presenta principalmente zonas con condición de amenaza media y alta y algunas zonas de amenaza alta que se establecen como protección.

Manejo y tratamientos para las zonas de amenazas y riesgo en zona urbana y de expansión urbana

Para la zona urbana se proponen además de los estudios de detalle y las zonas de protección, estudios geotécnicos o de suelos en las zonas con condición de amenaza media relacionadas al desarrollo de nuevas zonas urbanas y zonas de expansión urbana. Además, se proponen algunas zonas de tratamientos no estructurales, en las que se encuentran viviendas cerca a zonas de amenaza alta o con una parte de la construcción en dichas zonas y que podrían verse afectadas por el fenómeno natural relacionado, pero que no se encuentran en condición de riesgo según la norma.

En las zonas con condición de amenaza se deben realizar estudios de suelos y estudios geotécnicos cuando se realicen obras de infraestructura, cortes de taludes o desarrollos de cualquier tipo.

Como tratamiento para las zonas de amenaza alta por inundación, estas se clasifican como protección ambiental, en ellas se debe evitar la ocupación de cauces y llanuras aluviales, pero se pueden emplear para espacio público y parques lineales.



En las zonas con condición de riesgo se deben realizar estudios detallados, de acuerdo con la norma, para determinar la categorización del riesgo y establecer las medias de mitigación correspondientes.

Para las zonas de tratamiento no estructural se debe realizar la evaluación de la vivienda o viviendas que se encuentren parcialmente o cerca de la zona de amenaza, además, la evaluación de sus alrededores y zona de influencia de la amenaza. Según esto se establece si la vivienda se encuentra en peligro y debe ser reubicada, si se pueden hacer obras de mitigación o si no se encuentra en estado latente de peligro y puede continuar en la zona.

ARTICULO 15. SISTEMA ESTRUCTURANTE VIAL

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 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	No hay	Nación
	N2: Nacional de Segunda Categoría		
de Aquellas cuya función básica es la de unir la capital del Departamento con los			



	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 Guatapé- Peñol- Marinilla Vía Guatapé- San Rafael Vía Guatapé - Granada Vía Guatapé – Alejandría	
	D3: Departamental Terciaria			
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



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:

VÍA	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, prohíbase 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 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 Secretaria 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 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.



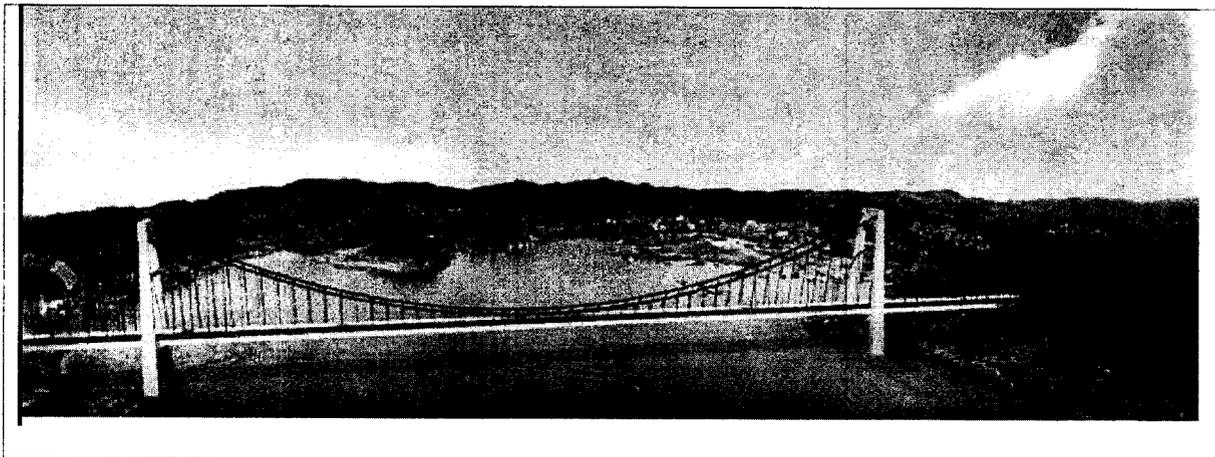
- Toda construcción nueva, reforma o adición, para obtener el recibo de la construcción deberá construir o adecuar los andenes que le corresponden en toda la extensión del frente de su lote cumpliendo con las especificaciones establecidas en las normas.
- Cuando por efectos de la topografía, el andén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

- 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.



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.

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 Secretaria 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 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.

En el corto plazo el municipio realizara el inventario del espacio público municipal.

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

Concejo Municipal
De Guatapé



Áreas de cesión para espacio público

Andenes

Antejardines

Vías peatonales

Parques lineales del embalse (Malecón)

Vías vehiculares municipales

Los caminos de herradura

Parágrafo 1: En el triángulo (espacio público) ubicado al frente de la sede de cámara y comercio, cuya matrícula es 018-149370. Escritura 14 del 10/01/2015 de la notaria única de El Peñol, se construya el Parque a la Vida.

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".
- 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.

- 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 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 Guatapé
 - Balcón de los Dioses y Godoyas
 - Mañana pa'la Piedra - Peñón de Guatapé
 - 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



- o 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 17. SISTEMA ESTRUCTURANTE DE SERVICIOS PUBLICOS

Los servicios de acueducto, alcantarillado, aseo, energía eléctrica, distribución de gas combustible, telefonía pública básica conmutada y la telefonía local móvil del sector rural que reciben las personas en su domicilio o lugar de trabajo, y sirven para satisfacer las necesidades básicas de bienestar y salubridad.

Los servicios públicos domiciliarios, incluye las redes primarias que son de carácter público y son las infraestructuras necesarias para la prestación de cada uno de los servicios públicos domiciliarios a nivel básico y general, de ella se desprenden las redes secundarias que proveen del servicio a un suscriptor en particular.

Las áreas para las redes primarias de servicios públicos son las destinadas a albergar las obras de infraestructura y las condiciones necesarias para la prestación de los servicios públicos básicos enumerados en este artículo, e identificados en el componente urbano y rural del EOT. Estas obras pueden ser de construcción, ampliación, dotación, abastecimiento, distribución, regulación, etc., así como las necesarias para el mantenimiento y control ambiental que sean requeridas para prevenir o mitigar los impactos que puedan generar las mismas obras.



Los servicios públicos domiciliarios pueden ser prestados por el Estado directa o indirectamente, por la comunidad organizada, o por los particulares; su prestación está bajo el control, regulación y vigilancia del Estado (Art. 365 de la Constitución Política Nacional).

Sistema de Acueducto

Es el sistema para la gestión del agua para consumo. Está integrado por las fuentes de captación de agua, provenientes de cuencas hidrográficas y todo el conjunto de infraestructura para llevar el agua hasta los usuarios en el área urbana.

Nueva Zona Urbana

De las 447 viviendas existentes 178 son atendidas por la Empresa de Servicios Públicos de Guatapé S.A.S - E.S.P y 265 por La Asociación de Usuarios de Acueducto y Alcantarillado de La Vereda El Roble.

La fuente hídrica que abastece el Acueducto de la vereda El Roble es la Quebrada Peñitas, está localizada en la vereda El Roble, tiene un caudal promedio de 7.91 l/s. Aunque la fuente está bien protegida, existe una cantera y la vía que atraviesa la parte superior de la cuenca que en épocas de invierno genera mucha sedimentación de arenas y contaminación por escorrentía a la fuente; también se identifican cinco puntos a lo largo de la vía que bordea la cuenca donde se depositan basuras y escombros que pueden afectar la calidad del agua.

La microcuenca tiene un área aproximada de 33,8 ha, de las cuales 21,8 ha son propiedad de la Junta de Acción Comunal, el resto es propiedad de particulares, gran parte de estas áreas están protegidas y en bosque nativo.

La Resolución No. 132-0058-2017 del 11/05/2017 otorgo un permiso de concesión de aguas superficiales a nombre de la Junta de Acción comunal de la vereda el Roble del municipio de Guatapé — Antioquia, nit. 800199690-9 en un caudal de 1.382 L7s para uso doméstico.

El servicio de acueducto tiene un total de 265 suscriptores y el de alcantarillado cuenta con 135 suscriptores; tiene una cobertura del 99 %, existen 4 viviendas que cuentan con abasto propio; no se está entregando agua potable por deficiencias operativas de la Planta de Potabilización.

El sistema de potabilización es una planta de filtración lenta en arena. El funcionamiento de esta unidad no ha sido adecuado desde sus inicios, por lo que no se garantiza el suministro de agua potable a la población.



El tanque de almacenamiento existente en el acueducto es una estructura en concreto. Existe un macro medidor a la salida del tanque de almacenamiento, pero no se llevan registros. La cobertura de micro medición es del 56,98%.

Casco Urbano Antiguo

En el casco urbano antiguo el servicio de acueducto es prestado por la Empresa de Servicios Públicos de Guatapé S.A.S - E.S.P. El acueducto operado por la ESP Guatapé se abastece de La microcuenca La Laguna que tiene aproximadamente 45 ha de las cuales el Municipio de Guatapé es propietario. Se encuentra bien protegida por cobertura boscosa. En esta microcuenca no hay cultivos, pastoreo, asentamientos humanos, caminos ni senderos transitables por personas o animales, por consiguiente, esto garantiza una fuente hídrica en excelentes condiciones. Además, no posee problemas de vertimientos, desechos sólidos, agroquímicos y sustancias peligrosas.

En la actualidad se tiene una concesión de aguas otorgada mediante las siguientes Resoluciones:

La Resolución 132-0039 del 09/06/2010 otorgo concesión de aguas de la quebrada la Laguna por un caudal de 17.03 L/seg.

La Resolución 132 -001 de 2/01/2013 modifico la concesión de aguas de la quebrada la Laguna por un caudal de 21.87 L/seg., hasta enero del año 2023.

Con esta concesión se llega al límite de la oferta de la fuente por lo que es necesario disponer de una fuente alterna que supla las necesidades de la creciente demanda por esto se ha requerido una concesión de aguas de la quebrada La Florida.

La Resolución 112-2144-2018 del 10/05/2018, modificó la concesión de aguas otorgada mediante la resolución 132-001 del 2013 en el sentido de aumentar el caudal en 31.05 L/seg., de la quebrada La Florida.

El área a proteger de la quebrada fuente Cañada Fea son los predios de propiedad de particulares identificados con los códigos catastrales números 00543 y 00544, vereda 0005. El Municipio deberá adelantar las acciones necesarias para garantizar proteger estas áreas.

En la actualidad solo se dispone de una bocatoma sobre la quebrada La Laguna, se localiza en el sitio de coordenadas X: 883232, Y: 1180646 Z: 1943 msnm, es de fondo y se encuentra en buen estado.

Las aguas que provienen de la bocatoma, mediante la aducción, llegan al tanque desarenador y posterior a la planta para potabilización de tratamiento convencional, conformada por las unidades de floculación y filtros. Desde la planta el agua es transportada por el sistema de conducción.



En la actualidad la ESP está tratando en promedio 21 L/seg excediendo la capacidad de la planta, ofreciendo agua potable al 100% del área de operación.

Se cuenta con dos líneas de conducción: una antigua en tubería PVC – P de Ø6" de diámetro, de 2.292m. Su trazado va por zona boscosa, lo que dificulta las labores de inspección y detección de fugas. Cuenta con algunos viaductos en su trayecto en los cuales se evidencia cristalización. La línea cuenta con tres válvulas ventosas y una válvula de purga, las cuales se encuentran en regular estado, además, en las partes bajas, presentan fugas permanentes. En estos sitios se han realizado reparaciones múltiples, sin mucho éxito, por fatiga y gran deterioro del material. Por la situación antes mencionada se realizó una nueva conducción para el acueducto urbano y esta ha salido de operación, pero se mantiene para una eventual contingencia.

La nueva línea de conducción, utilizada en la actualidad, está instalada paralela a la vía que conduce a la planta de potabilización. Esta línea es el polietileno en Ø6" con una longitud de 2.707m, en su recorrido se instalaron cuatro (4) válvulas de purga en Ø3" y cuatro (4) ventosas en Ø 1/2".

Se cuenta con cuatro (4) tanques de almacenamiento, tres (3) en el sector Alto Verde uno con capacidad de 90 m³ y con más de 20 años de construido; otro con capacidad de 245 m³ construido en 1997 y el tercero, con capacidad de 200 m³, construido en 2008 y uno (1) localizado en la planta de tratamiento de agua potable construido en el 2014 con capacidad de 200 m³. En los tanques ubicados en el alto verde se realiza la aplicación del cloro al agua.

A la salida de los tanques de almacenamiento se tiene instalado sistema de macro medición con tres (3) macro medidores de 6" con el fin de registrar el agua suministrada a los suscriptores y poder detectar pérdidas y establecer controles.

Se dispone de redes para distribución en diámetros entre 1 ½" hasta 6" en una extensión aproximada 12 km.

Todos los usuarios de la Empresa de Servicios Públicos tienen micromedidores de 1/2" que se adquieren calibrados y con su certificación respectiva del laboratorio. Las lecturas de los medidores se realizan cada mes para su respectiva facturación y cobro de los servicios de acueducto y alcantarillado.

Sistema de Alcantarillado

Es el sistema general integrado por las redes matrices y redes secundarias o menores para la recolección y transporte de las aguas residuales, provenientes de los diferentes usos antrópicos y de las aguas lluvias superficiales hasta las plantas de tratamiento o los puntos de descarga.



En el área urbana la ESP Guatapé presta, en su mayor extensión, el servicio de alcantarillado. En el sector Playa Hermosa y el Roble, el servicio es prestado por la Asociación de Usuarios de la Vereda El Roble.

La infraestructura operada por la Asociación de Usuarios se describe a continuación:

Se dispone de redes en diámetros entre 6" hasta 8" en una extensión aproximada 1.5 km.

El sistema de alcantarillado se divide en dos: Un ramal que conduce hacia la planta de tratamiento tipo tanque séptico integrado con filtro anaerobio de flujo ascendente ubicada en el sector Playa Hermosa con descarga al embalse Peñol- Guatapé, y otro ramal conocido como la "Y" o "Sector de la familia Rivera" que fue conectado al colector del sector el Aeropuerto que llega a la estación de bombeo de este mismo sector desde donde se impulsa hasta la Planta de agua residual urbana en el barrio Betania.

En el sector de la vereda El Roble incorporado al área urbana, se tienen varias viviendas que descargan sus vertimientos a sistemas de tratamiento individuales tipo tanques sépticos integrados con filtro anaerobio de flujo ascendente.

La infraestructura que opera la E.S.P Guatapé es la siguiente:

El alcantarillado recoge aproximadamente el 98% de las aguas residuales y el 80% de las aguas lluvias urbanas puesto que existen algunos sistemas de drenaje pluvial que colectan escorrentía y la descargan independientemente al embalse.

La longitud de la tubería o colectores es de 9850 m. de redes combinadas y cámaras y 1063 m de aguas lluvias, al igual que las 2443 conexiones domiciliarias.

El alcantarillado está distribuido en dos distritos:

Occidental: se extiende desde el Alto de la Virgen hasta El Malecón, el cual cuenta con redes combinadas, reconstruidas hace más de 10 años, en excelente estado físico. En este distrito está asentado lo que se conoce como el Pueblo Viejo.

Oriental: comprende desde la carrera 22 hasta la estación de bombeo y desde el sector de El Paraíso hasta la avenida de El Malecón. Es un sector de construcción más reciente que fue urbanizado por Empresas Públicas de Medellín para la reubicación de la población afectada por la inundación de los barrios La Aldea y El Matadero y en el cual se construyeron alcantarillados separados.



Redes de Alcantarillado Pluvial

Paralelo al alcantarillado, en 1997 se construyó el alcantarillado pluvial del distrito occidental desde el Alto de la Virgen hasta El Malecón, con una longitud de 530 metros y descarga directamente al embalse.

También se construyó el alcantarillado del distrito oriental que arranca colectando la escorrentía de las calles 29, 29 A y 29 B, desde la carrera 23 hasta la 23 A, donde se encuentra la red pluvial de El Malecón y descarga al embalse. La longitud de esta red es de 289 metros, en tubería de 10, 12 y 16 pulgadas.

El sistema de alcantarillado urbano de Guatapé cuenta con tres (3) estaciones de bombeo localizadas en sector Guayacanes, Aeropuerto y calle de las Araucarias y con una planta de tratamiento de aguas residuales (PTAR) en el sitio de coordenadas X: 880350, y 1181,277 construido en 1997, con una capacidad de 25 L/s, con descarga del efluente al embalse Peñol-Guatapé, compuesto por las siguientes unidades: un tanque de homogenización, un canal de entrada en el cual se disponen dispositivos para pretratamiento, sedimentador de alta tasa, un reactor Imhoff y un filtro anaerobio de flujo ascendente, (estos dos últimos construidos en los años 2015 y 2016), un digester de lodos tipo UASB, módulos de lechos de secado y un canal de descarga del efluente en el embalse Peñol- Guatapé.

El Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado es el instrumento para la gestión de la infraestructura de acueducto y alcantarillado en el área urbana. En el término de un (1) año deberá ser actualizado el actual plan del año 1996.

Sistema de Aseo

Es el sistema integrado por medio del cual se recoge, transporta, transfiere, trata, maneja y dispone finalmente los residuos sólidos urbanos y rurales. Dicho sistema cuenta con los elementos necesarios (infraestructura, maquinaria mecanizada, manual, parque automotor y personal) para desarrollar dicha labor.

El servicio de aseo en el total del área urbana es operado por la ESP Guatapé S.A.S ESP comprende las siguientes actividades: Barrido y limpieza de áreas públicas, recolección selectiva



de residuos orgánicos, inservibles y aprovechables o reciclaje., transporte, disposición final de los residuos sólidos inservibles.

La ESP Guatapé, además, presta el servicio de recolección no selectiva en las siguientes áreas rurales veredas Los Naranjos, La Piedra, El Roble y parte de la vereda Quebrada Arriba.

Observar que la separación selectiva de los residuos es responsabilidad Municipal en desarrollo de su PGIRS, así como la gestión de la compostera y de la bodega de reciclaje. La ESP es responsable de los residuos inservibles cuya recolección es cobrada en la tarifa.

Los residuos sólidos son dispuestos en el relleno sanitario Municipal localizado en la vereda Santa Rita paraje Miraflores a 7 km de la cabecera urbana, es un terreno de Empresas Públicas de Medellín entregado en comodato al municipio desde el año 1993. En la actualidad en este sitio se tiene en operación la planta de compostaje y se está disponiendo el reciclaje debido a que no se dispone de bodega.

Toda vez que el relleno sanitario agota su vida útil, se prevé el requerimiento de otro predio. Se considera para tal propósito el localizado en las coordenadas sitio N 06 17 13.5, W: 075 08 39.3, propiedad de las Empresas Públicas de Medellín. El Municipio deberá adelantar las acciones necesarias para garantizar disponer de un predio para la ampliación del relleno sanitario.

Sitios de disposición

Relleno donde se localiza la compostera X:882156, y: 1186726, Z.1914
Predio previsto para ampliación del relleno sanitario en el sitio N 06 17 13.5, W: 075 08 39.3

El instrumento para la gestión de los residuos sólidos es Plan de Gestión Integral de Los Residuos Sólidos (PGIRS).

Sistema de Energía



Es el sistema integrado por los elementos de generación, transporte, concentración y distribución de energía eléctrica provenientes de una central de generación de energía que la conducen a través de redes, torres, postes, subestaciones para llevarlas a las viviendas o instalaciones que la requieran a través de redes matrices y redes secundarias o menores de distribución, podrán ubicarse según compatibilidad con el uso del suelo.

Este sistema podrá ser complementado con nuevas redes provenientes de microcentrales hidroeléctricas, plantas térmicas y en general de nuevos sistemas generadores a partir de energías alternativas (energías eólica y solar).

Sistema de Telecomunicaciones

Es el sistema integrado por los elementos de generación, transporte, concentración y distribución de ondas de telecomunicaciones provenientes de los lugares de distribución que lo conducen través de cables, antenas multiplicadoras de señal y de repetidoras para llevarlas a las viviendas o instalaciones que la requieran a través de redes matrices y redes secundarias o menores de distribución.

