



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

ACUERDO 001 DE 2018

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN Y AJUSTE DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PBOT DEL MUNICIPIO DE LA CEJA DEL TAMBO”

MUNICIPIO DE LA CEJA DEL TAMBO

GABINETE MUNICIPAL

SECTOR CENTRAL	
ELKIN RODOLFO OSPINA OSPINA	Alcalde
Juan Bautista Acevedo Suárez	Secretario de Hacienda
Rubén Darío Valencia Arias	Secretario de Gobierno y Derechos Humanos
Claudia Malloly Jiménez Baena	Secretaria de Desarrollo Económico y Competitividad
Giovanny Henao Gallego	Secretario de Salud y Protección Social
Juan David Bedoya Bedoya	Secretario de Educación, Cultura y Juventud
Néstor Alexander Santa Lopera	Secretario de Infraestructura, Ambiente y Hábitat
Wilmer Horacio López García	Secretario de Movilidad
Fabiola Escalante Castro	Directora del Departamento Administrativo General y de Servicios Administrativos
Faber Eduardo Martínez Marín	Director del Departamento Administrativo de Planeación
Mónica María Ríos Osorio	Directora del Departamento Administrativo de Evaluación y Control de la Gestión
Sindy Juliana Bedoya Patiño	Subsecretaria de Seguridad, Paz y Convivencia Ciudadana
Julio César Vélez Hurtado	Subsecretario de Cultura y Juventud
Julián David Echeverri García	Subsecretario de Vivienda
Jesús Andrés Gómez Álvarez	Subsecretario de Medio Ambiente
Diana Catalina Rendón Mejía	Subdirectora de Contratación
Giovanna Alexandra Osorio Castaño	Asesora de Desarrollo Comunitario
Danny Alexander Román Cardona	Asesor de Comunicaciones y Relaciones Públicas
Mariela Henao Flórez	Asesora General del Despacho del Alcalde
Fabiola Escalante Castro	Asesora de Control Disciplinario Interno (e)
SECTOR DESCENTRALIZADO	
José Ricardo Ordóñez Hernández	Gerente E.S.E. Hospital de La Ceja
Pedro Albeiro Carmona Cardona	Gerente General Instituto Cejeño de la Recreación y el Deporte – INCERDE
Andrés Felipe Álvarez Grajales	Gerente General Empresas Públicas de La Ceja E.S.P.



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

Andrés Felipe Pineda Ríos	Gerente General Empresa de Desarrollo Urbano de La Ceja – EMDUCE
Juan David Bedoya Bedoya	Director Instituto Técnico Aurelio Patiño Patiño – ITAPP (e)

HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL

MESA DIRECTIVA	
Wbeimar de Jesús Giraldo Arango	Presidente
Wilder Alonso Castro Mejía	Primer Vicepresidente
Alexander Enrique Flórez Castro	Segundo Vicepresidente
CONCEJALES	
Orlando de Jesús Ríos Duque	
Jhon Jaime Castaño Alzate	
Juan Carlos Montoya Patiño	
Noriel Tobón Tobón	
Jesús Heriberto Botero Echeverri	
Nelson Fernando Carmona Lopera	
Sandro de Jesús Jurado Gutiérrez	
Gerardo Pérez Loaiza	
Jesús Daniel Castro Osorio	
Andrés Felipe Martínez García	
SECRETARIO GENERAL	
Jimmy Erney López Arbeláez	

ÓRGANO DE CONTROL

María Ilbed Santa Santa	Personera Municipal
-------------------------	---------------------

CONSEJO TERRITORIAL DE PLANEACIÓN 2016 – 2020

CONSEJEROS C.T.P.	
Carlos German Llano Soto	Presidente – Agroindustrial
José Ignacio González Carmona	Vicepresidente – Tercera Edad
Leonardo Bedoya López	Juntas de acción comunal rurales
Ana Cecilia Gutiérrez	Juntas de acción comunal urbanas
Santiago Jiménez Rodríguez	Deporte
Nancy Salazar Ocampo	Transporte
Iván Darío Tamayo Cadavid	Turismo
César Giraldo Álvarez	Discapacidad
Manuel Quintero Fernández	Urbanismo y construcción
María Victoria Melo González	Empresarial
Luis Arturo Monsalve Ospina	Comercio



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

Carlos Arturo Duque Gómez	Salud
Luis Octavio Jaramillo	Religioso
María Sotera Tobón Tobón	Mujeres



CONTENIDO

PARTE 1.	DISPOSICIONES PRELIMINARES	6
PARTE 2.	COMPONENTE GENERAL	8
TITULO 1.	MODELO DE OCUPACIÓN TERRITORIAL.....	8
TITULO 2.	POLÍTICAS, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS TERRITORIALES DE MEDIANO Y LARGO PLAZO	12
TITULO 3.	CONTENIDO ESTRUCTURAL.....	24
CAPÍTULO 1.	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	24
CAPÍTULO 2.	ZONIFICACIÓN AMBIENTAL: ÁREAS DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN AMBIENTAL	40
CAPÍTULO 3.	ZONIFICACIÓN DE AMENAZAS Y RIESGOS.....	50
CAPÍTULO 4.	SISTEMA ESTRUCTURANTE VIAL Y DE TRANSPORTE.....	70
CAPÍTULO 5.	SISTEMA ESTRUCTURANTE DE ESPACIO PÚBLICO.....	77
CAPÍTULO 6.	SISTEMA ESTRUCTURANTE DE SERVICIOS PÚBLICOS.....	80
CAPÍTULO 7.	SISTEMA ESTRUCTURANTE DE EQUIPAMIENTOS.....	86
CAPÍTULO 8.	PATRIMONIO HISTÓRICO, CULTURAL Y ARQUITECTÓNICO	89
CAPÍTULO 9.	ASENTAMIENTOS HUMANOS Y SISTEMA HABITACIONAL	93
CAPÍTULO 10.	ZONIFICACIÓN ECONÓMICA: USOS DEL SUELO Y ACTIVIDADES .	95
PARTE 3.	COMPONENTE URBANO.....	98
TITULO 1.	LINEAMIENTOS GENERALES SOBRE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO	98
TITULO 2.	INSTRUMENTOS DEL ORDENAMIENTO URBANO	102
CAPÍTULO 1.	ZONIFICACIÓN AMBIENTAL URBANA: ÁREAS DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN AMBIENTAL URBANAS	102
CAPÍTULO 2.	SISTEMA URBANO DE ESPACIO PÚBLICO	107
CAPÍTULO 3.	SISTEMA URBANO DE EQUIPAMIENTOS.....	115
CAPÍTULO 4.	SISTEMA URBANO DE MOVILIDAD.....	119
CAPÍTULO 5.	SISTEMA URBANO DE SERVICIOS PÚBLICOS	124
CAPÍTULO 6.	PATRIMONIO URBANO HISTÓRICO, CULTURAL Y ARQUITECTÓNICO	125
CAPÍTULO 7.	ESTRATEGIAS Y ÁREAS PARA VIVIENDA URBANA.....	128
TITULO 3.	NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES URBANAS	130
CAPÍTULO 1.	ZONIFICACIÓN ECONÓMICA URBANA: USOS DEL SUELO URBANO Y ACTIVIDADES URBANAS	130
CAPÍTULO 2.	TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS.....	141
CAPÍTULO 3.	APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO	147
PARTE 4.	COMPONENTE RURAL.....	158
TITULO 1.	POLÍTICAS SOBRE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO RURAL	158
TITULO 2.	CONCEPTOS GENERALES PARA EL DESARROLLO DEL SUELO RURAL	162
TITULO 3.	CATEGORÍAS DE SUELO RURAL.....	166
CAPÍTULO 1.	CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN	168
CAPÍTULO 2.	SISTEMA RURAL VIAL Y DE TRANSPORTE	210
CAPÍTULO 3.	SISTEMA RURAL DE ESPACIO PÚBLICO	212
CAPÍTULO 4.	SISTEMA RURAL DE SERVICIOS PÚBLICOS	213



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

CAPÍTULO 5.	SISTEMA RURAL DE EQUIPAMIENTOS	226
CAPÍTULO 6.	PATRIMONIO RURAL HISTÓRICO, CULTURAL Y ARQUITECTÓNICO	229
CAPÍTULO 7.	PLANIFICACIÓN INTERMEDIA DEL TERRITORIO RURAL: UNIDADES DE PLANIFICACIÓN RURAL UPR.....	230
CAPÍTULO 8.	DIVISIÓN ADMINISTRATIVA RURAL.....	232
TITULO 4.	NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES RURALES.....	232
CAPÍTULO 1.	ZONIFICACIÓN ECONÓMICA RURAL: USOS DEL SUELO RURAL Y ACTIVIDADES RURALES.....	233
TITULO 5.	DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS APLICABLES.....	256
CAPÍTULO 1.	DEL USO Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO RURAL	256
PARTE 5.	INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS	270
TITULO 1.	INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN	270
TITULO 2.	INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN	275
TITULO 3.	OTROS INSTRUMENTOS DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN	279
PARTE 6.	MANUAL DE URBANISMO	282
TITULO 1.	DE LAS DEFINICIONES BÁSICAS	282
TITULO 2.	ELEMENTOS DEL PLAN VIAL	305
CAPÍTULO 1.	DE LA NOMENCLATURA	305
CAPÍTULO 2.	ELEMENTOS Y CARACTERÍSTICAS INFRAESTRUCTURA VIAL.....	309
CAPÍTULO 3.	CONSTRUCCIÓN DE LAS VIAS	315
TITULO 3.	NORMAS BÁSICAS DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN	317
CAPÍTULO 1.	NORMAS TÉCNICAS Y DE SEGURIDAD	317
CAPÍTULO 2.	AISLAMIENTOS, VOLUMETRÍAS Y ALTURAS URBANÍSTICAS	328
CAPÍTULO 3.	NORMAS ESPECÍFICAS POR CATEGORÍA DE USO.....	330
CAPÍTULO 4.	ACTUACIONES, TRATAMIENTOS Y PROCEDIMIENTOS DE URBANIZACIÓN	336
TITULO 4.	NORMAS COMPLEMENTARIAS.....	340
CAPÍTULO 1.	PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL, VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO.....	340
CAPÍTULO 2.	DEL RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES.....	343
PARTE 7.	SISTEMA DE GESTIÓN TERRITORIAL	347
PARTE 8.	DISPOSICIONES FINALES.....	361



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

ACUERDO 001 DE 2018

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN Y AJUSTE DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PBOT DEL MUNICIPIO DE LA CEJA DEL TAMBO”

EL CONCEJO MUNICIPAL DE LA CEJA DEL TAMBO - ANTIOQUIA, en uso de sus atribuciones Constitucionales y Legales y en especial las conferidas por el Artículo 313 Superior, la Ley 136 de 1994, la ley 388 de 1997 y sus Decretos Reglamentarios

ACUERDA

PARTE 1. DISPOSICIONES PRELIMINARES

ARTÍCULO 1. DE LA REVISIÓN Y AJUSTE

Conforme a lo dispuesto en la Ley 388 de 1997, en la Ley 902 de 2004, los Decretos Nacionales 879 de 1998, 4002 de 2004, 3600 de 2007, 4259 de 2007, 4300 de 2007, 4065 de 2008 y 4066 de 2008, compilados en el Decreto Único Reglamentario del Sector de Planeación Nacional 1077 de 2015, se adopta el presente Acuerdo que contiene la revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de La Ceja del Tambo – Antioquia.

PARÁGRAFO. Hacen parte integrante de este Acuerdo, el Documento de Expediente Municipal que incluye la Evaluación y Seguimiento; el Documento de Diagnóstico Territorial Actual; el Documento de Memoria Justificativa; el Documento de Formulación –Componente General, Componente Urbano y Componente Rural-; el Documento Resumen y el presente articulado con sus planos y anexos.

ARTÍCULO 2. PROTOCOLIZACIÓN DE PLANOS

Con el presente Acuerdo se protocolizan los planos Anexos a continuación

- Componente general



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

- 4.3.1 Estructura general del territorio a largo plazo
- 4.3.2 Señalamiento de áreas de reserva, conservación y protección ambiental
- 4.3.3 Zonas de alto riesgo, para localización de asentamientos urbanos
- 4.3.4 Localización infraestructura y equipamientos básico
- 4.3.5 Clasificación del territorio en suelo urbano, rural y expansión urbana

- **Componente urbano**

- 4.4.1.1 Usos del suelo
- 4.4.1.2 Tratamientos urbanísticos del suelo
- 4.4.2 Sistema estructurante del territorio
- 4.4.3 Áreas de conservación y protección ambiental y cultural
- 4.4.4 Zonas de Amenaza y Riesgo (Decreto 1807 de 2014)
- 4.4.5 Actividades, Infraestructura y Equipamientos básicos
- 4.4.6 Sistema de Espacio público y determinación de Planes parciales
- 4.4.7 Áreas morfológicas homogéneas
- 4.4.8 Zonas beneficiarias de acciones urbanísticas generadoras de participación de plusvalía
- 4.4.9 Clasificación del suelo

- **Componente Rural**

- 4.5.1 Usos del suelo rural
- 4.5.2 Señalamiento de áreas de reserva, de conservación y protección del patrimonio histórico, cultural y arquitectónico, y ambiental
- 4.5.3 Localización de actividades, infraestructura y equipamientos básicos
- 4.5.4 Zonas de amenaza y riesgo (Decreto 1807 de 2014)

- **Componente Programas y proyectos**

- 4.6.1 Programas y proyectos de infraestructura de transporte y servicios públicos domiciliarios
- 4.6.2 Inmuebles y terrenos de desarrollo prioritario
- 4.6.3 Terrenos necesarios para atender demanda de VIS y las zonas de mejoramiento integral



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

PARTE 2. COMPONENTE GENERAL

ARTÍCULO 3. CONCEPTO

El Componente General del Plan, tal como lo establece el artículo 11 de la Ley 388 de 1997, estará constituido por los objetivos, estrategias y contenidos estructurales de largo plazo, los cuales deberán responder al modelo territorial de ocupación propuesto para el municipio. Para su consecución se establecen las Normas Urbanísticas Estructurales, las cuales prevalecen sobre las demás normas, en el sentido de que las regulaciones de los demás niveles no pueden adoptarse ni modificarse contraviniendo lo que en ellas se establece. Su propia modificación sólo puede emprenderse con motivo de la revisión general del Plan o, excepcionalmente, a iniciativa del Alcalde Municipal, con base en motivos y estudios técnicos debidamente sustentados.

TÍTULO I MODELO DE OCUPACIÓN TERRITORIAL

ARTÍCULO 4. VISIÓN TERRITORIAL

En el año 2030, la comunidad cejeña habitará un territorio armonioso entre lo rural y lo urbano, con espacios públicos generosos y de calidad, solidario y respetuoso de la diferencia, que potencia las aptitudes de sus territorios y ciudadanos, con un modelo de gobernanza que permite a las instituciones públicas y privadas, y la comunidad ejercer sus competencias para con su ocupación, que privilegia la vida apacible y sin prisa, a través de una movilidad alternativa y un urbanismo sostenible para el disfrute de su más grande potencial, el patrimonio natural y cultural, alrededor del cual se desarrolla un turismo formativo, ecológico y sustentable; esta alternativa económica complementa la oferta de servicios educativos en todos sus niveles, de deporte formativo, recreativo, competitivo y de alto rendimiento, además de la producción agrícola ecológica y la presencia de industrias de mediana escala, actividades que la hacen una ciudad conectada, líder y competitiva en el contexto zonal, regional y nacional.

ARTÍCULO 5. MODELO DE OCUPACIÓN

El modelo propuesto de ocupación territorial, se sintetiza así: “municipio que se constituye en su área urbana consolidada como un espacio para residir en un entorno con gran calidad de los espacios públicos naturales y construidos para el desarrollo de la vida y el buen vivir, un centro zonal de cultura, educación, comercio, servicios e innovación, que sirve de apoyo a la actividad artística, cultural, agropecuaria y agroindustrial local, y un desarrollo del territorio rural basado en la agricultura familiar campesina, en armonía con el medio natural, que potencia la ruralidad sostenible de la zona sur y norte”.

Este modelo definido en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial que por este Acuerdo se aprueba para el Municipio, se fundamenta en los principios rectores consignados en el artículo 6° y los que se contemplan en el presente artículo. A su vez, tiene como base el hecho de que el modelo propuesto es una expresión en el territorio de las propuestas y aspiraciones de los diferentes actores de la comunidad del municipio con el fin de alinear las diferentes actuaciones, en el área urbana y rural, hacia los principios rectores y los postulados que se establecen en este artículo.



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

Complementariamente, el modelo de ocupación se inspira en un imaginario de ciudad deseada (visión territorial) que recoge las principales expectativas sociales y ciudadanas e incorpora los principales objetivos, estrategias y políticas planteados para el ordenamiento futuro, los cuales han de lograrse mediante la aplicación de las normas relativas a los proyectos estratégicos, tratamientos urbanísticos, tipos de intervención rural, los instrumentos de gestión formulados adecuadamente y el programa de ejecución propuestos por el Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

El modelo de ocupación del Municipio se concreta en los sistemas estructurantes entendiendo por estos todos aquellos elementos que determinan la estructura general y orgánica del territorio, articulando las relaciones entre las zonas urbanas y rurales del municipio entre sí y de éstas con la zona del valle de San Nicolás.

ARTÍCULO 6. PRINCIPIOS ORDENADORES DEL MODELO DE OCUPACIÓN

Los siguientes principios fundamentan el modelo de ocupación territorial propuesto para el Municipio:

- **Principio de Conectividad Ecológica del Territorio:** Su estrategia de realización que funciona como matriz del territorio es la Red Ecológica Local articulada a la Red Ecológica Regional. La conectividad ecológica como principio de ordenamiento del territorio se plantea para reorientar las tendencias marcadas de sub urbanización del paisaje rural y fragmentación de áreas boscosas, que conllevan en el largo plazo a la pérdida de la funcionalidad ecológica del paisaje. La estrategia para realizar este principio es la constitución de una Red Ecológica Local articulada a la Red Ecológica Regional. A través de la cual se logre conectar las áreas de conservación ecológica y los ecosistemas estratégicos del municipio de forma tal que fomente el funcionamiento ecológico del territorio local y regional en el presente y futuro.
- **Principio de Preservación de la Economía Agropecuaria Campesina:** Su estrategia de realización que funciona como elemento estructurador del territorio es el Distrito Agrario. Para lograr preservar el Distrito Agrario se requiere atender dos problemas graves estrechamente correlacionados: la tendencia a la fragmentación predial y la escasez de tierra que padecen los propietarios rurales. La estrategia adecuada es aquella que esté vinculada a la planeación del desarrollo, y el ordenamiento y gestión del territorio; por la vía de la reglamentación de la clasificación y uso del suelo rural. El Decreto Nacional 3600 de 2007, permite abordar los problemas del Distrito Agrario; la definición legal de las categorías de suelo rural denominadas: Áreas de Conservación y Protección para la Producción Agrícola, Ganadera, Paisajística; y la Zona Agropecuaria del Acuerdo 173 de 2006 de Cornare, más la obligatoriedad de su consideración en los PBOT, entregan un soporte legal aún más sólido a la propuesta de Distrito Agrario.
- **Principio de Compactación del Desarrollo Urbanístico e Industrial:** Su estrategia de realización que funciona como elemento estructurador del territorio es la optimización del suelo urbano y de expansión urbana. El modelo territorial propuesto aquí plantea que el modelo del crecimiento del suelo urbano debe estar coordinado por elementos presentes en la matriz rural del territorio tales como la Red Ecológica Regional y Local y el Distrito



Agrario planteados en el Modelo Territorial propuesto. A ello se debe sumar el hecho de la desproporción existente entre la cantidad de área de expansión urbana programada por el PBOT y la subutilización actual del potencial de ocupación del suelo urbano actual establecido por el PBOT. De otro lado se suma el potencial de asentamiento de industrias medianas y livianas en el futuro y por un plazo indefinido, el cual podría fragmentar perjudicialmente la Red Ecológica Principal del Modelo Territorial expuesto; por tanto no habría una sana mezcla de usos del suelo. La estrategia adecuada en relación a los anteriores elementos conlleva a la necesidad ecológica de compactar de un lado el desarrollo urbanístico en los suelos urbano y de expansión urbana, y por otro el asentamiento de industrias de la región en los determinados suelos suburbanos y rurales.

- **Principio de Justicia Distributiva en la Distribución de las Oportunidades de la Búsqueda y Captura de Plus valor y Rentas de Inversión Privada:** Su estrategia de realización es la determinación adecuada y coordinada en el PBOT de la clasificación del suelo, los usos del suelo y normas estructurales en el suelo rural y urbano. Las expectativas de los individuos del alcanzar libertades y oportunidades de forma equitativa en la gestión de la propiedad privada del suelo, así como de las inversiones productivas sobre el suelo privado, crean una disputa territorial que tiene como origen la competencia por la captura de rentas del suelo que sucede entre las actividades agrarias de las áreas rurales y suburbanas y actividades tradicionalmente urbanas de producción y venta de residencias, y áreas de comercio y servicios para estratos económicos medio-alto y alto, en las áreas rurales y suburbanas. La estrategia para implementar este principio social del ordenamiento territorial, es que el PBOT determine de forma adecuada y coordinada la clasificación del suelo, los usos del suelo y normas estructurales en el suelo rural y urbano que se considere impacten en las actuales y potenciales situaciones de inequidad y equidad entre los propietarios urbanos y rurales campesinos, y los inversionistas o productores inmobiliarios y los agrícolas campesinos.
- **Principio de Legalidad y Legitimidad del Modelo Territorial Propuesto:** Su estrategia es la constitución de un Acuerdo de Voluntades sobre la importancia y las características del proceso de ordenamiento territorial. Este principio orienta el ordenamiento territorial como ejercicio de potestades y competencias conforme al sistema jurídico nacional, departamental, regional y municipal (Legalidad) y reconoce los procesos sociales e institucionales de organización territorial quienes garantizan el acatamiento del modelo territorial (Legitimidad) que se propone.

ARTÍCULO 7. POSTULADOS DEL MODELO DE OCUPACIÓN

Los siguientes son los postulados del modelo de ocupación territorial propuesto para el municipio para el área urbana, el área rural y el área suburbana.

a. Postulados para el Área Urbana

1. La cabecera urbana se consolida como centro de servicios de apoyo a las actividades económicas principales del municipio: en el sector primario la agricultura tecnificada, la ganadería y la floricultura; en el sector secundario la agroindustria, la pequeña industria artesanal y la industria limpia de mediana escala; y en el sector terciario comercio y



- servicios financieros, institucionales y de los sectores salud, educación, deporte, transporte y turismo. La cabecera urbana es el asiento de una población urbana con una alta calidad de vida.
2. La cabecera urbana se encamina al modelo de ciudad compacta, 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. Las áreas de expansión se incorporan específicamente en virtud de la real capacidad de extender redes de infraestructura y localizar nuevos equipamientos al servicio de los nuevos desarrollos urbanos.
 3. Áreas de protección continuas, conservadas y articuladas entre sí, y además integradas al sistema urbano de espacialidades públicas.
 4. El espacio público, generoso y de calidad, se constituye en el elemento estructurante y articulador de todas las nuevas dinámicas urbanas: los parques lineales de la Quebrada La Pereira y sus afluentes, articulan a su paso la red de espacios públicos, parques, plazas y vías peatonales que permiten una total integración de actividades públicas y sectores urbanos.
 5. Nuevos equipamientos colectivos establecen una optimización en la prestación de servicios a la población: el Parque Educativo, el Centro Educativo con oferta del nivel técnico, tecnológico y universitario de escala Zonal, y el Centro Deportivo de Alto Rendimiento el sistema de equipamientos deportivos especializados, equipamientos para ciencia y tecnología, entre otros.
 6. Los servicios públicos urbanos tienen coberturas del 100%. Los residuos sólidos se disponen adecuadamente en el relleno sanitario municipal y la tasa de reciclaje es del 100%.
 7. El sistema vial urbano tiene como eje estructurante de flujos viales la vía circunvalar que limita el perímetro urbano y permite su articulación con la red vial rural, al igual que el par vial de la quebrada La Pereira que se articula a las principales vías urbanas; permitiendo mayor eficiencia en el sistema de desplazamientos. El transporte interveredal e intermunicipal discurre por éstas sin ocasionar conflictos en el centro urbano.
 8. En el área central el espacio público privilegia las áreas para caminar, y la cabecera urbana esta cruzada por espacios que permiten transportarse en bicicleta. La movilidad a escala del peatón en la zona central se complementa con la conservación de la trama urbana y edificaciones de valor histórico como espacio de valor patrimonial.
 9. La Central Integradora de Transporte CIT integra eficientemente el transporte público municipal y zonal, a la vez que dinamiza la economía local.
 10. Consolidación de centralidades alternas al centro tradicional priorizando la consolidación de esta alrededor del Centro comercial Viva La Ceja, sector OFIR, y evaluando la localización de otras áreas de centralidad barrial, en el marco de la formulación de planes parciales o dentro del Plan Maestro de espacio Público y Equipamientos, que se desarrolle en el marco del presente plan
 11. Consolidación de una franja o zona especializada en equipamientos de carácter dotacional e institucional, desde el centro tradicional hasta inmediaciones de la carrera 13.
 12. La reubicación de las viviendas localizadas en la llanura de inundación de la Quebrada La Pereira permite disponer de los terrenos para los usos de parque ecológico. En general se respetan las zonas catalogadas como de amenaza y riesgo.
 13. Se viene solucionando el 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.

b. Postulados para el Área Suburbana

1. Áreas suburbanas en las que se desarrollan corredores viales de comercio y de servicios consolidados bajo condiciones adecuadas de accesibilidad, movilidad, servicios públicos y espacio público.
2. Áreas suburbanas en las que se desarrollan corredores viales industriales de acuerdo a la vocación del municipio y ajustadas a las necesidades reales de suelo para esta actividad.

c. Postulados para el Área Rural

1. Áreas de protección continuas, conservadas y articuladas entre sí, y además integradas al sistema rural de espacialidades públicas.
2. Protección especial del Cerro El Capiro por medio de la incorporación del DRMI El Capiro.
3. Protección especial de la riqueza hídrica de la zona sur del municipio (Río Buey, Río Pantanillo, Río La Miel, Río Piedras).
4. Área rural revitalizada y productiva, con ruralidad diferenciada entre la zona sur y la zona norte, basada en el Distrito Agrario, en la que se mantiene la producción agropecuaria diversificada además de la producción agroindustrial limpia y sostenible, la floricultura, y una ganadería organizada y productiva.
5. Área rural con protección del paisaje que alberga actividad turística y/o ecoturística sostenible en los sitios que presentan vocación y potencialidad para este uso.
6. Área rural en la que se promueve un desarrollo controlado del establecimiento de parcelación de predios destinados a vivienda campestre por medio de su delimitación en polígonos, con adecuados servicios públicos y facilidad de articulación vial a nivel municipal y zonal, y en relación directa con corredores viales de comercio y de servicios.
7. Sistema vial rural eficiente para el transporte de productos y el intercambio de bienes y servicios a nivel intramunicipal e intermunicipal.
8. Centros poblados rurales dotados de elementos que promuevan su ordenamiento particular.
9. Centralidad rural para la zona Sur al interior del Corregimiento de San José, como mecanismo de soporte al centro de actividades en el cual se ha consolidado la zona.

TÍTULO II POLÍTICAS, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS TERRITORIALES DE MEDIANO Y LARGO PLAZO

ARTÍCULO 8. POLÍTICA 1: FORTALECIMIENTO DEL ÁREA RURAL



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

A través de la construcción y puesta en marcha de políticas públicas se propende por una Ceja equitativa, sustentable y competitiva que fortalece la actividad agrícola tecnificada a través de empresas familiares y comunitarias, permite el desarrollo agro turístico, ecoturístico y de hospedajes rurales con el desarrollo de los suelos restringidos suburbanos y la consolidación de la vocación de parcelaciones turísticas y motiva el asentamiento de industrias agrícolas de mediana escala permitiendo la transformación agroindustrial de sus productos, para la desconcentración económica en el área urbana y revitalización del área rural.

a. Objetivos Territoriales

- Incentivar y diversificar la producción agropecuaria, mediante la consolidación de huertas caceras para la subsistencia y cultivos permanentes de hortalizas y frutales para la comercialización.
- Potenciar la competitividad de los trabajadores, agricultores, empresarios, ejecutivos, líderes y políticos para impulsar la capacidad empresarial, el valor agregado a la producción agropecuaria, la comercialización, la asociación de productores, el desarrollo de tecnologías más limpias y el posicionamiento de los productos del Municipio y la Zona, desde un enfoque integral del desarrollo humano y comercial que generen empleo y seguridad alimentaria.
- Fortalecer la presencia institucional y la utilización de las Tecnologías de la Información y las Comunicaciones –TIC- alrededor de la producción campesina, limpia y sustentable.
- Fortalecer la floricultura tecnificada a pequeña y mediana escala favoreciendo la creación de microempresas familiares y comunitarias.
- Permitir industria mediana, liviana y limpia, relacionada con la transformación de productos agrícolas compatible con las demás actividades económicas y usos del suelo.

b. Estrategias Territoriales

- Establecimiento de incentivos que promuevan el aprovechamiento agrario según el tipo o características del suelo.
- Estimulación, fortalecimiento e impulso a proyectos productivos de carácter agrícola, y al establecimiento de empresas de inversión en el sector rural.
- Adecuación de la infraestructura vial que comunica los suelos de aptitud agrológica alta para la producción agrícola.
- Fomento, desarrollo y articulación de un sistema integral de información en torno a la actividad económica.
- Promoción de una cultura asociativa a partir de la formación y la capacitación para mejorar la capacidad gerencial y movilizar recursos financieros a grupos asociativos.



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

- Creación de agroindustrias en las zonas proyectadas para este fin en el área rural, estableciendo restricciones específicas para ello, especialmente en lo que tiene que ver con la producción limpia.

ARTÍCULO 9. POLÍTICA 2: LA CEJA CIUDAD DE ACTIVIDADES Y SERVICIOS SUSTENTABLES

La Ceja se consolida como un centro prestador de servicios educativos, turísticos y de formación deportiva con equipamientos que incluyen tecnología de punta.

a. Objetivos Territoriales

- Definir, estructurar, planificar y ejecutar la estrategia turística, de acuerdo a las potencialidades, recursos y proyecciones del municipio, teniendo en cuenta el modelo de ocupación planteado.
- Posicionar a La Ceja como ciudad educadora y cultural, a través de la especialización en la oferta de servicios educativos: técnicos, tecnológicos y universitarios para la zona, la región y el país. Destínese al menos una porción del lote de propiedad del Municipio, ubicado en la calle 19 entre carreras 13 y 17, para proyectar la construcción de una ciudadela universitaria.
- Crear, implementar y consolidar un proyecto integral que incluya un sistema de equipamientos deportivos especializados que posibiliten la formación y preparación de deportistas de alto rendimiento.

b. Estrategias Territoriales

- Estructuración, ajuste e implementación del Plan para la promoción del turismo en el municipio.
- Priorización de la utilización de los inmuebles de valor patrimonial y bienes naturales para usos que sean acordes con el ecoturismo.
- Ejecución de acciones territoriales específicas que permitan fortalecer el empresarismo turístico.
- Diseño e implementación del Plan de Formación Deportiva para deportistas de alto rendimiento que recoja la experiencia del municipio en algunas disciplinas físicas y las potencialidades del territorio.
- Construcción de los equipamientos relacionados con el tipo de deportes que se priorizan en el Plan de Formación Deportiva para deportistas de alto rendimiento.



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

- Establecimiento de alianzas estratégicas con entidades de educación superior, tecnológica y técnica para el fortalecimiento de la educación, la investigación, la ciencia y el deporte.
- Destinación específica de los equipamientos construidos fruto de las obligaciones urbanísticas de los nuevos desarrollos en los suelos de expansión para que alberguen actividades educativas, de investigación, ciencia y tecnología.

ARTÍCULO 10. POLÍTICA 3: LA CIUDAD PARA CAMINAR SIN PRISA

La Ceja, promueve un estilo de ciudad lenta, sin prisa, que privilegia el espacio público para caminar y transportarse en bicicleta, acompañado de un paisaje urbano y natural orgánico, respirable que transmite a través de los bienes patrimoniales, el origen de la ciudad. Por ello, preserva los sectores (centro y sector de los conventos) que permiten el disfrute para propios y foráneos de estos valores y perfila otras zonas a densificar.

a. Objetivos Territoriales

- Diseñar e implementar un sistema de movilidad en donde se privilegien el peatón, el uso de la bicicleta, el transporte colectivo y los demás sistemas de transporte alternativo.
- Diseñar y construir infraestructura vial y equipamientos que permitan la adopción de los principio de ciudad lenta y sin prisa.
- Recuperar y dotar de nuevos espacios públicos, las zonas consolidadas del municipio donde se presente mayor déficit.
- Cualificar el espacio público existente con intervenciones direccionadas a responder a las necesidades sociales de esparcimiento y encuentro.
- Crear nuevos espacios públicos que articulen los elementos naturales, equipamientos y parques que generen otros referentes para el municipio.
- Recuperar los retiros hidrológicos y vincularlos al sistema de espacio público.

b. Estrategias Territoriales

- Delimitación de los sectores que pueden tener cambios en la conformación de ciudad, es decir, zonas que se puedan peatonalizar, cambiar el tipo de vías, proponer otra jerarquía vial privilegiando ejes de movilidad de mayor o menor impacto, cambios en el uso del suelo y predios a conservar.
- Mejoramiento y ampliación de andenes.



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

- Inclusión de las ciclo-rutas como parte de las secciones de las vías que se proponen dentro del esquema de movilidad, principalmente en el par vial de la Quebrada La Pereira y la vía circunvalar.
- Mejoramiento de las condiciones en la normatividad, estímulos y demás para que los privados generen parqueaderos fuera de las vías.
- Formulación del Plan de Espacio Público que integre equipamientos, parques, zonas verdes peatonales, amoblamiento urbano, paisajismo, entre otros, que conformen una red de elementos que afiance el modelo de ciudad lenta.

ARTÍCULO 11. POLÍTICA 4: CONECTIVIDAD Y DESARROLLOS DIVERSOS EN LA CEJA

La Ceja proyecta y diseña un sistema público y masivo de transporte ágil y eficiente, con movilidad segura, conectado a la región, promoviendo los sistemas alternativos multimodales y vehículos amigables con el medio ambiente y a su vez, estructura su sistema de movilidad basado en un esquema periférico urbano rápido, articulado con un sistema de vías propias de una creciente dinámica económica rural y ágilmente intercomunicado con los municipios vecinos

a. Objetivos Territoriales

- Garantizar una movilidad rápida en la periferia mediante vías circunvalares que desahoguen y evacuen el flujo vehicular del centro del municipio.
- Generar nuevos corredores de movilidad asociados al sistema hídrico que ofrezcan nuevas alternativas de desplazamiento al interior de la zona centro.
- Dotar las vías de la zona rural de obras hidráulicas y capa asfáltica.
- Desarrollar y potenciar los corredores intermunicipales como alternativa para el transporte de productos y el intercambio de bienes y servicios.

b. Estrategias Territoriales

- Proyección del par vial de la Quebrada La Pereira, delimitando y restituyendo las zonas invadidas de retiro hidrológico de la quebrada.
- Ejecución de acciones para reservar por afectación del proyecto vial “Par Vial La Pereira”, parte de la faja del suelo para la construcción de la vía.
- Generación de circuitos unidireccionales al interior de la zona tradicional.
- Aprovechamiento de las características geográficas y ubicación de los retiros hidrológicos en el municipio para plantear rutas orgánicas de transporte vehicular.



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

- Pavimentación y obras hidráulicas en las vías de la zona rural para el fortalecimiento de su económica, aprovechando las ventajas de conectividad con los municipios vecinos y la cabecera municipal.

ARTÍCULO 12. POLÍTICA 5: VIVIENDA PARA LOS POBLADORES

La Ceja busca ofrecer soluciones y alternativas con calidad espacial y ambiental a las necesidades de vivienda de la población actual y futura acorde con el modelo de ocupación planteado en el PBOT y la construcción sostenible, que garanticen y mejoren el acceso a la vivienda digna, la integración social, potenciando la oferta de vivienda de todos los estratos socioeconómicos y tipologías asociadas a unas excelentes condiciones urbanísticas y constructivas.

a. Objetivos Territoriales

- Reservar zonas para reubicación de viviendas asentadas en zonas de riesgo no mitigable.
- Propiciar las condiciones para que los nuevos proyectos ofrezcan productos inmobiliarios para todos los mercados y estratos socioeconómicos.
- Propiciar un mercado y oferta inmobiliaria que introduzca la innovación y tecnología dentro de los preceptos de la Construcción sostenible y la adaptación al cambio climático en el municipio.

b. Estrategias Territoriales

- Implementación de normatividad de estímulos y beneficios, que permita que en los suelos de expansión urbana se ofrezcan diversidad de productos inmobiliarios en un mismo sector; propiciando la integración social.
- Consideración y reserva de suelos de propiedad del municipio en los que sea él mismo quien desarrolle proyectos de Vivienda de Interés Prioritaria VIP para la reubicación de familias en zonas de riesgo no mitigables.
- Establecimiento de condiciones para que los urbanizadores generen un urbanismo coherente con el paisaje del municipio, la calidad de vida de sus habitantes y aumente el índice de espacio público efectivo del mismo. Ello cobija a proyectos de vivienda, industria, comercio y servicios.

ARTÍCULO 13. POLÍTICA 6: RECUPERACIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL

La Ceja marca diferencia por su desarrollo socio-cultural, el sentido de pertenencia e identidad con su territorio, por ello protege y valora los bienes inmuebles de interés cultural que hacen parte de su patrimonio.

a. Objetivos Territoriales



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

- Asegurar la condición de espacio representativo de los bienes inmuebles de interés cultural, a través de acciones de conservación, preservación, difusión del valor y apropiación de los mismos.

b. Estrategias Territoriales

- La recuperación y readecuación de las plazas principales para el uso público como máximos escenarios del encuentro ciudadano.
- Elaboración del Inventario del Patrimonio Urbano-Arquitectónico del Municipio, con el fin de adelantar las gestiones de declaratoria, ante los organismos competentes, tanto a nivel municipal, departamental y nacional.
- Conservación del parque del municipio como sector de singularidad con inmuebles de valor patrimonial y espacio público existente, definiendo los lineamientos generales para el ordenamiento estético y urbano, así como para la conservación del patrimonio inventariado.
- Establecimiento mediante Acuerdo municipal y específicamente en el Estatuto Tributario Municipal y/o el Fondo de Compensación el marco de incentivos para recuperar y mantener los bienes de interés cultural inmueble, que constituyen el patrimonio cultural.
- Diseño e implementación de mecanismos de protección para las formas antrópicas de ocupación del territorio y en ellas, los paisajes socio culturales importantes para el mantenimiento de la memoria colectiva en el suelo rural del municipio.
- Definición de los lineamientos generales para el desarrollo del Plan de Movilidad, tanto a nivel vehicular como peatonal, dentro del Parque Principal del Municipio.
- Articulación de los insumos del inventario patrimonial al Plan para la Promoción del Turismo en el municipio.

ARTÍCULO 14. POLÍTICA 7: LA CEJA CIUDAD COMPACTA, EQUITATIVA, INCLUSIVA Y COHESIONADA.

La Ceja se proyecta como una ciudad compacta, inclusiva, equitativa y cohesionada, direccionada a superar y mitigar los obstáculos y riesgos de la segregación y expulsión socio-espacial que se expresa en la disminución significativa de la vulnerabilidad social, física y cultural de sus habitantes.

a. Objetivos Territoriales

- Estimular los desarrollos de lotes urbanizables, no urbanizados, ubicados dentro del suelo urbano para la generación de un modelo urbano compacto.
- Estimular el emplazamiento de actividades económicas en sectores estratégicos y la localización de equipamientos, para generar nuevas centralidades de carácter barrial y veredal.



- Impulsar nuevos corredores de comercio y servicios a lo largo de los ejes de movilidad y transporte existentes y proyectados, previendo espacios públicos y parqueaderos, con incidencia sobre las áreas residenciales.
- Fortalecer las veredas, los centros poblados y los sectores con servicios de proximidad, ya que se constituyen en los principales actores y células del desarrollo territorial.
- Fortalecer la regulación de las edificaciones en altura sobre todo el centro tradicional y seleccionar sectores del municipio en los que las densidades de vivienda puedan incrementarse sin perjudicar el paisajismo propio del municipio.

b. Estrategias Territoriales

- Ofrecimiento de incentivos desde la norma que faciliten los desarrollos de los predios sin desarrollar ubicados dentro del perímetro urbano.
- Redefinición de los usos del suelo urbano para motivar la sana mezcla de usos y la proximidad de servicios a la población para lo cual es necesario descentralizar la oferta, dinamizando sectores del municipio como: sector de cuatro esquinas, los corredores sobre los nuevos ejes de movilidad y corredores intermunicipales.
- Proyección de dos centralidades zonales ubicadas en los sectores de Cuatro Esquinas y La Vuelta, respectivamente, para acercar los servicios sociales y económicos a los habitantes de los diferentes sectores del municipio.
- Dotación para los centros poblados de equipamientos que presten los servicios básicos sociales: salud, educación, comunidad y deporte.
- Implementación de un sistema de monitoreo y seguimiento al asentamiento de diferentes actividades conforme la nueva zonificación de usos del suelo, con el fin de mitigar el impacto negativo que en materia de ruido, olores ofensivos y manejo del espacio público puede darse, a fin de lograr una mezcla equilibrada de usos bajo el principio de protección a la actividad más vulnerable que se presente en la zona.

ARTÍCULO 15. POLÍTICA 8: CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO NATURAL

La Ceja será generadora de una cultura ambiental que le permitirá la conservación, preservación, uso y manejo adecuado del medio ambiente y de los recursos naturales renovables para el disfrute de la población actual y las generaciones venideras.

a. Objetivos Territoriales

- Establecer criterios para el manejo sostenible, determinando los roles y el alcance, recursos y herramientas que los actores involucrados tendrían de acuerdo con sus competencias y funciones, con el propósito de favorecer y articular la gestión, las políticas



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

sectoriales y fortalecer los espacios de coordinación interinstitucional y de participación ciudadana, para redundar en la sostenibilidad ambiental municipal y la calidad de vida de los pobladores.

- Lograr la preservación, restauración, conservación del ambiente y mejoramiento y utilización racional de los recursos naturales renovables, a través de la cualificación del conocimiento de la base natural de soporte.
- Diseñar e implementar estrategias de uso sostenible de los recursos naturales renovables con equidad para gestar un desarrollo armónico entre el hombre y los recursos, con la máxima participación social en beneficio de la población presente y futura del municipio.
- Desarrollar instrumentos que permitan direccionar las acciones y presiones sobre los ecosistemas.
- Integrar los ecosistemas del área rural con los del área urbana para generar un conjunto de corredores naturales que mejoren la calidad ambiental del municipio.
- Desarrollar Mecanismos de Planificación Territorial para consolidar los distritos regionales de manejo integrado, cerros de San Nicolás y El Capiro, (acuerdos 323 y 326 de 2015).

b. Estrategias Territoriales

- Desarrollo de acciones educativas, cuyo objetivo fundamental sea construir conceptos y valores comunes que faciliten el dialogo y la cooperación entre los distintos actores públicos y privados de la gestión ambiental. De igual forma, promover cambios voluntarios de actitud y conducta de los habitantes, que mejoren su interacción con el ambiente, aprovechar los elementos del ambiente y su manejo para promover el desarrollo humano integral, enriquecer la cultura, valores y vivencias basados en las potencialidades ambientales del territorio.
- Fomento de una estrategia de participación que fortalezca, capte y retroalimente el aporte de los distintos actores en torno a los objetivos ambientales del Plan de Gestión Ambiental (PGA), esto de acuerdo con los lineamientos de la Política Nacional para la Participación Ciudadana en la Educación Ambiental.
- Manejo físico y eco-urbanismo en la ocupación del territorio, mediante, la orientación con criterios ambientales de las decisiones y acciones de ocupación, aprovechamiento y transformación del territorio y los recursos, propias de los distintos actores particulares e institucionales.
- Protección y restauración de ecosistemas estratégicos, la conectividad ecológica, el manejo integral del riesgo, el soporte físico para conductas ambientales deseadas y la eco eficiencia en el diseño, la arquitectura y el urbanismo, fortaleciendo la aplicación de la



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

norma y el reconocimiento de los determinantes que conforman la estructura ecológica, a saber:

- Prohibición del desarrollo de infraestructura en las áreas del Sistema de Áreas Protegidas.
- Incremento del área verde, con la incorporación de áreas blandas y semiblandas en el diseño y construcción del espacio público.
- Cumplimiento de las normas de manejo y uso de los recursos naturales renovables, establecidas o que se establezcan en los POMCA de las cuencas.

ARTÍCULO 16. POLÍTICA 9: LA GESTIÓN DEL RIESGO EN LA CEJA

La Ceja a través de una organización social e institucional fuerte e informada buscará la prevención y la reducción de los riesgos y las vulnerabilidades por fenómenos naturales, antrópicos y/o culturales que afectan el equilibrio natural del municipio, teniendo en cuenta la normatividad ambiental regional y nacional.

a. Objetivos Territoriales

- Reducir la generación del riesgo y el impacto de los desastres, a través de las políticas públicas y planes de acción sectoriales.
- Incentivar la conformación de redes sociales y comunitarias orientadas a la prevención de desastres y atención de emergencias, a través de la operativización de las alertas tempranas y conformación de comités barriales y veredales de emergencia que faculte a las comunidades para enfrentar amenazas y riesgos con los menores impactos posibles.
- Fortalecer la capacidad técnico-operativa local, en lo referente a hacer frente a situaciones de riesgo, prevención y atención de desastres dentro de la jurisdicción municipal.
- Reducir el riesgo de inundaciones y deslizamientos, por medio de la planeación, la inversión, el seguimiento y control, y la articulación de los diferentes agentes responsables de la administración de las cuencas hidrográficas.

b. Estrategias Territoriales

- Gestión de recursos técnicos y económicos con instituciones a nivel intergubernamental (regional, departamental, nacional e internacional), con el fin de implementar una política pública de gestión del riesgo que incluya diagnóstico, diseño, gestión, ejecución, evaluación y seguimiento de la misma.
- Avance en el proceso de identificación y caracterización de las áreas en condición de amenaza geológica dentro de la jurisdicción municipal.
- Identificación de la condición de amenaza, vulnerabilidad y riesgo para la cabecera municipal y el Corregimiento de San José.



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

- Conformación y operativización del Comité Municipal de Gestión del Riesgo o Comité Local de Emergencias.
- Establecimiento de alianzas con organizaciones sociales de base para la creación del Sistema de Alertas Tempranas.

ARTÍCULO 17. POLÍTICA 10: LA CEJA SE ADAPTA AL CAMBIO CLIMÁTICO

La Ceja incentiva una ciudad verde que está preparada para asumir y mitigar las consecuencias del cambio de climático y con ello la sustentabilidad alimentaria, la salud y la seguridad física de la población, además del abastecimiento permanente de agua.

a. Objetivos Territoriales

- Garantizar a largo plazo el abastecimiento de agua en la zona urbana y rural, a través de políticas y acciones que propendan por el sostenimiento y recuperación de los nacimientos hídricos.
- Garantizar a largo plazo la soberanía alimentaria en la zona urbana y rural, a través de políticas y acciones que propendan por el sostenimiento y recuperación del recurso suelo.

b. Estrategias Territoriales

- Monitoreo constante, cuidado y protección de los recursos naturales como principio fundamental de las acciones publico privadas que se emprendan en el municipio.
- Formular el Plan Municipal de Cambio Climático con el fin de concretar las propuestas de proyectos de mitigación y adaptación al cambio climático, así como las estrategias para integrar el Sistema Nacional de Cambio Climático.
- Adelantar acciones permanentes de vigilancia y control de actividades indiscriminadas de deforestación y tala de bosque y a su vez de la realización de quemas e incendios forestales.
- Realizar actividades de reforestación y/o repoblamiento en predios de propiedad del municipio, con especies nativas protectoras productoras, buscando proteger áreas de microcuencas productoras de agua, y promoviendo la captura de CO₂.
- Proteger las áreas de conservación y boscosas de propiedad del municipio, y ampliar el banco de tierras de protección de zonas con valor eco-sistémico.
- Promover los esquemas de compensación ambiental a través de los diferentes mecanismos con que cuenta el ente territorial, en el marco reglamentario, para fomentar el cuidado y preservación de los bosques del municipio. Entre éstos se encuentran los programas de exoneración con beneficios tributarios para propietarios de áreas con zonas de reserva o protección de bosques y zonas productoras de agua entre otros.



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

- Realizar un proceso de caracterización que permita determinar el valor patrimonial, turístico y eco-sistémico de los bosques, flora y fauna existente en el municipio.
- Promover procesos de capacitación y orientación en todos los niveles de la sociedad (comunitario, escolar, hogares), para promover la implementación de buenas prácticas ambientales, referidas al correcto manejo de los recursos naturales.
- Desarrollo de paquetes publicitarios que junto con programas de formación, permitan generar cultura frente las razones y los efectos del cambio climático.

ARTÍCULO 18. POLÍTICA 11: LA CEJA ORGANIZADA Y PARTICIPATIVA

La Ceja origina acciones eficaces, de calidad, concertadas y transparentes proporcionando legitimidad a sus instituciones y a todos los actores sociales que convergen en la toma de decisiones que afectan el territorio. Promueve las redes público-privadas como mecanismo para la movilización de los intereses políticos, económicos y sociales hacia objetivos comunes, fortaleciendo la generación y aplicación de políticas públicas coherentes con la realidad y visión territorial del municipio.

a. Objetivos Territoriales

- Elevar las relaciones de interdependencia entre los poderes públicos, el sector empresarial y las organizaciones de la sociedad civil para el incremento de la eficacia y legitimidad del accionar público en el ordenamiento del territorio.
- Propiciar la comprensión colectiva de los deberes, derechos y competencias en cuanto a la ocupación territorial.
- Determinar cuáles son las alianzas público-privadas que pueden contribuir de forma práctica y útil en el ordenamiento del territorio.
- Planificar y gestionar las alianzas, teniendo en cuenta: la creación de entornos favorables y propicios, la identificación de intereses comunes y situaciones de las que se derivarían beneficios para todos, creación de marcos institucionales y de gestión bien definidos, acuerdos sobre los recursos necesarios, transparencia y buena comunicación, el seguimiento y la evaluación del rendimiento y de los resultados.

b. Estrategias Territoriales

- Construcción de un mapa de actores en el marco del Ordenamiento Territorial que proponga herramientas metodológicas y de análisis para permitir identificar y caracterizar los actores: personas, grupos y organizaciones, que incidan desde diferentes niveles en el tema, para luego calificarlas y priorizarlas de acuerdo a características importantes para el mismo, como, el poder en la toma de decisiones, influencia, interés y pertinencia.



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

- Promoción y fortalecimiento de las distintas instancias de la planeación como el Consejo Territorial de Planeación, el Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial, el Consejo Municipal de Desarrollo Rural, las Veedurías Ciudadanas, los Comités de Vivienda y los Cabildos constituidos dentro del marco normativo vigente.
- En el marco de las actividades de la Secretaría de Planeación, esta debe contar con una Oficina de Información Administrativa para recoger las quejas y peticiones (también las iniciativas) que los sectores privados y ciudadanos destinen a la administración pública como consultas o demandas, notificarlas a las dependencias correspondientes (jefaturas, direcciones, secretarías responsables de solucionar los problemas públicos o satisfacer las necesidades sociales) y requerirles respuestas en tiempo y forma y por último informar a los sectores privados y ciudadanos las respuestas correspondientes a las iniciativas (también a las quejas y peticiones), los trámites a seguir, los proyectos (programas o planes) y las actividades existentes al respecto de la ordenación del territorio.
- Formación continua de la comunidad en los alcances y posibilidades del PBOT de modo que se asegure una mayor y mejor participación de la sociedad civil y de las organizaciones sociales en el proceso de adopción y seguimiento del Plan.
- Implementación de la cátedra municipal con énfasis en la ordenación del territorio.
- Diseño de mecanismos para que la participación de la comunidad en las etapas del proceso de desarrollo del Plan Básico de Ordenamiento Territorial y en las acciones que propone subsiguientemente, sea constante y permanente, teniendo en cuenta las características de los diferentes grupos sociales.
- Difusión y comunicación de gobierno y administración pública a través de medios masivos y tecnológicos de comunicación, sobre el contenido general del Plan, especialmente de las alternativas de solución, las decisiones y los programas y proyectos realizados y a realizar para facilitar la información, el seguimiento y control ciudadano.
- Celebrar recurrentemente convenios de asociación y contratos con organizaciones públicas y privadas que permitan tener acceso a más opciones de financiamiento para los programas de inversión territorial, a compartir y ordenar responsabilidades y a lograr un mayor impacto en el objetivo común de colaborar a alcanzar el modelo de ocupación territorial planteado.

CONTENIDO ESTRUCTURAL

CAPÍTULO 1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

ARTÍCULO 19. CONCEPTO

Con el fin de planificar el uso del territorio y su correcta intervención, con base en las características de ocupación, los grados de intervención humana, equilibrio y usos del suelo, el territorio del Municipio se clasifica de acuerdo con las clases de suelo definidas por la Ley 388 de 1997, así:



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

- Suelo Urbano
- Suelo de Expansión Urbana
- Suelo Rural

PARÁGRAFO. En el ejercicio diario de la Administración Pública, deben asumirse estrictamente los perímetros que definen la clasificación del suelo en el presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial, independientemente de las actualizaciones catastrales y/o de la disponibilidad de redes de servicios públicos, aun cuando estas superen los perímetros oficialmente aprobados.

ARTÍCULO 20. SUELO URBANO

Se clasifican como Suelo Urbano, las áreas del territorio municipal destinadas a usos urbanos, siempre que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso.

Los principales criterios tenidos en cuenta para clasificación del suelo urbano son:

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

PARÁGRAFO 1. Los lotes que encontrándose en el perímetro urbano, en el momento de solicitar licencia no cuenten con las redes correspondientes a los servicios públicos, solicitarán a las respectivas empresas prestadoras de servicios públicos la red hasta el punto de conexión; la ejecución y extensión de redes al interior del proyecto será, en todo caso, responsabilidad del ejecutor del proyecto.

PARÁGRAFO 2. Las coordenadas en X y Y de los puntos utilizados para la delimitación del perímetro Urbano se detallan a continuación:

ID	POINT X	POINT Y	ID	POINT X	POINT Y
1	849713,26	1159442,80	81	849417,59	1157008,69
2	849809,45	1159466,59	82	849451,29	1157085,51
3	849802,15	1159493,20	83	849452,99	1157185,24
4	849766,07	1159499,00	84	849703,72	1157167,22
5	849954,52	1159701,66	85	849735,69	1157224,22
6	850104,99	1159695,11	86	849748,56	1157468,65
7	850192,69	1159720,40	87	849752,98	1157531,40
8	850192,83	1159720,26	88	849575,74	1157560,44



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

ID	POINT X	POINT Y	ID	POINT X	POINT Y
9	850351,59	1159575,08	89	849598,32	1157623,99
10	850587,48	1159550,96	90	849549,41	1157635,61
11	850645,26	1159550,48	91	849546,28	1157636,46
12	850654,76	1159582,89	92	849191,24	1157418,76
13	850668,14	1159614,24	93	849224,93	1157522,43
14	850644,35	1159661,35	94	849210,19	1157524,08
15	850665,25	1159671,41	95	849132,86	1157567,06
16	850677,77	1159676,51	96	849100,95	1157557,25
17	850745,20	1159541,95	97	849088,69	1157564,64
18	850734,44	1159512,74	98	849080,52	1157555,91
19	851092,03	1159472,57	99	849064,36	1157560,33
20	851344,95	1159658,58	100	849043,13	1157550,15
21	851373,62	1159536,24	101	849041,42	1157554,91
22	851509,43	1159648,10	102	848955,94	1157565,65
23	851666,10	1159514,32	103	848955,99	1157559,62
24	851609,13	1159435,92	104	848867,46	1157550,78
25	851697,54	1159359,91	105	848863,49	1157538,60
26	851644,97	1159246,78	106	848827,92	1157517,81
27	851521,64	1158989,19	107	848815,14	1157493,65
28	851587,10	1158966,79	108	848790,81	1157495,84
29	851559,52	1158916,22	109	848777,41	1157538,17
30	851501,62	1158946,76	110	848769,23	1157581,60
31	851434,71	1158797,50	111	848746,54	1157579,08
32	851466,17	1158773,99	112	848608,56	1157619,36
33	851309,53	1158380,10	113	848604,38	1157713,06
34	851219,73	1158408,16	114	848738,28	1157740,60
35	851088,94	1158087,60	115	848748,77	1157747,73
36	851302,78	1157920,71	116	848696,69	1157741,07
37	851192,10	1157697,90	117	848689,66	1157837,29
38	851152,63	1157689,66	118	848598,74	1157783,14
39	850947,40	1157809,94	119	848687,36	1157884,82
40	850924,12	1157785,25	120	848688,62	1157856,40



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

ID	POINT X	POINT Y	ID	POINT X	POINT Y
41	850896,93	1157812,96	121	848687,94	1157892,25
42	850887,37	1157802,77	122	848809,85	1157872,77
43	850619,30	1158081,69	123	848872,39	1157956,31
44	850574,48	1157964,46	124	848894,45	1157956,01
45	850474,00	1157996,76	125	848935,11	1157913,69
46	850463,64	1157827,97	126	849035,30	1157884,75
47	850421,48	1157836,91	127	849102,49	1158088,77
48	850420,11	1157827,18	128	849165,13	1158080,75
49	850431,42	1157818,95	129	849202,58	1158049,07
50	850448,66	1157762,12	130	849213,33	1158051,00
51	850455,34	1157759,84	131	849314,51	1157977,47
52	850445,15	1157676,24	132	849456,87	1158338,64
53	850426,77	1157678,75	133	849485,19	1158401,43
54	850365,64	1157564,73	134	849520,29	1158396,29
55	850398,93	1157553,42	135	849460,37	1158521,53
56	850303,34	1157312,00	136	849439,12	1158522,14
57	850163,51	1157407,23	137	849531,12	1158834,22
58	850098,19	1157321,43	138	849338,08	1158945,66
59	850051,90	1157180,83	139	849317,44	1158923,80
60	849885,08	1157232,77	140	849266,81	1158963,18
61	849767,17	1157319,08	141	849260,27	1158995,88
62	849766,30	1157297,85	142	849281,57	1159054,99
63	849849,14	1157239,90	143	849279,80	1159071,13
64	849838,69	1157225,05	144	849203,37	1159111,01
65	849852,76	1157204,73	145	849193,64	1159343,09
66	849852,80	1157204,73	146	849248,41	1159293,87
67	849929,89	1157046,90	147	849277,18	1159298,83
68	849980,08	1156927,17	148	849312,57	1159286,60
69	849653,97	1156756,87	149	849348,99	1159301,07
70	849578,77	1156725,67	150	849337,02	1159328,45
71	849491,96	1156740,02	151	849396,62	1159347,06
72	849491,96	1156772,16	152	849451,54	1159297,72



ID	POINT X	POINT Y	ID	POINT X	POINT Y
73	849490,83	1156854,27	153	849472,35	1159276,84
74	849478,96	1156855,82	154	849550,57	1159374,33
75	849320,33	1156746,00	155	849530,68	1159457,55
76	849268,30	1156880,93	156	849540,10	1159471,90
77	849375,61	1156912,06	157	849441,48	1159608,50
78	849363,43	1156950,20	158	849671,85	1159612,09
79	849377,49	1156946,70	159	849666,94	1159574,62
80	849403,30	1157014,12	160	849713,26	1159442,80

ARTÍCULO 21. SUELO DE EXPANSIÓN URBANA

El Suelo de Expansión Urbana, está constituido por la porción del territorio municipal, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del Plan Básico de Ordenamiento Territorial. La determinación de este suelo se ajustará a las previsiones de crecimiento del Municipio y a la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, y parques y equipamiento colectivo de interés público o social.

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 Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

Los principales criterios tenidos en cuenta para clasificación del suelo de expansión urbana son:

- Proximidad a la trama urbana y facilidad de inserción a esta de las áreas estudiadas.
- Factibilidad de servicios públicos domiciliarios por parte de Empresas prestadoras de servicios públicos o sistemas particulares eficientes.
- Estabilidad y capacidad geológica de los suelos.
- Tendencias a actividades socioeconómicas de características urbanas.

PARÁGRAFO 1. 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.

PARÁGRAFO 2. Los predios ubicados en los suelos de expansión se entenderán incorporados al suelo urbano cuando acrediten la calidad de áreas urbanizadas de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 31 del Decreto Nacional 2181 de 2006, o la norma que lo modifique o sustituya.

PARÁGRAFO 3. En atención al reconocimiento de nuevas dinámicas en el municipio se definen las siguientes zonas que por sus características y potencialidades para el desarrollo urbano se clasifican como suelos de expansión urbana los que se detallan conforme a las coordenadas en X y Y que se detallan a continuación:



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

a. Polígono 1. La Argentina.

ID	POINT X	POINT Y	ID	POINT X	POINT Y
1	849954,52	1159701,66	16	850306,81	1160132,60
2	849835,30	1159757,17	17	850354,35	1160196,05
3	849837,06	1159907,15	18	850665,25	1159671,41
4	850020,90	1159885,54	19	850644,35	1159661,35
5	850029,65	1159885,84	20	850668,14	1159614,24
6	849950,32	1160037,45	21	850654,76	1159582,89
7	850040,14	1160076,82	22	850645,26	1159550,48
8	850058,67	1160049,04	23	850587,48	1159550,96
9	850123,49	1160086,74	24	850351,59	1159575,08
10	850135,40	1160066,24	25	850192,69	1159720,40
11	850196,25	1160101,95	26	850104,99	1159695,11
12	850188,31	1160115,18	27	849954,52	1159701,66
13	850249,83	1160150,90			
14	850261,07	1160135,03			
15	850284,50	1160149,98			

b. Polígono 2. La Clínica

ID	POINT X	POINT Y
1	849243,48	1158369,05
2	849232,84	1158457,75
3	849233,78	1158551,80
4	849272,12	1158711,21
5	849338,08	1158945,66
6	849531,12	1158834,22
7	849439,12	1158522,14
8	849460,37	1158521,53
9	849520,29	1158396,29
10	849485,19	1158401,43
11	849456,87	1158338,64
12	849314,51	1157977,47
13	849146,62	1158086,91

c. Polígono 3. Ofir – La Floresta

ID	POINT X	POINT Y	ID	POINT X	POINT Y
1	851267,02	1157350,68	26	850924,12	1157785,25
2	851212,01	1157313,68	27	850947,40	1157809,94
3	851224,15	1157296,50	28	851152,63	1157689,66



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

ID	POINT X	POINT Y	ID	POINT X	POINT Y
4	851015,15	1157172,46	29	851192,10	1157697,90
5	850985,02	1157285,66	30	851302,78	1157920,71
6	850517,10	1157153,18	31	851088,94	1158087,60
7	850313,64	1157186,65	32	851219,73	1158408,16
8	850098,19	1157321,43	33	851309,53	1158380,10
9	850163,51	1157407,23	34	851466,17	1158773,99
10	850303,34	1157312,00	35	851434,71	1158797,50
11	850398,93	1157553,42	36	851501,62	1158946,76
12	850365,64	1157564,73	37	851559,52	1158916,22
13	850426,77	1157678,75	38	851587,10	1158966,79
14	850445,15	1157676,24	39	851521,64	1158989,19
15	850455,34	1157759,84	40	851644,97	1159246,78
16	850448,66	1157762,12	41	851777,02	1159243,81
17	850431,42	1157818,95	42	851741,14	1158614,38
18	850420,11	1157827,18	43	851606,38	1158298,39
19	850421,48	1157836,91	44	851863,27	1158214,73
20	850463,64	1157827,97	45	851807,38	1158050,52
21	850474,00	1157996,76	46	851834,90	1158032,61
22	850574,48	1157964,46	47	851458,07	1157713,75
23	850619,30	1158081,69	48	851520,52	1157560,19
24	850887,37	1157802,77	49	851274,29	1157343,43
25	850896,93	1157812,96	50	851267,02	1157350,68

PARÁGRAFO. El desarrollo de las áreas que conforman el suelo de expansión urbana, sólo podrá realizarse mediante la formulación y adopción del respectivo plan parcial; por lo anterior, hasta tanto se aprueben los respectivos planes, en estas zonas sólo se permitirán desarrollos de usos agrícolas y forestales.

