

## NORMAS ESPECÍFICAS LA CEJA

**Artículo 80º.** (Acuerdo 011 de 2009) **SISTEMA VIAL.** Adóptese como instrumento del ordenamiento territorial, en especial en lo referente a la articulación, el sistema vial municipal referenciado en el cuadro siguiente con detalle de tramos, longitud, jerarquía y retiros mínimos al eje de la vía, de acuerdo con lo establecido en la Ley 1228 de 2008 y el decreto 4066 de 2009.

VÍA	LONGITUD (en metros)	JERARQUÍA	RETIRO DE LINDERO AL EJE DE VÍA (en mts.)
LA CEJA DEL TAMBO – ABEJORRAL	24.00 0	SEGUNDO ORDEN	22.50
LA CEJA DEL TAMBO – EL CARMEN – RIONEGRO	6.000	PRIMER ORDEN	30.00
LA CEJA DEL TAMBO – EL RETIRO (Alto de Nano)	2.500	PRIMER ORDEN	30.00
LA CEJA DEL TAMBO – EL RETIRO (Alto El Silencio)	3.000	SEGUNDO ORDEN	22.50
LA CEJA DEL TAMBO – LA UNIÓN	10.00 0	PRIMER ORDEN	30.00
LA CEJA DEL TAMBO – RIONEGRO (Alto La Cruz)	4.300	TERCER ORDEN	15.00
Serye – Haras San Silvestre (circunvalar)	1.600	PRIMER ORDEN	30.00

### Artículo 275º. Normas Específicas para el Suelo Suburbano Residencial

#### Vivienda:

1. Área mínima del predio: 2.500m<sup>2</sup>
2. Densidad 4 viviendas por hectárea
3. Intensidad de uso: 1 vivienda.
4. Índice de ocupación: 40%
5. Índice de construcción: 0.30
6. Retiro de construcciones a lindero: 3m.
7. Retiro de construcciones al eje de la vía: (Artículo 80º), para las vías no listadas se tomará un retiro mínimo de 10m.
8. Retiro de construcciones a fuentes de agua: 50 metros desde la llanura de inundación
9. Altura máxima: 2 pisos.
10. Construcciones complementarias: Deberán garantizar la densidad, los índices de construcción y ocupación, sin perjuicio de posterior división, siempre que los predios resultantes garanticen todas las condiciones enunciadas.

### Artículo 276º. Normas específicas para el Suelo Suburbano de Turismo y servicios:

1. Área mínima del predio: 2.500m<sup>2</sup>.
  2. Intensidad de uso: 1 construcción principal.
  3. Índice de ocupación: 40%
  4. Índice de construcción: 1.6
  5. Retiro de construcciones a lindero: 7m.
  6. Retiro de construcciones al eje de la vía: 15m. Adicionales al retiro descrito en el Artículo 80º, para las vías no listadas se tomará un retiro mínimo de 10m; en todo caso sin incluir la bahía de parqueo.
  7. Retiro de construcciones a fuentes de agua: 50 metros a partir de la llanura de inundación. Será indicada por las autoridades ambientales del Municipio.
  8. Altura máxima: 4 pisos.
  9. Construcciones complementarias: Deberán garantizar la densidad, los índices de construcción y ocupación, sin perjuicio de posterior división, siempre que los predios resultantes garanticen todas las condiciones enunciadas.
- Las construcciones desarrolladas en el suelo suburbano de Turismo y Servicios deberán estar orientadas a este uso.
- Dentro de este uso se incorporarán el equipamiento institucional (educativo, deportivo, administrativo, de salud y cultural).

## **Artículo 277. Normas Específicas para el Suelo Suburbano Industrial**

### **1. CORREDORES INDUSTRIALES**

Área mínima del predio: 2.500m<sup>2</sup>.

Intensidad de uso: 1 construcción.

Índice de ocupación: 60%

Índice de construcción: 2.40

Retiro de construcciones a lindero: 15m.

Retiro de construcciones al eje de la vía: 50 m.

Retiro de construcciones a fuentes de agua: 50 metros desde la llanura de inundación

Altura máxima: 15m. en máximo 4 niveles.

Construcciones complementarias: Deberán garantizar los índices de construcción y ocupación, sin posibilidad de posterior división. Las construcciones desarrolladas en el suelo suburbano de uso Industrial deberán estar orientadas a este uso. Dentro de este uso se incorporarán el equipamiento institucional (educativo, deportivo, administrativo, de salud y cultural).