Sistema de Gas Combustible y Domiciliario

Es el sistema integrado por los elementos de transporte, concentración y distribución de gas combustible domiciliario y vehicular provenientes de una central de envío, para llevarlas a las viviendas o instalaciones que la requieran través de tuberías, redes matrices y redes secundarias o menores de distribución. Las líneas de conducción de gas desde centros de distribución lejanos se configuran corredores de protección.

Así mismo la instalación de estos sistemas en las viviendas urbanas deben ser concertadas, y acordadas entre la Empresa prestadora del servicio y la Administración Municipal y supervisadas por este último.

En el Municipio la estación de gas domiciliario se localiza en el barrio Miramar en predio de las Empresas Públicas de Medellín.



Criterios esenciales para la prestación de los servicios públicos

- El plan de infraestructura de servicios de acueducto y alcantarillado se regirá conforme el Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado y a las políticas y reglamentaciones existentes.
- Se deberá coordinar y controlar la expansión del suministro de servicios en armonía con las de espacio público y la dotación de otras infraestructuras básicas como salud, educación, transporte, bienestar social, seguridad y recreación.
- La Administración Municipal coordinará, definirá y financiará conjuntamente con las empresas prestadoras de servicios públicos para su óptima prestación.
- Las redes y los componentes de los servicios públicos deberán cumplir con los diferentes retiros establecidos o a establecerse en las disposiciones correspondientes, para su localización. De igual forma, el desarrollo de nuevas infraestructuras cumplirá con los retiros que sean determinados.
- La disposición de escombros y basuras generadas en el municipio deberá cumplir con lo establecido en el Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos - PGIRS que regula su tratamiento y disposición final, actual y futura.
- Para todo trámite de nuevas edificaciones, los operadores del servicio deberán certificar para la prestación de los servicios públicos indicando las limitaciones por presión en el caso de acueducto y de la cota en el caso del alcantarillado, entre otras.
- Todas las nuevas edificaciones deberán hacer separación de aguas residuales de lluvias y hacer entrega al operador de los planos definitivos de redes. El operador definirá las condiciones de estos planos.
- Será responsabilidad de los propietarios las correcciones de las conexiones erradas.
- Los establecimientos comerciales, restaurantes de áreas de 20 m² en adelante deberán disponer de trampa de grasas previo a la entrega a la red pública del alcantarillado.
- Las embarcaciones no podrán descargar los vertimientos directamente al embalse, estos deberán ser recogidos en condiciones de hermeticidad para ser dispuestos en los puntos de la red pública que se indiquen. El Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado señalará estos puntos y definirá las condiciones para la prestación del servicio.
- Los predios en el área urbana que dada su conformación topográfica no tienen disponibilidad de la red públicas de acueducto o alcantarillado deberán presentar al prestador del servicio la alternativa tecnológica a implementar para que se conceptúe acerca de la factibilidad de la prestación del servicio.
- Las soluciones de saneamiento individuales con distintos tipos de sistemas de tratamiento localizadas en el área urbana tendrán el mantenimiento a cargo del operador de los servicios públicos con cobro de este en la factura del servicio.
- En el caso de requerirse disponibilidad de servicios públicos para predios localizados en zonas de condición de riesgo y condición de amenaza, se requerirá el concepto de la Secretaría de Planeación Municipal del estudio detallados establecido en artículo 14 del Decreto 1807, compilado en el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio No. 1077 de 2015.
- Incorporación de consideraciones ambientales en procesos de planificación y ejecución de proyectos de inversión en servicios públicos.

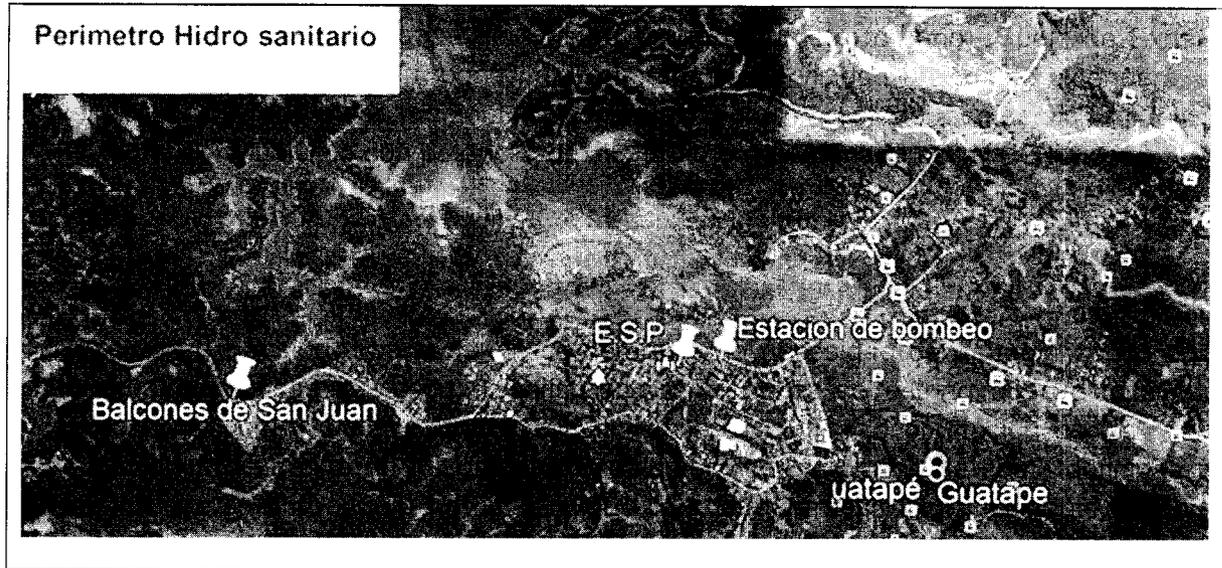


Criterios de carácter físico-técnico para la ubicación de los servicios públicos

- Los estándares de calidad y las especificaciones técnicas para la prestación de los servicios públicos serán los establecidos por las disposiciones de carácter nacional vigentes y por las normas específicas establecidas por las entidades pertinentes.
- La localización de los servicios públicos se proyectará y se realizará, conforme con los siguientes parámetros:
 - Las redes de servicios públicos deberán ubicarse en el espacio público. En el caso de requerirse cruzar por predios privados deberán adelantar el proceso de adquisición de los predios requeridos.
 - Localización medidores en espacio público se hará en frente del respectivo domicilio y en el caso de imposibilidad deberá solicitarse autorización escrita del vecino.
 - Todo proyecto de instalación de redes deberá contar con su correspondiente referencia espacial, de acuerdo con la red geodésica del municipio, con el propósito de establecer las respectivas zonas o fajas de servidumbres públicas o privadas para el paso de las redes correspondientes y para garantizar la adquisición de derechos y la no utilización inconsulta por terceros.
 - La saturación de zonas o espacios, comprobada con fundamento en parámetros de espacialidad, oferta o funcionalidad, será razón suficiente para no permitir la ubicación o instalación de nuevas redes, pero sí la reposición de las existentes.
 - Ninguna empresa prestadora de servicios públicos podrá utilizar las infraestructuras de soporte o los componentes de redes de terceros, sin autorización que las partes acuerden.
 - Tratándose de zonas con uso de protección o manejo ambiental, no se permitirá la ubicación de redes que atenten contra ellas o les generen impactos negativos, o no cuenten con la licencia ambiental o plan de manejo correspondiente, cuando así se requiera de conformidad con las disposiciones vigentes.
 - Las redes de los servicios públicos no podrán obstaculizar los desplazamientos y la libre circulación de los peatones y de los diferentes medios de transporte.

Perímetro sanitario

El perímetro sanitario actual da cubrimiento al área urbana y es certificado por la ESP Guatapé.



Ámbito espacial de prestación de los servicios públicos de acueducto y alcantarillado

De conformidad con las definiciones del Suelo Urbano (perímetro urbano), Suelo de Expansión Urbana (perímetro de expansión urbana), el Perímetro de Servicios Públicos se extenderá, salvo restricciones técnicas que en su momento exponga la Empresa prestadora de servicios públicos, a todo el territorio del Municipio con potencial de uso urbano determinado por el EOT.

En las áreas de expansión urbana donde se determine la necesidad de proteger zonas por sus características geográficas, de riesgo, paisajísticas o ambientales, se restringirá la prestación de los servicios de acueducto y alcantarillado. Así mismo, se restringirá la prestación de los servicios públicos en zonas de riesgo no mitigable, en cualquiera de las clases de suelo definidas en el territorio en donde se propenderá por la relocalización de la infraestructura existente. Cuando se trate de zonas de riesgo mitigables, la condición de mitigación deberá ser precedente a la prestación de los servicios públicos de acueducto y alcantarillado en estos lugares. Dicha condición deberá ser avalada por la Secretaría de Planeación o la dependencia que haga sus veces.

Áreas para las redes primarias de servicios públicos



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

Se afectan al uso público y se consideran de utilidad pública las áreas para las redes primarias de servicios públicos definidas en el EOT, las cuales se consideran también como suelo de protección, según lo establecido en el artículo 35 de la Ley 388 de 1997.

Las áreas del sistema de servicios públicos existentes	Código Catastral predio
Planta de potabilización y tanque de almacenamiento	592 vereda 00005
Tanques almacenamiento en Alto Verde	predio 1 manzana 61, predio 2 vereda 0006
Planta del Roble de agua potable	453 vereda 0005
Relleno sanitario	51 vereda 0001
Estación de gas barrio Miramar	predio 5 manzana 64
	COORDENADAS
Estación de bombeo calle las Araucaria	6.234428, -75.158606
Estación de bombeo El Roble	6.234825,-75.153169
Estación de bombeo barrio Guayacanes	6.237431, -75.157432



ARTICULO 18. CENTRO DE TRATAMIENTO APROVECHAMIENTO Y DISPOSICIÓN FINAL DE RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN (RCD)

Para tal fin se destinará parte de La Granja de La Vereda Quebrada Arriba en predio localizado en:

Sitio	Coordenadas sector		Restricciones Ambientales
	X	Y	
Granja Municipal vereda Quebrada Arriba	882002	1178911	Zona de uso sostenible y protección en la ronda hídrica

En el corto plazo, el Municipio debe realizar el diseño conceptual y básico del plan de operaciones de la escombrera. Lo anterior conforme la Resolución 541 de 1994, por medio de la cual se regula el cargue, descargue, transporte, almacenamiento y disposición final de escombros, materiales, elementos, concretos y agregados sueltos de construcción, de demolición y capa orgánica, suelo y subsuelo de excavación.

ARTÍCULO 19. EQUIPAMENTOS COLECTIVOS

El sistema estructurante de equipamientos está compuesto por todo espacio o construcción de uso público o privado requerido para sostener el desarrollo de las distintas actividades multisectoriales urbanas y rurales, diferentes de las residenciales, destinados a satisfacer las necesidades colectivas básicas, tanto las que permiten la prestación de servicios públicos a la comunidad como las que soportan el funcionamiento y operación del municipio en su conjunto.

Los equipamientos se encuentran dispersos en el Municipio, pero en su conjunto todos, independientemente de su localización, constituyen el sistema de equipamientos. Los equipamientos se constituyen como elementos indicadores de la capacidad funcional del Municipio.

Equipamiento público: es construido por el Estado para garantizar el cumplimiento de sus funciones e incluye, entre otros: hospitales, centros de salud, universidades, guarderías, escenarios deportivos y culturales, centros de exposiciones, plazas de mercado y de ferias, etc.

Equipamiento privado: es propiedad particular, aunque por el hecho de prestar servicios públicos es regulado directamente por el Estado (clínicas, colegios, etc.).



El equipamiento se puede clasificar en cuatro tipos:

Social: Útil para la satisfacción de las necesidades básicas de la población, como educación, salud, recreación y deporte, asistencia social y protección social, culturales, y culto entre otras.

Educativos: son las plantas físicas destinadas a la formación intelectual, la capacitación y la preparación de los individuos para su integración en la sociedad.

EQUIPAMIENTO EDUCATIVO	
URBANO	COORDENADAS
Institución Educativa Nuestra Señora del Pilar Bloque)	
Centro de Desarrollo Infantil CDI	6.232553, -75.159701
Colegio	6.232292, -75.157776
Escuela	6.231180, -75.158127
Parque Educativo El Zócalo	6.231979, -75.158029
RURAL	
Centros Educativo Rural vereda Sonadora,	6.181976, -75.168864
Centro Educativo Rural en la vereda La Peña,	6.198791, -75.175487
Centro Educativo Rural en la vereda Quebrada Arriba	6.216920, -75.148085
Centro Educativo Rural en Los Naranjos	6.235156, -75.178157
Centro Educativo Rural en las veredas El Rosario	6.299450, -75.119351
Centro Educativo Rural en la vereda La Piedra	6.22341, -75.176.795

Salud: son los edificios públicos o privados destinados a la prestación de servicios de salud



EQUIPAMIENTO PARA SALUD		
URBANO	COORDENADAS	
Hospital La Inmaculada	6.233043	-75.157123

Recreación y Deporte: áreas, edificaciones y dotaciones destinadas a la práctica del ejercicio físico, al deporte

EQUIPAMIENTO RECREACION Y DEPORTE		
URBANO	COORDENADAS	
Unidad deportiva	6.233038, -75.159179	
Villa Náutica	6.237659, -75.155931	
Proyectado Placa Polideportiva ASAUG	6.235531, -75.163186	
RURAL		
Placas de los CER		

Asistencia Social y Comunitaria: corresponde a las edificaciones y dotaciones destinadas al desarrollo y la promoción del bienestar social con actividades de información, orientación y prestación de servicios a grupos sociales específicos como familia, infancia, orfandad, tercera edad, discapacitados y grupos marginales.

EQUIPAMIENTO SOCIAL Y COMUNITARIO	
URBANO	COORDENADAS
Casa Campesina Fabián Giraldo	6.234350,- 75.162065
Cooperativa León XIII	6.234350, - 75.162025



Caseta Junta de Acción Comunal de La vereda El Roble	6.238760, - 75.160041
Centro Artesanal	6.234512, - 75.161963
Cementerio Parroquia	6.235105,- 75.163824
Centro de Bienestar del anciano San Vicente de Paul	6.232794, - 75.157167
Centro Gerontológico Marlon Arismendi Flórez	6.233499, - 75.157078
Morgue Municipal	6.235092, - 75.164047
Centro Comunitario Barrio Miramar	6.233844, - 75.164244
Teatro Parroquial Luis Marcial Gómez y Casa Pan y Vida	6.233862, - 75.160007
RURAL	
Centro de Integración Ciudadana CIC de la vereda La Piedra	6.222934, - 75.177047
Centro Comunitario en la Granja de la vereda La Sonadora	6.188333, -- 75.167889
Proyectado Centro Comunitario en la Granja de la vereda La Peña	6.199088, - 75.175634
Proyectado Centro Comunitario en la Granja de la vereda Los Naranjos	6.235714, - 75.177800
Proyectado Centro de Integración Ciudadana CIC El Roble	6.239118, - 75.152138
Granja de La Vereda La Piedra	6.1247, 75.1031



Culturales: corresponde a los espacios, edificaciones y dotaciones destinados a las actividades culturales, de custodia (museos, etc.), transmisión, conservación del conocimiento, fomento, difusión de la cultura, fortalecimiento, desarrollo de las relaciones y las creencias y los fundamentos de la vida en sociedad.

EQUIPAMIENTO CULTURAL	
URBANO	COORDENADAS
Emisora Comunitaria Peñón de Guatapé de Cultural	6.233835, 75.160686
Centro Integrado de la Cultura	6.232380, 75.157922
Museo	6.233522, 75.160806
Proyectada Casa de la Cultura	

Culto: corresponde a los equipamientos destinados a la práctica de los diferentes cultos y a los equipamientos de congregaciones y formación religiosa.

EQUIPAMIENTO PARA CULTO	
URBANO	COORDENADAS
Parroquia Nuestra Señora del Carmen	6.234088, 75.161198
Casa Cural	6.234208, 75.161140
Casa de las Hermanas de Santa Ana	6.232247, 75.157143
Proyectado Capilla El Roble	6.239302, 75.748988
RURAL	
Monasterio Santa María de La Epifanía,	6.222434, 75.137.569
Convento Paráclito Divino	6.212759, 75.143472



Capilla de las Hermanas de La Caridad de Santa Ana	6.1358, 75.0925
Capilla de la E.S.E Hospital La Inmaculada	6.1359, 75.0926
Capilla de Las Hermanas Benedictinas El Paráclito Divino	6.1247,75.1031

Institucional: requerido para la prestación de servicios relacionados con la Administración, el Gobierno, la justicia, fuerza pública entre otros. Están representados por: equipamientos institucionales administrativos, administración de justicia, justicia cercana al ciudadano, prevención y atención de desastres, fuerza pública, entre otros.

EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL	
URBANO	COORDENADAS
Palacio Municipal	6.234451,-75.761382
Centro Comunitario para la Convivencia	6.232725,-75.158509
Comando de Policía	6.2351196,-75.162340
Proyectado Centro de Gestión del Riesgo	
Proyectadas Bodegas Municipales	6.233292, -75.163538

Económico: necesario para el desenvolvimiento de actividades productivas y directas, lo mismo que las de soporte de la economía, tales como abastecimiento y el intercambio, la comercialización, distribución y almacenaje de productos agrícolas y pecuarios del sector primario, destinados al consumo de la población

EQUIPAMIENTO ECONÓMICO	
URBANO	LOCALIZACIÓN
Proyectado Centro de Comercialización de productos agropecuarios (Mall Comercial)	En predio del Parqueadero Municipal



Directrices para la promoción del equipamiento municipal

- La distribución de la infraestructura y el equipamiento deberán contribuir al equilibrio entre las comunidades y veredas. El equipamiento comunitario será la base para la implementación de la sectorización municipal a través del desarrollo e integración de centros de servicios comunitarios.
- Promoción del cumplimiento de la Norma de sismo resistencia priorizando los Centros Educativos y El Palacio Municipal.
- La Infraestructura y el equipamiento generarán espacios para la identificación y apropiación sociocultural sobre el territorio.
- La administración municipal gestionará de manera eficiente y programática el mantenimiento del equipamiento municipal mediante el plan de mantenimiento del equipamiento municipal.

ARTÍCULO 20. AMUEBLAMIENTO URBANO

Es el conjunto de elementos de dotación que hacen parte de los espacios públicos, que cubren las necesidades y requerimientos para el buen funcionamiento de los espacios públicos, de acuerdo con su carácter y destinación específica.

Hacen parte del amueblamiento urbano y por ende del espacio público, aquellos elementos de carácter permanente o transitorio: Los de información, los de servicios varios, los de ambientación y los de ornamentación, los de seguridad, los de higiene, los de comunicación y otros elementos propios de la infraestructura de servicios públicos y domiciliarios.

Para el amueblamiento urbano se deberá tener en cuenta:

- La integración y la armonía con el paisaje, de manera que la localización no atente contra los valores ambientales y patrimoniales.
- La funcionalidad de cada espacio, dotándolo de forma racional, integral y variada.
- La libre circulación de las personas y la accesibilidad y movilidad de las personas con discapacidad.
- Deberán construirse con materiales que garanticen su durabilidad en el tiempo y brinden seguridad.

Las características de estos elementos estarán regidas por las disposiciones normativas local y nacional que aplique al caso y su localización será regulada por la Secretaria de Planeación Municipal.



En el corto plazo el municipio formulará el Manual de Amueblamiento urbano.

ARTÍCULO 21. INMUEBLES CONSIDERADOS CON POTENCIAL DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL

En el municipio de Guatapé, el conjunto urbano contiene elementos arquitectónicos que se reconocen en la historia de la comunidad y la evolución cultural del pueblo, y es preciso entonces generar estrategias de conservación para el fortalecimiento de la idiosincrasia local. Se reconocen varios elementos propios de la arquitectura antigua, balcones de madera aleros y cubiertas con teja de barro, sobre canes de madera, accesos a los espacios internos a través de zaguanes, el zócalo como elemento que resalta, los colores combinados en las fachadas, puertas de madera con tableros y detalles en alto relieve, algunos muros de bareque y tapia pisada, y la utilización de maderas especiales como el comino, el cedro, la macana y la caña brava.