ARTÍCULO 22. SUELO RURAL

Constituyen esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, turísticos, de explotación de recursos naturales y actividades análogas. 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. Sin embargo, el Decreto 3600 de 2007, amplió las determinaciones para el ordenamiento territorial en el suelo rural, planteando entre otras disposiciones dos categorías relacionadas con las Áreas de Protección y las Áreas de Desarrollo Restringido en dicho suelo.

Los principales criterios tenidos en cuenta para clasificación del Suelo Rural acorde a las categorías que determina la legislación vigente, corresponden a las que se indican a continuación:

- La aptitud geológica del suelo.
- La zonificación de amenazas.
- El autoabastecimiento de servicios públicos en suelos suburbanos.



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

- La accesibilidad vial y el sistema de transporte.
- La morfología urbanística y la densidad de los asentamientos rurales para determinar su destinación agropecuaria, forestal, suburbana o de protección.
- Los usos actuales y su incidencia sobre el territorio.
- La conexión y las dinámicas de intercambio con el suelo urbano para los suelos suburbanos.

PARÁGRAFO. Corresponde a suelos rurales, la totalidad del suelo que no hace parte de ninguna de las categorías indicadas en los artículos que anteceden.

ARTÍCULO 23. ÁREAS DE DESARROLLO RESTRINGIDO DENTRO DEL SUELO RURAL

Según el artículo 5 del Decreto 3600 de 2007, dentro de estas categorías se podrán incluir los suelos rurales que no hagan parte de alguna de las categorías de protección de que trata el artículo 4 del mismo Decreto, cuando reúnan condiciones para el desarrollo de núcleos de población rural, para la localización de actividades económicas y para la dotación de equipamientos comunitarios. Este mismo Decreto establece en su Artículo 2 para estos contenidos la asignación de normas de superior jerarquía.

Dentro de esta categoría, se incluye la delimitación de las siguientes áreas, en donde es factible la localización de:

1. Suelos suburbanos.
2. Centros poblados rurales.
3. Áreas destinadas a vivienda campestre.
4. Áreas para ubicación de equipamientos de salud, educación, bienestar social, cultura y deporte.

ARTÍCULO 24. SUELOS SUBURBANOS

De acuerdo a lo señalado en el artículo 34, de la Ley 388 de 1997, constituyen esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994. Forman parte de esta categoría los suelos correspondientes a los corredores viales suburbanos intermunicipales o interregionales.

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

a. Corredor Vial Suburbano de Comercio y Servicios

Se identifican como corredores viales suburbanos de comercio y servicios los sectores correspondientes a:

- **Corredor Suburbano de Comercio y Servicios Paquita - Toledo:** Desde el borde del suelo de expansión hasta el límite municipal siguiendo la vía El Carmen – Rio Negro, en



un corredor determinado por una faja de 300 mt, excluyendo la franja de inundación de la quebrada La Pereira.

- **Corredor Suburbano de Comercio y Servicios El Yegüerizo:** Entre las glorietas localizadas sobre las vías a Rio negro y a La Unión (Carrera 5), en una franja de 300 metros sobre la margen oriental para usos de comercio, servicios y actividades asociadas al turismo.

El ancho máximo de los corredores viales suburbanos de comercio y servicios será de 300 metros medidos desde el borde exterior de las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión de que tratan los numerales 1 y 2 del artículo 2o de la Ley 1228 de 2008, y en ellos sólo se permitirá el desarrollo de actividades con restricciones de uso, intensidad y densidad, cumpliendo con lo dispuesto en el Decreto 3600 de 2007 y 4066 de 2008.

b. Área suburbana de industria liviana y servicios de La Guyana

Corresponde a una porción de suelo rural sujeto a la categoría de desarrollo suburbano con vocación de servicios e industria liviana, localizado en el área de influencia del corredor de comercio y servicios Paquita – Toledo.

ARTÍCULO 25. UMBRAL MÁXIMO DE SUBURBANIZACIÓN

El municipio define su Umbral Máximo de Suburbanización, teniendo en cuenta el carácter de desarrollo de baja ocupación y baja densidad del suelo suburbano, las posibilidades de suministro de agua potable y saneamiento básico y las normas de conservación y protección del medio ambiente, existente en las zonas suburbanas.

El Umbral Máximo de Suburbanización definido para el Municipio es de 3,06% y se somete a consideración de la Corporación Autónoma Regional en cumplimiento de lo determinado en el Decreto 3600 de 2007.

ARTÍCULO 26. CENTROS POBLADOS RURALES

En el Municipio se define como principal Centro Poblado Rural la cabecera del Corregimiento de San José. Igualmente se definen como centros poblados rurales El Tambo, Toledo, Vueltecitas, San Judas y San Nicolás y San José. Estos centros poblados son determinados por la existencia de viviendas contiguas y porque presentan más de 6 viviendas por ha. En ningún momento se constituyen centros poblados urbanos.

COORDENADAS CENTRO POBLADO RURAL SAN JOSE							
ID	Nombre	POINT_X	POINT_Y	ID	Nombre	POINT_X	POINT_Y
1	San José	844040,0127	1151538,271	35	San José	843430,641	1151749,8
2	San José	844037,1617	1151550,745	36	San José	843429,848	1151783,88
3	San José	844040,5467	1151551,535	37	San José	843427,614	1151793,56
4	San José	844032,4791	1151587,077	38	San José	843455,6	1151800,62
5	San José	844047,8716	1151593,495	39	San José	843458,303	1151847,79
6	San José	844045,1164	1151599,037	40	San José	843481,157	1151849,84
7	San José	844092,1663	1151614,311	41	San José	843488,367	1151871,48



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

COORDENADAS CENTRO POBLADO RURAL SAN JOSE							
ID	Nombre	POINT_X	POINT_Y	ID	Nombre	POINT_X	POINT_Y
8	San José	844099,7523	1151613,327	42	San José	843508,93	1151858,04
9	San José	844101,4627	1151592,194	43	San José	843533,645	1151860,81
10	San José	844118,5068	1151585,146	44	San José	843528,307	1151835,3
11	San José	844087,4434	1151513,896	45	San José	843511,303	1151794,18
12	San José	844058,568	1151499,77	46	San José	843513,082	1151679,3
13	San José	844053,6929	1151476,271	47	San José	843506,597	1151657,14
14	San José	843925,1619	1151519,95	48	San José	843519,314	1151654,45
15	San José	843890,4844	1151472,564	49	San José	843517,871	1151647,37
16	San José	843859,9665	1151497,683	50	San José	843566,987	1151641,92
17	San José	843874,1295	1151536,662	51	San José	843580,195	1151677,28
18	San José	843795,0059	1151563,273	52	San José	843659,959	1151670,03
19	San José	843429,902	1151580,85	53	San José	843664,892	1151684,59
20	San José	843430,7723	1151532,558	54	San José	843658,878	1151701,89
21	San José	843411,9426	1151519,004	55	San José	843732,143	1151715,95
22	San José	843409,2396	1151529,622	56	San José	843723,981	1151677,49
23	San José	843392,1826	1151550,758	57	San José	843711,522	1151676,83
24	San José	843386,6206	1151577,085	58	San José	843720,132	1151656,77
25	San José	843375,8729	1151608,723	59	San José	843770,548	1151691,94
26	San José	843378,4406	1151627,724	60	San José	843796,998	1151671,48
27	San José	843339,5286	1151644,2	61	San José	843800,421	1151673,19
28	San José	843342,0652	1151679,58	62	San José	843812,226	1151653,76
29	San José	843365,6951	1151696,937	63	San José	843799,776	1151639,43
30	San José	843383,9445	1151695,836	64	San José	843844,413	1151629,71
31	San José	843393,2093	1151706,525	65	San José	843905,035	1151601,21
32	San José	843409,2105	1151726,727	66	San José	843910,075	1151609,03
33	San José	843426,1823	1151735,834	67	San José	843927,906	1151602,81
34	San José	843427,8417	1151750,271	68	San José	843923,637	1151592,67

COORDENADAS CENTRO POBLADO RURAL VUELTECITAS							
ID	Nombre	POINT_X	POINT_Y	ID	Nombre	POINT_X	POINT_Y
1	Vueltecitas	850821,45	1160966,1	27	Vueltecitas	850554,75	1160620
2	Vueltecitas	850803,96	1160979,8	28	Vueltecitas	850554,96	1160638,1
3	Vueltecitas	850746,82	1161021,2	29	Vueltecitas	850556,59	1160638
4	Vueltecitas	850741,09	1161018,7	30	Vueltecitas	850557,3	1160644,2
5	Vueltecitas	850680,81	1161014,9	31	Vueltecitas	850576,74	1160643,6
6	Vueltecitas	850695,78	1161049	32	Vueltecitas	850544,34	1160713,2
7	Vueltecitas	850689,85	1161065	33	Vueltecitas	850544,31	1160713,2
8	Vueltecitas	850670,07	1161103,8	34	Vueltecitas	850499,04	1160681,2
9	Vueltecitas	850657,9	1161136,5	35	Vueltecitas	850494,05	1160680,5



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

10	Vueltecitas	850671,59	1161143,3	36	Vueltecitas	850456,53	1160678,2
11	Vueltecitas	850801,68	1161141,8	37	Vueltecitas	850479,57	1160711,4
12	Vueltecitas	850821,45	1161138,8	38	Vueltecitas	850462,14	1160719,5
13	Vueltecitas	850821,45	1161119	39	Vueltecitas	850424,57	1160724,5
14	Vueltecitas	850817,65	1161116,7	40	Vueltecitas	850409,94	1160703,7
15	Vueltecitas	850819,93	1161076,4	41	Vueltecitas	850363,7	1160737,4
16	Vueltecitas	850868,62	1161042,9	42	Vueltecitas	850342,57	1160746,6
17	Vueltecitas	850821,45	1160966,1	43	Vueltecitas	850315,38	1160751,9
18	Vueltecitas	850576,74	1160643,6	44	Vueltecitas	850338,96	1160772,2
19	Vueltecitas	850577,29	1160637,3	45	Vueltecitas	850371,44	1160811
20	Vueltecitas	850578,31	1160632,2	46	Vueltecitas	850398,41	1160794,9
21	Vueltecitas	850580,01	1160611	47	Vueltecitas	850398,41	1160794,1
22	Vueltecitas	850578,03	1160597,6	48	Vueltecitas	850401,16	1160795,4
23	Vueltecitas	850571,31	1160570,9	49	Vueltecitas	850440,46	1160776,8
24	Vueltecitas	850535,45	1160588,9	50	Vueltecitas	850508,42	1160750,4
25	Vueltecitas	850535,6	1160589,5	51	Vueltecitas	850544,34	1160713,2
26	Vueltecitas	850538,34	1160625,2				

COORDENADAS CENTRO POBLADO RURAL EL TAMBO

ID	Nombre	POINT_X	POINT_Y	ID	Nombre	POINT_X	POINT_Y
1	El Tambo	849418,1	1157006,5	23	El Tambo	849873,8	1156615,3
2	El Tambo	849448,73	1157084,5	24	El Tambo	849838,64	1156614
3	El Tambo	849490,13	1157070,6	25	El Tambo	849821,06	1156527,4
4	El Tambo	849526,91	1157018,6	26	El Tambo	849788,6	1156497,7
5	El Tambo	849604,45	1157103,3	27	El Tambo	849783,19	1156472
6	El Tambo	849620,68	1157094,3	28	El Tambo	849712,87	1156473,3
7	El Tambo	849638,71	1157124,9	29	El Tambo	849725,04	1156563,9
8	El Tambo	849685,59	1157092,5	30	El Tambo	849718,27	1156585,6
9	El Tambo	849741,49	1157168,2	31	El Tambo	849723,68	1156620,7
10	El Tambo	849761,32	1157213,3	32	El Tambo	849704,75	1156623,4
11	El Tambo	849766,73	1157308,9	33	El Tambo	849700,69	1156638,3
12	El Tambo	849854,81	1157247,6	34	El Tambo	849637,13	1156664
13	El Tambo	849839,39	1157224	35	El Tambo	849652,01	1156676,2
14	El Tambo	849852,66	1157202,6	36	El Tambo	849634,43	1156704,6
15	El Tambo	849894,62	1157098,9	37	El Tambo	849687,17	1156773,6
16	El Tambo	849922,4	1157064,7	38	El Tambo	849665,53	1156824,9
17	El Tambo	849979,51	1156932	39	El Tambo	849656,07	1156834,4
18	El Tambo	849898,37	1156883,3	40	El Tambo	849615,49	1156903,4
19	El Tambo	849902,2	1156835,8	41	El Tambo	849616,85	1156907,4
20	El Tambo	849892,73	1156797,9	42	El Tambo	849601,97	1156941,3



COORDENADAS CENTRO POBLADO RURAL EL TAMBO							
ID	Nombre	POINT_X	POINT_Y	ID	Nombre	POINT_X	POINT_Y
21	El Tambo	849896,79	1156779	43	El Tambo	849584,39	1156942,6
22	El Tambo	849879,21	1156738,4	44	El Tambo	849418,1	1157006,5

COORDENADAS CENTRO POBLADO RURAL SAN JUDAS			
ID	Nombre	POINT_X	POINT_Y
1	San Judas	854831,218	1161420,397
2	San Judas	854818,8089	1161431,95
3	San Judas	854811,1067	1161437,941
4	San Judas	854809,3951	1161434,945
5	San Judas	854804,6882	1161440,08
6	San Judas	854806,8277	1161442,22
7	San Judas	854793,9906	1161453,773
8	San Judas	854809,3951	1161468,322
9	San Judas	854793,1348	1161484,582
10	San Judas	854796,1301	1161488,433
11	San Judas	854808,9672	1161500,414
12	San Judas	854859,0316	1161448,638
13	San Judas	854831,218	1161420,397

ARTÍCULO 27. Áreas Destinadas a Vivienda Campestre y Parcelaciones

En cumplimiento de lo definido en el Decreto 3600 de 2007, se delimitan los suelos destinados para parcelaciones campestres durante la vigencia del Plan conforme lo ilustra el plano 4.5.3 Localización de actividades, infraestructura y equipamientos básicos, que se adopta con el presente acuerdo; de dichas áreas se excluyen los suelos de protección, así como las demás clasificaciones determinadas en la Ley 388 de 1997. En dichas zonas se permite el desarrollo de condominios campestres en el marco de las disposiciones del Acuerdo 173 de 2006 emitido por CORNARE.

Parágrafo. Se podrán promover el desarrollo de parcelaciones campestres en las áreas donde el DRMI Cerros de San Nicolás y DRMI Cerro El Capiro lo determinen como un uso permitido, complementario o restringido, siempre y cuando se acojan todas las disposiciones que determinen los respectivos planes de manejo que adopte la Autoridad Ambiental CORNARE.

ARTÍCULO 28. ÁREAS DESTINADAS A VIVIENDA RURAL

Corresponde a zonas donde se busca consolidar la ubicación de población local que no se dedica únicamente a labores agrícolas y ganaderas, sino que además tiene una fuerte relación con el área urbana, con centros poblados rurales o con zonas suburbanas.

ARTÍCULO 29. ÁREAS PARA LA LOCALIZACIÓN DE EQUIPAMENTOS

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.



ARTÍCULO 30. SUELO DE PROTECCIÓN

Constituido por las zonas y áreas de terreno localizados dentro del suelo urbano y de expansión urbana y dentro el suelo rural, que, por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse o desarrollarse bajo los potenciales máximos del suelo rural; consideradas estas como las porciones del territorio asociadas a:

1. Áreas de conservación y protección ambiental (aplica en todas las categorías)
2. Áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de recursos naturales (aplica para el suelo rural)
3. Áreas e inmuebles considerados como patrimonio cultural, histórico y arqueológico (aplica en todas las categorías).
4. Áreas del sistema de servicios públicos domiciliarios
5. Áreas de amenaza y riesgo por inundación, movimiento en masa, avenida torrencial o por condiciones de insalubridad.

ARTÍCULO 31. ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN AMBIENTAL

Al interior de todo el territorio municipal 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 del plan de ordenamiento se deben señalar las medidas para garantizar su conservación y protección. A continuación, se describe cada una de éstas.

a. Áreas del Sistema Nacional y Regional de Áreas Protegidas.

Se incorporan al presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial, las áreas protegidas de carácter regional, declaradas por Cornare según los Acuerdos Corporativos 323 y 326 del 1 de Julio de 2015, correspondientes a los Distritos de Manejo Integral Cerros de San Nicolás y Cerro El Capiro, respectivamente.

b. Áreas con coberturas en Bosque Natural Secundario (Bn2)

Las Coberturas en bosque natural secundario (Bn2) existentes en el territorio municipal, se incorporan como áreas de Protección Ambiental, conforme a lo definido en el Acuerdo de Cornare 250 de 2011, disposición que se constituye en determinante ambiental de ordenamiento territorial según el Artículo 10 de la Ley 388 de 1997.

c. Las áreas o predios con pendientes superiores al 75%

De conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo 250 de 2011, expedido por el Consejo Directivo de Cornare, se consideran como zonas de protección, en razón de presentar limitaciones lo suficientemente severas para restringir su uso, las áreas o predios con pendientes superiores al setenta y cinco por ciento (75%)



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

d. Las Rondas Hídricas de Ríos, Quebradas, nacimientos, lagos y humedales

Para efectos del presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial y de conformidad con lo previsto en la legislación Ambiental, Decreto Ley 2811 de 1974 y en especial por el Acuerdo de Cornare 250 de 2011, se entiende por Ronda Hídrica, el área contigua al cauce permanente de corrientes, nacimientos o depósitos de agua, comprendida por la faja de Protección (Fp) y las áreas de Protección y Conservación Ambiental (APC), necesarias para la amortiguación de crecientes y el equilibrio ecológico de la fuente hídrica.

e. POMCA LA PEREIRA

Incorporar en el presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial, la zonificación ambiental y el régimen de usos del suelo definidos en el Documento Técnico de Soporte elaborado por el Instituto de Estudios Ambientales de La Universidad Nacional de Colombia en convenio con Cornare, en el año 2006.

f. POMCA RÍO PANTANILLO

Incorporar en el presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial, la zonificación ambiental y el régimen de usos del suelo definidos en el Documento Técnico de Soporte elaborado por el Instituto de Estudios Ambientales de La Universidad Nacional de Colombia en convenio con Cornare, en el año 2006.

g. POMCA RÍO NEGRO Y RIO ARMA

Incorporar en el presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial, la zonificación ambiental y el régimen de usos del suelo definidos en los Planes de Ordenación y Manejo, una vez sean adoptados y acogidos por la Autoridad Ambiental.

PARÁGRAFO: Las normas adoptadas mediante el presente acuerdo serán aplicables, siempre y cuando no sean contrarias a las disposiciones contenidas en los respectivos POMCA del Rio Negro y el Rio Arma, que una vez a sean adoptados, serán integrados al presente plan, mediante procedimiento concertado con la autoridad ambiental.

ARTÍCULO 32. 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, ni aquellos correspondientes a otras clases agrológicas, que sean necesarias para la



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

conservación de los recursos de aguas, control de procesos erosivos y zonas de protección forestal.

En el Municipio se encuentran zonas agrológicas clase II y III, y están localizadas principalmente en las veredas de la zona norte: Guamito, La Milagrosa, San Miguel, Lomitas, y El Tambo.

Comprende igualmente las siguientes zonas delimitadas con el objetivo de consolidar las actividades agropecuarias dentro del territorio municipal:

a. Distrito Agrario

Es el escenario por excelencia para la preservación de suelos de aptitud agrícola. Suelo de protección para la producción, en concordancia con la clasificación del suelo rural que realiza el Decreto Nacional 3600 de 2007, reglamentario de las Leyes 99 de 1993 y 388 de 1997.

Incorporar el Acuerdo Municipal 016 de 2004, por medio del cual se creó el Distrito Agrario y se determinó la zona de competitividad agropecuaria en relación con el PBOT del Municipio de La Ceja – Antioquia.

El Distrito Agrario se define como “una zona especial contemplada en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial con el fin de favorecer mediante medidas normativas, económicas y sociales a la población allí residente y el apoyo a la actividad agropecuaria que les permite mejorar su nivel de vida”.

Definir como área geográfica del Distrito Agrario las veredas Colmenas, Fátima, Piedras, Llanadas, San Rafael, La Playa, San Gerardo, San José, La Miel, La Loma y el Higuerón.

PARÁGRAFO 1. De conformidad con lo establecido en el PARÁGRAFO del artículo 3 del Decreto 097 de 2006, los municipios señalarán los terrenos que deban ser mantenidos y preservados por su importancia para la explotación agrícola, ganadera, paisajismo o de recursos naturales, según la clasificación del suelo adoptada en el Plan de Ordenamiento Territorial. 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.

PARÁGRAFO 2. Comprende áreas aptas para actividades agropecuarias que no presentan mayores restricciones ambientales, a las zonas agroforestales y zonas de aptitud productora y aptitud productora con restricciones. En estos suelos se pueden desarrollar actividades de hospedaje rural de acuerdo al desarrollo agro turístico y ecoturístico.

b. Zonas agroforestales

Corresponden a aquellas zonas que por sus características biofísicas (clima, relieve, material parental, suelos, erosión) no permiten la utilización exclusiva de usos agrícolas o ganaderos. Se consideran zonas Agroforestales aquellas con pendientes entre el 50% y 75%.

c. Actividad Extractiva



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

Corresponde a los títulos mineros otorgados en el Municipio de La Ceja del Tambo

ARTÍCULO 33. 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.

Se consideran como áreas e inmuebles de interés patrimonial, aquellos que se encuentren en el inventario de inmuebles patrimoniales establecidos en el presente Acuerdo, estos deberán ser verificados y ratificados en el Plan Especial de Manejo y Protección Patrimonial (PEMP), en el cual podrán además identificarse nuevos inmuebles a ser considerados bajo esta categoría.

ARTÍCULO 34. ÁREAS DEL SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS
Dentro de esta categoría se localizan 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 de esta categoría se establecen para facilitar la ubicación futura de las redes o servidumbres especialmente relativas a las áreas de influencia de las bocatomas de los acueductos; las servidumbres y áreas contempladas en el Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado; los retiros a líneas de alta tensión; las áreas para el manejo, tratamiento y/o disposición final de residuos sólidos o líquidos; entre otras.

a. Áreas Destinadas para la Captación, Manejo, Tratamiento y Distribución del Servicio de Acueducto

Incluye las áreas destinadas para la realización de actividades referidas a la captación, manejo, tratamiento y distribución del servicio de acueducto tales como bocatomas, plantas de tratamiento, estaciones de bombeo, acueductos veredales e instalaciones complementarias: Las Plantas de Agua Potable Fátima, La Milagrosa y Palo Santo cubren la Cabecera Municipal y la Planta de Tratamiento del Acueducto que cubre la cabecera del Corregimiento de San José.

b. Protección de Zonas Productoras de Agua

En las fuentes, sean o no abastecedoras de acueductos, las zonas de los nacimientos deben conservarse reforestadas con cobertura de especies nativas permitiendo su regeneración natural.

En cumplimiento del artículo 111° de la Ley 99 de 1993, modificada por el artículo 210° de la Ley 1450 de 2011 y reglamentada por el Decreto Nacional 953 de 2013, Declárense de interés público las áreas de importancia estratégica para la conservación de recursos hídricos que surten de agua los acueductos municipales y regionales, y el municipio dedicará un porcentaje no inferior al 1% de sus ingresos corrientes para la adquisición y mantenimiento de dichas zonas o para financiar esquemas de pago por servicios ambientales.



c. Áreas para la Realización de Actividades Referidas al Manejo, Tratamiento y/o Disposición Final de Residuos Sólidos o Líquidos

Incluye las áreas para la realización de actividades referidas al manejo, tratamiento y/o disposición final de residuos sólidos o líquidos tales como rellenos sanitarios, estaciones de transferencia, plantas incineradoras de residuos, plantas de tratamiento de aguas residuales, y/o estaciones de bombeo. Estas áreas son necesarias para resolver los requerimientos propios de uno o varios municipios y que se definan de conformidad con la normativa vigente. Aquí se clasifica como suelo de protección el predio donde se localiza la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales en la Vereda Guamito. Adicionalmente se incluye aquí el Relleno Sanitario en la vereda El Tambo.

d. Áreas de Protección de Otras Infraestructuras de Servicios Públicos

Corresponde al área de retiro necesario para la operación o protección de infraestructura principalmente de servicios públicos y movilidad, dentro de la cual se prohíbe el desarrollo de procesos constructivos. Estas infraestructuras y sus retiros son:

- **Áreas de Retiro a Líneas de Alta Tensión:** Según las Leyes 156 de 1981 y 142 de 1994 los proyectos y la ejecución de obras para la transmisión y distribución de energía son declarados como de utilidad pública e interés social.
- **Zonas de Reserva para Carreteras de la Red Vial Nacional:** Las construcciones en el municipio deberán respetar los retiros mínimos al eje de las vías de conformidad lo establecido en la Ley 1228 de 2008 y el Decreto 4066 de 2008.

ARTÍCULO 35. ÁREAS DE AMENAZAS Y RIESGOS POR INUNDACIÓN, MOVIMIENTO DE MASA, AVENIDA TORRENCIAL O POR CONDICIONES DE INSALUBRIDAD
Incluye las áreas con condición de amenaza (zonas de amenaza alta y media no urbanizada) y las áreas con condición de riesgo (Zonas de Amenaza Alta urbanizada, ocupada o edificada).

CAPÍTULO 2. ZONIFICACIÓN AMBIENTAL: ÁREAS DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN AMBIENTAL

ARTÍCULO 36. DE LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL

La Estructura Ecológica Principal de La Ceja del Tambo es el sistema interconectado de las áreas con alto valor ambiental que sustenta los procesos ecológicos esenciales del territorio y la oferta de servicios eco sistémicos, que se integran estructural y funcionalmente con la estructura ecológica regional, con la finalidad de brindar capacidad de soporte para el desarrollo socioeconómico y cultural de la población. La estructura ecológica principal en el Municipio de La Ceja, está compuesta por los territorios que, sin importar la clasificación del suelo, se encuentran cobijados bajo alguna de las zonas que se detallan a continuación:

Zonas	Categoría
-------	-----------



Zonas de preservación y restauración de las áreas Protegidas	Distrito Regional de Manejo Integrado (DMRI) Cerros de San Nicolás
	Distrito Regional de Manejo Integrado (DRMI) El Capiro
Zonas de Protección Ambiental definidas en el Acuerdo de Cornare 250 de 2011	Coberturas en Bosque Natural Secundario (Bn2)
	Las áreas o predios con pendientes superiores al 75%
	Las rondas hídricas de ríos, quebradas, nacimientos, lagos y humedales
Zonas de Conservación y Protección POMCA	POMCA La Pereira parte alta
	POMCA río Pantanillo
	POMCA río Negro
Zonas de amenaza y riesgo por inundación, movimiento en masa, avenida torrencial o por condiciones de insalubridad	Áreas con condición de amenaza (zonas de amenaza alta y media no urbanizada)
	Áreas con condición de riesgo (Zonas de Amenaza Alta urbanizada, ocupada o edificada)

ARTÍCULO 37. DEFINICIÓN DE ZONIFICACIÓN AMBIENTAL

La zonificación ambiental es el instrumento esencial para la integración de las variables de la dimensión ambiental en las acciones para el desarrollo, buscando armonizar la oferta ambiental con la demanda del desarrollo sostenible, a través de un apropiado ordenamiento de la ocupación del territorio basado en la identificación y asignación de áreas de especialización y complementariedad productiva. El literal a) del numeral 1 del artículo 10º de la Ley 388 de 1997 le otorga el carácter de determinante ambiental a las "Directrices, normas y reglamentos expedidos en ejercicio de sus respectivas facultades legales, por las entidades del Sistema Nacional Ambiental, en los aspectos relacionados con el ordenamiento espacial del territorio, de acuerdo con la Ley 99 de 1993 y el Código de Recursos Naturales, tales como las limitaciones derivadas del estatuto de zonificación de uso adecuado del territorio y las regulaciones nacionales sobre uso del suelo en lo concerniente exclusivamente a sus aspectos ambientales

ARTÍCULO 38. ÁREAS PROTEGIDAS

a. Distrito Regional de Manejo Integrado (DMRI) Cerros de San Nicolás

Acoger como área protegida de carácter regional el Distrito de Manejo Integrado Cerros de San Nicolás, declarado por el Acuerdo de Cornare 323 del 1 de julio de 2015, para el área de 3.135 hectáreas que hacen parte del Municipio de La Ceja del Tambo, ubicado en las veredas San José, La Playa, San Nicolás, La Milagrosa, El Tambo, San Gerardo, Llanadas, Lomitas, San Miguel y Guamito. Los objetivos de conservación son los siguientes:

- Preservar y restaurar la condición natural del ecosistema Frío Húmedo Oro bioma Medio de los Andes, para propiciar las condiciones ambientales necesarias para la permanencia de comunidades de especies de fauna y flora endémica y/o en riesgo de extinción.
- Mantener las coberturas naturales o aquellas en proceso de restablecimiento, así como las condiciones ambientales necesarias para regular la oferta de bienes y servicios ambientales.



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

- Proveer espacios naturales o aquellos en proceso de restablecimiento, aptos para el deleite, la recreación la educación, el mejoramiento de la calidad ambiental y la valoración social de la naturaleza.
- Mantener las condiciones ambientales necesarias para regular y conservar la oferta y calidad del recurso hídrico presente en el área.

b. Distrito Regional de Manejo Integrado (DRMI) El Capiro

Acoger como área protegida de carácter regional el Distrito de Manejo Integrado El Capiro, declarado por el Acuerdo de Cornare 326 del 1 de julio de 2015, para el área de 151 hectáreas que hacen parte del Municipio de La Ceja del Tambo, ubicado en la vereda Guamito. Los objetivos de conservación son los siguientes:

- Preservar y restaurar la condición natural del ecosistema para proporcionar las condiciones ambientales necesarias para la permanencia de comunidades de especies de fauna y flora endémicas y/o en riesgo a la extinción.
- Mantener las coberturas naturales o aquellas en proceso de restablecimiento, así como las condiciones ambientales necesarias para regular la oferta de bienes y servicios ambientales.
- Proveer espacios naturales o aquellos en proceso de restablecimiento, aptos para el deleite, la recreación, la educación, el mejoramiento de la calidad ambiental y la valoración social de la naturaleza.
- Mantener las condiciones ambientales necesarias para regular y conservar la oferta y calidad del recurso hídrico presente en el área.

c. Coberturas en Bosque Natural Secundario

Las Coberturas en bosque natural secundario (Bn2) existentes en el territorio municipal, se acogen como áreas de Protección Ambiental, conforme a lo definido en el Acuerdo de Cornare 250 de 2011, disposición que se constituye en determinante ambiental de ordenamiento territorial según el Artículo 10 de la Ley 388 de 1997.

Entiéndase por Bosque Natural, aquella cobertura vegetal que crece por generación espontánea en un área determinada y en condiciones favorables, es decir se ha desarrollado sin la intervención humana, constituido por especies nativas, establecido bajo regeneración natural, sin técnicas silviculturales contenidas en un plan de manejo forestal.

d. Las áreas o predios con pendientes superiores al 75%

De conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo 250 de 2011, expedido por el Consejo Directivo de Cornare, se consideran como zonas de protección, en razón de presentar limitaciones lo suficientemente severas para restringir su uso, las áreas o predios con pendientes superiores al setenta y cinco por ciento (75%)

Entiéndase que la pendiente se define el ángulo vertical formado por la línea de la pendiente y una línea recta horizontal. La pendiente se expresa en forma de porcentaje o grados, en el caso en particular, una pendiente del 75% corresponde a 36,87°.



e. Las rondas hídricas de ríos y quebradas

Para efectos del presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial y de conformidad con lo previsto en la legislación Ambiental, Decreto Ley 2811 de 1974 y en especial por el Acuerdo de Cornare 250 de 2011, se entiende por Ronda Hídrica, el área contigua al cauce permanente de corrientes, nacimientos o depósitos de agua, comprendida por la faja de Protección (Fp) y las áreas de Protección y Conservación Ambiental (APC), necesarias para la amortiguación de crecientes y el equilibrio ecológico de la fuente hídrica.

La Determinación de las Rondas Hídricas para la zona urbana, de expansión y rural del municipio de La Ceja, se hace a partir de los estudios hidrológicos e hidráulicos existentes. En el caso de las fuentes hídricas que no cuentan con dichos estudios, las rondas hídricas se establecen conforme a lo dispuesto en el Acuerdo de Cornare 251 de 2011 *“Por medio del cual se fijan determinantes ambientales para la reglamentación de las rondas hídricas y las áreas de protección y conservación aferentes a las corrientes hídricas y nacimientos de agua en el Oriente del Departamento de Antioquia, jurisdicción de CORNARE”*.

Estas áreas de protección hídrica, hacen parte del Sistema de Información Geográfico del municipio, para tal efecto los ciudadanos podrán hacer las respectivas consultas en caso de dudas e inquietudes.

Las Rondas Hídricas se establecen con el propósito de cumplir las siguientes funciones:

- Disminuir la erosión superficial y de orillas de ríos y quebradas
- Evitar el aporte de sedimentos a las fuentes hídricas.
- Disminuir la vulnerabilidad a las inundaciones y a las avenidas torrenciales.
- Reducir la fuerza de la escorrentía.
- Facilitar los procesos de infiltración y percolación.
- Actuar como filtros para reducir la contaminación.
- Regular la afluencia de aguas a los cauces.
- Respetar el papel ecológico que desempeñan las zonas ripariás con su biota asociada, procurándoles un corredor lineal continuo.
- Favorecer su función como zonas de carga y de almacenamiento.
- Mejorar el valor recreativo de las riberas.
- Propiciar la creación de microclimas frescos y húmedos alrededor de las fuentes de agua en meses cálidos.
- Facilitar su papel como flujo de conectividad y continuidad posibilitando el movimiento de especies entre diferentes hábitats.
- Aprovechamiento del espacio público y recuperación del paisaje.
- Propiciar el equilibrio del recurso hidrobiológico
- La aplicación de la Ronda Hídrica se hará con fundamento en dos áreas en particular, de un lado la Zona urbana y de expansión urbana del municipio de La Ceja del Tambo y de otro lado la Zona Rural del Municipio de La Ceja del Tambo.

a. ÁREA DE PROTECCIÓN HÍDRICA (APH) A NACIMIENTOS



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

Al igual que para las quebradas, el Área de Protección Hídrica (APH) a los nacimientos de agua existentes en el municipio de La Ceja del Tambo, se calculó a partir del método matricial que se encuentra en el Anexo 1 del Acuerdo de Cornare 251 de 2011.

b. RONDAS HÍDRICAS PARA LOS LAGOS Y HUMEDALES

Para lagos y humedales se establece una Ronda Hídrica de mínimo veinte (20) metros a partir del espejo de agua, zona húmeda o de amagamiento

c. POMCA LA PEREIRA (PARTE ALTA)

Incorporar en el presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial, la zonificación ambiental y el régimen de usos del suelo definidos en el Documento Técnico de Soporte elaborado por el Instituto de Estudios Ambientales de La Universidad Nacional de Colombia en convenio con Cornare, en el año 2006.

d. POMCA DEL RÍO PANTANILLO

Incorporar en el presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial, la zonificación ambiental y el régimen de usos del suelo definidos en el Documento Técnico de Soporte elaborado por el Instituto de Estudios Ambientales de La Universidad Nacional de Colombia en convenio con Cornare, en el año 2006.

e. POMCA RIO NEGRO Y ARMA

Incorporar en el presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial, la zonificación ambiental y el régimen de usos del suelo definidos en los Planes de Ordenación y Manejo, una vez sean adoptados y acogidos por la Autoridad Ambiental.

PARÁGRAFO: Las normas adoptadas mediante el presente acuerdo serán aplicables, siempre y cuando no sean contrarias a las disposiciones contenidas en los respectivos POMCA del Rio Negro y el Rio Arma, que una vez a sean adoptados, serán integrados al presente plan, mediante procedimiento concertado con la autoridad ambiental.

ARTÍCULO 39. EL SISTEMA HIDRICO

El sistema hidrográfico está conformado por el cauce natural de los cuerpos de agua, tales como quebradas y ríos; elementos naturales como embalses, lagunas, humedales, recarga de acuíferos, nacimientos, etc.; junto con los elementos naturales requeridos para su preservación y conservación, tales como zonas de retiro a corrientes de agua, las respectivas áreas forestales, fajas y zonas de protección y amortiguamiento.

El reconocimiento de los componentes del recurso hídrico como elementos constitutivos del espacio público está asociado al manejo que se haga de estos como unidades ecológicas y paisajísticas fundamentales en la estructura ambiental municipal y al disfrute que tal reconocimiento pueda generar. En virtud de su papel como conectores naturales de los órdenes establecidos al interior de la estructura ecológica, se considera el sistema hídrico como de alto valor en la estructura del sistema de espacialidades públicas del municipio.

Para los efectos del presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial y de conformidad con lo previsto en la legislación ambiental, se entiende por Área de Protección Hídrica las fajas o zonas



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

de retiros a nacimientos, cauces, lagos y humedales, que tienen restringida por razones ambientales su posibilidad de urbanizarse, clasificándose como suelo de protección de conformidad con lo establecido en el Artículo 35, de la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 40. DE LA RED HÍDRICA DEL MUNICIPIO

La red hídrica del municipio está compuesta por las microcuencas que conforman dicha red. Las quebradas de las microcuencas son afluentes directos de los Ríos Buey, La Miel y Pantanillo y de la Quebrada La Pereira. Las zonas de retiro se asumen como áreas de protección o franjas laterales de terreno paralelas a las líneas de máxima inundación a los bordes del canal natural o artificial, cuyas funciones básicas son:

- Servir como faja de protección contra inundaciones y desbordamientos y conservar el recurso hídrico.
- Brindar estabilidad para los taludes laterales que conforman el cauce de la corriente natural.
- Hacer posibles servidumbres de paso para la extensión de redes de servicios públicos y mantenimiento del cauce.
- Proporcionar áreas ornamentales, de recreación y para senderos peatonales ecológicos.

ARTÍCULO 41. INVENTARIO DE CUENCAS Y MIRCOCUENCAS DEL MUNICIPIO

Los principales afluentes ubicados en la jurisdicción del municipio, son los siguientes:

- Quebrada La Pereira.
- Quebrada El Yarumo.
- Quebrada Chupadero.
- Quebrada El Higuerón.
- Quebrada Payuco.
- Quebrada Los Terribles.
- Río Pantanillo.
- Río La Miel y La Miel Baja.
- Río Buey Medio.
- Río Piedras
- Quebrada El Tigre.
- Quebrada Pontezuela.
- Quebrada Grande.
- Quebrada La Argentina.
- Quebrada Oscura.
- Quebrada San José (Los Terribles).
- Quebrada El Tigre.
- Quebrada El Puesto.
- Quebrada Las Lomitas.
- Quebrada Chirimoyo.
- Quebrada La Virginia.
- Quebrada La Higuerona.
- Quebrada Las Trojas.



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

- Quebrada Las Palmas.
- Quebrada La Espinosa.
- Quebrada El Tambo.
- Quebrada El Guácimo.
- Quebrada Los Chorros.
- Quebrada La Chuchita.
- Quebrada Manzanares.
- Quebrada El Baño.
- Quebrada El Bizcocho.
- Quebrada La Loma.
- Quebrada Santa Rosa.
- Quebrada Los Monos.
- Quebrada San Joaquín

ARTÍCULO 42. DE LAS ACCIONES DEL MANEJO DEL RECURSO HÍDRICO

En las intervenciones que adelante el municipio en las cuencas y las microcuencas se dará prioridad a las siguientes acciones:

1. **De conservación.** Revegetalización y reforestación, identificación y manejo de zonas de nacimiento y recarga, cercamientos y señalización, adecuación de áreas para la educación ambiental, repoblamiento de fauna y flora, vigilancia y control.
2. **De rehabilitación.** Construcción de sistemas de recolección y tratamiento de aguas residuales, obras de control de la erosión, recuperación hidrobiológica de corrientes de agua, vigilancia, control y adecuación de espacio público.
3. **De prevención.** Reubicación de viviendas ubicadas en zonas de alto riesgo hidrológico, señalización de áreas de retiro, campañas de prevención, vigilancia y control.

PARÁGRAFO. Las intervenciones prioritarias en suelo urbano en las zonas de preservación del soporte hídrico se refieren a la recuperación de las quebradas por efecto de las condiciones actuales respecto a la deficiencia de espacio público, hacinamiento urbano y entorno en graves condiciones ambientales.

ARTÍCULO 43. DE LA PROTECCIÓN DE AGUAS SUPERFICIALES

Para determinar los retiros y medidas de protección y los criterios de manejo para las aguas subsuperficiales de los acuíferos identificados en el municipio, deben realizarse estudios puntuales que los determinen y que sean revisados por las autoridades ambientales, con base en el estudio de aguas subterráneas elaborado por Cornare y la Universidad Nacional en el año 2000. Estos estudios se deben realizar en los dos años siguientes a la aprobación del presente Acuerdo para permitir su legalización y determinar los planes de manejo ambiental, las acciones y controles que faciliten el seguimiento y vigilancia a realizarse por las autoridades ambientales y por el Municipio para cada uno de ellos. Además, las determinaciones y estudios que subsiguientemente elaboren las autoridades ambientales o municipales respecto a este tema deben ser incluidos en este Acuerdo.



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

En el mediano plazo, el municipio realizará ante la Autoridad Ambiental las gestiones necesarias para la ejecución de estudios sobre la calidad de aguas subterráneas y recarga de acuíferos en suelo urbano.

I. De las Zonas de Recarga de Acuíferos

Al definir el manejo del agua subterránea se considera la totalidad de la cuenca como un acuífero que, si bien puede presentar variaciones en sus características locales, no presenta discontinuidades laterales importantes. La mayor parte de la recarga tiene lugar por debajo de la cota 2200 en el Altiplano de Rio Negro. Desde el punto de vista de la recarga y de las políticas de conservación y manejo se define la cota 2200 como el nivel de control en el Altiplano de Rio Negro en el cual se ubica el municipio de La Ceja.

II. Reglamentación del Uso y Manejo de Aguas Subterráneas

La reglamentación del uso y manejo de las aguas subterráneas en el Altiplano de Rio Negro en el cual se ubica el municipio de La Ceja, está contemplada en el Acuerdo del Consejo Directivo de Cornare No 106 del 17 de Agosto de 2001 *“Por el cual se reglamentan las actividades relacionadas con el manejo, conservación, uso y aprovechamiento de las aguas subterráneas en la subregión Valles de San Nicolás, integrada por los municipios de El Carmen de Viboral, El Retiro, El Santuario, Guarne, La Ceja, La Unión, Marinilla, Rio Negro y San Vicente”*.

Las disposiciones contenidas en el Acuerdo 106 de 2001, reglamentan las actividades relacionadas con el manejo, conservación, uso y aprovechamiento de las aguas subterráneas en la Zona de Valles de San Nicolás, soportada en los estudios hidrogeológicos existentes en la Corporación de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1541 de 1978.

Por aguas subterráneas, se entienden: *Las subálveas y las ocultas debajo de la superficie del suelo que brotan en forma natural, como las fuentes y manantiales captados en el sitio de afloramiento o las que requieren para su alumbramiento obras como pozos, galerías filtrantes u otras similares.*

En términos generales en el Acuerdo 106 de 2001, y según lo especifica el artículo 4º, en la reglamentación de aguas subterráneas se consideran como componentes básicos: La protección de acuíferos, la prospección y exploración, la perforación, el aprovechamiento, la operación y el control de contaminación.

PARÁGRAFO. En el mediano plazo, el municipio realizará ante la Autoridad Ambiental las gestiones necesarias para la ejecución de estudios sobre la calidad de aguas subterráneas y recarga de acuíferos en suelo urbano

ARTÍCULO 44. EL SISTEMA OROGRÁFICO

El reconocimiento de la estructura del espacio público en el sistema orográfico del municipio permite establecer una base para garantizar la preservación de las áreas de gran valor ambiental y la conservación de importantes áreas de interés ecológico. Es aquí donde se hacen viables los valores de no uso, en donde se destaca la posibilidad que tiene en ocasiones el espacio público, de ser contemplado y preservado del uso directo, en el que se debe mantener el medio en su



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

estado natural, sin intervenciones físicas que alteren sus vocaciones ecológicas, referidas a la producción de bienes y servicios ambientales que se requieren preservar.

Se incluyen Cerros y Altos identificados como suelos de protección; no obstante, algunos de ellos, dada la relevancia en la memoria simbólica de la población, permiten el uso directo como espacios de contemplación, educación ambiental o nodos de rutas ecológicas, pero sin perder nunca su valor conservacionista. En otros, se vinculan elementos constitutivos artificiales, como miradores panorámicos rurales, que permitirían la apropiación y el disfrute de aspectos importantes, como las visuales naturales.

I. Elementos Constituyentes Naturales del Sistema Orográfico

Constituyen la base natural orográfica del territorio varias unidades de paisaje que son más o menos homogéneas por su morfometría, altura sobre el nivel del mar, usos y vegetación, como son:

1. El valle aluvial de la Quebrada La Pereira, donde se encuentra asentada la zona urbana.
2. El área en donde se localiza el Cerro El Capiro, y los bordes montañosos oriental y occidental en la zona norte.
3. La vertiente oriental (Piedras) y occidental (San José), en el sur del municipio.

En estas unidades homogéneas sobresalen algunas elevaciones que representan importantes referencias simbólicas para la población y que sustentan áreas de protección y de espacio público verde para la comunidad del municipio; el Cerro El Capiro (2400 m.s.n.m.); Pan de Azúcar (2450 m.s.n.m.); Alto de Pantanillo (2487 m.s.n.m.); y el Corcovado (2400 m.s.n.m.). También se destaca el Alto El Muerto, El Helechal, El Frisol, El Ochuval, Las Colmenas y el Cerro Cristo Rey; los cuales tienen una posición estratégica en la Región del Oriente Cercano o Zona de Valles de San Nicolás y que le otorgan al municipio una importante ventaja comparativa, sustentada además por la gran riqueza hídrica.

ARTÍCULO 45. CLASIFICACIÓN AGROLÓGICA

En el municipio se encuentran las siguientes clases agrológicas del suelo:

- Clases agrológicas de suelos que deben ser mantenidos y preservados en atención a su capacidad de usos de la tierra:
 - **Clase II:** Ubicada en el sector Norte del municipio en las veredas de San Miguel, Lomitas, Guamito y El Tambo. Características: **Relieve**, moderadamente inclinados a ondulados, **Pendientes**, del 3 al 12%; **Erosión**, 0 al 20% del área; **Profundidad Efectiva**, moderadamente profundos a muy profundos; **Pedregosidad**, sin piedras o con piedras que no imposibilitan las labores de la maquinaria; **Salinidad**, suelos salinos o salino sódico no debe ser más del 20% del área y ser fácilmente corregibles; **Drenaje Natural**, bueno a moderado o imperfecto; **Inundabilidad**, si se presentan, duran entre 1 a 2 días, no producen daños de consideración; **Encharcamientos**, si se presentan, con duración no mayor a 15 días, por ciclo de invierno, no ocasionan mayores daños a los cultivos;



Retención de Humedad, de muy alta a muy mediana; **Permeabilidad**, lenta, moderadamente lenta, moderadamente rápida a rápida; **Nivel de Fertilidad**, moderadamente alto a alto; **Aptitud**, la elección de cultivos transitorios y permanentes no es tan amplia como en otra clase; **Manejo**, prácticas de manejo más que en la clase I, aunque fáciles de aplicar. En ocasiones es necesario establecer drenajes, prevenir y controlar la erosión más cuidadosamente.

- **Clase III:** Ubicada en el sector Norte del municipio en las veredas de San Miguel, Lomitas, Guamito y La Milagrosa. Características: **Relieve**, fuertemente inclinados a fuertemente ondulado; **Pendientes**, del 12 al 25%; **Erosión**, tipo ligero: 0 al 30% del área, tipo moderados 0 al 10%; **Profundidad Efectiva**, superficial a muy profundo; **Pedregosidad**, sin piedras hasta pendientes del 12%, pedregoso en pendientes del 12 al 25%; **Salinidad**, salinidad no excede del 30% del área para suelos salinos o salino sódicos; **Drenaje Natural**, excesivo, bueno a moderado, imperfecto o pobre; **Inundabilidad**, hasta por un máximo de 30 días acumulables por año; **Encharcamientos**, se presentan con un máximo de 30 días acumulables por año; **Retención de Humedad**, baja, mediana, alta o muy alta; **Permeabilidad**, lenta, moderadamente rápida o rápida; **Nivel de Fertilidad**, Alto a muy bajo; **Aptitud**, presenta una o varias limitaciones más altas que la clase II que inciden en la selección de los cultivos; **Manejo**, requiere prácticas de manejo y conservación de aplicación rigurosa: control de erosión y de agua, drenajes, fertilización, recuperación de áreas salinas o salinos sódicas.
- Otras clases agrológicas de suelos:
 - **Clase IV:** Ubicada en el sector Nor-este de las veredas Guamito y San Miguel y el sector Este de la vereda Lourdes – Lomitas; presenta suelos fuertemente inclinados o fuertemente ondulados con pendientes que no exceden el 25%; erosión ligera hasta el 40%, moderada hasta el 20% y severa hasta el 10% del área; profundidad efectiva de muy superficial a muy profunda: en piedras hasta pendiente del 12% y pedregosos en pendientes del 12% al 25%; salinidad hasta un 40% del área, para suelos salinos sólidos; drenaje natural desde excesivamente drenado a pobremente drenado; encharcamientos ocasionales en 2 ciclos anuales, hasta por 60 días acumulados; inundabilidad también hasta por 60 días acumulados y en 2 ciclos anuales; retención del agua de muy alta a muy baja; la permeabilidad muy lenta del agua, de muy alta a muy baja. Nivel de fertilidad de muy bajo a muy alto. Por la limitación o limitaciones tan severas que pueden ocurrir, la elección de cultivos transitorios y permanentes es muy restringida. Requiere práctica de manejo y conservación más rigurosa y algo difíciles de aplicar.
 - **Clase VI:** Es de relieve similar al de la Clase IV o de relieve escarpado o fuertemente quebrado; pendientes entre el 25% y el 50%. El área puede estar afectada por la erosión ligera hasta el 60%, moderada hasta el 30% y severa hasta el 20%. La profundidad efectiva, pedregosidad, rocosidad, drenaje natural, retención de humedad, permeabilidad y nivel de fertilidad van desde niveles muy



altos a muy bajos, de tal modo que generan inestabilidad a la determinación tipológica del terreno. La salinidad hasta un 60% para suelos salinos y salinos sólidos; encharcamientos hasta de 60 días acumulados por año, inundaciones de 2 a 4 meses por año.

- **Clase VII:** Ubicada en las veredas La Miel, San José, La Loma, San Rafael, Fátima, Piedras, Llanadas, San Gerardo, La Playa y El Tambo, presenta suelos que van desde ondulados a escarpados, con pendientes mayores al 50%; la erosión en estos suelos es grave, el área puede estar afectada por erosión ligera hasta el 100%, moderada hasta el 70%, severa hasta el 50% y muy severa hasta el 30%. Van de muy superficiales a muy profundos, pedregosidad y rocosidad, de nula a excesiva; suelos salinos, salino – sódicos, hasta el 70% del área; drenaje natural de excesivo a muy pobre, encharcamiento hasta de 120 días acumulados por año, las inundaciones de 4 a 6 meses acumulados por año; la retención de agua, permeabilidad y nivel de fertilidad, van desde niveles muy altos a muy bajos. Por las limitaciones tan graves que presenta esta clase de uso se limita principalmente a la vegetación forestal y en áreas de pendientes menos abruptas a potreros con muy cuidadoso manejo, en general se requiere un manejo extremadamente cuidadoso, especialmente con relación a la conservación de cuencas hidrográficas.
- **Clase VIII:** Ubicada especialmente en la vereda El Higuerón. Son los suelos con las más severas limitaciones, que corresponden generalmente a pendientes muy escarpadas, con excesiva pedregosidad y rocosidad; muy superficiales. Si son planas son improductivas en razón de una o varias de las siguientes limitaciones: suelos salinos, salino – sódicos, playas de arena, manglares, inundaciones por más de 8 meses en el año. Tendrá que protegerse la vegetación natural existente con miras a la conservación de las cuencas hidrográficas y de la vida silvestre.

CAPÍTULO 3. ZONIFICACIÓN DE AMENAZAS Y RIESGOS

ARTÍCULO 46. CONCEPTO DE AMENAZA

Es la probabilidad de ocurrencia de un fenómeno natural o inducido por el hombre que puede ocasionar graves daños a una localidad o territorio. Las amenazas pueden ser naturales, socio naturales y humanas.

ARTÍCULO 47. NIVELES DE AMENAZA

Las amenazas se clasifican en los niveles que se detallan a continuación:

- **Amenaza alta.** Es aquella en que existe la certeza que se presente el fenómeno en un futuro cercano o mediato, bajo condiciones adversas normales o bajo condiciones severas.
- **Amenaza media.** Ocurrencia de que se presente el fenómeno en un futuro no muy cercano bajo condiciones críticas.
- **Amenaza baja.** La ocurrencia del fenómeno se puede dar en un futuro lejano bajo condiciones muy críticas.



ARTÍCULO 48. ÁREAS EN CONDICIÓN DE AMENAZA

Son las zonas o áreas del territorio municipal zonificadas como de amenaza alta y media en las que se establezca en la revisión o expedición de un nuevo POT la necesidad de clasificarlas como suelo urbano, de expansión urbana, rural suburbano o centros poblados rurales para permitir su desarrollo.

ARTÍCULO 49. ÁREAS EN 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.

ARTÍCULO 50. CLASIFICACIÓN DE LAS AMENAZAS POR TIPO

Las amenazas se clasifican en los niveles que se detallan a continuación:

- Amenaza sísmica.
- Amenazas por fenómeno de inundación que involucra desbordamiento de cauces naturales y empozamiento por deficiencia de drenaje.
- Amenazas por fenómenos de remoción en masa que involucra movimientos rápidos o súbitos (deslizamientos, caída y desprendimiento de material, etc.) y movimientos lentos y complejos (reptación, flujos de tierra, etc.).
- Amenazas tecnológicas que involucra fenómenos tecnológicos, accidentes, paso de infraestructura de servicios públicos, etc.

ARTÍCULO 51. 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. Se distinguen tres zonas de amenaza sísmica en las cuales se encuentra zonificado la totalidad del territorio colombiano así:

- Zona de Amenaza Sísmica Baja
- Zona de Amenaza Sísmica Intermedia
- Zona de Amenaza Sísmica Alta

ARTÍCULO 52. CLASIFICACIÓN DE LA AMENAZA SÍSMICA EN EL MUNICIPIO

De acuerdo con la zonificación sísmica del país, el municipio se encuentra dentro de la Zona de Amenaza Sísmica Intermedia, lo que indica que no se descarta la ocurrencia de sismos fuertes que puedan afectar seriamente el territorio, en particular sobre la vida y los bienes de los particulares.

En tal sentido, las fuerzas sísmicas de diseño para todas las edificaciones, incluyendo los Grupos de Uso I, II, III y IV, estructuras de contención y diseños de taludes de corte y lleno, el valor de la amenaza sísmica se tomará en superficie de acuerdo con los Espectros de Diseño del Decreto 926 de 2010, NSR 10.

ARTÍCULO 53. AMENAZA POR INUNDACIÓN EN EL SUELO URBANO



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

Incorporar las áreas de amenaza y riesgo definidas en el estudio “zonificación de la amenaza, evaluación de la vulnerabilidad y el riesgo en la cabecera urbana del municipio de La Ceja”, realizado por Cornare en convenio con La Gobernación de Antioquia en el año 2014, en escala de 1:5.000.

Las áreas próximas a las quebradas que surcan el suelo urbano del municipio, se encuentran expuestas permanentemente a la amenaza por inundación.

- **Amenaza Baja** En el casco urbano del municipio de La Ceja, las áreas que presentan Amenaza Muy Baja a Inundación, son zonas donde las características propias de la llanura de inundación, no favorecen a que se presente dicho fenómeno o que no han presentado eventos de inundación.
- **Amenaza Media:** En esta categoría se tienen las zonas que presentan una susceptibilidad media de inundación, donde dicho fenómeno puede presentarse, dado que presenta una topografía plana y estar cerca de las llanuras aluviales de las quebradas La Pereira (y sus afluentes), Payuco, La Oscura, la Grande y Los Terribles.
- **Amenaza Alta:** Son áreas que se encuentran en las llanuras de inundación de las quebradas La Pereira (y sus afluentes), Payuco, La Oscura, la Grande y Los Terribles han presentado inundaciones en el pasado y en el presente.

En la quebrada La Pereira, se destacan el sector del Hipódromo, la Urbanización Arcos de Santa María, San Cayetano, en la quebrada Payuco en por la Urbanización Nueva Escocia, en la quebrada La Oscura entre las carreras 25 y 26 con calle 19 y en los afluentes sin nombre de la quebrada La Pereira en el sector de Leo Massaro, en el sector de Ofir cerca de la subestación de EPM.

ARTÍCULO 54. AMENAZA POR INUNDACIÓN EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA

Incorporar las áreas de amenaza y riesgo definidas en el estudio “Amenaza, vulnerabilidad y riesgo por fenómenos geológicos en zonas de expansión urbana del municipio de La Ceja” realizado por la Empresa KANRISK en el año 2017, en escala de 1:2.000.

- **Zona de Inundación Alta:** Son las áreas correspondientes a las llanuras de inundación que tienden a anegarse en épocas de pluviosidad. Esta amenaza es muy relevante a lo largo de los afluentes en las zonas de expansión La Almería, El Tambo, Horizontes y OFIR. En este nivel de amenaza los problemas de desbordamiento e inundación son frecuentes y periódicos. Son las zonas más susceptibles y presentan restricciones, que involucran medidas drásticas para ser controladas. No es recomendable la utilización de estos sectores para asentamientos de población, no obstante, tiene un alto potencial turístico para establecimiento de parques lineales, estructuras de conservación y tratamiento integrales en las áreas urbanizadas.
- **Zona de Inundación Media:** Corresponde a las llanuras aluviales y zonas de muy baja pendiente en las que es probable la ocurrencia de fenómenos de inundación, ya que su formación geológica así lo evidencia. En este nivel de amenaza se encuentran áreas



periféricas de las llanuras de inundación y tiene un ancho variable entre 20 y 50 m, siendo bastante relevante en las zonas de expansión OFIR y Horizontes.

- **Zona de Inundación Baja:** Al igual que el rango anterior, corresponde a las llanuras aluviales y zonas de muy baja pendiente en las que es poco probable la ocurrencia de fenómenos de inundación. En este nivel de amenaza se encuentran las llanuras aluviales lejanas al cauce activo y en las terrazas aluviales bajas, donde por su condición geomorfológica adquieren un grado bajo de susceptibilidad. Este nivel de amenaza cubre un gran porcentaje de las zonas de expansión La Almería, El Tambo, Horizontes y OFIR.
- **Amenaza Torrencial Media:** Este rango de amenaza se encuentra en las cuencas que presentan un alto gradiente al occidente de la cabecera urbana en la zona de expansión La Argentina en un afluente en la finca La Fortuna y en la zona de expansión La Primavera sobre la vía que conduce a El Retiro. Hace parte de las terrazas aluviotorrenciales, las cuales pueden verse rebasadas en futuras crecientes debido a su ubicación geomorfológica.
- **Amenaza Torrencial Alta:** Son áreas que en épocas de alta pluviosidad tienden a inundarse. Esta mancha fue levantada geomorfológicamente y comparada con estudios anteriores. En este nivel de amenaza los problemas de desbordamiento, inundación y torrencialidad son frecuentes y periódicos, además, corresponde a áreas con alta-media amenaza ante procesos de remoción y erosión lateral de orillas. Son las zonas más susceptibles y presentan restricciones, que involucran medidas drásticas para ser controladas. Este rango de amenaza se encuentra en las cuencas que presentan un alto gradiente y se evidencia en la zona de expansión La Argentina y en el sector de La Primavera en las quebradas Payuco, La Oscura y La Argentina. Las áreas de alta amenaza no son aptas para la utilización en proyectos de asentamiento de población, no obstante, tiene un alto potencial turístico y deportivo para establecimiento de parques lineales y estructuras de conservación para reforestación y recuperación ambiental.

ARTÍCULO 55. AMENAZA POR INUNDACIÓN EN SUELO RURAL

Incorporar las áreas de amenaza y riesgo definidas en el estudio “zonificación de riesgo por movimientos en masa inundación y avenidas torrenciales en el municipio de La Ceja” realizado por Cornare en convenio con La Gobernación de Antioquia en el año 2012, en escala de 1:25.000.

PARÁGRAFO: Amenaza por inundación en el Corregimiento de San José: Incorporar las áreas de amenaza y riesgo definidas en el estudio “zonificación de la amenaza, evaluación de la vulnerabilidad y el riesgo en el centro poblado de San José del municipio de La Ceja” realizado por Cornare en convenio con La Gobernación de Antioquia en el año 2015, en escala de 1:1.000.

ARTÍCULO 56. AMENAZA POR MOVIMIENTO DE MAZA EN SUELO URBANO

Incorporar las áreas de amenaza y riesgo definidas en el estudio “zonificación de la amenaza, evaluación de la vulnerabilidad y el riesgo en la cabecera urbana del municipio de La Ceja”, realizado por Cornare en convenio con La Gobernación de Antioquia en el año 2014, en escala de 1:5.000.



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

Incorporar las áreas de amenaza y riesgo definidas en el estudio “Amenaza, vulnerabilidad y riesgo por fenómenos geológicos en zonas de expansión urbana del municipio de La Ceja” realizado por la Empresa KANRISK en el año 2017, en escala de 1:2.000.

ARTÍCULO 57. AMENAZA POR MOVIMIENTO EN MASA Y EROSIÓN EN SUELO DE EXPANSIÓN URBANA

Incorporar las áreas de amenaza y riesgo definidas en el estudio “Amenaza, vulnerabilidad y riesgo por fenómenos geológicos en zonas de expansión urbana del municipio de La Ceja” realizado por la Empresa KANRISK en el año 2017, en escala de 1:2.000.

ARTÍCULO 58. AMENAZA POR MOVIMIENTO EN MASA EN SUELO RURAL

Incorporar las áreas de amenaza y riesgo definidas en el estudio “zonificación de riesgo por movimientos en masa inundación y avenidas torrenciales en el municipio de La Ceja” realizado por Cornare en convenio con La Gobernación de Antioquia en el año 2012, en escala de 1:25.000.

PARÁGRAFO: Amenaza por movimiento en masa en El Corregimiento de San José: Incorporar las áreas de amenaza y riesgo definidas en el estudio “zonificación de la amenaza, evaluación de la vulnerabilidad y el riesgo en el centro poblado de San José del municipio de La Ceja” realizado por Cornare en convenio con La Gobernación de Antioquia en el año 2015, en escala de 1:1.000.

ARTÍCULO 59. AMENAZA POR AVENIDA TORRENCIAL EN EL MUNICIPIO DE LA CEJA

Incorporar las áreas de amenaza y riesgo definidas en el estudio “zonificación de riesgo por movimientos en masa inundación y avenidas torrenciales en el municipio de La Ceja” realizado por Cornare en convenio con la Gobernación de Antioquia en el año 2012, en escala de 1:25.000.

Las avenidas torrenciales son un tipo de movimiento en masa que se desplazan generalmente por Los cauces de las quebradas, llegando a transportar volúmenes importantes de sedimentos y escombros, con velocidades peligrosas para los habitantes e infraestructura ubicados en las zonas de acumulación, de cuencas de montaña susceptibles de presentar este tipo de fenómenos.

El mapa de amenaza por avenida torrencial muestra tres niveles de amenaza que responden de cierta manera a la geomorfología predominante en la región. El primer nivel muestra zonas con amenaza alta y se encuentran hacia el sur representado por El Río Buey y por las cuencas de las quebradas a este, las cuales cuentan con un gradiente alto y geoforma encañonada gozando con la posibilidad de aumentar rápidamente la lámina de agua que baja por la cuenca.

El nivel de amenaza medio es una zona en que se encuentra la cuenca alta del río Pantanillo y algunos drenajes que vierten al río Piedras en la vereda Llanadas. Por último, se tiene las zonas de menor amenaza que se encuentran en partes relativamente más planas donde el relieve dominante es la superficie de erosión de Rionegro y las quebradas cuentan con valles mucho más amplios, siendo las corrientes más sinuosas, el mejor representante de esta zona es la quebrada La Pereira.