### **2. CORREDOR DE PEQUEÑA INDUSTRIA (depósitos, talleres y bodegas):**

Área mínima del predio: 2.500m<sup>2</sup>.

Área mínima de bodega: 200.00 m<sup>2</sup>.

Intensidad de uso: La máxima permitida por el desarrollo.

Áreas de Cesión Tipo 1: Las equivalentes al desarrollo vial propuesto . según lo aquí descrito.

Áreas de Cesión: El 1% del área bruta del lote. Se cederá mediante . el mecanismo de compensación (Artículo 165°)

Retiro de construcciones a lindero: 12m. Para locales que dan frente al lindero. No requerirá retiro en caso de llevar el muro de culata hasta el lindero. En caso de retiro lateral al acceso de la bodega el retiro al lindero será de 5.00m. que deberán constituirse en piso duro.

Retiro de const. al eje de la vía a La Unión (calle19): 20m. Estará determinado por la construcción de un andén de 1.00m. y dos (2) zonas verdes a cada lado de este también de 1.00m., a partir de 5.00m. desde el eje de la vía, que servirán como separador entre la vía nacional y la de servicio, una vía de servicio de 7.00m. y un andén de 5.00 de ancho, los cuales servirán para el cargue, descargue, tránsito peatonal y parqueaderos de visitantes. De generarse vías internas estas tendrán una sección de 17.00 metros con calzada de 7.00m. y andenes de 5.00m. en piso duro, los cuales servirán para el cargue, descargue, tránsito peatonal y parqueaderos de visitantes. La porción de sección vial perteneciente a cada desarrollo deberá ser construida a costa del interesado y recibida por el Comité Técnico de Urbanismo para obtener el permiso de conexión a los servicios públicos domiciliarios ofrecidos en el sector.

Retiro de construcciones a fuentes de agua: 50 metros desde la llanura de inundación

Altura máxima: 15 m. en máximo 4 niveles.

Construcciones complementarias: Deberán garantizar los índices de construcción y ocupación del globo general de terreno, sin permitir posterior división.

Los hechos cumplidos podrán permanecer sin ningún tipo de mejora, ampliación o reforma, salvo el ajuste de áreas para el cumplimiento de las características del uso existente o propuesto.

Se permite la aplicación de subsidios sociales de mejoramiento de vivienda.

## **Artículo 278°. (Acuerdo 011 de 2009) NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SUELO DE PARCELACIÓN:**

Área mínima: 2.500m<sup>2</sup>

(En zona de aptitud forestal se exigirá un área mínima de 1 vivienda por hectárea)

Densidad: 4 viviendas por hectárea

Índice de ocupación: 40%

Índice de construcción: 0.50

Retiro de construcciones a lindero: 5m.

Retiro de construcciones al eje de la vía: (Artículo 80° del Acuerdo 013 de 2006)

Retiro de construcciones a fuentes de agua:(Artículo 4° - 256° del Acuerdo 013 de 2006)

Altura máxima: 2 pisos y mansarda.

Construcciones complementarias: Deberán garantizar la densidad, los índices de construcción y ocupación, sin perjuicio de posterior división, siempre que los predios resultantes garanticen todas las condiciones enunciadas, previa presentación de la autorización de la junta de copropietarios.

**Requisitos:**

1. Gestionar la licencia de parcelación para la ejecución y enajenación del proyecto.
2. Realizar las compensaciones obligatorias establecidas en este Acuerdo.
3. Garantizar el abastecimiento de servicios públicos para cada parcela.
4. Presentar certificación de la entidad prestadora del servicio público y en caso de poseer concesión de aguas ante la autoridad ambiental, deberá anexar la autorización de transferencia de la concesión para cada uno de los lotes.
5. Disponer de acceso directo por vía pública, privada o servidumbre de tránsito para cada lote en todo caso igual o superior a 10.00m. de sección incluidos todos los elementos de la vía
6. Cada lote individual debe estar en posibilidad de cumplir las normas de retiro, índices de ocupación, construcción y densidades establecidas de acuerdo a cada zona.
7. No se admitirá que un lote resultante de subdivisión quede afectado al punto de no poder ser construido.
8. Redactar el reglamento de copropiedad: (Artículo 267° del Acuerdo 013 de 2006).
9. Todo proceso de parcelación o condominio tendrá el carácter de cerrado y será de competencia de la administración del proyecto el mantenimiento de redes, vías y espacios públicos generados.