El zócalo se ha convertido en un elemento de identidad y a potencializando nivel turístico con reconocimiento a nivel regional, nacional e internacional.

El municipio de Guatapé se dispondrá a realizar un estudio de inmuebles con potencialidades patrimoniales con el fin de tener el sustento necesario para determinar la conveniencia y pertinencia de conservación y para la generación de planes y proyectos culturales a nivel investigativo, de conservación y proyecciones futuras.

Lo anteriormente expuesto deberá iniciarse con los sitios propuestos a continuación, y verificar la pertinencia de incluir otros dentro del estudio según su influencia o contribución histórica al municipio.

GRUPO 1: INMUEBLE CIVIL	
Alcaldía Municipal de Guatapé	CI 31 n 30-02/04/08/14/18 kr 30 n 31-07-19
Plaza Principal del Municipio de Guatapé	
Plazoleta de Los Zócalos	
Calle del Recuerdo	
Centro Integrado de la Cultura	CI 31 n 23a-33 kr 26 n 30-60/64/68



Unidad Educativa Nuestra Señora del Pilar Bloque A	CI 28 n 24 - 192/236
Unidad Educativa Nuestra Señora del Pilar Bloque B	CI 28 n 23c - 90
Unidad Educativa Nuestra Señora del Pilar Bloque C	CI 31 n 23a-33
Hospital La Inmaculada	Kr 23a n 31-29/35 kr 24 n 31-46/54
Centro de Bienestar del Anciano	Kr 23a n 31-11
Museo Histórico Comunitario de Guatapé	Kr 29 n 29-24
Teatro Municipal Luis Marcial Gómez	Kr 28 n 30 - 69/51/43/47/67/39/61
Cooperativa León XIII	Kr 31 n 30-29
I.E.N.S.P - (Rural) El Tronco	Vereda El Rosario
I.E.N.S.P - (Rural) Quebrada Arriba	Vereda Quebrada Arriba
I.E.N.S.P - (Rural) Los Naranjos	Vereda Los Naranjos
I.E.N.S.P - (Rural) La Nueva Peña	Vereda La Peña
I.E.N.S.P - (Rural) La Piedra	Vereda La Piedra
I.E.N.S.P - (Rural) La Sonadora	Vereda La Sonadora
Grupo 2 - INMUEBLE RELIGIOSO	
Templo Nuestra Señora Del Carmen	KR 30 N 30 - 42/50 TEMPLO
Casa Cural	KR 30 N 30 - 56 Y CL 31 N 20 - 38
Casa de las Hermanas Carmelitanas Misioneras Teresianas	KR 28 N 30 - 35
Cementerio	KR 33A N 30-57
Monasterio Paráclito Divino	Vereda Quebrada Arriba



Monasterio Santa María de la Epifanía	Vereda quebrada arriba
Casa de las Monjas Oblatas	Vereda quebrada arriba
GRUPO 3 - INMUEBLE DOMÉSTICO	
Casa de la Familia García, Casa del Arriero	KR 28 N 31-27
Casa de Doña Belarminita Jiménez	KR 31 N 30-07 Parque Principal
Casa de Don Ramoncito Giraldo, propietarios herederos	KR 31 N 30-19 Parque principal
Casa de Familia Flórez Rojas	CL 31 N 30-24/26
Casa de Francisco Martínez	CL 30 N 30-39 Hotel Nuevo
Casa de la Familia López Martínez	CL 30 N 28-58 LC 101 Es RPH Nuevo
Casa de la Familia Urrea Ramírez Hoy nuevo propietario	CL 30 N. 29-09 Hoy un Centro comercial
Casa de Doña Beda Jiménez Hoy nuevo propietario	KR 30 N 29-48 Es nuevo (se incendió)
Casa de Doña Camila hoy nuevo propietario	CL 30 N 29-21
Casa de la Familia Zuluaga Zuluaga. Herederos	KR 30 N 29-22
Casa de Rafael Monsalve, cambio de propietario	CL 30 N 29-25/31
Casa de Carmelina Cardona, hoy propiedad de Libardo Giraldo	KR 29 N 29-38 KR 28 N 28-21 nueva
Casa de Humberto Jiménez	KR 28 N 28-22
Casa de Doña Rosana Ramírez, hoy Iván Buitrago	CL 28 N 28-15
Casa de Ovejos, Casa de Edelmira Zuluaga	CL 28 N 28-77
Casa de Edelmira Arbeláez	
Casa de la Familia Zuluaga Martínez	CL 28 N 29-06
Casa de Julio Jiménez Duque, hoy herederos	CL 28 N 28-149/155



Casa de Georgina Jiménez	CL 28 N 28-135
Casa de la Familia Martínez	
Casa de la Familia Gómez	
Finca La Bonilla	
Finca de la Familia Urrea	
Casa de Doña Teresa Garcés (Villa Tere)	Vereda el Roble por el Monumento de la Virgen
Casa de Don Alejandrino Arbeláez	
Casa de Doña Martha Salazar	
Casa de Don Rubén Salazar	
GRUPO 4 - ARQUEOLOGICO	
Sector Alto Verde	
Sector Potreritos	
Sector La Peña	
GRUPO 5 – NATURAL Y DE PAISAJE	
Peñón de Guatapé	Vereda La Peña
Embalse Peñol – Guatapé	Municipio de Guatapé
Bosques primarios de El tronco y Santa Rita	Vereda El Rosario
Paisaje de La Peña – La Piedra y La Sonadora	Vereda La Peña, La Piedra y Sonadora
Cavernas de La Peña	Vereda La Peña
Alto de El Páramo	Vereda El Roble
Alto de El Toro	Vereda El Rosario
Alto de El Rosario	Vereda El Rosario
Alto de El Perro	Vereda Quebrada Arriba



Alto Horizonte (Cucurucho)	Vereda La Sonadora
Trincheras de Córdoba	
Camino de Islitas	
Camino de Páramo (Media Cuesta)	

Además de lo anterior se buscara apoyar la construcción de los guiones históricos necesarios, integrando el Museo Histórico Comunitario para fomentar la recuperación de caminos y rutas históricas del municipio como elemento patrimonial natural, y como estrategia turística y ejecutar acciones, programas y/o proyectos que propendan por el cuidado y regulación de los escenarios naturales utilizados para el desarrollo turístico, garantizando la conservación de los mismos desde su contribución a la historia local.

El resultado de los estudios anteriores podrá generar proyectos de intervención según los siguientes lineamientos:

Restauración: Es la conservación y resignificación de los valores culturales a nivel histórico-patrimonial y estético-artístico de los bienes inmuebles y/o monumentos, sin interferir en sus elementos auténticos e identitarios, bajo los parámetros de autenticidad.

Consolidación: Fortalecimiento de una parte o de la totalidad del inmueble y/o monumento, integrando condiciones de resistencia, durabilidad y mantenimiento, velando por la seguridad y estabilidad de la estructura o valor estético, sin interferir en su funcionalidad.

Adecuación: Cambiar el uso del suelo de una edificación ya existente sin alterar la edificación o parte de esta, adaptando su nuevo uso de manera coincidente con su valor histórico.

Ampliación: Incremento del área construida de una edificación existente, entendiéndose por área construida la parte edificada que corresponde a la suma de las superficies de los pisos, excluyendo azoteas y áreas sin cubrir o techar.

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 23. SISTEMA HABITACIONAL

Se define las siguientes estrategias para consolidar el sistema habitacional municipal:

- La consolidación de las funciones en una dependencia que rija controle y regule la producción de vivienda y hábitat al interior del municipio a través de la orientación de planes de vivienda, tanto de interés social como de interés prioritario
- Aplicación de políticas de los diferentes niveles territoriales para la producción de vivienda y el hábitat.
- Integración de los planes de vivienda con el resto de las dependencias de la Administración Municipal con el fin de interactuar en torno al problema de la vivienda y el hábitat en el municipio.
- Apoyo a los diferentes sistemas de producción de vivienda y el hábitat en el municipio.
- Impulso a la legalización de viviendas y titulación de predios.
- Apoyo y garantía de la calidad de la vivienda, entre otras formas mediante el control de la construcción y la aplicación de la norma en nuevas edificaciones.
- Generación de iniciativas y acciones de articulación que contribuyan a pensar y gestionar la vivienda y el hábitat en un marco de solidaridad, equidad y equilibrio municipal.

Vivienda de Interés Social VIS y Vivienda de Interés Prioritaria VIP

La vivienda de interés social, como lo dispone el artículo 91 de la Ley 388 de 1997, está dirigida a garantizar las condiciones de acceso a vivienda digna de las familias de menores ingresos y mayor vulnerabilidad social, concreta el principio de la equidad, el valor de la solidaridad y comprende una responsabilidad pública o colectiva.

Toda modalidad establecida por el gobierno nacional en el Plan Nacional de Desarrollo, en cuanto tipo y precio máximo de las soluciones, cumplirá con los estándares de calidad habitacional regulados para el municipio.



La Administración Municipal verificará el precio de venta de las unidades de vivienda de interés social resultantes o el precio del respectivo lote en aquellos casos que se hayan beneficiado de las normas o incentivos nacionales y municipales sobre la materia.

La vivienda de interés social se constituye en prioridad para el logro de la integración espacial y social, y tendrá un porcentaje de participación en cada una de las zonas de tratamiento urbanístico, acorde con las condiciones particulares de cada una y su factibilidad.

La vivienda VIS se localiza en el área urbana consolidada y en el sector de la nueva zona urbana denominada El Aeropuerto.

Porcentajes Mínimos de Suelo para el Desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Social (VIS) y de Vivienda de Interés Prioritario (VIP) en Tratamiento de Desarrollo

Los porcentajes de suelo que se destinarán al desarrollo de programas de vivienda de interés social o de interés prioritario, para la urbanización de predios con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana son del 20%.

Este porcentaje, se calcularán sobre el área útil de los planes parciales o de las licencias de urbanización.

Normas para la construcción de las VIS

- Sistema constructivo de tal forma que no se generen vacíos.
- 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.
- En las edificaciones existentes que tienen vacíos se prohíbe que este sea intervenido con ventanas o cualquier cerramiento.



ARTÍCULO 24. SISTEMA DE TURISMO

El Municipio de Guatapé, según estudios estadísticos realizados por SITUR (Sistemas de Indicadores Turísticos de Medellín y Antioquia) a marzo de 2018, es el segundo municipio más visitado del Departamento de Antioquia después de Medellín; no en vano, sus características naturales, paisajísticas y culturales representadas principalmente en la gran Roca “Peñón de Guatapé”, el Embalse Peñol – Guatapé y los zócalos que adornan las fachadas de las casas lo han posicionado dentro de los 10 municipios más bonitos de Colombia y una de las 30 ciudades más coloridas del mundo. Lo anterior, demanda de este territorio una apropiación responsable de sus recursos naturales y culturales, así como del cuidado de sus habitantes y sus tradiciones, procurando el desarrollo de una economía sostenible y competitiva. A continuación, se refiere el marco normativo principal que respalda lo expuesto:

- Ley 300 de 1996, Ley General del Turismo y sus modificaciones en las leyes 1101 de 2006 y 1558 de 2012.
- Conpes 3397 “Política Sectorial de Turismo”
- Plan Nacional Sectorial de Turismo “Turismo para la construcción de la Paz”, Ministerio de Comercio, Industria y Turismo de Colombia. 2014 - 2018.
- Plan de Desarrollo Turístico de Antioquia “Construyendo el Turismo que Queremos” 2013 – 2019”
- Plan de Desarrollo Turístico Guatapé, “Una Experiencia para Vivirla” 2014 - 2032.

Características del sistema turístico de Guatapé

Esta amalgama de recursos, atractivos y prestadores de servicios turísticos que compone el sistema turístico de Guatapé se concentra principalmente en las inmediaciones del Embalse Peñol – Guatapé y el centro histórico, de igual manera ha impactado 5 de las 7 veredas que componen el municipio. Las principales actividades, atracciones y servicios que se encuentran en esta localidad son:

Actividades acuáticas como vela, canotaje, jetsky, lancha, barco, pontón, bicicletas acuáticas, Fly board, ala delta, catapulta, bote, kayak, Sky, wake board, entre otros.

Concejo Municipal
De Guatapé



Otras actividades que se realizan son caminatas ecológicas, recorridos por el centro histórico, visita a cavernas y senderismo

Artesanías y manualidades que van desde la representación artística de los zócalos en bisutería y adornos como elemento autóctono hasta muestras artesanales de diferentes partes del país, los locales comerciales que los promocionan se encuentran con facilidad en el centro histórico y el Centro Turístico la Piedra "Peñón de Guatapé".

En el centro Turístico la Piedra "Peñón de Guatapé", a lo largo del malecón y en el parque principal se ubica la mayor oferta gastronómica del municipio en comidas rápidas, típicas colombianas y algunas representaciones de comida Indú, Vegetariana, Mexicana, Puerto Riqueña y Venezolana entre otros, ofertando más de 2.500 sillas.

Tanto en el casco urbano como en el área rural se cuenta con variedad de alojamientos que van desde el camping, alojamientos rurales, viviendas turísticas, hostales, Bed and breakfast, hoteles, residencias, hosterías y glamping entre otros, ofertando más de 1.600 camas.

En lo relacionado a transporte, actualmente se cuenta con dos empresas de transporte terrestre que cubren la ruta desde Medellín como capital y principal centro emisor, hacia Guatapé: Transportes Guatapé La Piedra y Sotrapeñol. Los buses y colectivos salen desde la Terminal de transporte del Norte en Medellín y la frecuencia de salida es de aproximadamente cada media hora. Otro medio de transporte es el aéreo y aunque su fin principal es el turístico también presta el servicio de traslado de pasajeros desde el aeropuerto Enrique Olaya Herrera y predios privados. En la actualidad existen las empresas Helitur y Fly Colombia.

En cuanto a transporte interno existen Las Mototaxis denominadas también "Motochivas" que están dirigidos a la comunidad local y toda clase de visitantes que llegan al Municipio, realizando recorridos hacia los atractivos turísticos del municipio como el Peñón de Guatapé, Abadía de los monjes Benedictinos, y otros sitios cercanos. Desde el Municipio de El Peñol se presta el servicio de colectivos hasta Guatapé en carros camperos (localmente conocidos como Chiveros) durante todo el día entre los dos municipios.

Actualmente el municipio cuenta con un parqueadero en un área de 21.000 m² que alberga 800 vehículos con la posibilidad de crecer hasta 1.500 de acuerdo con la proyección de una segunda etapa que incluye además un mall comercial.

Infraestructura Deportiva



El embalse: Uno de los escenarios más adecuados del país para los deportes náuticos. Vela, Canotaje y Kayak entre otros, también para la realización de eventos como pesca deportiva y triatlón.

Unidad Deportiva: Cuenta con coliseo, cancha de fútbol, voleibol, pista de bicicrós, pista de patinaje, piscinas para adultos y niños, gimnasio totalmente dotado y con entrenadores permanentes.

Villa Náutica: Ubicada frente al embalse y con 2.000 m² construidos, es el nuevo icono deportivo del Municipio. Es considerada la más grande estructura pública que exista en Colombia y una de las más bonitas y dinámicas obras de los Juegos Suramericanos. Cuenta con gimnasio, auditorio y 6 habitaciones con capacidad para 30 personas, que le permite generar eventos deportivos de carácter regional, nacional e internacional.

Guatapé como destino turístico cuenta con los recursos necesarios para consolidarse como un territorio apto para el desarrollo del turismo de Naturaleza, con actividades propias del Ecoturismo, Turismo Rural y Turismo de Aventura complementado con las tipologías de turismo cultural y deportivo éstas últimas relacionadas con la tendencia mundial de la industria. Las estrategias que permitirán hacer efectiva esta consolidación de destino son las siguientes:

- Implementación del Plan de Desarrollo Turístico Guatapé, "Una Experiencia para Vivirla" 2014 - 2032.
- Implementación, certificación y mantenimiento de la Norma Técnica Sectorial de Turismo Sostenible 001 del Viceministerio de Turismo "Guatapé Destino Turístico Sostenible" y articulación con el Plan Local y Regional de Turismo.
- Creación de un Gestor de Destinos Turísticos

ARTÍCULO 25. SISTEMA ESTRUCTURANTE AMBIENTAL

Objetivos del manejo del suelo de protección

- Regular los factores ambientales para mantener la diversidad ecológica.
- Mantener un ambiente que proporcione información a estudios de investigación, adecuación y monitoreo ambiental.
- Asegurar y conservar la producción de agua.



- Proporcionar un paisajismo apto para la recreación y el turismo.
- Controlar la erosión y la sedimentación.
- Conservar y recuperar la diversidad genética de los organismos bióticos.
- Destinar a obras de Infraestructura de interés para la Comunidad.
- Ordenar las microcuencas que surte el acueducto urbano y demás fuentes abastecedoras de agua para acueductos veredales.
- Asegurar la conservación de los recursos naturales para lograr la obtención de beneficios sin degradar el medio que los provee.
- Garantizar la cantidad y calidad de la oferta de agua en el territorio de Guatapé.
- Determinar las zonas de retiro para conservación tanto en la zona de nacimientos como a lo largo de los cauces.

Acciones ambientales para todo el municipio

- Promoción de la educación y cumplimiento de la normatividad ambiental.
- Cumplimiento por parte del Municipio de la normatividad ambiental.
- Tramitar la adquisición de tierras nuevas entorno al nacimiento de las Cuencas La Laguna, El tesoro, Cucurucho, El Chuscal, El Roble, La Ceja para entrar a establecer acciones sobre su recuperación, conservación y mantenimiento.
- Empezar un programa de restauración activa y pasiva de los predios adquiridos para protección de microcuencas.
- Empezar un programa de mantenimiento de la infraestructura para el saneamiento de los vertimientos.
- Fortalecimiento de los acueductos veredales.
- Fomentar las tecnologías apropiadas (paneles solares, producción agroecológica etc.)
- Fomentar el uso de la bicicleta como medio de transporte en el Municipio articulando las ciclorrutas en el Plan Vial y de Estacionamiento Municipal
- Inclusión y control a los impactos ambientales en las obras públicas y privadas.
- Fomento al uso eficiente del agua.
- Articular el concepto de espacio público (parques, zonas verdes, entre otras) como instrumento para el equilibrio ambiental del área urbana.
- Mitigación del impacto ambiental generado por desestabilización de taludes contaminación de fuentes, construcción de viviendas en zonas inestables, entre otras).
- Conservar como suelos de protección, 30 metros a ambos lados de las fuentes de agua y 100 metros a la redonda del nacimiento, mientras se determina la ronda hídrica para el periodo de retorno de los cien años.
- En el corto y mediano plazo, el municipio debe iniciar la elaboración de los estudios detallados de los estados sucesionales de los relictos boscosos y rastrojos, así como los inventarios de fauna y flora asociados a las coberturas vegetales existentes que permitan definir las acciones para la conservación, recuperación y manejo de estas especies en peligro.
- Así mismo, implementará viveros forestales temporales, y con estas especies, establecer reforestaciones en áreas degradadas.
- El municipio acoge el marco normativo existente y el que se desarrolló en Colombia, para el manejo adecuado del cambio climático.



Estructura de políticas mineras

El Código — Ley 685 de 2001 — en efecto establece una prohibición taxativa: “Con excepción de las facultades de las autoridades nacionales y regionales que se señalan en los artículos 34 y 35 anteriores, ninguna autoridad regional, seccional o local podrá establecer zonas del territorio que queden permanente o transitoriamente excluidas de la minería”. Y a renglón seguido determina: “Esta prohibición comprende los planes de ordenamiento territorial”.

El municipio de Guatapé no se caracteriza por ser minero ni tiene problemas de minería ilegal en su territorio. No existe, ni es interés del municipio tener Plan Minero se acoge los aspectos de control de la minería ilegal que pudieran presentarse.