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

ARTÍCULO 60. AMENAZA ANTRÓPICA QUE INVOLUCRA FENÓMENOS TECNOLÓGICOS, ACCIDENTES POR INFLUENCIA DE REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS E INCENDIOS

Se refieren al desarrollo de actividades antrópicas que bajo circunstancias específicas pueden generar amenaza sobre la vida o los bienes de las personas.

Se asocian por lo general a acciones involuntarias o accidentes, así como a acciones intencionales realizadas con el fin de provocar efectos específicos.

PARÁGRAFO 1. En el transcurso del mediano plazo de la vigencia del presente PBOT, el Municipio, en coordinación con el Cuerpo de Bomberos Voluntarios, demás Cuerpos de Socorro y las entidades del Sistema Nacional de Prevención y Atención de Desastres, así como la Delegación Departamental de Bomberos de Antioquia, adelantarán las gestiones tendientes al fortalecimiento institucional del cuerpo bomberil y demás Cuerpos de Socorro.

PARÁGRAFO 2. En los tres (3) primeros años de la entrada en vigencia del presente PBOT, el Municipio realizará un análisis de la accidentalidad que se ha presentado históricamente en el municipio, del total de los eventos reportados, a fin de determinar cuál de las amenazas tecnológicas se encuentra en mayor proporción.

PARÁGRAFO 3. Las zonas identificadas con amenaza y riesgo por movimientos en masa, inundación y avenida torrencial, requerirán de la ejecución por parte del municipio de La Ceja, de estudios de detalle que precisen la posibilidad de prevenir y mitigar dicho riesgo, acogiendo las disposiciones contenidas en el Decreto 1807 de 2014. Para el caso de los suelos de expansión urbana, dichos estudios harán parte del proceso de formulación del respectivo plan parcial que se proyecte para los polígonos que se delimiten, conforme a lo dispuesto en el presente acuerdo. Los predios que sean objeto de trámite de licencia urbanística en cualquiera de sus modalidades, que se encuentren en suelo urbano y que estén localizados parcial o totalmente dentro de las zonas acá indicadas; podrán presentar al municipio los citados estudios, con el fin que este adelante el proceso de revisión en los términos del artículo 21 del decreto en mención.

ARTÍCULO 61. CONCEPTO DE VULNERABILIDAD

Es el conjunto de condiciones ambientales, sociales, económicas, políticas y educativas que hacen que una comunidad esté más o menos expuesta a un desastre, sea por las condiciones inseguras existentes o por su capacidad para responder o recuperarse ante tales desastres. El grado de vulnerabilidad de una población expuesta a una amenaza puede ser reducido si se diseñan acciones de preparación para las emergencias o si se reducen las condiciones de riesgo existentes mediante las políticas y estrategias de desarrollo local.

ARTÍCULO 62. VULNERABILIDAD SÍSMICA DE EDIFICACIONES EN EL MUNICIPIO

La vulnerabilidad sísmica de una edificación puede describirse en función de los daños que sufre ante determinada intensidad sísmica. De tal manera, una función que relacione la intensidad sísmica con daño producido, podría establecerse como una función de vulnerabilidad. El modelo de estimación de riesgo sísmico debe estar en condiciones de considerar el comportamiento inelástico de las edificaciones así sea con metodologías simplificadas pero aceptadas en la práctica de la ingeniería estructural.



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

ARTÍCULO 63. ANÁLISIS DE VULNERABILIDAD

Es el proceso mediante el cual se determina el nivel de exposición y la predisposición a la pérdida de un elemento o grupo de elementos ante una amenaza específica.

PARÁGRAFO. En el lapso de los dos (2) años de la entrada en vigencia del presente Acuerdo, el Municipio adelantará estudios detallados de amenaza y vulnerabilidad física de las construcciones ante eventos de deslizamiento e inundación para las zonas de riesgo identificadas en el presente PBOT.

ARTÍCULO 64. OBLIGATORIEDAD DE ANÁLISIS DE VULNERABILIDAD FÍSICA DE LAS OBRAS

Para la expedición de licencias de urbanismo y construcción, los interesados en construir obras de infraestructura: proyectos habitacionales, edificios de más de tres pisos y los que la Secretaría de Planeación determine, deberán presentar los análisis detallados de vulnerabilidad física ante eventos sísmicos.

ARTÍCULO 65. OBLIGATORIEDAD DEL ANÁLISIS DE VULNERABILIDAD SÍSMICA EN OBRAS DE EQUIPAMIENTO DOTACIONAL E INSTITUCIONAL Y SEGURIDAD FÍSICA Y FUNCIONALIDAD PARA DESARROLLOS CONSTRUCTIVOS.

Para las construcciones existentes cuyo uso las clasifique como edificaciones indispensables y de atención a la comunidad, sean públicas o privadas, se deberá evaluar su vulnerabilidad sísmica mediante estudios específicos. De acuerdo con estos, las edificaciones consideradas inseguras, deberán ser intervenidas o reforzadas para llevarlas a un nivel de resistencia sísmica equivalente al de una edificación nueva diseñada y construida de acuerdo con los requisitos de Ley 400 de 1997 y Ley 1229 de 2008.

De acuerdo con las normas colombianas de diseño y construcción sismo-resistente NSR-10, Ley 400 de 1997, Ley 1229 de 2008, se debe dar cumplimiento a lo estipulado en el mencionado Decreto y en el Decreto Nacional 1469 de 2010 o, en su defecto, a la reglamentación vigente en el momento de la aprobación del proyecto.

Las edificaciones en altura dependiendo del número de pisos y destinaciones deberán contemplar dentro de su diseño ascensores o medios mecánicos similares dependiendo de la tipología y destinación de la misma.

Todas las edificaciones deberán disponer de salidas y entradas amplias y sin obstáculos de cualquier índole, de escaleras, descansos y rampas que cumplan con las dimensiones y pendientes requeridas de acuerdo con el uso y número de personas que las habiten o usufructúen, servicios de aseo, cuartos de basuras, shute o buitrón para canalizar las basuras, buitrones para canalizaciones telefónicas, citófonos, alarmas, redes de gas, alcantarillado, acueducto, teléfono y similares, elementos preventivos y para contrarrestar incendios, desagües para aguas lluvias u otras, servicios de portería, servicio sanitario común o al servicio de la portería, cuartos útiles y técnicos, tanques de agua, terrazas para el rescate de personas en caso de incendio u otros riesgos, parqueaderos privados y para visitantes.



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

PARÁGRAFO 1. Los aspectos específicos sobre estos temas serán reglamentados en las normas básicas desarrolladas en el presente acuerdo en el las reglamentaciones complementarias del presente plan.

PARÁGRAFO 2. En un lapso de dos (2) años luego de la entrada en vigencia del presente Acuerdo, el Municipio adelantará estudios detallados de vulnerabilidad sísmica de las edificaciones públicas consideradas como de equipamiento dotacional e institucional.

ARTÍCULO 66. EVALUACIÓN DE LA VULNERABILIDAD POR MOVIMIENTOS EN MASA

Incorporar las áreas de amenaza y riesgo definidas en los siguientes estudios:

- “zonificación de riesgo por movimientos en masa inundación y avenidas torrenciales en el municipio de La Ceja” realizado en el año 2012, en escala de 1:25.000
- “zonificación de la amenaza, evaluación de la vulnerabilidad y el riesgo en la cabecera urbana del municipio de La Ceja”, realizado en el año 2014, en escala de 1:5.000.
- “zonificación de la amenaza, evaluación de la vulnerabilidad y el riesgo en el centro poblado de San José del municipio de La Ceja”, realizado en el año 2015, en escala 1:1000.
- “Amenaza, vulnerabilidad y riesgo por fenómenos geológicos en zonas de expansión urbana del municipio de La Ceja” realizado por la Empresa KANRISK en el año 2017, en escala de 1:2.000

ARTÍCULO 67. EVALUACIÓN DE LA VULNERABILIDAD POR MOVIMIENTOS EN MASA EN SUELO URBANO

Se aprecian 3 niveles según se detalla a continuación:

- Vulnerabilidad Baja: Son los predios o manzanas cuyo grado de exposición al fenómeno de movimientos en masa es muy bajo, ya que las viviendas están ubicadas en lugares donde las condiciones topográficas, de suelo y de pendiente no permiten el desarrollo de procesos de remoción en masa. Se encuentran en esta categoría la gran parte del casco urbano del municipio de La Ceja.
- Vulnerabilidad Media: En esta categoría se incluyen los predios que presentan un mayor grado de exposición al fenómeno de movimientos en masa que los predios de vulnerabilidad baja, dado que se localizan en zonas de pendiente más alta, presente suelos susceptibles a procesos de remoción en masa o procesos de urbanización inadecuados. Hacen parte de ésta categoría, las zonas que cercanas de donde ha existido la ocurrencia del fenómeno.
- Vulnerabilidad Alta: Pertenecen a esta categoría los predios localizados en zonas donde se han presentado previamente movimientos en masa y aun presentan problemas de erosión de este tipo y en zonas cuyas características morfológicas y geológicas permiten la ocurrencia del fenómeno, como la alta pendiente, procesos urbanísticos inadecuados y suelos susceptibles a procesos de esta índole, como la quebrada La Oscura, en el sector de San Juan.

ARTÍCULO 68. EVALUACIÓN DE LA VULNERABILIDAD POR MOVIMIENTOS EN MASA EN SUELO RURAL



Se aprecian cuatro niveles de vulnerabilidad de la comunidad: alto, Medio, Bajo y Muy Bajo, los cuales se distribuyen en cuatro zonas que muestran dichos niveles.

- **Vulnerabilidad Alta**, es una condición que presenta la población distribuida en un 15% de la superficie del territorio, correspondiendo a dos veredas, El Tambo y La Milagrosa, que conforman el núcleo zonal de El Tambo. Este nivel en la vulnerabilidad se distribuye en el sector centro, conformando una franja de terreno que se extiende en dirección noroeste sureste. Las características de vulnerabilidades sectoriales que dan lugar a este valor de vulnerabilidad son:

Vulnerabilidad Total	Alta
Vulnerabilidad Física	Alta
Vulnerabilidad Económica	Alta
Vulnerabilidad Social	Media
Vulnerabilidad Ambiental	Alta

- **Vulnerabilidad Media**, es una condición que presenta la población distribuida en un 17% de la superficie del territorio, correspondiendo a cuatro veredas, Llanadas, Fátima, Piedras, Colmenas, que conforman el núcleo zonal de Fátima. Este nivel en la vulnerabilidad se presenta en el extremo oriental, conformando una franja de terreno que se extiende del centro al sur. Las características de vulnerabilidades sectoriales que dan lugar a este valor de vulnerabilidad son:

Vulnerabilidad Total	Media
Vulnerabilidad Física	Alta
Vulnerabilidad Económica	Alta
Vulnerabilidad Social	Media
Vulnerabilidad Ambiental	Baja

- **Vulnerabilidad Baja**, es una condición que presenta la población distribuida en un 35% de la superficie del territorio, correspondiendo a ocho veredas, una al norte San Nicolás, que conforma el núcleo zonal del mismo nombre. También, al sur occidente, las veredas La Playa, San José, La Miel, San Gerardo, La Loma, El Higuierón, San Rafael, que conforman el núcleo zonal San José, que es una franja de terreno al occidente del municipio que se extiende del centro al sur. Las características de vulnerabilidades sectoriales que dan lugar a este valor de vulnerabilidad son:

Vulnerabilidad Total	Baja
Vulnerabilidad Física	Alta
Vulnerabilidad Económica	Media
Vulnerabilidad Social	Media
Vulnerabilidad Ambiental	Baja

- **Vulnerabilidad Muy Baja**, es una condición que presenta la población distribuida en un 33% de la superficie del territorio, correspondiendo a tres veredas, y la zona urbana del municipio, estas están localizadas al norte, desde el centro hasta el extremo nororiental. Las veredas son Guamito, San Miguel y Lomitas, las cuales conforman el núcleo zonal Guamito. Haciendo parte de esta zona, al centro, se ubica la zona urbana del municipio,



que es a la vez el núcleo zonal zona urbana. Las características de vulnerabilidades sectoriales que dan lugar a este valor de vulnerabilidad son:

Vulnerabilidad Total	Muy Baja
Vulnerabilidad Física	Baja
Vulnerabilidad Económica	Media
Vulnerabilidad Social	Baja
Vulnerabilidad Ambiental	Baja

PARÁGRAFO: Evaluación de la Vulnerabilidad Por Movimientos en Masa en el Corregimiento de San José: La vulnerabilidad se evalúa para las viviendas ubicadas o en cercanías a las áreas de amenaza alta y media por movimientos en masa. En el análisis económico y de la calidad constructiva, no se presentan viviendas con vulnerabilidad por movimientos en masa.

ARTÍCULO 69. EVALUACIÓN DE LA VULNERABILIDAD POR MOVIMIENTOS EN MASA Y EROSIÓN EN SUELO DE EXPANSIÓN URBANA

En la mayoría de las zonas de expansión urbana de La Ceja, se tiene una baja densidad poblacional, además, la amenaza por movimientos en masa está restringida a pequeñas áreas en los sectores occidentales de la cabecera y zonas de socavación a lo largo de los afluentes hídricos. Es por ello que los elementos expuestos ante áreas de alta y media amenaza son escasos.

En la zona de expansión La Almería, la vulnerabilidad ante procesos de remoción se restringe únicamente a algunos segmentos de las vías, las cuales presentan deterioro producto de procesos de socavación lateral y baja capacidad hidráulica, como es el caso del puente de la quebrada San José sobre la Carrera 20. En esta zona de expansión los elementos expuestos ante movimientos en masa representan menos del 2% de los elementos analizados.

En el área de influencia de la zona de expansión La Argentina, solo se presenta un grupo de viviendas con relevante vulnerabilidad ante procesos de remoción en masa, en la zona de intersección de la Carrera 26 con la Calle 19, producto de la socavación y deslizamientos asociados sobre la margen izquierda de la quebrada La Oscura; elementos altamente vulnerables dentro del predio de expansión como tal son inexistentes. Por su parte, en el sector La Primavera, la vulnerabilidad a movimientos en masa, se da sobre viviendas y vías expuestas a cortes antrópicos verticales, los cuales, aunque se presentan estables, representan una amenaza importante para los elementos construidos en su área de influencia.

La mayor parte de las construcciones y vías en las zonas de expansión El Tambo, Horizontes y OFIR, no se encuentran expuestas a fenómenos de movimientos en masa. Solo existen algunos segmentos de vías con baja vulnerabilidad que pueden verse afectados por procesos de socavación

ARTÍCULO 70. EVALUACIÓN DE LA VULNERABILIDAD POR INUNDACIÓN EN SUELO URBANO

La vulnerabilidad por inundación en el municipio de La Ceja acoge los predios y características zonales dentro de las llanuras aluviales, ya que son estas infraestructuras las que pueden verse afectadas por crecientes lentas y súbitas, principalmente por la ocupación del cauce de las fuentes hídricas y por la construcción de obras hidráulicas insuficientes que generan dicho fenómeno.



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

La vulnerabilidad baja en este caso, estaría representada en baja proporción por población, viviendas, vías y demás infraestructuras que por las condiciones físicas y económicas, tengan una alta probabilidad de respuesta oportuna y eficaz ante la ocurrencia de un desastre.

- **Vulnerabilidad Baja:** Son los predios o manzanas que principalmente por grado de exposición al fenómeno de Inundación, presentan una vulnerabilidad baja, se destaca la parte centro de la zona urbana, donde se localiza el parque principal y la parte sur del municipio.
- **Vulnerabilidad Media:** Son los predios que presentan cierto grado de vulnerabilidad al fenómeno, ya que presentan cierto grado de exposición al fenómeno, que aunque no llega a ser alta, es probable la ocurrencia de dicho fenómeno. Se destacan la zona de la Parroquia Santa Cruz, el sector Domingo Savio por la vía que conduce a Abejorral, entre las calles 16 y 18 con carreras 19 y 23, el área de expansión Urbana La Floresta y algunos alrededores del Sector Ofir y Los Terribles.
- **Vulnerabilidad Alta:** Hacen parte de esta clasificación, los predios o manzanas que tienen un grado muy alto de exposición a la inundación y que han presentado y presentan en la actualidad eventos de inundación recurrentes.

Este es el caso de la quebrada Payuco, por la Urbanización Nueva Escocia y por el Parqueadero la 19, la zona donde confluyen las quebradas La Argentina, Payuco y La Grande y donde confluyen igualmente Payuco y La Pereira, la quebrada La Pereira por los sectores del Hipódromo, San Cayetano y Arcos de Santa María, los afluentes de la quebrada La Pereira en los sectores de Leo Massaro y Ofir, la quebrada La Oscura entre las carreras 25 y 26 con la calle 19, d y en menor grado de ocurrencia el sector por donde se localiza la quebrada Los Terribles.

ARTÍCULO 71. EVALUACIÓN DE LA VULNERABILIDAD POR INUNDACIÓN Y TORRENCIALIDAD EN SUELO DE EXPANSIÓN URBANA

Esta vulnerabilidad muestra mayor relevancia dentro de las zonas de expansión de La Ceja, debido a las condiciones geomorfológicas de las llanuras aluviales y a su ocupación. De manera general, se puede concluir que en las zonas de expansión no existen viviendas o construcciones con vulnerabilidad alta a fenómenos de inundación y torrencialidad. En su mayoría la vulnerabilidad está calificada solo para algunos predios que invaden la llanura de inundación y segmentos de vías que sufren inundaciones, debido a problemas en sus obras de drenaje y mantenimiento del afirmado o capa asfáltica.

En la zona de expansión La Almería, los segmento de las vías en su mayoría presentan vulnerabilidad baja y media ante fenómenos de inundación. Siendo la Carrea 20 y la vía que conduce a las fincas San José y El Diamante (Carrera 24) las más expuestas. Por su parte, en la zona de expansión La Argentina, la mayoría de predios construidos no se encuentran expuestos directamente a fenómenos de torrencialidad, no obstante, existen algunos tramos de vías como la Calle 5D con vulnerabilidad baja. Así mismo, se tiene una vulnerabilidad baja para las construcciones de la Finca La Fortuna y una vulnerabilidad media ante una creciente torrencial de la quebrada La Oscura, para las viviendas ubicadas sobre la margen izquierda de la quebrada



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

sobre la Calle 19, en las cuales la calidad constructiva es moderadamente precaria al igual que las condiciones económicas y sociales de sus habitantes.

En el sector La Primavera, la vulnerabilidad a torrencialidad solo es evidente sobre algunos tramos de la vía que conduce a El Retiro y vías privadas que atraviesan las áreas de alta amenaza de la quebrada Payuco. En la zona de expansión El Tambo, la mayoría de las viviendas no se encuentran expuestas a fenómenos de inundación, no obstante, se tienen algunos predios como Socaire, cultivos de flores y el edificio de los bomberos que presentan una vulnerabilidad media a inundaciones, debido a su ubicación espacial y afectaciones históricas.

En las zonas de expansión Horizontes y OFIR es donde se presenta la mayor proporción de construcciones expuestas a fenómenos de inundación por la quebrada La Pereira y sus tributarios. Las fincas de recreo y viviendas dentro de estos predios presentan una vulnerabilidad baja, sin embargo, los predios comerciales como los Cultivos La Ceja, la avícola Mi Pillita y la inmunizadora Serye presentan una vulnerabilidad media.

ARTÍCULO 72. EVALUACIÓN DE LA VULNERABILIDAD POR INUNDACIÓN EN EL CORREGIMIENTO SAN JOSÉ

La vulnerabilidad ante inundaciones y avenidas torrenciales solo acoge las viviendas y demás bienes expuestos como vías y redes de servicios construidas sobre las llanuras aluviales y el abanico aluviotorrencial, ya que son estas infraestructuras las que pueden verse afectadas directamente por crecientes lentas y súbitas. Los bienes expuestos por fenómenos de inundación pluvial se tendrán en cuenta en las descripciones, pero no en la cartografía, ya que dichos fenómenos requieren el complemento de los análisis civiles y sanitarios de las redes de alcantarillado y acueducto del corregimiento de San José.

ARTÍCULO 73. CONCEPTO DE RIESGO

Es un número posible de pérdida de vidas humanas, personas damnificadas, daño en propiedades o interrupción de actividades económicas, debido a un fenómeno natural o de origen antrópico no intencional particular. El riesgo se determina como el producto de la amenaza por la vulnerabilidad.

ARTÍCULO 74. EVALUACIÓN DEL RIESGO

Es el resultado de relacionar la amenaza, la vulnerabilidad y los elementos expuestos para determinar las consecuencias sociales, económicas y ambientales asociadas a uno o varios eventos. Cualquier cambio en uno o más de estos parámetros modifica el riesgo en sí mismo.

ARTÍCULO 75. ZONIFICACIÓN DEL RIESGO

Incorporar las áreas de amenaza y riesgo definidas en los siguientes estudios:

- “zonificación de riesgo por movimientos en masa inundación y avenidas torrenciales en el municipio de La Ceja” realizado en el año 2012, en escala de 1:25.000
- “zonificación de la amenaza, evaluación de la vulnerabilidad y el riesgo en la cabecera urbana del municipio de La Ceja”, realizado en el año 2014, en escala de 1:5.000.
- “zonificación de la amenaza, evaluación de la vulnerabilidad y el riesgo en el centro poblado de San José del municipio de La Ceja”, realizado en el año 2015, en escala 1:1000.



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

- “Amenaza, vulnerabilidad y riesgo por fenómenos geológicos en zonas de expansión urbana del municipio de La Ceja” realizado por la Empresa KANRISK en el año 2017, en escala de 1:2.000.

ARTÍCULO 76. ZONIFICACIÓN DE RIESGO POR MOVIMIENTO EN MASA EN SUELO RURAL

Como se muestra en el mapa de riesgo por movimiento en masa se presentan cinco intervalos que agrupan los diferentes niveles de riesgo presentes en el municipio.

- **Riesgo Muy Alto.** En este nivel de riesgo hay mayor probabilidad de ocurrencia de problemas de estabilidad y los movimientos en masas pueden ser más frecuentes. Son las zonas más susceptibles a desequilibrios y presentan enormes restricciones, que involucran medidas drásticas para ser controladas. No es recomendable la utilización de estos sectores para la realización de proyectos viales ni para asentamientos de población. Se presenta esencialmente en dos partes al sur del municipio, la primera es la vereda Colmenas, donde la influencia del frente erosivo del Cauca y las fuertes pendientes son el factor que más sopesa en la incidencia de movimientos en masa; y la segunda zona es en las veredas El Tambo y La Milagrosa, donde el factor influyente para este nivel de riesgo es la condición de vulnerabilidad alta que presentan dichas veredas, ya que no se encontraron deslizamientos en los recorridos de campo.
- **Riesgo Alto.** En este nivel de riesgo se encuentran zonas que tienen un grado de susceptibilidad alto a presentar problemas de estabilidad y movimientos en masa. Se debe tener cuidado y un buen control de estas áreas, mediante trabajos que logren recuperar las zonas afectadas y permitan la ejecución de proyectos mediante fuertes restricciones. Se presenta relacionado espacialmente con las zonas de riesgo muy alto con las cuales aparece en una mayor proporción. Junto con el nivel de riesgo medio cubren más del 50% del municipio, abarcando toda la zona sur, afectando principalmente las veredas Colmenas, Piedras, El Higerón, La Miel, San Rafael y San José, viéndose la mayor afectación directamente sobre las vías veredales.
- **Riesgo Medio.** En este nivel de riesgo, se encuentran zonas con estabilidad moderada, que presentan restricciones debido a la posibilidad de ocurrir sucesos o eventos de movimientos en masa. En estas zonas es posible mediante trabajos recuperar las áreas afectadas y permitir la ejecución de proyectos.
- **Riesgo Bajo.** Las zonas que representa este nivel de riesgo se caracterizan por tener condiciones de buena estabilidad y de poca vulnerabilidad. Este nivel de riesgo se presenta distribuido en áreas de poca extensión relativamente planas, principalmente en los bordes superior e inferior del escarpe regional San Nicolás.
- **Riesgo Muy Bajo.** Este nivel de riesgo se caracteriza por tener condiciones de estabilidad alta y está representado por zonas planas o levemente onduladas y se encuentra distribuido principalmente a lo largo y ancho del valle aluvial de la quebrada La Pereira, donde se encuentra ubicada el área urbana del municipio y la vereda Guamito. Los sectores que



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

presentan este nivel de riesgo, están relacionados con sectores de nivel de riesgo bajo y medio.

PARÁGRAFO. En San José, debido a la susceptibilidad de los suelos, la alta pluviosidad, y su relieve dan lugar a que no se presenten amenazas por movimiento en masa en gran parte del centro poblado, sin embargo la configuración del riesgo puede darse en cualquier momento.

ARTÍCULO 77. ZONIFICACIÓN DE RIESGO POR MOVIMIENTO EN MASA EN SUELO URBANO

- **Riesgo Bajo.** Las áreas que presentan riesgo bajo a movimientos en masa se caracterizan por presentar un grado de exposición al fenómeno muy bajo, dado que gran parte del casco urbano del municipio se encuentra en zonas de pendiente baja, dado que se asientan en depósitos aluviales.
- **Riesgo Medio.** Las zonas de Riesgo Medio se localizan en zonas fenómeno que pueden llegar a presentar un fenómeno de remoción en masa y que dadas las condiciones topográficas que presentan, tienen cierto grado de exposición. Esto ocurre en el casco urbano del municipio en zonas cerca de la quebrada La Oscura, donde las condiciones de pendiente, de suelo y de ocupación de cauce, inciden en la probabilidad de ocurrencia del fenómeno.
- **Riesgo Alto.** Son determinadas zonas del casco urbano donde existe una probabilidad de ocurrencia muy alta al fenómeno de Movimiento en masa, el cual tiene probabilidad de ocurrir por varios factores, como la pendiente alta del sector, el material deleznable y erosionable de la zona, la ocupación del cauce de la quebrada por viviendas en zonas de alta pendiente, el aporte de escombros que ocasiona cambios hidráulicos que además de generar inundación, puede ocasionar erosión lateral de orillas y el grado de exposición al fenómeno.

ARTÍCULO 78. ZONIFICACIÓN DE RESGO POR MOVIMIENTO EN MASA Y EROSIÓN EN SUELO DE EXPANSIÓN URBANA

Para las zonas de expansión La Almería, El Tambo, Horizontes, OFIR y el sector La Primavera predomina el riesgo bajo, ya que se tiene una baja probabilidad de ocurrencia y afectación a la población y bienes por movimientos en masa y procesos relacionados.

Dentro de estas áreas de riesgo bajo, existen terrenos caracterizados por una baja pendiente y hacen parte de llanuras aluviales, así mismo son áreas de baja densidad de población o donde se tiene una alta resiliencia ante estos fenómenos por la sólida estructura social. Sin embargo, es posible la ocurrencia de deslizamientos menores por socavación lateral en las márgenes de las quebradas, además, dependiendo del uso del suelo y el tratamiento ingenieril, se pueden cambiar los escenarios de riesgo de estas construcciones y vías, aumentando así su calificación a un mayor riesgo.

Las viviendas y vías calificadas con riesgo medio se encuentran condicionadas a los tratamientos civiles del terreno como cortes e instalación de llenos, así también como al uso del suelo, saneamiento básico y educación sobre el riesgo.



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

En la zona de expansión La Argentina, el riesgo por movimiento en masa es en general bajo para los tramos de vías privadas expuestos a alta amenaza. No obstante, en las afueras del predio de expansión existen al menos 10 segmentos de viviendas (en especial las partes traseras) en alto riesgo, en donde existe una alta probabilidad de afectación por la ocurrencia de procesos de remoción en masa e inestabilidad por la intensa socavación sobre la margen izquierda de la quebrada La Oscura.

ARTÍCULO 79. ZONIFICACIÓN DE RIESGO POR INUNDACIÓN EN SUELO RURAL

Las zonas que representan el nivel de riesgo más alto se encuentran a lo largo de la quebrada La Pereira, al igual que todos sus afluentes a su paso por la zona urbana, donde las construcciones se encuentran hasta el borde de las quebradas, invadiendo la llanura aluvial y canalizando la quebrada en tramos fijos, limitando así su cauce natural, motivo por el cual en épocas de lluvias al superarse la capacidad del canal se generan inundaciones en varios sectores de la zona urbana.

El otro sector donde se genera gran cantidad de inundaciones es la vereda Guamito a lo largo de toda la llanura aluvial de la quebrada La Pereira al norte del municipio, donde constantemente se generan anegaciones que afectan potreros, vías veredales y algunas viviendas que se encuentran asentadas sobre la llanura aluvial.

ARTÍCULO 80. ZONIFICACIÓN DE RIESGO POR INUNDACIÓN EN SUELO URBANO

- **Riesgo Bajo.** El riesgo bajo por inundación en el casco urbano del municipio de La Ceja corresponde a las zonas donde no hay un grado de exposición a la inundación suficientemente alto que permita la ocurrencia del fenómeno. Son zonas donde no se han registrado eventos de inundación y en épocas de lluvia el agua tanto de las fuentes hídricas y el agua del agua de escorrentía de las viviendas y de las obras hidráulicas, han sido drenadas de manera correcta.
- **Riesgo Medio.** Son zonas donde la inundación, puede tener cierta probabilidad de ocurrencia, sea porque sean zonas cerca de la llanura de inundación, es decir tengan cierto grado de exposición al fenómeno o porque sean zonas cuya configuración topográfica sea susceptible a inundarse, pero no se han presentado eventos de inundación y los predios puedan tener ciertas obras hidráulicas que disminuyan la ocurrencia del fenómeno.
- **Riesgo Alto.** Son áreas donde se han presentado eventos de Inundación recurrente, donde se combinan grados de exposición al fenómeno, la ocupación del cauce de la quebrada o de la llanura de inundación con obras civiles, la confluencia de quebradas, la construcción de obras hidráulicas insuficientes, la construcción de llenos antrópicos que ocupan la llanura de inundación de la quebrada y taponamientos en las quebradas por aporte de materiales muy gruesos, como escombros y basuras.

En la descripción de esta categoría, se encuentran por quebradas: La Oscura, entre las carreras 25 y 26 con calle 19; la quebrada La Pereira en los sectores del Hipódromo, Arcos de Santa María; la quebrada Payuco por la Urbanización Nueva Escocia y por el sector del Parqueadero la 19 y los afluentes de las quebrada La Pereira en los sectores de Leo Massaro, Villa Amapola y OFIR.



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

ARTÍCULO 81. ZONIFICACIÓN DE RIESGO POR INUNDACIÓN DE RIESGO POR INUNDACIÓN Y AVENIDAS TORRENCIALES EN SUELO DE EXPANSIÓN URBANA

Los elementos expuestos dentro de las llanuras de inundación y torrencialidad en las zonas de expansión de La Ceja tienen en general un riesgo medio, en donde existe una probabilidad de afectación ante la ocurrencia de eventos desastrosos.

En las zonas de expansión La Almería, El Tambo, Horizontes y OFIR, el riesgo medio es el sobresaliente, ya que son predios ubicados en áreas que periódicamente sufren inundaciones, además son los sectores con deficiencias en la red de alcantarillado y drenajes superficiales. El riesgo se concentra a lo largo de las vías principales, vías secundarias de cultivos de flores y vías privadas, en las cuales se existen inadecuadas obras de drenaje para los canales permanentes que favorecen el encharcamiento, anegamiento y procesos de erosión laminar sobre el afirmado.

ARTÍCULO 82. ZONIFICACIÓN DE RIESGO POR AVENIDA TORRENCIAL EN TODO EL TERRITORIO MUNICIPAL

- **Riesgo Muy Alto.** No se presentan zonas en el municipio que alcancen este nivel de riesgo.
- **Riesgo Alto.** Este nivel se encuentra en aproximadamente 20% del territorio del municipio, siendo la franja que se encuentra más al sur y que corresponde geomorfológicamente al frente erosivo del Cauca-Arma, y configurado por quebradas tributarias al río Buey, las cuales cuentan con valles profundos y con un gradiente elevado que les permite aumentar rápidamente la lámina de agua, algunas de estas quebradas presentan características que hacen sospechar de un control estructural sobre sus cauces, como valles rectilíneos, además en su mayoría generan saltos cerca de su desembocadura.
- **Riesgo Medio.** Este nivel de riesgo cubre un 5% del territorio del municipio, y se encuentra hacia el suroeste en la vereda San José, representado por las cuencas de las quebradas Tabacal y El Tigre, las cuales drenan a la quebrada La Miel, éstos drenajes se van tornando angostos y profundos a medida que se acercan a su desembocadura, haciendo que las fuentes se vuelvan más torrentosas hacia la zona de descarga.
- **Riesgo Bajo.** Este nivel de riesgo abarca el 75% del municipio y cuenta básicamente con la cuenca del río Piedras al sur y con el amplio valle de la quebrada La Pereira al norte, la cual presenta un comportamiento meándrico y un valle amplio cubierto de depósitos, sobre los cuales está fundado el municipio. Los tributarios que llegan a la Pereira cuentan con características similares y se encuentran en el mismo nivel.

PARÁGRAFO. Las obras de mitigación que se implementen deberán contar con la aprobación previa del Municipio y la autoridad ambiental competente.

ARTÍCULO 83. RIESGO TECNOLÓGICO

Se asocia con actividades antrópicas industriales, comerciales y de servicios, así como con prácticas culturales que implican la posibilidad de accidentes. También con la existencia de infraestructura de servicios públicos (líneas de alta tensión, oleoductos, gasoductos, plantas de acopio de combustibles, etc.).



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

En el riesgo tecnológico se incluye además el uso y la manipulación de pólvora y artículos pirotécnicos, el almacenamiento y uso de sustancias peligrosas.

En el territorio del municipio se identifican zonas correspondientes a las franjas de servidumbre de las líneas de alta tensión que atraviesan el municipio, así como las servidumbres adyacentes a la tubería del acueducto localizada entre el Río Piedras y la vereda El Tambo.

- I. Zona de Riesgo Tecnológico Relacionada con Servidumbre de Línea de Alta Tensión: Comprenden dos (2) líneas cuyas servidumbres alcanzan áreas de 42,09 Has y 54,54 Has., respectivamente. De acuerdo con las normas del RETIE, las servidumbres comprenden una franja a lado y lado del eje de la línea eléctrica, en todo el recorrido por el municipio.
- II. Zona de Riesgo Tecnológico Relacionada con Servidumbre de Tubería de Acueducto: Corresponde a una franja de 10 metros a lado y lado de la tubería ubicada entre el Río Piedras y la vereda El Tambo, con un área de servidumbre de 8,63 Has.
- III. Seguridad en Actividades y Áreas de Riesgo Tecnológico Potencial: Se clasifican como actividades y áreas con potencial de riesgo tecnológico, aquellos desarrollos asociados a actividades tecnológicas, que requieren cumplir con disposiciones especiales de seguridad y que se clasifican así:
 - **Actividades industriales de gran empresa y áreas de producción en consolidación:** donde existe riesgo tecnológico industrial de diferentes tipologías como el propio de las industrias petroquímicas, químicas, de pinturas, de producción de agroquímicos y todas aquellas actividades industriales similares.
 - **Actividades de almacenamiento y conducción de combustibles:** como son terminales de combustible y poliductos donde se transportan los mismos.
 - **Actividades de comercio y servicios donde se utilizan sustancias o compuestos con riesgo tecnológico:** estos se clasifican de acuerdo con el criterio CRETIVB (Corrosivas, Reactivas, Explosivas, Tóxicas, Inflamables, Volátiles, Biológicamente activas).
 - **Actividades y equipamientos de transporte:** como los grandes componentes de los sistemas de cualquier modalidad de transporte que operen en el municipio.
 - **Actividades asociadas a los componentes de los servicios públicos domiciliarios:** que por sus condiciones inherentes signifiquen o comporten posibilidad de riesgo, especialmente el gasoducto urbano, las líneas de alta tensión de energía y otras redes componentes de otros servicios.

PARÁGRAFO 1. Las disposiciones que regulan los retiros y restricciones de seguridad en las áreas de riesgo tecnológico potencial serán las contenidas en las normas nacionales vigentes, tales como, el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas, RETIE, las normas técnicas nacionales ISO9001 de 1994 y 14000 de 1996 y la Resolución 0013 de 2005 del Ministerio de



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

Minas y Energía, el Decreto 4741 de 2005 sobre desechos sólidos peligrosos, entre otras; las disposiciones contenidas en el presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial, y en las demás disposiciones pertinentes.

PARÁGRAFO 2. La aprobación de los equipamientos o actividades que comprendan alguna de estas modalidades de riesgo tecnológico, deberá sujetarse a las disposiciones que las regulen y especialmente contar con la implementación de las correspondientes medidas preventivas y de seguridad, con el fin de evitar posibles impactos negativos que puedan generarse en relación con las categorías de usos del suelo donde se ubiquen.

PARÁGRAFO 3. El Municipio en el lapso de los cuatro (4) años siguientes contados a partir de la entrada en vigencia del presente Acuerdo, realizará los estudios de identificación y caracterización de las áreas de producción de grande y mediana empresa y áreas de producción en consolidación, las áreas de almacenamiento y conducción de combustibles y equipamientos de transporte, con el propósito de complementar los programas de gestión del riesgo tecnológico. Dicho estudio se actualizará permanentemente, de acuerdo con otras áreas que se generen con estas actividades.

PARÁGRAFO 4. Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Decreto 1609 de 2002, emitido desde el Ministerio de Transporte; por el cual se reglamenta el manejo y transporte terrestre automotor de mercancías peligrosas por carretera.

ARTÍCULO 84. DE LA OBLIGATORIEDAD DEL ANÁLISIS DE RIESGOS

Todas las entidades públicas y privadas, que ejecuten obras de gran magnitud o que desarrollen actividades industriales o de cualquier naturaleza que sean peligrosas o de alto riesgo, así como las que específicamente determine la Secretaría de Planeación, deberán realizar análisis cualitativos y cuantitativos de riesgo, que contemplen y determinen la probabilidad de la presentación de desastres (factores de amenaza natural o antrópica y condiciones de vulnerabilidad física) en sus áreas de jurisdicción o de influencia o que puedan ocurrir con ocasión o causa de sus actividades.

ARTÍCULO 85. SEGUIMIENTO Y MONITOREO DE AMENAZAS Y RIESGOS

Durante los tres (3) años siguientes a la entrada en vigencia del presente Acuerdo, el Municipio contratará e implementará programas de monitoreo en las zonas de riesgo, que permitan comprobar los modelos y ajustar las valoraciones de las variables utilizadas para el análisis de riesgos por fenómenos de remoción en masa e inundación.

Toda información que permita la actualización y complementación de los mapas de amenaza y riesgo, debe ser incorporada al Sistema de Información Ambiental y Territorial que implemente el Municipio.

ARTÍCULO 86. MANEJO DE ASENTAMIENTOS HUMANOS EN ZONA DE ALTO RIESGO

Durante el corto plazo de la vigencia del presente Acuerdo, el Municipio deberá adelantar estudios tendientes a identificar, analizar y evaluar la situación de riesgo de los asentamientos humanos localizados en zonas de alto riesgo por inundación o por remoción en masa, determinándose si las



intervenciones permiten mitigar el riesgo o si por el contrario deberán ser objeto de programas de reubicación de asentamientos u otras estrategias que determine la Política de Vivienda Municipal.

ARTÍCULO 87. POLÍTICAS PARA LA REUBICACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS LOCALIZADOS EN ZONA DE ALTO RIESGO

Son políticas para la reubicación de familias que ocupan zonas de alto riesgo, las siguientes:

- a. Dar prioridad a los programas de reubicación de las familias localizadas en zonas de alto riesgo no mitigable.
- b. Adelantar programas de reubicación de familias para la construcción de obras de mitigación de riesgo de beneficio común.
- c. Los programas de reasentamiento deberán contar con un componente técnico, que determina las características físicas del asentamiento que se va a reubicar y un componente socioeconómico que determina las condiciones sociales y económicas del asentamiento y su entorno, el cual servirá para diseñar el programa de acompañamiento social del reasentamiento, y servirá para minimizar los impactos en la población a ser reasentada así como facilitar el ingreso al nuevo entorno socioeconómico.

ARTÍCULO 88. OTROS RIESGOS IMPORTANTES

Debido a que el Municipio se caracteriza por tener una economía basada en la producción y exportación de flores, resulta absolutamente necesario incluir dentro del marco de los riesgos a que se encuentra sometido el territorio municipal, considerar el riesgo fitosanitario por sus implicaciones sobre los usos del suelo, la economía, la cultura y en general por ser parte fundamental de la sociedad.

ARTÍCULO 89. GESTIÓN DEL RIESGO

La Gestión del Riesgo se constituye en un elemento básico y necesario de la planificación territorial, como el modelo óptimo para la prevención, atención y recuperación de desastres, que permite generar condiciones favorables para encaminar el Municipio hacia un tipo de desarrollo con opciones de sostenibilidad; es necesario que los análisis de riesgo planteen medidas de mitigación a corto, mediano y largo plazo, direccionadas especialmente a la reubicación o desalojo de viviendas y su población, detectadas dentro de la limitación de áreas expuestas y en el planeamiento y ejecución de las obras y acciones. El enfoque integral de la Gestión del Riesgo pone énfasis en las medidas de prevención y de mitigación por medio de diversas líneas de acción.

ARTÍCULO 90. POLÍTICA PARA LA GESTIÓN DEL RIESGO

De acuerdo con los lineamientos de Ordenamiento Territorial y de prevención de desastres (Ley 388 de 1997), los municipios están obligados a formular los Planes de Ordenamiento Territorial, los cuales deben contener entre otros aspectos, las determinantes y componentes relacionadas con el tema de riesgos: “políticas, directrices y regulaciones sobre prevención de amenazas y riesgos naturales, el señalamiento y localización de las áreas de riesgo para asentamientos humanos, así como las estrategias de manejo de zonas expuestas a amenazas y riesgos naturales”.

ARTÍCULO 91. OBJETIVOS DE LA GESTIÓN DEL RIESGO



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

El objetivo general es prevenir o mitigar los niveles de pérdidas materiales y/o humanas derivadas de la ocurrencia de fenómenos de origen natural o antrópico que eventualmente se puedan presentar dentro de la jurisdicción municipal.

Como objetivos específicos de la política de prevención y atención de riesgo se plantean los siguientes:

- Avanzar en el proceso de identificación y caracterización de las áreas en condición de amenaza geológica dentro de la jurisdicción municipal.
- Determinar la condición de amenaza, vulnerabilidad y riesgo para la cabecera municipal y el Corregimiento de San José.
- Incentivar la participación comunitaria en las labores de prevención de desastres y atención de emergencias, mediante programas de capacitación y sensibilización entre los diferentes sectores de la población.
- Fortalecer la capacidad técnico-operativa local, en lo referente a diagnóstico temprano de situaciones de riesgo, prevención y atención de desastres dentro de la jurisdicción municipal.

ARTÍCULO 92. ESTRATEGIAS DE LA GESTIÓN DEL RIESGO.

En este orden de ideas se plantean las siguientes estrategias:

- Gestión de recursos técnico-económicos ante la Corporación Autónoma Regional CORNARE, Gobernación de Antioquia y Gobierno Nacional; con el fin de acceder a recursos de cofinanciación y asesoría en los procesos de formulación y gestión de los respectivos proyectos de inversión.
- Fortalecimiento de la capacidad técnico-operativa del Comité Municipal de Gestión del Riesgo de Desastres (CMGRD), como principal organización local para la atención del tema.
- Inclusión de la comunidad en general, de manera que se posibilite su participación activa y efectiva en la gestión del riesgo a nivel municipal.

ARTÍCULO 93. PROGRAMAS DE LA POLÍTICA DE GESTIÓN DEL RIESGO.

Se adoptan los siguientes programas con su descripción detallada y los proyectos que los integran con el fin de materializar la política de gestión de riesgo en el municipio.

- I. Programa D1: Fortalecimiento del Sistema Municipal para la Prevención, Atención y Recuperación de Desastres: Comprende la realización de un conjunto de actividades orientadas a promover y/o posibilitar el ejercicio permanente del Comité Municipal para la Gestión del Riesgo de Desastres, en sus ámbitos de prevención, atención y recuperación de desastres.

El CMGRD deberá enfocar su accionar a la Prevención mediante capacitación y promoción; Atención a través del fortalecimiento de su capacidad operativa; y Recuperación a partir de una amplia y efectiva capacidad de gestión ante los organismos y entidades externas.



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

- II. Programa D2: Identificación, Delimitación y/o Caracterización de las Zonas que se Encuentran en Alto Riesgo por Fenómenos de Origen Natural: La carencia de procesos de planificación ordenados y consecuentes con las realidades físico-espaciales del territorio, genera conflictos en el uso del suelo derivado de la ocupación de zonas con restricciones de tipo geológico, lo que implica una condición de riesgo para la infraestructura potencial en estas áreas.
- III. Programa D3: Promoción de una Cultura Municipal de la Gestión del Riesgo entre la Comunidad en General: La vulnerabilidad, entendida como el grado de exposición ante un evento amenazante, constituye uno de los aspectos fundamentales en los procesos de gestión del riesgo. En este sentido, la promoción de una cultura municipal de la gestión del riesgo comprende un conjunto de acciones orientada a capacitar, sensibilizar e involucrar a todos los actores (gobernantes, empresarios, estudiantes, comunidad en general) en la comprensión y desarrollo del tema.

CAPÍTULO 4. SISTEMA ESTRUCTURANTE VIAL Y DE TRANSPORTE

ARTÍCULO 94. CONCEPTO

El sistema estructurante vial y de transporte facilita la articulación de las diferentes zonas y sectores de desarrollo, enlazando diversos asentamientos poblacionales, con múltiples áreas de producción, conservación y recreación del territorio a nivel veredal, urbano, suburbano, municipal, zonal y regional. Estos enlaces se comportan como sistemas estructurantes que potencializan y ordenan las relaciones entre los habitantes y su territorio y como ejes a través de los cuales se encadena el desarrollo y la vida de una comunidad.

El transporte se define como un sistema complejo de redes y operaciones que permiten la movilización, traslado e 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 y afecta la formación y la estructura tanto de precios como de los usos del suelo.

PARÁGRAFO. El sistema vial director 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.



ARTÍCULO 95. CLASIFICACIÓN Y JERARQUIZACIÓN DEL SISTEMA URBANO REGIONAL Y URBANO MUNICIPAL

La clasificación y jerarquización vial en el municipio se realiza en atención a los siguientes criterios: según su competencia y según su función.

ARTÍCULO 96. CLASIFICACIÓN SEGÚN LA COMPETENCIA

Para definir la competencia administrativa, operación y manejo del sistema vial, anchos utilizables y características técnicas de las vías del Municipio. Adóptese la siguiente clasificación:

CLASIFICACION VIAL
N1: Nacional de Primera Categoría
N2: Nacional de Segunda Categoría
N3: Nacional de Tercera Categoría
D1: Departamental Primaria
D2: Departamental Secundaria
D3: Departamental Terciaria
M: Vía de Competencia Municipal, que une la cabecera con otros municipios y/o con las veredas y Centros Poblados.
V: Vía Veredal de competencia municipal que une las veredas entre sí o dirige el flujo vehicular hacia las vías nacionales, departamentales, municipales o subregionales.

ARTÍCULO 97. CLASIFICACIÓN SEGÚN LA FUNCIÓN

En cuanto a la Clasificación Vial del Municipio desde el punto de vista funcional y del tipo de diseño se adopta la siguiente clasificación. Esta clasificación aplica a la infraestructura física sobre la cual se realiza la movilización de personas, bienes y servicios. Se trata de la clasificación de las vías con el objetivo de asignar unas características generales a la movilidad a nivel municipal de acuerdo a la función de cada vía y la importancia del servicio que cada vía presta.

a. Vías Urbanas

De acuerdo a la función que debe cumplir cada jerarquía vial en cuanto al transporte y tránsito vehicular, se clasifican así:

Ítem	Clase	Definición
a	VÍAS ARTERIAS (Primarias)	Son las que conforman el Plan Vial Municipal a nivel urbano, cuya función principal es atraer el flujo vehicular de mayor recorrido, de modo general. Están destinadas a conectar entre sí las zonas de actividad y zonas residenciales y a todas ellas con los sistemas regionales de vías. Se caracterizan por atender altos volúmenes de tránsito en recorridos largos, predominando el vehículo particular y la movilización de pasajeros a través del transporte público.



Ítem	Clase	Definición
b	VIAS COLECTORAS (Secundarias)	Son el conjunto de vías que distribuyen y canalizan el tránsito vehicular hacia o desde el sistema primario o arterial, hasta los sectores de las diferentes actividades urbanas en forma directa o por intervención complementaria de las vías de servicio, generalmente unen vías arterias entre sí y deben atender volúmenes de tránsito moderado incluyendo el transporte público.
c	VIAS DE SERVICIO (Terciarias)	Son el conjunto de vías vehiculares y peatonales, cuya función principal es facilitar el acceso directo a las propiedades o actividades adyacentes a la vía, para este sistema de vías deberá restringirse el transporte público y de carga y la velocidad de operación estará condicionada al desarrollo de las actividades y flujos peatonales existentes.
d	VIAS PEATONALES	Son un conjunto de vías destinadas al sistema de desplazamiento a pie y no admiten circulación vehicular de ningún tipo.
e	VIAS SEMIPEATONALES	Son aquellas por las cuales se permite la circulación restringida de vehículos por un solo carril con adecuación de andenes amplios para los peatones.

b. Vías Rurales

Las vías rurales del Municipio de La Ceja del Tambo se clasificarán según su función y tipo de diseño de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza No. 6 de 1992 *"Por medio de la cual se establece una nueva clasificación de las carreteras localizadas en el territorio del Departamento de Antioquia y se dictan otras disposiciones"* expedida por la Asamblea Departamental de Antioquia. Esta Ordenanza en los artículos 1 y 3 clasificó las vías departamentales según la función de comunicación que cumplían dentro del sistema vial así:

Ítem	Clase	Definición
A	Primarias	Aquellas cuya función básica es la de unir la capital del Departamento con los demás centros de consumo del país o con el exterior o que ameriten clasificarse así por el papel que desempeñe en la economía departamental
B	Secundarias	Aquellas cuya función es la de comunicar las cabeceras municipales con la capital del departamento o con otros municipios vecinos, o las regiones entre sí o cuando sea acceso de una cabecera municipal a una vía primaria
C	Terciarias	Aquellas cuya función es la de vincular pequeños y medianos caseríos, veredas o parajes con los centros urbanos. Normalmente confluyen a la red secundaria o a la red primaria

ARTÍCULO 98. EJES DE COMPETITIVIDAD



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

En el contexto zonal y subregional las zonas de producción y competitividad, se consolidan en torno a ejes de desarrollo vial para facilitar la adquisición y transporte de insumos y servicios necesarios para la producción, accesibilidad de la mano de obra, e igualmente para la comercialización del producto hacia centros de acopio y mercados regionales, nacionales e internacionales. La propuesta de zonificación está inscrita en la determinación de ejes viales jerarquizados, concebida en función de su importancia territorial como infraestructura de transporte y articulación que incide en la conectividad de carácter regional. Los principales ejes de acuerdo con las áreas de competitividad a adoptar y complementar con el plan vial son los siguientes.

I. Sistema de Ejes Viales Agropecuarios

Los ejes de competitividad agropecuaria que específicamente articulan el territorio del municipio al desarrollo local, zonal y nacional son:

- Eje Vial Estructurante número 2: Medellín – **La Ceja del Tambo** – La Unión – Sonsón (Medellín, El Retiro, **La Ceja del Tambo**, La Unión, Sonsón, Abejorral, Argelia, Nariño).
Ejes Viales Municipales Asociados: N.2: Abejorral – El Guaico pasando por Las Colmenas – Cabecera de **La Ceja**; Montebello - Corregimiento de San José - Cabecera de **La Ceja**; **La Ceja** – El Retiro.
- Eje Vial Estructurante número 4: **La Ceja del Tambo** – Aeropuerto; El Carmen de Viboral – Aeropuerto; Marinilla – Aeropuerto; Rionegro – Aeropuerto.
Ejes Viales Municipales Asociados: N1: Vereda El Tambo – Cabecera de **La Ceja del Tambo** – San Nicolás - Llanogrande - Aeropuerto.

II. Sistema de Ejes Viales Industriales

Los ejes de competitividad industrial que específicamente articulan el territorio del municipio al desarrollo local, zonal y nacional son:

- Eje Vial Estructurante número 1: Autopista Medellín –Bogotá D.C. (Municipios de Guarne – Rionegro – Marinilla – El Santuario).
- Eje Vial Estructurante número 2: Zona Franca - Cruce Vía El Porvenir con Llanogrande – Aeropuerto

III. Sistema de Ejes Viales de Turismo y Servicios

Los ejes de competitividad en turismo y servicios que específicamente articulan el territorio del municipio al desarrollo local, zonal y nacional son:

- Eje vial Estructurante número 1:Medellín, Las Palmas - La Fe – Rionegro – Marinilla – San Rafael
Ejes viales municipales asociados: N.2: Don Diego – Cabecera de **La Ceja del Tambo** – San Antonio – Rionegro; La Unión – **La Ceja del Tambo**

ARTÍCULO 99. RETIROS AL EJE DE LA VIA DE ACUERDO CON EL TIPO DE VIA
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”* la Revisión y Ajuste del PBOT ha denominado las vías arteriales o de primer orden, intermunicipales o de segundo



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

orden y veredales o de tercer orden. Estas categorías corresponden a carreteras a cargo de la Nación, el Departamento y el Municipio.

Para estas carreteras se establecen las siguientes zonas de reserva, fajas de retiro obligatorio o área de reserva o de exclusión:

Item	Vía	Retiro
1	Carreteras de Primer Orden (<i>Carreteras Primarias</i>)	Sesenta (60) metros
2	Carreteras de Segundo Orden (<i>Carreteras Secundarias</i>)	Cuarenta y cinco (45) metros
3	Carreteras de Tercer Orden (<i>Carreteras Terciarias</i>)	Treinta (30) metros

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) metros 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. La aplicación de la Ley 1228 de 2008 cubre las siguientes vías:

Código	Cuadro Inventario		Retiro
Clase	No.	Nombre Vía	(mt)
PRIMER ORDEN	1	LA CEJA DEL TAMBO – EL CARMEN –	30.00
PRIMER ORDEN	2	LA CEJA DEL TAMBO – EL RETIRO (Alto de	30.00
PRIMER ORDEN	3	LA CEJA DEL TAMBO – LA UNIÓN	30.00
PRIMER ORDEN	4	Serye – Haras San Silvestre (Circunvalar)	30.00
SEGUNDO ORDEN	5	LA CEJA DEL TAMBO – ABEJORRAL	22.50
SEGUNDO ORDEN	6	LA CEJA DEL TAMBO – EL RETIRO (Alto El	22.50
TERCER ORDEN	7	LA CEJA DEL TAMBO – RIONEGRO (Alto La	15.00
TERCER ORDEN	8	La Merced – El Paraíso – La Sierra	15.00
TERCER ORDEN	9	El Crucero – Fátima – El Salvio	15.00
TERCER ORDEN	10	El Crucero - El Calvario	15.00
TERCER ORDEN	11	El Calvario – San Rafael	15.00
TERCER ORDEN	12	El Calvario – El Salvio	15.00
TERCER ORDEN	14	Ramal Candolo	15.00
TERCER ORDEN	15	Ramal Escuela Llanadas	15.00
TERCER ORDEN	16	Alto del Gurre – Llanadas – Los Molinos	15.00
TERCER ORDEN	18	Ramal Alto de La Virgen	15.00
TERCER ORDEN	19	Ramal Escuela Piedras	15.00
TERCER ORDEN	20	El Bizcocho – Las Colmenas	15.00



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

Código		Cuadro Inventario	Retiro
Clase	No.	Nombre Vía	(mt)
TERCER ORDEN	22	Rancho Triste – La Playa	15.00
TERCER ORDEN	24	La Playa – San Rafael	15.00
TERCER ORDEN	25	San Rafael – Cancha de fútbol	15.00
TERCER ORDEN	26	Ramal San Gerardo – Los Mazos	15.00
TERCER ORDEN	27	Ramal San Gerardo – Guillermo Betancur	15.00
TERCER ORDEN	28	La Playa – Santana	15.00
TERCER ORDEN	29	Santana – Carretera a El Retiro	15.00
TERCER ORDEN	30	Ramal La Palma	15.00
TERCER ORDEN	31	La Palma – El Moral	15.00
TERCER ORDEN	32	Ramal El Salvio	15.00
TERCER ORDEN	33	Ramal Los Arrayanes	15.00
TERCER ORDEN	35	San José – La Loma	15.00
TERCER ORDEN	36	Paraje Las Peñas	15.00
TERCER ORDEN	39	Paraje El Guaquito	15.00
TERCER ORDEN	40	Paraje La Morena	15.00
TERCER ORDEN	41	Paraje El Chagualo	15.00
TERCER ORDEN	42	Ramal El Tabacal	15.00
TERCER ORDEN	43	Paraje El Romeral	15.00
TERCER ORDEN	44	Saladero – Nápoles	15.00
TERCER ORDEN	45	El Yarumo – San Miguel	15.00
TERCER ORDEN	46	Guaicoral – La Selva	15.00
TERCER ORDEN	47	El Tabor – Horizontes	15.00
TERCER ORDEN	48	La Paz – Bochica	15.00
TERCER ORDEN	49	Serye – Prosocial	15.00
TERCER ORDEN	50	Prosocial – La Manuela	15.00
TERCER ORDEN	51	Los Anselmitos – La Virginia	15.00
TERCER ORDEN	52	La Playa – San José	15.00
TERCER ORDEN	53	San José - El Moral	15.00
TERCER ORDEN	54	San José – El Higuierón	15.00
TERCER ORDEN	55	Guamito – Toledo	15.00
TERCER ORDEN	56	Xochimilco – Cerro El Capiro	15.00
TERCER ORDEN	57	San Nicolás – Escuela – El Capiro	15.00
TERCER ORDEN	58	Pinares – La Cristalina	15.00
TERCER ORDEN	59	Parcelación El Tambo	15.00
TERCER ORDEN	60	La Perfumería – La Pereirita	15.00
TERCER ORDEN	61	Vía a Abejorral – Ermita San Fco. De Montes	15.00
TERCER ORDEN	62	A Chaparral	15.00
TERCER ORDEN	63	A Sayonara	15.00
TERCER ORDEN	64	San José - El Yolombo	15.00
---	65	VIAS NO ENUNCIADAS	15.0
Observaciones	Retiro mínimo al eje de la vía		



Código		Cuadro Inventario	Retiro
Clase	No.	Nombre Vía	(mt)
		- 1a: Vía Primaria o de Primer Orden - 2a: Vía Secundaria o de Segundo Orden - 3a: Vía Terciaria o de Tercer Orden	

PARÁGRAFO 1. 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 1228 de 2008 con posterioridad a su promulgación. 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.

PARÁGRAFO 2. Prohibición de Licencias y Permisos. De acuerdo con el artículo 6 de la Ley 1228 de 2008, los curadores urbanos y las demás autoridades urbanísticas o de planeación nacional, departamental o municipal, no podrán conceder licencias o permisos de construcción de alguna naturaleza en las fajas a que se refiere la Ley 1228 de 2008. Quienes contravengan la prohibición aquí establecida incurrirán en causal de mala conducta sancionada con la destitución del cargo.

PARÁGRAFO 3. Prohibición de Servicios Públicos. De acuerdo con el artículo 7 de la Ley 1228 de 2008, prohíbese a todas las entidades prestadoras de servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado, energía, gas, teléfono y televisión por cable e internet, dotar de los servicios que prestan a los inmuebles que se construyan a partir de la entrada en vigencia de la Ley 1228 de 2008 en las áreas de exclusión. La contravención a esta prohibición será sancionada con multa hasta de mil (1.000) salarios mínimos legales mensuales que será impuesta por la Superintendencia de Servicios Públicos previo el agotamiento del procedimiento correspondiente y se impondrá además la obligación de retirar a su costa las acometidas y equipos que hayan instalado.

PARÁGRAFO 4. 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. Las vallas que se encuentren en predios privados y que por virtud de la Ley 1228 de 2008 pasen a ser zona de exclusión, serán retiradas en un plazo no mayor a un año, contado a partir de la creación del Sistema Integral Nacional de Información de Carreteras "SINC", de conformidad con lo establecido en el PARÁGRAFO 2° del artículo 10 de la Ley 1228 de 2008. El retiro de la valla o publicidad fija lo hará el propietario de la misma, para lo cual la respectiva Gobernación, Alcaldía, o entidad adscrita al Ministerio de Transporte notificarán por edicto la nueva naturaleza jurídica del predio; en caso de que este no haga el retiro dentro de los diez (10) días siguientes a dicha notificación, el Alcalde, procederá, sin dilación alguna a su desmantelamiento.

PARÁGRAFO 5. De acuerdo con el artículo 4 del Decreto 4066 de 2008, para las vías de primer y segundo orden será necesario el retiro adicional de 5 metros para aislamiento y 8 metros para vía de servicio; estos dos últimos serán cedidos a título gratuito en el momento del desarrollo, previa construcción de las fajas. Para la construcción de cualquier edificación, será necesario un retiro adicional de 5 metros a los ya contemplados.



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

ARTÍCULO 100. PLAN VIAL Y DE TRANSPORTE

A continuación se indican los principales aspectos del Plan Vial y de Transporte para el Municipio:

I. Lineamientos del Plan Vial y de Transporte

Los lineamientos del Plan Vial y de Transporte son:

- La red vial se considera como componente articulador del espacio territorial y contenedor de los sistemas de desplazamiento (transporte) y de interacción de las actividades que se distribuyen en el territorio (dimensionamiento, administración y operación).
- Incentivar el funcionamiento del municipio a través del mejoramiento de las infraestructuras existentes, que permitan la movilización poblacional, tanto vehicular como peatonal, en las áreas urbana y rural.
- Organizar el sistema de transporte municipal como medio principal de la movilidad poblacional, dotándolo del equipamiento necesario para atender las expectativas de los usuarios con énfasis en los del área rural.

II. Acciones Estratégicas del Plan Vial y de Transporte

Las acciones estratégicas del Plan Vial y de Transporte son:

- Diseño y dimensionamiento del Plan Vial Municipal. Implica el desarrollo del Plan Vial Municipal de acuerdo a levantamientos topográficos más precisos.
- Mejoramiento de la red vial municipal de comunicación con otros municipios, en especial con El Retiro, Abejorral y La Unión.
- Articulación urbana y rural a partir de la articulación del plan vial urbano y el plan vial rural, e interconexión de centros rurales a partir de los anillos rurales circunvalares.
- Organización de las rutas de transporte estratégicas que favorezcan a los habitantes rurales.
- Desarrollo de la Ciclo ruta paralela a la Pereira

PARÁGRAFO. En un término no mayor a un (1) año a partir de la aprobación y entrada en vigencia del presente Acuerdo, el Municipio deberá desarrollar los estudios que determinen los diseños, trazados definitivos, aforos, índices de saturación vial, conexiones posibles y un Plan de Obras que establezca el cumplimiento y ejecución del Plan de Movilidad para el territorio, con el fin de mejorar y garantizar una movilidad peatonal y vehicular ágil y segura a la comunidad, especialmente a las personas con algún tipo de discapacidad. Lo anterior, dando cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 361 de 1997, Decreto 1538 de 2005, Ley 1083 de 2006, Decreto 798 de 2010 y/o las normas que las adicionen, modifiquen o sustituyan.

CAPÍTULO 5. SISTEMA ESTRUCTURANTE DE ESPACIO PÚBLICO



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

ARTÍCULO 101. CONCEPTO

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 ó afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes.

El espacio público se constituye en una instancia de socialización dentro del Municipio. Es el lugar de encuentro, a partir del cual se hace la vida colectiva y se interactúa intensamente. La diversidad y multiplicidad de culturas, usos del Municipio y modos de vida se ponen de manifiesto en estos espacios, dando lugar a su encuentro e integración, a su unidad dentro de la diversidad. La vida colectiva del Municipio toma cuerpo en el espacio público: un espacio público saludable y con referencias naturales, con un adecuado manejo de las relaciones entre actividades privadas y públicas, individuales y sociales, incide en la calidad de vida de cada persona y del conjunto.

ARTÍCULO 102. 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.

ARTÍCULO 103. 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.

ARTÍCULO 104. ÁREAS DE PARQUES Y ZONAS VERDES

Son las requeridas para dotar la zona urbana del municipio de este tipo de equipamientos, que hacen parte del espacio público, de acuerdo a los proyectos específicos que se determinan en el componente urbano del Plan Básico de Ordenamiento Territorial. Estas áreas se consideran de utilidad pública y se afectan por lo tanto al uso público.

ARTÍCULO 105. 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.