Parágrafo 1. Todos los procesos de partición por sucesión deberán cumplir lo establecido en el artículo 260 del Acuerdo 013 de 2006.

Parágrafo 2. La expedición de las licencias de urbanización, parcelación y construcción conlleva la autorización para el cerramiento temporal del predio durante la ejecución de las obras autorizadas.

Parágrafo 3. Los predios que por medio del mecanismo de subdivisión hayan obtenido licencia a partir del año 2006, deberán cancelar los impuestos correspondientes a la licencia urbanística de parcelación en el caso de pretender una posterior subdivisión de alguno de los predios resultantes de la licencia anterior.

**Artículo 279°: (Acuerdo 011 de 2009) NORMAS ESPECÍFICAS PARA LA ZONA RURAL NO SUBURBANA:**

1. Área mínima del predio: 2500m<sup>2</sup>. Zona receptora del recurso hídrico 10.000m<sup>2</sup>. Zona de regulación hídrica y Aptitud Forestal
2. Intensidad de uso: 1 construcción, Zp no se permite.
3. Índice de ocupación: 20% (ZR RecHid), 10% (ZRegHid)
4. Índice de construcción: 0.4 (ZR RecHid), 0.2 (ZRegHid)
5. Retiro de construcciones a lindero: 5m. Zona receptora del recurso hídrico 10m. Zona de regulación hídrica y Aptitud Forestal 15m. hacia corredores suburbanos de uso industrial
6. Retiro de construcciones al eje de la vía: Según el retiro descrito en el Artículo 80°, para las vías no listadas se tomará un retiro mínimo de 15m.
7. Retiro de construcciones a fuentes de agua: La indicada por la cartilla de retiros a fuentes de agua de CORNARE.
8. Altura máxima: 2 pisos.
9. Construcciones complementarias: Deberán garantizar la densidad, los índices de construcción y ocupación, sin perjuicio de posterior división, siempre que los predios resultantes garanticen todas las condiciones enunciadas.

Las construcciones desarrolladas en el suelo rural deberán estar orientadas a los usos establecidos según la clasificación la zona agropecuaria (Artículo 41° del Acuerdo 013 de 2006).

Se permite además el equipamiento institucional (educativo, deportivo, administrativo, de salud y cultural).

**Usos Permitidos:**

1. Vivienda
2. Protección y Conservación Ambiental
3. Reforestación
4. Agroforestería
5. Cultivos maderables
6. Vivero
7. Ganadería

**Usos Complementarios:**

**USO RESTRICCIÓN**

Horticultura No se permitirá en los suelos de Aptitud forestal y protección

Agricultura Sólo será permitido en los suelos la zona agropecuaria

Ecoturismo Deberán garantizar la protección y conservación ambiental.

Caballerizas Deberán garantizar las densidades, y los índices de construcción y ocupación del predio

Parcelación Sólo se permitirá en el suelo de parcelación

**Usos Restringidos:**

**USO RESTRICCIÓN**

Avícola Requerirá un retiro a linderos de 20.00m. y aislamiento natural para control de olores

Porcícola Requerirá un retiro a linderos de 20.00m. y aislamiento natural para control de olores

**Usos Prohibidos:**

1. Industria

Zona de protección:

Sólo se permiten construcciones asociadas a un proyecto eco turístico y que conserve los ecosistemas del sector. 10.000m<sup>2</sup>

**Parágrafo1:** Para los predios rurales con escritura anterior al 6 de diciembre de 2000, que no cumplan con el área mínima de lote pero cumplan con todos los retiros y normas, a criterio de Secretario de Planeación o quien haga sus veces podrán aprobarse licencias de construcción, siempre que garanticen por lo menos 1.000m<sup>2</sup>, los lotes inferiores a estas áreas no podrán obtener licencia de construcción, a menos que, sean englobados a otros para alcanzar el área mínima exigida.

**Parágrafo2:** Para los predios localizados al interior de los centros poblados identificados en el mapa SINTESIS

ECONNÓMICA se determinan las siguientes áreas mínimas de lote.