Objetivos territoriales

Para el manejo minero en el municipio, teniendo presente las competencias y la complementariedad con el plan de ordenamiento departamental y nacional minero:

- Apoyar al Departamento en estrategias y proyectos orientados a la prevención, disminución y control a la minería sin título en el municipio si los hubiere.
- Apoyar la política integral para el desarrollo minero en Antioquia.

Según datos consultados en el Grupo de Catastro y Registro Minero Nacional en la página oficial (<http://www.cmc.gov.co>), en el municipio. De Guatapé se tienen 1 título mineros vigentes de material pétreo, arena y gravas naturales silíceas, granito, basalto, pórfido y otras piedras de talla.

Restricciones mineras en el Municipio

Dadas las características las condiciones topográficas escarpadas, así como la gran oferta hídrica en el municipio, se consideran las siguientes condiciones y restricciones mineras así:



Restricciones tipo 1: Altas restricciones ambientales por necesidad de protección de los recursos naturales.

Restricciones tipo 2: la tendencia al urbanismo y por el potencial turístico.

Restricciones tipo 3: Las condiciones de producción agropecuaria, que hacen parte de una cultura Agraria campesina e histórica en la zona rural.

El Municipio y CORNARE, así como la Autoridad Minera, deberán tener en cuenta esta clasificación para generar las condiciones restrictivas para que no se afecte, el sistema ambiental y el potencial turístico del municipio. Y la poca zona agropecuaria de que se dispone.

Desarrollo minero artesanal

En el corto plazo se realizará la revisión de los datos y de las zonas donde se realiza este tipo de minería para definir las acciones necesarias.

El municipio incluirá dentro del Plan de Gestión del Riesgo todo lo relacionado con el riesgo que pueda generar la autorización de títulos mineros y su respectiva licencia de explotación por tratarse de zonas altamente vulnerables a esa actividad.

Manejo del ruido y contaminación atmosférica

Para eliminar el impacto ambiental por ruido se garantizará el control al cumplimiento de las normas ambientales y se implementaran medidas urbanísticas para garantizar la sana mezcla de usos.

Control Sonoro

- En el sector central, en la zona de influencia del parque principal y para minimizar el ruido, se restringirá el tráfico pesado que debe quedarse en las zonas de entrada en sitios adecuado



- Realizar monitoreo sobre niveles de ruido que permitan diseñar medidas preventivas o de eliminación, tales como prever un aislamiento como frontera verde ambiental.

Medidas urbanísticas

- El ruido generado en los establecimientos comerciales no podrá trascender al espacio público y mantenimiento de las medidas de control sonoro.
- Incorporar a las licencias urbanísticas medidas ambientales para las etapas de construcción y operación.

ARTÍCULO 26. DE LA ZONIFICACIÓN ECONÓMICA: USOS DEL SUELO Y ACTIVIDADES

El uso del suelo es la acción y efecto de usar, de manera habitual y continua, una porción determinada del suelo con una actividad específica permitida, tanto en el área urbana como rural, y en función de las categorías, tipologías y jerarquías de usos propuestos e incorporados en este Acuerdo normativo.

Implica la ordenación en el territorio municipal de las actividades de producción, consumo, gestión e intercambio de bienes y servicios, bajo parámetros de compatibilidad ambiental, urbanística, social y el bienestar colectivo.

Los usos del suelo y la localización de actividades se definen a partir de los siguientes criterios:

1. **Compatibilidad:** relación e interdependencia entre las diferentes actividades.
2. **Calidad:** los impactos urbanísticos, ambientales y sociales que genera un uso en relación a su funcionamiento.
3. **Magnitud:** la escala o cobertura del uso que puede ser a nivel regional, sub- regional, municipal, zonal o barrial.
4. **Capacidad de soporte** de la infraestructura urbana y rural respecto a determinada actividad.
5. **Tendencialidad:** Las actividades permitidas como acción y efecto de usar, de manera habitual y continua, una porción determinada del suelo del Municipio, lo serán de acuerdo con la tendencia de uso y las implicaciones ambientales de la actividad permitida.

Concepto de Categorías de Usos del Suelo:



Las categorías de usos del suelo son entendidas como zonas homogéneas de actividades, con unas tipologías y jerarquías de usos que posibilitan la localización en el espacio de las actividades permitidas. Estas actividades, que admiten ser aplicadas como usos dentro de tales zonas, corresponden a la vocación de cada sector y están en función del modelo de ordenamiento propuesto. A partir de la definición de cada categoría de uso, en los Componentes Urbano y Rural, de acuerdo a sus propias características, deberán establecerse unas tipologías de uso que le correspondan.

Concepto de Tipologías de Usos del Suelo:

Corresponden a las diferentes actividades que se pueden desarrollar dentro de las categorías de usos ya definidas, tanto en el suelo urbano como rural y suburbano del Municipio, y en función de los criterios básicos señalados anteriormente, de tal forma que materialicen en la práctica el modelo de ocupación propuesto para la municipalidad.

Para las diferentes actividades que se pueden desarrollar dentro de las categorías de usos, se deberá tener en cuenta el Código CIU (Clasificación Industrial Internacional Uniforme de las Actividades Económicas) Revisión 4 adaptada para Colombia (CIU Rev. 4 A.C.).

En cualquier caso, la Secretaría de Planeación, procurará homologar en forma periódica la tabla de actividades del CIU de acuerdo a las actualizaciones que se adopten. (Anexo Tabla ESTRUCTURA DETALLADA DE LA CLASIFICACIÓN INDUSTRIAL INTERNACIONAL UNIFORME ADAPTADA PARA COLOMBIA - CIU REV 4 AC).

Jerarquías de Usos del Suelo

La jerarquía del uso del suelo se refiere a la intensidad de los usos y su interrelación. Tales jerarquías estarán en función de las diferentes actividades que sean establecidas como permitidas y definidas como uso principal, complementario, restringido o prohibido.

**TITULO II
COMPONENTE URBANO**



ARTÍCULO 27. DE LAS POLÍTICAS, ESTRATEGIAS Y PROGRAMAS PARA EL DESARROLLO DEL SUELO URBANO

El EOT se orienta a desarrollar un nuevo modelo urbano que:

- Atienda las necesidades de servicios del área rural y la vocación de desarrollo, especialmente el tema de servicios y comercio turístico.
- Privilegie las bajas densidades de vivienda, el crecimiento del espacio público y la protección ambiental, mejorando las condiciones urbanas que permitan corregir las actuales altas densidades y la actual tendencia al crecimiento horizontal sin las cesiones urbanísticas obligatorias.
- Permita la optimización del territorio y sus características definidas en la dimensión biofísica ambiental, con alta calidad y cantidad de espacio público, equipamiento comunitario y sistema vial moderno e integrador.
- Resuelve la protección de las zonas de alto riesgo, la protección de las rondas hídricas.
- Genera a sus habitantes las oportunidades de acceso a los bienes y servicios, a la vivienda, a los proyectos de equipamientos urbanos que se centran en el mejoramiento de la calidad de vida para la comunidad.

Acciones del Corto Plazo

- Actualización del Estatuto Básico de Planeación Municipal.
- Formulación del Plan Vial y de Estacionamiento que permita integrar efectivamente las nuevas áreas urbanas y las de expansión con el área antigua, que defina la localización y dimensionamiento de la infraestructura requerida para la movilidad y que incluya de manera especial al peatón y al ciclista.
- Formulación de un Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado que oriente el desarrollo de la infraestructura requerida para la óptima prestación de estos servicios en toda el área urbana y el fortalecimiento de la capacidad institucional.
- El desarrollo de un plan de Manejo ambiental de los recursos naturales y del paisaje urbano.
- Solución a la demanda de vivienda nueva y la necesaria reubicación.
- Implementación, certificación y mantenimiento de la Norma Técnica Sectorial de Turismo Sostenible 001 del Viceministerio de Turismo "Guatapé Destino Turístico Sostenible" y articulación con el Plan Local y Regional de Turismo.
- Formulación del Plan de Manejo y Recuperación integral de Parque Principal,

Acciones del Mediano Plazo



- Mejoramiento integral e incremento del espacio público efectivo y articulación de este con los centros de equipamientos, adquiriendo los predios e inmuebles requeridos, y con las rondas hídricas de la nueva zona urbana.
- Desarrollo de los equipamientos propuestos.
- Aplicación de los diferentes tratamientos y actuaciones urbanísticas en las diferentes zonas del modelo urbano.
- Certificación y mantenimiento de la Norma Técnica Sectorial de Turismo Sostenible 001 del Viceministerio de Turismo "Guatapé Destino Turístico Sostenible"
- Manejo e incorporación de las zonas de protección ambiental al espacio público.
- Implementación del Plan Vial y de Estacionamiento.
- Implementación del Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado.
- Implementación del Plan de Manejo y Recuperación integral de Parque Principal

ARTÍCULO 28. DEFINICION DEL PERIMETRO URBANO PARA LA CABECERA MUNICIPAL

La zona urbana del Municipio de Guatapé tiene varios límites con el embalse Peñol - Guatapé, por lo tanto, cuando la zona urbana llega hasta el embalse, el límite es la cota 1890 y 1887 en algunos perímetros.

El núcleo urbano oriental que se localiza después del puente oriental en el embalse sobre la quebrada La Ceja, incluye el sector del Aeropuerto, el sector del Roble y el sector de la vía Guatapé San Rafael, así se presentan sus linderos en el sentido contrario a las manecillas del reloj: Inicia en el puente hacia San Rafael bordeando el embalse en la cota 1887 y 1890 hacia el sur oriente por una longitud aproximada de 1700 metros rodeando el embalse y paralelo a la carretera del Aeropuerto, subiendo hacia el norte por aproximadamente 180 metros con sus curvas y sus vueltas de acuerdo a la cartografía, se regresa hacia la vía principal de San Rafael por la parte norte de la vía al roble conformando una franja de aproximadamente 180 metros. Luego de este punto a 100 metros al nororiental del puente, continua por 50 metros hacia el Nor-Oriente por 197 metros y gira hacia el oriente al sur de la vía al Roble por una longitud de 280 metros y luego gira al sur por 110 metros en el sector del Roble, luego gira al norte por 99 metros y luego gira al oriente por 406 metros, luego gira al Norte por 206 metros cruzando la carretera del Roble en su parte más oriental, luego gira al occidente hasta encontrar la finca del municipio (donde se asienta el ejército de Colombia) por una longitud de 183 metros, luego sigue rodeando la finca del municipio en su parte sur por una longitud de 489 metros. Luego gira hacia el noroccidente por una longitud hasta el cruce de la vía pavimentada hacia San Rafael en una longitud de 114 metros, sigue en ese mismo sentido por 82 metros después de la vía principal, luego gira hacia al sur occidente hacia el embalse hasta encontrarse con la cota 1890 por 681 metros y se viene rodeando el embalse hasta el borde del puente en el punto inicial, por 670 metros aproximados por las vueltas del borde del embalse.



El núcleo urbano central que incluye el centro tradicional una franja cerca al embalse en las zonas circunvecinas de la PTAR actual, adicionalmente todo el centro tradicional urbano y la zona de crecimiento urbano hacia el occidente cerca de Balcones y al ingreso al municipio desde El Peñol. Se inicia el recorrido en el sentido de las manecillas del reloj a partir del punto de contacto con el puente La Ceja, así: Arranca en el puente La Ceja hacia el sur oriente rodeando el embalse en su cota 1890 por un recorrido de 367 metros, luego gira hacia el sur por una longitud de 225 metros, luego gira hacia el sur oriente por 230 metros hasta tocar la cota en 1890 metros en el embalse, luego gira hacia el occidente por 1675 metros rodeando la cota 1890 en el embalse, incluye la península donde se localiza la PTAR, a 88 metros al occidente de la Institución Educativa Nuestra Señora del Pilar, en todo el embalse en la ensenada del embalse que entra a la zona urbana, incluyendo las viviendas y zona que tiene cota para el alcantarillado, luego gira hacia el occidente por 498 metros al sur de la vía a la virgen, luego gira hacia el sur por 48 metros, luego gira hacia el occidente por 273 metros hasta tocar el embalse, sigue hacia el occidente y luego al sur y luego al norte todos estos recorridos al bordo del embalse en la cota 1890 por 1260 metros, luego gira hacia el norte oriente hasta la vía principal pavimentada por 76 metros, continua en esa dirección por 74 metros y gira hacia el Sur por 164 metros hasta la cota 1890, sigue hacia el nororiente por 273 metros y sobre la cota 1890, gira hacia el sur oriente y luego, en la parte norte de Balcones va al oriente por 669 metros hasta la cota 1890 en el embalse, sigue por esta cota en el norte por 1290 metros hasta el inicio del malecón en la parte occidental, luego sigue todo el recorrido del Malecón hasta llegar al punto de inicio en el puente de La Ceja (Las longitudes son aproximadas).

En el anexo, al final del presente documento se registra en una tabla con las coordenadas del área urbana y de expansión.

ARTÍCULO 29. ZONIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

En la siguiente tabla, se observa el modelo de distribución urbana de las clases y subclases de suelos urbanos. Las zonas se presentan en la siguiente tabla:

AREA URBANA			
Zona	m2	Ha	%
URBANO_ANTIGUO	478960,34	47,90	45,55
ZONA DE URBANA RESIDENCIAL	122793,83	12,28	11,68
URBANO NUEVO	317146,45	31,71	30,16



URBANO VIS	14318,28	1,43	1,36
ZONA MIXTA DE INDUSTRIA, COMERCIO Y SERVICIOS	118299,37	11,83	11,25
TOTAL URBANO	1051518,27	105,15	100,00

ARTÍCULO 30. CLASIFICACIÓN DE LOS SUELOS DE PROTECCIÓN EN EL ÁREA URBANA Y DE EXPANSIÓN

Las Rondas Hídricas Urbanas

El sistema hidrográfico en los suelos urbanos y de expansión está conformado por pequeños drenajes que desembocan en el embalse.

Se delimitan los retiros de rondas hídricas urbanas que deben ser mínimo de 30 m a lado y lado y 100 m a la redonda del nacimiento. Esto mientras se determina la ronda hídrica para el periodo de retorno de los cien años.

Se debe iniciar en el corto plazo el aislamiento de las zonas de nacimientos e iniciar con los programas de reforestación de las rondas hídricas y en la zona de los nacimientos y dar aplicación del Decreto 1449 de 1997 en lo relacionado con las obligaciones de propietarios de predios.

Estos retiros son de protección ambiental se deben aislar y proteger mediante proyectos para recuperación natural y reforestación dentro del área de influencia y articulado a los sistemas de espacio público urbano.

Durante la vigencia del presente EOT se propone constituir un sistema de parques lineales en las zonas de protección hídrica.

Zonificación de Amenazas y Riesgo

Se presenta la zonificación de amenazas y riesgo para movimientos en masa, inundación y avenidas torrenciales en un mismo mapa. La siguiente tabla muestra las áreas de amenaza y riesgo para cada fenómeno.



ZONA	ÁREA (Ha)	ÁREA (Km ²)
Condición de riesgo por movimientos en masa	0,37	0,0037
Condición de amenaza media por movimientos en masa	85,5	0,855
Condición de amenaza alta por movimientos en masa	7,35	0,0735
Amenaza alta por inundación	2,84	0,0284
Amenaza alta por movimientos en masa	2,23	0,0223

La zonificación realizada se realiza bajo los estándares de los estudios básicos según los decretos 1807 de 2014 y 1077 de 2015. Si en el transcurso de tiempo de vigencia del EOT se realizan estudios detallados u otro tipo de estudios que permitan ampliar y detallar la información aquí presentada, los mapas y zonificaciones presentadas se pueden actualizar según dicha información.

La zona urbana presenta condición de riesgo por movimientos en masa (color naranja) donde se deben realizar estudios detallados. Las zonas con condición de amenaza alta y media por movimientos en masa (Color amarillo y vino tinto), las zonas de amenaza alta por inundación (color café) y las zonas de amenaza alta por movimientos en masa (color rojo).

Las zonas con condición de amenaza alta y media por movimientos en masa se encuentran en la parte nororiental y sur de la zona urbana del municipio, relacionadas con las zonas expansión urbana y nuevas zonas urbanas o zonas urbanas que todavía no se encuentran desarrolladas en su totalidad.

Las áreas de amenaza alta por inundación se encuentran asociadas a pequeños drenajes que atraviesan la cabecera urbana y a las zonas aledañas al embalse.

Las zonas con condición de riesgo por movimientos en masa se encuentran en la parte sur de la zona urbana, donde se encuentran algunas viviendas en zona de amenaza alta.

La zona de expansión urbana presenta principalmente zonas con condición de amenaza media y alta y algunas zonas de amenaza alta que se establecen como protección.

Manejo y tratamientos para las zonas de amenazas y riesgo en zona urbana y de expansión urbana



Para la zona urbana se proponen además de los estudios de detalle y las zonas de protección, estudios geotécnicos o de suelos en las zonas con condición de amenaza media relacionadas al desarrollo de nuevas zonas urbanas y zonas de expansión urbana.

Además, se proponen algunas zonas de tratamientos no estructurales, en las que se encuentran viviendas cerca a zonas de amenaza alta o con una parte de la construcción en dichas zonas y que podrían verse afectadas por el fenómeno natural relacionado, pero que no se encuentran en condición de riesgo según la norma.

En las zonas con condición de amenaza se deben realizar estudios de suelos y estudios geotécnicos cuando se realicen obras de infraestructura, cortes de taludes o desarrollos de cualquier tipo. Se debe tener especial cuidado con el manejo de cortes y aguas.

Como tratamiento para las zonas de amenaza alta por inundación, estas se clasifican como protección ambiental, en ellas se debe evitar la ocupación de cauces y llanuras aluviales, pero se pueden emplear para espacio público y parques lineales.

En las zonas con condición de riesgo se deben realizar estudios detallados, de acuerdo con la norma, para determinar la categorización del riesgo y establecer las medias de mitigación correspondientes.

Para las zonas de tratamiento no estructural se debe realizar la evaluación de la vivienda o viviendas que se encuentren parcialmente o cerca de la zona de amenaza, además la evaluación de sus alrededores y zona de influencia de la amenaza. Según esto se establece si la vivienda se encuentra en peligro y debe ser reubicada, si se pueden hacer obras de mitigación o si no se encuentra en estado latente de peligro y puede continuar en la zona.

ARTÍCULO 31. DEFINICIÓN DE ZONAS HOMOGÉNEAS

Se delimitaron 10 zonas homogéneas con características biofísicas sociales y económicas que le dan una condición de uso particular.

ZONA	Ha	TRATAMIENTO	NOMBRE ZONA HOMOGENEA
Z1	6,34	CONSOLIDACIÓN	CORREDOR MIXTO TRADICIÓN MALECÓN
Z2	6,99	CONSOLIDACIÓN	CENTRO TRADICIONAL DE USO MÚLTIPLE
Z3	15,97	CONSOLIDACIÓN	DESARROLLO URBANO MIXTO



Z4	10,18	DESARROLLO	ZONA RESIDENCIAL NUEVO
Z5	5,26	CONSOLIDACIÓN	EQUIPAMIENTO URBANO Y ESPACIO PUBLICO ANTIGUO
Z6	2,20	CONSOLIDACIÓN	ZONA RESIDENCIAL RECREATIVA
Z7	14,0	DESARROLLO	CORREDOR RESIDENCIAL MIXTO BALCONES
Z8	13,77	DESARROLLO	DESARROLLO MIXTO AEROPUERTO
Z9	25,44	DESARROLLO	DESARROLLO URBANO NUEVO
Z10	4,92	MEJORAMIENTO INTEGRAL	ZONAS NUEVAS URBANAS CONSOLIDADAS

de Zonas Homogeneas

Consejo Municipal
De Casapalá



- Z1 - CORREDOR MIXTO MALECÓN INSTITUCIONAL
- 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 BALCONES
- Z8 - DESARROLLO MIXTO AEROPUERTO
- Z9 - DESARROLLO URBANO NUEVO
- Z10 - ZONAS NUEVAS URBANAS CONSOLIDADAS





ARTÍCULO 32. TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

Los tratamientos son decisiones de ordenamiento que permiten orientar diferencialmente la forma de intervenir el territorio, con miras a lograr los objetivos globales de desarrollo definidos para el suelo urbano y de expansión del municipio y los particulares establecidos para cada zona homogénea específica. Mediante los tratamientos se establecen los objetivos y lineamientos generales de ordenamiento y desarrollo de todos los sectores o barrios.