ARTÍCULO 106. ÍNDICE MÍNIMO DE ESPACIO PÚBLICO

En concordancia con el Modelo de Ocupación Territorial adoptado se establece como meta en el plazo de vigencia del PBOT para aumentar el índice de espacio público, a 15 m² de espacio público por habitante.

PARÁGRAFO 1. La Administración Municipal velará por que las condiciones para el uso, goce y disfrute de los elementos del espacio público sean las adecuadas y por garantizar el libre disfrute por parte de toda la comunidad de todos los espacios públicos.

ARTÍCULO 107. UTILIZACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

La utilización del espacio público aéreo o el subsuelo de inmuebles o áreas pertenecientes al espacio público deberán solicitar permiso o licencia de ocupación. El municipio reglamentará los mecanismos de la utilización y las tarifas correspondientes, en el corto plazo. Lo recaudado por estas tarifas, se destinará al Fondo Municipal del Espacio Público - FOMEPE.

ARTÍCULO 108. ACCESIBILIDAD Y DISFRUTE DEL ESPACIO PÚBLICO

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

ARTÍCULO 109. OCUPACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

La ocupación en forma permanente de los parques públicos, zonas verdes y demás bienes de uso público, el encerramiento sin la debida autorización del municipio, la realización de intervenciones en áreas que formen parte del espacio público, sin la debida licencia o contraviniéndola y la ocupación temporal o permanente del espacio público con cualquier tipo de amoblamiento o instalaciones dará lugar a la imposición de las sanciones urbanísticas contempladas en el artículo 104 de la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 110. DELIMITACIÓN DEL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

El artículo 3º del Decreto 1504 de 1998 indica que el espacio público comprende, entre otros, los siguientes aspectos:

- a. Los bienes de uso público, es decir aquellos inmuebles de dominio público cuyo uso pertenece a todos los habitantes del territorio nacional, destinados al uso o disfrute colectivo;
- b. Los elementos arquitectónicos, espaciales y naturales de los inmuebles de propiedad privada que por su naturaleza, uso o afectación satisfacen necesidades de uso público;
- c. Las áreas requeridas para la conformación del sistema de espacio público en los términos establecidos en el Decreto 1504 de 1998.

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.

El espacio público del municipio está conformado por las vías (vehiculares y peatonales), parques, plazas, plazoletas, zonas verdes, monumentos, espacios dedicados a las actividades deportivas y recreativas de propiedad municipal, y con énfasis en los parques lineales con su respectiva cuenca y todos los bienes de uso público o colectivo.

En este orden de ideas, contribuyen efectivamente al incremento de índice de espacio público, los proyectos de parques lineales, parques recreativos, parques barriales y zonales que se concreten vía obligaciones urbanísticas y un posible sistema ambiental de borde que se localiza en suelo rural y que se articula por suelos de protección localizados en los DRMI de Cerros Tutelares y DRMI de Capiro respectivamente.



CAPÍTULO 6. SISTEMA ESTRUCTURANTE DE SERVICIOS PÚBLICOS

ARTÍCULO 111. CONCEPTO

El sistema estructurante de servicios públicos domiciliarios incluye las redes primarias de carácter público que permiten la satisfacción de las necesidades básicas de bienestar y salubridad de la población. Estos servicios pueden ser prestados por el Estado directa ó indirectamente, por la comunidad organizada, ó por los particulares; su prestación está bajo el control, regulación y vigilancia del Estado (Art. 365 de la Constitución Política Nacional).

Las redes primarias de servicios públicos son las infraestructuras necesarias para la prestación de cada uno de los servicios públicos domiciliarios a nivel básico y general, es decir, que no sirven a un suscriptor directamente (por medio de una acometida) sino que de ella se desprenden las redes secundarias que sí proveen del servicio a un suscriptor en particular.

Los servicios públicos a los cuales aquí se hace referencia son:

- Acueducto (agua potable)
- Alcantarillado (residuos líquidos)
- Aseo (recolección, disposición y tratamiento de residuos sólidos)
- Energía (eléctrica o energías alternativas)
- Telecomunicaciones (teléfonos, antenas parabólicas)
- Gas (combustible y domiciliario)
- Alumbrado público

ARTÍCULO 112. DEL SISTEMA DE ACUEDUCTO

Es el sistema integrado por las fuentes de captación de agua, provenientes de cuencas hidrográficas superficiales y/o subterráneas, que transportan el agua a través de conducciones (túneles y/o tuberías) para llevarlas a plantas de tratamiento, con el fin de potabilizar el agua y, posteriormente, conducirla a tanques de almacenamiento que la distribuyen a través de redes matrices y redes secundarias o menores de distribución.

Las fuentes que abastecen los respectivos sistemas son:

- **Quebradas Santafé y La Pereirita:** alimentan el sistema de potabilización de Fátima. Este subsistema abastece aproximadamente un 90% de la demanda (Quebrada Santa Fe: 8.40 l/s y Quebrada La Pereirita: 60.00 l/s)
- **Quebradas Payuco:** son tres fuentes cercanas que se unen para alimentar la planta de potabilización de La Milagrosa (Quebrada Payuco 1: 5.07 l/s, Quebrada Payuco 2: 4.11 l/s y Quebrada Payuco 3: 4.50 l/s)
- **Quebrada Palosanto:** alimenta el subsistema de tratamiento y distribución Palosanto, localizado al sur del área urbana (Quebrada Palo Santo: 18.00 l/s)
- **Río Pantanillo:** se utiliza como fuente complementaria del sistema de abastecimiento del municipio de La Ceja del Tambo. Alimenta las plantas de potabilización de Fátima y La Milagrosa. La explotación de esta fuente se hace por un sistema de bombeo y se utiliza cuando en épocas de estiaje las otras fuentes no garantizan el suministro de agua cruda (Río Pantanillo: 88.40 l/s)



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

A través del Programa Agua Para la Prosperidad – Plan Departamental de Agua, se ha priorizado la implementación de un cuarto subsistema de abastecimiento, el cual aprovechará las fuentes denominadas El Ochuval, La Peña, La Selva y La Sagrada, que se unirán en un sistema para alimentar la zona oriental del área urbana y de expansión urbana.

ARTÍCULO 113. DEL SISTEMA DE ALCANTARILLADO

Es el sistema general integrado por las redes matrices y redes secundarias o menores de distribución para la recolección de aguas residuales, provenientes de los diferentes usos antrópicos y de las aguas lluvias superficiales que transportan el agua a través de conducciones (túneles y/o tuberías) para llevarlas a plantas de tratamiento, con el fin quitarles cargas contaminantes y entregarlas a las corrientes de agua.

ARTÍCULO 114. DEL 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 manejo y disposición de escombros y basuras generadas en el municipio, cumplirá con lo establecido en el Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos PGIRS municipal vigente, que regula su recolección, transporte, transferencia, tratamiento, manejo y disposición final, actual y futura.

ARTÍCULO 115. DEL 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).

ARTÍCULO 116. Del 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 a 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.

ARTÍCULO 117. DEL SISTEMA 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 a través de tuberías, redes matrices y redes secundarias



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

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.

ARTÍCULO 118. CRITERIOS ESENCIALES PARA EL ORDENAMIENTO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS

Para el ordenamiento de los servicios públicos se atenderán los siguientes parámetros:

- Los planes de infraestructura, dotación y expansión de los servicios públicos deben ceñirse a las políticas y reglamentaciones existentes, en especial al presente Plan de Ordenamiento Territorial, en lo relacionado con la expansión urbana, el ordenamiento del espacio público y demás disposiciones urbanísticas.
- Se deberá coordinar y controlar la expansión del suministro de servicios en armonía con las de espacio público y otras infraestructuras, en cuanto al equilibrio que debe existir en el suministro de servicios públicos y la dotación de otras infraestructuras básicas como salud, educación, transporte, bienestar social, seguridad y recreación.
- La administración municipal deberá coordinar y definir, conjuntamente con las empresas prestadoras de servicios públicos, su oportuna prestación en las zonas inestables recuperables de la ciudad, con el propósito de evitar que su suministro clandestino o inadecuado aumente las condiciones de su deterioro y riesgo.
- 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 la ciudad deberá cumplir con lo establecido en el PGIRS que regula su tratamiento y disposición final, actual y futura.

ARTÍCULO 119. CRITERIOS DE CARÁCTER FÍSICO-TÉCNICO PARA LA UBICACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS

La localización de los servicios públicos se proyectará y se realizará, conforme con los siguientes parámetros:

- Las redes de servicios públicos deberán ubicarse en aquellos sitios de mayor disponibilidad u oferta de espacio, sea en el espacio público o en el espacio privado pactando su servidumbre, buscando las zonas o sitios donde causen menor congestión e impacto sobre otras infraestructuras, el medio ambiente y el espacio público.
- 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



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

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 especialidad, 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 previa y expresa de ellos, para la conducción o el transporte de los mismos y bajo las condiciones que las partes acuerden.

ARTÍCULO 120. CRITERIOS AMBIENTALES DE SEGURIDAD PARA LA UBICACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS

La localización de los servicios públicos atenderá criterios ambientales y de seguridad, conforme a lo siguiente:

- 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.

ARTÍCULO 121. ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DEL SESTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS

El sistema se compone de las siguientes redes en el área urbana y rural:

- a. Red de acueducto (incluye las redes de la Empresa de Servicios Públicos del municipio, así como las redes de cada uno de los distintos acueductos veredales existentes y proyectados).
- b. Red de alcantarillado (recolección y tratamiento de aguas residuales).
- c. Red de aseo (recolección, transporte, tratamiento y disposición final de residuos sólidos).
- d. Red de energía eléctrica (incluye las redes de la Empresa prestadora del servicio, así como aquellas redes privadas existentes y proyectadas).
- e. Red de telecomunicaciones.
- f. Red de gas combustible y domiciliario.

ARTÍCULO 122. EQUIPAMIENTO PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS

Se refiere a las infraestructuras básicas para la prestación de los servicios públicos domiciliarios distintas a las redes. Son equipamientos de primer orden o general entre otros los siguientes:

- a. **Equipamiento para la prestación del servicio de acueducto:**



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

- Tanque de almacenamiento de agua
- Planta de tratamiento de agua potable

- b. Equipamiento para la prestación del servicio de alcantarillado:**
 - Planta de tratamiento de aguas residuales
 - Estación de bombeo

- c. Equipamiento para la prestación del servicio de aseo:**
 - Equipamiento de recolección
 - Equipamiento de transporte
 - Centro de acopio, transformación, valoración, separación, almacenamiento transitorio y comercialización de residuos
 - Planta de tratamiento
 - Sitio para la disposición final de tierra y escombros de construcción
 - Sitio de acopio temporal de escombros
 - Sitio de disposición final de residuos ordinarios

- d. Equipamiento para la prestación del servicio de energía:**
 - Subestación y estación de energía
 - Planta de generación (Central y micro central eléctrica)

- e. Equipamiento para la prestación del servicio de telecomunicaciones:**
 - Antena de telecomunicación
 - Estación telefónica alámbrica
 - Estación repetidora
 - Planta de telecomunicación

- f. Equipamiento para la prestación del servicio de gas:**
 - Tanque de almacenamiento
 - Red de distribución de gas
 - Planta de envasado y trasiego de gas
 - Vehículo repartidor de gas en cilindros
 - Establecimiento de expendio de gas en cilindros
 - Estación de servicio expendedora de gas vehicular

ARTÍCULO 123. CONSIDERACIONES ESPECIALES PARA LOS SERVICIOS PÚBLICOS DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO

Se deben tener en cuenta las siguientes consideraciones espaciales para los servicios públicos de acueducto y alcantarillado.

- **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), Suelo Rural y Suelo Suburbano, 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 y hasta todas las áreas estratégicas determinadas por el PBOT como suelo de expansión urbana.

- 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.
- **Los Servicios Públicos de Acueducto y Alcantarillado Asociados a los Aspectos Ambientales y de Espacio Público:**
 - La conservación ambiental y de espacio público asociado a la ejecución de proyectos relacionados con las redes de acueducto y alcantarillado, recaerá principalmente en los proyectos que realice la Empresa prestadora de servicios públicos o Junta de Acueducto respectiva. Su gestión deberá estar focalizada en tres aspectos principalmente, ya sea por exigencia de la normatividad o necesidad de asegurar una oferta ambiental suficiente para cumplir con su objeto social. Los aspectos relevantes son los siguientes:
 - Incorporación de consideraciones ambientales en procesos de planificación y ejecución de proyectos de inversión.
 - Tener en cuenta los lineamientos ambientales que se impartan desde los Planes de Ordenación y Manejo de las Cuencas POMCAS vigentes.
 - Saneamiento básico de las corrientes hídricas y quebradas afluentes.

ARTÍCULO 124. 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 Plan Básico de Ordenamiento Territorial. 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.

PARÁGRAFO 1. Para realizar la ampliación de la planta de tratamiento de aguas residuales del municipio se contará con el predio denominado “La Guyana”, el cual se encuentra ubicado en la vereda Guamito contiguo a la planta de tratamiento actual.

ARTÍCULO 125. AFECTACIÓN AL USO PÚBLICO PARA LAS REDES PRIMARIAS DE SERVICIOS PÚBLICOS

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



ARTÍCULO 126. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS

Los estándares de calidad y las especificaciones técnicas aplicables serán los establecidos por las disposiciones de carácter nacional vigentes y por las normas específicas establecidas por las entidades pertinentes.

CAPÍTULO 7. SISTEMA ESTRUCTURANTE DE EQUIPAMIENTOS

ARTÍCULO 127. CONCEPTO

El sistema estructurante de equipamientos está compuesto por todo espacio o construcción de uso público ó privado requerido para sostener el desarrollo de las distintas actividades multisectoriales urbanas y rurales, diferentes de las residenciales. Son lugares de carácter público ó privado, dependiendo de su propiedad y del servicio que presten. Los equipamientos se constituyen como elementos indicadores de la capacidad funcional del Municipio y sus niveles de jerarquía en el contexto territorial.

ARTÍCULO 128. RÉGIMEN DE PROPIEDAD DE LOS EQUIPAMENTOS

El equipamiento puede ser público o privado.

- **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.). Este tipo se denomina equipamiento social privado. También se conoce el equipamiento privado propiamente dicho, el cual no presta servicios básicos y es manejado por el sector privado; por ejemplo: industrias, establecimientos financieros, etc.

ARTÍCULO 129. CLASIFICACIÓN DE LOS EQUIPAMENTOS

La provisión de los equipamientos, de carácter público o privado, será un indicador muy importante a la hora de verificar la capacidad funcional del Municipio. El equipamiento se puede clasificar en cuatro tipos:

- Equipamiento Social
- Equipamiento Institucional
- Equipamiento Físico o de Infraestructura Física
- Equipamiento Económico

ARTÍCULO 130. EQUIPAMIENTO SOCIAL



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

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.
- **Salud:** son los edificios públicos o privados destinados a la prestación de servicios de salud como prevención, tratamiento, rehabilitación, servicios quirúrgicos y de hospitalización.
- **Recreación y Deporte:** áreas, edificaciones y dotaciones destinadas a la práctica del ejercicio físico, al deporte de alto rendimiento, a la exhibición y a la competencia de actividades deportivas en los medios aficionados y profesionales, así como los espectáculos con propósito recreativo.
- **Asistencia Social y Social Comunitario:** 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.
- **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.
- **Culto:** corresponde a los equipamientos destinados a la práctica de los diferentes cultos y a los equipamientos de congregaciones y formación religiosa.

ARTÍCULO 131. EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL

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

- **Institucionales Administrativos:** son los edificios que están destinados a garantizar el funcionamiento administrativo estatal, distinto a las acciones operativas que cada entidad pueda realizar.



- **Administración de Justicia:** instalaciones destinadas a prestar servicios relacionados con la represión del delito, la administración de justicia, la convivencia y la paz.
- **Justicia Cercana al Ciudadano:** son el conjunto de espacios y edificaciones públicas o privadas a desarrollar los programas de convivencia ciudadana.
- **Prevención y Atención de Desastres:** instalaciones destinadas a prestar servicios relacionados con la prevención, auxilio y atención de desastres de toda la población.
- **Fuerza Pública:** instalaciones destinadas a alojar instituciones dedicadas a la salvaguarda de las personas, bienes y de defensa y protección civil, acuartelamiento, entrenamiento y operación de los cuerpos armados del Estado. Incluye también dotaciones para la atención de usuarios en los servicios de comercialización y atención de quejas y reclamos.

ARTÍCULO 132. EQUIPAMIENTO FÍSICO O DE INFRAESTRUCTURA FÍSICA

Referido a los sistemas necesarios para la interrelación de los anteriores; incluye estructuras para el transporte, servicios públicos, ornato, amoblamiento urbano y sanitarios entre otros.

- **Servicios Públicos:** son las infraestructuras básicas para la prestación de servicios públicos domiciliarios, distintos a las redes.
- **Transporte:** son los espacios físicos abiertos o cerrados donde se realizan las maniobras de inicio o terminación de ruta, de acceso y evacuación por parte de los usuarios del transporte de los vehículos que operan en los diferentes sistemas de transporte, el lugar donde se parqueen momentáneamente los vehículos para la prestación del servicio.
- **Sanitarios:** son los espacios públicos abiertos o cerrados donde se hace la disposición final de residuos, cadáveres (humanos y animales), etc.

ARTÍCULO 133. EQUIPAMIENTO 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.

- **Alimentario:** son los equipamientos destinados a la comercialización, distribución y almacenaje de productos agrícolas y pecuarios del sector primario, destinados al consumo de la población.



ARTÍCULO 134. CARACTERIZACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA Y LOS EQUIPAMENTOS

- 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.
- La Infraestructura y el equipamiento generarán espacios para la identificación y apropiación sociocultural sobre el territorio.

CAPÍTULO 8. PATRIMONIO HISTÓRICO, CULTURAL Y ARQUITECTÓNICO

ARTÍCULO 135. CONCEPTO

Según el artículo 1º de la Ley 1185 de 2008, modificatoria de la Ley 397 de 1997 “El patrimonio cultural de la Nación está constituido por todos los bienes materiales, las manifestaciones inmateriales, los productos y las representaciones de la cultura que son expresión de la nacionalidad colombiana, tales como la lengua castellana, las lenguas y dialectos de las comunidades indígenas, negras y creoles, la tradición, el conocimiento ancestral, el paisaje cultural, las costumbres y los hábitos, así como los bienes materiales de naturaleza mueble e inmueble a los que se les atribuye, entre otros, especial interés histórico, artístico, científico, estético o simbólico en ámbitos como el plástico, arquitectónico, urbano, arqueológico, lingüístico, sonoro, musical, audiovisual, filmico, testimonial, documental, literario, bibliográfico, museológico o antropológico”.

ARTÍCULO 136. CLASIFICACIÓN DEL PATRIMONIO

De acuerdo con la identificación de bienes inmuebles y urbanos de valor patrimonial, se clasifican en arquitectónicos, urbanísticos, histórico y natural. Su identificación se realiza en la respectiva Lista Indicativa.

ARTÍCULO 137. CATEGORÍAS DE BIENES DE INTERÉS CULTURAL

Los bienes de interés cultural se categorizan principalmente en:

- Bienes de Interés Cultural Nacional BIC-N
- Bienes de Interés Cultural Municipal Inmueble BIC-M

I. Bienes de Interés Cultural BIC-N

Se definió esta categoría para los denominados Monumentos Nacionales hasta la Ley 397 de 1997 y todos los que sean nombrados con posterioridad por sus valores excepcionales, es la máxima categoría de valoración y reconocimiento legal, que el Estado en Colombia asigna al patrimonio cultural inmueble.

Las intervenciones sobre los BIC-N, deben ser aprobadas por el Ministerio de Cultura.

Según el Sistema Nacional de Información Cultural del Ministerio de Cultura en el Municipio solo se encuentra un (1) Bien de Interés Cultural de la Nación, patrimonio de carácter arquitectónico:



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

La Capilla de Nuestra Señora de Chiquinquirá, conforme lo establecido en el Decreto Nacional 1908 de Noviembre 2 de 1995.

II. Bienes de Interés Cultural Municipal Inmueble BIC-M

Son edificaciones individuales o de conjunto, espacios públicos reconocidos y relevantes para la colectividad que presentan valores históricos, estéticos y simbólicos que aún permanecen como evidencia de momentos, procesos y estilos particulares que están declarados como tales.

Los criterios de valoración son pautas generales que orientan y contribuyen a la atribución y definición de la significación cultural de un bien mueble o inmueble. La significación cultural es la definición del valor cultural del bien a partir del análisis integral de los criterios de valoración y de los valores atribuidos, a los mismos según se señalan en el artículo 6° del Decreto 763 de 2009. Criterios de Valoración Para Declarar Bienes de Interés Cultural- BIC.

ARTÍCULO 138. PLAN ESPECIAL DE MANEJO Y PROTECCIÓN –PEMP-

Los Planes Especiales de Manejo y Protección -PEMP- son un instrumento de gestión del Patrimonio Cultural de la Nación, mediante el cual se establecen acciones necesarias con el objetivo de garantizar la protección, conservación y sostenibilidad de los Bienes de Interés Cultural BIC o de los bienes que pretendan declararse como tales si a juicio de la autoridad competente dicho Plan se requiere.

Para la elaboración del Plan Especial de Manejo y Protección PEMP, se deberá dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 14 del Decreto 763 de 2009.

ARTÍCULO 139. PROCEDIMIENTO PARA LA DECLARATORIA DE BIENES DE INTERÉS CULTURAL

Según el artículo 4 del Decreto 763 de 2009 a los municipios a través de la respectiva Alcaldía Municipal, de conformidad con el artículo 8 de la Ley 397 de 1997, modificado por el artículo 5 de la Ley 1185 de 2008, les corresponde cumplir con los siguientes pasos si desean realizar la declaratoria como Bien de Interés Cultural -BIC- a alguno de los inmuebles señalados en la Lista Indicativa que se incluye en el PBOT:

1. Administrar la Lista Indicativa de Inmuebles Candidatos que podrían llegar ser declarados como BIC-M.
2. Definir cuáles de ellos requieren un Plan Especial de Manejo y Protección –PEMP-
3. Efectuar las declaratorias y revocatorias de los BIC-M., previo el concepto del Consejo Departamental de Patrimonio Cultural y acoger los conceptos de carácter obligatorio. Procedimiento: El Municipio partiendo de la Lista Indicativa que se acaba de presentar, la cual está constituida por los “candidatos a Bienes de Interés Cultural Municipal”, define que bienes requieren un PEMP y los presenta al Consejo Departamental de Patrimonio de Antioquia para que este emita un concepto sobre la declaratoria y el PEMP.
4. Aplicar el Régimen Especial de Protección (REP) de bienes declarados como BIC-M o de los declarados como tal con anterioridad a la Ley 1185 de 2008.
5. Aprobar los PEMP de bienes que declare como BIC-M o los declarados como tal antes de la expedición de la Ley 1185 de 2008, si tales bienes requieren dicho Plan, previo concepto del Consejo Departamental de Patrimonio Cultural.



6. Autorizar las intervenciones en BIC-M y en sus áreas de influencia y/o colindantes.
7. Autorizar intervenciones en espacios públicos en sectores urbanos declarados BIC-M.
8. Registrar a profesionales que supervisen intervenciones de BIC-M.
9. Informar a Oficina de Registro de Instrumentos Públicos la anotación en el Folio de Matrícula Inmobiliaria respecto de los BIC-M que declare, o los declarados con anterioridad a la expedición de la Ley 1185 de 2008. También si el inmueble tiene PEMP informar sobre la revocatoria de tales declaratorias.
10. Autorizar la enajenación o el préstamo de BIC-M público, entre entidades públicas.
11. Autorizar el comodato, convenios o contratos a entidades privadas sin ánimo de lucro según el artículo 10 de la Ley 397 de 1997, modificado por el artículo 62 de la Ley 1185 de 2008.
12. Elaborar y actualizar el registro de BIC-M e incorporar los registros de BIC-M al Registro Municipal de BIC de conformidad con el artículo 14 de la Ley 397 de 1997, modificado por el artículo 92 de la Ley 1185 de 2008.
13. Aplicar o coordinar, según el caso, respecto de los BIC-M el régimen precautelador y sancionatorio dispuesto en el artículo 15 de la Ley 397 de 1997.
14. Destinar los recursos que las leyes y los presupuestos correspondientes señalan para las acciones relativas al Patrimonio Cultural de la Nación de su competencia en coordinación con el respectivo Concejo Municipal.
15. Formular el PEMP para los bienes del Grupo Urbano y los Monumentos en espacio público localizados en su territorio.
16. También aplicarán dichas competencias respecto de los bienes incluidos en los Planes de Ordenamiento Territorial y los declarados como monumentos, áreas de conservación histórica o arquitectónica, conjuntos históricos u otras denominaciones efectuadas por los Concejos Municipales y Alcaldías, homologadas a BIC de conformidad con lo establecido en el artículo 4 de la Ley 397 de 1997, modificado por el artículo 1 de la Ley 1185 de 2008, literal “b”.

ARTÍCULO 140. DE LA ACCIÓN AL CUMPLIMIENTO

Según el artículo 11 de la Ley 1185 de 2008, que modificó el artículo 16 de la Ley 397 de 1997, el efectivo cumplimiento de las leyes o actos administrativos que tengan relación directa con la protección y defensa de los bienes que conforman el patrimonio cultural de la Nación, podrá ser demandado por cualquier persona a través del procedimiento establecido para la acción de cumplimiento en la Ley 393 de 1997 o en las disposiciones que la modifiquen o sustituyan.

ARTÍCULO 141. ÁREAS

Adóptense las áreas y edificaciones definidas en el componente general, urbano y rural, de los centros urbanos e históricos que por sus características y significación en la memoria colectiva de la ciudad requieren acciones especiales para su conservación y tratamiento.

ARTÍCULO 142. CLASES DE INTERVENCIÓN

En adelante las áreas y edificaciones definidas como de valor patrimonial, paisajístico, arquitectónico y cultural podrán ser sujetas de los siguientes tipos de intervención: conservación, adaptación y readecuación.

- I. Conservación: Entiéndase por conservación las intervenciones dirigidas a la preservación de las características fundamentales



- de una edificación, como su volumen, distribución espacial, sistema estructural y elementos arquitectónicos.
- II. Adaptación: Entiéndase por adaptación todo proceso de intervención de un inmueble para que cumpla nuevas funciones conservando los elementos fundamentales. Antes de cualquier intervención física deberán inventariarse sus principales características, valores espaciales y formales; esto es, el reconocimiento de sus alturas, ubicación de estructuras portantes, patios y tipos de ventilación y de su lenguaje arquitectónico.
 - III. Readecuación: Entiéndase por readecuación las intervenciones dirigidas a dotar a una edificación de elementos arquitectónicos que armonicen con los referentes urbanos.

ARTÍCULO 143. COMPENSACIÓN POR VALOR PATRIMONIAL

Las áreas y edificaciones que como resultado del estudio referido en el artículo anterior sean declaradas de valor patrimonial podrán ser compensadas mediante la aplicación de compensaciones económicas, transferencias de derechos de construcción y desarrollo o beneficios tributarios de acuerdo a las reglamentaciones que se deriven de los estudios de patrimonio.

ARTÍCULO 144. RECONSTRUCCIÓN DE INMUEBLES DE CONSERVACIÓN

Cuando una actividad urbanística desarrollada sin licencia corresponda a la demolición de una construcción o edificación de valor cultural, histórico o arquitectónico, se procederá de manera inmediata a su paralización y se ordenará la reconstrucción de lo indebidamente demolido, según su diseño original, la cual deberá someterse a las normas de conservación y restauración que le sean aplicables.

Si transcurrido el término determinado para la iniciación de las obras de reconstrucción, éstas no se hubieren iniciado, las obras se acometerán por el municipio, a costa del interesado, para lo cual se aplicará lo dispuesto en el artículo 69 de la Ley 9ª de 1989.

ARTÍCULO 145. MANTENIMIENTO DE INMUEBLES PATRIMONIALES

A los propietarios y poseedores de inmuebles de conservación cultural, histórica y arquitectónica, que incumplan con las obligaciones de adecuado mantenimiento de los inmuebles, en razón de lo cual el inmueble amenace ruina, se les aplicarán las disposiciones contenidas en el artículo anterior. Igualmente perderán los beneficios que se deriven de la aplicación de las disposiciones que se deriven del Estudio de Patrimonio.

ARTÍCULO 146. RESTITUCIÓN DE ELEMENTOS PATRIMONIALES

Los elementos constitutivos del espacio público en inmuebles y áreas de conservación, que fuesen destruidos o alterados, deberán restituirse en un término de dos (2) meses contados a partir de la providencia que imponga la sanción.

El incumplimiento de esta obligación dará lugar a la imposición de multas sucesivas por cada mes de retardo, en las cuantías señaladas en el numeral 4º del artículo 104 de la Ley 388 de 1997 o la



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

norma que la adicione, modifique o sustituya, y a la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado en la Ley 142 de 1994.

CAPÍTULO 9. ASENTAMIENTOS HUMANOS Y SISTEMA HABITACIONAL

ARTÍCULO 147. CONCEPTO

Las acciones territoriales en materia habitacional se enmarcan en los siguientes conceptos:

- **Sistema Habitacional:** Se entiende por sistema habitacional el conjunto organizado de interrelaciones entre actores que intervienen en la política habitacional, objetivos, políticas, conceptos, criterios, estrategias, programas, proyectos, acciones, directrices, orientaciones, mecanismos, herramientas y el Plan Estratégico Habitacional como instrumento de planeación y gestión que personificará la política habitacional por medio del cual se desarrollará el mandato constitucional del derecho a vivienda digna y el objetivo estratégico y políticas de ordenamiento territorial en materia de vivienda.
- **Asentamientos Humanos:** Los asentamientos humanos en las diversas configuraciones físico-espaciales se generan por las dinámicas diferenciales de distribución de la población, por las distintas formas de transformación, apropiación, ocupación y construcción social del territorio, que impactan positiva o negativamente las condiciones y calidad de vida de las personas y de las sociedades; en este sentido, los fenómenos y el sistema de relaciones socioculturales, económicas y políticas se expresan en las unidades territoriales geográficamente delimitadas y al mismo tiempo en las dinámicas de agregación urbano regionales.

Los asentamientos humanos en el municipio son urbanos y rurales, materializados en los barrios y las veredas; y pueden interrelacionarse con las dinámicas de otros municipios de la Zona Valle de San Nicolás.

ARTÍCULO 148. CRITERIOS ORIENTADORES DEL SISTEMA HABITACIONAL

- **Integralidad y Sostenibilidad:** Las soluciones habitacionales deben ser integrales, integradas e integradoras, deben enfrentar los problemas y las soluciones en todas sus dimensiones, en forma sistemática y sostenible en el largo plazo, con visión estratégica. La política habitacional en el contexto del desarrollo territorial, debe integrarse con las políticas sociales de inclusión e integración social, salud, educación, cultura, género y familia, con las políticas económicas de productividad, empleo e ingresos; a la vez, con las políticas ambientales y en especial con las políticas dirigidas al suelo como recurso estratégico.
- **Equidad Social y Territorial:** La política habitacional garantizará la igualdad de oportunidades para todos y todas en ejercicio de los derechos sociales, económicos, culturales, colectivos y del ambiente por medio de la equitativa distribución de las cargas y de los beneficios, la definición de prioridades y de instrumentos y mecanismos redistributivos, con énfasis en la atención a la pobreza.



- **Participación y Corresponsabilidad:** La política habitacional contribuirá con el fortalecimiento de la institucionalidad integrando y potenciando las iniciativas y capacidades de respuesta de los diferentes agentes del desarrollo. La acción conjunta de todos los actores debe fundamentarse en el reconocimiento de deberes y derechos, la cooperación y la solidaridad, la coordinación intersectorial e interinstitucional, la construcción y adopción de acuerdos con énfasis en el hábitat popular en el ámbitos barrial, veredal, municipal y zonal.

ARTÍCULO 149. ESTRATEGIAS DEL SISTEMA HABITACIONAL

El Plan Básico de Ordenamiento Territorial define como estrategia para atender la demanda de vivienda, 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. Para llevarlo a cabo, se propone en el corto plazo:

- 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 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.

ARTÍCULO 150. VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL VIS Y VIVIENDAS DE INTERÉS PRIORITARIO VIP

Según el artículo 1º del Decreto 4259 de 2007, son categorías de vivienda de interés social las que se detallan a continuación:

- **Vivienda de Interés Social (VIS):** Es la solución de vivienda cuyo valor máximo es de ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (135 smlm).
- **Vivienda de Interés Prioritario (VIP):** Es la solución de vivienda cuyo valor máximo es de setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 smlm).

ARTÍCULO 151. PORCENTAJES MÍNIMOS DE SUELO PARA EL DESARROLLO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS) Y DE INTERÉS PRIORITARIO (VIP) EN TRATAMIENTO DE DESARROLLO

En el Municipio se adopta lo señalado en Decreto 075 de 2013, donde se dispone que los porcentajes de suelo que se destinarán al desarrollo de programas de vivienda de interés social prioritario, para la urbanización de predios con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana, será de 20% sobre el área útil de los planes parciales o de las licencias de urbanización.



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

PARÁGRAFO. Esta disposición es en atención a lo establecido en la Resolución 461 de 2006, expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, que determina el municipio de La Ceja dentro del área de influencia de la ciudad de Medellín, municipio con más de 500.000 habitantes.

ARTÍCULO 152. PARTICIPACIÓN DEL MUNICIPIO EN PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

El municipio deberá apoyar los Programas de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritaria que se desarrollen en su jurisdicción, además de los que promueva y ejecute directamente, siempre y cuando tales programas se ajusten a la ubicación, a las políticas y a las normas establecidas en el presente Acuerdo.

La participación del municipio podrá hacerse mediante la ejecución de las obras de urbanismo, hasta la proporción que corresponda al subsidio otorgable por cada una de las unidades de vivienda a construir; o mediante la gestión o el otorgamiento de subsidio en dinero de acuerdo a la normatividad vigente.

ARTÍCULO 153. VIGILANCIA Y CONTROL DE LAS ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN Y ENAJENACIÓN DE VIVIENDAS

Asignase a la dependencia encargada del tema de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritaria en el municipio la función de ejercer la vigilancia y el control de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda en este Municipio.

ARTÍCULO 154. REUBICACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS

Es de carácter prioritario dentro de las políticas y programas de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritaria de este municipio, la reubicación de los asentamientos subnormales que dentro de sus áreas urbana y rurales; y se hayan desarrollado a la fecha de entrar en vigencia el presente Acuerdo; sobre todo los que además estén asentados en zonas de amenaza y riesgo, tal como se caracterizan en el Componente Urbano del Plan.

CAPÍTULO 10. ZONIFICACIÓN ECONÓMICA: USOS DEL SUELO Y ACTIVIDADES

ARTÍCULO 155. CONCEPTO

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.

ARTÍCULO 156. CRITERIOS BÁSICOS PARA LA DEFINICIÓN DE LOS USOS DEL SUELO



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

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.

ARTÍCULO 157. 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 esta 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.

ARTÍCULO 158. 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.

PARÁGRAFO 1. 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.).

PARÁGRAFO 2. Facúltase al Alcalde municipal para que en un periodo no superior a un (1) año, efectúe la verificación de la totalidad de las categorías de uso del suelo determinadas en sus diferentes jerarquías para todo el territorio municipal, y proceda a hacer los ajustes que resuelvan las inconsistencias o contradicciones que se encuentren, preservando el uso principal y teniendo como criterio el principio de la sana mezcla de usos, homologando la totalidad de las actividades a las disposiciones del Código CIU (Clasificación Industrial Internacional Uniforme de las Actividades Económicas) Revisión 4 adaptada para Colombia (CIU Rev. 4 A.C.).

ARTÍCULO 159. CONCEPTOS DE JERARQUÍA 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



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

y definidas como uso principal, complementario, restringido o prohibido, en cada uno de los Componentes Urbano o Rural y en la categoría de uso definida.

ARTÍCULO 160. JERARQUIAS DE USOS DEL SUELO

Las diferentes jerarquías de usos establecidas para los fines de este Acuerdo, y en consideración del modelo de ocupación, tratamientos e intervenciones, así como de las categorías de usos, son:

1. **Uso principal:** Corresponde a la actividad predominante en que se ocupa el suelo, de acuerdo con la vocación y carácter de la zona, la cual ofrece las mejores ventajas para el desarrollo sostenible.
2. **Uso complementario:** Es aquella actividad que puede coexistir con el uso principal, sin desplazarlo y según algunas condiciones normativas de acuerdo a la actividad. Es toda actividad que contribuye al mejor funcionamiento e integración del uso principal y por consiguiente puede funcionar en cualquier predio del área sin causarle afectación. Para el suelo rural, el uso complementario es aquella actividad que no se opone al uso principal y concuerda con la potencialidad, productividad y protección del suelo y demás recursos naturales conexos.
3. **Uso restringido:** Es la actividad que por razón de la magnitud de las instalaciones requeridas o por su impacto ambiental o urbanístico puede afectar el uso principal, de modo que para su funcionamiento han de establecerse restricciones o controles, tanto de índole física como de índole ambiental, con base en estudios específicos, que en todo caso deberán ser exigidos por la Secretaría de Planeación a los interesados.
4. **Uso prohibido:** Es aquella actividad que no es funcional con la vocación predominante de la zona, de acuerdo al análisis de cada actividad, y que por sus condiciones especiales y de impacto podría generar efectos negativos que impiden su localización y funcionamiento. Tal actividad no puede funcionar en una zona, por su incompatibilidad con el uso principal establecido. La definición de carácter prohibido en el suelo rural corresponde al uso incompatible con el uso principal de una zona y con los objetivos de conservación ambiental y de planificación ambiental y territorial, y por consiguiente implica graves riesgos de tipo ecológico y/o social.



PARTE 3. COMPONENTE URBANO

LINEAMIENTOS GENERALES SOBRE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO

ARTÍCULO 161. CONCEPTO

Con el propósito de disponer de elementos centrales que orienten los procesos de uso y ocupación del territorio en el área urbana, se enuncian a continuación un conjunto de lineamientos, que permitan encaminar las decisiones administrativas que se tomen en el marco de vigencia del presente plan. Estos lineamientos se agrupan por sistemas, convirtiéndose así en elementos guía para el desarrollo territorial en lo referido al sistema de espacio público y equipamientos, el sistema de movilidad, el sistema de servicios públicos, el patrimonio arquitectónico, ambiental y cultural, y algunos aspectos generales sobre el desarrollo del ámbito privado.

ARTÍCULO 162. SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMENTOS

Son lineamientos que apuntan a la concreción de las políticas municipales de espacio público y equipamientos, los que se listan a continuación:

1. El espacio público está conformado por un sistema estructurante natural y un sistema estructurante artificial que en su conjunto dotan de soporte el territorio actual y el desarrollo urbano futuro.
2. La red hídrica que recorre la cabecera urbana del municipio se constituye en patrimonio ambiental y estructurante ambiental por excelencia del municipio; convirtiendo la Quebrada La Pereira y sus fajas de retiro, en el gran eje de espacio público ambiental del suelo urbano, por tal razón, esta zona se convertirá en un parque lineal a escala municipal que se articulará a la red de corredores ambientales regionales, acogiendo las disposiciones normativas del Acuerdo 251 de 2011 de Cornare.
3. El espacio público artificial es el que permite todas las interacciones humanas expresadas en la red de plazas, parques y plazoletas que se articulan a través del sistema de ciclorutas y de corredores peatonales que complementan el sistema de movilidad municipal.
4. La recuperación y readecuación de los parques y plazas principales para el uso público se constituyen en una prioridad del ordenamiento urbano con el fin de mejorar las condiciones de estancia y tránsito en estos, preservando el trazado característico del casco urbano.
5. Generar mecanismos que apunten al incremento del índice de espacio público por habitante, promoviendo alcanzar en el largo plazo un índice de 15m² por habitante, esto mediante la generación de nuevos espacios en el área urbana y de expansión pero también, incorporando al suelo de propiedad del municipio, suelos rurales destinados a la protección ambiental, que garanticen la preservación de los valores naturales de los mismos y en particular, sus aportes al paisaje como elemento de alto valor en la memoria de la comunidad.
6. La localización de los nuevos equipamientos colectivos se planteará en términos de vocación de la zona y necesidades de atención de la demanda actual y futura, por lo que el municipio será quien priorice al destinación de las obligaciones urbanísticas que se generen por este concepto a fin de construir o adecuar las áreas que realmente necesiten de la intervención estatal.



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

7. Formular en el corto plazo, el Plan Especial de Espacio Público y Equipamientos.

ARTÍCULO 163. SOBRE EL SISTEMA DE MOVILIDAD

Son lineamientos que apuntan a la concreción de la política municipal de movilidad, los que se listan a continuación:

1. El sistema de movilidad en el área urbana y de expansión urbana, se estructura a partir de unos ejes de conectividad longitudinal y transversal que son los que recorren todo el suelo urbano y que se identifican en la cartografía que hace parte integral del presente acuerdo.
2. Se considera prioritaria la implementación de una estrategia de movilidad en el centro tradicional acompañada de la incorporación de nuevos proyectos de espacio público y equipamiento, que permita superar el déficit que presenta la zona en lo referido a la movilidad peatonal y los otros modos alternativos.
3. Se considera componente estructural del sistema de movilidad, la vía circunvalar, anillo periférico que permite hacer una gradación de los flujos que entran y que pasan por el casco urbano, es por esto al centro urbano, por esto se plantea la consolidación de un par vial para el caso de la circunvalar sur y un sistema de doble calzada para la circunvalar norte, con el fin de que sea un anillo lo suficientemente amplio que permita regular el tráfico que entra al centro urbano.
4. La quebrada La Pereira dentro de la configuración urbana del municipio se constituye en el eje central del territorio, por lo tanto, cuando se cruza con los ejes de movilidad de la zona, dichas vías deberán proyectarse bajo el concepto de vía – parque (vía con calzadas de servicio para tráficos lentos, cicloruta y elementos paisajísticos y de amueblamiento público como amortiguación); este mismo concepto deberá ser incorporado en todas las vías que acompañen los diferentes parques lineales que se proyecten como parte del sistema de espacio público municipal.
5. En general el sistema vial urbano debe estar estrechamente articulado al sistema del espacio público, ambos como elementos ordenadores urbanos; el plan vial articulado al parque lineal constituyen los ejes estructurales para el ordenamiento del área urbana.

ARTÍCULO 164. SOBRE EL SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS

Son lineamientos que apuntan a la concreción de la política municipal en materia de servicios públicos, los que se listan a continuación:

1. Se implementa el Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado formulado con previsión al año 2037 para la cabecera urbana
2. En el corto plazo es prioritaria la adecuación y terminación de las infraestructuras correspondientes para la dotación de servicios públicos de alta calidad en el perímetro urbano definido.
3. Se promueve la formación de una cultura ciudadana y del compromiso de los pobladores urbanos en torno al aprovechamiento racional del agua, el control de la contaminación y el reciclaje.
4. Se continuará la implementación el programas PGIRS, a partir de la consolidación y fortalecimiento de las organizaciones comunitarias para el reciclaje y del nivel de conciencia ciudadana, frente al manejo adecuado de los residuos sólidos. Adicionalmente



se promoverán los programas de mantenimiento de zonas verdes, separación de residuos sólidos y recolección en todas las zonas del municipio conforme el esquema que se establezca.

5. La expansión urbana estará supeditada al desarrollo de áreas a través de mecanismos de planificación de esfuerzo privado o mixto en todo lo relacionado con el urbanismo. El sector privado participará en el desarrollo de sistemas eficientes para la prestación de servicios públicos.
6. En adelante, las nuevas vías urbanas que sean abiertas deberán tener las redes básicas de acueducto, alcantarillado y energía. No se dará licencia de construcción para ninguna vivienda que no esté ubicada frente una vía pública o frente a una que carezca de estas redes básicas.

ARTÍCULO 165. SOBRE EL PATRIMONIO

Son lineamientos que apuntan a la concreción de la política municipal en materia de patrimonio, los que se listan a continuación:

1. La protección del medio ambiente, la conservación de los recursos naturales y la defensa del paisaje primarán en todas las decisiones públicas y frente a las aspiraciones privadas. El patrimonio natural del municipio, referenciado como tal, representado en sus montañas, cerros, planicies, etc., recibirá tratamiento preferencial.
2. Se deberán incentivar y controlar la conservación de las características de las áreas identificadas como de protección y conservación de los recursos naturales; en el área urbana, serán fundamentales las fajas definidas por las respectivas quebradas, sus zonas de aislamiento y las llanuras de inundación. Así mismo las políticas municipales para el control, la defensa y el sostenimiento del patrimonio histórico, cultural y arquitectónico determinado en el componente general del Plan, especialmente en el sector central por sus vías y las construcciones que todavía conservan la arquitectura colonial, promoviendo su continuidad en las construcciones modernas.
3. Las inversiones públicas deberán consolidar los elementos históricos, arquitectónicos y culturales del municipio.

ARTÍCULO 166. SOBRE EL USO Y EL APROVECHAMIENTO DEL SUELO

Son lineamientos que apuntan a la consolidación del modelo de ocupación desde el ámbito privado, los que se listan a continuación:

1. La zonificación de los usos del suelo urbano, serán los instrumentos de mayor eficacia para el asentamiento, desarrollo y control de las actividades localizadas en la cabecera urbana.
2. Se promoverá la descentralización y desconcentración en núcleos alternos de servicios, de comercio y de gestión, al interior de la zona urbana de tal forma que se posibilite un desarrollo equilibrado.
3. Se definirá como criterio para el asentamiento de actividades industriales y de servicios, la proximidad a los corredores viales de principal jerarquía y la mitigación de impactos ambientales con relación a las actividades que se encuentran en el área colindante.
4. Se entenderán como usos establecidos las actividades que se encuentren asentadas en legal y debida forma, atendiendo a las disposiciones legales que le fueran aplicables en su momento, y que una vez adoptado el presente plan, entran en contradicción funcional



con el entorno, por lo cual se desarrollaran normas especiales que le permitan lograr la mitigación de impactos y la transición a usos más compatibles con las nuevas realidades territoriales y normativas.

5. El Municipio tendrá como principio rector para el desarrollo inmobiliario el predominio de los temas de conservación y manejo medio ambiental, el correcto manejo de las zonas de riesgo, la contribución efectiva al sistema de espacio público y equipamientos, la defensa de su patrimonio histórico, cultural y arquitectónico, la correcta vinculación a la malla urbana mediante la construcción de la infraestructura necesaria para mitigar los impactos que el vehículo genera en las diferentes zonas y el aporte o contribución al sistema de servicios públicos, como acción inherente al proceso de desarrollo urbanístico del suelo urbano y de expansión urbana.
6. Las decisiones administrativas serán garantes de que se protegerá la vida y bienes de las personas asentadas en el territorio, por lo anterior, en pro de garantizar la seguridad de los nuevos asentamientos, no se permitirá el asentamiento de edificaciones en zonas que no acrediten la condición de suelo urbanizable.
7. Crear un sistema de aprovechamientos urbanísticos por tipo de tratamiento de acuerdo con las características y tendencias urbanísticas de cada zona, y coherente con el modelo de ordenamiento territorial, de tal manera que, a través de estos aprovechamientos se puedan compensar las obligaciones urbanísticas que deben asumir los particulares para garantizar el cumplimiento del principio del reparto equitativo de cargas y beneficios del desarrollo territorial definido en la Ley 388 de 1997.
8. Promover la formulación e implementación de instrumentos de planificación, financiación y gestión urbana, necesarios para garantizar una nueva generación de proyectos urbanos cada vez más responsables con el medio ambiente y el equilibrio territorial.

ARTÍCULO 167. SOBRE LA VIVIENDA

Son lineamientos que apuntan a la consolidación de la política de vivienda, los que se listan a continuación:

1. Garantizar la vivienda como un espacio de gran calidad urbanística, que recoja los principios de calidad de vida y conserve el equilibrio entre los servicios ofertados y los demandados por la comunidad establecida.
2. El Municipio promoverá o incentivará la construcción de Vivienda de Interés Social sostenible, de tal manera que todo proyecto sea entendido como un proyecto integral, que aporte al sistema de espacios públicos y colectivos, procurando que los nuevos residentes gocen de altas cualidades urbanísticas en dichos proyectos y sean complejos habitacionales donde primen los valores ambientales por sobre la ocupación intensiva del territorio.
3. En atención de la alta demanda que tiene la Vivienda de Interés Social en el municipio, los planes parciales que se desarrollen en suelo de expansión, podrán priorizar el traslado de la obligación e destinación de suelo para VIS, a porciones del territorio donde dicha vivienda cuente con mejores condiciones de conectividad urbana, de servicios complementarios y equipamientos públicos.
4. Los programas de mejoramiento integral de las viviendas priorizarán la dotación de servicios públicos domiciliarios y el cambio de materiales inadecuados en el propósito de alcanzar condiciones mínimas de habitabilidad.



5. La ocupación legal de áreas de retiro a fuentes hídricas y zonas de riesgo no recuperable, establece una población objetivo para priorizar dentro de la política de vivienda de cada administración, siendo necesario el establecimiento de mecanismos legales que garanticen vivienda digna a dichas familias y la incorporación de estos suelos al banco de suelos del Municipio.
6. La transferencia de obligaciones urbanísticas que generan los proyectos constructivos será priorizada en áreas receptoras de cargas que se encuentren en los sectores más deficitados o en las áreas colindantes a los proyectos de vivienda que desarrolle el municipio, con el fin de consolidar proyectos urbanísticos integrales.

INSTRUMENTOS DEL ORDENAMIENTO URBANO

CAPÍTULO 1. ZONIFICACIÓN AMBIENTAL URBANA: ÁREAS DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN AMBIENTAL URBANAS

ARTÍCULO 168. CATEGORÍA DEL SUELO DE PROTECCIÓN AL INTERIOR DEL SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA

El suelo de protección se define como una categoría constituida por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro del suelo urbano y de expansión urbana, que por sus características geográficas, paisajísticas, ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse. Hacen parte del Suelo de Protección las Áreas de Protección y Conservación Ambiental y las Áreas de Amenaza y Riesgo.

ARTÍCULO 169. POLÍTICAS PARA LAS ÁREAS DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN AMBIENTAL

Las rondas hídricas de la Quebrada La Pereira y de sus afluentes urbanos se constituyen los elementos de mayor valor natural y paisajístico a conservar en el municipio. La red hídrica y sus riberas aún no intervenidas en su totalidad expresan la porción de naturaleza que hace parte y dinamiza la cabecera urbana, reconocida como un espacio urbano de gran belleza dada por el asentamiento de la trama urbana en el centro del valle amplio de La Pereira, tutelado por el Cerro El Capiro, elemento de referencia, hito territorial y cultural. El sistema de parques lineales urbanos se constituye en los instrumentos que garantizan la conservación y el mantenimiento de la red hídrica en sus condiciones naturales y para el uso público, evitando los asentamientos conflictivos sobre la llanura de inundación, a partir de la reglamentación de dichas llanuras. Se adoptan las siguientes políticas:

- Incorporar los resultados del “Estudio y determinación de las manchas de inundación de la Quebrada La Pereira y sus quebradas afluentes, Los Terribles, La Oscura y La Grande”, con el objetivo primordial de garantizar su mantenimiento y conservación como patrimonio natural hacia su destinación al uso y disfrute de toda la población a la vez que defina la llanura de inundación como parte integrante de la red hídrica y se restrinjan las construcciones en áreas periódicamente inundables.



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

- Promover la recuperación de las especies de vegetación y fauna nativas sobre las riberas y cauces de la red hídrica principal urbana que garanticen el equilibrio ecológico y posibiliten la armonía con la naturaleza de la población como una garantía del mantenimiento de sus condiciones naturales y ecosistémicas.
- Definir el parque lineal urbano de la red hídrica principal como el elemento natural de mayor valor patrimonial de carácter ambiental, actual y futuro, de la cabecera urbana.
- Propender al máximo por la conservación, mantenimiento y recuperación de las condiciones naturales de forma meándrica del cauce, vegetación nativa ribereña como una condición de protección y paisaje de calidad del agua para el uso y disfrute de la población.
- Implementar los planes maestros de saneamiento urbanos que como meta tengan la descontaminación total de la red hídrica.
- Adelantar diferentes programas de educación ambiental, para los grupos de población urbana como una condición para el mantenimiento y administración del parque lineal en el tiempo.
- La implementación del Plan Básico de Ordenamiento, tiene como propósito iniciar un proceso de reconocimiento y valoración por parte de las comunidades de su patrimonio, concebido como el conjunto de bienes tangibles e intangibles relacionados tanto con los recursos ambientales, como con aquellos elementos y fenómenos que son el resultado de las relaciones sociales económicas o culturales de una sociedad.

ARTÍCULO 170. EL SISTEMA HIDROGRÁFICO URBANO

El sistema hidrográfico urbano del municipio está conformado de la siguiente manera:

1. En la Cabecera Municipal: El sistema hidrográfico en la cabecera urbana está conformado por la Quebrada La Pereira y sus afluentes, la recarga de acuíferos y los correspondientes retiros a las corrientes naturales de agua, comprendidos en los suelos urbanos y de expansión, a partir de los cuales y durante la vigencia del presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial se propone constituir un sistema de parques lineales de quebradas. Los principales afluentes ubicados dentro del área urbana municipio, son los siguientes:
 - a. Quebrada La Pereira.
 - b. Quebrada Payuco.
 - c. Quebrada Los Terribles
 - d. Quebrada Grande.
 - e. Quebrada Oscura.
 - f. Quebrada San José
2. En el suelo de expansión urbana: El sistema hidrográfico en la cabecera urbana está conformado por la Quebrada La Pereira y sus afluentes, la recarga de acuíferos y los correspondientes retiros a las corrientes naturales de agua, comprendidos en los suelos



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

urbanos y de expansión, a partir de los cuales y durante la vigencia del presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial se propone constituir un sistema de parques lineales de quebradas.

ARTÍCULO 171. RONDAS HÍDRICAS

I. Ronda hídrica de la quebrada La Pereira para la zona urbana y de expansión

Para el caso de la quebrada La Pereira en el tramo correspondiente a la zona urbana y de expansión, se toma como criterio para la reglamentación de las rondas hídricas, la delimitación de la mancha de inundación asociada al periodo de retorno correspondiente a los 100 años ($Tr=100$), la cual se registra cartográficamente en el estudio de Reglamentación de la Llanura de inundación que reposa en Cornare.

Cuando la mancha de inundación para el periodo de retorno de los cien años ($Tr=100$) de la quebrada La Pereira sea inferior a los 30 metros, la Ronda Hídrica será de 30 metros.

Cuando la mancha de inundación para el periodo de retorno de los cien años ($Tr=100$) de la quebrada La Pereira sea superior a los 30 metros de la faja de protección (Fp), la Ronda Hídrica corresponderá a la mancha de inundación.

II. Rondas hídricas de las quebradas La Oscura y Los Terribles para la zona urbana y de expansión

Para el caso de las quebradas La Oscura y Los Terribles, en el tramo correspondiente a la zona urbana y de expansión, se toma como criterio para la reglamentación de las rondas hídricas, la delimitación de la mancha de inundación asociada al periodo de retorno correspondiente a los 100 años ($Tr=100$), la cual se registra cartográficamente en los estudios de Reglamentación de la Llanura de inundación que reposan en Cornare.

Cuando la mancha de inundación para el periodo de retorno de los cien años ($Tr=100$) de las quebradas La Oscura y Los Terribles sean inferiores a los 15 metros, la Ronda Hídrica será de 15 metros; incluidos aquellos tramos que presentan coberturas.

Cuando la mancha de inundación para el periodo de retorno de los cien años ($Tr=100$) de las quebradas La Oscura y Los Terribles, sean superiores a los 15 metros de la faja de protección (Fp), la Ronda Hídrica corresponderá a la mancha de inundación.

III. Rondas Hídricas de las demás Quebradas que discurren por la zona urbana y de expansión:

Para las demás fuentes hídricas que discurren por la zona urbana y de expansión urbana, el establecimiento de las Rondas Hídricas se definió mediante el método matricial que se detalla en el Anexo 1 del Acuerdo de Cornare 251 de 2011. Serán de **quince (15) metros**, contados a partir de ambos márgenes de los cauces, incluidos aquellos tramos que se encuentran canalizados.



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

Una vez sean elaborados los estudios hidrológicos donde se determinen las manchas de inundación para las quebradas urbanas y de expansión, se deberán acoger como zonas de protección las franjas o áreas de protección hídrica que allí se establezcan

ARTÍCULO 172. ZONAS DE RESERVA PARA LA CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y LOS RECURSOS NATURALES

Se ha identificado a los Parques Lineales Urbanos como las áreas que con énfasis deben declararse de reserva para la conservación y protección del medio ambiente y los recursos naturales en la cabecera municipal, por encontrarse sobre áreas de baja pendiente (terrazas y llanuras aluviales), cruzadas en su totalidad por una corriente principal que recorre el área urbana o parte de ella.

Declárense como valores del espacio natural del municipio que deberán ser preservados y con los cuales deberá convivir el espacio urbanizado, las rondas hídricas de la Quebrada La Pereira y de sus afluentes urbanos, los cuales constituirán los parques lineales urbanos. Los parques lineales se construirán sobre las llanuras de inundación de las Quebradas Payuco, Grande, San José (Los Terribles) y La Pereira, en los tramos en que la conformación del tejido urbano lo permita, definidos por el Acuerdo 251 de 2011 de Cornare.

ARTÍCULO 173. GESTIÓN DEL RIESGO.

- a. Áreas con condición de amenaza: Son las zonas o áreas del territorio municipal zonificadas como de amenaza alta y media en las que se establezca en la revisión o expedición de un nuevo POT la necesidad de clasificarlas como suelo urbano, de expansión urbana, rural suburbana o centros poblados rurales para permitir su desarrollo.
- b. 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.

ARTÍCULO 174. ZONIFICACIÓN DE RIESGO POR MOVIMIENTO EN MASA EN SUELO URBANO

- **Riesgo Bajo.** Las áreas que presentan riesgo bajo a movimientos en masa se caracterizan por presentar un grado de exposición al fenómeno muy bajo, dado que gran parte del casco urbano del municipio se encuentra en zonas de pendiente baja, dado que se asientan en depósitos aluviales.
- **Riesgo Medio.** Las zonas de Riesgo Medio se localizan en zonas fenómeno que pueden llegar a presentar un fenómeno de remoción en masa y que dadas las condiciones topográficas que presentan, tienen cierto grado de exposición. Esto ocurre en el casco urbano del municipio en zonas cerca de la quebrada La Oscura, donde las condiciones de pendiente, de suelo y de ocupación de cauce, inciden en la probabilidad de ocurrencia del fenómeno.
- **Riesgo Alto.** Son determinadas zonas del casco urbano donde existe una probabilidad de ocurrencia muy alta al fenómeno de Movimiento en masa, el cual tiene probabilidad de



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

ocurrir por varios factores, como la pendiente alta del sector, el material deleznable y erosionable de la zona, la ocupación del cauce de la quebrada por viviendas en zonas de alta pendiente, el aporte de escombros que ocasiona cambios hidráulicos que además de generar inundación, puede ocasionar erosión lateral de orillas y el grado de exposición al fenómeno.

ARTÍCULO 175. ZONIFICACIÓN DE RIESGO POR MOVIMIENTO DE MASA Y EROSIÓN EN SUELO DE EXPANSIÓN URBANA

Para las zonas de expansión La Almería, El Tambo, Horizontes, OFIR y el sector La Primavera predomina el riesgo bajo, ya que se tiene una baja probabilidad de ocurrencia y afectación a la población y bienes por movimientos en masa y procesos relacionados.

Dentro de estas áreas de riesgo bajo, existen terrenos caracterizados por una baja pendiente y hacen parte de llanuras aluviales, así mismo son áreas de baja densidad de población o donde se tiene una alta resiliencia ante estos fenómenos por la sólida estructura social. Sin embargo, es posible la ocurrencia de deslizamientos menores por socavación lateral en las márgenes de las quebradas, además, dependiendo del uso del suelo y el tratamiento ingenieril, se pueden cambiar los escenarios de riesgo de estas construcciones y vías, aumentando así su calificación a un mayor riesgo.

Las viviendas y vías calificadas con riesgo medio se encuentran condicionadas a los tratamientos civiles del terreno como cortes e instalación de llenos, así también como al uso del suelo, saneamiento básico y educación sobre el riesgo.

En la zona de expansión La Argentina, el riesgo por movimiento en masa es en general bajo para los tramos de vías privadas expuestos a alta amenaza. No obstante, en las afueras del predio de expansión existen al menos 10 segmentos de viviendas (en especial las partes traseras) en alto riesgo, en donde existe una alta probabilidad de afectación por la ocurrencia de procesos de remoción en masa e inestabilidad por la intensa socavación sobre la margen izquierda de la quebrada La Oscura.

ARTÍCULO 176. ZONIFICACIÓN DE RIESGO POR INUNDACIÓN EN SUELO URBANO

- **Riesgo Bajo.** El riesgo bajo por inundación en el casco urbano del municipio de La Ceja corresponde a las zonas donde no hay un grado de exposición a la inundación suficientemente alto que permita la ocurrencia del fenómeno. Son zonas donde no se han registrado eventos de inundación y en épocas de lluvia el agua tanto de las fuentes hídricas y el agua del agua de escorrentía de las viviendas y de las obras hidráulicas, han sido drenadas de manera correcta.
- **Riesgo Medio.** Son zonas donde la inundación, puede tener cierta probabilidad de ocurrencia, sea porque sean zonas cerca de la llanura de inundación, es decir tengan cierto grado de exposición al fenómeno o porque sean zonas cuya configuración topográfica sea susceptible a inundarse, pero no se han presentado eventos de inundación y los predios puedan tener ciertas obras hidráulicas que disminuyan la ocurrencia del fenómeno.



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

- **Riesgo Alto.** Son áreas donde se han presentado eventos de Inundación recurrente, donde se combinan grados de exposición al fenómeno, la ocupación del cauce de la quebrada o de la llanura de inundación con obras civiles, la confluencia de quebradas, la construcción de obras hidráulicas insuficientes, la construcción de llenos antrópicos que ocupan la llanura de inundación de la quebrada y taponamientos en las quebradas por aporte de materiales muy gruesos, como escombros y basuras.

En la descripción de esta categoría, se encuentran por quebradas: La Oscura, entre las carreras 25 y 26 con calle 19; la quebrada La Pereira en los sectores del Hipódromo, Arcos de Santa María; la quebrada Payuco por la Urbanización Nueva Escocia y por el sector del Parqueadero la 19 y los afluentes de las quebrada La Pereira en los sectores de Leo Massaro, Villa Amapola y OFIR.

ARTÍCULO 177. ZONIFICACIÓN DE RIESGO POR INUNDACIÓN Y AVENIDAS TORRENCIALES EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA

Los elementos expuestos dentro de las llanuras de inundación y torrencialidad en las zonas de expansión de La Ceja tienen en general un riesgo medio, en donde existe una probabilidad de afectación ante la ocurrencia de eventos desastrosos.

En las zonas de expansión La Almería, El Tambo, Horizontes y OFIR, el riesgo medio es el sobresaliente, ya que son predios ubicados en áreas que periódicamente sufren inundaciones, además son los sectores con deficiencias en la red de alcantarillado y drenajes superficiales. El riesgo se concentra a lo largo de las vías principales, vías secundarias de cultivos de flores y vías privadas, en las cuales se existen inadecuadas obras de drenaje para los canales permanentes que favorecen el encharcamiento, anegamiento y procesos de erosión laminar sobre el afirmado.

CAPÍTULO 2. SISTEMA URBANO DE ESPACIO PÚBLICO

ARTÍCULO 178. CONCEPTO

Se define el espacio público como el elemento articulador y estructurante fundamental del espacio urbano, así como el regulador de las condiciones ambientales del mismo y en armonía con los sistemas estructurantes generales del territorio municipal definidos en presente plan. Se definen como elementos constitutivos del Sistema de Espacio Público Urbano, los elementos naturales, artificiales y complementarios que a continuación se relacionan.

ARTÍCULO 179. ELEMENTOS CONSTITUTIVOS NATURALES

Son componentes naturales del sistema de espacio público urbano los pertenecientes al sistema hidrográfico urbano, es decir, los elementos naturales relacionados con corrientes de agua, tales como ríos, quebradas y sus retiros y los elementos construidos relacionados con corrientes de agua, tales como canalizaciones, etc.

Los siguientes son los elementos que hacen parte de este sistema en la zona urbana:

- Quebrada La Pereira.
- Quebrada Payuco.
- Quebrada Oscura.