EL TAMBO: 500m<sup>2</sup>

TOLEDO 200m<sup>2</sup>

VUELTECITAS y SAN JOSE 100m<sup>2</sup>

**Artículo 280°. Todos los proyectos en la zona rural deberán cumplir con las siguientes normas:**

1. Será de obligatorio cumplimiento que los parqueaderos, zonas de cargue , sistemas de tratamiento de aguas residuales y residuos sólidos y pisos duros que requiera el proyecto sean resueltos en el área neta del lote.

2. En aras de conservar el paisaje, para el emplazamiento de cualquier construcción, se hará el menor movimiento de tierra técnicamente posible, para lo cual dentro del trámite de licencia de urbanismo y/o construcción se presentará el plan de manejo de los movimientos de tierra, lo anterior se aplicará, siempre y cuando el proyecto no requiera tramitar licencia ambiental.

3. Todo proyecto asentado en el suelo rural deberá contar con un sistema eficiente de tratamiento de aguas residuales de acuerdo a las directrices técnicas establecidas en el Capítulo E, del Reglamento Técnico del sector de agua potable y saneamiento básico, acogido por la resolución 0822 de 1998 del Ministerio de Desarrollo Económico a aquella que lo modifique, el cual será revisado y aprobado específicamente dentro del trámite de la licencia correspondiente.

4. Cuando en un mismo predio se construya más de una vivienda se exigirá tratamiento colectivo de aguas residuales, salvo que técnicamente se demuestre la imposibilidad de cumplir este requisito caso en el cual será individual.

5. Cuando la disposición final de aguas residuales, se haga directamente en fuente de agua superficial, se exigirá sistema terciario de tratamiento.

6. En ningún caso se permitirá la disposición de los efluvios del sistema de tratamiento sobre fuentes de agua superficial, sin contar con una distancia mínima de 200 metros a cualquier tipo de captación.

7. Se prohíbe cualquier tipo de sumidero de aguas residuales.

8. Sin perjuicio de lo establecido para el suelo de protección, los retiros a fuentes de aguas en el suelo rural deberán permanecer única y exclusivamente en bosque protector, protector productor o en cualquier etapa de sucesión ecológica.

9. Para la implementación de usos y actividades se debe tener en cuenta: Respetar las sucesiones ecológicas existentes (rastros altos y bajos); la densidad de siembra debe ser de 1100 árboles por hectárea para el establecimiento de un bosque productor protector, el ahoyado debe ser de 0.40 metros de diámetro por 0.40 metros de profundidad y para el enriquecimiento del bosque productor protector la densidad de siembra debe ser 250 árboles por hectárea.

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

11. No podrá ubicarse ninguna actividad porcícola o utilizar excretas como abono por aspersión o por gravedad a menos de 200 metros de las fuentes de agua.

12. Toda construcción en el suelo rural debe contar con una certificación de disponibilidad de servicios de acueducto emitido por la junta administradora de acueducto veredal, correspondiente. En caso contrario contar con la concesión de aguas expedida por CORNARE y los diseños de la obra de captación y del sistema de tratamiento debidamente aprobados por la misma entidad.

13. Las personas que deseen adelantar explotación porcina en un área mayor de 100m<sup>2</sup>. o con más de 100 porcinos deberá acogerse al convenio de producción más limpia suscrito entre el sector porcícola y CORNARE.

**Parágrafo:** Sin perjuicio de las licencias y permisos ambientales que requieran, los productores de ganado porcino con menos de 100m<sup>2</sup>. construidos deberán contar con el visto bueno de La Unidad Ambiental y dar aplicación a las normas técnicas contenidas en la cartilla "Manejo de Elementos de la Producción Porcina" CORNARE 1997 o aquella norma que la modifique o sustituya.

Para la construcción de edificaciones destinadas a desarrollar actividades de cría y levante de todo tipo de animales, se requerirá licencia de construcción y visto bueno de la Secretaria de Agricultura y Medio Ambiente o quien haga sus veces.

Estas construcciones respetarán los retiros y normas generales de construcción señaladas para el suelo rural. Se exigirá la ubicación de cercos vivos con el fin de mitigar la contaminación.