La propuesta de desarrollo o "tratamiento urbanístico" para cada zona homogénea, se sustenta en el análisis de sus carencias, conflictos, tendencias y potencialidades. Esta definición puede dirigirse a consolidar su vocación actual o a modificarla parcial o totalmente, según sea el caso. Así mismo, el tipo de tratamiento depende de las relaciones que establece cada una de las zonas homogéneas con el sistema estructurante del municipio.

Para orientar el desarrollo del área urbana y del suelo de expansión se determinan los siguientes tipos de tratamientos: conservación, consolidación, mejoramiento integral, redesarrollo, renovación y desarrollo.

Tratamiento de Consolidación

Se aplica a zonas en las cuales se pretende afianzar su desarrollo de conformidad con las tendencias que presentan. Los parámetros de ordenamiento estarán orientados a consolidar los usos del suelo y los valores urbanísticos, ambientales o paisajísticos que tienen y a corregir las deficiencias que afectan su adecuado funcionamiento. En general, se propiciarán las dotaciones o el mejoramiento de espacio público, infraestructura y equipamientos, considerando el déficit actual y las nuevas demandas que se presentarán con el aumento de la población.

Es aplicable a zonas con lotes edificables no edificados, inmuebles con posibilidades de edificación por ampliación o lotes susceptibles de ser demolidos para su reedificación, ubicados dentro del suelo urbano, con el objeto de complementar zonas con morfología urbana homogénea.



Tratamiento de Desarrollo

Mediante este tratamiento se definen las condiciones de desarrollo de zonas que no están incorporadas al desarrollo urbano, pero presentan condiciones para ello en el horizonte del Plan.

Este tipo de tratamiento se aplica a predios de extensión significativa localizados al interior del suelo urbano con posibilidades de dotación de infraestructura pero que no han sido urbanizados o construidos en su mayoría.

Con las particularidades de cada una de las zonas de desarrollo se establece la siguiente diferencia en el tratamiento:

Desarrollo en suelo urbano

El objetivo principal del tratamiento en este caso será la efectiva articulación de los predios a desarrollar con la malla urbana existente, de manera que los nuevos proyectos se integren efectivamente y realicen sus respectivas cesiones y dotaciones en función de la consolidación futura de sectores urbanos con calidad.

Desarrollo en Suelo de Expansión Urbana

Se refiere a los predios localizados en suelo de expansión que, a diferencia de aquellos con este tratamiento localizados en suelo urbano, no cuentan con infraestructura de servicios ni accesibilidad. Su desarrollo se supeditará a la elaboración previa de un plan parcial que considere la totalidad del área de la zona respectiva. Dichos planes podrán adelantarse por iniciativa pública, privada o mixta. Debido a que estas zonas se encuentran actualmente desvinculadas del suelo urbano, el plan parcial establecerá los correspondientes instrumentos normativos, de gestión, financiación y asociación para desarrollarlos.

En los casos de predios desarrollables aislados localizados al interior de cualquiera de los otros tratamientos urbanísticos establecidos por el EOT, su urbanización y/o construcción se realizará aplicando las normas básicas correspondientes a dichos procesos, respetando las directrices generales de desarrollo de la zona en la cual se localizan.



Tratamiento de Mejoramiento Integral

Es aplicable a zonas con desarrollo incompleto que requieren acciones de habilitación de los espacios requeridos para el uso público y equipamiento comunal, infraestructura vial y apropiada, y en general de las obras que garanticen un mejoramiento urbano del territorio.

La intervención de mejoramiento estará dirigida específicamente a superar las carencias de dotación del entorno: espacio público, vías, transporte y equipamiento social y productivo, así como también a la legalización integral de predios y edificaciones y el mejoramiento de la vivienda.

ARTÍCULO 33. TIPOLOGÍAS DE USO DEL SUELO URBANO

Criterios para la tipología de usos del suelo urbano

- Controlar procesos de degradación y conflictos.
- Diversidad y mayor intensidad de actividades económicas, de consumo y servicios que potencien el desarrollo turístico compatible con el uso residencial.
- Calidad ambiental e integración con otras actividades urbanas.
- Conservación de la identidad local

De acuerdo con las características particulares de cada actividad, los usos se clasifican por tipologías, de la siguiente forma: residencial, comercial, industrial y de servicios como se describe a continuación:

Uso residencial

Todo terreno que de acuerdo con el concepto general de urbanización se adecue específicamente para el uso principal de la vivienda. Éste uso se podrá desarrollar en cualquier parte del área urbana, con excepción de las zonas que específicamente se restringen por razones de incompatibilidad con otros usos asignados, inestabilidad, seguridad u otras razones ambientales. En la cabecera municipal predomina el uso residencial.



Uso comercial

La actividad destinada al intercambio de bienes al por mayor o al detal. Se clasifica con base en su especialización, en sus características generales y en el impacto que ocasionan, tomando en cuenta aspectos tales como el tipo de distribución (mayorista o minorista), la índole de la demanda (de consumo doméstico o especializado), la frecuencia de la demanda (cotidiana u ocasional), la magnitud y el impacto urbanístico que pueden generar o el riesgo que presentan para la población por razón de los artículos que se expendan.

Este uso se podrá establecer en las distintas zonas mixtas de acuerdo con las características de éstas, la clasificación y las tipologías de usos posibles asignados, además del cumplimiento de requisitos y reglamentaciones específicas.

Uso Industrial

Se entiende por uso industrial aquella actividad que tiene por objeto el proceso de transformación de materias primas. Las actividades industriales se clasifican en diferentes categorías, que van desde la industria artesanal hasta la industria pesada, con base en la consideración de los impactos generados por los siguientes aspectos:

- **Aspectos urbanísticos:** Tamaño, área construida, zonas para cargue y descargue, tipo de transporte vehicular, índole de la construcción y aislamientos.
- **Aspectos ambientales:** Efectos sobre el recurso agua, el aire, el suelo, la generación de ruidos, efectos electromagnéticos, vibraciones y las situaciones de riesgo relacionadas con los distintos manejos industriales, así como los incrementos en el gradiente de temperatura. Aspectos energéticos y de producción: Consumo energético, de combustible y consumo simultáneo de varias clases de combustible, así como su almacenamiento Aspectos socio - económicos: requerimiento de mano de obra, tecnología, insumos y productos.

Con base en las anteriores variables de impacto, para efectos de su localización en las diferentes áreas de uso, la industria se clasifica en pesada, mayor, mediana, menor y artesanal.

En la cabecera municipal la actividad industrial se puede catalogar como menor, y artesanal se localizará en algunas zonas de la parte urbana del municipio, en las vías principales, previo cumplimiento de todos los requisitos. En general se puede decir que estas actividades industriales causan un impacto bajo ambiental, urbanístico y social.



En la zona de desarrollo mixto aeropuerto se podrá localizar la industria catalogada como pesada, mayor y mediana.

Uso de servicios

Se consideran como servicios las actividades de apoyo a la producción y al intercambio de bienes o que satisfacen necesidades cotidianas o básicas de la población. Se clasifican en servicios mercantiles y servicios a la comunidad o institucionales.

- **Servicios mercantiles:** Son las actividades de apoyo para la realización de actividades laborales, cotidianas o de esparcimiento de la población, la intermediación financiera, el transporte y las comunicaciones, los servicios profesionales y personales y similares.
- **Servicios a la comunidad o institucionales:** Son las actividades orientadas a lograr el bienestar de la comunidad para el desarrollo humano, la asistencia, la seguridad y la protección social y para la provisión de los servicios básicos de infraestructura, abastecimiento y sanidad.

Este uso se podrá establecer en las distintas zonas mixtas de acuerdo con las características de éstas, la clasificación y las tipologías de usos posibles asignados, además del cumplimiento de requisitos y reglamentaciones específicas.

En el casco urbano, el uso de servicios institucionales puede estar distribuido en toda la zona urbana para mejorar coberturas en la prestación de los servicios.

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.

Concejo Municipal
De Guastapé



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.
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.



ZONA HOMOGENEA	
Z1	5 pisos
Z2	3 pisos
Z3	3,4 y 5 pisos
Z4	3 pisos
Z5	2 pisos
Z6	3 y 4 pisos
Z7	3 pisos
Z8	4 y 5 pisos
Z9	3 y 4 pisos
Z10	3 y 4 pisos

Z1: CORREDOR MOTOR MAERCÓN INSTITUCIONAL
 Z2: CENTRO TRADICIONAL DE USO MULTIPLE
 Z3: DESARROLLO URBANO MADURO
 Z4: ZONA RESIDENCIAL NUEVA
 Z5: EQUIPAMIENTO URBANO Y ESPACIO PUBLICO ANTIGUO
 Z6: ZONA RESIDENCIAL REALTERNATIVA
 Z7: CORREDOR RESIDENCIAL NOROCCIDENTAL
 Z8: DESARROLLO MIXTO AEROPUERTO
 Z9: DESARROLLO URBANO NUEVO
 Z10: ZONAS NUEVAS URBANAS CONSOLIDADAS

Mapa de Zonas Homogeneas

Concejo Municipal
De Guatemala



Mapa de alturas

-  1 piso
-  2 pisos
-  3 pisos
-  4 pisos
-  5 pisos



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



	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

- 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.

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

PARAGRAFO 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.

Concejo Municipal
De Guatapé



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 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

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.



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.



ARTÍCULO 35. LOCALIZACIÓN DE PARQUEADEROS

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 (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.

ARTÍCULO 36. LOCALIZACIÓN ESTACIONES DE SERVICIOS

Las estaciones de servicio se localizarán a una distancia mínima de cien (100) m de las instituciones, del hospital y demás establecimientos de alta concentración de público.



Todo lo relativo al diseño, construcción, y operación de los establecimientos destinados al expendio y distribución particular o público de gasolina y de otros combustibles de naturaleza semejante, se regirá por las leyes y normas de la materia.

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.

Concejo Municipal
De Guatapé



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 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 38. DETERMINACIÓN DE CRITERIOS PARA LA DEFINICIÓN DE USOS DEL SUELO URBANO

Los usos del suelo y la localización de actividades tanto económicas (comercial, industrial y servicios), como residenciales se definen a partir de los siguientes criterios:

Para las Actividades Económicas: de acuerdo con la economía local y el deterioro de los sitios de explotación, se orienta la reglamentación sobre usos del suelo y la localización de actividades tendientes a controlar procesos de degradación y conflictos y a mejorar las condiciones de desarrollo de un turismo limpio de manera que se garantice:

- Calidad ambiental e integración con otras actividades urbanas.
- Mayor complejidad tecnológica, procesos productivos más limpios y mayor capacidad de adaptabilidad y movilidad.
- La promoción de actividades que permitan la consolidación de la vocación turística del municipio.



Para las Actividades Residenciales: buscando revitalizar los sectores residenciales, dinamizarlos social y económicamente. La reglamentación para localización de actividades en estos sectores se orientará a:

- Lograr una mezcla sana de usos y actividades económicas con la vivienda y turismo limpio.
- La diversidad y mayor intensidad de actividades económicas, de consumo y servicios, en los centros y los ejes, complementarias y compatibles con el uso residencial, que potencien el desarrollo turístico.

ARTÍCULO 39. ASIGNACIÓN DE USOS DEL SUELO POR CADA ZONA DEL ÁREA URBANA.

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 Secretaria 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.

ARTÍCULO 40. CRITERIOS APLICABLES A LOS USOS RESTRINGIDOS EN LAS ZONAS URBANAS

Los usos determinados como restringidos asignados a cualquiera de las zonas siempre tendrán como requisito el previo análisis escrito por parte de la Secretaría de Planeación Municipal, la cual podrá imponer exigencias mayores para los casos que considere necesarios, con el fin de proteger los intereses de la comunidad y el mejoramiento de la calidad de vida de ésta.

Del análisis de un uso restringido, podrá llegarse a la decisión de no permitirlo por la imposibilidad de cumplir con las exigencias para contrarrestar los efectos de impactos negativos.

Los usos que deben ser analizados por la Oficina de Planeación Municipal y bajo criterios urbanísticos, respecto a su ubicación e impacto en la zona de localización, de acuerdo con los siguientes aspectos:

- Dimensión del inmueble, área construida, número de empleados, capacidad instalada, edificios adyacentes, entre otros.
- Impacto ambiental y sanitario, en consideración al consumo de servicios público: agua, energía, aseo, a la producción de contaminantes: sólidos, líquidos, gaseosos, energéticos, térmicos, acústicos, entre otros.
- Impacto urbanístico y social, teniendo en cuenta la generación de tráfico, tanto vehicular como peatonal y de usos anexos, las necesidades de parqueaderos, zonas de carga y descarga, y la incidencia del uso en la comunidad, entre otros.



- En las áreas circundantes a los edificios institucionales se restringirán al máximo aquellas actividades que por su carácter operativo acarrearán un mayor impacto negativo o de contaminación a los usos especiales institucionales.

ARTÍCULO 41. CRITERIOS APLICABLES A LOS USOS YA ESTABLECIDOS

Los usos o actividades ya establecidos y clasificados como usos restringidos o prohibidos que estén en pleno funcionamiento, a la fecha de entrada en vigencia del presente EOT y que no cumplieren con la clasificación, condiciones específicas para su funcionamiento y asignación de uso o actividad reglamentada para la zona donde se encuentran ubicados, se tolerarán hasta por 1 año.

En estos casos se comunicará por escrito al interesado sobre la situación en que se encuentra poniéndole de presente que debe reubicarse en zonas apropiadas para dicha actividad y/o cumplir con los requisitos establecidos por el presente EOT fijando el plazo respectivo para su traslado, si fuere necesario.

En estos casos no se permitirán adiciones, ampliaciones, reformas, incremento de la capacidad de energía ni reinstalación de servicios públicos, entre otros que tiendan a perpetuar la actividad en la zona. Solamente se podrá autorizar la ejecución de obras mínimas de mantenimiento, seguridad, higiene o control a la contaminación ambiental que hagan tolerable la actividad mientras ésta se acomoda a la reglamentación establecida o se traslada a una zona apropiada para su funcionamiento, de acuerdo con el plazo fijado.

Cuando alguna de las actividades establecidas y clasificadas como restringidas o prohibidas esté causando perjuicios de consideración o constituya un serio riesgo a la zona o al vecindario donde se encuentra ubicada, se procederá a la fijación de un plazo máximo prudencial para su adecuación a la reglamentación dispuesta o para su cierre o traslado según el caso.

Cuando un uso o actividad ya establecido y no autorizado por el presente EOT para una zona determinada, sea tolerado mientras desaparece, no podrá servir de justificación a los funcionarios encargados del control urbanístico para autorizar usos o actividades iguales o similares en dicha zona a partir de la vigencia del presente EOT.

ARTÍCULO 42. DEFINICION DE LOS USOS DEL SUELO URBANO

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, salsamentarías, 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.

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) Mortuorio: 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 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.

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, S9, S7, S8,	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, cuidados artículos	Consolidación



ZONA HOMOGÉNEA	ALTURA MÁXIMA	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO PROHIBIDO	TRATAMIENTO URBANÍSTICO
				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 implemento para banquetes), S10, S11,	Consolidación



ZONA HOMOGÉNEA	ALTURA MÁXIMA	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO PROHIBIDO	TRATAMIENTO URBANÍSTICO
				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



ARTICULO 43. BIENES MUNICIPALES PARA DESARROLLO DEL EQUIPAMIENTO MUNICIPAL

Se define que no podrán perder su carácter de bienes municipales porque se proyectan para desarrollo del equipamiento municipal los siguientes predios:

La Antigua Mayoría, hoy predio ocupado por la Base Militar.

La Isla de La Fantasía.

El Parqueadero Municipal en el área urbana.

La Granja Municipal en la vereda Quebrada Arriba

TITULO III COMPONENTE RURAL

ARTÍCULO 44. DE LAS POLÍTICAS *DE MEDIANO Y CORTO PLAZO PARA LA ZONA RURAL*

El suelo rural está delimitado por el perímetro municipal menos las zonas urbanas y las zonas de expansión urbana. Se compone de dos grandes categorías de acuerdo al Decreto 3600 de 2007, suelo restringido y suelo de protección.

Acciones del Corto Plazo:

- Desarrollar proyectos de restauración activa y pasiva de los predios adquiridos para protección de microcuencas.
- Mejoramiento de la unidad productiva rural con énfasis en incentivos para los productores, acompañamiento técnico y en la comercialización de los productos, centrado en el ordenamiento integral de la finca y la vereda como sistema de articulación de la familia y los vecinos y como un verdadero espacio de calidad vida para los pobladores de la zona rural.
- Fortalecimiento de los procesos de organización comunitaria para la gestión territorial y para el desarrollo socioeconómico local.



- Implementación de una pedagogía territorial que se incorpore a las realidades rurales del municipio y potencie el manejo y el desarrollo del conocimiento del agroturismo y ecoturismo como potencialidad del desarrollo sostenible en la zona rural.
- En los suelos restringidos se propone una estrategia pedagógica para que la comunidad conozca las determinantes del ordenamiento que dan el carácter a su zona.
- Ampliación permanente de la cobertura en saneamiento y agua potable.
- Fomentar las tecnologías apropiadas (paneles solares, producción agroecológica etc.).
- Conservar como suelos de protección el cauce de 30 metros a partir de la línea de máxima inundación al lado de las fuentes de agua y 100 metros a la redonda del nacimiento, mientras se determina la ronda hídrica y faja de retiro para el periodo de retorno de los cien años.
- Realizar la revisión de los datos y de las zonas donde se realiza minería artesanal para definir las acciones necesarias.
- El municipio incluirá dentro del Plan de Gestión del Riesgo, todo lo relacionado con el riesgo que pueda generar la autorización de títulos mineros y su respectiva licencia de explotación.
- Definir los objetivos de conservación para los valores objetos de conservación definidos en el DRMI Peñol Guatapé.
- Realizar los planes de manejo de las microcuencas que abastecen los acueductos veredales.
- Levantamiento mapa de caminos de herradura y elaboración de un plan de recuperación.
- Realización del Plan de Manejo del Alto Verde.
- El Municipio desarrollará el estudio de excepciones a la Unidad Agrícola Familiar.

Acciones de Mediano Plazo:

- Tramitar la adquisición de tierras nuevas entorno al nacimiento de las cuencas abastecedoras de los acueductos e implementar las acciones sobre su recuperación, conservación y mantenimiento. Adquirir los predios para protección fuente Cañada Fea para abastecimiento del casco urbano municipal números 543, 544 y 545 vereda 0005.
- Implementar los planes de manejo de las microcuencas que surten los acueductos veredales.
- Implementar el plan de recuperación de los caminos de herradura.
- Realizar el inventario de la flora y fauna del municipio.
- Mejoramiento físico, ampliación y dotación de los centros educativos en la zona rural.
- Adecuación y mejoramiento de los acueductos veredales existentes y fortalecimiento de las organizaciones comunitarias para el manejo del servicio de acueducto y mantenimiento de los sistemas de tratamiento de aguas residuales.
- Mitigación y tratamiento de las zonas con condición de riesgo.
- Optimizar el equipamiento comunitario existente y construcción del nuevo equipamiento comunitario para el servicio de la comunidad rural
- Llevar al cumplimiento de la norma sismo resistente los Centros Educativos Rurales.



- Consolidación de un Centro de Comercialización agropecuaria que permita mejores ingresos a los pequeños y grandes productores.