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

- Quebrada San José.

a. Elementos Constitutivos Artificiales

Se clasifican en tres categorías: las áreas articuladoras del espacio público y de encuentro (tales como parques, plazas, los equipamientos, los antejardines de propiedad privada, etc.); las áreas para la conservación y preservación de las obras de interés público (elementos patrimoniales, arquitectónicos, urbanísticos, históricos, arqueológicos, culturales, artísticos, etc.); los ejes de articulación del espacio público (áreas integrantes de sistemas de circulación peatonal y vehicular). Los siguientes son los elementos que hacen parte de este sistema en la zona urbana.

b. Áreas Articuladoras del Espacio Público

Están representadas por los Parques Plazas, plazoletas, bulevares y zonas verdes. También se constituyen como áreas articuladoras del espacio público, los equipamientos existentes y los proyectados según el presente plan.

Forman parte de este sistema los elementos naturales relacionados con corrientes de agua, tales como ríos, quebradas y sus retiros y los elementos construidos relacionados con corrientes de agua, tales como canalizaciones, etc.

Durante la vigencia del presente plan deberá promoverse la construcción de parques de escala zonal en las zonas donde se desarrollen los planes parciales, así pi mismo deberán desarrollarse acciones de mejoramiento de las estructuras existentes en el suelo urbano y su potencial articulación con los parques lineales de quebrada que se promuevan en el suelo urbano

PARÁGRAFO: Las acciones de manejo de este sistema, que promoverán su consolidación como espacio público, estarán encaminadas a la conservación, protección y ordenamiento de sus áreas y elementos naturales constitutivos (ya que hacen parte de los suelos de protección ambiental del municipio), a la regulación de usos del suelo compatibles y tratamientos especiales que buscan la preservación y recuperación de sus cuencas, fuentes y corrientes naturales de agua, así como a su protección e impedirá procesos de ocupación ilegal de los cauces de dichas fuentes y de las que conforman el sistema hidrográfico de espacio público municipal a partir de la conformación de parques lineales, también a el mantenimiento de las obras de infraestructura que la conforman. La propuesta de desarrollo de parques lineales será conforme los lineamientos que establezca CORNARE tanto en su Acuerdo 251 de 2011 como en las demás regulaciones que adopten los diferentes instrumentos de planificación ambiental que tengan incidencia en el territorio urbano municipal.

ARTÍCULO 180. ELEMENTOS CONSTITUTIVOS ARTIFICIALES

Se clasifican en tres categorías: las áreas articuladoras del espacio público y de encuentro (tales como parques, plazas, los equipamientos, los antejardines de propiedad privada, etc.); las áreas para la conservación y preservación de las obras de interés público (elementos patrimoniales, arquitectónicos, urbanísticos, históricos, arqueológicos, culturales, artísticos, etc.); los ejes de articulación del espacio público (áreas integrantes de sistemas de circulación peatonal y vehicular).



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

ARTÍCULO 181. ÁREAS ARTICULADORAS DEL ESPACIO

Están representadas por los Parques Plazas, plazoletas, bulevares y zonas verdes que hacen parte integral del plano 4. Sistema estructurante de espacio público y equipamientos del componente urbano del plan, adoptado en el presente acuerdo. Por su jerarquía se dividen en municipal y barrial.

PARÁGRAFO. También se constituyen como áreas articuladoras del espacio público, los equipamientos existentes y los proyectados según el presente Acuerdo.

ARTÍCULO 182. ÁREAS PARA LA CONSERVACIÓN Y PRESERVACIÓN DE OBRAS DE INTERÉS PÚBLICO

Son patrimoniales, los elementos que por su valor e importancia en la memoria colectiva de los habitantes del municipio y/o por ser estructuradores de la identidad urbana merecen ser catalogados y preservados como bienes de interés cultural (elementos patrimoniales, arquitectónicos, urbanísticos, históricos, arqueológicos, culturales, etc.). Para el caso del sistema de espacio público, se deben tener en cuenta, dentro de la estructura urbana del municipio, el marco del Parque Principal como legado cultural; como área de fomento patrimonial representado por su trazado reticular en damero en el sector central, el sector comprendido entre las calles 18 y 23 y las carreras 17 a 24.

Aunado a lo anterior, como parte del patrimonio ambiental municipal, las áreas referenciadas como suelo de protección, conformadas por los retiros a las fuentes de agua, especialmente las aledañas a la Quebrada La Pereira y sus afluentes; ordenador natural de la estructura urbana.

ARTÍCULO 183. EJES DE ARTICULACIÓN DEL ESPACIO

Son elementos que permiten la conexión entre las áreas articuladoras del sistema de espacio público, los cuales están asociados principalmente al sistema de movilidad (ejes de circulación vehicular y peatonal).

Incluye aquellos elementos lineales de la estructura urbana cuya importancia radica en su función como conectores de los constitutivos más relevantes del sistema de espacio público municipal, tanto natural como artificial, conformando y consolidando así una gran red integrada que define la estructura municipal en su conjunto. Dadas sus características de conexión entre las centralidades y los elementos descritos anteriormente, estos deben de poseer un grado mínimo de funcionalidad, determinado por calidades espaciales y paisajísticas acordes a los criterios básicos de efectividad propuestos para el espacio público. Dichos ejes pueden ser artificiales o naturales según se precisa a continuación

a. Bulevares y Paseos

Son vías peatonales amplias que en su recorrido tienen como función el reforzamiento de algún uso patrimonial o importante para las actividades municipales, su denominación pretende dar un nuevo carácter a ciertas vías del Municipio cuyo objetivo principal es caminar y observar. En los bulevares se considera básicamente la ampliación de andenes, el tratamiento de pisos, el arreglo de fachadas, la colocación de hitos, la recuperación integral de equipamientos públicos y privados.



Existen ejes de tránsito vehicular que tendrá restricciones en la velocidad permitida lo que permitirá la incorporación de nuevos modos de transporte, generando la necesidad de implementar proyectos integrales en donde se atienda la necesidad de resolver el ámbito vehicular y el desarrollo de espacios para peatones y bicicletas, como modo alternativo de movilidad

b. Parques Lineales de Quebrada

Constituyen éstos elementos los corredores conformados por las quebradas y sus áreas de retiro, ubicados al interior del suelo urbano. Son consideraciones especiales para los parques lineales:

- Se priorizan los parques lineales de Maderos, Hipódromos y Heliconias, como parte de un sistema municipal que se articulará con el parque regional que se estructure a lo largo de la Quebrada la Pereira, al cual se integren los Municipios de El Carmen de Viboral y Rionegro.
- Todos los proyectos de parques lineales que se formulen deberán acoger las disposiciones del Acuerdo 251 de 2011 y demás disposiciones aplicables que sean emitidas por CORNARE.
- Los proyectos deben dejar resuelto el diseño y la localización del amueblamiento urbano como parte del proyecto de espacio público, considerando entre ellos las bancas, basureros, luminarias peatonales, teléfonos públicos, mapas guías del sector, así como elementos de señalización y orientación, entre otros. De igual manera se deberán considerar o no, los módulos para las ventas callejeras.
- Dar continuidad a los ejes peatonales en los cruces y complejos viales.
- Garantizar la accesibilidad para los limitados físicos y las personas con orientación disminuida, en concordancia con la Ley 361 de 1997 y el Decreto 1538 de 2005 y/o aquellas que las modifiquen, adicionen o sustituyan.
- La superficie de los andenes deberá tratarse con materiales antideslizantes, durables, sencillos de construir y seguros para el peatón, considerando lo definido en el Manual de Diseño y Construcción de los Componentes del Espacio Público.
- Articular peatonalmente, los retiros de quebrada con los andenes del corredor, en los tramos a intervenir, de acuerdo con los planes de manejo definidos para cada caso.
- El proyecto deberá dejar la solución a todos los accesos de los predios privados que den frente al eje vial y a los desniveles que se presenten en el mismo.

ARTÍCULO 184. ELEMENTOS COMPLEMENTARIOS

Son elementos constitutivos complementarios aquellos que hacen parte del amueblamiento, de la señalización y los demás elementos que hacen parte integral del espacio público, de conformidad con lo previsto en el artículo 5° del Decreto 1504 de 1998, o en las normas que lo modifiquen o sustituyan.

Las áreas y elementos arquitectónicos artificiales y naturales de propiedad privada tales como cubiertas, fachadas, paramentos, pórticos, antejardines y cerramientos son componentes del espacio público, aun en aquellos casos en que forman parte de bienes inmuebles de propiedad privada.



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

PARÁGRAFO: Dentro del Plan de Espacio Público y Equipamiento que se formule en el corto plazo, se deberán dejar los lineamientos para el manejo de estos elementos, principalmente en los sectores de preservación urbanística, en donde deben primar los valores arquitectónicos de las zonas donde guardan atributos históricos del proceso de implantación territorial

ARTÍCULO 185. INVENTARIO Y CLASIFICACIÓN DEL ESPACIO EXISTENTE

A continuación se presenta el inventario y clasificación del espacio público urbano existente en el municipio.

CLASIFICACIÓN	ÁREA	CLASIFICACIÓN	ÁREA
Parque Villas de La Cruz	1.072,22	Zonas verdes La Suiza	543,47
Parque Villa Laura	1.661,22	Zonas verdes La Suiza	443,67
Parque María Auxiliadora	1.437,44	Zonas verdes La Suiza	2.712,05
Zonas verdes Ciudadela de Las Flores	374,84	Parque El Paraíso	1.098,83
Zonas verdes Ciudadela de Las Flores	1.471,21	Parque La Cruz	1.009,21
Zonas verdes Ciudadela de Las Flores	712,80	Parque Arcos de Santa María	1.056,16
Zonas verdes Ciudadela de Las Flores	564,54	Parque La Aldea	3.621,06
Zonas verdes Ciudadela de Las Flores	523,58	Parque La Aldea	493,34
Zonas verdes Ciudadela de Las Flores	484,88	Parque La Aldea	4.567,18
Zonas verdes Ciudadela de Las Flores	347,70	Parque Ofir - La Pereira	4.416,67
Zonas verdes Ciudadela de Las Flores	520,20	Parque Ofir - La Pereira	2.488,67
Zonas verdes Ciudadela de Las Flores	484,89	Parque Divino Niño	948,97
Zonas verdes Ciudadela de Las Flores	527,44	Parque Divino Niño	1.607,52
Zonas verdes Ciudadela de Las Flores	713,63	Parque El Hipódromo	4.033,38
Zonas verdes Ciudadela de Las Flores	528,00	Parque Pinal del Río	653,97
Zonas verdes Ciudadela de Las Flores	370,78	Parque Quintas de La Florida	823,38
Zonas verdes Ciudadela de Las Flores	975,98	Parque El Hipódromo	733,03
Zonas verdes Ciudadela de Las Flores	185,58	Parque El Hipódromo	3.370,32
Zonas verdes Villa Amapola	710,97	Parque La Floresta	4.613,06
Zonas verdes Villa Amapola	559,01	Parque La Floresta	5.215,78
Zonas verdes Villa Amapola	507,80	Parque Lineal Hospital	1.967,55
Parque Principal	9.588,19	Zonas verdes Circunvalar Norte	908,74
Parque Lineal La Pereira	18.538,01	Zonas verdes Circunvalar Norte	90,02
Parque Lineal Samuel Bernal	12.761,62	Zonas verdes Circunvalar Norte	1.655,52
Parque Villa Lorca	1.502,86	Zonas verdes Quebrada Los Terribles	2.821,47
Parque de Fátima	4.208,23	Zonas verdes Jardines	1.951,12
Parque Lineal Payuco	27.059,26	Zonas verdes Jardines	2.135,60
Parque San Cayetano	1.506,07	Zonas verdes Quebrada Los Terribles	821,28
Parque Ofir - La Pereira	1.381,64	Zonas verdes Quebrada Los Terribles	1.789,76
Parque Lineal La Aldea	24.730,93	Zonas verdes Barcelona	1.881,79



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

Parque La Aldea	2.572,45	Zonas verdes Quebrada La Grande	10.109,10
Parque La Aldea	1.401,97	Zonas verdes Quebrada La Grande	2.143,56
Zonas verdes La Suiza	706,22	Zonas verdes Manzanares	15.767,55

ARTÍCULO 186. DE LA RED DE PARQUES LINEALES

Los parques lineales se estructuran a partir de la red hídrica principal, delineando y consolidando nuevas dinámicas con la apertura de estos como espacios al uso público, que armonice y conserve los paisajes y elementos naturales patrimoniales.

El sistema de los parques lineales como articulador dentro del proceso de Ordenamiento Territorial define cintas y espacios conectores, los cuales son aglutinadores y amortiguadores de otros usos y actividades en el territorio municipal. Son la oportunidad para la convivencia armónica entre actividades diversas cohesionadas a través de los espacios de desplazamiento, encuentro y contemplación que ofrecen los parques como paisajes integrales de fauna y flora nativa.

Con los parques lineales discurriendo por todo el territorio municipal, en lo urbano y lo rural, y supramunicipal, representando así un conjunto de hectáreas a desarrollar como un gran macro proyecto municipal y supramunicipal.

Los parques lineales de la Quebrada La Pereira, Payuco, La Oscura, La Grande y San José permitirán el desarrollo urbano del municipio bajo nuevos conceptos, en donde prima la dimensión ambiental como garantía de una excelente calidad de vida urbana. De estos, principalmente el de la Quebrada La Pereira de un carácter ecoturístico, será el patrimonio natural que concentra estratégicamente en el corazón del municipio las actividades urbanas de esparcimiento en un entorno ambiental recuperado y potenciado para el disfrute de todos. Este parque se convierte en un espacio conector público de los nuevos sectores urbanos; de las nuevas urbanizaciones donde se articulan y disfrutan de servicios y equipamientos tanto en sectores reconvertidos como en los nuevos desarrollos en los suelos de expansión urbana.

ARTÍCULO 187. PROYECTO PARQUE LINEAL URBANO QUEBRADA LA PEREIRA

El parque lineal urbano, se ha definido como proyecto prioritario de espacio público en el municipio, en tanto sobre la cabecera urbana se presenta el mayor déficit de espacio público efectivo, mayor demanda espacial sobre las riberas de la red hídrica y aumento de asentamientos sobre las llanuras de inundación. El parque lineal urbano a su vez debe determinarse como sistema que articule espacios públicos alrededor de los cauces urbanos que confluyen a la quebrada La Pereira y sus afluentes, como mecanismos de protección de la llanura de inundación y como nuevos espacios públicos para la población urbana. Se han planteado una serie de criterios para el desarrollo del proyecto de parque lineal urbano y su conceptualización y manejo como Espacio Estructurante del Ordenamiento Urbano del Municipio:

ARTÍCULO 188. CARACTERIZACIÓN DEL PARQUE LINEAL URBANO QUEBRADA LA PEREIRA

De manera general se establecen las siguientes características para el proyecto del Parque Lineal Urbano.

- Es un nuevo espacio público, que debe hacer las veces de corredor longitudinal (corredor de flora y fauna) y conector transversal, para ello se incorpora como parámetro base dentro del proceso de renovación urbana del sector denominado Plaza de Mercado, al ser



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

un nuevo ordenador de actividades urbanas: comercio, vivienda, servicio, industria, desplazamientos, equipamientos.

- Permite la concentración de equipamiento colectivo con bajos índices de ocupación.
- Espacio público con oportunidad para generar un nuevo cambio al ordenamiento territorial por su carácter de nueva centralidad urbana.
- Debe permitir la articulación del paisaje natural con el paisaje intervenido, bajo la premisa de construcción de nuevos paisajes urbanos.

ARTÍCULO 189. LINEAMIENTOS PARA EL MANEJO DE LOS PROYECTOS DE PARQUE LINEAL EN LAS QUEBRADAS DEL SUELO URBANO O DE EXPANSIÓN URBANA
En las fajas y corredores de amortiguamiento que protegen el recurso hidrográfico de las quebradas, se debe realizar la siembra de nueva vegetación y proteger la existente, para mejorar la conectividad biótica. En donde sea posible por sus condiciones topográficas, morfológicas y ambientales se adecuarán áreas de estancia, para el disfrute y goce pasivo de los retiros laterales de quebrada por la comunidad. Estas intervenciones deberán acoger las disposiciones que determine Cornare tanto en el Acuerdo 251 de 2011 como en los demás instrumentos de planificación ambiental aplicables, así como las siguientes recomendaciones:

- Complementando las acciones ambientales en los parques lineales, se deben adecuar para el uso efectivo por la comunidad promoviendo la comunicación peatonal y el disfrute paisajístico y dotándolos de amueblamiento urbano apropiado para su función como espacio recreativo pasivo.
- Deben realizarse acciones con un enfoque totalmente ambiental, buscando que se mejoren y restituyan las fajas de retiro para la protección de las corrientes hídricas y el mejoramiento de la conectividad biótica con la siembra de árboles, arbustos, pastos y gramas que se adecuen a las condiciones específicas, la adecuación de taludes con la repoblación de especies vegetales que los estabilicen y la construcción de muros de contención en ciertas áreas críticas.
- Los parques lineales deben propender por adecuaciones ambientales, donde no primen los pisos duros ni construcciones de otros elementos rígidos como kioscos, equipamientos y escenarios deportivos. Se propenderá por piso blando. Así mismo, se debe buscar recreación de tipo pasiva con equipamientos adecuados a las condiciones topográficas de las zonas de interés.
- Los diseños que se presenten deben dar continuidad a los ejes peatonales en los cruces y complejos viales.
- Garantizar la accesibilidad para los limitados físicos y las personas con orientación disminuida, en concordancia con la Ley 361 de 1997 y el Decreto 1538 de 2005 y/o aquellas que las modifiquen, adicionen o sustituyan.
- La superficie de los andenes deberá tratarse con materiales antideslizantes, durables, sencillos de construir y seguros para el peatón, considerando lo definido en el Manual de Diseño y Construcción de los Componentes del Espacio Público.
- Articular peatonalmente, los retiros de quebrada con los andenes del corredor y ciclorutas, en los tramos a intervenir, de acuerdo con los planes de manejo definidos para cada caso.
- El proyecto deberá dejar la solución a todos los accesos de los predios privados que den frente al eje vial y a los desniveles que se presenten en el mismo.



- Garantizar que se propenda a la finalidad de canalizar el área de parques lineales cuando sea intervenido, diferente a muros de contención.

ARTÍCULO 190. TIPOS DE ACTUACIÓN SOBRE LOS ESPACIOS PÚBLICOS URBANOS
De acuerdo con las características propias de las áreas de tratamiento y los planes parciales planteados en el área urbana y de expansión 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.

ARTÍCULO 191. PROYECTOS DE ESPACIO PÚBLICO

Los proyectos de espacio público incluyen aquellos de conservación del espacio público existente y los de generación de espacio público propuesto, que deben tener los habitantes de la zona urbana para su esparcimiento.

La conformación urbanística y la saturación del espacio en la trama urbana de la cabecera municipal ha arrojado un déficit de espacio público al no contar con suficientes zonas verdes o espacios públicos inmersos en la trama reticulada actual. Con base en ello y tomando en cuenta la dificultad de encontrar zonas para establecer espacios públicos en estos lugares se debe concentrar los espacios públicos sobre el parque lineal de la Quebrada La Pereira y sus respectivos afluentes.

Esta tendencia pretende concentrar los espacios públicos y equipamientos futuros y lograr el aumento exponencial del índice de espacio público efectivo.

Los parques y equipamientos que allí se ubiquen serán evaluados y validados en procesos de socialización comunitaria durante la formulación en el corto plazo del Plan Especial de Espacio Público y Equipamiento. La ubicación y conformación definitiva de estos espacios se definirá tan pronto se realice el Plan de Movilidad para que basados en los diseños y estudios, se presente un trazado definitivo del par vial de la Quebrada La Pereira que se espera sea generoso con el parque lineal de la misma al pretender el emplazamiento de la vía lo mas externo posible a la mancha de inundación presentada en el presente PBOT, además de recuperar espacios de la mancha de inundación que actualmente se encuentran invadidos por construcciones o barreras urbanísticas.



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

Adicional a lo anterior se identifican dos áreas posibles receptoras de proyectos de espacio público correspondientes a los predios con matrícula 017-0012571, ubicado en la calle 8 N°23-109 y la manzana con matrícula 017-23652, ubicada en la calle 7ª y 8 con carreras 19 y 20. Se identifican además los siguientes proyectos:

- Construcción y ampliación de vías peatonales y andenes que permitan potenciar su condición como ejes de conexión entre espacios públicos o equipamientos de reconocimiento municipal
- Estudios y diseños para una red de ciclo rutas en el río La Pereirita y otros sectores
- Estudios y diseños para promover regionalmente la ciclo vía Universitaria Rionegro –El Carmen-La Ceja
- Estudios y diseños para promover regionalmente la construcción de parques lineales sobre la quebrada la Pereira- en los sectores el Hipódromo, Club Rotario y en el sector de maderos
- Modernización del Parque Principal.

CAPÍTULO 3. SISTEMA URBANO DE EQUIPAMIENTOS

ARTÍCULO 192. CONCEPTO

Definanse los equipamientos como los lugares de carácter público o privado 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. El equipamiento es un indicador de la capacidad funcional del municipio o de parte de él.

Los equipamientos son parte constitutiva del sistema de espacio público. Por ello deben funcionar como un sistema articulado al sistema general de espacio público. El sistema de equipamientos está conformado por los espacios y las construcciones de uso público y privado, en donde los habitantes hacen uso de algunos servicios, construyen relaciones y establecen identidad con el territorio.

La presencia de equipamientos tiene como condición esencial la de garantizar la funcionalidad de las áreas residenciales y la incorporación al desarrollo de los nuevos sectores propuestos, optando siempre por una propuesta articulada en la distribución de los mismos, sin desconocer que sus resultados dependen de acciones sectoriales, desde las entidades que se encargan de la educación, la salud y demás servicios necesarios para la comunidad.

ARTÍCULO 193. CRITERIOS PARA LA LOCALIZACIÓN DEL EQUIPAMIENTO COLECTIVO

Constituyen el equipamiento colectivo y el espacio público, elementos estructurantes de la dinámica urbana, por lo que los criterios de localización (el dónde) se convierten en esenciales por sobre criterios cuantitativos (el cuánto) y criterios locativos y el amueblamiento (el cómo). En razón de la funcionalidad de la estructura urbana de la cabecera es necesario:



- Implementar nuevas políticas para la localización del equipamiento colectivo, que eviten la dispersión del mismo y estimulen su aprovechamiento por el mayor número de pobladores.
- Articular la localización del equipamiento colectivo y la red de espacios públicos al sistema vial de desplazamientos, evitando la desconexión de espacios de alta convocatoria pública y facilitando la accesibilidad desde todos los sectores urbanos con énfasis en los que se generan las mayores demandas.
- Generar una nueva conciencia ciudadana frente a la habilitación de nuevos espacios públicos, allí donde el uso y la apropiación privada han prevalecido, especialmente en determinados sectores urbanos, en donde el espacio público ha quedado relegado a su mínima expresión espacial.
- Implementar los planes de equipamiento colectivo y espacio público como planes integrales urbanos, utilizando nuevas figuras como las Unidades de Actuación Urbanística y los Planes Parciales, evitando la construcción de grandes y costosas obras que finalmente resultan subutilizadas, de acuerdo con su carácter puntual y descontextualizado de población, requerimientos y entorno.
- Estimular la localización del equipamiento colectivo y el espacio público para parques y zonas verdes con criterios de centralidad con respecto a los asentamientos definidos en la propuesta de sectorización urbana.

ARTÍCULO 194. INVENTARIO Y CLASIFICACIÓN DEL EQUIPAMIENTO URBANO EXISTENTE

A continuación se presenta el inventario y clasificación del equipamiento urbano existente en el municipio.

CLASIFICACIÓN	DESCRIPCIÓN	ÁREA (M2)
Placa Polideportiva	Equipamiento Recreacional	200,00
Capilla Las Carmelitas	Equipamiento Religioso	184,35
Placa	Equipamiento Recreacional	587,40
Placa	Equipamiento Recreacional	344,05
Placa	Equipamiento Recreacional	1.102,04
Centro de Atención al Adulto Mayor	Equipamiento Institucional	2.107,25
I.E. Bernardo Uribe Londoño Sede 2	Equipamiento Educativo	2.563,50
Unidad Deportiva María Auxiliadora	Equipamiento Recreacional	18.574,80
Capilla Nuestra Señora de Chiquinquirá	Equipamiento Religioso	165,79
I.E. La Paz Sede 1	Equipamiento Educativo	3.980,60
Parroquia San Cayetano	Equipamiento Religioso	1.199,00
I.E. Monseñor Alfonso Uribe Jaramillo	Equipamiento Educativo	4.125,06



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

CLASIFICACIÓN	DESCRIPCIÓN	ÁREA (M2)
Corporación Casa Hogar Ángeles Custodios	Equipamiento Educativo	1.319,80
Unidad Deportiva Carlos Alberto Bernal	Equipamiento Recreacional	38.796,33
Asilo de Ancianos Santa Ana	Equipamiento Religioso	2.444,01
E.S.E Hospital La Ceja	Equipamiento de Salud	2.210,77
I.E. María Josefa Marulanda	Equipamiento Educativo	9.472,91
I.E. Concejo Municipal Sede 1	Equipamiento Educativo	1.830,38
Capilla Divino Niño	Equipamiento Religioso	790,51
Placa	Equipamiento Recreacional	901,21
Casa Consistorial - Alcaldía Municipal	Equipamiento Institucional	571,22
Comando de Policía - Sede Obreros de Cristo	Equipamiento Institucional	1.530,39
Domus Dei	Equipamiento Religioso	14.682,55
I.E. La Paz Sede 2	Equipamiento Educativo	7.365,93
I.E. Bernardo Uribe Londoño Sede 1	Equipamiento Educativo	29.407,21
Parroquia La Santa Cruz	Equipamiento Religioso	1.398,30
Basílica Menor Nuestra Señora del Carmen	Equipamiento Religioso	3.791,96
Comando de Policía - Sede Central	Equipamiento Institucional	784,42
Casa de Justicia y Paz - Centro de Monitoreo	Equipamiento Institucional	1.101,55
Plaza de Mercado	Equipamiento de Servicios	6.992,96
Punto CIEM - EEP La Ceja	Equipamiento de Servicios	2.091,53
Teatro Municipal Juan de Dios Aránzazu	Equipamiento Cívico	741,56
I.E. Concejo Municipal Sede 2	Equipamiento Educativo	1.410,15
Placa Polideportiva	Equipamiento Recreacional	470,04
Parque Biblioteca El Paraíso	Equipamiento Institucional	2.058,50
Unidad Deportiva Maderos	Equipamiento Recreacional	7.327,07
Cementerio Municipal	Equipamiento Religioso	6.480,97
Sede Cuerpos de Socorro SOS	Equipamiento de Servicios	2.777,36
SENA	Equipamiento Educativo	10.218,01
COMFAMA	Equipamiento Recreacional	17.054,15
Central Integradora de Transporte CIT	Equipamiento de Servicios	6.042,99
Parroquia Fray Eugenio	Equipamiento Religioso	1.264,94
Transportes Unidos La Ceja	Equipamiento de Servicios	4.107,29



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

CLASIFICACIÓN	DESCRIPCIÓN	ÁREA (M2)
Placa Polideportiva	Equipamiento Recreacional	386,81
Unidad de Atención Integral - UAI	Equipamiento Institucional	5.225,36
Convento Hermanas Contemplativas	Equipamiento Religioso	1.565,97
Placa San Cayetano	Equipamiento Recreacional	600,92
Cárcel	Equipamiento Institucional	841,44
Capilla Hermanas Franciscanas	Equipamiento Religioso	455,78
Capilla San José	Equipamiento Religioso	402,84
Iglesia de La Santísima Trinidad	Equipamiento Religioso	3.381,37
Placa Polideportiva Montesol	Equipamiento Recreacional	448,55
Coliseo San Cayetano	Equipamiento Recreacional	1.823,57
Sede comunal	Equipamiento Recreacional	214,40
Placa Polideportiva	Equipamiento Recreacional	671,24
Biblioteca Municipal	Equipamiento de Servicios	274,54
Sociedad de Mejoras Públicas	Equipamiento Cívico	240,49
Hogar Dulce Melodía	Equipamiento Institucional	2.544,14
Club Rotario	Equipamiento Institucional	1.903,92
Placa polideportiva	Equipamiento Recreacional	1.072,68
Centro de Integración Ciudadana CIC La Aldea	Equipamiento Recreacional	1.710,19
Parque Educativo Valle de las Flores	Equipamiento Institucional	2.109,67
Centro Comercial Viva La Ceja	Equipamiento Recreacional	25.664,30
CDI La Aldea	Equipamiento Recreacional	4.074,86
Canchas sintéticas La Aldea	Equipamiento Recreacional	4.654,26
Politécnico	Equipamiento Educativo	985,24

ARTÍCULO 195. PROYECTOS DE EQUIPAMIENTOS A ESCALA ZONAL Y MUNICIPAL
Los planes parciales en suelo de expansión urbana podrán albergar áreas para futuros equipamientos a escala zona y municipal según las demandas del Municipio; el Departamento Administrativo de Planeación determinará los lineamientos puntuales para ello, en las respectivas determinantes que se fijen para su desarrollo.

Adicionalmente como proyectos municipales se entenderán como prioridad:

- Mejoramiento de Infraestructura educativa
- Generación de nuevos Centros de Desarrollo Infantil (CDI)
- Construcción del Centro Día Gerontológico
- Mejoramiento de sede actual del INCERDE



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

- Mejoramiento de la sede del Palacio Municipal
- Centro de Monitoreo
- Cuerpos de socorro
- CIC
- Pista de *jump garden* en el sector La Aldea

CAPÍTULO 4. SISTEMA URBANO DE MOVILIDAD

ARTÍCULO 196. CONCEPTO

La movilidad en el territorio urbano se encuentra soportada a partir de dos sistemas complementarios e interdependientes: el sistema vial, que establece la infraestructura física de soporte para la movilización de personas, bienes y servicios; y el sistema de transporte, con sus componentes móviles representados en los diferentes medios de transporte y sus equipamientos complementarios.

Es el sistema de vías el que permite la conexión del suelo urbano del municipio con el suelo rural y con su contexto regional y las diferentes zonas, barrios y sectores del municipio entre sí. Desde el punto de vista funcional, la red vial urbana debe ser jerarquizada para que cada nivel cumpla con unos propósitos específicos.

ARTÍCULO 197. JERARQUIZACIÓN VIAL URBANA

Según su relevancia en el sistema urbano y el tránsito que soportan, la jerarquización vial en el área urbana es la siguiente:

1. **Vías Arterias.** Son las que dan estructura al Plan Vial Municipal a nivel urbano, cuya función principal es atraer el flujo vehicular de mayor recorrido, de modo general. Están destinadas a conectar entre si las zonas de actividad y zonas residenciales y a todas ellas con los sistemas regionales de vías. Se caracterizan por atender altos volúmenes de tránsito en recorridos largos, predominando el vehículo particular y la movilización de pasajeros a través del transporte público.
 - a. La Circunvalar Norte prelaciónará el tráfico vehicular, conectará las vías intermunicipales sin atravesar la zona urbana, excepto las vías que comunican el Municipio con los municipios El Retiro y Abejorral, que serán asumidos por la Circunvalar Sur en una etapa posterior al Plan.
 - b. La Circunvalar Sur, garantizará la reducción del flujo vehicular que hoy emplea la Calle 19, adicional a ello, permitirá abrir al desarrollo urbano, los suelos de expansión que dan frente a la misma a su paso por los sectores de (La Argentina, Horizontes y Pro social. A su empalme con la Circunvalar Norte, a la altura de la Glorieta de la Vía a La Unión, permitirá consolidar un sistema radial que controlará el tráfico que entre a la zona de mayor desarrollo urbano, proveniente tanto de la zona rural como de los demás municipios aledaños del oriente antioqueño.
2. **Vías Colectoras.** Son el conjunto de vías que distribuyen y canalizan el tránsito vehicular hacia o desde el sistema primario o arterial, hasta los sectores de las diferentes actividades urbanas en forma directa o por intervención complementaria de las vías de



servicio, generalmente unen vías arterias entre sí y deben atender volúmenes de tránsito moderado incluyendo el transporte público.

- a. Nivel 1
 - Carrera 20 entre Calles 4 y 27.
 - Carrera 13 entre Calles 19 y 27.
 - Carrera 19 entre Calles 4 y 27.
 - Carrera 12 A entre Calles 8 y 19.
 - b. Nivel 2
 - Carrera 23 entre Calles 18 y 24.
 - Carrera 21 entre Calles 21 y 27.
 - Carrera 21 entre Calles 8 A y 18.
 - Calle 5 entre Carreras 20 y 27 B.
 - Carrera 19 entre Calles 10 y 27.
 - Carrera 18 entre Calles 9 y 27.
 - Diagonal 13 E entre Calle 19 y Carrera 7.
 - Calle 8 entre Carreras 20 y 7.
 - Calle 14 entre carrera 20 y diagonal 13 E.
 - c. Nivel 3
 - Carrera 17 entre Calles 8 y 27.
 - Calle 25 entre Carreras 13 y 15.
 - Carrera 9 entre Calles 19 y 27.
 - Diagonal 13 E entre Calles 13 B y 13 E.
 - Carrera 13 B entre Calles 8 y 15.
3. **Vías de Servicio.** Son el conjunto de vías vehiculares y peatonales, cuya función principal es facilitar el acceso directo a las propiedades o actividades adyacentes a la vía, para este sistema de vías deberá restringirse el transporte público y de carga y la velocidad de operación estará condicionada al desarrollo de las actividades y flujos peatonales existentes. Pertenecen a este sistema las demás vías vehiculares del municipio no incluidas en las clasificaciones anteriores.
4. **Vías Peatonales.** Son un conjunto de vías destinadas al sistema de desplazamiento a pie y no admiten circulación vehicular de ningún tipo.
5. **Ciclorutas.** Son vías o secciones de la calzada destinada al tránsito de bicicletas en forma exclusiva.

PARÁGRAFO. El Municipio elaborará o actualizará documentos base como un estudio técnico de movilidad, el plan vial y/o el plan de movilidad, en los que se fijarán las determinantes del área de influencia en materia de movilidad de cada una de las vías existentes y/o proyectadas, teniendo especial énfasis en las que se enmarcan en el contexto de servicio de transporte regional.

ARTÍCULO 198. INVENTARIO VIAL URBANO

Conforman el inventario del Plan Vial todas las vías existentes y proyectadas, peatonales y vehiculares, de cualquier jerarquía dentro del perímetro urbano y de expansión urbana, que



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

atravesan el territorio municipal; su conformación se encuentra contenida en el Anexo del presente acuerdo.

PARÁGRAFO 1. El cuadro de inventario vial urbano, deberá ser actualizado y podrá ser modificado por el Comité Vial Municipal, de acuerdo a las necesidades del municipio, mientras se actualiza, las vías propuestas en él y en el Plano de formulación de proyectos viales sector urbano y de expansión urbana, serán de carácter obligatorio.

PARÁGRAFO 2. Las secciones de la vía circunvalar serán adecuadas y diseñadas en cada tramo, dada su condición urbano–rural y tramos ya existentes, no obstante, los retiros que se plantean son los que se detallan a continuación:

- Carrera 5 con calles 19 y vía a Rionegro (Glorieta): 30 metros desde el eje.
- Entre Glorieta a Rionegro y zona urbana: 30 metros desde el eje.
- Calle 27 con carreras 14 y 21 (dado que los paramentos existentes son variables en cada lado de cuadra el Departamento Administrativo de Planeación determinara en cada una de ellas la línea de paramento a cumplir generando como mínimo y de ser posible un andén de 2 metros).
- Calle 27 entre carrera 21 y 22 15,50 metros desde el eje.
- Calle 27 entre carrera 22 y terminación de la urbanización Montesol (35 metros entre paramentos) 17.5 metros desde el eje.
- Calle 27 entre Montesol y calle 21B 22,50 metros desde el eje.
- Carrera 27 entre calle 21B y 20 (paramentos existentes).
- Carrera 26 entre calles 21B y 19 retrasar paramentos existentes hasta ajustar dos metros de andén.
- Carrera 5 entre calle 19 y carrera 14 (Plan Parcial Nuevo Tambo), sección de 45 metros (22,5 metros desde el eje).
- Calle 6 entre carreras 14 y 25A, costado sur 15,5 metros desde el eje
- Carrera 25ª y 26 entre calles 8ª y 18, 15,50 metros desde el eje.
- Carrera 26 entre calles 18 y 19 23 metros de sección

PARÁGRAFO 3. Los retiros viales definidos en el presente artículo solo podrán ser modificados mediante concepto emitido por el Comité de Proyectos Viales, en casos especiales donde se cuente con el diseño definitivo de la vía circunvalar debidamente aprobado.

ARTÍCULO 199. FORMULACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DEL PLAN VIAL URBANO

Por las dinámicas urbanísticas que presenta el municipio y la relación con las dinámicas regionales, se requiere la formulación e implementación de un Plan Vial Urbano con la misma vigencia la revisión del PBOT, esto con el fin de articular esfuerzos y tendencias de crecimiento en lo referido al inminente aumento futuro del tráfico intermunicipal para lo cual debe prepararse el municipio y su cabecera urbana.

PARÁGRAFO. Facúltese al Departamento Administrativo de Planeación, para que en el término de un año, contado a partir de la elaboración de los documentos insumo y demás requeridos y/o señalados en el artículo 100 del presente acuerdo, formule el plan vial urbano con la misma vigencia del PBOT. Esto con el fin de articular esfuerzos y tendencias de crecimiento en lo referido



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

al inminente aumento futuro del tráfico intermunicipal para lo cual debe prepararse el Municipio y su cabecera urbana.

ARTÍCULO 200. ZONAS DE RESERVA PARA CARRETERAS DE LA RED VIAL NACIONAL

Se adopta de manera general las siguientes fajas de retiro obligatorio o área de reserva o de exclusión para las carreteras que forman parte de la red vial nacional, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1228 de 2008:

- Carreteras de primer orden sesenta (60) metros.
- Carreteras de segundo orden cuarenta y cinco (45) metros
- Carreteras de tercer orden treinta (30) metros.
- Vías de doble calzada de cualquier categoría la zona de exclusión se extenderá mínimo veinte (20) metros a lado y lado de la vía que se medirán a partir del eje de cada calzada exterior.

PARÁGRAFO. La calle 19 y las demás vías de carácter Nacional que atraviesen el suelo urbano y el suelo de expansión urbana, tendrá un retiro de 22, 50 metros desde el eje, en su recorrido urbano, siempre y cuando su desarrollo lo permita. No obstante lo anterior, en aplicación de las disposiciones del Decreto 2976 de 2010, el Municipio reglamentará lo concerniente a las fajas de retiro aplicables.

ARTÍCULO 201. ÁREAS PARA INFRAESTRUCTURA VIAL PRIMARIA

Son las destinadas para la ejecución de los proyectos de construcción, ampliación, rectificación y mejoramiento de las vías que hacen parte de la infraestructura vial primaria, de acuerdo con la identificación y caracterización que de ésta se hace en el Componente General del Plan. Estas áreas están definidas por los modelos de secciones viales en toda la longitud de la respectiva vía.

PARÁGRAFO. Una vez sean definidas las áreas específicas requeridas para la infraestructura vial primaria, se procederá a la afectación al uso público de las áreas respectivas.

ARTÍCULO 202. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

Las vías deberán tener una gran preferencia hacia el peatón, implementando andenes de circulación, ciclovías, puentes peatonales, bahías de desaceleración y descargue, además de una adecuada señalización. El mejoramiento de la red vial deberá propiciar un flujo vehicular, cómodo, rápido y seguro, teniendo en cuenta además la variedad de vehículos de diversas capacidades que transitan por el Municipio.

Para efectos de planeación, diseño, construcción, ampliación y rectificación de las vías se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones técnicas:

1. Las vías que componen los ejes estructurantes de los sistemas viales de competitividad, deberán tener los anchos utilizables y especificaciones técnicas mínimas de las carreteras nacionales de primera categoría.
2. Las vías que pertenecen a los ejes asociados de los sistemas viales de competitividad, deberán tener los anchos utilizables y especificaciones técnicas mínimas de las carreteras



departamentales primarias, exceptuando aquellos tramos que sean del orden nacional o pertenezcan a proyectos especiales.

3. Las vías municipales deberán tener los anchos utilizables y las especificaciones técnicas mínimas de las vías departamentales secundarias, exceptuando aquellas que pertenezcan a la nación o al departamento que sean de mayor jerarquía.

ARTÍCULO 203. ELEMENTOS DE LAS SECCIONES VIALES

Las secciones típicas de las vías deben contener, entre otros, algunos de los siguientes elementos, según su jerarquía vial:

- La calzada o calzadas para la circulación vehicular, peatonal o de bicicletas
- Zonas verdes y/o retiros laterales
- Separador central
- Bermas y cunetas laterales
- Carriles de aproximación y parqueo
- Antejardines
- Bahías de parqueo
- Andenes
- Cicloparqueaderos

ARTÍCULO 204. PRIORIZACIÓN DE PROYECTOS VIALES

A continuación se presentan algunas de las vías para las cuales se debe hacer énfasis en su apertura, éstas se encuentran principalmente ubicadas sobre el suelo de expansión, parte del suelo de desarrollo urbano y algunas vías puntuales inmersas en la trama urbana existente en algunos sitios en los que se consideró estratégico la apertura y conexión de dichos tramos viales.

1. A Corto Plazo:

- Carrera 15 y 16 entre calles 10 y 14, empalme entre La Aldea y El Hipódromo.
- Carrera 17 entre calle 19 y 10.
- Empalme calle 5 entre carrera 20 y 22 sobre el borde del perímetro urbano.
- Diseño y trazados definitivos del par vial de la Quebrada La Pereira.
- Glorieta virtual, sector VIVA La Ceja
- Glorieta, sector Los Ponchos.

2. A Mediano Plazo:

- Tramos restantes de la circunvalar entre la glorieta sobre la vía que conduce al municipio de La Unión, pasando por la parte posterior de la urbanización Ciudadela de Las Flores, del lote Prosocial, empalmado con el sector de la aldea (calle 6), por esta hasta la carrera 20 y en un tramo de vía nueva cruzando hasta la carrera 22 y siguiendo en dirección occidental hasta el borde del perímetro urbano y siguiendo esta línea hasta empalmar con la carrera 26.
- Construcción de la faja occidental del par vial de la Quebrada La Pereira.
- Proyección de la calle 10 hasta la carrera 13, teniendo en cuenta el estudio de la viabilidad del puente.



3. A Largo Plazo:

- Trazados viales varios ubicados sobre el suelo de desarrollo urbano en el costado oriental de la Quebrada La Pereira y en el suelo de expansión. Estas vías no se describen con nomenclatura al no estar dentro de una malla urbana constante. Se debe remitir al plano que contiene los nuevos trazados viales.

CAPÍTULO 5. SISTEMA URBANO DE SERVICIOS PÚBLICOS

ARTÍCULO 205. CONCEPTO

La prestación de los servicios públicos se constituye en el sistema de infraestructura básica que consolida y potencializa la estructura urbana para el establecimiento de usos y actividades dentro del marco de la sostenibilidad y la calidad de vida de la población actual y futura del municipio, así como para el desarrollo y aprovechamiento del suelo y de las ventajas competitivas del mismo.

Toda ciudad requiere garantizar la prestación adecuada de servicios públicos básicos, razón por la cual se deben determinar plenamente las áreas requeridas para la construcción de su infraestructura que atiendan convenientemente las demandas futuras. Los servicios públicos domiciliarios se definen como aquellos que reciben las personas en su domicilio y que sirven para satisfacer las necesidades básicas de bienestar y salubridad de la población.

ARTÍCULO 206. PLAN MAESTRO DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO

Se acogen las determinaciones del Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado, de la cabecera urbana del municipio, cuyo lineamiento fundamental es la estricta sujeción a la definición y clasificación del suelo, lo cual implica acoger y respetar el perímetro urbano y de expansión urbana, que se establecen en el presente Acuerdo Municipal.

El Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado garantizará la óptima calidad en la prestación del servicio de agua potable y saneamiento básico ambiental para las áreas delimitadas por el perímetro urbano y de expansión urbana, las cuales contemplan suplir desarrollos urbanísticos con previsión al año 2037 para la cabecera urbana.

Se proyecta la construcción de tanques elevados arriba de la planta de tratamiento de Fátima, con el fin de mejorar la cota de servicio y ampliar la cobertura de esta planta, el predio seleccionado tiene la matrícula inmobiliaria 12.068 y se encuentra dentro del plan parcial denominado finca Santa Fe.

Dicho predio tiene un área de 381.016 m² y es necesario afectar 10.000 m², en la parte alta del predio, más las servidumbres de ingreso al predio y de disposición de las tuberías, de acuerdo con lo que se determine en los estudios, diseños u otros documentos que se requieran al respecto. Las Empresas Públicas de La Ceja podrán contemplar en el futuro una planta de tratamiento de agua potable, que sirva para abastecer los tanques en mención, de acuerdo al resultado de estudios, informes o cualquier otro documento técnico que se elabore al respecto.

Descripción	Vereda o sector	Área del predio (m ²)	Localización		
			X	Y	Z



Construcción de tanques elevados	La Milagrosa	10.000	848,662	1,159,040	
----------------------------------	--------------	--------	---------	-----------	--

ARTÍCULO 207. ASEO CABECERA URBANA

Se acoge el Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos PGIRS, el cual está contemplado hasta el año 2020, el cual deberá ser actualizado conforme al marco reglamentario vigente.

CAPÍTULO 6. PATRIMONIO URBANO HISTÓRICO, CULTURAL Y ARQUITECTÓNICO

ARTÍCULO 208. DEL PATRIMONIO EN LA CABECERA URBANA

De acuerdo con la Ley, el patrimonio inmueble lo constituyen las edificaciones aisladas y los sectores, los espacios públicos de valor urbanístico, arquitectónico, estético, histórico, documental o referencial y el patrimonio arqueológico localizado en el territorio municipal los cuales deberán ser objeto de protección patrimonial.

El patrimonio arquitectónico y urbanístico, permite generar alternativas para crear nuevas ventajas competitivas para el sector del turismo y en general para frenar el proceso de arrasamiento de construcciones patrimoniales en aras del modernismo y desarrollo y mantener vivos los lazos de la población con su historia y su espacio.

De acuerdo con la identificación de bienes inmuebles y urbanos de valor patrimonial, se hace la siguiente clasificación:

- Patrimonio Arquitectónico e Histórico
- Patrimonio Urbanístico
- Patrimonio Natural Urbano

ARTÍCULO 209. LISTA INDICATIVA DE BIENES DE INTERÉS CULTURAL

Adóptese la Lista Indicativa con los inmuebles señalados a continuación según el tipo patrimonial identificado en el Suelo Urbano:

Lista Indicativa Patrimonio Cultural – Cabecera Urbana	
Tipo	Nombre
Arquitectónico e Histórico	<p>El patrimonio arquitectónico del Municipio de La Ceja del Tambo se determinará en su totalidad en el estudio de valoración patrimonial; se identifican desde este Plan las siguientes construcciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Iglesia de Nuestra Señora del Carmen, • Capilla de Nuestra Señora de Chiquinquirá, • Capilla de San José • Cementerio. <p>Así mismo constituyen dicho patrimonio algunas viviendas que se detallan a continuación:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Esquina Calle 20 x Cra. 20 (casa de los Restrepo),



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

Lista Indicativa Patrimonio Cultural – Cabecera Urbana	
Tipo	Nombre
	<ul style="list-style-type: none"> • Esquina Calle 20 x Cra. 21 (Camilito), • Esquina de calle 19 X carrera 20 (El Rápido, Asiscom), • Esquina de la carrera 21 x calle 21 (Blas Botero), • Calle 19 entre carreras 20 y 21: Edificio Ricardo Botero B., 20-55 (Piso 2), 20-73 (piso 2) • Carrera 21 18-78 (Piso 2), • Carrera 20 entre calles 19 y 20: 19-74 (piso 2), 19-64 (piso 2), 19-42 (Piso 2), • el costado occidental del Parque Principal, la casa consistorial, el kiosco y la fuente del Parque Simón Bolívar.
Urbanístico	El marco del Parque Principal como legado cultural. Como área de fomento patrimonial representado por su trazado reticular en damero en el sector central, el sector comprendido entre las calles 18 y 23 y las carreras 17 a 24.
Natural urbano	Las áreas referenciadas como suelo de protección, conformadas por los retiros a las fuentes de agua, especialmente las aledañas a la Quebrada La Pereira y sus afluentes.

ARTÍCULO 210. INVENTARIO DE RECURSOS Y ATRACTIVOS TURÍSTICOS

A continuación se presenta la tabla con el resumen de los recursos y atractivos turísticos del municipio:

No.	Nombre del Recurso o Atractivo	Tipo	Ubicación
1	Basilica Menor de Nuestra Señora del Carmen	Patrimonio Cultural Material Inmueble	Parque Principal
2	Campana de la Basílica Menor	Patrimonio Cultural Material Mueble	Parque Principal
3	Capilla del Divino Niño	Patrimonio Cultural Material Inmueble	
4	Museo y Capilla de Nuestra Señora de Chiquinquirá	Patrimonio Cultural Material Inmueble	Parque Principal
5	Barrio Ozanam	Patrimonio Cultural Material Inmueble	
6	Las Hermanas del Buen Pastor, casa de beneficencia “Buen Hogar”	Patrimonio Cultural Material Inmueble	Centro Cll # 20 entre carreras 18 y 19
7	Cementerio	Patrimonio Cultural Material Inmueble	
8	Tumba de Monseñor Alfonso Uribe	Patrimonio Cultural Material Inmueble	Basilica menor Parque Principal
9	Fuente Parque principal plaza Bolívar	Patrimonio Cultural Material Mueble	Parque Principal
10	Monumento Gregorio Gutiérrez González	Patrimonio Cultural Material Mueble	Parque Principal

Página 126



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

No.	Nombre del Recurso o Atractivo	Tipo	Ubicación
11	Seminario Nacional Cristo Sacerdote	Patrimonio Cultural Material Inmueble	
12	Hacienda el Puesto	Patrimonio Cultural Material Inmueble	
13	Museo Monseñor Alfonso Uribe		
14	Monumento a Juan de Dios Aránzazu	Patrimonio Cultural Material Mueble	Parque Principal
15	Noviciado La Cabaña. Esclavas de Cristo Rey	Patrimonio Cultural Material Inmueble	
16	Parque Lineal La Pereira	Patrimonio Cultural Material Inmueble	
17	Parque Principal Plaza Bolívar	Patrimonio Cultural Material Inmueble	
18	Parroquia San Cayetano	Patrimonio Cultural Material Inmueble	
19	Parroquia La Santa Cruz	Patrimonio Cultural Material Inmueble	
20	Congregación Hermanas Franciscanas de la Inmaculada Concepción	Patrimonio Cultural Material Inmueble	
21	Casa Cural (Basílica Menor)	Patrimonio Cultural Material Inmueble	Parque Principal
22	Reloj Basílica Menor Nuestra Señora del Carme	Patrimonio Cultural Material Mueble	Parque Principal
23	Casa Consistorial (Palacio Municipal)	Patrimonio Cultural Material Inmueble	Parque Principal
24	Teatro Municipal Juan de Dios Aránzazu	Patrimonio Cultural Material Inmueble	
25	Sagrario del templo Basílica Menor de Nuestra Señora del Carmen	Patrimonio Cultural Material Inmueble	Parque Principal
26	Estatua Simón Bolívar	Patrimonio Cultural Material Mueble	Parque Principal
27	Templo Parroquial Fray Eugenio Ramírez Salazar	Patrimonio Cultural Material Inmueble	
28	Seminario Misionero Mies		
29	Seminario Siervos de Cristo		
30	Seminario Siervos de Jesús		
31	Seminario San Pablo		
32	Seminario Siervos de María (San Peregrino)		
33	Ciudadela de Jesús		
34	Casa de Encuentros La Colombiere		
35	Casa de Reuniones El Rodeo		
36	Museo de Arte y Oficio Justo Arosemena		
37	Gastronomía		Plaza de Mercado



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

No.	Nombre del Recurso o Atractivo	Tipo	Ubicación
38	Parque Temático de la Hortensia		
39	Jardines de San Nicolás		
40	Plaza de Mercado		

ARTÍCULO 211. DEL PLAN ESPECIAL DE MANEJO Y PROTECCIÓN PATRIMONIAL
Las áreas e Inmuebles Considerados como de interés cultural en los términos de la Ley 397 de 1997 y las normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan y que se encuentren contenidos en el presente acuerdo, deberán ser verificados y ratificados en el Plan Especial de Manejo y Protección Patrimonial (PEMP), en el cual podrán además identificarse nuevos inmuebles a ser considerados bajo esta categoría. Este plan deberá elaborarse en un plazo máximo de un año una vez entre en vigencia el presente acuerdo.

CAPÍTULO 7. ESTRATEGIAS Y ÁREAS PARA VIVIENDA URBANA

ARTÍCULO 212. ESTRATEGIAS Y ÁREAS PARA VIVIENDA URBANA

Las condiciones generales para vivienda en el territorio municipal, tanto en suelo urbano como rural y de desarrollo restringido, se plantea en términos de mejoramiento del nivel de vida de la población municipal a partir de la intervención del hábitat en general, pero partiendo fundamentalmente del acceso a la vivienda en condiciones de calidad y seguridad, y en busca del mejoramiento integral el estado de los barrios y asentamientos de origen informal permitiendo su regularización y legalización.

La determinación de los suelos para la localización de vivienda en el territorio municipal se hará de acuerdo al modelo de ocupación adoptado en relación con los siguientes parámetros:

- Los asentamientos humanos deberán estar localizados en suelos aptos, es decir, que no estén ubicados en zonas catalogadas como de amenaza y riesgo alto, y por lo tanto que sean ambientalmente sostenibles.
- Todas las zonas urbanizables contarán con una adecuada cobertura de servicios públicos domiciliarios.
- El manejo de densidades equilibradas en relación con las condiciones de accesibilidad, de movilidad y transporte.
- Su articulación con equipamientos complementarios a través de un sistema de espacios públicos artificiales y verdes en condiciones seguras y cómodas.
- El uso residencial prima en las zonas residenciales y se privilegiará su localización en relación con otros usos.
- La articulación e integración del suelo urbano, rural a través de los sistemas de movilidad y transporte y de espacio público peatonal y vehicular.
- Promover la construcción de vivienda digna cumpliendo las normas urbanísticas.
- Promover la construcción de vivienda de interés social en todas las zonas del territorio municipal con uso principal residencial, acogiendo las disposiciones normativas vigentes y las que determine la normativa urbanística adoptada en el presente plan.



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

PARÁGRAFO 1: Será potestad de la administración municipal, al comiendo de cada periodo, determinar sectores específicos del territorio municipal que por oportunidad o conveniencia para el crecimiento del territorio municipal que deban ser calificados como de desarrollo prioritario, conforme los procedimientos que determine la normatividad vigente.

PARÁGRAFO 2: La Administración Municipal podrá ser promotor de los programas de renovación urbana que se determinan en el presente plan, dirigidos a los sectores de Fátima, Obreros de Cristo y Plaza de Mercado, u operaciones especiales de frentes de manzana en diferentes sectores del municipio, que mediante la transformación urbanística de alto impacto, promuevan importantes cambios en la dinámica ambiental, social, económica y de ocupación de estos territorios, haciendo uso de los instrumentos legales que se tengan determinados para este tipo de intervenciones.

ARTÍCULO 213. PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO

La construcción de proyectos de vivienda subsidiable (VIP - VIS) puede realizarse en cualquier zona del casco urbano en donde el uso residencial sea el uso principal, esto bajo el entendido que las iniciativas particulares deberán acoger la normatividad que rija la materia expedida por el gobierno nacional y las disposiciones que sean aplicables según lo determinado en el presente plan.

En virtud a lo anterior, la localización de los terrenos factibles de destinar a vivienda subsidiable (VIP - VIS), deben conjugar dos condiciones que se detallan:

- Que sean suelos urbanizables o edificables bajo óptimas condiciones urbanísticas
- Que no sean predios aislados del entorno urbano, alejados de las áreas de equipamientos y servicios necesarios para la población beneficiaria.

PARÁGRAFO 1. En proyectos localizados en zonas cuyo tratamiento sea Desarrollo, tanto en suelo urbano como de expansión urbana se deberán acoger las disposiciones de que trata el Decreto 075 de 2013 o la norma que lo modifique o sustituya, en lo referido a disponer para el desarrollo de programas de Vivienda de Interés Social Prioritaria (VIP), de mínimo el 20% del área útil. El porcentaje obligatorio que deberá destinarse al desarrollo de programas de vivienda subsidiable, podrán ubicarse en otras zonas del municipio diferentes a las desarrolladas por el plan parcial, de conformidad con lo que para el efecto haya previsto en las normas vigentes.

PARÁGRAFO 2: En aplicación de lo dispuesto en el artículo 92 de la Ley 388 de 1997 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, durante la vigencia del presente Acuerdo, será obligación de los Alcaldes identificar en el Plan de Desarrollo los predios en los que se desarrollarán los programas de vivienda subsidiable de iniciativa pública.

PARÁGRAFO 3. Facúltese al alcalde municipal para que en un periodo de doce (12) meses, revise y ajuste las normas del componente urbano y del manual de urbanismo, que permitan el desarrollo de vivienda de interés social y de interés prioritario, especialmente en términos de las densidades, índices de ocupación, obligaciones urbanísticas, áreas de la vivienda y obras de urbanización entre otras, con énfasis en posibilitar el desarrollo de la vivienda progresiva que permita a sus



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

propietarios la ampliación y mejoramiento en el tiempo, sin que se restrinja y sacrifiquen las áreas comunes destinadas al equipamiento colectivo requerido y el espacio público.

En todo caso, y con el fin de incentivar la producción de este tipo de viviendas para disminuir el déficit cuantitativo, en los predios de propiedad del Municipio, se establece que hasta tanto se expida la respectiva reglamentación se deberá aplicar para el desarrollo de este tipo de viviendas las siguientes normas mínimas:

AREAS MINIMAS DE CONSTRUCCIÓN	No. PARQUEADEROS PUBLICOS	No. PARQUEADEROS PRIVADOS	DENSIDAD
Viv. VIP 48 m2	1 celda por cada 6 unidades de Viv.	No se exigirán	200 Viv/Ha
Viv. VIS 48 m2	1 celda por cada 6 unidades de Viv.	No se exigirán	200 Viv/Ha

PARÁGRAFO 4. El Municipio deberá actualizar la Política Publica de Vivienda Municipal adoptada mediante Acuerdo 027 de 2017, así como también deberá elaborar y actualizar el censo sobre el déficit de vivienda, cuantitativo y cualitativo, urbano y rural, para la aplicación de los recursos disponibles para tal fin, bajo la premisa de incorporar en este déficit las viviendas que se encuentren en las zonas de riesgo que determinen los estudios de detalle de que trata la normatividad vigente.

NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES URBANAS

CAPÍTULO 1. ZONIFICACIÓN ECONÓMICA URBANA: USOS DEL SUELO URBANO Y ACTIVIDADES URBANAS

ARTÍCULO 214. USOS DEL SUELO URBANO

Los usos del suelo del área urbana son aquellos usos que sustentan las acciones estratégicas territoriales, dando forma a las políticas de ocupación y contribuyen a la productividad urbana, los cuales, para su estímulo y desarrollo, requieren una infraestructura lograda a través de procesos de urbanización y construcción, que le sirven de soporte físico.

Para efectos de este capítulo, se entenderán los usos del suelo tal como se definen en el Capítulo “Zonificación Económica: Usos del Suelo y Actividades” del Componente General de este Acuerdo.

ARTÍCULO 215. CRITERIOS PARA LA DEFINICIÓN DE USOS DEL SUELO URBANO

Los usos del suelo urbano se establecen en atención a los siguientes criterios:

- Correspondencia entre los cambios de la economía municipal y la localización y asignación de las actividades económicas en el espacio urbano.
- Regularización y localización de los usos del suelo, de tal manera que permitan controlar los procesos de degradación e incompatibilidad funcional entre actividades.



- c. Generación de una mayor calidad ambiental, espacial y funcional a través de una apropiada integración con los sistemas de espacialidades públicas y la estructura urbana del Municipio.
- d. Promoción de la sana mezcla de usos que sean compatibles con el uso predominante residencial.
- e. Desarrollo de un modelo que permita la independencia del centro tradicional con el resto del área urbana a nivel de usos comerciales y de servicios, con la creación de nuevos corredores que integren este tipo de usos, permitiendo la consolidación de una estructura urbana que optimiza el uso y aprovechamiento del territorio.
- f. Restricción a la presencia de industrias en la zona urbana, con el fin de mejorar la calidad urbanística y ambiental en el Municipio.
- g. Cumplir con las normas específicas contenidas en las Normas Básicas de Construcción y Urbanización donde se especifican las condiciones particulares a las que han de sujetarse las actividades en lo concerniente a retiros de protección, obligaciones de parqueo y demás condiciones a las que hubiere lugar.
- h. La localización de nuevas actividades caracterizadas por procesos productivos más limpios y seguros.

ARTÍCULO 216. CATEGORÍAS DE USOS DEL SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA

De acuerdo con la zonificación de usos, en el suelo urbano se establecen categorías de usos, definidas en función de las tendencias de ocupación actuales y de los criterios de asignación de usos, las cuales van en concordancia con el modelo territorial propuesto para el Municipio. De acuerdo con las características particulares de cada actividad, los usos se clasifican por tipologías, de la siguiente forma. Se adopta la terminología empleada por el Código CIU (Clasificación Industrial Internacional Uniforme de las Actividades Económicas) Revisión 4 adaptada para Colombia (CIU Rev. 4 A.C.).

Codificación	Tipología
R	Residencial (vivienda)
C	Comercial (comercio)
S	De servicio (servicio)
I	Industrial (industrial)
O	Social (servicios y equipamientos colectivos comunitarios)

ARTÍCULO 217. USO RESIDENCIAL

El uso residencial se define como la destinación que se da a una zona o predio para desarrollar viviendas como uso principal y sus usos complementarios, puede desarrollarse en cualquier parte del área urbana y de expansión urbana con excepción de las zonas donde se desarrollen actividades industriales con alto potencial contaminante y donde pueda presentarse alto riesgo colectivo. El uso residencial se clasifica de la siguiente manera:

Codificación	Descripción
R-U	Vivienda Unifamiliar
R-B	Vivienda Bifamiliar
R-T	Vivienda Trifamiliar



R-M	Vivienda Multifamiliar
-----	------------------------

ARTÍCULO 218. USO COMERCIAL

El uso comercial se define como la destinación que se da a una zona o predio para desarrollar las actividades dedicadas a intercambio de mercancías. Este uso se localizará principalmente en la zona central de comercio y servicios y en los corredores de comercio y servicios. Se consideran las siguientes categorías de uso comercial:

Codificación	Descripción
C-1	Comercio minorista Básico – cotidiano.
C-2	Comercio Minorista de tipo medio e índole frecuente.
C-3	Comercio Minorista de tipo central - suntuario
C-4	Comercio industrial liviano.
C-5	Comercio Industrial pesado.
C-6	Comercio de Recuperación de materiales.
C-7	Comercio para sala de exhibición de vehículos, maquinaria y equipo.
C-10	Centrales Mayoristas de Víveres.
C-11	Supermercados y almacenes por departamento.
C-12	Centros Comerciales:
C-13	Pasajes Comerciales cubiertos.
C-14	Comercio de Alto riesgo colectivo.

PARÁGRAFO 1. Para el desarrollo de esta actividad es requisito indispensable que el establecimiento posea la licencia de construcción como local comercial y cumplir con los requisitos que la normatividad establezca para garantizar su funcionamiento.

PARÁGRAFO 2. La administración municipal reglamentará el uso comercial durante el primer año de vigencia del presente plan, hasta tanto comercial se aplicara el decreto 020 del año 2010.

ARTÍCULO 219. USO DE SERVICIOS

El uso de servicios se define como la destinación que se da a una zona o predio para el funcionamiento de actividades que sirven a la población en sus diferentes necesidades. Este uso se localizará principalmente en las zonas de comercio y servicios y en los corredores de comercio y servicios. Se consideran las siguientes categorías de uso de servicios:

Codificación	Descripción
S-1	Servicios mayores de reparación y mantenimiento
S-2	Servicios medios de reparación y mantenimiento de equipo industrial
S-3	Talleres industriales de escala media
S-4	Talleres de servicio liviano
S-5	Servicios medios y específicos
S-6	Servicios personales especiales
S-7	Servicios personales generales
S-8	Oficinas
S-9	Servicios básicos



S-10	Servicios generales de depósito
S-11	Servicios al vehículo liviano
S-12	Servicios al vehículo pesado
S-13	Servicios mortuorios

PARÁGRAFO. Para el desarrollo de esta actividad es requisito indispensable que el establecimiento posea la licencia de construcción como local comercial y cumplir con los requisitos que la normatividad establezca para garantizar su funcionamiento.