#### **CLASIFICACIÓN GENERAL PARA HOTELES E INDUSTRIA**

**Artículo 286°. Clasificación Hotelera:** Los establecimientos públicos orientados a prestar el servicio de alojamiento se acogerán para su denominación al Acuerdo 15/78 y a la Resolución 1148/82 de la Corporación Nacional de Turismo con la siguiente clasificación:

a. **Hoteles.** Se clasifican como hoteles los establecimientos hoteleros o de hospedaje que prestan el alojamiento en unidades habitacionales constituidas por habitaciones y áreas de servicio común día a día; que ofrecen alimentación y servicios básicos y complementarios o accesorios según su categoría y modalidad.

b. **Apartahoteles.** Se clasifican como apartahoteles los establecimientos hoteleros o de hospedaje que prestan el alojamiento en unidades habitacionales constituidas por apartamentos y áreas de servicio común día a día por temporadas, ofrecen alimentación y servicios básicos y complementarios o accesorios, según su categoría y modalidad.

c. **Hostales.** Se clasifican como hostales los establecimientos hoteleros o de hospedaje que prestan el alojamiento en unidades constituidas por habitaciones y áreas de servicio común, día a día, ofrecen o no alimentación y un mínimo de servicios básicos y complementarios o accesorios según su categoría y modalidad.

d. **Alojamiento Turístico.** Se clasifican como alojamiento turístico los establecimientos hoteleros o de hospedaje que prestan el alojamiento en unidades habitacionales constituidas por apartamentos

y áreas de servicio común, día a día o por temporadas, ofrecen o no alimentación, y un mínimo de servicios básicos y complementarios o accesorios, según su modalidad.

**Parágrafo 1.** De la clasificación de establecimientos que respondan a otras denominaciones. Se clasifican también como hotel, apartahotel, hostel o alojamiento turístico, aquellos establecimientos que respondiendo a otras denominaciones tales como hostería, motel, residencia, hotel-residencia, refugio, albergue, pensión, apartamento turístico, villa bungalows, acampamento, etc., se ajustan a los requisitos mínimos que se establezcan en los reglamentos para cada clase. En este caso el interesado deberá anteponerle al nombre adoptado por él, el que corresponda según la clasificación.

**Artículo 287°. Clasificación de Industrias Según Tamaño:** Es la forma como se clasifican las industrias, luego de haber sido calificados los aspectos que afectan directamente el territorio, el medio ambiente y la comunidad, se efectuará mediante una asignación predeterminada de puntajes en razón de los respectivos impactos. Los tamaños de industria son:

Las leyes 590/2000 y 905/2004 define por micro, pequeña y mediana empresa, toda unidad de explotación económica, realizada por persona natural o jurídica, en actividades empresariales, agropecuarias, industriales, comerciales o de servicios, rural o urbana.

Para la clasificación por tamaño de empresas, que se presenta a continuación se empleó el criterio de activos totales de la misma norma que señala: “aquellas micro, pequeñas y medianas empresas que presenten combinaciones de parámetros de planta de personal y activos totales diferentes a los indicados, el factor determinante para dicho efecto, será el de activos totales.”

**Escala de Activos, Activos totales por valor Planta de Personal**

**Microempresa**

Inferior a quinientos (500) salarios mínimos mensuales legales vigentes. No superior a los diez (10) trabajadores.

**Pequeña** Entre quinientos uno (501) y menos de cinco mil (5.000) salarios mínimos mensuales legales vigentes. Entre once (11) y cincuenta (50) trabajadores.

**Mediana** Entre cinco mil uno (5.001) y treinta mil (30.000) salarios mínimos mensuales legales vigentes. Entre cincuenta y uno (51) y doscientos (200) trabajadores.

**Grande** Superior a treinta mil (30.000) salarios mínimos mensuales legales vigentes. Superior doscientos (200) trabajadores.

**Parágrafo:** Todo proyecto industrial deberá contar con permiso y autorización de tipo ambiental por parte de CORNARE, se dará prelación a los proyectos que se adhieran al convenio de producción limpia que fué suscrito entre el sector industrial del Oriente Antioqueño y CORNARE y se deberá dar aplicación al régimen de calidad del aire (Decreto 948 de 1995) y sus Decretos reglamentarios. No se permitirá la instalación de fuentes fijas de emisión de contaminantes al aire, en zonas distintas a las previstas para usos industriales. No se permitirá el uso del crudo de Castilla, aceites, lubricantes de desecho, y el uso de crudos pesados.