ARTÍCULO 45. CLASES DE SUELO RURAL

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	<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:

Categoría	Subcategoría	Usos	Área (m ²)	Área (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



Categoría	Subcategoría	Usos	Área (m ²)	Área (Ha)	%
Protección	Protección Ambiental	DRMI Las Camalias-Zona de Restauración	342,5	0,03	0,00
Protección	Protección Ambiental	Ronda	985425,2	98,54	1,31
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:

PREDIOS ADQUIRIDOS PARA LA PROTECCIÓN DE MICROCUENCAS			
FUENTE DE ABASTECIMIENTO	CODIGO CATASTRAL	FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA	ÁREA 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



PREDIOS ADQUIRIDOS PARA LA PROTECCIÓN DE MICROCUENCAS			
FUENTE DE ABASTECIMIENTO	CODIGO CATASTRAL	FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA	ÁREA DEL PREDIO (ha)
LA LAGUNA	32120010000006000000000000	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 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 Guatapé
- Balcón de los Dioses y Godoyas
- Mañana pa' la Piedra - Peñón de Guatapé
- 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
- 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 Guatapé – 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.

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 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 46. ZONIFICACIÓN DE AMENAZAS Y RIESGO EN LA ZONA RURAL

Para la zona rural se presenta mapa de zonificación para movimientos en masa e inundación, la siguiente tabla muestran las áreas de amenaza y riesgo para cada fenómeno.

Zona rural		
ZONA	ÁREA (Ha)	ÁREA (KM2)
Amenaza alta por Movimientos en masa	76,912775	7,69
Condición de amenaza Media por movimientos en masa	1031,96	10,31969
Condición de amenaza alta por movimientos en masa	109,69	1,0969
Condición de riesgo por movimientos en masa	0,39	0,0039
Amenaza alta por inundación	297,91	2,9791
Condición de amenaza alta por inundación	37,38	0,3738
Condición de riesgo por inundación	4,79	0,0479

La zonificación se realizó bajo los estándares de los estudios básicos según los decretos 1807 de 2014 y 1077 de 2015. Si en el transcurso del tiempo de vigencia del EOT se realizan estudios detallados u otro tipo de estudios que permitan ampliar y detallar la información aquí presentada, los mapas y zonificaciones presentadas se pueden actualizar según dicha información.



Las zonas de amenaza alta se encuentran distribuidas en todo el municipio, con mayor concentración en la parte oriental, principalmente en las veredas Quebrada arriba y La Sonadora. Se presentan también de zonas con amenaza alta en la parte nororiental de la vereda El Roble y en la parte central en alrededores del embalse.

Las zonas con condición de amenaza alta y media se encuentran en principalmente en la parte central del municipio, relacionadas con las zonas de parcelaciones y corredores suburbanos en las veredas Los Naranjos, La Piedra, La Peña y La Sonadora y en los centros poblados rurales.

Las zonas con condición de riesgo se encuentran en la vereda La Piedra, relacionadas a zonas donde se presentan viviendas en zonas de amenaza alta.

Las zonas de amenaza alta se encuentran distribuidas en todo el municipio, principalmente en la parte oriental asociadas a drenajes que atraviesan el municipio y llegan al embalse. Se encuentran zonas de amenaza alta en las veredas Quebrada arriba, La Sonadora, El Roble y La Piedra.

Las zonas con condición de riesgo se encuentran en las veredas Quebrada arriba y El Roble. En estas zonas se deben realizar estudios detallados, de acuerdo con la norma, para determinar la categorización del riesgo y establecer las medias de mitigación correspondientes.

Las zonas con condición de amenaza alta por inundación se presentan en las veredas Quebrada arriba, La Peña y La Sonadora, asociadas a zonas de parcelación y corredores suburbanos, para el manejo de estas zonas se proponen como suelos de protección.

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 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.

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

ARTÍCULO 49. DEL MANEJO Y TRATAMIENTOS PARA LAS ZONAS DE AMENAZAS Y RIESGO EN ZONA RURAL

Para el tratamiento de las zonas de amenaza y riesgo, en general se recomienda realizar estudios detallados en algunas zonas, relacionadas a zonas con condición de riesgo y algunas en condición de amenaza alta o media que van a ser objeto de desarrollo.

Se propone establecer algunas zonas como protección que se puedan aprovechar como espacio público o protección ambiental, principalmente asociadas a amenaza alta, con el fin de evitar el desarrollo de asentamientos humanos, obras civiles u otros elementos que queden expuestos ante las amenazas.

La categoría de suelo de protección reviste suma importancia en relación a la peligrosidad que implica el asentamiento de seres humanos sobre este tipo de zonas.

Según la zonificación de amenazas y riesgos se recomienda realizar estudios geotécnicos y/o de suelos en las zonas con condición de amenaza media y alta, cuando se vayan a realizar obras de infraestructura, cortes de taludes o desarrollos de cualquier tipo. Se debe tener especial cuidado con el manejo de cortes y aguas.



Además, se clasifican las zonas de amenaza alta como protección ambiental, para evitar los malos manejos de zonas con poca estabilidad y susceptibles a presentar procesos morfo dinámicos.

Se proponen también, algunas zonas de tratamientos no estructurales, en las que se encuentran viviendas cerca a zonas de amenaza alta o con una parte de la construcción en dichas zonas y que podrían verse afectadas por el fenómeno natural relacionado, pero que no se encuentran en condición de riesgo según la norma.

Para las zonas de tratamiento no estructural se debe realizar la evaluación de la vivienda o viviendas que se encuentren parcialmente o cerca de la zona de amenaza, además la evaluación de sus alrededores y zona de influencia de la amenaza. Según esto se establece si la vivienda se encuentra en peligro y debe ser reubicada, si se pueden hacer obras de mitigación o si no se encuentra en estado latente de peligro y puede continuar en la zona.

ARTÍCULO 50. INSTALACIONES PECUARIAS

Para autorización se verificará el cumplimiento en el uso del suelo y de la normatividad que aplique en cada caso.

ARTÍCULO 51. USOS DEL SUELO EN EL COMPONENTE RURAL

Zonificación General de Usos y Tratamientos del Suelo Rural. Adóptese la siguiente zonificación General de Usos y Tratamientos del Suelo Rural para el Municipio de Guatapé.

Zonas en DRMI

- Se acoge el Plan de Manejo del DRMI Distrito Regional de Manejo Integrado Embalse Peñol – Guatapé y la Cuenca Alta del Río Guatapé.

(Acuerdo de CORNARE No. 294-2013, modificado mediante el Acuerdo No 370 del 2017).

- Se acoge el Plan de Manejo de DRMI Distrito Regional de Manejo Integrado Las



Camelias -DRMI Camelias-

(Acuerdo de CORNARE No. 328 de 2015).

Zona en Parcelaciones

- Se acoge el Plan de Manejo de DRMI Distrito Regional de Manejo Integrado Embalse Peñol – Guatapé y la Cuenca Alta del Río Guatapé.

(Acuerdo de CORNARE No. 294-2013, modificado mediante el Acuerdo No 370 del 2017)

Usos y actividades permitidas en la zona de desarrollo.

Zonas de producción agropecuaria

Se delimita en la cartografía y mantiene propuesta actual EOT. En el corto plazo se actualizará plano de subzonas del Distrito Agrario.

Se diferencian subzonas para el manejo, de acuerdo con los usos potenciales generales del suelo y la clasificación agrologica así:

- Subzona de **protección para la producción agrícola**
- Subzona de **Cultivos con prácticas intensivas de conservación de suelos.**
- Subzona de **Ganadería con obras mínimas de drenaje.**
- Subzona de **Cultivos semipermanentes y permanentes.**
- Subzona de **Cobertura vegetal permanente**
- Subzona de **Plantaciones forestales**

Subzona de protección para la producción agrícola de clase agrologica III, subclases

Conformada por tierras de clase agrologica III, subclase s. A la luz del Decreto Nacional 3600 de 2007, en su artículo 4 "categorías de protección en suelo rural" en el numeral 2 se define como "áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de los recursos



naturales” cuyos suelos tengan clasificación agrologica III. Estos deberán ser mantenidos y preservados por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales o de explotación de recursos naturales. No podrán en ellos autorizarse actuaciones urbanísticas de subdivisión de predios, parcelación o edificación de inmuebles que impliquen la alteración o transformación de su uso actual.

Reglamentación Subzona de protección para la producción agrícola

SUBZON A	USOS			
	PRINCIPALES	COMPLEMENTARIOS	RESTRINGIDOS	PROHIBIDOS
Subzona de protección para la producción agrícola de clase agrologica III, subclases	<p>Cultivos transitorios con prácticas ligeras de manejo y conservación de suelos en pendientes menores del 12%</p> <p>Cultivos permanentes y semipermanentes</p> <p>Cultivos densos</p>	<p>Centros de acopio</p> <p>Piscicultura</p> <p>Producción de especies animales menores que no supere los 10.000 animales por explotación</p> <p>Porquerizas</p> <p>Centro de investigación agroambiental</p> <p>Agroturismo</p> <p>Vivienda campesina</p> <p>Todas las que fortalezcan la actividad productiva del sector primario y que no produzcan impactos negativos, evaluados por la SECRETARIA DE AMBIENTE Y DESARROLLO RURAL</p>	<p>Florifactorías</p> <p>Ganadería en pastoreo</p> <p>Agroindustria no contaminante</p> <p>Extracción de materiales de construcción en cauces</p>	<p>Extracción de materiales de construcción</p> <p>Establecimientos abiertos al público</p> <p>Agroindustria contaminante</p> <p>Industria contaminante no mitigable</p> <p>Ganadería extensiva</p> <p>Urbanizaciones</p> <p>Parcelas de recreo no explotadas de acuerdo a los usos potenciales de la zona.</p>



Subzona de Cultivos con prácticas intensivas de conservación de suelos. Clase Agrologica IV, Subclase s

Conformada por tierras con Clase Agrologica IV, Subclase s. En pendientes hasta del 25%. Aptas para cultivos con prácticas intensivas de conservación de suelos tales como siembras en contorno, barreras vivas, coberturas muertas, cultivos en franjas y uso permanente de materia orgánica para mejorar la fertilidad del suelo y su estructura.

Reglamentación subzona de cultivos con prácticas intensivas de conservación de suelos

SUBZONA	USOS			
	PRINCIPALES	COMPLEMENTARIOS	RESTRINGIDOS	PROHIBIDOS
Subzona de Cultivos con prácticas intensivas de conservación de suelos. Clase Agrologica IV, Subclase s	Cultivos transitorios con prácticas intensivas de conservación de suelos Cultivos permanentes y semipermanentes con prácticas intensivas de conservación de suelos Cultivos densos	Centro de investigación agroambiental Piscicultura Agroturismo Centros de acopio Instalaciones para la prestación de servicios y desarrollo a la comunidad Agroindustria no contaminante Vivienda campesina Todas las que fortalezcan la actividad productiva del sector primario y que no produzcan impactos negativos, evaluados por la SECRETARIA DE AMBIENTE Y	Flor factorías Ganadería en pastoreo Extracción de materiales de construcción en cauces	Extracción de materiales de construcción Establecimientos abiertos al público Agroindustrial contaminante Industria contaminante Urbanizaciones Parcelas de recreo no explotadas de acuerdo a los usos potenciales de la zona



Reglamentación subzona de cultivos con prácticas intensivas de conservación de suelos

SUBZONA	USOS			
	PRINCIPALES	COMPLEMENTARIOS	RESTRINGIDOS	PROHIBIDOS
		DESARROLLO RURAL		

Subzona de Ganadería con obras mínimas de drenaje. Agrologica IV subclase h

Conformada por tierras con clase agrologica IV subclase h. Son aptas para ganadería con obras mínimas de drenaje. Se requieren medidas de conservación ente las cuales están el control al sobrepastoreo y el manejo eficiente de las praderas (abonamiento, fertilización, renovación oportuna, control fitosanitario, mezcla de gramíneas con leguminosas) y la eliminación de capas compactas y de marcas de pisoteo en condiciones de exceso de humedad en el suelo, con instrumentos de labranza mecanizada.

Reglamentación subzona de ganadería con obras mínimas de drenaje

SUBZONA	USOS			
	PRINCIPALES	COMPLEMENTARIOS	RESTRINGIDOS	PROHIBIDOS
A				
Subzona de Ganadería con obras mínimas de drenaje. agrologica IV	Ganadería en pastoreo en pendientes hasta del 40% Ganadería semiestabulada con establecimiento de cultivos silvopastoriles en pendientes	Producción de especies animales menores como conejos, curies, aves, que no supere los 10.000 animales por explotación Piscicultura Cultivos agropastoriles y silvoagrícolas	Cultivos semipermanentes con prácticas de conservación de suelos Flor factorías Agroindustrial contaminante mitigable Extracción de materiales de	Extracción de materiales de construcción Establecimientos abiertos al público Industria contaminante no mitigable Urbanizaciones



Reglamentación subzona de ganadería con obras mínimas de drenaje

SUBZON		USOS			
A		PRINCIPALES	COMPLEMENTARIOS	RESTRINGIDOS	PROHIBIDOS
subclase h	entre 40% y 60%	Plantación forestal productora Plantación forestal productora protectora Centro de investigación agroambiental Agroturismo Centros de acopio Agroindustria no contaminante Instalaciones para la prestación de servicios y desarrollo a la comunidad Vivienda campesina Todas las que fortalezcan la actividad productiva del sector primario y que no produzcan impactos negativos, evaluados por la SECRETARIA DE AMBIENTE Y DESARROLLO RURAL		construcción en cauces	Parcelas de recreo no explotadas de acuerdo a los usos potenciales de la zona Remoción total de la cobertura vegetal

Subzona de cultivos semipermanentes y permanentes. Clase agrologica IV subclase e y VI subclase S



Conformada por tierras de clase agrologica IV subclase e y VI subclase s. Son aptas para cultivos semipermanentes y permanentes, como frutales, que no dejen desprovisto totalmente el suelo de cobertura vegetal. Requieren prácticas culturales intensivas de conservación de la fertilidad del suelo mediante abonamientos complementados con obras de desvío de aguas de escorrentía.

Reglamentación Subzona de Cultivos semipermanentes y permanentes. clase agrologica

SUBZONA	USOS			
	PRINCIPALES	COMPLEMENTARIOS	RESTRINGIDOS	PROHIBIDOS
Subzona de Cultivos semipermanentes y permanentes. clase agrologica IV subclase e y VI subclase s	Cultivos semilimpios: (frutales) en pendientes menores del 60% Silvoagícola Mora en pendientes menores del 60% Flor factorías	Producción de especies animales menores como conejos, curies, aves, que no supere los 10.000 animales por explotación Piscicultura Plantación forestal productora Plantación forestal productora protectora Centro de investigación agroambiental Agroturismo Centros de acopio Agroindustria no contaminante Vivienda campesina Todas las que fortalezcan la actividad productiva del sector primario y que no produzcan	Agroindustrial contaminante mitigable Ganadería de pastoreo Establecimientos abiertos al público	Extracción de materiales de construcción Industria contaminante no mitigable Urbanizaciones Parcelas de recreo no explotadas de acuerdo a los usos potenciales de la zona Remoción total de la cobertura vegetal



Reglamentación Subzona de Cultivos semipermanentes y permanentes. clase agrologica

SUBZONA	USOS			
	PRINCIPAL ES	COMPLEMENTARIOS	RESTRINGIDOS	PROHIBIDOS
		impactos negativos, evaluados por la SECRETARIA DE AMBIENTE Y DESARROLLO RURAL		

Subzona de cobertura vegetal permanente clase agrologica VI, subclases es

Corresponde a tierras con clase agrologica VI, subclases e.s. Son aptas para actividades que mantengan la cobertura vegetal permanente para favorecer la conservación del suelo, bien sea mediante cultivos densos o mediante arreglos que combinen actividades agrícolas, silvícolas y pastoriles.

Reglamentación subzona de cobertura vegetal permanente

SUBZONA	USOS			
	PRINCIPALES	COMPLEMENTARIOS	RESTRINGIDOS	PROHIBIDOS
Subzona de Cobertura vegetal permanente	Plantación forestal productora protectora Plantación forestal productora	Centro de acopio Vivienda campesina Producción de especies animales menores como conejos, curies, aves, Piscicultura	Agroindustrial contaminante mitigable Extracción de materiales de construcción en cauces	Remoción total de la cobertura vegetal Cultivos limpios



clase agrológica VI, subclases e,s.	Cultivos de frutales con arbóreos con prácticas intensivas de manejo y conservación de suelos, en pendientes menores del 60% Arreglos productivos silvo- agrícolas Arreglos productivos silvo- pastoriles Arreglos productivos agro-silvo- pastoriles Ganadería estabulada con pastos de corte	Centro de investigación agroambiental Agroturismo Agroindustria contaminante Todas las que fortalezcan la actividad productiva del sector primario y que no produzcan impactos negativos, evaluados por la SECRETARIA DE AMBIENTE Y DESARROLLO RURAL	Ganadería de pastoreo Establecimiento s abiertos al público	Extracción de materiales de construcción Industria contaminante no mitigable Urbanizaciones Parcelas de recreo no explotadas de acuerdo a los usos potenciales de la zona
---	--	--	---	--

Subzona de plantaciones forestales clase agrológica VII, subclases e,s.

Corresponden a las tierras de clase agrológica VII, subclases s, e. Principalmente son aptas para el establecimiento de plantaciones forestales protectora y productora – protectora.

Reglamentación Subzona de Plantaciones forestales



SUBZONA	USOS			
	PRINCIPALES	COMPLEMENTARIOS	RESTRINGIDOS	PROHIBIDOS
Subzona de Plantaciones forestales clase agrologica VI, subclases e.s.	Plantación forestal productora protectora Plantación forestal productora Cultivos de frutales arbóreos con prácticas intensivas de manejo y conservación de suelos, en pendientes menores del 60% Arreglos productivos silvo-agrícolas Arreglos productivos silvo-pastoriles Arreglos productivos agro-silvo-pastoriles Ganadería estabulada con pastos de corte	Centro de acopio Vivienda campesina Producción de especies animales menores como conejos, curies, aves, Piscicultura Centro de investigación agroambiental Agroturismo Agroindustria no contaminante Todas las que fortalezcan la actividad productiva del sector primario y que no produzcan impactos negativos, evaluados por la SECRETARIA DE AMBIENTE Y DESARROLLO RURAL	Agroindustrial contaminante mitigable Extracción de materiales de construcción en cauces Ganadería de pastoreo Establecimientos abiertos al público	Remoción total de la cobertura vegetal Cultivos limpios Extracción de materiales de construcción Industria contaminante no mitigable Urbanizaciones Parcelas de recreo no explotadas de acuerdo a los usos potenciales de la zona



--	--	--	--	--

Corredor suburbano La Peña – La Sonadora

Reglamentación Corredor Suburbano.

USOS

USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO	LÍMITES DE OCUPACIÓN Y USO
Proyectos de agroturismo, Ecoturismo. Actividades de comercio y servicios para la recreación y el turismo. Servicios comunitarios	Comercio y servicios de menor escala conexos a la vivienda Vivienda	Servicios al vehículo Agroindustria	Industria Proyectos comerciales de más de 5.000 m ² construidos Ocupación con construcciones superior al 30% de los predios Áreas para maniobras de vehículos y para estacionamientos en predios adyacentes a las intersecciones viales.	Una calzada de desaceleración para permitir el acceso a los predios, cuyo ancho mínimo debe ser de ocho (8) metros contados a partir del borde de la franja de aislamiento. Los accesos y salidas de las calzadas de desaceleración deberán ubicarse como mínimo cada trescientos (300) metros. La franja de aislamiento y la calzada de desaceleración deberán



Reglamentación Corredor Suburbano.

USOS

USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO	LÍMITES DE OCUPACIÓN Y USO
				<p>entregarse como áreas de cesión pública obligatoria. En ningún caso se permitirá el cerramiento de estas áreas y la franja de aislamiento deberá ser empradizada.</p> <p>Las áreas no construidas en los predios, deberán destinarse a la conservación o recuperación de la vegetación nativa.</p> <p>Los aislamientos laterales y posteriores de las edificaciones, contra los predios vecinos, no podrán ser menores de 10 metros.</p>



Reglamentación Corredor Suburbano.