ARTÍCULO 220. USO INDUSTRIAL

El uso industrial se define como la destinación que se da en un predio o a una zona 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. Se consideran las siguientes categorías de uso industrial.

Codificación	Descripción
I-1	Industria con alto potencial contaminante
I-2	Industria con medio potencial contaminante
I-3 e I-4	Industria con bajo potencial contaminante
I-5	Industria compatible con vivienda
I-6	Industria de producción agrícola
I-7	Industria de producción pecuaria con capacidad baja y media
I-8	Industria de producción pecuaria con alta capacidad

ARTÍCULO 221. USO SOCIAL OBLIGADO

El uso social obligado, se define como el uso que se le asigna a los inmuebles públicos y privados que por el servicio que prestan y sus especiales condiciones locativas como patrimonio social y colectivo, deban mantenerse como reserva. Según la finalidad requerida y del servicio que preste a la comunidad, el uso social obligado puede clasificarse en: áreas de espacio público de propiedad pública o privada como parques y zonas que por efectos de la planificación se definan como espacios para futuros parques, plazas, plazoletas y zonas verdes y puedan integrarse al sistema de espacios públicos del municipio. Y en áreas y edificaciones destinadas a servicios educacionales, de salud y de protección social entre otros. Se consideran las siguientes categorías de uso social obligado.

Codificación	Descripción
O-1	Áreas viales
O-2	Áreas verdes
O-3	Áreas recreativas
O-4	Áreas educativas y culturales
O-5	Áreas de salud
O-6	Áreas de asistencia y protección social
O-7	Otras áreas especiales



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

PARÁGRAFO 1. Las categorías O-1, O-2 y O-3 se podrán ejecutar en cualquiera de las zonas que se definen en el presente acuerdo, las demás categorías se deberán regir por el régimen de interrelación de usos y por las limitantes propias de cada una de las actividades que se regulen por normas técnicas y demás reglamentaciones aplicables en la materia.

PARÁGRAFO 2. Las actividades identificadas como O-7, se desarrollarán bajo las condiciones establecidas en el Estatuto de Normas Básicas de Construcción en especial en lo concerniente a disponibilidad de áreas de parqueaderos, accesibilidad, aislamientos, retiros, seguridad, compatibilidad con los usos colindantes, en las zonas, entre otras; su asentamiento será prioritariamente en los corredores de actividad múltiple y en los corredores suburbanos definidos en el componente rural del presente acuerdo.

ARTÍCULO 222. ZONA RESIDENCIAL (ZR)

Es la zona en la cual el uso predominante del suelo es el habitacional o residencial, la cual está destinada a alojar población con un carácter permanente, permitiendo usos complementarios y compatibles con vivienda, siempre y cuando no se desplace el uso principal y se cumpla con los niveles de saturación para el asentamiento de la actividad complementaria, que determine el Municipio mediante reglamentaciones complementarias.

Los tipos de zonas residenciales en el municipio son las siguientes:

- a. Zona Residencial Tipo 1 (ZR-1): Aquellas en donde se han dado procesos de desarrollos urbanístico debidamente licenciados que se enmarcaran en las normas aprobadas por las citadas licencias, estas zonas corresponden a las áreas denominadas como Áreas de Manejo Especial 1 por el presente acuerdo.
- b. Zona Residencial Tipo 2 (ZR-2): Aquellas en donde se han dado procesos de desarrollos urbanístico pero que por el proceso de transformación que han presentado las diferentes zonas, presentan desarrollos por fuera del marco reglamentario, que deberán acoger las disposiciones legales definidas en las normas especiales que se establezcan para estos sectores los cuales se enmarcan en las zonas denominadas como Áreas de Manejo Especial 2 por el presente acuerdo.
- c. Zona Residencial Tipo 3 (ZR-3): Zonas residenciales donde se presentan los mayores aprovechamientos del suelo debido a su localización estratégica y su cercanía a los principales ejes de movilidad vial y de transporte. Caben dentro de esta categoría los lotes urbanos sin urbanizar que se conserven al interior del perímetro urbano y los suelos de expansión. Su característica principal son los desarrollos con edificaciones en altura especialmente para los nuevos desarrollos urbanísticos y constructivos ubicados en el costado suroriental de la quebrada La Pereira.

ARTÍCULO 223. ZONA DE COMERCIO Y SERVICIOS (ZCS)

Son aquellas zonas destinadas para los usos comercial y de servicios, entendido el primero como la actividad destinada al intercambio de bienes al por mayor y detal y el segundo como las actividades de apoyo a la producción y al intercambio de bienes que satisfacen las necesidades cotidianas o básicas de la población.



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

Esta categoría de usos busca compatibilizar las zonas de actividad comercial, residencial, de oficinas, institucionales y de servicios.

Para el suelo urbano del municipio se consideran las siguientes zonas de comercio y servicios, las cuales están en correspondencia con las presentadas en el Plano de Usos del Suelo Urbano y de Expansión, el cual hace parte integral del Plan Básico de Ordenamiento Territorial:

ARTÍCULO 224. ZONA DE COMERCIO Y SERVICIOS TIPO 1(ZCS-1) CENTRO TRADICIONAL

La zona de uso comercial y de servicios tipo 1 corresponde a las áreas delimitadas por el centro del municipio y los alrededores del parque principal. Esta zona se determina espacialmente en el Plano Usos del Suelo Urbano, el cual hace parte integral del presente Acuerdo.

Es la zona en la cual se observa la tendencia marcada al establecimiento de actividades mixtas como: sedes de servicio político – administrativo, de bancos y entidades financieras, oficinas de servicios, hotelería y restaurantes, salas de espectáculos, comercio de vestuario y artículos especializados, droguerías, cafeterías y otros similares.

ARTÍCULO 225. CORREDORES DE COMERCIO Y SERVICIOS (CCS)

Son corredores de comercio y servicios en los que se pretende promover una mayor diversificación y mezcla de usos, en relación principalmente a la satisfacción de las necesidades primarias de la población a escala barrial o sectorial. Estos corredores actúan como ejes estructurantes que conectan los componentes del sistema de centralidades, y a su vez sirven como soportes a las actividades comerciales y de servicios, y la movilidad urbana. En estos corredores se debe garantizar el mantenimiento de las calidades ambientales y funcionales del espacio público, la movilidad y la accesibilidad.

ARTÍCULO 226. DEL USO SOCIAL OBLIGADO

Corresponde a los sectores destinados a los servicios de carácter público, bien sea de tipo político, administrativo, social, educativo, cultural, deportivo y asistencial, que son requeridos como soporte a las actividades de la población. Su uso está limitado exclusivamente a la actividad específica que se indica, pero estas zonas están a su vez inmersas en otras (residenciales, de actividades múltiples).

No se establece un régimen de interrelación de usos para estas instalaciones, no obstante deben cumplir con todos los requisitos técnicos y normativos para garantizar su funcionamiento. En caso de cambios o modificaciones al mismo, se deberá presentar un proyecto urbanístico general con los nuevos usos o destinaciones, con una memoria justificativa de cumplimiento de parámetros técnicos y normativos ante el Departamento Administrativo de Planeación.

ARTÍCULO 227. ASIGNACIÓN DE USOS DEL SUELO EN EL SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA

Se definen algunas zonas como: Zona Residencial (ZR); Zona de Comercio y servicios (ZCS) y Corredor de Comercio y Servicios (CCS). La caracterización realizada corresponde o hace alusión al uso principal.



ARTÍCULO 228. USOS DEL SUELO EN ZONA RESIDENCIAL (ZR)

El uso principal es el residencial en todas sus tipologías. En las zonas residenciales se contemplan usos complementarios de índole comercial y de servicios con bajas intensidades según las potencialidades de cada una. Se propende entonces, por la mezcla racional de usos. Las actividades complementarias deberán estar localizadas alrededor de parques barriales o zonales y en los ejes viales que correspondan a vías colectoras y alrededor de los equipamientos y de los espacios públicos existentes y propuestos, tales como áreas y ejes articuladores del espacio público.

Categoría de Uso	Zona Homogénea	Régimen de Interrelación			
		Uso Principal	Uso Complementario	Uso Restringido	Uso Prohibido
Zona Residencial (ZR)	<ul style="list-style-type: none"> • Zona Residencial Tipo 1 (ZR-1) • Zona Residencial Tipo 2 (ZR-2) • Zona Residencial Tipo 3 (ZR-3) 	- R-U, R-B, R-T, R-M	- C-1, S-4, S-7, S-8	- C-2, C-3, C-4, I-5, S-4, S-5, O-4, O-6.	Todas las no mencionadas en esta ficha

PARÁGRAFO 1: Las zonas residenciales tipo 1 y 2, deberán acoger además del régimen de interrelación expuesto en el presente artículo, las demás disposiciones contenidas en el presente acuerdo, en lo referido a la implantación de otros usos en zonas residenciales consolidadas por procesos urbanísticos previos.

PARAGRAFO 2 : Las zonas residenciales tipo 3, previo análisis técnico por parte del Departamento Administrativo de Planeación del Municipio, podrán acoger la interrelación con otros usos, para lo cual se procederá a su respectiva reglamentación por parte del Alcalde Municipal, en todo caso, de ser necesario se realizará el respectivo plan de implantación a solicitud de la autoridad municipal encargada de planeación.

ARTÍCULO 229. USOS DEL SUELO EN ZONA DE COMERCIO Y SERVICIOS - CENTRO TRADICIONAL

Son las áreas donde se quiere mantener y promover la mayor diversificación y mezcla de usos en virtud de su importancia en la consolidación del modelo de ordenamiento territorial, corresponden al centro tradicional y representativo.

Se propenderá entonces, por la consolidación de la zona centro tradicional donde se concentran las principales actividades comerciales y de servicios de escala municipal como soporte del espacio público y la productividad, también se propenderá por mantener la tendencia a la mezcla de usos, garantizando el mantenimiento de las calidades urbanísticas y funcionales.



Categoría de Uso	Zona Homogénea	Régimen de Interrelación			
		Uso Principal	Uso Complementario	Uso Restringido	Uso Prohibido
Zona de comercio y servicios	Centro Tradicional	- C-1, C-2, C-3, C-13, S-5, S-7,	- R-U, R-B, R-T, R-M, S-6, S-8, O-4	C-4, C-7, C-11, C-12, S-9, I-5, O-5, O-6	Todas las no mencionadas en esta ficha

ARTÍCULO 230. USOS DEL SUELO EN CORREDORES DE COMERCIO Y SERVICIOS (CCS)

Son las áreas donde se quiere mantener y promover diversificación y mezcla de usos a escala sectorial y barrial en virtud de su importancia en la consolidación del modelo de ordenamiento territorial y corresponden a los ejes viales de mayor importancia al interior del tejido urbano del municipio. Los ejes viales sirven de conectores entre la zona centro y los diferentes sectores residenciales y centralidades y primará la sana mezcla de usos como criterio de concentración de actividades.

Categoría de Uso	Zona Homogénea	Régimen de Interrelación			
		Uso Principal	Uso Complementario	Uso Restringido	Uso Prohibido
Corredores de comercio y servicios	• Corredor de Comercio y Servicios	- C-1, C-2, C-3, C-13, S-5, S-7, S-8	- , S-4, S-6, S-8, S-9, O-3, O-4	R-U, R-B, R-T, R-M C-4, C-7, C-11, C-12, S-9, S-10, S-11, S-12, O-5, O-6	Todas las no mencionadas en esta ficha

ARTÍCULO 231. DE LOS USOS ESTABLECIDOS.

Los usos o actividades ya establecidos y clasificados como los usos restringidos o prohibidos que estén en pleno funcionamiento, a la fecha de entrada en vigencia del presente Acuerdo 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, si es el caso se tolerarán hasta tanto la actividad desaparezca del sitio de ubicación por fenecimiento de dicha actividad a causa del cierre voluntario u obligado, por traslado a otro sector que admita la actividad, por destrucción o por cambio en la reglamentación para el caso de que se trate.

En estos casos el Departamento Administrativo de Planeación Municipal o quien haga sus veces comunicará por escrito al interesado sobre la situación en la que se encuentra, poniéndole de presente que deberá reubicarse en zonas apropiadas para dicha actividad y cumplir con los requisitos establecidos en el presente Acuerdo, fijando el plazo para su traslado si fuese necesario.

PARÁGRAFO 1. Para los casos de que trata este artículo no se permitirán adecuaciones, ampliaciones, construcciones, modificaciones y reparaciones o reinstalación de servicios públicos, etc. que tiendan a perpetuar la actividad en la zona.

PARÁGRAFO 2. Los usos de agroindustria, agricultura y ganadería son prohibidos al interior del perímetro urbano.



ARTÍCULO 232. INCONSISTENCIAS EN LOS USOS

Para resolver las inconsistencias en la interpretación de los diferentes usos y actividades, que no se encuentren claramente definidos o no estén especificados en estas Normas, se acudirá al Código CIIU (Clasificación Industrial Internacional Uniforme de las Actividades Económicas) Revisión 4 adaptada para Colombia (CIIU Rev. 4 A.C.).

ARTÍCULO 233. SATURACIÓN DE USOS

La Administración Municipal, en cualquier momento y previa comprobación de la saturación de un uso por causas ambientales, de impacto social o de incompatibilidad en la zona, podrá limitar, restringir o declarar el decaimiento del mismo, lo cual se dará a través de un acto administrativo motivado.

PARÁGRAFO. Facúltase al Alcalde Municipal para que cree el Comité de usos del suelo, el cual contará con un plazo de 6 meses para revisar y ajustar el régimen de interrelación de usos fijados en el presente acuerdo, y para determinar la vocación por zonas que presentan los diferentes corredores de actividad múltiple que se identifican en el plano 12. Usos del suelo urbano que se adopta con el presente acuerdo

ARTÍCULO 234. CLASIFICACIÓN GENERAL PARA HOTELES

Los establecimientos públicos orientados a prestar el servicio de alojamiento se acogerán a 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. 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 bungalos, 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.



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

PARÁGRAFO 2. Las actividades que pretendan instalarse que no se enmarquen en las disposiciones acá contenidas, deberán ser sometidas a concepto preliminar del Comité de Establecimientos Abiertos al Público o la instancia que haga sus veces, para evaluar la pertinencia y procedencia de la aceptación de la actividad en el territorio municipal.

ARTÍCULO 235. CLASIFICACIÓN DE INDUSTRIAS SEGÚN TAMAÑO

Las leyes 590 de 2000 y 905 de 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”.

Clasificación	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 1. 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 fue 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.

PARÁGRAFO 2: 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.

ARTÍCULO 236. NORMAS ESPECÍFICAS ASOCIADAS

Se establecen las siguientes normas específicas asociadas a los siguientes usos del suelo.

- a. **NORMAS ASOCIADAS A LA INDUSTRIA QUE SE ENCUENTRE ESTABLECIDA**
 - Las actividades industriales deberán cumplir con los niveles de ruido establecidos por el Gobierno y las autoridades ambientales competentes, para tal efecto se deberán regir por el Decreto 948 de 1995 y la Resolución 627 de 2006 del Ministerio de



Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial o por las normas que complementen, adicionen, modifiquen o sustituyan.

- Las industrias deberán desarrollar procesos de producción más limpia y restringir el uso de pesticidas y fertilizantes químicos de alto impacto ambiental, que afectan la cantidad y la calidad de los recursos suelo y agua.
- Todas las actividades industriales deberán implementar las medidas de seguridad establecidas en las normas vigentes.
- No se permitirá el asentamiento de nuevas industrias en suelo urbano, además las ya instaladas, solo podrán hacer adecuaciones en función al mejoramiento de la actividad productiva que en ella se desarrolle.
- Corresponde a las autoridades ambientales ejercer el control sobre las diferentes actividades industriales en lo concerniente a sus competencias.

b. NORMAS ASOCIADAS AL USO EDUCATIVO

- En las áreas aledañas a establecimientos educativos, podrán instalarse usos tales como, librerías, servicios de fotocopiados, centros de Internet, entre otros.
- No deberán localizarse talleres industriales, ni talleres de reparación de vehículos en áreas destinadas al desarrollo de actividades educativas.
- No deberán localizarse establecimientos de venta y consumo de licor, juegos de azar y similares en áreas destinadas para el desarrollo de actividades educativas.
- En caso de encontrarse localizadas en áreas educativas, los establecimientos destinados a servicios de alto impacto, deberán trasladarse hacia otras zonas, cumpliendo las Normas Básicas de Construcción y Urbanización y lo establecido en el Decreto 4002 de 2004 o las normas que complementen, adicionen, modifiquen o sustituyan.

c. NORMAS ASOCIADAS A ESTACIONES DE SERVICIO

- Solo se permitirá la localización de estaciones de servicio en los sectores definidos como corredores suburbanos, no obstante, el Departamento Administrativo de Planeación o quien haga sus veces con el propósito de planificar la ubicación adecuada de las estaciones de combustibles en el Municipio y controlar la sobreoferta, realizará cuando se considere necesario, estudios técnicos tendientes a declarar saturado este servicio teniendo como parámetros; criterios de movilidad, urbanísticos, constructivos, de usos del suelo y el inventario actualizado de las estaciones existentes, permitiendo con ello abrir la posibilidad de instalación de nuevas estaciones en alguno de los corredores de actividad múltiple en suelo de expansión urbana
- La ubicación de estaciones de servicios se deberá regir por las disposiciones establecidas por el Ministerio de Minas y Energía, el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Ordenamiento Territorial y por la normatividad las disposiciones contenidas en la tabla Clasificación y Asignación de Usos del Suelo.
- Las estaciones de servicios deberán contar con vías de acceso aptas para la movilidad de las diferentes tipologías de vehículos que ingresan a ellas y no deberán obstaculizar o crear impactos negativos a la movilidad y el tránsito peatonal y vehicular.



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

- Para la construcción y funcionamiento de las estaciones de combustible se deberá obtener las autorizaciones respectivas relacionadas con la ocupación e intervención de los componentes del espacio público y del amueblamiento urbano.
- Deberán cumplir con las normas ambientales vigentes.

d. NORMAS ASOCIADAS AL PLAN DE GESTIÓN INTEGRAL DE RESIDUOS SÓLIDOS

- Se aplicará la resolución 754 de 2014.
- Los centros de separación y almacenamiento transitorio, se entenderán como un equipamiento urbano necesario a ser tenido en cuenta en la mayoría de los sectores independientemente de su uso y será una actividad restringida en términos de uso del suelo, adicionalmente requiere de un concepto técnico y condicionante del Departamento Administrativo de Planeación o quien haga sus veces y de la autoridad ambiental dependiendo de las características de cada caso.
- Las actividades clasificadas como Comercio de recuperación de materiales que sean causantes de conflictos generados por la ocupación indebida del espacio público, por la utilización de andenes para la actividad, por emisión de partículas y congestión vehicular, o por cualquier otra causa, a juicio del Departamento Administrativo de Planeación o quien haga sus veces deberá en un plazo máximo de un año a partir de la aprobación de la Revisión y Ajuste al PBOT, trasladarse hacia las zonas permitidas, en suelo suburbano. En todo caso esta actividad deberá cumplir con las restricciones sobre horarios de cargue y descargue estipuladas por la Secretaría de Tránsito Municipal, o quien haga sus veces, y deberá también cumplir con todas las restricciones impuestas en el PBOT, para el desarrollo de esa actividad.
- Los espacios para el funcionamiento de las empresas prestadoras de servicios, no implicarán almacenamiento ni el procesamiento de residuos, sino espacios para guardar los elementos de prestación del servicio de aseo y será un uso restringido en todos los sectores.
- Las posibles plantas incineradoras se localizarán en las zonas industriales y en los Corredores Viales Suburbanos.
- Las escombreras podrán localizarse en suelo rural con uso industrial o en donde lo determina el componente general del presente plan, éstas deberán cumplir con las normas establecidas en la legislación ambiental vigente y en especial con la Resolución 541 de 1994, expedida por el Ministerio de Medio Ambiente, o en las normas que la modifiquen, reglamenten o sustituyan. En ningún caso podrán localizarse en las categorías del suelo de protección.

CAPÍTULO 2. TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

ARTÍCULO 237. CONCEPTO.

Defínase como Tratamientos Urbanísticos, las determinaciones del Plan de Ordenamiento Territorial, que atendiendo las características físicas de cada zona homogénea considerada, establecen normas urbanísticas que definen un manejo diferenciado para los distintos sectores del suelo urbano y de expansión urbana; guiando y orientando la actuación pública y privada y la



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

aplicación de instrumentos de planificación y gestión del suelo, que garantizan el desarrollo del territorio en función del modelo de ocupación definido en el presente acuerdo.

ARTÍCULO 238. CLASIFICACIÓN.

Son tratamientos urbanísticos aplicables en el territorio municipal, y acorde a las disposiciones legales vigentes, el de conservación, el de consolidación, el de desarrollo y el de renovación en la categoría de redesarrollo.

ARTÍCULO 239. TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN.

Tiene como finalidad la valoración, protección y recuperación de elementos significativos o altamente representativos de la evolución de la cultura arquitectónica y urbanística del área urbana, a través de la preservación de sus características arquitectónicas, ambientales, paisajísticas y urbanísticas. Para ello se establecen normas urbanísticas especiales que condicionen las intervenciones a ejecutarse en la zona o inmuebles que adquieran esta categoría.

A este tipo de tratamiento urbanístico corresponden dos categorías de conservación:

- a. **Conservación Urbanística (C-U):** aplica a sectores y espacios que deben mantener o recuperar sus valores ambientales y urbanísticos relevantes, en donde se respete armónica e integralmente el trazado vial, el espacio público, la morfología predial y la calidad ambiental o paisajística que históricamente lo han dotado de un valor cultural especial. Su objetivo es recuperar y/o conservar sectores urbanos caracterizados por la ubicación de edificaciones o conjuntos urbanos de valor histórico, cultural, artístico, ambiental y/o paisajístico, entre otros.
- b. **Conservación edilicia (C-E):** Se aplica a edificaciones singulares inventariadas que se caracterizan por tener elementos relevantes de arquitectura, independientemente de su estilo o época constructiva, las cuales deberán mantenerse o recuperarse. En estos inmuebles se permiten obras de consolidación estructural, recuperación, adecuación, ampliación y reformas. Se localizan en cualquier sector del municipio, independientemente del tratamiento urbanístico determinado para el polígono en el cual se inscriben. Su objetivo es recuperar y conservar inmuebles de valor patrimonial arquitectónico, histórico y/o cultural mediante una reglamentación urbanística y arquitectónica especial.

PARÁGRAFO. El tratamiento urbanístico de conservación edilicia aplica a los inmuebles que se localicen al interior de cualquiera de los demás polígonos de tratamiento que se determinan en el presente acuerdo, por lo anterior, podrán ser entendidos como áreas de manejo especial en el caso del desarrollo de instrumentos de planificación.

ARTÍCULO 240. TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN (CN).

Este tratamiento corresponde a las zonas homogéneas urbanística y funcionalmente definidas y con tendencia a la estabilidad, en las cuales se propone asegurar su desarrollo de conformidad con las tendencias que presentan y en coherencia con el modelo de ordenamiento territorial, a partir de directrices generales definidas para cada una.

Los parámetros de ordenamiento establecidos para estos sectores estarán orientados a consolidar los usos del suelo y los valores urbanísticos, ambientales o paisajísticos que presentan y a corregir



los déficits que afectan su adecuado funcionamiento principalmente en lo referido a la configuración de la malla urbana y a la dotación de nuevos espacios públicos y equipamientos en función a los estructurantes de la zona.

De acuerdo con las condiciones de cada zona, el tratamiento de consolidación se clasifica en:

- a. **Consolidación Nivel 1 (CN-1):** Este tipo de tratamiento se aplica en zonas con mayor nivel de cohesión como unidad urbanística funcional; es decir, que actualmente el funcionamiento a su interior y en relación con el sistema urbano mínimamente alcanza a suplir sus necesidades; no obstante, todas las zonas en mayor o menor grado están en continuo cambio; por lo tanto, es necesario a partir de sus tendencias, programar su desarrollo futuro en lo referente, principalmente, a las infraestructuras colectivas (espacio público, equipamientos y servicios públicos) para que sea equitativas con las nuevas demandas. Tiene como objetivo optimizar y dotar de las infraestructuras colectivas (espacio público, equipamientos y servicios públicos) necesarias para el adecuado funcionamiento de las zonas que correspondan a este tipo de tratamiento en beneficio de una mejor calidad urbanística y en coherencia con el modelo de ordenamiento territorial.
- b. **Consolidación Nivel 2 (CN-2):** Este tipo de tratamiento se aplica en zonas donde la calidad del espacio privado responde a las necesidades del sector, pero, las infraestructuras colectivas (espacio público, equipamientos y servicios públicos) son insuficientes e inadecuados en relación con el número de habitantes o el adecuado funcionamiento de las actividades propias de estos espacios. Su objetivo es cualificar las infraestructuras colectivas existentes (espacio público, equipamientos y servicios públicos) y dotar de las mismas donde se requieran, para suplir las carencias existentes priorizando en las necesidades específicas de la zona en beneficio de una mejor calidad ambiental y urbanística para esta y en coherencia con el modelo de ordenamiento territorial.

PARÁGRAFO. Todas las construcciones nuevas y los cambios de uso que se desarrollen en las áreas sujetas al tratamiento de consolidación deberán cumplir con las obligaciones urbanísticas que se contemplan en este Plan Básico de Ordenamiento Territorial, sea que construyan de manera individual o mediante la formulación de cualquier otro tipo de instrumento complementario.

ARTÍCULO 241. TRATAMIENTO DE DESARROLLO.

Este tratamiento corresponde a las zonas urbanizables no urbanizadas, localizadas tanto en el suelo urbano como en el suelo de expansión urbana, teniendo estas últimas, posibilidades de ser incorporadas al desarrollo urbano presentando condiciones adecuadas y oportunidades para ello en los lineamientos del modelo de ordenamiento territorial en beneficio del crecimiento planificado del municipio. Su objetivo es habilitar los predios mediante el desarrollo de instrumentos de planificación y gestión, dotándolos de la infraestructura de servicios públicos y accesibilidad en términos de vías y transporte, espacios públicos y equipamientos acordes con los estándares establecidos en el presente plan. En consecuencia, con este tratamiento se definen las condiciones de desarrollo de estas zonas en armonía con los aprovechamientos, las obligaciones urbanísticas y demás reglamentación definida para estas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial y sus normas reglamentarias.



PARÁGRAFO. Todos los polígonos de desarrollo en suelo urbano, que tengan en su interior sectores definidos como áreas de manejo especial, en los términos definidos en el presente acuerdo, y cuya área de intervención se reduzca al 40% o menos del área total del polígono, podrán solicitar a el Departamento Administrativo de Planeación su desarrollo haciendo uso del aprovechamiento fijado en el presente plan, mediante la aprobación de un único proyecto urbanístico general para todos los predios, en donde se evidencie la localización de las obligaciones urbanísticas definidas para la zona, y posteriormente podrán acceder a las respectivas licencias de urbanización de las etapas que se determinen, sin acudir a la figura del plan parcial. Para ello deberán contar con la respectiva certificación de disponibilidad de servicios públicos y acreditar su correcta conexión con la malla urbana de la zona. Esta opción es solo aplicable en caso de no requerir acudir a alguno de los mecanismos de gestión de que trata la Ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios.

ARTÍCULO 242. TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN EN LA MODALIDAD DE REDESARROLLO.

Este tratamiento corresponde a las zonas con potencial de transformación, que por localización estratégica en el sistema urbano, la extensión de su área y las transformaciones e intensidades de uso crecientes en el contexto que los rodea, las inscriben como zonas con posibilidad de mayores aprovechamientos en edificabilidad e intensidad de uso. Son zonas estratégicas y susceptibles de una reactivación de su función y articulación en el sistema urbano.

ARTÍCULO 243. DESIGNACIÓN DE TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS.

Los Tratamientos Urbanísticos en el Municipio se definen tanto para el suelo urbano como para el suelo de expansión urbana. La información en detalle de las áreas y zonas con su asignación de Tratamientos Urbanísticos se define en el plano Tratamientos Urbanísticos conforme el cuadro que detalla a continuación:

ID	NOMBRE	ÁREA (Ha)	TRATAMIENTO
1-DU-1	EL TAMBO	32,99	DESARROLLO SUELO URBANO
2-CN1-1	CUATRO ESQUINAS - EL HIPÓDROMO	45,09	CONSOLIDACIÓN N1
3-CN1-2	PAYUCO 1	16,94	CONSOLIDACIÓN N1
4-CN2-1	PAYUCO 2	21,79	CONSOLIDACIÓN N2
5-CN1-3	PAYUCO 3	17,80	CONSOLIDACIÓN N1
6-CN1-4	MARIA JOSEFA	26,99	CONSOLIDACIÓN N1
7-CN1-5	LA ARGENTINA	14,91	CONSOLIDACIÓN N1
8-RU-1	FÁTIMA	5,57	RENOVACIÓN POR REDESARROLLO
9-CN1-6	MADEROS	12,86	CONSOLIDACIÓN N1
10-RU-2	OBREROS DE CRISTO	8,64	RENOVACIÓN POR REDESARROLLO
11-DU-2	MONTESOL	24,28	DESARROLLO SUELO URBANO
12-CN1-7	SAN CAYETANO - PARTE ALTA	21,27	CONSOLIDACIÓN N1
13-CN2-2	SAN CAYETANO - CIRCUNVALAR	13,63	CONSOLIDACIÓN N2



ID	NOMBRE	ÁREA (Ha)	TRATAMIENTO
14-CN2-3	SAN CAYETANO - PARTE BAJA	6,98	CONSOLIDACIÓN N2
15-CN1-8	JARDINES	21,18	CONSOLIDACIÓN N1
16-RU-3	PLAZA DE MERCADO - Q. LA PEREIRA	12,68	RENOVACIÓN URBANA POR REDESARROLLO
17-CS-1	CENTRO	21,95	CONSERVACIÓN
18-DU-3	OFIR	39,12	DESARROLLO SUELO URBANO
19-DU-4	DOMUS DEI	15,58	DESARROLLO SUELO URBANO
20-CN1-9	UNIDAD DEPORTIVA	13,08	CONSOLIDACIÓN N1
21-CN2-4	LOS SAUCES	17,38	CONSOLIDACIÓN N2
22-CN2-5	FRAY EUGENIO	24,14	CONSOLIDACIÓN N2
23-CN-10	LA FLORESTA	10,66	CONSOLIDACIÓN N1
24-DE-1	PROSOCIAL	11,69	DESARROLLO SUELO EXPANSIÓN
25-DE-2	HORIZONTES	28,45	DESARROLLO SUELO EXPANSIÓN
26-DE-3	LA COLOMBIERE	12,16	DESARROLLO SUELO EXPANSIÓN
27-DE-4	FRAY EUGENIO2	15,99	DESARROLLO SUELO EXPANSIÓN
28-DE-5	TANN	6,18	DESARROLLO SUELO EXPANSIÓN
29-DE-6	DEL VALLÉS	6,33	DESARROLLO SUELO EXPANSIÓN
30-DE-7	LOS SAUCES 1	5,24	DESARROLLO SUELO EXPANSIÓN
31-DE-8	LOS SAUCES 2	11,87	DESARROLLO SUELO EXPANSIÓN
32-DE-9	OFIR 2	22,76	DESARROLLO SUELO EXPANSIÓN
33-DE-10	LA ARGENTINA	19,56	DESARROLLO SUELO EXPANSIÓN
34-DE-11	CLÍNICA 1	22,67	DESARROLLO SUELO EXPANSIÓN
35-DE-12	CLÍNICA 2	7,94	DESARROLLO SUELO EXPANSIÓN

PARAGRAFO: Al interior del polígono denominado “Plaza de Mercado – Quebrada La Pereira”, se define para el área de la plaza de mercado el tratamiento de Renovación en la modalidad de reactivación, en los términos del art. 1 del Decreto 075 de 2013, compilado en el Decreto 1077 de 2015.

ARTÍCULO 244. DE LAS ÁREAS DE MANEJO ESPECIAL EN TODOS LOS POLÍGONOS DE TRATAMIENTO.

Se determinan como áreas de manejo especial, las porciones de territorio al interior de los polígonos de tratamiento que determina el presente plan, y que responden a cualquiera de las tres (3) condiciones que se ilustran a continuación:

- a. **Áreas de manejo especial 1.** En concordancia con el marco legal, se aplica a los predios que cumplieron con las obligaciones definidas en las licencias de urbanización mediante la ejecución de la totalidad de las obras aprobadas en las mismas y la entrega y dotación de las cesiones correspondientes, cuando sean exigibles. La normatividad urbanística que rige éstas zonas corresponde a la contenida en la licencia de urbanización o en las



- reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición y no harán uso del aprovechamiento definido para el polígono de tratamiento dentro del cual se inscriben.
- b. Áreas de manejo especial 2.** Estas áreas corresponden a los predios que contaron con licencias de urbanización o con las normas de loteo que les dieron origen, pero que en el tiempo han presentado cambios o procesos de modificación de las condiciones edilicias que los enmarcan hoy por fuera del marco reglamentario que les dio origen. Estas áreas de manejo especial se listan a continuación y tendrán condiciones normativas excepcionales referidas; Barrios la Aldea, Montesol, Ciudadela de las Flores, Villa Laura, Los Sauces, Villa Amapola, La Santa Cruz, Villas de la Cruz, Divino Niño, Las Acacias, San Judas, El paraíso, El Recreo, Arrayanes de Funda flor, Maderos, Parque Madero, María Auxiliadora, Villa Kempis, Altos de la Argentina, Bosques de la Ceja, Gualanday, Villas de La Ceja, Villa Lorca El Palmar.
- c. Áreas de manejo especial 3.** Corresponde a la identificación de asentamientos que adquieren el tratamiento de Mejoramiento Integral, por tratarse de pequeños sectores en donde se evidencia un origen a partir de procesos de urbanización espontánea no planificados; su origen informal los inscribe en contextos con altas carencias tanto en la calidad espacial pública y privada como en la dotación de infraestructuras colectivas (movilidad, espacio público, equipamientos y servicios públicos, etc.). Adicional a lo anterior, pueden corresponder también a sectores objeto de reubicación por encontrarse en zonas calificadas bajo la categoría de protección ambiental

PARÁGRAFO 1. Los planes parciales que se desarrollen al interior del suelo urbano y de expansión urbana, podrán demarcar las áreas de manejo especial que identifiquen en sus áreas de planificación y que correspondan a alguna de las categorías que se detallaron en el presente artículo o las que por sus atributos especiales, deban ser precisadas bajo esta condición, como es el caso de la identificación de predios que albergan usos dotacionales, institucionales o de servicios que se reglamentarán con normas particulares en proceso de planificación que se desarrolle.

PARÁGRAFO 2. Para las áreas de manejo especial 3, se podrán implementar planes de regularización urbanística como instrumentos de planificación complementaria, siendo este el mecanismo idóneo para el emprender acciones referidas al mejoramiento físico-espacial de la zona, y los procesos de legalización y titulación de predios, en el componente socio-jurídico para el saneamiento de la propiedad. No obstante, estos instrumentos no suprimen la posibilidad de utilizar, en caso de requerirse, otros instrumentos de planificación complementaria y gestión territorial establecidos en la Ley 388 de 1997 y sus normas reglamentarias.

PARÁGRAFO 3. El Departamento Administrativo de Planeación en el marco de sus competencias, podrá delimitar las áreas de manejo especial 3, para efecto de hacer uso de los instrumentos legales detallados en el presente artículo.

ARTÍCULO 245. ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN EN SUELO DE EXPANSIÓN URBANA.

En todos los casos, en el suelo de expansión urbana con tratamiento de desarrollo, las actuaciones de urbanización y construcción sólo podrán hacerse mediante la adopción del respectivo Plan Parcial, de conformidad con lo establecido en el artículo 19 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 29



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

del Decreto 2181 de 2006; así como en los Decretos 4300 de 2007 y 4065 de 2008, o las normas que los desarrollen o complementen.

Mientras no se aprueben los respectivos planes parciales, en las zonas de expansión urbana la densidad habitacional se acogerá al Acuerdo 173 de 2006 de Cornare. En ningún caso se permitirá el desarrollo de parcelaciones rurales para vivienda campestre.

No obstante lo anterior, según lo preceptuado por el artículo 29 el Decreto 2181 de 2006 contenido en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, en cualquier momento podrá realizarse las obras correspondientes a la infraestructura de los sistemas generales o estructurantes del territorio.

PARÁGRAFO 1. Los propietarios de lotes o promotores inmobiliarios que en el momento de solicitar licencia de construcción no cuenten con las redes y acceso a los servicios públicos, serán responsables por el diseño, construcción y conducción del servicio desde el punto de conexión habilitado hasta el interior del proyecto, previa aprobación y disponibilidad del servicio expedida en términos formales por parte de las empresas públicas respectivas.

PARÁGRAFO 2. En los polígonos con tratamiento de desarrollo que al momento de formular el respectivo Plan Parcial, que consideren Áreas de Manejo Especial al interior del área de planificación, estas áreas deberán tenerse en cuenta para efectos del proceso de planificación en lo referente a la vinculación al desarrollo conjunto del sector en su propuesta urbanística, principalmente en el trazado de las infraestructuras viales y de servicios públicos, en la localización de los equipamientos y la articulación con el espacio público propuesto.

CAPÍTULO 3. APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO

ARTÍCULO 246. CONCEPTO DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS.

Se entiende por aprovechamiento del suelo el número de metros cuadrados de edificación autorizados por la norma urbanística en un predio y/o el número de viviendas autorizadas, producto de la aplicación del parámetro densidad, en las porciones del territorio en donde se determine este como patrón de regulación del crecimiento urbanístico. En virtud a lo anterior, este aprovechamiento hace referencia al uso más eficiente del suelo y se expresa con indicadores tales como densidad habitacional, índice de ocupación, índice de construcción, altura de la edificación, el número de pisos, entre otros.

PARÁGRAFO 1. Se entenderá por beneficios, los potenciales aprovechamientos generados por las acciones urbanísticas derivadas del Plan Básico de Ordenamiento Territorial y sus instrumentos complementarios.

PARÁGRAFO 2. El aprovechamiento urbanístico se mide a partir de dos variables: edificabilidad y uso; las cuales contribuirán a configurar las potenciales rentas que se generen por las actuaciones de urbanización y construcción, así como de la utilización de los inmuebles. La variable edificabilidad se medirá en metros cuadrados de ocupación y construcción, altura, número



de pisos y densidad en los casos que sea aplicable y la variable usos se incorporará como un factor para entender la destinación de la edificabilidad.

ARTÍCULO 247. CONCEPTO DE OBLIGACIONES URBANÍSTICAS.

Las obligaciones y cesiones urbanísticas se definen como las cargas urbanísticas y constructivas que debe asumir un propietario de un predio, al realizar el desarrollo constructivo del proyecto sobre este y que tienen por objeto generar los elementos del orden público que deben ser asumidos solidariamente por los propietarios del suelo en razón de la función pública del urbanismo. Estas obligaciones están definidas en razón a las inversiones y suelos comprometidos en la realización de los componentes públicos de infraestructura vial, las redes de servicios públicos, los elementos de la estructura ecológica principal, los espacios para parques, zonas verdes públicas y áreas recreativas, los equipamientos públicos y los inmuebles de interés cultural.

Igualmente se considerarán cargas urbanísticas los costos asociados a la formulación y gestión de los procesos de planificación, tanto material como social; por ejemplo, en el caso de la formulación de planes parciales. Las cargas al igual que los aprovechamientos varían por tratamiento urbanístico y por zona de uso.

ARTÍCULO 248. DE LOS CRITERIOS PARA FIJAR APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES URBANÍSTICAS PARA EL SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA.

El objetivo de la asignación de aprovechamientos y obligaciones urbanísticas es regular las actuaciones urbanas públicas o privadas, de urbanización y edificación, que permitan la materialización del modelo de ordenamiento territorial del Municipio. Se constituye como uno de los temas que enlazan la planeación y la gestión, y por tanto representa la materialización y concreción del sistema de reparto de cargas y beneficios a nivel municipal.

A continuación se presentan los criterios que soportan la determinación de los aprovechamientos y obligaciones asociados a los tratamientos urbanísticos en el suelo urbano:

- a. Definir los aprovechamientos urbanísticos de forma diferencial según el tratamiento urbanístico asignado a cada zona, de tal forma que existan sectores en el Municipio con tendencia al crecimiento controlado y otros sectores con menos potencial urbanístico en razón a la conformación urbanística que estos presentan y a la posibilidad de mejoramiento de los sistemas estructurantes del territorio.
- b. Definir las obligaciones urbanísticas de forma diferencial según el aprovechamiento urbanístico asignado a cada zona, de tal forma que se genere un aporte acorde a la expectativa de incremento del indicador de espacio público, definido en los lineamientos generales del presente plan
- c. Generar una mayor densidad en el área urbana a través de un mayor aprovechamiento del suelo en algunos sectores, redensificando aquellas áreas subutilizadas del Municipio, pero conservando una densidad moderada.
- d. Buscar una mejor distribución de la población en el territorio, generando mayores aprovechamientos en las zonas de consolidación con mejores atributos urbanísticos y un desarrollo más controlado hacia las zonas de desarrollo urbano, como mecanismo para mejorar las condiciones del nuevo urbanismo producto de los diferentes procesos de planificación aplicables.



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

- e. Garantizar que todas las acciones urbanísticas que se emprendan en el territorio y que tengan como finalidad hacer un aprovechamiento parcial o total de los predios, aporten al sistema de espacio público y equipamientos y al sistema vial que ordena el territorio municipal

ARTÍCULO 249. DEFINICIONES GENERALES

Para la aplicación de los aprovechamientos se precisan las siguientes definiciones:

1. Aprovechamiento del suelo o aprovechamiento urbanístico:

Es el número de metros cuadrados de edificación para un determinado uso que la norma urbanística autoriza en un predio. El aprovechamiento urbanístico determina la edificabilidad permitida que se concreta de manera específica para un predio en las licencias urbanísticas, y puede darse como:

a. Aprovechamiento urbanístico básico

Es el beneficio urbanístico que define el número máximo de metros cuadrados de construcción o edificación permitidos para los predios según los diferentes usos a que tienen derecho los propietarios, como contraprestación al cumplimiento de las cargas locales propias de los procesos de urbanización y construcción, entendidas en parte como las obligaciones urbanísticas definidas en el presente acuerdo.

b. Aprovechamiento urbanístico adicional

Es el número máximo de metros cuadrados de construcción o edificación que se puede aprobar para un predio en la respectiva licencia por encima del aprovechamiento básico, según los diferentes usos, a que tienen derecho los propietarios de suelos sometidos a los tratamientos de desarrollo cuando asuman cargas generales. Para el caso del presente plan, este aprovechamiento estará expresado en densidad, toda vez que la altura máxima se constituye en una variable fija para el desarrollo de los diferentes polígonos.

2. Índice de construcción:

Es el número máximo de veces que el área de un terreno puede convertirse por definición normativa en área construida, y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área permitida de construcción por el área neta de un predio.

3. Índice de ocupación:

Es la proporción del área de suelo que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta, y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta por el área total del predio.

4. Unidad de Piso:

Es la distancia vertical o unidad de medida básica en metros lineales que se establece a una edificación tomada desde el nivel de un piso acabado hasta el nivel de piso acabado superior inmediato o nivel de enrase cuando se trate de cubiertas en techo. La dimensión establecida será entre 2,70 y 3,20 metros para el uso residencial y de 3,50 y 5,00 metros para uso comercial en primer piso.



Los proyectos de vivienda de interés prioritaria y de vivienda de interés social, en los que el Municipio participe en alguna de sus etapas, a nombre propio o a través de sus entes descentralizados, tendrá una dimensión establecida mínima de 2,40 metros.

5. Alturas:

Para la aplicación de la edificabilidad por alturas se establece como la dimensión a la medida tomada desde el nivel de piso acabado de acceso hasta el nivel de piso acabado superior o nivel de enrase cuando se trate de cubiertas en techo. En todo caso para edificios de 5 pisos la altura máxima será de 16 metros, sin incluir el semisótano, el cual solo puede sobresalir del nivel del terreno 1,5 metros a nivel de piso acabado.

Para el caso de las mansardas, éstas no están incluidas en este tope de altura siempre y cuando representen solo el 40% del área total del piso construido. No se incluyen las áreas técnicas operativas instaladas en cubierta. En edificaciones de 5 pisos no se permitirá el desarrollo de mansardas.

ARTÍCULO 250. APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS PROPUESTOS PARA EL SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA

Las normas urbanísticas generales referidas a alturas, índice de ocupación y densidad tanto para el suelo urbano como para el de expansión urbana, se presentan en la siguiente tabla, en donde el indicador Densidad (AB), se encuentra referida a número de viviendas por Hectárea de área bruta, así:

ID	NOMBRE	ÁREA (Ha)	TRATAMIENTO	PISOS	ALTURA MAX (ml)	DENSIDAD (AB)
1-DU-1	EL TAMBO	32,99	DESARROLLO SUELO URBANO	2	7	70
2-CN1-1	CUATRO ESQUINAS - EL HIPÓDROMO	45,09	CONSOLIDACIÓN N1	5	16	
3-CN1-2	PAYUCO 1	16,95	CONSOLIDACIÓN N1	5	16	
4-CN2-1	PAYUCO 2	21,8	CONSOLIDACIÓN N2	3	11	
5-CN1-3	PAYUCO 3	17,8	CONSOLIDACIÓN N1	5	16	
6-CN1-4	MARIA JOSEFA	26,99	CONSOLIDACIÓN N1	5	16	
7-CN1-5	LA ARGENTINA	14,91	CONSOLIDACIÓN N1	3	11	
8-RU-1	FATIMA	5,57	RENOVACIÓN POR DESARROLLO	5	16	
9-CN1-6	MADEROS	12,86	CONSOLIDACIÓN N1	5	16	
10-RU-2	OBRREROS DE CRISTO	8,64	RENOVACIÓN POR DESARROLLO	5	16	
11-DU-2	MONTESOL	23,99	DESARROLLO SUELO URBANO	5	16	120
12-CN1-7	SAN CAYETANO - PARTE ALTA	21,28	CONSOLIDACIÓN N1	5	16	
13-CN2-2	SAN CAYETANO - CIRCUNVALAR	13,63	CONSOLIDACIÓN N2	3	11	



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

ID	NOMBRE	ÁREA (Ha)	TRATAMIENTO	PISOS	ALTURA MAX (ml)	DENSIDAD (AB)
14-CN2-3	SAN CAYETANO - PARTE BAJA	6,98	CONSOLIDACIÓN N2	3	11	
15-CN1-8	JARDINES	20,93	CONSOLIDACIÓN N1	2	7	
16-RU-3	PLAZA DE MERCADO - Q. LA PEREIRA	11,71	RENOVACIÓN POR DESARROLLO	5	16	
17-CS-1	CENTRO	21,96	CONSERVACION	3	11	
18-DU-3	OFIR	39,13	DESARROLLO SUELO URBANO	5	16	100
19-DU-4	DOMUS DEI	15,58	DESARROLLO SUELO URBANO	3	11	70
20-CN1-9	UNIDAD DEPORTIVA	13,09	CONSOLIDACIÓN N1	3	11	
21-CN2-4	LOS SAUCES	17,39	CONSOLIDACIÓN N2	5	16	
22-CN2-5	FRAY EUGENIO	24,15	CONSOLIDACIÓN N2	5	16	
23-CN-10	LA FLORESTA	10,07	CONSOLIDACIÓN N1	5	16	
24-DE-1	PROSOCIAL	11,62	DESARROLLO SUELO EXPANSION	5	16	70
24-DE-2	HORIZONTES	28,37	DESARROLLO SUELO EXPANSION	5	16	70
24-DE-3	LA COLOMBIERE	12,16	DESARROLLO SUELO EXPANSION	5	16	70
24-DE-4	FRAY EUGENIO	16	DESARROLLO SUELO EXPANSION	5	16	70
24-DE-5	TANN	5,96	DESARROLLO SUELO EXPANSION	5	16	80
24-DE-6	DEL VALLÉS	6,25	DESARROLLO SUELO EXPANSION	5	16	80
24-DE-7	LOS SAUCES 1	5,95	DESARROLLO SUELO EXPANSION	5	16	80
24-DE-8	LOS SAUCES 2	11,39	DESARROLLO SUELO EXPANSION	5	16	80
24-DE-9	OFIR	22,45	DESARROLLO SUELO EXPANSION	5	16	80
24-DE-10	LA ARGENTINA	19,56	DESARROLLO SUELO EXPANSION	5	16	80
24-DE-11	CLINICA 1	22,3	DESARROLLO SUELO EXPANSION	5	16	80
24-DE-12	CLINICA 2	7,57	DESARROLLO SUELO EXPANSION	5	16	80

PARÁGRAFO 1. Para efectos de los polígonos que se regulan por la variable densidad, el aprovechamiento fijado en el presente cuadro, se entenderá como aprovechamiento urbanístico básico, y podrán acceder hasta un 30% adicional a la densidad asignada, según el reparto de cargas y beneficios que se presente ante el Departamento Administrativo de Planeación, en caso



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

que sea necesaria la participación del proyecto en las denominadas cargas generales de que trata el Decreto único Reglamentario 1077 de 2015. No obstante, dicha condición requerirá de la certificación de factibilidad de servicios públicos, donde se acredite la posibilidad de conexión efectiva al sistema.

PARÁGRAFO 2. Los proyectos que se desarrollen en predios localizados al interior de los polígonos de desarrollo urbano y de desarrollo en suelo de expansión urbana, que promuevan proyectos de vivienda y otros usos de hasta dos pisos de altura, el índice de ocupación estará regulado por las normas urbanísticas de retiros y demás disposiciones que regulen su implantación. Los proyectos que se desarrollen superando este tope de altura, deberán cumplir con un índice de ocupación de máximo el 50% del área bruta. Para los proyectos que se desarrollen al interior de polígonos de consolidación, conservación y renovación en la modalidad de redesarrollo, deberán respetar las normas básicas constructivas definidas en el presente acuerdo. Para los proyectos que promuevan vivienda de interés social y prioritaria podrán en igual sentido superar el tope de altura hasta cinco (5) pisos, para lo cual el índice de ocupación (IO) máximo será del 60% de área bruta.

PARÁGRAFO 3. El índice de ocupación podrá aumentarse o disminuirse para proyectos específicos incluidos en Planes Parciales, cuyo planteamiento demuestre la conveniencia de esta modificación. Igualmente podrá variarse en sectores especiales que a juicio del Departamento Administrativo de Planeación requieran una modificación en pro del modelo de implantación de los diferentes proyectos.

PARÁGRAFO 4. Para los lotes ubicados en esquina, el índice de ocupación podrá aumentarse hasta el 90% en polígonos con tratamiento de consolidación y renovación en la modalidad de redesarrollo.

PARÁGRAFO 5. En ningún caso se permitirán edificaciones de más de cinco (5) pisos de altura.

Los proyectos que se desarrollen con un máximo de cinco (5) pisos, deberán cumplir con un índice de ocupación de máximo el 50 % del área bruta, garantizar el cumplimiento y pago de la totalidad de las obligaciones urbanísticas al interior del mismo polígono, proyecto urbanístico general o licencia de urbanización, según corresponda.

En el polígono 18-DU-3, con el fin de incentivar el desarrollo de una nueva centralidad, en los términos del artículo 7 de este Acuerdo, se permitirá un desarrollo de hasta 65 % del índice de ocupación, garantizando el cumplimiento y pago de la totalidad de las obligaciones urbanísticas al interior del mismo polígono, proyecto urbanístico general o licencia de urbanización, según corresponda.

También podrán establecerse los cumplimientos y pagos transferibles de la totalidad de las obligaciones urbanísticas, excepto lo concerniente a vías, en otras zonas diferentes a los polígonos de desarrollo de los proyectos, cuando en el área de su influencia no se cuente con el área suficiente para el desarrollo de los mismos y no se encuentre determinada la necesidad de intervenciones urbanísticas a nivel de equipamientos, zonas de protección o espacios públicos, que sí se requieran en otros lugares del territorio municipal.



ARTÍCULO 251. CLASIFICACIÓN DE LAS CESIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN

De acuerdo con el tipo de cesión se establece la siguiente clasificación:

- a. **Cesión Tipo 1.** Se constituyen en el aporte en suelo debidamente dotado, al sistema de espacio público de la zona, aportan a la conformación de zonas verdes, parques, plazas y plazoletas de uso público, con el amueblamiento y la dotación que los mismos requieren.
- b. **Cesión Tipo 2.** Se constituyen en el aporte en metros cuadrados de área construida, al sistema de equipamientos que servirán a los futuros habitantes de la zona. Esta obligación puede instalarse en suelo cedido tipo 1 o en otras zonas donde determine el Departamento Administrativo de Planeación que debe direccionarse dicha obligación. No hace parte de esta obligación la dotación de espacio público que no represente área cubierta contabilizada como área construida, correspondiente a las adecuaciones que deban llevarse a cabo en las cesiones tipo 1.
- c. **Cesión Tipo 3.** Se constituyen en el aporte al sistema vial municipal que requiere cualquier proyecto urbanístico y constructivo para garantizar su efectiva conexión con la malla urbana municipal en materia de cesión de suelo, adecuación y/o mejoramiento y ampliación de las ya existentes. Estas se constituyen en vías obligadas para cualquier proyecto urbanístico y/o constructivo.

PARÁGRAFO. Todos los predios deberán ejecutar la totalidad de las vías internas requeridas para el funcionamiento del proyecto, independiente de los tres tipos de cesiones indicados en el presente artículo, para aquellos lotes que se vinculen de manera inmediata al sistema vial municipal y que solo requieran adelantar adecuaciones técnicas referidas a bahías, mejoramiento de ochaves u otro tipo de actuaciones para garantizar la funcionalidad del proyecto en relación con dicho sistema, deberán aportar en dinero el monto estimado como obligación especial tipo 1 de que trata el presente acuerdo.

ARTÍCULO 252. PORCENTAJES DE CESIONES URBANÍSTICAS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Toda licencia de urbanización, deberá realizar las siguientes cesiones:

TIPO DE CESIÓN	TIPOLOGÍA DE USO / URBANIZACIONES	
	Residencial	Otros usos
Tipo 1. Espacio público	20 m2 /vivienda	15% AC
Tipo 2. Equipamiento	1m2 / vivienda	1 m ² x 100 construido
Tipo 3. Infraestructura vial	Todas las requeridas para el funcionamiento interno además de las que sean necesarias para garantizar la conexión externa con la malla vial municipal. Vías obligadas.	

PARÁGRAFO 1. Son objeto de licencia de urbanización los proyectos que se desarrollen en predios iguales o superiores a 2.000 m² que se encuentren en suelos bajo el tratamiento de desarrollo en suelo urbano o de expansión urbana, o en cualquier otro tratamiento urbanístico,



caso en el que los predios deberán responder a la categoría de suelos urbanos urbanizables no urbanizados.

PARÁGRAFO 2. Los proyectos que desarrollen usos mixtos deberán calcular de manera independiente los porcentajes de cesión definidos en el presente cuadro toda vez que todas las áreas construidas son objeto de obligación urbanística.

PARÁGRAFO 3. La cesión tipo 2 no incluye la cesión de suelo para equipamiento, es cesión de construcción de equipamientos que se deberán instalar sobre suelos públicos o sobre suelos de cesión tipo 1 entregados por el propio proyecto.

ARTÍCULO 253. PORCENTAJES DE CESIONES URBANÍSTICAS PROYECTOS CONSTRUCTIVOS

Toda licencia de construcción deberá realizar las siguientes cesiones:

TIPO DE CESIÓN	TIPOLOGÍA DE USO / CONSTRUCCIONES	
	Residencial	Otros usos
Tipo 1. Espacio público	3 SMDLV por m2 construido	
Tipo 2. Infraestructura vial	Todas las requeridas para el funcionamiento interno además de las que sean necesarias para garantizar la conexión externa con la malla vial municipal. Vías obligadas.	

PARÁGRAFO 1. Se exceptúan de esta obligación los proyectos que desarrollen menos de 5 destinaciones y los proyectos de usos comerciales y de servicios que desarrollen hasta 400 m2.

PARÁGRAFO 2. Todos los actos de reconocimiento serán objeto de la imposición de las respectivas obligaciones urbanísticas de que trata el presente artículo con sus respectivas excepciones, no obstante, frente a su condición especial, pueden ser en su totalidad objeto de compensación en dinero.

PARÁGRAFO 3. Los loteos o subdivisiones de predios, que no requieran la realización de obras de urbanismo, deberán aportar el 0,5% del área bruta del lote original. Este monto será objeto de compensación y su valor será liquidado por 2.5 veces el valor por metro cuadrado calculado sobre el avalúo catastral para la entrega del trámite.

ARTÍCULO 254. OBLIGACIONES PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL
Los proyectos que se desarrollen bajo la modalidad de vivienda de interés social, tendrán las mismas obligaciones de los demás proyectos urbanísticos y constructivos, conforme lo definido en el presente acuerdo.

ARTÍCULO 255. OBLIGACIONES ESPECIALES

De acuerdo con el tipo de obligación se establece la siguiente clasificación:

- a. **Obligación Tipo 1.** Corresponde al 35% del área bruta del predio cuando el proyecto se desarrolle en unidades cerradas de las que trata la Ley 675 del 2001; la unidad cerrada deberá estimar al menos el 20% del área bruta con destino a áreas libres comunes,



- correspondientes a las zonas recreativas y de servicios internos, exceptuando vías privadas.
- b. **Obligación Tipo 2.** Parqueaderos públicos y privados en cumplimiento con las normas específicas municipales fijadas en el presente acuerdo.
 - c. **Obligaciones Tipo 3.** Las correspondientes a los aislamientos y retiros, a linderos y a ejes viales respectivamente, en cumplimiento con las normas específicas municipales fijadas en el presente acuerdo.

PARÁGRAFO 1. Los proyectos que colinden con áreas de protección, que hagan parte de los parques lineales definidos en el presente acuerdo, podrán entregar dichas zonas como parte del área de cesión en una relación de 1 a 3, es decir, por cada m² de obligación generada, se deberán entregar 3 m² de suelos de protección. No obstante la destinación de este tipo de suelo no podrá representar más del 50% del área total de cesión establecida.

PARÁGRAFO 2. Los aislamientos laterales, paramentos y retrocesos de las edificaciones no se constituyen en obligaciones sino en condiciones urbanísticas necesarias para la funcionalidad del proyecto, por esta razón no podrán ser compensados en dinero, ni canjeado por otros inmuebles.

ARTÍCULO 256. FORMAS DE APORTE DE LAS OBLIGACIONES URBANÍSTICAS
Para el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas se establecen las siguientes modalidades de aporte, las cuales deberán ser evaluadas de manera integral con las demás disposiciones contenidas en el presente acuerdo.

- a. En Suelo:
 - En el sitio donde se desarrolla el proyecto, siempre y cuando el área a ceder haga parte del sistema de espacio público y equipamiento definido en el presente plan.
 - En otras zonas del municipio, mediante la comparación de los valores de suelo de la zona generadora de la obligación y la zona receptora de la misma.
 - En las áreas que definidas como área receptoras de cargas que determine el Plan de Espacio Público y equipamientos
- b. En Dinero: Cuando en el inmueble a desarrollar no existan áreas que estén incluidas en el plano en donde se señalen los espacios públicos prioritarios para cumplir con la obligación de cesión, la compensación de la obligación se hará en dinero y la destinación de éstos recursos se realizará al FOMEPA. Este mecanismo deberá acoger las disposiciones establecidas por el IGAC en la Resolución 620 de 2008 o la norma que le adicione o modifique para estimar el valor de la compensación.
- c. En Obra: En intervenciones urbanísticas en el área de influencia del proyecto generador de la obligación urbanística.

PARÁGRAFO 1. Facúltase al alcalde municipal para que en el periodo de un año reglamente los mecanismos establecidos en el presente artículo, detallando cada uno de los pasos y procedimientos a tener en cuenta para su efectivo aporte.

ARTÍCULO 257. CONDICIONES PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES URBANÍSTICAS

Para el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas correspondientes a las cesiones tipo 1, 2 y 3 se precisan las siguientes condiciones:



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

- a. Los predios localizados al interior de polígonos sujetos al tratamiento de consolidación y conservación podrán compensar en dinero el 100% de dichas obligaciones, así mismo, los predios localizados en polígonos de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo y de desarrollo urbano, en donde se desarrollen proyectos de unidades cerradas.
- b. Los predios localizados al interior de polígonos sujetos a los tratamientos de renovación en la modalidad de redesarrollo y de desarrollo en suelo urbano en la modalidad de unidad abierta y en suelo de desarrollo en suelo de expansión deberán proyectar un porcentaje no inferior al 60% de las obligaciones tipo 1 y 2 al interior de su área de planificación, un menor porcentaje solo podrá evaluarse en el marco del sistema de reparto de cargas y beneficios que plantee el plan parcial.
- c. La obligación de equipamiento se podrá compensar en dinero y tiene como destino la ejecución de proyectos de equipamiento priorizados por la administración municipal, principalmente localizados en el área de influencia del proyecto generador de la obligación.

ARTÍCULO 258. CARACTERÍSTICAS DE LAS ÁREAS ENTENDIDAS COMO OBLIGACIONES URBANÍSTICAS

Para el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas correspondientes a las cesiones tipo 1, 2 y 3 se precisan las siguientes características:

- a. Por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de las zonas de cesión con destino a espacio público o cesión tipo 1, se distribuirán espacialmente en un sólo globo de terreno, deberá además garantizar el acceso desde una vía pública vehicular, además de guardar continuidad, es decir, no presentar interrupciones a través de áreas privadas y no estar localizadas en zonas de alto riesgo.
- b. No se contabilizan como áreas de cesión tipo 1, as zonas verdes que hacen parte de las secciones totales de las vías peatonales y vehiculares, intercambios viales, retornos, viaductos, puentes y similares.
- c. No se contabilizan como áreas de cesión las zonas de riesgo no recuperable independiente de su localización, las áreas de retiro a estructuras hidráulicas y en general a infraestructura vial y de servicios público ni las servidumbres que se constituyan para el paso de dichas infraestructuras; tampoco las áreas de parqueadero en función del proyecto independiente de que correspondan a unidades abiertas o cerradas.
- d. Las áreas naturales que presentan restricciones para ser cedidas al municipio, por concepto de suelo de cesión tipo 1, las podrá ceder el urbanizador o constructor opcionalmente de forma voluntaria como áreas adicionales a las obligadas, previo concepto favorable del Departamento Administrativo de Planeación; para el efecto, en los planos de cesión de fajas y cuadros generales de aprobación del proyecto urbanístico, constructivo, de reconocimiento o legalización, deberán ser reportadas y quedar completamente diferenciadas de las que serán objeto de cesión por norma.

ARTÍCULO 259. EXIGENCIAS EN LA ENTREGA DE CESIONES PARA ESPACIO PÚBLICO (TIPO 1)

Las áreas de cesión pública destinadas a zonas verdes, recreacionales y de equipamiento deberán cumplir con las siguientes características:



- a. Se deberán entregar engramadas, con iluminación, arborización, senderos, pisos duros, amueblamiento urbano y condiciones necesarias para su adecuado funcionamiento, en concordancia con el diseño urbano aprobado por el Departamento Administrativo de Planeación. Se deberán considerar las normas vigentes acerca del amueblamiento urbano, accesibilidad a discapacitados, silvicultura urbana y rural, requerimientos para edificaciones públicas, entre otros.
- b. Cuando se trate de la entrega de dicho suelo con destinación a la construcción futura de equipamientos (de salud, deportivo, educación, asistencia social), se deberá presentar el estudio de suelos donde se garantice la posibilidad de ser construido el inmueble y se entregará después de realizados los movimientos de tierra requeridos y las obras de urbanismo necesarias que lo dejen apto para la construcción inmediata de cualquier tipo de equipamiento.
- c. Cuando dentro del área a ceder se establezca la posibilidad de entregar un porcentaje para bosque urbano, ésta deberá contar con especies nativas que hagan posible el mantenimiento, cuidado y conservación del suelo y disminución del riesgo erosivo.
- d. Si para el diseño urbano del parque, plaza o plazoleta o zona verde incluyendo área futura para la localización de equipamiento, se requiere del diseño y ejecución de obras de infraestructura para garantizar el uso, estabilidad y mantenimiento de dicho suelo, tales como muros de contención, filtros, estructuras hidráulicas, pasamanos, entre otros, se deberán presentar los diseños respectivos para el aval correspondiente ante el Departamento Administrativo de Planeación y la Secretaria de Obras Publicas respectivamente.
- e. Los diseños urbanísticos de las áreas y construcciones a ceder, deberán ser avalados previamente por la entidad competente del municipio, así mismo el control sobre las obras a realizar estará a cargo de las entidades respectivas, en concordancia con la destinación de los inmuebles a entregar. Dichas entidades expedirán el certificado de permiso de ocupación o el acta de recibo a satisfacción de las obras realizadas, para efecto del recibo de las respectivas urbanizaciones y construcciones.