USOS

USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO	LÍMITES DE OCUPACIÓN Y USO
				<p>Las áreas para maniobras de los vehículos y para estacionamiento, deberán construirse al interior de los predios.</p> <p>Índice de ocupación 30%</p>

Área de protección por aprovisionamiento de servicios públicos

El uso del suelo dentro del área de influencia o de captación de los acueductos debe ser fundamentalmente forestal o de conservación, siendo prohibidas las actividades mineras, agropecuarias (excepto sistemas agroforestales basados exclusivamente en prácticas intensivas de conservación de suelos y agricultura biológica), así mismo se prohíben los asentamientos humanos, y en caso de existir previamente, ellos deben garantizar la adecuada disposición de aguas residuales y desechos sólidos.



Reglamentación Área de protección por aprovisionamiento de servicios públicos

SUBZONA	USOS	PRINCIPALES	COMPLEMENTARIOS	RESTRINGIDOS	PROHIBIDOS
Área de protección por aprovisionamiento de servicios públicos	Infraestructura destinada para el aprovisionamiento del servicio público que la origina	Escenarios para la educación ambiental, la investigación y la recreación pasiva	Se permiten de manera provisional los sistemas agroforestales existentes previamente en predios particulares, si se basan en prácticas intensivas de conservación de suelos y agricultura biológica, mientras que el municipio los adquiere	Deforestación y quemas. Ganadería y agricultura. Cacería. Minería. Asentamientos humanos. Obras de infraestructura diferentes a las destinadas para el aprovisionamiento de servicios públicos domiciliarios o a la recreación pasiva	



TITULO IV

INSTRUMENTOS DE GESTION PARA LA APLICACIÓN DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTÍCULO 52. DIRECTRICES PARA LA IMPLEMENTACIÓN DEL EOT

En la determinación de los Planes Parciales a ejecutar posteriormente a la adopción del EOT, se deberán fijar criterios de coherencia con las políticas y estrategias generales y de crecimiento y desarrollo, los usos y ocupación del suelo, la zonificación homogénea del área propuesta, la atención integral a los problemas particulares de determinadas zonas urbanas y la viabilidad económica y financieras necesarias para su ejecución.

ARTÍCULO 53. INSTRUMENTOS Y MECANISMOS

La Ley 388 de 1997 Ley de desarrollo territorial, la Ley 9 de 1989 o Ley de Reforma Urbana y los decretos reglamentarios de la Ley de desarrollo territorial, posibilitan al municipio para que reglamente los instrumentos y mecanismos que viabilicen las acciones y actuaciones sobre el territorio municipal. Dichos instrumentos son: los Planes Parciales, las Unidades de Actuación Urbanística, el reparto equitativo de las cargas y beneficios, el Fondo de Compensación, el Banco Inmobiliario, la participación en plusvalía, la enajenación forzosa, voluntaria y de expropiación.

En un término no mayor a un (1) año contado a partir de la vigencia del presente acuerdo serán desarrollados los instrumentos que apliquen.

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.

ARTÍCULO 55. UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANISTICA



Corresponde a una unidad mínima de planeamiento y ejecución conformada por uno o varios inmuebles cuya delimitación tiene que señalarse en el correspondiente Plan Parcial, aprobado para su ejecución. Esta unidad mínima de planeamiento garantiza el cumplimiento de las normas urbanísticas, el uso racional del suelo y facilita la dotación de equipamientos e infraestructuras a cargo de sus propietarios mediante el reparto equitativo de cargas y beneficios. Las Unidades de Actuación Urbanística deben cumplir con los siguientes elementos constitutivos:

- Estará sustentada en estudios de factibilidad técnica, financiera, económica y social que la hagan viable y conveniente desde el punto de vista público y privado.
- Contará con el respaldo público y/o privado expreso para asegurar su ejecución.
- La delimitación que se proponga como objeto de urbanización o construcción tendrá en cuenta las áreas de los sistemas estructurantes, del espacio público y de los equipamientos colectivos de acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial y su correspondiente plan parcial.
- Toda unidad de actuación urbanística contemplará el reparto equitativo de cargas y beneficios entre los propietarios de los inmuebles dentro de la delimitación, incluyendo las zonas de cesión obligatoria.
- La unidad de actuación incluirá en sus costos la realización de obras públicas correspondiente a redes secundarias, vías y domiciliarias de servicios públicos, las cesiones para parques, zonas verdes, vías y para la dotación de equipamientos comunitarios. Las cargas correspondientes a las redes primarias cuyo beneficio trasciendan la delimitación de la unidad de propietarios, se distribuirán entre todos los propietarios que se benefician y será recuperada mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial, tasas de servicios domiciliarios.
- Los procedimientos y formas de ejecución de una unidad de actuación se desarrollarán mediante sistemas de gestión privado, público o mixto y su gestión será individual, por asociación voluntaria u obligatoria, por gestión asociativa o por iniciativa del sector público.

ARTÍCULO 56. DE LOS PROCEDIMIENTOS PARA UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Los procedimientos para las Unidades de Actuación urbanística se someten a la siguiente reglamentación:

1. La vigencia de la aprobación de la Unidad de Actuación Urbanística será la de largo plazo del EOT.
2. Los criterios y procedimientos para su caracterización, delimitación e incorporación posterior son:
 - a. Aprobación del Plan Parcial que contenga la unidad de actuación.
 - b. Que cumpla con los requisitos del artículo anterior.



- c. Delimitación que permita el cumplimiento conjunto de las cargas de cesión y
 - d. urbanización de la totalidad de la superficie mediante el reparto equitativo de las cargas y beneficios.
 - e. El proyecto de delimitación estará de acuerdo con los parámetros previstos en el EOT y el correspondiente plan parcial.
3. Los procedimientos para su evaluación y aprobación son:
- a. La autoridad de planeación pondrá el proyecto en conocimiento de los titulares de derechos reales sobre la superficie de la unidad de actuación propuesta y de sus vecinos, luego de la aprobación del plan parcial.
 - b. Se citará a una audiencia pública por un diario local o emisora de amplia cobertura local por dos veces, con intervalo de una semana que se llevará a cabo a los quince días siguientes a la fecha de la última publicación, durante este tiempo se instalará una valla en una de las vías principales.
 - c. Los titulares y vecinos podrán formular objeciones y observaciones durante los 30 días siguientes a la audiencia mediante comunicación escrita dirigida a la autoridad de planeación.
 - d. La autoridad de planeación cuenta con quince días para gestionar las anteriores objeciones y observaciones que presentará al Alcalde para revisión, quien dispone de tres meses para impartir su aprobación definitiva por acto administrativo.
 - e. El acto administrativo de aprobación de la unidad de actuación urbanística se inscribe en el registro de instrumentos públicos y los inmuebles afectados no podrán ser objeto de licencia de urbanización o construcción por fuera de las normas específicas de la unidad de actuación.
 - f. Para cualquier intervención que se desarrolle mediante gestión pública, privada o mixta y que implique integralidad se conformará una entidad gestora que se encargue de construir el espacio urbano.

PARAGRAFO. El Alcalde Municipal presentará la declaratoria de desarrollo prioritario de las Unidades de Actuación Urbanística a que haya lugar.

ARTÍCULO 57. DEL REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS

Se entiende por cargas o costos de la Actuación Urbanística aquellos valores que se distribuirán en proporción directa al área y a la valoración geoeconómica de los bienes inmuebles de cada propietario que interviene en la Unidad de Actuación Urbanística. Las cargas incluirán entre otros componentes las cesiones, la realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos, así como parques y zonas verdes, vías peatonales y vehiculares y dotación de equipamientos comunitarios.



El Alcalde Municipal reglamentará el reparto equitativo de cargas y beneficios al interior de las unidades de actuación, así como los respectivos procedimientos y sistema de gestión, una vez sean expedidas por parte del Ministerio de Desarrollo las metodologías respectivas tal como lo establece el artículo 26 del decreto 1507 de 1998.

ARTÍCULO 58. SISTEMA DE REAJUSTE DE TIERRAS O INTEGRACIÓN INMOBILIARIA

Este sistema consiste en la agrupación de los predios comprendido en la Unidad de Actuación, con el fin de realizar una nueva división ajustada al planeamiento adjudicando los predios resultantes en proporción a los respectivos derechos de los propietarios, se utilizara este sistema siempre que el desarrollo de la unidad de actuación requiera una nueva definición predial para una mejor configuración del globo de terreno que la conforma, o cuando esta se requiera para garantizar una justa distribución de las cargas y los beneficios.

ARTÍCULO 59. SISTEMA DE COMPENSACIÓN

De acuerdo a lo señalado en el art. 49 de la Ley 388 de 1997, los propietarios de terrenos e inmuebles determinados en los planes de ordenamiento territorial o en los instrumentos que los desarrollen como de conservación histórica, arquitectónica o ambiental, deberán ser compensados por esta carga derivada del ordenamiento, mediante la aplicación de compensaciones económicas, transferencias de derechos de construcción y desarrollo, beneficios y estímulos tributarios u otros sistemas que se reglamenten.

ARTÍCULO 60. DERECHOS DE CONSTRUCCION Y DESARROLLO

El Municipio establecerá los rendimientos urbanísticos del EOT, que se convertirán en Derechos de Construcción y desarrollo, como lo expresa el art. 50 de la ley 388 de 1997.

El Alcalde Municipal, dentro del año siguiente a la fecha de aprobación de este Acuerdo, establecerá las zonas generadoras y receptoras de derechos de construcción y desarrollo para el municipio y reglamentará los derechos transferibles de construcción y desarrollo que serán emitidos por el municipio, según la indicación de la zona o subzonas geoeconómica



homogénea receptora, donde es permitida su utilización, y la clase y magnitud adicional permitida. El municipio realizará un estudio socioeconómico básico para reglamentar derechos adicionales de construcción y desarrollo, estableciendo el límite máximo sobre densidad para cada Área Morfológica homogénea, así como los criterios de excepcionalidad concertada o convenida, que se permita en ciertas condiciones y situaciones admisibles.

ARTÍCULO 61. FONDO DE COMPENSACIÓN

Créase el Fondo de Compensación del Municipio de Guatapé, como un fondo de cuenta, cuyo objetivo será asegurar el reparto equitativo de cargas y beneficios, producto de la implementación del Ordenamiento Territorial y garantizar el pago de compensaciones, en razón de cargas urbanísticas de conservación histórica, arquitectónica o ambiental.

PARAGRAFO. El alcalde Municipal dentro del año a la publicación del Acuerdo del EOT, establecerá la organización interna y administrativa del fondo como un encargo fiduciario y reglamenta los procedimientos para otorgar las compensaciones.

ARTÍCULO 62. PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA

El Municipio de Guatapé participará de los beneficios que genere para los particulares, toda acción urbanística de acuerdo al estatuto específico que reglamente la materia, con sujeción a lo establecido por la Ley 388 de 1997, el Decreto 1599 de 1998 y el Acuerdo Municipal que lo reglamente, o aquel que lo modifique o sustituya.

ARTÍCULO 63. DE LA ENAJENACIÓN FORZOZA

Con el fin de garantizar el cumplimiento de la función social y ecológica de la propiedad y especialmente que los propietarios de la tierra utilicen el suelo de acuerdo al uso establecido en los componentes respectivos, la administración podrá ejercer el proceso de enajenación forzosa.



El proceso de enajenación forzosa puede ser iniciado cuando conste el incumplimiento de la función social y ecológica de la propiedad, en el recibo de obra que debe expedir la administración con base aplicable, o por la iniciación de un o procedimiento sancionatorio por violación de las normas contenidas en el EOT. El procedimiento de la enajenación forzosa se adelantará según lo establecido en los artículos 55 y 56 de la ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 64. ENAJENACION VOLUNTARIA, EXPROPIACIÓN JUDICIAL Y ADMINISTRATIVA

La Administración Municipal estará facultada para adelantar los procedimientos de enajenación voluntaria, expropiación judicial y administrativa para adquirir cualquier tipo de bien inmueble, cuando su necesidad se origine en motivos de utilidad pública, consagrados en el art. 58. de la ley 388 de 1997.

La Administración Municipal podrá adelantar los procesos de Expropiación por vía administrativa cuando a juicio de la autoridad administrativa competente, existan especiales condiciones de urgencia entre otras:

- Precaver la elevación excesiva de los precios de los inmuebles, según las directrices y parámetros que para el efecto establezca el reglamento que expida el Gobierno Nacional.
- El carácter inaplazable de las soluciones que se deben ofrecer con ayuda del instrumento expropiatorio.
- Las consecuencias para la comunidad que se producirían por la excesiva dilación en las actividades de ejecución del plan, programa, proyecto u obra. La prioridad otorgada a las actividades que requieren la utilización del sistema expropiatorio en los planes y programas de la respectiva entidad territorial o metropolitana, según sea el caso.

PARAGRAFO. El procedimiento de enajenación voluntaria y expropiación se registrarán por los procedimientos que establecidos en los artículos 63 y siguientes de la ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 65. SEGUIMIENTO AL PLAN DE ORDENAMIENTO

Con el fin de garantizar el cumplimiento y ejecución del EOT del municipio de Guatapé, se establecen los siguientes



- Cada dependencia hará mantenimiento y administración de la información que conformará el Expediente Municipal de acuerdo con la competencia, manual de funciones y requisitos establecidos en la estructura municipal, dicha información será suministrada a la Secretaria de Planeación en el momento que la requiera para efectos de consolidación de la ejecución y evaluación de los programas ejecutados.
- Será responsabilidad de la administración municipal a través de sus diferentes dependencias mediante los consejos de gobierno, la aplicación, gestión, evaluación, control y seguimiento del EOT.
- El EOT será evaluado cada año durante el mes de diciembre en cuanto a los componentes de corto y mediano plazo con la coordinación de la Secretaria de Planeación, la participación de los funcionarios de la administración, con el concepto del Consejo Territorial de Planeación y el Consenso de Consejo de Gobierno. Los ajustes que se consideren necesarios el alcalde los someterá a la aprobación de la entidad ambiental si hay cambios en esa materia y posteriormente al Concejo Municipal.
- Durante el último año del largo plazo, la administración evaluará totalmente el EOT, siguiendo los mismos procedimientos que se utilizaron para esta formulación.

TITULO V

PROGRAMA DE EJECUCIÓN

ARTÍCULO 66. PLANES, PROGRAMAS Y PROYECTOS ESPECÍFICOS DE INVERSIÓN

Según el artículo 7 del decreto 879 de 1998... "Los Planes de Ordenamiento Territorial tendrán un programa de ejecución que define con carácter obligatorio las actuaciones sobre el territorio previstas en aquel durante el período de la correspondiente administración municipal, de acuerdo con lo definido en el Plan de Desarrollo, señalando los proyectos prioritarios, la programación de actividades, las entidades responsables y los recursos respectivos. El programa de ejecución se integrará al plan de inversiones del Plan de Desarrollo de tal manera que juntamente con éste sea puesto a consideración del Concejo por el alcalde para su aprobación mediante acuerdo y su vigencia se ajustará a los períodos de las administraciones municipales.



DIMENSIÓN INSTITUCIONAL				
PROYECTOS	INVERSION EN MILLONES (2018-2019)	INVERSION EN MILLONES (2020-2023)	INVERSION EN MILLONES (2024-2027)	GESTORES
PROGRAMA: Desarrollo INSTRUMENTOS DE GESTION PARA LA APLICACIÓN DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.				
Desarrollo INSTRUMENTOS DE GESTION PARA LA APLICACIÓN DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.	50	40	44	Alcalde, Secretaria de Planeación Municipal
Diseño y gestión del Plan Parcial para el desarrollo del predio municipal La Mayoría	50	0	0	
PROGRAMA: Fortalecimiento de la Gestión para la implementación del EOT				
Fortalecimiento del Banco de Proyectos municipal.	100	300	300	Alcalde, Secretaria de Planeación Municipal
Fortalecimiento de la Secretaria de Planeación Municipal <ul style="list-style-type: none"> Organización de la base de datos para la evaluación y seguimiento del expediente municipal. Capacitación. 				Alcalde, Secretaria de



DIMENSIÓN INSTITUCIONAL				
PROYECTOS	INVERSION EN MILLONES (2018-2019)	INVERSION EN MILLONES (2020-2023)	INVERSION EN MILLONES (2024-2027)	GESTORES
Actualización del Estatuto de Planeación y definición de los requisitos para el cambio de uso de las edificaciones.	200	150	150	Planeación Municipal
Realizar el Manual de Amoblamiento urbano.				
Realizar el inventario del espacio público municipal.				
Desarrollo de los estudios y diseños de los proyectos estructurantes del EOT	100	300	320	Alcalde, Secretarías
Fortalecimiento administrativo para el control urbanístico, ambiental y del espacio público.	150	250	250	Alcalde, Secretarías
PROGRAMA: Adquisición bienes inmuebles requeridos para la implementación del EOT				
Adquisición bienes inmuebles requeridos para la implementación del EOT	500	1000	1000	Alcalde
PROGRAMA: Planeación participativa				
Fortalecimiento del Consejo Territorial de Planeación	10	15	15	Alcalde, Secretaria de



DIMENSIÓN INSTITUCIONAL				
PROYECTOS	INVERSION EN MILLONES (2018-2019)	INVERSION EN MILLONES (2020-2023)	INVERSION EN MILLONES (2024-2027)	GESTORES
Capacitación para la formulación, la gestión y la operación comunitaria de proyectos socioeconómicos sostenibles.	5	10	10	Planeación Municipal

DIMENSIÓN SOCIAL				
PROYECTOS	INVERSION EN MILLONES (2018-2019)	INVERSION EN MILLONES (2020-2023)	INVERSION EN MILLONES (2024-2027)	GESTORES
PROGRAMA: Mejoramiento del sistema del hábitat municipal				
Fortalecimiento de la gestión del hábitat	150	300	300	Alcalde,
Construcción de viviendas	800	1200	2000	Secretaria de Planeación
Mejoramiento de viviendas	200	250	400	
PROGRAMA: Más y mejores equipamientos comunitarios				
Adecuación y mantenimiento del equipamiento existente	100	200	200	Alcaldía, Secretaria de Planeación
Construcción de nuevo equipamiento	100	500	1000	Secretaría de Planeación



DIMENSIÓN SOCIAL				
PROYECTOS	INVERSION EN MILLONES (2018-2019)	INVERSION EN MILLONES (2020-2023)	INVERSION EN MILLONES (2024-2027)	GESTORES
PROGRAMA: Más y mejor espacio público				
Elaboración e implementación del Plan de Manejo y Recuperación integral de Parque Principal	50	150	150	Alcalde, Secretaria de Planeación
Adecuación y mantenimiento del espacio público	200	300	300	
Construcción de los elementos articuladores del espacio público con las áreas de protección y con los equipamientos	100	800	1000	
Dotación con infraestructura sanitaria y amoblamiento.	50	200	200	
Recuperación y protección de los caminos de herradura.	20	40	0	

DIMENSIÓN ECONÓMICA				
PROYECTOS	INVERSION EN MILLONES (2018-2019)	INVERSION EN MILLONES (2020-2023)	INVERSION EN MILLONES (2024-2027)	RESPONSABLES
PROGRAMA: Articulación regional de los macroproyectos como dinamizadores del desarrollo económico local				



DIMENSIÓN ECONÓMICA

PROYECTOS	INVERSION EN MILLONES (2018-2019)	INVERSION EN MILLONES (2020-2023)	INVERSION EN MILLONES (2024-2027)	RESPONSABLES
Pavimentación de la vía Guatapé hasta el Municipio de Granada.	5000	0	0	Gobernación de Antioquia, alcalde
Pavimentación de la vía Guatapé hasta el municipio de Alejandría.	2500	0	0	Gobernación de Antioquia

PROGRAMA: Desarrollo del sector Agropecuario

Consolidación del Sistema agropecuario municipal. (Asistencia técnica, asociatividad, comercialización, seguridad alimentaria e incentivos para la producción).	300	500	600	Alcalde, Secretaria de Desarrollo Rural y medio ambiente
Consolidar el mercado agropecuario a través del Centro de Comercialización.	60	100	100	
Fortalecimiento del Consejo	5	10	10	



DIMENSIÓN ECONÓMICA				
PROYECTOS	INVERSION EN MILLONES (2018-2019)	INVERSION EN MILLONES (2020-2023)	INVERSION EN MILLONES (2024-2027)	RESPONSABLES
Municipal de Desarrollo Rural.				
PROGRAMA: Desarrollo Turístico				
Diseño, implementación y seguimiento de la norma técnica sectorial 001 en el Municipio.	180	250	350	Alcalde, Secretaria de Turismo y medio ambiente
Realizar estudios que permita determinar la capacidad de carga de los atractivos naturales y culturales en Guatapé.	150	0	0	Alcalde, Secretaria de Turismo y medio ambiente
Realización de planes de manejo especial de las áreas de intervención prioritaria en turismo.	200	0	0	Alcalde, Secretaria de Turismo y medio ambiente
Realización e implementación del plan de marketing	250	350	450	Alcalde, Secretaria de Turismo y medio ambiente



DIMENSIÓN ECONÓMICA				
PROYECTOS	INVERSION EN MILLONES (2018-2019)	INVERSION EN MILLONES (2020-2023)	INVERSION EN MILLONES (2024-2027)	RESPONSABLES
territorial y cultura turística.				
Realización de los programas de formación y asistencia técnica para mejorar estándares y calidad en el servicio.	80	120	200	Alcalde, Secretaria de Turismo y medio ambiente
Diseño e implementación de circuitos turísticos como senderos ecológicos.	200	300	400	Alcalde, Secretaria de Turismo y medio ambiente
Estructuración de programas destinados a la legalización y fortalecimiento de las fincas hoteleras y recreativas.	100	100	100	Alcalde, Secretaria de Turismo y medio ambiente
Fortalecimiento del consejo municipal de turismo	80	120	160	Alcalde, Secretaria de Turismo y medio ambiente



DIMENSIÓN ECONÓMICA				
PROYECTOS	INVERSION EN MILLONES (2018-2019)	INVERSION EN MILLONES (2020-2023)	INVERSION EN MILLONES (2024-2027)	RESPONSABLES
Ejecución del plan local de turismo	300	500	800	Alcalde, Secretaria de Turismo y medio ambiente

DIMENSIÓN ESPACIAL Y DE INFRAESTRUCTURA				
PROYECTOS	INVERSION EN MILLONES (2018-2019)	INVERSION EN MILLONES (2020-2023)	INVERSION EN MILLONES (2024-2027)	RESPONSABLES
Implementación de las obras del Plan Vial y de Estacionamiento Municipal	300	2000	2000	Alcalde, Secretarías Planeación, Secretaria de ambiente y desarrollo rural
Construcción y dotación del Malecón en la cabecera	4000	10000	10000	Alcalde, Secretarías Planeación, Secretaria de ambiente y desarrollo rural
Implementación del Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado	300	4000	3000	Alcalde, Secretarías Planeación, Secretaria de ambiente y desarrollo rural, E.S.P Guatapé



DIMENSIÓN ESPACIAL Y DE INFRAESTRUCTURA				
PROYECTOS	INVERSION EN MILLONES (2018-2019)	INVERSIÓN EN MILLONES (2020-2023)	INVERSION EN MILLONES (2024-2027)	RESPONSABLES
PROGRAMA: Desarrollo de los Servicios Públicos				
Mantenimiento del Plan de Gestión Integral de los Residuos Sólidos PGIRS	100	300	400	Alcalde, E.S.P Guatapé
Desarrollo institucional para la competitividad en la prestación de los servicios públicos de acueducto y alcantarillado.	200	500	600	
Implementación y puesta en operación de la escombrera municipal	30	20	0	
Ampliación del actual relleno sanitario.	0	50	0	
Optimización de los acueductos veredales y fortalecimiento y desarrollo institucional para la prestación del servicio	200	600	900	Alcalde, Secretaria de ambiente y desarrollo rural



DIMENSIÓN AMBIENTAL				
PROGRAMA: Protección ambiental				
PROYECTOS	INVERSION EN MILLONES (2018-2019)	INVERSION EN MILLONES (2020-2023)	INVERSION EN MILLONES (2024-2027)	GESTORES
Compra de tierras para proteger las fuentes abastecedoras de los acueductos urbanos y rurales	300	600	900	Alcalde, secretaria de ambiente y desarrollo rural
Protección y enriquecimiento de los bosques secundarios y primarios del municipio.	220	240	260	
Desarrollo de acciones de espacio público y de protección ambiental en zonas de rondas hídricas.	150	200	300	
Implementación de los planes de manejo de las microcuencas	30	50	0	
Educación para el fomento de la cultura ambiental.	80	200	200	
PROGRAMA: Gestión del Riesgo				
Fortalecimiento Comité Municipal de Gestión del Riesgo de Desastres.	16	16	16	Alcalde, secretaria de ambiente y desarrollo rural
Fortalecimiento del Plan Municipal para la Gestión del Riesgo de Desastres y de la Estrategia de	200	600	800	



DIMENSIÓN AMBIENTAL				
PROGRAMA: Protección ambiental				
PROYECTOS	INVERSION EN MILLONES (2018-2019)	INVERSION EN MILLONES (2020-2023)	INVERSION EN MILLONES (2024-2027)	GESTORES
Atención Inmediata de desastres.				
Fortalecimiento de los organismos de socorro municipal.	80	300	400	
Generación de procesos de capacitación y sensibilización comunitaria en la Gestión del Riesgo.	8	8	8	
Estudio de detallado de riesgos por movimientos en masa en la vereda de la Piedra	30	25	25	
Estudio detallado de riesgo por movimientos en masa en sector La PTAR hacia el embalse	0	50	0	
Estudio detallado por condición de amenaza en la parte sur occidental del polígono de expansión la Virgen.	0	30	0	



DIMENSIÓN AMBIENTAL				
PROGRAMA: Protección ambiental				
PROYECTOS	INVERSION EN MILLONES (2018-2019)	INVERSION EN MILLONES (2020-2023)	INVERSION EN MILLONES (2024-2027)	GESTORES
Estudios detallados de riesgo por movimientos en masa en la salida hacia la vereda Quebrada Arriba y hacia el embalse	35	10	15	
PROGRAMA. Patrimonio Municipal				
Realizar el estudio de inmuebles con potencialidades patrimoniales con el fin de tener el sustento necesario para determinar la conveniencia y pertinencia de conservación.	0	50	100	Alcalde, Secretaria de Turismo
Fortalecimiento del Museo	10	15	15	

Concejo Municipal
De Guatapé



ARTÍCULO 67. El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su sanción legal y publicación, y deroga todas las normas que le sean contrarias.

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE,

Dado en el salón de sesiones del Honorable Concejo Municipal de Guatapé, después de haber sido aprobado, a los once (11) días del mes de agosto de dos mil dieciocho (2018).

Cristina Martinez
DAISY CRISTINA MARTINEZ
Presidente del Concejo

Lina Maria Gomez
LINA MARIA GOMEZ
Secretaria

1998



Nit: 811039213-3

Guatapé, 22 de agosto de 2018

**ASOCIACION COMITÉ ETICO CULTURAL MUNICIPAL
DE GUATAPÉ.
NIT: 811039213-3
PEÑON DE GUATAPE CULTURAL
97.6 F.M STEREO**



LA ASOCIACIÓN COMITÉ ÉTICO CULTURAL MUNICIPAL DE GUATAPÉ, dando cumplimiento al Artículo 37 del Decreto 2681 de 1993, por medio del cual se establece la Publicación de los contratos en el Municipio de Guatapé.

CERTIFICA

Que a través de la Emisora Peñón de Guatapé Cultural, se publicó el acuerdo Nro. 015 de 2018 "POR EL CUAL SE ADOPTA EL AJUSTE DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, PARA EL MUNICIPIO DE GUATAPÉ SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES DEL AREA RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANISTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DEL MUNICIPIO". Fue publicado en este medio radial el 22 de agosto del presente año.

Para constancia firma,

WILSON URIEL JIMÉNEZ ALZATE
Gerente y Representante Legal ACEC



REPÚBLICA DE COLOMBIA, DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA,
MUNICIPIO DE GUATAPÉ

Guatapé, 22 de agosto de 2018

Publíquese y Ejecútese el Acuerdo N° 015 "POR EL CUAL SE ADOPTA EL AJUSTE DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA EL MUNICIPIO DE GUATAPE, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DEL MUNICIPIO"

EL ALCALDE,



HERNAN DARIO URREA CASTAÑO

CONSTANCIA: El presente Acuerdo distinguido con el número quince (015) fue recibido en la fecha, Guatapé, a los quince (15) días del mes de agosto del año dos mil dieciocho (2018).



HERNAN DARIO URREA CASTAÑO
Alcalde Municipal

ALCALDÍA MUNICIPAL DE GUATAPÉ, ANTIOQUIA

En tres (3) ejemplares envíese a la División Jurídica de la Gobernación del Departamento de Antioquia para su revisión.

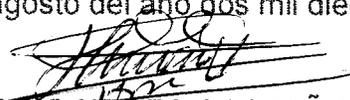
CÚMPLASE,



HERNAN DARIO URREA CASTAÑO
Alcalde Municipal

CONSTANCIA:

El presente Acuerdo fue publicado en la Emisora Local de Guatapé, a los veintidós (22) días del mes de agosto del año dos mil dieciocho (2018).



HERNAN DARIO URREA CASTAÑO
Alcalde Municipal

DIRECCIÓN DE ASESORÍA LEGAL
Y DE CONTROL

Nº. 335176

Fecha: 29.08.18

Declaración	del 31-08-18
Ed.	Sept. 3/18
por	el plenario
	LFAC
Declaración	del 10.09.18
Rdo	Sept 11/18
	LFAC

DIRECCIÓN DE ASESORÍA LEGAL

Y DE CONTROL

RECEBIDO

A saber,

El Gobernador, o su Delegado _____

Dirección de Asesoría, Legal y de Control _____



Medellín, 10/09/2018

Doctor

GUSTAVO ADOLFO RESTREPO GUZMAN

Director de Asesoría Legal y de Control

Secretaría General

Gobernación de Antioquia

ASUNTO: Respuesta al oficio con radicado interno 2018020060947 del 03/09/2018 sobre concepto técnico del Acuerdo No 015 del 2018 "POR EL CUAL SE ADOPTA EL AJUSTE DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA EL MUNICIPIO DE GUATAPÉ, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DEL MUNICIPIO".

Cordial Saludo,

En atención a su solicitud de emisión del concepto técnico del Acuerdo Municipal del asunto, desde el Departamento Administrativo de Planeación nos permitimos efectuar las siguientes consideraciones a la luz de lo establecido en la Ley 88 de 1997, el Decreto 4002 de 2004 y del Decreto 1077 de 2015 "Por medio del cual se expone el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio", los cuales aplican como procedimiento previo a la expedición del acto administrativo, se informa lo siguiente:

En primer lugar, se considera en el Decreto 1077 de 2015 en la Parte 2. Estructura del Sector Desarrollo Territorial Título 2. Planeación para el Ordenamiento Territorial, Capítulo 1 sobre los Instrumentos de Ordenamiento Territorial en la Sección 2 Planes de Ordenamiento del Territorio, donde se define:

"ARTÍCULO 2.2.2.1.2.1 El plan de ordenamiento territorial. El plan de ordenamiento territorial es un instrumento técnico y normativo para ordenar el territorio municipal o distrital. Comprende el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas, destinadas a orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo.





Los planes de ordenamiento territorial deberán ser el producto de una efectiva participación de los diferentes actores sociales relacionados con la dinámica territorial. Para ello, la administración municipal o distrital deberá garantizar la participación y la concertación en la formación del plan. (Decreto 879 de 1998, art. 5)

ARTÍCULO 2.2.2.1.2.2 Componentes de los planes de ordenamiento territorial. Los planes de ordenamiento territorial deberán contemplar tres componentes:

1. El componente general, constituido por los objetivos, estrategias y contenidos estructurales de largo plazo.
2. El componente urbano, constituido por las políticas, acciones, programas y normas para encauzar y administrar el desarrollo físico urbano.
3. El componente rural, el cual estará constituido por las políticas, acciones, programas y normas para orientar y garantizar la adecuada interacción entre los asentamientos rurales y la cabecera municipal, así como la conveniente utilización del suelo. (Decreto 879 de 1998, art.6)

ARTÍCULO 2.2.2.1.2.3 Programa de ejecución. Los planes de ordenamiento territorial tendrán un programa de ejecución que define con carácter obligatorio las actuaciones sobre el territorio previstas en aquel durante el período de la correspondiente administración municipal o distrital, de acuerdo con lo definido en el plan de desarrollo, señalando los proyectos prioritarios, la programación de actividades, las entidades responsables y los recursos respectivos. El programa de ejecución se integrará al plan de inversiones del plan de desarrollo de tal manera que conjuntamente con éste sea puesto a consideración del concejo por el alcalde para su aprobación mediante acuerdo y su vigencia se ajustará a los períodos de las administraciones municipales y distritales. (Decreto 879 de 1998, art. 7)

ARTÍCULO 2.2.2.1.2.4 Vigencia del plan de ordenamiento territorial, de los componentes y contenidos y del programa de ejecución. El plan de ordenamiento territorial tendrá una vigencia mínima equivalente a tres (3) períodos constitucionales de las administraciones municipales y distritales... En todo caso, el momento previsto para la revisión debe coincidir con el inicio de un nuevo período y de esas administraciones. Mientras se revisa el plan de ordenamiento o se adopta uno nuevo seguirá vigente el ya adoptado.

Los planes de ordenamiento señalarán la vigencia de sus componentes y contenidos distinguiendo los de largo plazo con una vigencia mínima equivalente a tres (3) períodos constitucionales de las administraciones municipales y distritales... Mientras se hace esta revisión, seguirán vigentes los componentes y contenidos anteriores.





Las vigencias mínimas de los planes básicos de ordenamiento territorial y de los esquemas de ordenamiento territorial, así como las de sus componentes y contenidos, serán idénticas a las de los planes de ordenamiento territorial. (Decreto 879 de 1998, art. 8)”

También es importante considerar los temas mínimos a considerar en los componentes del ajuste del EOT, tales como lo define el:

“ARTÍCULO 2.2.2.1.2.2.5 Esquemas de Ordenamiento Territorial. Los municipios con población inferior a los treinta mil (30.000) habitantes deberán adoptar Esquemas de Ordenamiento Territorial en los términos del artículo 23 de la Ley 388 de 1997 y demás normas concordantes. No obstante, los municipios con estas características que presenten dinámicas importantes de crecimiento urbano, podrán adoptar Planes Básicos de Ordenamiento Territorial.

Los esquemas de Ordenamiento Territorial deberán contemplar los componentes general, urbano y rural.

El componente general de los esquemas de ordenamiento territorial señalará como mínimo los siguientes aspectos:

1. Los objetivos, estrategias y políticas territoriales de largo plazo, para la ocupación y el aprovechamiento del suelo municipal.
2. La clasificación del territorio municipal en suelo urbano y suelo rural. Esta definición incluye la determinación del perímetro urbano para las cabeceras de los corregimientos.
3. La delimitación de las áreas de reserva para la conservación y protección del medio ambiente y los recursos naturales.
4. La determinación de las áreas expuestas a amenazas y riesgos.

El componente urbano de los esquemas de ordenamiento territorial deberá identificar y definir la estructura general del suelo urbano, en especial, los siguientes aspectos:

1. El Plan de vías.
2. El plan de servicios públicos domiciliarios.
3. La expedición de normas urbanísticas para las actuaciones de parcelación, urbanización y





construcción.

El componente rural de los esquemas de ordenamiento territorial deberá identificar, señalar y delimitar en forma detallada, por lo menos la localización de los siguientes aspectos:

1. Áreas de conservación y protección de los recursos naturales.
2. Áreas expuestas a amenazas y riesgos.
3. Áreas que forman parte de los sistemas de aprovisionamiento de los servicios públicos y para la disposición final de residuos sólidos y líquidos.
4. Áreas de producción agropecuaria, forestal y minera.
5. Equipamiento de salud y educación. (Decreto 879 de 1998, art. 16)”

Además, en la Subsección 6 sobre la Revisión y Ajuste de los POT; también se define:

“ARTÍCULO 2.2.2.1.2.6.1 Revisión de los planes de ordenamiento territorial. Los Concejos municipales o distritales, por iniciativa del alcalde y en el comienzo del periodo constitucional de éste, podrán revisar y ajustar los contenidos de largo, mediano o corto plazo de los Planes de Ordenamiento Territorial, siempre y cuando haya vencido el término de vigencia de cada uno de ellos, según lo establecido en dichos planes.

Tales revisiones se harán por los motivos y condiciones contemplados en los mismos Planes de Ordenamiento Territorial para su revisión, según los criterios que establece el artículo 28 de la Ley 388 de 1997”

También el Artículo 2.2.2.1.2.6.3 sobre el Procedimiento para aprobar y adoptar las revisiones donde se define:

“Todo proyecto de revisión y modificación del Plan de Ordenamiento Territorial o de alguno de sus contenidos se someterá a los mismos trámites de concertación, consulta y aprobación previstos en los artículos 24 y 25 de la Ley 388 de 1997.

Parágrafo. En todo caso, la revisión y ajuste de los Planes de Ordenamiento o de alguno de sus contenidos procederá cuando se cumplan las condiciones y requisitos que para tal efecto se determinan en la Ley 388 de 1997 y en sus decretos reglamentarios. (Decreto 2079 de 2003, art. 1)”





Sobre los documentos para el proyecto de revisión el ARTÍCULO 2.2.2.1.2.6.5 se define:

“El proyecto de revisión del Plan de Ordenamiento Territorial o de alguno de sus contenidos deberá acompañarse, por lo menos, de los siguientes documentos y estudios técnicos, sin perjuicio de aquellos que sean necesarios para la correcta sustentación del mismo a juicio de las distintas instancias y autoridades de consulta, concertación y aprobación:

1. Memoria justificativa indicando con precisaron la necesidad, la conveniencia y el propósito de las modificaciones que se pretenden efectuar. Adicionalmente, se anexará la descripción técnica y la evaluación de sus impactos sobre el Plan de Ordenamiento vigente.
2. Proyecto de Acuerdo con los anexos, planos y demás documentación requerida para la aprobación de la revisión.
3. Documento de seguimiento y evaluación de los resultados obtenidos respecto de los objetivos planteados en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente. *(Decreto 4002 de 2004, art.9)*”

Además, según lo definido en la Ley 507 de 1999, se debe considerar:

“**Artículo 2.** Los Concejos Municipales o Distritales, de conformidad con lo establecido en el artículo 81 de la Ley 134 de 1994, celebrarán obligatoriamente un Cabildo Abierto previo para el estudio y análisis de los Planes de Ordenamiento Territorial sin perjuicio de los demás instrumentos de participación contemplados en la ley”.

Por lo anterior, dicho Acuerdo municipal se ajustó al cumplimiento técnico de los requerimientos de Ley expuestos en los numerales precedentes, lo cual es básico para poder proceder a la emisión del concepto técnico.

Además, en forma complementaria se revisó la información anexa en medio magnético, donde se evidencia lo siguiente;

- “Concepto sobre el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Guatapé” del Consejo Territorial de Planeación de abril del 2018
- Resolución No 112-7534-2017 del 26/12/2017 “Por medio del cual se aprueba la concertación del componente ambiental de la revisión y ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Guatapé” de CORNARE.
- Sesión Ordinaria del Concejo Municipal. Acta No 41. Cabildo Abierto con fecha 06 de agosto del 2018.





De acuerdo a esta revisión complementaria de los soportes, éste Acuerdo cumple con los requerimientos que debe contener el ajuste del Esquema Básico de Ordenamiento Territorial.

Se anexa el Acuerdo Municipal del asunto con los documentos soporte, los cuales son primordiales para la elaboración del concepto final desde la Gobernación de Antioquia.

Atentamente;

SEBASTIAN MUNOZ ZULUAGA
Director
Dirección de Planeación Estratégica Integral

Proyectó: Gilberto de J. Arias Valencia. Profesional Universitario-DPEI.
2018/09/06.

MSALINASC