ARTÍCULO 260. EXIGENCIAS EN LA ENTREGA DE CESIONES PARA EQUIPAMIENTOS (TIPO 2)

Las construcciones destinadas al equipamiento colectivo deberán cumplir con las siguientes características:

- a. Ser realizadas en terrenos estables y que no presenten restricciones ambientales de ninguna índole que le hagan inviable, lo cual debe ser sustentado con el estudio de suelos respectivo.
- b. Cumplir con la norma de sismo resistencia y demás normas que regulan la materia, para lo cual se deben presentar los diseños y cálculos estructurales debidamente elaborados y firmados por ingeniero civil con matrícula profesional.
- c. Ser habitables, accesibles, seguras y funcionales, para lo cual el diseñador considerará toda la reglamentación específica desarrollada en el presente Acuerdo, tanto la general como la definida para cada tipo de equipamiento público.
- d. La edificación objeto de cesión deberá estar ubicada frente a una vía pública vehicular construida, que cumpla con la sección mínima establecida en el presente Acuerdo; cumplirá con los retiros y alturas establecidos en concordancia con el uso específico y



- tratará el entorno adecuadamente conservando o generando condiciones ambientales favorables a la población circundante. Los acabados arquitectónicos deberán ser de alta calidad, garantizando su permanencia y sostenibilidad en el tiempo.
- e. Disponer de todos los servicios públicos (acueducto, alcantarillado, gas, energía y telecomunicaciones).
 - f. Las especificaciones técnicas y estéticas de las construcciones generadas por la obligación de las cesiones en equipamiento construido serán determinadas por la Secretaria de Planeación al momento de adelantarse su respectivo trámite de licencia urbanística en caso de ser requerida.

ARTÍCULO 261. EXIGENCIAS EN LA ENTREGA DE CESIONES PARA VÍAS (TIPO 3)
Las obligaciones viales deberán cumplir con las siguientes características:

- a. Todas las vías que se encuentren en el inventario vial como proyectado o existente se constituyen en vías obligadas para los diferentes proyectos urbanísticos.
- b. Los componentes de la sección vial se encuentran contenidos en el inventario vial y podrán ser ajustados previo concepto del Comité Vial Municipal siempre y cuando se demuestre que no entran en detrimento de la funcionalidad del sistema vial en el cual se emplazan los proyectos.
- c. Todas las vías deberán ser construidas con sus respectivas redes de servicios públicos, conforme las consideraciones técnicas que determinen las empresas prestadoras de servicios públicos que sean del caso.
- d. No se permitirá la entrega de vías que se encuentren interrumpidas por espacios privados o que no tengan conexión efectiva con vías habilitadas del área urbana y de expansión urbana.

PARTE 4. COMPONENTE RURAL

ARTÍCULO 262. CONCEPTO

El Componente Rural del Plan Básico de Ordenamiento Territorial es “un instrumento para garantizar la adecuada interacción entre los asentamientos rurales y la Cabecera Municipal, la conveniente utilización del suelo rural y las actuaciones públicas tendientes al suministro de infraestructuras y equipamientos básicos para el servicio de los pobladores rurales”. Así, a través de políticas, acciones, programas y normas, se pretende a mediano y corto plazo desarrollar los contenidos estructurales del respectivo componente.

En razón de la vigencia de mediano plazo del Componente Rural del Plan, su vigencia será la de dos periodos de las administraciones municipales, es decir, los comprendidos entre los años 2016-2019 y 2020- 2023.

POLÍTICAS SOBRE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO RURAL

ARTÍCULO 263. POLÍTICAS GENERALES SOBRE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO RURAL



Las políticas para el uso y la ocupación del territorio del Municipio permanecen como comunes denominadores en términos de los sistemas estructurantes definidos anteriormente; las diferencias en cuanto a las políticas están dirigidas al manejo de los diferentes usos y actividades, localizados en el municipio, en las zonas, en los ejes y en los centros, objetos del ordenamiento.

ARTÍCULO 264. POLÍTICAS PARA EL DESARROLLO RURAL

El Plan se guiará por las políticas que se reseñan a continuación:

- **El Suelo Rural Como Sustento Personal y Familiar:** El suelo rural, como materialización y soporte del territorio municipal, deberá estar al servicio del hombre para su sustento personal y familiar, dentro de condiciones de seguridad sobre la ubicación física de su vivienda (en sitios libres de amenazas y riesgo), pero teniendo en cuenta como requisito primordial la defensa del medio ambiente.
- **Solución a la Infraestructura Física Rural:** Dada su extensión territorial y lo complejo y costoso de las soluciones a las necesidades de infraestructura física, éstas se resolverán paulatinamente durante la vigencia del Plan, teniendo en cuenta factores como: población (mayor número de habitantes), necesidades básicas insatisfechas (en el orden de prioridad que establezcan los criterios sociales), disposición de la comunidad para participar en su solución.
- **Articulación Urbano – Rural:** El área urbana del municipio, su tamaño, usos y servicios, estarán en función de la prestación y oferta de servicios a su población rural, de acuerdo con la vocación económica y social definida como anhelo de su población. La articulación obedece a su vez a un plan vial rural, el cual determina su longitud, jerarquía y retiros de los procesos constructivos hacia estas.

ARTÍCULO 265. POLÍTICAS PARA LOS ASENTAMIENTOS RURALES

El Plan se guiará por las políticas que se reseñan a continuación:

- **Ubicación Estratégica de Áreas Suburbanas y Corredores Viales Suburbanos:** Las áreas suburbanas y los corredores viales suburbanos se ubican en el territorio rural en zonas con densidades más altas que la norma general del suelo rural pero conservando bajas densidades para no sobrepasar la capacidad de los servicios del sector. Los asentamientos humanos se hacen con observancia de la sostenibilidad de los recursos naturales procurando el diseño de nuevos espacios de asentamientos a largo plazo, bajo los parámetros de diseños técnicos, ambientales, de funcionalidad, de paisaje y de convivencia, generando espacios de mercadeo inmobiliario.
- Los suelos suburbanos y los corredores viales suburbanos serán además los destinados a la realización de actividades que exijan una mayor densidad en el suelo rural.
- **Fortalecimiento de la Vivienda Rural:** La vivienda de interés social para el área rural incluye como criterio para este caso la participación del Municipio en el mejoramiento individual de la vivienda campesina, que cumpla con los requisitos, y participando en la construcción. Las actividades de vivienda de recreo son controladas en bajas densidades, de forma que no enfrenten la oferta natural y el desarrollo económico municipal.
- **El Agua Servicio de Primera Necesidad:** El aprovisionamiento de agua potable será un servicio de primera necesidad que la Administración Municipal deberá dotar en todos los asentamientos donde hubiere una población localizada en forma concentrada, en asocio con la comunidad respectiva, según las prioridades, planificando su ejecución a corto y mediano plazo.



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

ARTÍCULO 266. POLÍTICAS DE MANEJO AMBIENTAL

El Plan se guiará por las políticas que se reseñan a continuación:

- **Competitividad Ambiental:** Se identifican y delimitan los suelos de protección, adoptando las áreas de competitividad ambiental, que para el Municipio se presentan en la clasificación del suelo y en el componente rural y se implementarán los instrumentos que garanticen el manejo de éstas.

La dimensión ambiental se incorpora a todo proceso productivo y todas las intervenciones productivas están sujetas a guardar la sostenibilidad y renovación de los recursos. En caso de presentarse situaciones de impactos ambientales, sociales o económicos desfavorables para las comunidades vecinas, permite la reubicación o cierre de dichas actividades con sujeción a las normas vigentes.

Se configuran los asentamientos de actividades turístico–recreativas en el área rural sobre los corredores viales suburbanos.

Sobre las áreas de competitividad ambiental delimitadas en el Municipio, los asentamientos humanos están restringidos en cuanto a la densidad de ocupación, de tal forma que efectivamente se logre el propósito ambiental planteado, prevaleciendo el criterio de auto sostenibilidad del abastecimiento del agua.

- **Educación Ambiental Rural:** Se emprenderán programas de educación en el área rural sobre el manejo adecuado de los suelos y del bosque, como garantía para el mantenimiento de los recursos naturales existentes.
- DMRI Cerros de San Nicolás y Capiro: Incorporar la zonificación ambiental definida en los respectivos Distritos de Manejo Integrado de Cerros de San Nicolás y Capiro.
- Acoger y ejecutar los proyectos propuestos en los respectivos Planes de Manejo.
- POMCAS La Pereira y Pantanillo: Se incorpora la zonificación ambiental definida en los Planes de Ordenación y Manejo de las cuencas La Pereira (parte alta) y Pantanillo.
- Se acogen los proyectos propuestos en los respectivos planes de manejo.
- POMCAS río Negro y Arma: Se proyecta la inclusión de la zonificación ambiental de los POMCAS Río Negro y Arma, una vez sea adoptado por La Autoridad Ambiental.
- Acoger y ejecutar los proyectos que se planteen en los respectivos Planes de Manejo.

ARTÍCULO 267. POLÍTICAS PARA EL MANEJO DE USO AGROPECUARIO

El Plan se guiará por las políticas que se reseñan a continuación:

- **Orientación de Acuerdo con la Potencialidad y la Competitividad:** Se orienta el desarrollo rural articulado a la potencialidad de la subregión y a las ventajas comparativas de las zonas de competitividad agropecuarias, agro turísticas y ecoturísticas reseñadas en el componente general, bajo criterios de calidades agroecológicas, respetando las limitantes ambientales en tierras de protección y de regulación hídrica propuesta en el presente Plan.



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

El Plan define como política de sustentabilidad agropecuaria para el sector campesino la implementación de nuevas tecnologías y actividades complementarias al desarrollo rural, acorde a las dinámicas de cada una de las zonas, potenciando la vocación que hoy tienen (Zona norte: Cultivos de Pompón, hortensia, aguacates, hortalizas así como la ganadería y la avicultura y para la Zona Sur: cultivos de hortensia, mora, café y desarrollo de ganadería)

Esta estrategia de desarrollo implicará generar una cultura más empresarial en los sectores campesinos, para la conformación de asociaciones o cooperativas que tiendan a consolidar procesos productivos que agreguen valor al producto final, mejorar el mercadeo y la comercialización de los productos del agro, inscritos en una eficiente y eficaz calendarización de las siembras y diversidad de cultivos y el desarrollo de actividades complementarias como el Agroturismo y el ecoturismo en el marco del turismo rural de la Ceja.

- **Fomento del Uso Agroindustrial:** Implementar la instalación de parcelas demostrativas y de transformación, como componente motivador que permitan la generación de valor agregado a la producción agrícola. Desarrollar actitudes y aptitudes agrícolas con base en seguridad alimentaria, la vocación de producción y de acuerdo con los usos del suelo definidos para la región.
- **Reorganización de los Servicios Agropecuarios:** El presente Plan fija como política de carácter obligatorio, la prohibición de venta, expendio y utilización en el territorio municipal, de los pesticidas denominados doce del patíbulo, vetados por los organismos internacionales y nacionales y todos aquellos que tengan alto grado de peligrosidad para la vida humana; con el objetivo de prevenir afectaciones genéticas y mutaciones del genoma humano y se promueven las estrategias para que los cultivos, en especial las hortalizas, frutales y floricultivos eleven productividad y bajen los costos.
- **Desarrollo Institucional:** La toma de decisiones en el sector, además de participativa y coordinada con el sector privado, se basa en sistemas de información oportunos y veraces. Se revitaliza el papel decisivo del Consejo Municipal de Desarrollo Rural - CMDR, creados como un escenario de participación ciudadana y comunitaria, para que las autoridades y la comunidad puedan concertar la planeación entorno al desarrollo rural del Municipio.
- **Aumento de la Productividad y Competitividad:** Examinar los índices de productividad, los componentes tecnológicos y la incorporación de valor agregado en la producción final. Teniendo en cuenta que el territorio municipal es el soporte de la actividad económica, la eficiencia con que funcione y se articule a la economía Regional, Antioqueña, Colombiana e internacional, es la clave para determinar el nivel de vida de la población. Mejoramiento de las técnicas de producción, garantizando el cuidado de los recursos naturales.

ARTÍCULO 268. DEL PLAN DE MANEJO AGROPECUARIO



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

Conforme a los lineamientos establecidos en el presente plan, deberá actualizarse el Plan de Manejo Agropecuario Municipal, priorizándose el desarrollo de los siguientes proyectos:

- Fortalecer el CMDR Municipal mediante iniciativas de los diferentes comités de Trabajo.
- Crear el programa de diversificación y tecnificación de la producción agrícola municipal
- Fortalecimiento del programa de asistencia técnica gratuita para los pequeños productores
- Implementación de proyectos que incentiven el cultivo y comercialización de frutas y verduras
- Articulación y gestión con el Ministerio de Agricultura y el Banco Agrario para financiamiento y acompañamiento de proyectos de seguridad alimentaria
- Implementar proyectos de huertas caseras urbanos y rurales, con producción limpia de frutas y hortalizas para incentivar la seguridad alimentaria de las familias
- Promover la creación de proyectos agro turísticos para el fortalecimiento del pequeño y mediano productor.
- Fortalecer la propuesta de Distrito Agrario, con mejores condiciones de productividad y competitividad y con productos agropecuarios generados de acuerdo al uso del suelo definido y con canales de comercialización definidos.
- Aunar esfuerzos para ejecutar el programa de renovación y sostenibilidad de cafetales en el Municipio de la Ceja del Tambo.
- Incrementar la producción agroecológica del Municipio de La Ceja.

ARTÍCULO 269. POLÍTICAS PARA EL CONTROL DE LA MINERÍA

En observancia a las disposiciones de la Ley 685 de 2001 y en el marco de las competencias del ente territorial, son acciones específicas para control minero las que se listan a continuación:

- Conocer de las labores de prospección de minas.
- Fijar caución para la prospección minera.
- Inscripción de Barequeros.
- Decomiso de minerales de procedencia ilícita.
- Recibir aviso de explotación ilícita o aprovechamiento ilícito.
- Impedir el trabajo de menores en labores mineras.
- Imposición de servidumbres mineras.
- Suspender la minería sin título.
- Conocer de Amparo administrativo en materia minera.
- Practicar la diligencia de Desalojo en el Amparo Administrativo.
- Imposición de servidumbres mineras.
- Participación económica en regalías.

CONCEPTOS GENERALES PARA EL DESARROLLO DEL SUELO RURAL

ARTÍCULO 270. CATEGORÍA DEL SUELO RURAL

La expedición de los Decretos 3600 de 2007 y 4066 de 2008 conlleva el replanteamiento del modelo de ordenamiento rural municipal, al establecer como normas de superior jerarquía las determinantes desarrolladas en el Decreto 3600 de 2007. En este sentido dice el Artículo 2º, del Decreto 3600 de 2007:



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

“Artículo 2o. Determinantes. Con el fin de garantizar el desarrollo sostenible del suelo rural, en los procesos de formulación, revisión y/o modificación de los planes de ordenamiento territorial, los municipios y distritos deberán dar cumplimiento a las determinantes que se desarrollan en el presente decreto, las cuales constituyen normas de superior jerarquía en los términos del artículo 10 de la Ley 388 de 1997”.

Según lo definido en el artículo 3º del Decreto 3600 de 2007: “Para efectos de lo dispuesto en los artículos 14, 16.3 y 17 de la Ley 388 de 1997, en el componente rural del plan de ordenamiento y en su cartografía se deberán determinar y delimitar cada una de las Categorías de Protección y de Desarrollo Restringido, con la definición de los lineamientos de ordenamiento y la asignación de usos principales, compatibles, condicionados y prohibidos correspondientes. Y los demás lineamientos sobre ordenamiento rural señalados en el Decreto 3600 de 2007.

ARTÍCULO 271. CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN

Con base en el Decreto 3600 de 2007, las categorías al interior del suelo rural son:

- Áreas de Protección:
 1. Áreas de conservación y protección ambiental.
 2. Áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de recursos naturales.
 3. Áreas e inmuebles considerados como patrimonio cultural, histórico y arqueológico.
 4. Áreas del sistema de servicios públicos domiciliarios.
 5. Áreas de amenaza y riesgo.

I. Categorías de Desarrollo Restringido

Con base en el Decreto 3600 de 2007, las categorías de desarrollo restringido son:

- Suelo de Desarrollo Restringido dentro del Suelo Rural:
 1. Suelos suburbanos.
 2. Centros poblados rurales.
 3. Áreas destinadas a vivienda campestre.
 4. Áreas para ubicación de equipamientos de salud, educación, bienestar social, cultural y deporte.

ARTÍCULO 272. ORDENAMIENTO BÁSICO PARA EL DESARROLLO SOSTENIBLE DEL SUELO RURAL SUBURBANO

Para cumplir con este cometido, se incluyen en el presente Acuerdo las siguientes determinaciones, complementadas con lo dispuesto en el artículo 9 del Decreto 3600 de 2007.

ARTÍCULO 273. UMBRAL MÁXIMO DE SUBURBANIZACIÓN

Definido como el porcentaje máximo de suelo que puede ser clasificado como rural suburbano en el territorio del Municipio. En el presente Plan se adopta como tal un umbral de 3,06 % y se somete a consideración de la Corporación Autónoma Regional en cumplimiento de lo determinado en el Decreto 3600 de 2007.

ARTÍCULO 274. UNIDAD MÍNIMA DE ACTUACIÓN (UMA)



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

De conformidad con el artículo 1 del Decreto 3600 de 2007 se define como la *superficie mínima de terreno dentro del Componente Rural del Plan, la cual puede incluir una o varias unidades prediales, para la ejecución de actuaciones urbanísticas de parcelación.*

- Cuando la densidad de un área específica dentro de la zona suburbana sea baja, se podrán admitir soluciones individuales para sus residuos líquidos, diseñados con criterios técnicos específicos (Por ejemplo, pozos sépticos).
- El servicio de acueducto pertenece, generalmente, a la vereda dentro de la cual se encuentra la zona suburbana. Pero el municipio velará porque este servicio sea adecuado, interviniendo en lo que sea pertinente para garantizar que todas las viviendas gocen de él. A mediano plazo, se deberá lograr, además que este servicio sea de agua potable, de buena calidad construyendo la planta de tratamiento.

ARTÍCULO 275. CORREDORES VIALES SUBURBANOS

De acuerdo a lo señalado en el artículo 34, de la Ley 388 de 1997, los suelos suburbanos son categorías de áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994. Forman parte de esta categoría los suelos correspondientes a los corredores viales suburbanos intermunicipales o interregionales.

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

En concordancia con el artículo 3º del Decreto 4066 de 2008, se clasifican como corredores viales suburbanos las áreas paralelas a las vías arteriales o de primer orden.

El ancho máximo de los corredores viales suburbanos será de 300 metros medidos desde el borde exterior de las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión de que tratan los numerales 1 y 2 del artículo 2º de la Ley 1228 de 2008, y en ellos sólo se permitirá el desarrollo de actividades con restricciones de uso, intensidad y densidad, cumpliendo con lo dispuesto en el Decreto 3600 de 2007.

ARTÍCULO 276. ORDENAMIENTO DE LOS CORREDORES VIALES SUBURBANOS

Los corredores viales suburbanos contemplan las normas señaladas en el artículo 4º del Decreto 4066 de 2008:

1. Una franja mínima de cinco (5) metros de aislamiento, contados a partir del borde exterior de las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión de que tratan los numerales 1 y 2 del artículo 2 de la Ley 1228 de 2008, y
2. Una calzada de desaceleración para permitir el acceso a los predios resultantes de la parcelación, cuyo ancho mínimo debe ser de ocho (8) metros contados a partir del borde de la franja de aislamiento de que trata el numeral anterior.



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

Los accesos y salidas de las calzadas de desaceleración deberán ubicarse como mínimo cada trescientos (300) metros.

a. Corredor Vial Suburbano de Comercio y Servicios

Se identifican como corredores viales suburbanos de comercio y servicios los sectores correspondientes a:

- **Corredor Suburbano de Comercio y Servicios Paquita - Toledo:** Desde el borde del suelo de expansión hasta el límite municipal siguiendo la vía El Carmen – Rionegro, en un corredor determinado por una faja de 300 mt sobre la margen suroriental de la vía y en el costado noroccidental una faja irregular desde la calzada hasta la zona de retiro de la quebrada La Pereira, excluyendo la faja de inundación.
- **Corredor Suburbano de Comercio y Servicios El Yegüerizo:** Entre las glorietas localizadas sobre las vías a Rionegro y a La Unión (Carrera 5), en una franja de 300 metros sobre la margen oriental para usos de comercio, servicios y actividades asociadas al turismo.

El ancho máximo de los corredores viales suburbanos de comercio y servicios será de 300 metros medidos desde el borde exterior de las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión de que tratan los numerales 1 y 2 del artículo 2o de la Ley 1228 de 2008, y en ellos sólo se permitirá el desarrollo de actividades con restricciones de uso, intensidad y densidad, cumpliendo con lo dispuesto en el Decreto 3600 de 2007 y 4066 de 2008.

b. Área suburbana de industria mediana y servicios de La Guyana

Corresponde a una porción de suelo rural sujeto a la categoría de desarrollo suburbano con vocación industrial, localizado en el área de influencia del corredor de comercio y servicios Pakita – Toledo.

PARÁGRAFO 1. La franja de aislamiento y la calzada de desaceleración deben construirse y dotarse bajo los parámetros señalados en el plan de ordenamiento o en la unidad de planificación rural y deberán entregarse como áreas de cesión pública obligatoria. En ningún caso se permitirá el cerramiento de estas áreas y la franja de aislamiento deberá ser empedrada. En los linderos de la franja de aislamiento con las áreas de exclusión, los propietarios deberán construir setos con arbustos o árboles vivos, que no impidan, dificulten u obstaculicen la visibilidad de los conductores en las curvas de las carreteras, en los términos de que trata el artículo 5 de la Ley 1228 de 2008.

PARÁGRAFO 2. Para efectos de la expedición de licencias urbanísticas, en los planos topográficos o de localización de los predios se deberán demarcar la franja de aislamiento y la calzada de desaceleración de que trata este artículo.

PARÁGRAFO 3. En general el ordenamiento de los corredores viales suburbanos se regirá por las normas señaladas en los Decretos 3600 de 2007 y 4066 de 2008 o en las normas que los reglamenten, modifiquen o sustituyan.

ARTÍCULO 277. Centros Poblados Rurales



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

Como ya se indicó en el Capítulo “Zonificación Espacial: Clasificación del Suelo”, en el Municipio el principal Centro Poblado Rural es la cabecera del Corregimiento de San José. Igualmente se definen como centros poblados rurales El Tambo, Toledo, Vueltecitas, San Judas

ARTÍCULO 278. Ordenamiento de los Centros Poblados Rurales

De conformidad con el artículo 16 del Decreto 3600 de 2007, para asegurar el ordenamiento adecuado de los centros poblados rurales, el componente rural del plan de ordenamiento o la unidad de planificación rural deberá contener, en lo pertinente y de acuerdo con los objetivos y estrategias territoriales del municipio, por lo menos los siguientes aspectos:

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

PARÁGRAFO. La Alcaldía Municipal, durante la vigencia de corto plazo de este Plan de Ordenamiento Territorial, mediante Decreto definirá las diferentes condiciones de desarrollo para los Centros Poblados Rurales, así como el correspondiente plan de regularización urbanístico, incluyendo los procesos de legalización y titulación de tierras a que haya lugar.

CATEGORÍAS DE SUELO RURAL

ARTÍCULO 279. CATEGORÍAS DE SUELO RURAL

La distribución de los suelos rurales según las categorías establecidas por la normatividad vigente aplicable es la siguiente:

ZONAS	Área	
	ha	%
ÁREAS DE PROTECCIÓN DENTRO DEL SUELO RURAL		
CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN AMBIENTAL		
Acuerdo 250_Proteccion	1.859,8	14,7
Acuerdo 250_Restauracion	92,9	0,7
Acuerdo 251_Rondas_hídricas	149,8	1,2
DRMI Cerros de San Nicolás	3.046,0	24,1
DRMI El Capiro_Zona de Preservación	60,1	0,5



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

ZONAS	Área	
	ha	%
DRMI El Capiro_Zona de Restauración	20,5	0,2
POMCA Pantanillo_Aptitud de Conservación	197,0	1,6
POMCA Pereira Aptitud de Conservación	23,1	0,2
POMCA Pereira Aptitud Protectora	37,4	0,3
Ronda hídrica La Pereira	67,5	0,5
SUBTOTAL CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN AMBIENTAL	5.554,1	43,9
ÁREAS PARA LA PRODUCCIÓN AGRÍCOLA Y GANADERA Y DE EXPLOTACIÓN DE RECURSOS NATURALES		
Acuerdo 250_Agroforestal	1.612,9	12,8
Agropecuario	342,5	2,7
DRMI El Capiro_Zona de Uso Sostenible	67,1	0,5
DRMI El Capiro_Zona General de Uso Público	1,4	0,0
POMCA Pantanillo_Aptitud Productora	91,4	0,7
POMCA Pantanillo_Aptitud Productora con Restricciones	482,7	3,8
POMCA Pantanillo_No califica (Eriales, Infraestructura)	24,1	0,2
POMCA Pereira Aptitud Productora	559,3	4,4
POMCA Pereira Aptitud Productora con Restricciones	199,7	1,6
POMCA Pereira No califica (Eriales, Infraestructura)	2,3	0,0
POMCA Pereira Zonas Urbanizadas	21,3	0,2
SUBTOTAL PROTECCIÓN AGRÍCOLA, GANADERA Y DE EXPLOTACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES	3.404,7	26,9
ÁREAS E INMUEBLES CONSIDERADOS COMO PATRIMONIO CULTURAL		
Protección Cultural_Ecoparque Los Saltos	8,3	0,1
SUBTOTAL ÁREAS E INMUEBLES CONSIDERADOS COMO PATRIMONIO CULTURAL	8,3	0,1
ÁREAS DEL SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS		
Protección SSPP_Almenara Bombeo EPM	0,3	0,0
Protección SSPP_Bocatomas Acueductos	2,8	0,0
Protección SSPP_Bombeo Pantanillo Ac Municipal	0,3	0,0
Protección SSPP_Opcion Ampliac Relleno Sanitario	51,7	0,4
Protección SSPP_Opcion Escombrera Municipal	25,5	0,2
Protección SSPP_Predios Protección Ac Municipal	194,9	1,5
Protección SSPP_PTAP	0,3	0,0
Protección SSPP_PTAR	4,9	0,0
Protección SSPP_Relleno Sanitario	4,7	0,0
Protección SSPP_Tanques Acueductos	1,8	0,0
SUBTOTAL ÁREAS DEL SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS	287,2	2,3
ÁREAS DE AMENAZA Y RIESGO		
Amenaza Alta Avenidas Torrenciales	1,4	0,0



ZONAS	Área	
	ha	%
Amenaza Alta Inundación	0,0	0,0
Amenaza Alta Movimientos Masa	815,3	6,4
SUBTOTAL ÁREAS DE AMENAZA Y RIESGO	816,7	6,5
ÁREAS DE DESARROLLO RESTRINGIDO		
SUELOS SUBURBANOS		
Corredor suburbano Comercio-turismo y servicios	267,4	2,1
Faja Corredor suburbano Comercio-turismo y servicios	26,6	0,2
Suelo Suburbano Industria Menor	112,0	0,9
SUBTOTAL SUBURBANO	406,0	3,2
CENTROS POBLADOS RURALES		
Centro Poblado Rural El Tambo	5,8	0,0
Centro Poblado Rural San José	16,8	0,1
Centro Poblado Rural San Judas	0,2	0,0
Centro Poblado Rural Toledo	2,7	0,0
Centro Poblado Rural Vueltecitas	4,4	0,0
SUBTOTAL CENTROS POBLADOS	29,9	0,2
ÁREAS DESTINADAS A VIVIENDA CAMPESTRES		
Zona de parcelación de vivienda campestre	2.060,1	16,3
SUBTOTAL ÁREAS DESTINADAS A VIVIENDA CAMPESTRE	2.060,1	16,3
ÁREA PARA UBICACIÓN DE EQUIPAMIENTOS		
Equipamientos	76,2	0,6
SUBTOTAL EQUIPAMIENTO	76,2	0,6
TOTAL	12.643,2	100,0

CAPÍTULO 1. CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN

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

ARTÍCULO 280. ÁREAS DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN AMBIENTAL

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

Las áreas de protección y conservación ambiental proveen bienes y servicios ambientales, como son; el paisaje, la biodiversidad, la conexión física de los procesos ecológicos, la integración de los elementos del espacio público, y la estructuración y orientación del ordenamiento territorial, entre otras funciones. Estas áreas permiten el balance espacial y funcional de los elementos



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

construidos y naturales, deben estar integradas funcionalmente, conectadas, protegidas, de tal manera que se limite la expansión de las actividades urbanas y rurales que pueden alterarlos o degradarlos.

Hacen parte de las áreas de conservación y protección ambiental:

- Las áreas Protegidas del SINAP: DMRI Cerros de San Nicolás y DMRI El Capiro
- La zonas de alto riesgo de desastres de inundación o movimiento en masa
- Cobertura de bosque natural en sus diferentes grados de intervención y bosque natural secundario
- La áreas o predios con pendientes mayores al 75%
- Las rondas hídricas de las corrientes de agua, nacimientos, lagos y humedales.
- Las áreas estratégicas para protección ambiental definidas en los POMCAS

ARTÍCULO 281. ÁREAS PROTEGIDAS DEL SINAP

Se incorporan al presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial, las áreas protegidas de carácter regional, declaradas por Cornare según los Acuerdos Corporativos 323 y 326 del 1 de julio de 2015, correspondientes a los Distritos de Manejo Integral Cerros de San Nicolás y Cerro El Capiro, respectivamente.

ARTÍCULO 282. DISTRITO REGIONAL DE MANEJO INTEGRADO (DMRI) CERROS DE SAN NICOLÁS

Acoger como área protegida de carácter regional el Distrito de Manejo Integrado Cerros de San Nicolás, declarado por el Acuerdo de Cornare 323 del 1 de julio de 2015, para el área de 3.135 hectáreas que hacen parte del Municipio de La Ceja del Tambo, ubicado en las veredas San José, La Playa, San Nicolás, La Milagrosa, El Tambo, San Gerardo, Llanadas, Lomitas, San Miguel y Guamito. Los objetivos de conservación son los siguientes:

- Preservar y restaurar la condición natural del ecosistema Frío Húmedo Oro bioma Medio de los Andes, para propiciar las condiciones ambientales necesarias para la permanencia de comunidades de especies de fauna y flora endémica y/o en riesgo de extinción.
- Mantener las coberturas naturales o aquellas en proceso de restablecimiento, así como las condiciones ambientales necesarias para regular la oferta de bienes y servicios ambientales.
- Proveer espacios naturales o aquellos en proceso de restablecimiento, aptos para el deleite, la recreación la educación, el mejoramiento de la calidad ambiental y la valoración social de la naturaleza.
- Mantener las condiciones ambientales necesarias para regular y conservar la oferta y calidad del recurso hídrico presente en el área.

Una vez se formule por parte de Cornare El Plan de Manejo del área declarada, deberá ser acogido por el municipio con la respectiva zonificación y reglamentación.

Las áreas circunvecinas y colindantes al área declarada, deberán cumplir la función amortiguadora a que se refiere el Artículo 2.2.2.1.2.10 del Decreto 1076 de 2015.



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

Hasta tanto se adopte el Plan de Manejo, se tendrá en cuenta la siguiente zonificación ambiental preliminar del área, establecida en los estudios técnicos de Cornare. Dicha zonificación preliminar con los usos y actividades permitidos se describen a continuación:

Zona de Preservación

- a) **Uso Principal:** todas aquellas actividades de protección, conservación, enriquecimiento y mejoramiento de la biodiversidad, con el fin de alcanzar la preservación in situ de las especies de flora y fauna presentes en el territorio y propiciar la preservación de otros recursos naturales tales como suelo, agua, entre otros.
- b) **Uso Compatible:** todas aquellas actividades necesarias para el desarrollo de un buen monitoreo, control y vigilancia del territorio, además de actividades de investigación que permitan avanzar en el conocimiento de los recursos objeto de preservación, todas aquellas actividades necesarias para desarrollar procesos de educación ambiental.
- c) **Uso Condicionado:** todas aquellas actividades necesarias para el desarrollo o mejoramiento de infraestructuras para la investigación y educación, el mejoramiento de vivienda campesina, extracción de productos secundarios del bosque para desarrollo de investigación, aquellas actividades necesarias para mejorar acueductos y/o abastos de agua, desarrollo de actividades turísticas de bajo impacto, uso del recurso hídrico por ministerio de ley o por concesión de agua.

Se respetan los derechos adquiridos de propietarios y poseedores de predios, que existan en la zona al momento de la aprobación. La autoridad municipal debe velar por el mantenimiento y buen uso de los recursos naturales, siendo de su tenor el seguimiento a los volúmenes y altura de viviendas, además de la densidad de las mismas en las zonas rurales, atendiendo a las disposiciones entregadas por el Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

En este orden de ideas, entre la autoridad ambiental, la autoridad municipal y la comunidad asentada en el territorio se generarán estrategias que permitan alcanzar los Objetivos para los cuales fue delimitada la zona de preservación.

Zona de Restauración

- a) **Uso Principal:** todas aquellas actividades de enriquecimiento y mejoramiento del área con especies de flora propias de estos ecosistemas, permitiendo el mejoramiento de las condiciones biofísicas y de bienes y servicios ambientales del territorio.
- b) **Uso Compatible:** todas aquellas actividades necesarias para el monitoreo, control y vigilancia del territorio, además de actividades de investigación que permitan avanzar en el conocimiento de los recursos objeto de restauración, actividades de educación ambiental, todas las actividades necesarias para mejorar acueductos y/o abastos de agua.



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

- c) **Uso Condicionado:** aquellas actividades necesarias para mejorar acueductos y/o abastos de agua, desarrollo de actividades turísticas de bajo impacto, uso de recurso hídrico por ministerio de ley o por concesión de agua, el desarrollo o mejoramiento de infraestructura para la investigación y educación y el mejoramiento de vivienda campesina.

Se respetan los derechos adquiridos de propietarios y poseedores de predios, que existan en la zona al momento de la aprobación del plan de manejo. La autoridad municipal debe velar por el mantenimiento y buen uso de los recursos naturales, siendo de su tenor el seguimiento a los volúmenes y altura de viviendas, además de la densidad de las mismas en las zonas rurales, atendiendo a las disposiciones entregadas por el Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

En este orden de ideas, entre la autoridad ambiental, la autoridad municipal y la comunidad asentada en el territorio se generarán estrategias que permitan alcanzar los objetivos para los cuales fue delimitada la zona de restauración.

Zona de uso Sostenible

- a. **Uso Principal:** todas aquellas actividades para el aprovechamiento sostenible de la biodiversidad, la extracción de productos secundarios del bosque, actividades agrícolas, ganaderas, forestales, industriales y proyectos de desarrollos habitacionales.
- b. **Uso Compatible:** todas las actividades vinculadas a la educación ambiental, turismo ecológico de bajo impacto, actividades de investigación, monitoreo y control y el mejoramiento de vivienda campesina, todas las actividades necesarias para el mejoramiento de acueductos y/o abastos de agua, uso de recurso hídrico por ministerio de ley o por concesión de agua.
- c. **Uso Condicionado:** construcción de infraestructura para el desarrollo de, actividades tales como turismo de bajo impacto, educación ambiental, además de la construcción de vivienda campesina. En estas zonas se permite la construcción de viviendas campesinas, siendo de competencia de la autoridad municipal el seguimiento a las alturas y los volúmenes de ocupación, atendiendo lo establecido en los Planes de Ordenamiento Territorial para vivienda campesina y siguiendo los parámetros generales de uso sostenible de los territorios.
- d. **Usos de Disfrute:** Comprenden todas las actividades de recreación y ecoturismo, incluyendo la construcción, adecuación o mantenimiento de la infraestructura necesaria para su desarrollo, que no alteran los atributos de la biodiversidad previstos para cada categoría.

Todas las actividades que no estén relacionadas en los usos y actividades para cada una de las zonificaciones mencionadas, se encuentran prohibidas.

Al interior del área declarada, no podrá realizarse actividad minera alguna y realizar aprovechamiento de la biodiversidad biológica que afecte los ecosistemas, en atención a lo



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

establecido en el Artículo 34 de la Ley 685 de 2001 (Código de Minas) y el Artículo 209 del Decreto 2811 de 1974, respectivamente.

Se respetarán derechos adquiridos por terceros de buena fe; de igual forma se acatarán las decisiones tomadas por los jueces de restitución de tierras en sus fallos.

ARTÍCULO 283. DISTRITO REGIONAL DE MANEJO INTEGRADO (DRMI) EL CAPIRO
Acoger como área protegida de carácter regional el Distrito de Manejo Integrado El Capiro, declarado por el Acuerdo de Cornare 326 del 1 de julio de 2015, para el área de 151 hectáreas que hacen parte del Municipio de La Ceja del Tambo, ubicado en la vereda Guamito. Los objetivos de conservación son los siguientes:

- Preservar y restaurar la condición natural del ecosistema para proporcionar las condiciones ambientales necesarias para la permanencia de comunidades de especies de fauna y flora endémicas y/o en riesgo a la extinción.
- Mantener las coberturas naturales o aquellas en proceso de restablecimiento, así como las condiciones ambientales necesarias para regular la oferta de bienes y servicios ambientales.
- Proveer espacios naturales o aquellos en proceso de restablecimiento, aptos para el deleite, la recreación, la educación, el mejoramiento de la calidad ambiental y la valoración social de la naturaleza.
- Mantener las condiciones ambientales necesarias para regular y conservar la oferta y calidad del recurso hídrico presente en el área.

La zonificación ambiental definida en el Plan de Manejo para el área declarada con sus respectivos usos y actividades, se describen a continuación:

Zona de Preservación

Esta área está delimitada para evitar su alteración, degradación o transformación por la actividad humana. Estas zonas deben mantenerse como intangibles para el logro de los objetivos de conservación. Cuando por cualquier motivo la intangibilidad no sea condición suficiente para el logro de los objetivos de conservación, esta zona debe catalogarse como de restauración.

De acuerdo a la destinación prevista para cada categoría de manejo (Decreto 2372 de 2010), los usos y las consecuentes actividades permitidas, deben regularse para el área protegida en el Plan de Manejo y ceñirse a lo siguiente:

Usos de Preservación: Comprenden todas aquellas actividades de protección, regulación, ordenamiento y control y vigilancia, dirigidas al mantenimiento de los atributos, composición, estructura y función de la biodiversidad, evitando al máximo la intervención humana y sus efectos. Generalmente esta zona se asocia con: Bosques primarios o secundarios en buen estado de conservación o madurez, nacimientos de agua, retiros de fuentes de agua, zonas donde existe diversidad de especies de fauna, espacios con pendientes muy pronunciadas, y cabeceras o divisorias de todas las cuencas o subcuencas.



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

Como proyección y en el co-manejo con las comunidades, se espera ordenar la forma como está definida la vocación campesina e industrial de cada actor dentro del DRMI, mejorando así sus sistemas productivos y creando iniciativas para la incorporación de nuevas zonas en los predios que se destinen a la conservación y manejo sostenible de sus parcelas, lotes y/o fincas, manteniendo así la conectividad ecosistémica de los predios y del área protegida.

En la zona de preservación se proponen las siguientes actividades productivas que aporten a la economía familiar de los habitantes de la zona, además que son actividades permitidas en la categoría de preservación.

Ecoturismo estratégico, naturaleza y desarrollo sostenible: el ecoturismo es aquella modalidad turística ambientalmente responsable: Consistente en viajar o visitar áreas naturales, recorridos cuya finalidad es disfrutar, apreciar y estudiar los atractivos naturales como el paisaje, la flora y fauna silvestres de dichas áreas, así como cualquier manifestación cultural del presente y del pasado que puedan encontrarse ahí. A través de un proceso que promueve la conservación, que tiene bajo impacto ambiental y cultural y además propicia un involucramiento activo y socioeconómicamente benéfico de las poblaciones locales.

En el cerro pueden aprovecharse los programas ya establecido de senderos y Eco-rutas para realizar esta actividad en las zonas de preservación.

Transformación materias primas de origen agropecuario y forestal: Es un conjunto de procesos de transformación aplicados a materias primas de origen agropecuario y forestal, que abarca desde su beneficio o primera agregación de valor, hasta la instancia que generan productos finales con mayor grado de elaboración que constituye uno de los subsectores de gran relevancia para el país, pues se encuentra estrechamente vinculada con los demás sectores de la actividad económica.

Zona de restauración

Zona dirigida al restablecimiento parcial o total a un estado anterior, de la composición, estructura y función de la diversidad biológica. En las zonas de restauración se pueden llevar a cabo procesos inducidos por acciones humanas, encaminados al cumplimiento de los objetivos de conservación del área protegida.

El área protegida puede tener una o más zonas de restauración, las cuales son transitorias hasta que se alcance el estado de conservación deseado y conforme los objetivos de conservación del área, caso en el cual se denominará de acuerdo con la zona que corresponda a la nueva situación.

Usos de restauración: Comprenden todas las actividades de recuperación y rehabilitación de ecosistemas; manejo, repoblación, reintroducción o trasplante de especies y enriquecimiento y manejo de hábitats, dirigidas a recuperar los atributos de la biodiversidad. Generalmente esta zona se asocia con: áreas degradadas o erosionadas, tomas o nacimientos de agua con coberturas boscosas adecuadas, rastrojos altos que permitan la sucesión natural y recuperación de los suelos, zonas donde se puedan establecer corredores entre fragmentos de bosque y riveras de los cauces de agua.



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

En la zona de restauración se proponen las siguientes actividades productivas que aporten a la economía familiar de los habitantes de la zona, además que son actividades permitidas en la categoría de restauración para el DRMI El Capiro, las cuales son:

Ecoturismo estratégico, naturaleza y desarrollo sostenible: el ecoturismo es aquella modalidad turística ambientalmente responsable. Consistente en viajar o visitar áreas naturales, que actualmente son zonas con poco grado de disturbio antrópico, cuya finalidad es disfrutar, apreciar y estudiar los atractivos naturales como el paisaje, la flora y fauna silvestres de dichas áreas, así como cualquier manifestación cultural del presente y del pasado que puedan encontrarse ahí. A través de un proceso que promueve la conservación, que tiene bajo impacto ambiental y cultural y además propicia un involucramiento activo y socioeconómicamente benéfico de las poblaciones locales.

Aprovechamiento silvicultural del bosque con posibilidad de comercialización: En su esencia la silvicultura se basa en intervenciones conducentes a controlar el establecimiento, composición y crecimiento de rodales forestales para la generación de bienes y servicios de bosque nativo, de acuerdo a los intereses del propietario y con base en los conocimientos de la auto ecología de las especies y la dinámica sucesional de los bosques. Aplica a nivel de rodal en ecosistemas boscosos nativos, en un contexto económico, social y ambientalmente equilibrado. Este aprovechamiento estará regulado por la Corporación y con planes de manejo para aprovechamiento en bosques naturales, es de aclarar que se permite en zona de restauración con cobertura en bosque con sucesión secundaria. Este aprovechamiento en ningún caso puede amparar la tala o corte de bosques naturales con el fin de vincular en forma progresiva áreas forestales a otros usos. (Decreto único reglamentario del sector ambiente y desarrollo sostenible – Artículo 2.2.1.1.6.2 de 2015)

Sistema Agroforestal: Son formas de uso y manejo de los recursos naturales en los cuales, especies leñosas (árboles y arbustos), son utilizados en asociación deliberada con cultivos agrícolas y con animales, en un arreglo espacial (topológico) o cronológico (en el tiempo) en rotación con ambos; existen interacciones ecológicas y económicas entre los árboles y los otros componentes de manera simultánea o temporal de manera secuencial, que son compatibles con las actividades socioculturales para mejorar las condiciones de vida de la región. Las formas de producción agroforestal son aplicables tanto en ecosistemas frágiles como estables, a escala de campo agrícola, finca, región, a nivel de subsistencia o comerciales. El objetivo es diversificar la producción, controlar la agricultura migratoria, aumentar el nivel de materia orgánica en el suelo, fijar el nitrógeno atmosférico, reciclar nutrientes, modificar el microclima y optimizar la producción del sistema, respetando el principio de sistema sostenido. El interés por este tipo de sistemas se debe a la necesidad de encontrar mejores opciones para los problemas de baja producción y degradación de la tierra en los trópicos. Algunos de los modelos comunes son (Farfán, 2014):

- **Árboles asociados con cultivos perennes:** Son sistemas agroforestales simultáneos (con interacción directa), en los cuales los componentes agrícolas y arbóreos se encuentran en el mismo terreno durante toda la duración del sistema; en contraste con los sistemas agroforestales secuenciales o con interacción cronológica. El objetivo principal de este modelo es la diversificación de la producción, aunque también pueden lograrse aumentos



en la productividad a través de algunas interacciones con el componente arbóreo (OTS, 1986). A esta categoría también pertenecen todas las combinaciones de árboles y cultivos perennes donde el componente arbóreo crea un piso superior y cubre los cultivos. La cubierta del árbol puede ser muy abierta o casi cerrada, como los árboles de sombra de diversos cultivos. (Farfán, 2014)

- Árboles en asociación con cultivos anuales: Consiste en la asociación de hileras de plantas entre los surcos de los árboles. En estas asociaciones, las interacciones de los cultivos anuales con el componente arbóreo son similares a las del caso anterior. Estos sistemas se establecen para especies anuales tolerantes a la sombra. Aunque se pierde algún espacio por la siembra de árboles, se espera que este sistema se equilibre con un aumento en el rendimiento del cultivo por unidad de área (Van Noordwijk, 2000), obtenido por el efecto de la fertilización del material orgánico proveniente de los árboles. (Farfán, 2014)
- Sistemas silvopastoriles: Los sistemas silvopastoriles y los silvoagrícolas tienen las mismas características estructurales: Los árboles cubren el piso inferior constituido por pastos, el piso inferior y algunas veces también el superior está dedicado a la producción animal. La producción de forraje bajo la cubierta arbolada puede dedicarse a los sistemas de corte. En estos sistemas pueden incluirse diferentes tipos de animales silvestres. Estos sistemas son practicados a diferentes niveles, desde las grandes plantaciones arbóreas comerciales con inclusión de ganado, hasta el pastoreo de animales como complemento a la agricultura de subsistencia. (Farfán, 2014)
- Cortinas rompevientos y barreras vivas con árboles: Los objetivos de las barreras vivas con árboles son: Reducir la velocidad del viento en parcelas con fines agropecuarios; reducir el movimiento del suelo y protegerlo de los procesos erosivos; conservar la humedad del suelo, reducir la acción mecánica del viento sobre el cultivo, proteger la fauna silvestre, regular las condiciones del microclima, incrementar la belleza natural de un área y proteger cultivos y animales, incluso donde la agricultura es intensiva. Además, producen madera, abono verde, leña y frutos, entre otros. Las barreras rompevientos están constituidas por una o varias hileras de árboles. (Farfán, 2014)
- Plantaciones de árboles en los linderos y cercas vivas: Se usan para delimitar parcelas o fincas y para separar áreas con diferentes cultivos; también son usados para incorporar árboles a los paisajes agrícolas. Los árboles pueden ser explotados con fines comerciales. El objetivo básico es la delimitación y protección de los terrenos; de los árboles también pueden obtenerse beneficios como producción de leña, forraje, postes y madera. (Farfán, 2014)
- Agrobosques o fincas forestales: Esta categoría emplea tecnologías agroforestales derivadas o semejantes a los huertos caseros mixtos, y que dan origen a cultivos que se asemejan a los bosques, de aquí el nombre de agrobosque. Frecuentemente, son pequeñas parcelas con una estructura típica de los bosques, debida a la presencia de árboles grandes y multiestratos. A menudo existe gran diversidad de especies en un arreglo no zonal de grandes árboles coexistiendo con otros más pequeños y plantas



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

arvenses que son, generalmente, tolerantes a la sombra. En el agrobosque los árboles y los cultivos se manejan individualmente con distintas prácticas. Otro aspecto importante de los huertos boscosos o agrobosques, es que su estructura, generalmente o algunas veces, cubre áreas muy grandes y por su tamaño y distancia de las fincas están generalmente orientados hacia la explotación como cultivos comerciales más que hacia cultivos de subsistencia. (Farfán, 2014)

Zona de uso sostenible

Comprenden la zona donde se desarrollan todas las actividades de producción, extracción, construcción, adecuación o mantenimiento de infraestructura, relacionadas con el aprovechamiento sostenible de la biodiversidad, así como las actividades agrícolas, ganaderas, forestales, industriales y los proyectos de desarrollo y habitacionales no nucleadas con restricciones en la densidad de ocupación y construcción siempre y cuando no alteren los atributos de la biodiversidad previstos para cada categoría.

Contiene las siguientes subzonas:

Subzona para el aprovechamiento sostenible. Son espacios definidos con el fin de aprovechar en forma sostenible la biodiversidad contribuyendo a su Preservación o restauración.

Subzona para el desarrollo: Son espacios donde se permiten actividades controladas, agrícolas, ganaderas, mineras, forestales, industriales, habitacionales no nucleadas con restricciones en la densidad de ocupación y la construcción y ejecución de proyectos de desarrollo, bajo un esquema compatible con los objetivos de conservación del área protegida.

En la zona del DRMI destinado al uso sostenible, se incluyen los cultivos transitorios o áreas de rocerías en rotación y recuperación donde se presenta la regeneración del suelo para el establecimiento de otros cultivos; cultivos permanentes y de rotación, zonas de pastos para ganadería ya establecidos, construcciones, caminos o vías veredales, parcelaciones o fincas de recreo (Figura 28). El trabajo conjunto con la comunidad es vital para que esta frontera no sea ampliada y al contrario se comiencen a implementar proyectos productivos que sean más eficientes y que a su vez sean sostenibles también se debe hacer un estricto control sobre las actividades que se desarrollan en las fincas de recreo y parcelaciones en el área.

En la zona de Uso Sostenible se proponen las siguientes actividades productivas que aporten a la economía familiar de los habitantes de la zona:

- **Meliponicultura:** La meliponicultura se refiere a la cría y manejo de abejas sin aguijón y recibe este nombre debido a que a este tipo de abejas se clasifica taxonómicamente dentro de la tribu Meliponini (Hymenoptera, Apoidea), que corresponde a uno de los muchos grupos de abejas nativas de América. (Londoño y Parra, 2015).
- **Ecoturismo estratégico, naturaleza y desarrollo sostenible:** el ecoturismo es aquella modalidad turística ambientalmente responsable. Consistente en viajar o visitar áreas naturales, que actualmente son zonas con poca grado de disturbio antrópico, cuya



finalidad es disfrutar, apreciar y estudiar los atractivos naturales como el paisaje, la flora y fauna silvestres de dichas áreas, así como cualquier manifestación cultural del presente y del pasado que puedan encontrarse ahí. A través de un proceso que promueve la conservación, que tiene bajo impacto ambiental y cultural y además propicia un involucramiento activo y socioeconómicamente benéfico de las poblaciones locales (Ceballos - Lascuráin, 1993b).

- Turismo rural y agroturismo ecológico: Es una iniciativa dirigida a la preservación, a la conservación y a la difusión del patrimonio rural, etnográfico y del entorno medioambiental que lo rodea.

El Agroturismo es una forma de turismo en la que la cultura rural es aprovechada económicamente para brindar diversas opciones de distracción y atraer turistas con la naturaleza, y principalmente con paisajes cultivados. Este turismo agrícola es indispensable para desarrollar primero una cultura de cultivos sanos y como consecuencia de su sanidad vegetal, cultivos eficientes, rentables y competitivos.

- Sistema Agroforestal: Son formas de uso y manejo de los recursos naturales en los cuales, especies leñosas (árboles y arbustos), son utilizados en asociación deliberada con cultivos agrícolas y con animales, en un arreglo espacial (topológico) o cronológico (en el tiempo) en rotación con ambos; existen interacciones ecológicas y económicas entre los árboles y los otros componentes de manera simultánea o temporal de manera secuencial, que son compatibles con las actividades socioculturales para mejorar las condiciones de vida de la región. Las formas de producción agroforestal son aplicable tanto en ecosistemas frágiles como estables, a escala de campo agrícola, finca, región, a nivel de subsistencia o comerciales. El objetivo es diversificar la producción, controlar la agricultura migratoria, aumentar el nivel de materia orgánica en el suelo, fijar el nitrógeno atmosférico, reciclar nutrientes, modificar el microclima y optimizar la producción del sistema, respetando el principio de sistema sostenido. El interés por este tipo de sistemas se debe a la necesidad de encontrar mejores opciones para los problemas de baja producción y degradación de la tierra en los trópicos. Algunos de los modelos comunes son (Farfán, 2014):

Árboles asociados con cultivos perennes: Son sistemas agroforestales simultáneos (con interacción directa), en los cuales los componentes agrícolas y arbóreos se encuentran en el mismo terreno durante toda la duración del sistema; en contraste con los sistemas agroforestales secuenciales o con interacción cronológica. El objetivo principal de este modelo es la diversificación de la producción, aunque también pueden lograrse aumentos en la productividad a través de algunas interacciones con el componente arbóreo (OTS, 1986). A esta categoría también pertenecen todas las combinaciones de árboles y cultivos perennes donde el componente arbóreo crea un piso superior y cubre los cultivos. La cubierta del árbol puede ser muy abierta o casi cerrada, como los árboles de sombra de diversos cultivos. (Farfán, 2014)

Árboles en asociación con cultivos anuales: Consiste en la asociación de hileras de plantas entre los surcos de los árboles. En estas asociaciones, las interacciones



de los cultivos anuales con el componente arbóreo son similares a las del caso anterior. Estos sistemas se establecen para especies anuales tolerantes a la sombra. Aunque se pierde algún espacio por la siembra de árboles, se espera que este sistema se equilibre con un aumento en el rendimiento del cultivo por unidad de área (Van Noordwijk, 2000), obtenido por el efecto de la fertilización del material orgánico proveniente de los árboles. (Farfán, 2014)

Sistemas silvopastoriles: Los sistemas silvopastoriles y los silvoagrícolas tienen las mismas características estructurales: Los árboles cubren el piso inferior constituido por pastos, el piso inferior y algunas veces también el superior está dedicado a la producción animal. La producción de forraje bajo la cubierta arbolada puede dedicarse a los sistemas de corte. En estos sistemas pueden incluirse diferentes tipos de animales silvestres. Estos sistemas son practicados a diferentes niveles, desde las grandes plantaciones arbóreas comerciales con inclusión de ganado, hasta el pastoreo de animales como complemento a la agricultura de subsistencia. (Farfán, 2014)

Cortinas rompevientos y barreras vivas con árboles: Los objetivos de las barreras vivas con árboles son: Reducir la velocidad del viento en parcelas con fines agropecuarios; reducir el movimiento del suelo y protegerlo de los procesos erosivos; conservar la humedad del suelo, reducir la acción mecánica del viento sobre el cultivo, proteger la fauna silvestre, regular las condiciones del microclima, incrementar la belleza natural de un área y proteger cultivos y animales, incluso donde la agricultura es intensiva. Además, producen madera, abono verde, leña y frutos, entre otros. Las barreras rompevientos están constituidas por una o varias hileras de árboles. (Farfán, 2014)

Plantaciones de árboles en los linderos y cercas vivas: Se usan para delimitar parcelas o fincas y para separar áreas con diferentes cultivos; también son usados para incorporar árboles a los paisajes agrícolas. Los árboles pueden ser explotados con fines comerciales. El objetivo básico es la delimitación y protección de los terrenos; de los árboles también pueden obtenerse beneficios como producción de leña, forraje, postes y madera. (Farfán, 2014)

Agrobosques o fincas forestales: Esta categoría emplea tecnologías agroforestales derivadas o semejantes a los huertos caseros mixtos, y que dan origen a cultivos que se asemejan a los bosques, de aquí el nombre de agrobosque. Frecuentemente, son pequeñas parcelas con una estructura típica de los bosques, debida a la presencia de árboles grandes y multiestratos. A menudo existe gran diversidad de especies en un arreglo no zonal de grandes árboles coexistiendo con otros más pequeños y plantas arvenses que son, generalmente, tolerantes a la sombra. En el agrobosque los árboles y los cultivos se manejan individualmente con distintas prácticas. Otro aspecto importante de los huertos boscosos o agrobosques, es que su estructura, generalmente o algunas veces, cubre áreas muy grandes y por su tamaño y distancia de las fincas están generalmente orientados hacia la explotación como cultivos comerciales más que hacia cultivos de subsistencia. (Farfán, 2014)



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

- **Agricultura orgánica:** La agricultura orgánica es un sistema de producción que trata de utilizar al máximo los recursos de la finca, dándole énfasis a la fertilidad del suelo y la actividad biológica y al mismo tiempo a minimizar el uso de recursos no renovables reduciendo o eliminando el uso de fertilizantes y plaguicidas sintéticos para proteger el medio ambiente y la salud humana.

La agricultura orgánica fomentan y retienen la mano de obra rural ofreciendo una fuente de empleo permanente, eliminan el uso y dependencia de plaguicidas, fertilizantes, funguicidas y otros productos sintéticos cuyos residuos contaminan las cosechas, el suelo y el agua, favorecen la salud de los agricultores, los consumidores y el entorno natural, al eliminar los riesgos asociados con el uso de agroquímicos artificiales y bioacumulables, dan importancia preponderante al conocimiento y manejo de los equilibrios naturales encaminados a mantener los cultivos sanos, trabajando con las causas por medio de la prevención y no con los síntomas, entienden y respetan las leyes de la ecología, trabajando con la naturaleza, protegen el uso de los recursos renovables y disminuyen el uso de los no renovables, reducen la lixiviación de los elementos minerales e incrementan la materia orgánica en el suelo y trabajan con tecnologías apropiadas aprovechando los recursos locales de manera racional.

- **Ganadería orgánica:** La ganadería orgánica es un sistema integrado por diversas actividades agrícolas y ganaderas basado en principios ecológicos. La finalidad de la ganadería orgánica es establecer y mantener una interdependencia entre suelo-planta, planta-animal y animal-suelo y crear un sistema agroecológico sostenible, basado en recursos locales, aproximándose de esta forma al concepto de integridad funcional de sistemas.
- **Transformación materias primas de origen agropecuario y forestal:** Es un conjunto de procesos de transformación aplicados a materias primas de origen agropecuario y forestal, que abarca desde su beneficio o primera agregación de valor, hasta la instancia que generan productos finales con mayor grado de elaboración que constituye uno de los subsectores de gran relevancia para el país, pues se encuentra estrechamente vinculada con los demás sectores de la actividad económica.

Zona general de uso público

Son espacios definidos en el Plan de Manejo con el fin de alcanzar objetivos particulares de gestión a través de la educación, la recreación, el ecoturismo y el desarrollo de infraestructura de apoyo a la investigación. Contiene además las siguientes subzonas:

Subzona para la recreación: porción en la que se permite el acceso a los visitantes a través del desarrollo de una infraestructura mínima tal como senderos o miradores, tiene 5,50 hectáreas correspondiente al 1,18%.



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

Subzona de alta densidad de uso: porción en la que se permite el desarrollo controlado de infraestructura mínima para el acojo de los visitantes y el desarrollo de facilidades de interpretación, en esta área no hay esta categoría.

Todas las actividades que no estén relacionadas en los usos y actividades para cada una de las zonificaciones mencionadas, se encuentran prohibidas.

Al interior del área declarada, no podrá realizarse actividad minera alguna y realizar aprovechamiento de la biodiversidad biológica que afecte los ecosistemas, en atención a lo establecido en el Artículo 34 de la Ley 685 de 2001 (Código de Minas) y el Artículo 209 del Decreto 2811 de 1974, respectivamente.

Se respetarán derechos adquiridos por terceros de buena fe; de igual forma se acatarán las decisiones tomadas por los jueces de restitución de tierras en sus fallos.

ARTÍCULO 284. COBERTURA DE BOSQUE NATURAL EN SUS DIFERENTES GRADOS DE INTERVENCIÓN Y BOSQUE NATURAL SECUNDARIO

Las Coberturas en bosque natural secundario (Bn2) existentes en el territorio municipal, se acogen como áreas de Protección Ambiental, conforme a lo definido en el Acuerdo de Cornare 250 de 2011, disposición que se constituye en determinante ambiental de ordenamiento territorial según el Artículo 10 de la Ley 388 de 1997.

Entiéndase por Bosque Natural, aquella cobertura vegetal que crece por generación espontánea en un área determinada y en condiciones favorables, es decir se ha desarrollado sin la intervención humana, constituido por especies nativas, establecido bajo regeneración natural, sin técnicas silviculturales contenidas en un plan de manejo forestal.

Los usos y actividades permitidas en esta categoría de protección, son las siguientes:

- Enriquecimiento forestal con especies económicas nativas. Propicio para aquellas coberturas naturales que han sido muy intervenidas y rastrojos altos.
- Conservación activa. Propicio en Bosques Naturales primarios degradados, bosques secundarios y en rastrojos altos. Las actividades incluyen una buena descripción de la situación inicial del rodal y eventualmente un aislamiento de los bosques con alambre de púas para impedir que el ganado se coma los rebrotes.
- Actividades de investigación, educación e interpretación ambiental que sean compatibles con el objetivo de la preservación de los recursos naturales existentes; que generen sensibilidad, conciencia y comprensión de los valores y funciones naturales, sociales y culturales y que aumente la información, el conocimiento y el intercambio de saberes frente a temas ambientales y así mismo, que resalten la importancia de los ecosistemas existentes en el municipio y los bienes y servicios ambientales que de ellos se derivan.

Todas las actividades que no estén relacionadas en los usos y actividades para esta categoría de protección, se encuentran prohibidas.



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

En estas áreas se permite el aprovechamiento forestal persistente de plantaciones forestales comerciales debidamente registradas en Cornare. Una vez se realice el aprovechamiento, se deberá retornar al uso de protección del predio.

Medidas tendientes a asegurar la afectiva protección:

- Afectación para futura adquisición, sea por negociación o expropiación, ya del dominio pleno o de sus desmembraciones.
- Exenciones tributarias.
- Declaratoria de áreas de reserva de la Sociedad Civil.
- Estímulos y reconocimientos a la conservación, cuando los predios o áreas de propiedad de particulares se declaren como reservas forestales, por escritura pública debidamente registrada.
- Cualquier otro mecanismo de compensación.

Las áreas de esta categoría de protección, no podrá realizarse actividad minera alguna.

ARTÍCULO 285. LAS ÁREAS O PREDIOS CON PENDIENTES SUPERIORES AL 75% De conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo 250 de 2011, expedido por el Consejo Directivo de Cornare, se consideran como zonas de protección, en razón de presentar limitaciones lo suficientemente severas para restringir su uso, las áreas o predios con pendientes superiores al setenta y cinco por ciento (75%)

Entiéndase que la pendiente se define el ángulo vertical formado por la línea de la pendiente y una línea recta horizontal. La pendiente se expresa en forma de porcentaje o grados, en el caso en particular, una pendiente del 75% corresponde a 36,87°.

Los usos y actividades permitidos en suelo de protección ambiental por pendientes superiores al 75%, son los siguientes:

- Conservación de las coberturas vegetales naturales para evitar la degradación y conservar los recursos conexos.
- Ecoturismo, investigación y educación ambiental.

Todas las actividades que no estén relacionadas en los usos y actividades para esta categoría de protección, se encuentran prohibidas.

En estas áreas se permite el aprovechamiento forestal persistente de plantaciones forestales comerciales debidamente registradas en Cornare. Una vez se realice el aprovechamiento, se deberá retornar al uso de protección del predio.

Las áreas de esta categoría de protección, no podrá realizarse actividad minera alguna.

Con el propósito de recuperar las áreas que se encuentran incluidas en esta categoría y que presentan algún grado de deterioro, se propiciarán las siguientes acciones:

- Aislamiento con cerco para evitar el ingreso de semovientes.
- Permitir la regeneración natural de la vegetación.



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

- Reforestación con especies nativas de porte bajo.
- Manejo de aguas lluvias y de escorrentía.
- Revegetalización de áreas expuestas.
- Implementación de obras civiles para el control de la erosión.

ARTÍCULO 286. LAS RONDAS HÍDRICAS DE RÍOS Y QUEBRADAS

Para efectos del presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial y de conformidad con lo previsto en la legislación Ambiental, Decreto Ley 2811 de 1974 y en especial por el Acuerdo de Cornare 250 de 2011, se entiende por Ronda Hídrica, el área contigua al cauce permanente de corrientes, nacimientos o depósitos de agua, comprendida por la faja de Protección (Fp) y las áreas de Protección y Conservación Ambiental (APC), necesarias para la amortiguación de crecientes y el equilibrio ecológico de la fuente hídrica.

La Determinación de las Rondas Hídricas para la zona urbana, de expansión y rural del municipio de La Ceja, se hace a partir de los estudios hidrológicos e hidráulicos existentes. En el caso de las fuentes hídricas que no cuentan con dichos estudios, las rondas hídricas se establecen conforme a lo dispuesto en el Acuerdo de Cornare 251 de 2011 *“Por medio del cual se fijan determinantes ambientales para la reglamentación de las rondas hídricas y las áreas de protección y conservación aferentes a las corrientes hídricas y nacimientos de agua en el Oriente del Departamento de Antioquia, jurisdicción de CORNARE”*.

Estas áreas de protección hídrica, hacen parte del Sistema de Información Geográfico del municipio, para tal efecto los ciudadanos podrán hacer las respectivas consultas en caso de dudas e inquietudes.

Las Rondas Hídricas se establecen con el propósito de cumplir las siguientes funciones:

- Disminuir la erosión superficial y de orillas de ríos y quebradas
- Evitar el aporte de sedimentos a las fuentes hídricas.
- Disminuir la vulnerabilidad a las inundaciones y a las avenidas torrenciales.
- Reducir la fuerza de la escorrentía.
- Facilitar los procesos de infiltración y percolación.
- Actuar como filtros para reducir la contaminación.
- Regular la afluencia de aguas a los cauces.
- Respetar el papel ecológico que desempeñan las zonas ripariás con su biota asociada, procurándoles un corredor lineal continuo.
- Favorecer su función como zonas de carga y de almacenamiento.
- Mejorar el valor recreativo de las riberas.
- Propiciar la creación de microclimas frescos y húmedos alrededor de las fuentes de agua en meses cálidos.
- Facilitar su papel como flujo de conectividad y continuidad posibilitando el movimiento de especies entre diferentes hábitats.
- Aprovechamiento del espacio público y recuperación del paisaje.
- Propiciar el equilibrio del recurso hidrobiológico



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

ARTÍCULO 287. SISTEMA HÍDRICO RURAL

Para el área rural del municipio de La Ceja del Tambo, el establecimiento de la ronda hídrica de la quebrada La Pereira, se efectuó mediante el método matricial que se detalla en el Anexo 1 del Acuerdo de Cornare 251 de 2011.

El sistema hidrográfico de la zona rural del municipio está conformado por la red hídrica de las microcuencas y las quebradas que son afluentes directos del Río La Miel, el Río Pantanillo y el Río Buey, entre los principales afluentes se cuenta con:

- Quebrada El Yarumo.
- Quebrada Chupadero.
- Quebrada El Higuerón.
- Río Pantanillo.
- Río La Miel y La Miel Baja.
- Río Buey Medio.
- Río Piedras
- Quebrada El Tigre.
- Quebrada Pontezuela.
- Quebrada Payuco.
- Quebrada El Tigre.
- Quebrada El Puesto.
- Quebrada Ochuval
- Quebrada Chirimoyo.
- Quebrada La Virginia.
- Quebrada La Higuera.
- Quebrada Las Trojas.
- Quebrada Las Palmas.
- Quebrada La Espinosa.
- Quebrada El Tambo.
- Quebrada El Guácimo.
- Quebrada Los Chorros.
- Quebrada La Chuchita.
- Quebrada Manzanares.
- Quebrada El Baño.
- Quebrada El Bizcocho.
- Quebrada La Loma.
- Quebrada Santa Rosa.
- Quebrada Los Monos.
- Quebrada la cristalina

ARTÍCULO 288. RONDA HÍDRICA DE LA QUEBRADA LA PEREIRA PARA EL TRAMO RURAL

Para el área rural de la quebrada La Pereira se incorporan los estudios que delimiten la mancha de inundación correspondiente al periodo de retorno de los cien años ($t_r=100$), como soporte para



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

la determinación de las rondas hídricas de la quebrada la Pereira, realizado en el año 2013 por Cornare.

Para efectos de la determinación de las zonas de Susceptibilidad Alta a la inundación (SAI) a la que se refiere la matriz, no se cuenta con los estudios necesarios para la delimitación del periodo de retorno de los 100 años ($Tr=100$), por lo cual se calculó a partir de fotointerpretación, del factor Geomorfológico que presenta la zona y recorridos de campo.

El ancho promedio para la quebrada La Pereira en el tramo rural, es de 8 metros; por lo tanto, X será de 16 metros.

Cuando la Susceptibilidad Alta a la Inundación (SAI) de la quebrada La Pereira sea inferior a los 16 metros, la Ronda Hídrica será de 16 metros.

Cuando la Susceptibilidad Alta a la Inundación (SAI) de la quebrada La Pereira sea superior a los 16 metros, la Ronda Hídrica corresponderá a la SAI.

ARTÍCULO 289. RONDAS HÍDRICAS DE LOS RÍOS EL BUEY, LA MIEL, PIEDRAS Y PANTANILLO

Para la determinación de las Rondas Hídricas para los ríos El Buey, La Miel, Piedras y Pantanillo, se utilizó el método matricial contemplado en el Anexo 1 del Acuerdo de Cornare 251 de 2011.

Para efectos de la determinación de las zonas de Alta Susceptibilidad a La Torrencialidad (SAT) a la que se refiere la matriz, no se cuenta con los estudios necesarios para la delimitación de las mismas, por lo cual se calculó a partir de fotointerpretación, del factor Geomorfológico que presenta cada una de las zonas por donde discurren las quebradas y recorridos de campo.

En las siguientes matrices tomadas del Acuerdo 251 de 2011, se determinan las rondas hídricas para el río **El Buey**:

Factor Geomorfológico	Usos del Suelo	FACTOR DE CONTROL			
		Torrencialidad (m)	Erosión (m)	Contaminación (m)	Total Ronda Hídrica (m)
LADERAS	Forestal	X	X	X	X
	Productor	24	24	24	24
	Protector				
	Silvopastoril	X 24	X 24	X 24	X 24
	Agrosilvopastoril	SAT + X 6 + 24	X 24	X 24	SAT+X 30
	Silvoagrícola	SAT + X	X	X	SAT+X



Factor Geomorfológico	Usos del Suelo	FACTOR DE CONTROL			
		Torrencialidad (m)	Erosión (m)	Contaminación (m)	Total Ronda Hídrica (m)
		6 + 24	24	24	30
	Pastos de corte o ganadería extensiva	X 24	X 24	X 24	X 24
	Cultivos permanentes	SAT + X 6 + 24	X 24	X 24	SAT+X 30
	Explotación Minera	SAT + X 6 + 24	SAT + X 6 + 24	X 24	SAT+X 30
	Construcciones Civiles	SAT + X 6 + 24	SAT + X 6 + 24	X 24	SAT+X 30
	Corregimientos y Centro Poblados	SAT + X 6 + 24	X 24	X 24	SAT+X 30

Donde,

- X= Distancia a partir de la orilla equivalente a dos veces el ancho de la fuente (X siempre será mayor o igual a 10 metros)
SAT= Susceptibilidad Alta a la Torrencialidad.

De acuerdo a la anterior matriz, para la porción del río **El Buey** que discurren por la Unidad Geomorfológica correspondiente a **LADERAS**, la Ronda Hídrica de Protección Ambiental para los usos del suelo más restrictivos será de **treinta (30) metros**.

Factor Geomorfológico	Usos del Suelo	FACTOR DE CONTROL			
		Torrencialidad (m)	Erosión (m)	Contaminación (m)	Total Ronda Hídrica (m)
VERTIENTES LARGAS EMPINADAS Y	Forestal Productor Protector	X 24	X 24	X 24	X 24
	Silvopastoril	X 24	X 24	X 24	X 24
	Agrosilvopastoril	SAT + X 10 + 24	X 24	X 24	SAT+X 34
	Silvoagrícola	SAT + X 10 + 24	X 24	X 24	SAT+X 34
	Cultivos permanentes	SAT + X 10 + 24	X 24	X 24	SAT+X 34



Factor Geomorfológico	Usos del Suelo	FACTOR DE CONTROL			
		Torrencialidad (m)	Erosión (m)	Contaminación (m)	Total Ronda Hídrica (m)
	Explotación Minera	SAT + X 10 + 24	SAT + X 10 + 24	X 24	SAT+X 34
	Construcciones Civiles	SAT + X 10 + 24	SAT + X 10 + 24	X 24	SAT+X 34
	Corregimientos y Centro Poblados	SAT + X 10 + 24	X 24	X 24	SAT+X 34

Donde,

- X= Distancia a partir de la orilla equivalente a dos veces el ancho de la fuente (X siempre será mayor o igual a 10 metros)
SAT= Susceptibilidad Alta a la Torrencialidad.

De acuerdo a la anterior matriz, para la porción del río **El Buey** que discurre por la Unidad Geomorfológica correspondiente a **VERTIENTES LARGAS Y EMPINADAS**, la Ronda Hídrica de Protección Ambiental para los usos del suelo más restrictivos será de **treinta y cuatro (34) metros**.

En las siguientes matrices tomadas del Acuerdo 251 de 2011, se determinan las rondas hídricas para los ríos **La Miel y Piedras**:

Factor Geomorfológico	Usos del Suelo	FACTOR DE CONTROL			
		Torrencialidad (m)	Erosión (m)	Contaminación (m)	Total Ronda Hídrica (m)
LADERAS	Forestal Productor Protector	X 20	X 20	X 20	X 20
	Silvopastoril	X 20	X 20	X 20	X 20
	Agrosilvopastoril	SAT + X 6 + 20	X 20	X 20	SAT+X 26
	Silvoagrícola	SAT + X 6 + 20	X 20	X 20	SAT+X 26
	Pastos de corte o ganadería extensiva	X 20	X 20	X 20	X 20
	Cultivos permanentes	SAT + X 6 + 20	X 20	X 20	SAT+X 26



Factor Geomorfológico	Usos del Suelo	FACTOR DE CONTROL			
		Torrencialidad (m)	Erosión (m)	Contaminación (m)	Total Ronda Hídrica (m)
	Explotación Minera	SAT + X 6 + 20	SAT + X 6 + 20	X 20	SAT+X 26
	Construcciones Civiles	SAT + X 6 + 20	SAT + X 6 + 20	X 20	SAT+X 26
	Corregimientos y Centro Poblados	SAT + X 6 + 20	X 20	X 20	SAT+X 26

Donde,

- X= Distancia a partir de la orilla equivalente a dos veces el ancho de la fuente (X siempre será mayor o igual a 10 metros)
SAT= Susceptibilidad Alta a la Torrencialidad.

De acuerdo a la anterior matriz, para las porciones de los ríos **La Miel y Piedras** que discurren por la Unidad Geomorfológica correspondiente a **LADERAS**, la Ronda Hídrica de Protección Ambiental para los usos del suelo más restrictivos será de **26 metros**.

Factor Geomorfológico	Usos del Suelo	FACTOR DE CONTROL			
		Inundación (m)	Erosión (m)	Contaminación (m)	Total Ronda Hídrica (m)
COLINAS BAJAS	Forestal Productor	X 12	X 12	X 12	X 12
	Silvopastoril	X 12	X 12	X 12	X 12
	Agrosilvopastoril	SAI + X 3 + 12	X 12	X 12	SAI + X 15
	Silvoagrícola	SAI + X 3 + 12	X 12	X 12	SAI + X 15
	Pastos de corte o ganadería extensiva	X 12	X 12	X 12	X 12
	Cultivos permanentes	SAI + X 3 + 12	X 12	X 12	SAI + X 15
	Cultivos Transitorios	SAI + X 3 + 12	X 12	X 12	SAI + X 15
	Acuicultura	SAI + X 3 + 12	SAI + X 3 + 12	SAI + X 3 + 12	SAI + X 15
	Explotación Minera	SAI + X	SAI + X	X	SAI+X



Factor Geomorfológico	Usos del Suelo	FACTOR DE CONTROL			
		Inundación (m)	Erosión (m)	Contaminación (m)	Total Ronda Hídrica (m)
		3 + 12	3 + 12	12	15
	Industrias	SAI + X 3 + 12	SAI + X 3 + 12	SAI + X 3 + 12	SAI + X 15
	Agroindustrias	SAI + X 3 + 12	SAI + X 3 + 12	SAI + X 3 + 12	SAI + X 15
	Construcciones Civiles	SAI + X 3 + 12	SAI + X 3 + 12	X 12	SAI + X 15
	Floricultivos	SAI + X 3 + 12	SAI + X 3 + 12	SAI + X 3 + 12	SAI + X 15
	Pecuario	SAI + X 3 + 12	SAI + X 3 + 12	SAI + X 3 + 12	SAI + X 15
	Corregimientos y Centro Poblados	SAI + X 3 + 12	X 12	X 12	SAI + X 15

Donde,

X= Distancia a partir de la orilla equivalente a dos veces el ancho de la fuente (X siempre será mayor o igual a 10 metros)

SAT= Susceptibilidad Alta a la Torrencialidad.

De acuerdo a la anterior matriz, para las porciones de los ríos **La Miel y Piedras** que discurren por la Unidad Geomorfológica correspondiente a **VERTIENTES LARGAS Y EMPINADAS**, la Ronda Hídrica de Protección Ambiental para los usos del suelo más restrictivos será de **treinta (30) metros**.

En las siguientes matrices tomadas del Acuerdo 251 de 2011, se determinan las rondas hídricas para el río **Pantanillo**:

Factor Geomorfológico	Usos del Suelo	FACTOR DE CONTROL			
		Torrencialidad (m)	Erosión (m)	Contaminación (m)	Total Ronda Hídrica (m)
VERTIENTES LARGAS Y EMPINADAS	Forestal Productor Protector	X 20	X 20	X 20	X 20
	Silvopastoril	X 20	X 20	X 20	X 20
	Agrosilvopastoril	SAT + X 10 + 20	X 20	X 20	SAT+X 30



Factor Geomorfológico	Usos del Suelo	FACTOR DE CONTROL			
		Torrencialidad (m)	Erosión (m)	Contaminación (m)	Total Ronda Hídrica (m)
	Silvoagrícola	SAT + X 10 + 20	X 20	X 20	SAT+X 30
	Cultivos permanentes	SAT + X 10 + 20	X 20	X 20	SAT+X 30
	Explotación Minera	SAT + X 10 + 20	SAT + X 10 + 20	X 20	SAT+X 30
	Construcciones Civiles	SAT + X 10 + 20	SAT + X 10 + 20	X 20	SAT+X 30
	Corregimientos y Centro Poblados	SAT + X 10 + 20	X 20	X 20	SAT+X 30

Donde,

X= Distancia a partir de la orilla equivalente a dos veces el ancho de la fuente (X siempre será mayor o igual a 10 metros)

SAI= Susceptibilidad Alta a la inundación.

De acuerdo a la anterior matriz, para la porción del río **Pantanillo** que discurren por la Unidad Geomorfológica correspondiente a **COLINAS BAJAS**, la Ronda Hídrica de Protección Ambiental para los usos del suelo más restrictivos será de **quince (15) metros**.

Factor Geomorfológico	Usos del Suelo	FACTOR DE CONTROL			
		Torrencialidad (m)	Erosión (m)	Contaminación (m)	Total Ronda Hídrica (m)
COLINAS ALTAS	Forestal Productor	X 12	X 12	X 12	X 12
	Silvopastoril	X 12	X 12	X 12	X 12
	Agrosilvopastoril	SAT + X 3 + 12	X 12	X 12	SAT+X 15
	Silvoagrícola	SAT + X 3 + 12	X 12	X 12	SAT+X 15
	Pastos de corte o ganadería extensiva	X 12	X 12	X 12	X 12
	Cultivos permanentes	SAT + X 3 + 12	X 12	X 12	SAT+X 15



Factor Geomorfológico	Usos del Suelo	FACTOR DE CONTROL			
		Torrencialidad (m)	Erosión (m)	Contaminación (m)	Total Ronda Hídrica (m)
	Cultivos Transitorios	SAT + X 3 + 12	X 12	X 12	SAT+X 15
	Acuicultura	SAT + X 3 + 12	SAT + X 3 + 12	SAT + X 3 + 12	SAT+X 15
	Explotación Minera	SAT + X 3 + 12	SAT + X 3 + 12	X 12	SAT+X 15
	Industrias	SAT + X 3 + 12	SAT + X 3 + 12	SAT + X 3 + 12	SAT+X 15
	Agroindustrias	SAT + X 3 + 12	SAT + X 3 + 12	SAT + X 3 + 12	SAT+X 15
	Construcciones Civiles	SAT + X 3 + 12	SAT + X 3 + 12	X 12	SAT+X 15
	Floricultivos	SAT + X 3 + 12	SAT + X 3 + 12	SAT + X 3 + 12	SAT+X 15
	Pecuario	SAT + X 3 + 12	SAT + X 3 + 12	SAT + X 3 + 12	SAT+X 15
	Corregimientos y Centro Poblados	SAT + X 3 + 12	X 12	X 12	SAT+X 15

Donde,

X= Distancia a partir de la orilla equivalente a dos veces el ancho de la fuente (X siempre será mayor o igual a 10 metros)

SAT= Susceptibilidad Alta a la Torrencialidad.

De acuerdo a la anterior matriz, para la Porción del río **Pantanillo** que discurren por la Unidad Geomorfológica correspondiente a **COLINAS ALTAS**, la Ronda Hídrica de Protección Ambiental para los usos del suelo más restrictivos será de **quince (15) metros**.

Factor Geomorfológico	Usos del Suelo	FACTOR DE CONTROL			
		Torrencialidad (m)	Erosión (m)	Contaminación (m)	Total Ronda Hídrica (m)
LADERAS	Forestal Productor Protector	X 12	X 12	X 12	X 12
	Silvopastoril	X 12	X 12	X 12	X 12
	Agrosilvopastoril	SAT + X 5 + 12	X 12	X 12	SAT+X 17



Factor Geomorfológico	Usos del Suelo	FACTOR DE CONTROL			
		Torrencialidad (m)	Erosión (m)	Contaminación (m)	Total Ronda Hídrica (m)
	Silvoagrícola	SAT + X 5 + 12	X 12	X 12	SAT+X 17
	Pastos de corte o ganadería extensiva	X 12	X 12	X 12	X 12
	Cultivos permanentes	SAT + X 5 + 12	X 12	X 12	SAT+X 17
	Explotación Minera	SAT + X 5 + 12	SAT + X 5 + 12	X 12	SAT+X 17
	Construcciones Civiles	SAT + X 5 + 12	SAT + X 5 + 12	X 12	SAT+X 17
	Corregimientos y Centro Poblados	SAT + X 5 + 12	X 12	X 12	SAT+X 17

Donde,

X= Distancia a partir de la orilla equivalente a dos veces el ancho de la fuente (X siempre será mayor o igual a 10 metros)

SAT= Susceptibilidad Alta a la Torrencialidad.

De acuerdo a la anterior matriz, para la porción del río **Pantanillo** que discurren por la Unidad Geomorfológica correspondiente a **LADERAS**, la Ronda Hídrica de Protección Ambiental para los usos del suelo más restrictivos será de **diecisiete (17) metros**.

Factor Geomorfológico	Usos del Suelo	FACTOR DE CONTROL			
		Torrencialidad (m)	Erosión (m)	Contaminación (m)	Total Ronda Hídrica (m)
VERTIENTES LARGAS EMPINADAS Y	Forestal Productor Protector	X 12	X 12	X 12	X 12
	Silvopastoril	X 12	X 12	X 12	X 12
	Agrosilvopastoril	SAT + X 7 + 12	X 12	X 12	SAT+X 19
	Silvoagrícola	SAT + X 7 + 12	X 12	X 12	SAT+X 19
	Cultivos permanentes	SAT + X 7 + 12	X 12	X 12	SAT+X 19
	Explotación Minera	SAT + X	SAT + X	X	SAT+X



Factor Geomorfológico	Usos del Suelo	FACTOR DE CONTROL			
		Torrencialidad (m)	Erosión (m)	Contaminación (m)	Total Ronda Hídrica (m)
		7 + 12	7 + 12	12	19
	Construcciones Civiles	SAT + X 7 + 12	SAT + X 7 + 12	X 12	SAT+X 19
	Corregimientos y Centro Poblados	SAT + X 7 + 12	X 12	X 12	SAT+X 19

Donde,

X= Distancia a partir de la orilla equivalente a dos veces el ancho de la fuente (X siempre será mayor o igual a 10 metros)

SAT= Susceptibilidad Alta a la Torrencialidad.

De acuerdo a la anterior matriz, para la porción del río **Pantanillo** que discurren por la Unidad Geomorfológica correspondiente a **VERTIENTES LARGAS Y EMPINADAS**, la Ronda Hídrica de Protección Ambiental para los usos del suelo más restrictivos será de **diecinueve (19) metros**.

ARTÍCULO 290. RONDAS HÍDRICAS PARA LAS DEMÁS QUEBRADAS DE LA ZONA RURAL

Para las demás quebradas que discurren por la zona rural del municipio de La Ceja del Tambo, el establecimiento de las rondas hídricas, se efectuó mediante el método matricial que se detalla en el Anexo 1 del Acuerdo de Cornare 251 de 2011.

Para efectos de la determinación de las zonas de Alta Susceptibilidad a la inundación (SAI) y las zonas de Alta Susceptibilidad a La Torrencialidad (SAT) a la que se refiere la matriz, no se cuenta con los estudios necesarios para la delimitación de las mismas, por lo cual se calculó a partir de fotointerpretación, del factor Geomorfológico que presenta cada una de las zonas por donde discurren las quebradas y recorridos de campo.

En las siguientes matrices tomadas del Acuerdo 251 de 2011, se determinan las rondas hídricas para las demás quebradas que discurren por la zona rural:

Factor Geomorfológico	Usos del Suelo	FACTOR DE CONTROL			
		Inundación (m)	Erosión (m)	Contaminación (m)	Total Ronda Hídrica (m)
VEGAS	Forestal Productor	X 10	X 10	X 10	X 10
	Silvopastoril	X 10	X 10	X 10	X 10
	Agrosilvopastoril	X 10	X 10	X 10	X 10



Factor Geomorfológico	Usos del Suelo	FACTOR DE CONTROL			
		Inundación (m)	Erosión (m)	Contaminación (m)	Total Ronda Hídrica (m)
	Silvoagrícola	X 10	X 10	X 10	X 10
	Pastos de corte o ganadería extensiva	X 10	X 10	X 10	X 10
	Cultivos permanentes	SAI + X 7 + 10	X 10	X 10	SAI + X 17
	Cultivos Transitorios	SAI + X 7 + 10	X 10	SAI + X 7 + 10	SAI + X 17
	Acuicultura	SAI + X 7 + 10	SAI 7	X 10	SAI + X 17
	Explotación Minera	X 10	X 10	X 10	X 10
	Industrias	SAI + X 7 + 10	SAI + X 7 + 10	SAI + X 7 + 10	SAI + X 17
	Agroindustrias	SAI + X 7 + 10	SAI + X 7 + 10	SAI + X 7 + 10	SAI + X 17
	Construcciones Civiles	SAI + X 7 + 10	SAI + X 7 + 10	X 10	SAI + X 17
	Floricultivos	SAI + X 7 + 10	SAI + X 7 + 10	SAI + X 7 + 10	SAI + X 17
	Pecuario	SAI + X 7 + 10	SAI + X 7 + 10	SAI + X 7 + 10	SAI + X 17
	Corregimientos y Centro Poblados	SAI + X 7 + 10	X 10	X 10	SAI + X 17

Donde,

X= Distancia a partir de la orilla equivalente a dos veces el ancho de la fuente (X siempre será mayor o igual a 10 metros)

SAI= Susceptibilidad Alta a la inundación.

De acuerdo a la anterior matriz, para las **demás quebradas** que discurren por la Unidad Geomorfológica correspondiente a **TERRAZAS**, la Ronda Hídrica de Protección Ambiental para los usos del suelo más restrictivos será de **quince (15) metros**.



Factor Geomorfológico	Usos del Suelo	FACTOR DE CONTROL			
		Inundación (m)	Erosión (m)	Contaminación (m)	Total Ronda Hídrica (m)
TERRAZAS	Forestal Productor	X 10	X 10	X 10	X 10
	Silvopastoril	X 10	X 10	X 10	X 10
	Agrosilvopastoril	X 10	X 10	X 10	X 10
	Silvoagrícola	X 10	X 10	X 10	X 10
	Pastos de corte o ganadería extensiva	X 10	X 10	X 10	X 10
	Cultivos permanentes	SAI + X 5 + 10	X 10	X 10	SAI + X 15
	Cultivos Transitorios	SAI + X 5 + 10	X 10	SAI + X 5 + 10	SAI + X 15
	Acuicultura	SAI + X 5 + 10	SAI 5	X 10	SAI + X 15
	Explotación Minera	X 10	X 10	X 10	X 10
	Industrias	SAI + X 5 + 10	SAI + X 5 + 10	SAI + X 5 + 10	SAI + X 15
	Agroindustrias	SAI + X 5 + 10	SAI + X 5 + 10	SAI + X 5 + 10	SAI + X 15
	Construcciones Civiles	SAI + X 5 + 10	SAI + X 5 + 10	X 10	SAI + X 15
	Floricultivos	SAI + X 5 + 10	SAI + X 5 + 10	SAI + X 5 + 10	SAI + X 15
	Pecuario	SAI + X 5 + 10	SAI + X 5 + 10	SAI + X 5 + 10	SAI + X 15
	Corregimientos y Centro Poblados	SAI + X 5 + 10	X 10	X 10	SAI + X 15

Donde,

X= Distancia a partir de la orilla equivalente a dos veces el ancho de la fuente (X siempre será mayor o igual a 10 metros)

SAI= Susceptibilidad Alta a la inundación.



De acuerdo a la anterior matriz, para las **demás quebradas** que discurren por la Unidad Geomorfológica correspondiente a **TERRAZAS**, la Ronda Hídrica de Protección Ambiental para los usos del suelo más restrictivos será de **quince (15) metros**.

Factor Geomorfológico	Usos del Suelo	FACTOR DE CONTROL			
		Inundación (m)	Erosión (m)	Contaminación (m)	Total Ronda Hídrica (m)
COLINAS BAJAS	Forestal Productor	X 10	X 10	X 10	X 10
	Silvopastoril	X 10	X 10	X 10	X 10
	Agrosilvopastoril	SAI + X 3 + 10	X 10	X 10	SAI + X 13
	Silvoagrícola	SAI + X 3 + 10	X 10	X 10	SAI + X 13
	Pastos de corte o ganadería extensiva	X 10	X 10	X 10	X 10
	Cultivos permanentes	SAI + X 3 + 10	X 10	X 10	SAI + X 13
	Cultivos Transitorios	SAI + X 3 + 10	X 10	X 10	SAI + X 13
	Acuicultura	SAI + X 3 + 10	SAI + X 3 + 10	SAI + X 3 + 10	SAI + X 13
	Explotación Minera	SAI + X 3 + 10	SAI + X 3 + 10	X 10	SAI+X 13
	Industrias	SAI + X 3 + 10	SAI + X 3 + 10	SAI + X 3 + 10	SAI + X 13
	Agroindustrias	SAI + X 3 + 10	SAI + X 3 + 10	SAI + X 3 + 10	SAI + X 13
	Construcciones Civiles	SAI + X 3 + 10	SAI + X 3 + 10	X 10	SAI + X 13
	Floricultivos	SAI + X 3 + 10	SAI + X 3 + 10	SAI + X 3 + 10	SAI + X 13
	Pecuario	SAI + X 3 + 10	SAI + X 3 + 10	SAI + X 3 + 10	SAI + X 13
Corregimientos y Centro Poblados	SAI + X 3 + 10	X 10	X 10	SAI + X 13	

Donde,

X= Distancia a partir de la orilla equivalente a dos veces el ancho de la fuente (X siempre será mayor o igual a 10 metros)



SAI= Susceptibilidad Alta a la inundación.

De acuerdo a la anterior matriz, para las **demás quebradas** que discurren por la Unidad Geomorfológica correspondiente a **COLINAS BAJAS**, la Ronda Hídrica de Protección Ambiental para los usos del suelo más restrictivos será de **trece (13) metros**.

Factor Geomorfológico	Usos del Suelo	FACTOR DE CONTROL			
		Inundación (m)	Erosión (m)	Contaminación (m)	Total Ronda Hídrica (m)
COLINAS ALTAS	Forestal Productor	X 10	X 10	X 10	X 10
	Silvopastoril	X 10	X 10	X 10	X 10
	Agrosilvopastoril	SAT + X 3 + 10	X 10	X 10	SAT+X 13
	Silvoagrícola	SAT + X 3 + 10	X 10	X 10	SAT+X 13
	Pastos de corte o ganadería extensiva	X 10	X 10	X 10	X 10
	Cultivos permanentes	SAT + X 3 + 10	X 10	X 10	SAT+X 13
	Cultivos Transitorios	SAT + X 3 + 10	X 10	X 10	SAT+X 13
	Acuicultura	SAT + X 3 + 10	SAT + X 3 + 10	SAT + X 3 + 10	SAT+X 13
	Explotación Minera	SAT + X 3 + 10	SAT + X 3 + 10	X 10	SAT+X 13
	Industrias	SAT + X 3 + 10	SAT + X 3 + 10	SAT + X 3 + 10	SAT+X 13
	Agroindustrias	SAT + X 3 + 10	SAT + X 3 + 10	SAT + X 3 + 10	SAT+X 13
	Construcciones Civiles	SAT + X 3 + 10	SAT + X 3 + 10	X 10	SAT+X 13
	Floricultivos	SAT + X 3 + 10	SAT + X 3 + 10	SAT + X 3 + 10	SAT+X 13
	Pecuario	SAT + X 3 + 10	SAT + X 3 + 10	SAT + X 3 + 10	SAT+X 13
Corregimientos y Centro Poblados	SAT + X 3 + 10	X 10	X 10	SAT+X 13	

Donde,

X= Distancia a partir de la orilla equivalente a dos veces el ancho de la fuente (X siempre será mayor o igual a 10 metros)



SAT= Susceptibilidad Alta a la Torrencialidad.

De acuerdo a la anterior matriz, para las **demás quebradas** que discurren por la Unidad Geomorfológica correspondiente a **COLINAS ALTAS**, la Ronda Hídrica de Protección Ambiental para los usos del suelo más restrictivos será de **trece (13) metros**.

Factor Geomorfológico	Usos del Suelo	FACTOR DE CONTROL			
		Inundación (m)	Erosión (m)	Contaminación (m)	Total Ronda Hídrica (m)
LADERAS	Forestal Productor Protector	X 10	X 10	X 10	X 10
	Silvopastoril	X 10	X 10	X 10	X 10
	Agrosilvopastoril	SAT + X 5 + 10	X 10	X 10	SAT+X 15
	Silvoagrícola	SAT + X 5 + 10	X 10	X 10	SAT+X 15
	Pastos de corte o ganadería extensiva	X 10	X 10	X 10	X 10
	Cultivos permanentes	SAT + X 5 + 10	X 10	X 10	SAT+X 15
	Explotación Minera	SAT + X 5 + 10	SAT + X 5 + 10	X 10	SAT+X 15
	Construcciones Civiles	SAT + X 5 + 10	SAT + X 5 + 10	X 10	SAT+X 15
	Corregimientos y Centro Poblados	SAT + X 5 + 10	X 10	X 10	SAT+X 15

Donde,

X= Distancia a partir de la orilla equivalente a dos veces el ancho de la fuente (X siempre será mayor o igual a 10 metros)

SAT= Susceptibilidad Alta a la Torrencialidad.

De acuerdo a la anterior matriz, para las **demás quebradas** que discurren por la Unidad Geomorfológica correspondiente a **LADERAS**, la Ronda Hídrica de Protección Ambiental para los usos del suelo más restrictivos será de **quince (15) metros**.



Factor Geomorfológico	Usos del Suelo	FACTOR DE CONTROL			
		Inundación (m)	Erosión (m)	Contaminación (m)	Total Ronda Hídrica (m)
VERTIENTES LARGAS EMPINADAS Y	Forestal Productor Protector	X 10	X 10	X 10	X 10
	Silvopastoril	X 10	X 10	X 10	X 10
	Agrosilvopastoril	SAT + X 7 + 10	X 10	X 10	SAT+X 17
	Silvoagrícola	SAT + X 7 + 10	X 10	X 10	SAT+X 17
	Cultivos permanentes	SAT + X 7 + 10	X 10	X 10	SAT+X 17
	Explotación Minera	SAT + X 7 + 10	SAT + X 7 + 10	X 10	SAT+X 17
	Construcciones Civiles	SAT + X 7 + 10	SAT + X 7 + 10	X 10	SAT+X 17
	Corregimientos y Centro Poblados	SAT + X 7 + 10	X 10	X 10	SAT+X 17

Donde,

X= Distancia a partir de la orilla equivalente a dos veces el ancho de la fuente (X siempre será mayor o igual a 10 metros)

SAT= Susceptibilidad Alta a la Torrencialidad.

De acuerdo a la anterior matriz, para las **demás quebradas** que discurren por la Unidad Geomorfológica correspondiente a **VERTIENTES LARGAS Y EMPINADAS**, la Ronda Hídrica de Protección Ambiental para los usos del suelo más restrictivos será de **diecisiete (17) metros**.

ARTÍCULO 291. ÁREAS DE PROTECCIÓN HÍDRICA (APH) A NACIMIENTOS

Al igual que para las quebradas, el Área de Protección Hídrica (APH) a los nacimientos de agua existentes en el municipio de La Ceja del Tambo, se calculó a partir del método matricial que se encuentra en el Anexo 1 del Acuerdo de Cornare 251 de 2011.

Los nacimientos o manantiales corresponden a aquellos lugares donde brota el agua a la superficie conformando posteriormente un cauce natural; estos nacimientos pueden ser puntuales o de anegamiento, dependiendo respectivamente de si la boca de producción es claramente identificable o si ésta es difusa.

Se identificará como nacimiento además del lugar en el cual se encuentra el afloramiento (boca de producción), la zona de encharcamiento caracterizada por la presencia de superficies húmedas, y vegetación ripiaria.



Con el fin de proteger los nacimientos de agua, es necesario, conservar además de la zona de afloramiento y encharcamiento una franja adyacente de precaución o amortiguamiento proporcional a su magnitud.

Aunque los nacimientos de agua no necesariamente corresponderán a una figura geométrica perfecta, la propuesta de retiro consiste, en asemejar el nacimiento de agua a una circunferencia de radio r , cuyo centro es la boca de producción y la franja adyacente de amortiguamiento tendrá una distancia correspondiente a $2r$.

Según lo anterior, la Ronda Hídrica de un nacimiento de agua estará conformado por una circunferencia cuya área incluya la zona de afloramiento de agua, la zona de encharcamiento y la franja adyacente de amortiguamiento; es decir la Ronda Hídrica será una circunferencia cuyo radio (R) es tres veces el radio del nacimiento (r). Si $r < 10$ metros, se tomará un $r = 10$ metros y adicionalmente, si $3r$ excede la línea divisoria de aguas, el retiro se tomará hasta dicha línea, si se trata de relieves de origen ígneo. Cuando la conformación geológica sea sedimentaria o metamórfica, se respetará la totalidad del radio R encontrado.

Para aquellos encharcamientos de agua que no cumplen con las características descritas en este documento para los nacimientos, es decir, para aquellos que no tienen boca de producción y que no se conforman posteriormente en un cauce natural, por principio de precaución se establecerá una franja de retiro no inferior a $2r$, siendo r el radio de una circunferencia con centro en el centro de la figura geométrica determinada por la zona de encharcamiento.

En la siguiente matriz (tomada del Acuerdo de Cornare 251 de 2011), se muestran las Áreas de Protección Hídrica a los nacimientos de agua, según su localización:

Factor Geomorfológico	Usos del Suelo	FACTOR DE CONTROL			
		Inundación o Torrencialidad (m)	Erosión (m)	Contaminación (m)	Total APH (m)
VEGAS	Para todos los usos	r 15	$2r$ 30	$2r$ 30	$3r$ 45
TERRAZAS	Para todos los usos	r 10	$2r$ 20	$2r$ 20	$3r$ 30
COLINAS BAJAS	Para todos los usos	r 10	$2r$ 20	$2r$ 20	$3r$ 30
COLINAS ALTAS	Para todos los usos	r 10	$2r$ 20	$2r$ 20	$3r$ 30
LADERAS	Para todos los usos	r 15	$2r$ 30	$2r$ 30	$3r$ 45
VERTIENTES	Para todos los usos	r 20	$2r$ 40	$2r$ 40	$3r$ 60

De acuerdo a lo anterior, se tiene lo siguiente:



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

- Aquellos nacimientos de agua que se localicen dentro de las unidades Geomorfológicas de **VEGAS** y **LADERAS**, deberán conservar un APH de **cuarenta y cinco (45) metros** contados a partir de la boca de producción.
- Aquellos nacimientos de agua que se localicen dentro de las unidades Geomorfológicas de **TERRAZAS**, **COLINAS BAJAS** y **COLINAS ALTAS**, deberán conservar un APH de **treinta (30) metros** contados a partir de la boca de producción.
- Aquellos nacimientos de agua que se localicen dentro de la unidad Geomorfológica de **VERTIENTES**, deberán conservar un APH de **sesenta (60) metros** contados a partir de la boca de producción.

ARTÍCULO 292. ÁREAS DE PROTECCIÓN HÍDRICA PARA LOS LAGOS Y HUMEDALES
Para **lagos y humedales** se establece una Ronda Hídrica de mínimo **veinte (20) metros** a partir del espejo de agua, zona húmeda o de amagamiento.

PARÁGRAFO 1. Las Rondas Hídricas establecidas anteriormente pueden variar por las condiciones de los terrenos, por lo tanto, pueden ser objeto de visita de verificación y/o rectificación, caso en el cual dicha variación estará sujeta a la matriz del anexo 1 del Acuerdo de Cornare 251 de 2011.

PARÁGRAFO 2. Una vez se realicen y adopten los estudios hidrológicos e hidráulicos donde se delimiten las manchas de inundación para los caudales máximos que se establezcan desde Cornare, deberán ser acogidas como zonas de protección por el municipio de La Ceja del Tambo. Adicionalmente se deberán acoger las siguientes consideraciones:

- Se deberá garantizar una cobertura vegetal y permanecer libre de cualquier tipo de construcción y de aquellos procesos o actividades que deterioren o limiten su condición natural y de cerramientos no transparentes que impidan su disfrute visual, acondicionándose como áreas de recreación pasiva y de preservación ambiental, o integrándose como elementos urbanísticos importantes a las otras áreas verdes próximas, para convertirse en corredores bióticos a nivel municipal y regional.
- Se tratarán y reforestarán con cobertura vegetal apropiada, según el tipo de suelo donde se localicen, siguiendo lineamientos técnicos de la Secretaría de Planeación Municipal.
- Todo proyecto urbanístico y/o de construcción, obra o actividad, deberá garantizar que sus acciones no disminuyan el rendimiento hidrológico de los cuerpos de agua y que no genere contaminación con vertimientos de agua residuales, residuos sólidos, escombros o volúmenes de tierra como jarillones y llenos.
- Sobre las Rondas Hídricas solo se permite la reforestación con fines protectores, con el fin de conformar corredores bióticos del nivel municipal y regional.
- Excepcionalmente se permitirán obras que hagan parte del sistema de movilidad de la ciudad, proyectos de espacio público de interés general, de servicios públicos y amueblamiento, tales como parques lineales.
- La construcción de infraestructura vial pública, de servicios públicos y amueblamiento, deberán contener las obras de protección complementarias que se requieran, dadas las



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

condiciones particulares que este tipo de terreno y fuentes hídricas ameriten, soportado en los respectivos estudios técnicos. Antes de la ejecución, se requiere la aprobación de la Autoridad Ambiental.

ARTÍCULO 293. POMCAS APROBADOS POR CORNARE

El POMCA es una herramienta para la administración del territorio que una vez adoptado por el Consejo Directivo de la Autoridad Ambiental, se constituye en normas y directrices para el manejo de la Cuenca, tal y como lo define el artículo 10 de la Ley 388 de 1997. Estas Normas y Directrices deben ser en un todo armónicas con los principios y los fines que se establecen en los marcos normativos que rigen y orientan los procesos de desarrollo, por lo cual sus diferentes niveles deben ser concordantes y coherentes entre si aunque correspondan a diversos alcances y coberturas. La ordenación de una cuenca es la planeación del uso coordinado del suelo, de las aguas, de la flora y la fauna y el manejo de la cuenca entendido como la ejecución de obras y tratamientos, en la perspectiva de mantener el equilibrio entre el aprovechamiento social y económico de tales recursos y la conservación de la estructura fisicobiótica de la cuenca y particularmente del recurso hídrico. Así concebida la ordenación constituye el marco para planificar el uso sostenible de la cuenca y la ejecución de programas y proyectos específicos dirigidos a conservar, preservar, proteger o prevenir el deterioro y/o restaurar la cuenca hidrográfica.

- a. POMCA LA PEREIRA (PARTE ALTA): Incorporar la zonificación ambiental y el régimen de usos del suelo definidos en el Documento Técnico de Soporte elaborado por el Instituto de Estudios Ambientales de La Universidad Nacional de Colombia en convenio con Cornare, en el año 2006. La zonificación ambiental definida para la parte alta de cuenca La Pereira se describe a continuación:
 - **Zona de Conservación**
 - **Zona de Protección**

- b. POMCA DEL RÍO PANTANILLO: Incorporar la zonificación ambiental y el régimen de usos del suelo definidos en el Documento Técnico de Soporte elaborado por el Instituto de Estudios Ambientales de La Universidad Nacional de Colombia en convenio con Cornare, en el año 2006. La zonificación ambiental definida para la cuenca Pantanillo de describen a continuación:
 - **Zona de Conservación**
 - **Zona de Protección**

PARÁGRAFO. Las normas adoptadas mediante el presente acuerdo serán aplicables, siempre y cuando no sean contrarias a las disposiciones contenidas en los respectivos POMCA del Rio Negro y el Rio Arma, que una vez a sean adoptados, serán integrados al presente plan, mediante procedimiento concertado con la autoridad ambiental.

ARTÍCULO 294. ÁREAS PARA LA PRODUCCIÓN AGRÍCOLA, GANADERA Y 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



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

actuaciones urbanísticas de subdivisión, parcelación o edificación de inmuebles que impliquen la alteración o transformación de su uso actual.

ARTÍCULO 295. DISTRITO AGRARIO

Incorporar el Acuerdo Municipal 016 de 2004, por medio del cual se creó el Distrito Agrario y se determinó la zona de competitividad agropecuaria en relación con el PBOT del Municipio de La Ceja – Antioquia.

Se define como “una zona especial contemplada en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial con el fin de favorecer mediante medidas normativas, económicas y sociales a la población allí residente y el apoyo a la actividad agropecuaria que les permite mejorar su nivel de vida”.

Definir como área geográfica del Distrito Agrario las veredas Colmenas, Fátima, Piedras, Llanadas, San Rafael, La Playa, San Gerardo, San José, La Miel, La Loma y el Higuerón.

El Distrito Agrario respetará las áreas de protección ambiental.

Para la implementación del Distrito Agrario, se priorizarán las siguientes acciones:

- Incentivos fiscales, tributarios y sociales a los productores del Distrito Agrario
- Desarrollar los proyectos productivos y de comercialización sostenible.
- Esfuerzo económico municipal con la gestión y asignación de recursos para potenciar el Distrito Agrario.
- Promover la educación y capacitación enfocada al fortalecimiento del Distrito Agrario.

PARÁGRAFO: El plan de ordenamiento agropecuario y la Ordenanza Antioquia Siembra, decretadas por la Asamblea Departamental de Antioquia, servirán de insumo y aportarán al desarrollo agropecuario municipal.

ARTÍCULO 296. ZONAS AGROFORESTALES (ACUERDO DE CORNARE 250 DE 2011)

Corresponden a aquellas zonas que por sus características biofísicas (clima, relieve, material parental, suelos, erosión) no permiten la utilización exclusiva de usos agrícolas o ganaderos. Se consideran zonas Agroforestales aquellas con pendientes entre el 50% y 75%.

Usos del suelo en zonas agroforestales:

- Estas tierras deberán ser utilizadas principalmente, bajo sistemas combinados donde mezclen actividades agrícolas y/o ganaderas con usos forestales en arreglos tanto espaciales como temporales.
- En estas áreas se permitirá el establecimiento de plantaciones con fines comerciales, así como el aprovechamiento de plantaciones forestales comerciales debidamente registradas ante la entidad competente, para lo cual se deberá garantizar la renovación permanente de la plantación o cobertura boscosa, según el proyecto.
- La densidad máxima de vivienda será de una (1) vivienda por hectárea y deberá garantizar el 80% del área en cobertura boscosa.



- Los predios inferiores a una (1) hectárea hoy existentes, pueden tramitar licencias de construcción para una vivienda, cumpliendo con las normas urbanísticas.

ARTÍCULO 297. ACTIVIDAD EXTRACTIVA

Son títulos mineros en jurisdicción el municipio de La Ceja, según la información suministrada por la Secretaría de Minas del Departamento, son las siguientes:

Indicador	Código Expediente	Código RMN	Modalidad	Minerales	Titulares
A	C18359011	GFGC-05	Contrato de Concesión (D2655)	Feldespatos	Suministros de Colombia S.A.S
B	C4035005	GHOM-02	Contrato de Concesión (D2655)	Materiales de Construcción	Cantera La Ceja S.A
C	H7469005	HHCE-06	Contrato de Concesión (L 685)	Grava / Arena	Juan Carlos Ángel Bernal
D	ICT-16151	ICT-16151	Contrato de Concesión (L 685)	Arcillas Misceláneas	Suministros de Colombia S.A.S.
E	IDU-08001X	IDU-008001	Contrato de Concesión (L 685)	Materiales de Construcción	Víctor Manuel Ospina Lara
F	IG9-11351	IG9-11351	Contrato de Concesión (L 685)	Arenas y Gravas naturales y selíceas	Juan Luis Giraldo Ríos / Beatriz Elena Ríos Arcila

ARTÍCULO 298. ÁREAS DE AMENAZA Y RIESGO

Se identifican, en concordancia con el Decreto 3600/2007, y el Acuerdo 250/2011, expedido por Cornare las áreas de amenaza y riesgo alto por movimiento en masa, inundación y torrencialidad, para la localización de asentamientos humanos. Se aplican los criterios del decreto 1087 de 2014

- Áreas con condición de amenaza: Son las zonas o áreas del territorio municipal zonificadas como de amenaza alta y media en las que se establezca en la revisión o expedición de un nuevo POT la necesidad de clasificarlas como suelo urbano, de expansión urbana, rural suburbano 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.

ARTÍCULO 299. ZONIFICACIÓN DE LA AMENAZA – MOVIMIENTO EN MASA

I. Amenaza por movimiento en masa en Suelo Rural

La amenaza por movimiento en masa para el municipio de La Ceja se clasifica mediante 5 valores diferentes estando los valores más altos ligados a las zonas de mayor pendiente, principalmente



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

hacia el sur del municipio, donde se evidencian la entrada del frente erosivo del Cauca, en las veredas La Miel, El Higuérón, San Rafael, Piedras y Colmenas; y hacia el oriente, donde presenta una mayor influencia el escarpe San Nicolás encontrándose en las veredas paquetes importantes de depósitos de vertiente en las veredas Lomitas y San Miguel.

Por otro lado, la zona donde se encuentra ubicada el área urbana del municipio, y a lo ancho del valle de la quebrada La Pereira y sus tributarios, por ser una zona relativamente plana, presentan una condición de amenaza baja y muy baja frente a los movimientos en masa.

Las áreas de retiro hidrológico próximas a las quebradas que surcan el suelo rural del municipio, se encuentran expuestas permanentemente a la amenaza por inundación.

Los niveles que representan amenaza alta se encuentran a lo largo de la quebrada La Pereira y sus principales afluentes, sobretodo en la vereda Guamito y donde se encuentra gran parte de la zona urbana, la cual en varios puntos se inunda en parte por la poca capacidad de las obras hidráulicas, que en épocas fuertes precipitaciones no alcanzan a evacuar toda la lámina de agua, ocasionando el desborde de los afluentes.

II. Amenaza por movimiento en masa en El Corregimiento de San José

En la actualidad la zona presenta solo presenta un proceso erosivo incipiente, sobre un talud descubierto; además dadas las características geomorfológicas y geológicas bajo el modelo planteado en la metodología se le asigna al centro poblado de San José una amenaza baja, sin embargo es necesario que estar alerta en las épocas de lluvia, ya que estas pueden generar algún cambio en las características de la información utilizada para el presente análisis.

ARTÍCULO 300. ZONIFICACIÓN DE LA AMENAZA – INUNDACIÓN

I. Amenaza por inundación en suelo rural

Las áreas de retiro hidrológico próximas a las quebradas que surcan el suelo rural del municipio, se encuentran expuestas permanentemente a la amenaza por inundación.

Los niveles que representan amenaza alta se encuentran a lo largo de la quebrada La Pereira y sus principales afluentes, sobretodo en la vereda Guamito y donde se encuentra gran parte de la zona urbana, la cual en varios puntos se inunda en parte por la poca capacidad de las obras hidráulicas, que en épocas fuertes precipitaciones no alcanzan a evacuar toda la lámina de agua, ocasionando el desborde de los afluentes.

II. Amenaza por inundación en el corregimiento de San José

En la zona donde se encuentra localizada la población se caracteriza por presentar riesgo por inundación baja.

ARTÍCULO 301. ZONIFICACIÓN DE LA AMENAZA – AVENIDA TORRENCIAL

Las avenidas torrenciales son un tipo de movimiento en masa que se desplazan generalmente por Los cauces de las quebradas, llegando a transportar volúmenes importantes de sedimentos y escombros, con velocidades peligrosas para los habitantes e infraestructura ubicados en las zonas de acumulación, de cuencas de montaña susceptibles de presentar este tipo de fenómenos.



El mapa de amenaza por avenida torrencial muestra tres niveles de amenaza que responden de cierta manera a la geomorfología predominante en la región. El primer nivel muestra zonas con amenaza alta y se encuentran hacia el sur representado por El Río Buey y por las cuencas de las quebradas a este, las cuales cuentan con un gradiente alto y geoforma encañonada gozando con la posibilidad de aumentar rápidamente la lámina de agua que baja por la cuenca.

El nivel de amenaza medio es una zona en que se encuentra la cuenca alta del río Pantanillo y algunos drenajes que vierten al río Piedras en la vereda Llanadas. Por último, se tiene las zonas de menor amenaza que se encuentran en partes relativamente más planas donde el relieve dominante es la superficie de erosión de Rionegro y las quebradas cuentan con valles mucho más amplios, siendo las corrientes más sinuosas, el mejor representante de esta zona es la quebrada La Pereira.

ARTÍCULO 302. EVALUACIÓN DE LA VULNERABILIDAD MOVIMIENTOS EN MASA EN SUELO RURAL

En el análisis realizado, se aprecian cuatro niveles de vulnerabilidad de la comunidad: alto, Medio, Bajo y Muy Bajo, los cuales se distribuyen en cuatro zonas que muestran dichos niveles.

Vulnerabilidad Alta, es una condición que presenta la población distribuida en un 15% de la superficie del territorio, correspondiendo a dos veredas, El Tambo y La Milagrosa, que conforman el núcleo zonal de El Tambo. Este nivel en la vulnerabilidad se distribuye en el sector centro, conformando una franja de terreno que se extiende en dirección noroeste sureste. Las características de vulnerabilidades sectoriales que dan lugar a este valor de vulnerabilidad son:

Vulnerabilidad Total	Alta
Vulnerabilidad Física	Alta
Vulnerabilidad Económica	Alta
Vulnerabilidad Social	Media
Vulnerabilidad Ambiental	Alta

Este nivel de vulnerabilidad indica que los habitantes de este sectores del municipio estar asentados en unas áreas con condiciones ambientales que determinan una vulnerabilidad ambiental alta, de otro lado las características de la infraestructura generan condición de vulnerabilidad física alta; junto con lo anterior las condiciones de vulnerabilidad socioeconómica son altas a medias; en este panorama un evento de desastre puede causar afectación de gran magnitud debido a la exposición de la infraestructura y a las condiciones ambientales que son desfavorables; junto con lo anterior ocurre que la comunidad no tienen adecuada capacidad de respuesta, pudiendo sufrir daño significativo y por eso se configura una vulnerabilidad alta.

Vulnerabilidad Media, es una condición que presenta la población distribuida en un 17% de la superficie del territorio, correspondiendo a cuatro veredas, Llanadas, Fátima, Piedras, Colmenas, que conforman el núcleo zonal de Fátima. Este nivel en la vulnerabilidad se presenta en el extremo oriental, conformando una franja de terreno que se extiende del centro al sur. Las características de vulnerabilidades sectoriales que dan lugar a este valor de vulnerabilidad son:



Vulnerabilidad Total	Media
Vulnerabilidad Física	Alta
Vulnerabilidad Económica	Alta
Vulnerabilidad Social	Media
Vulnerabilidad Ambiental	Baja

Este nivel de vulnerabilidad indica que los habitantes de este sectores del municipio estar asentados en unas áreas con condiciones ambientales que determinan una vulnerabilidad ambiental baja, de otro lado las características de la infraestructura generan condición de vulnerabilidad física alta; junto con lo anterior las condiciones de vulnerabilidad económica y social son alta a media; en este panorama un evento de desastre causa afectación de gran magnitud debido a la exposición de la infraestructura, las condiciones ambientales con vulnerabilidad media disminuyen la posibilidad de ocurrir daño grave en la zona, junto con lo anterior ocurre que la comunidad no tienen capacidad de respuesta, pudiendo sufrir daño significativo y por eso se configura una vulnerabilidad media.

Vulnerabilidad Baja, es una condición que presenta la población distribuida en un 35% de la superficie del territorio, correspondiendo a ocho veredas, una al norte San Nicolás, que conforma el núcleo zonal del mismo nombre. También, al sur occidente, las veredas La Playa, San José, La Miel, San Gerardo, La Loma, El Higuerón, San Rafael, que conforman el núcleo zonal San José, que es una franja de terreno al occidente del municipio que se extiende del centro al sur. Las características de vulnerabilidades sectoriales que dan lugar a este valor de vulnerabilidad son:

Vulnerabilidad Total	Baja
Vulnerabilidad Física	Alta
Vulnerabilidad Económica	Media
Vulnerabilidad Social	Media
Vulnerabilidad Ambiental	Baja

Este nivel de vulnerabilidad indica que los habitantes de este sectores del municipio estar asentados en unas áreas con condiciones ambientales que determinan una vulnerabilidad ambiental baja, de otro lado las características de la infraestructura generan condición de vulnerabilidad física alta; junto con lo anterior las condiciones de vulnerabilidad socioeconómica son medias; en este panorama un evento de desastre causa afectación sobre la infraestructura por las condiciones de la misma y su exposición, sin embargo el impacto es menor por las condiciones ambientales poco frágiles, junto con lo anterior ocurre que la comunidad presenta, sin tener las mejores condiciones, capacidad para atender las situaciones que surgen de la ocurrencia de un evento. Esto configura una vulnerabilidad baja.

Vulnerabilidad Muy Baja, es una condición que presenta la población distribuida en un 33% de la superficie del territorio, correspondiendo a tres veredas, y la zona urbana del municipio, estas están localizadas al norte, desde el centro hasta el extremo nororiental. Las veredas son Guamito, San Miguel y Lomitas, las cuales conforman el núcleo zonal Guamito. Haciendo parte de esta zona, al centro, se ubica la zona urbana del municipio, que es a la vez el núcleo zonal zona urbana. Las características de vulnerabilidades sectoriales que dan lugar a este valor de vulnerabilidad son:



Vulnerabilidad Total	Muy Baja
Vulnerabilidad Física	Baja
Vulnerabilidad Económica	Media
Vulnerabilidad Social	Baja
Vulnerabilidad Ambiental	Baja

Este nivel de vulnerabilidad indica que los habitantes de este sectores del municipio estar asentados en unas áreas con condiciones ambientales que determinan una vulnerabilidad ambiental baja, de otro lado las características de la infraestructura generan condición de vulnerabilidad física baja; junto con lo anterior las condiciones de vulnerabilidad económica y social son media a baja; en este panorama un evento de desastre causa poca afectación sobre la infraestructura, no solo por las por las condiciones de la misma y poco nivel de exposición, sino también por las condiciones ambientales poco frágiles; junto con lo anterior ocurre que la comunidad presenta capacidad para atender las situaciones que surgen de la ocurrencia de un evento. Esto configura una vulnerabilidad muy baja.

ARTÍCULO 303. EVALUACIÓN DE LA VULNERABILIDAD POR MOVIMIENTOS EN MASA EN EL CORREGIMIENTO DE SAN JOSÉ

La vulnerabilidad se evalúa para las viviendas ubicadas o en cercanías a las áreas de amenaza alta y media por movimientos en masa. En el análisis económico y de la calidad constructiva, no se presentan viviendas con vulnerabilidad por movimientos en masa.

ARTÍCULO 304. EVALUACIÓN DE LA VULNERABILIDAD POR INUNDACIÓN EN EL CORREGIMIENTO SAN JOSÉ

La vulnerabilidad ante inundaciones y avenidas torrenciales solo acoge las viviendas y demás bienes expuestos como vías y redes de servicios construidas sobre las llanuras aluviales y el abanico aluviotorrencial, ya que son estas infraestructuras las que pueden verse afectadas directamente por crecientes lentas y súbitas. Los bienes expuestos por fenómenos de inundación pluvial se tendrán en cuenta en las descripciones, pero no en la cartografía, ya que dichos fenómenos requieren el complemento de los análisis civiles y sanitarios de las redes de alcantarillado y acueducto del corregimiento de San José.

ARTÍCULO 305. ZONIFICACIÓN DEL RIESGO

a. Riesgo por Inundación en suelo rural

Las zonas que representan el nivel de riesgo más alto se encuentran a lo largo de la quebrada La Pereira, al igual que todos sus afluentes a su paso por la zona urbana, donde las construcciones se encuentran hasta el borde de las quebradas, invadiendo la llanura aluvial y canalizando la quebrada en tramos fijos, limitando así su cauce natural, motivo por el cual en épocas de lluvias al superarse la capacidad del canal se generan inundaciones en varios sectores de la zona urbana.

El otro sector donde se genera gran cantidad de inundaciones es la vereda Guamito a lo largo de toda la llanura aluvial de la quebrada La Pereira al norte del municipio, donde constantemente se



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

generan anegaciones que afectan potreros, vías veredales y algunas viviendas que se encuentran asentadas sobre la llanura aluvial.

b. Riesgo por Avenida Torrencial en el Municipio de La Ceja

El riesgo por avenida torrencial, califica el territorio de la cuenca a partir de la incidencia que presentan sus características, para facilitar o evitar la ocurrencia de una avenida torrencial.

- **Riesgo Muy Alto.** No se presentan zonas en el municipio que alcancen este nivel de riesgo.
- **Riesgo Alto.** Este nivel se encuentra en aproximadamente 20% del territorio del municipio, siendo la franja que se encuentra más al sur y que corresponde geomorfológicamente al frente erosivo del Cauca-Arma, y configurado por quebradas tributarias al río Buey, las cuales cuentan con valles profundos y con un gradiente elevado que les permite aumentar rápidamente la lámina de agua, algunas de estas quebradas presentan características que hacen sospechar de un control estructural sobre sus cauces, como valles rectilíneos, además en su mayoría generan saltos cerca de su desembocadura.
- **Riesgo Medio.** Este nivel de riesgo cubre un 5% del territorio del municipio, y se encuentra hacia el suroeste en la vereda San José, representado por las cuencas de las quebradas Tabacal y El Tigre, las cuales drenan a la quebrada La Miel, éstos drenajes se van tornando angostos y profundos a medida que se acercan a su desembocadura, haciendo que las fuentes se vuelvan más torrenciosas hacia la zona de descarga.
- **Riesgo Bajo.** Este nivel de riesgo abarca el 75% del municipio y cuenta básicamente con la cuenca del río Piedras al sur y con el amplio valle de la quebrada La Pereira al norte, la cual presenta un comportamiento meándrico y un valle amplio cubierto de depósitos, sobre los cuales está fundado el municipio. Los tributarios que llegan a la Pereira cuentan con características similares y se encuentran en el mismo nivel.

ARTÍCULO 306. RIESGO TECNOLÓGICO

Se asocia con actividades antrópicas industriales, comerciales y de servicios, así como con prácticas culturales que implican la posibilidad de accidentes. También con la existencia de infraestructura de servicios públicos (líneas de alta tensión, oleoductos, gasoductos, plantas de acopio de combustibles, etc.).

En el riesgo tecnológico se incluye además el uso y la manipulación de pólvora y artículos pirotécnicos, el almacenamiento y uso de sustancias peligrosas.

ARTÍCULO 307. SEGURIDAD EN ACTIVIDADES Y ÁREAS DE RIESGO TECNOLÓGICO

Se clasifican como actividades y áreas con potencial de riesgo tecnológico, aquellos desarrollos asociados a actividades tecnológicas, que requieren cumplir con disposiciones especiales de seguridad y que se clasifican así:



- **Actividades industriales de gran empresa y áreas de producción en consolidación:** donde existe riesgo tecnológico industrial de diferentes tipologías como el propio de las industrias petroquímicas, químicas, de pinturas, de producción de agroquímicos y todas aquellas actividades industriales similares.
- **Actividades de almacenamiento y conducción de combustibles:** como son terminales de combustible y poliductos donde se transportan los mismos.
- **Actividades de comercio y servicios donde se utilizan sustancias o compuestos con riesgo tecnológico:** estos se clasifican de acuerdo con el criterio CRETIVB (Corrosivas, Reactivas, Explosivas, Tóxicas, Inflamables, Volátiles, Biológicamente activas).
- **Actividades y equipamientos de transporte:** como los grandes componentes de los sistemas de cualquier modalidad de transporte que operen en el municipio.
- **Actividades asociadas a los componentes de los servicios públicos domiciliarios:** que por sus condiciones inherentes signifiquen o comporten posibilidad de riesgo, especialmente el gasoducto urbano, las líneas de alta tensión de energía y otras redes componentes de otros servicios.

PARÁGRAFO 1. Las disposiciones que regulan los retiros y restricciones de seguridad en las áreas de riesgo tecnológico potencial serán las contenidas en las normas nacionales vigentes, tales como, el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas, RETIE, las normas técnicas nacionales ISO9001 de 1994 y 14000 de 1996 y la Resolución 0013 de 2005 del Ministerio de Minas y Energía, el Decreto 4741 de 2005 sobre desechos sólidos peligrosos, entre otras; las disposiciones contenidas en el presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial, y en las demás disposiciones pertinentes.

PARÁGRAFO 2. La aprobación de los equipamientos o actividades que comprendan alguna de estas modalidades de riesgo tecnológico, deberá sujetarse a las disposiciones que las regulen y especialmente contar con la implementación de las correspondientes medidas preventivas y de seguridad, con el fin de evitar posibles impactos negativos que puedan generarse en relación con las categorías de usos del suelo donde se ubiquen.

PARÁGRAFO 3. El Municipio en el lapso de los cuatro (4) años siguientes contados a partir de la entrada en vigencia del presente Acuerdo, realizará los estudios de identificación y caracterización de las áreas de producción de grande y mediana empresa y áreas de producción en consolidación, las áreas de almacenamiento y conducción de combustibles y equipamientos de transporte, con el propósito de complementar los programas de gestión del riesgo tecnológico. Dicho estudio se actualizará permanentemente, de acuerdo con otras áreas que se generen con estas actividades.

PARÁGRAFO 4. Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Decreto 1609 de 2002, emitido desde el Ministerio de Transporte; por el cual se reglamenta el manejo y transporte terrestre automotor de mercancías peligrosas por carretera.

ARTÍCULO 308. ÁREAS E INMUEBLES CONSIDERADOS COMO PATRIMONIO CULTURAL



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

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

ARTÍCULO 309. ÁREAS DEL SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS

Corresponde a las zonas de utilidad pública para la localización de infraestructuras primarias para la provisión de servicios públicos domiciliarios.

CAPÍTULO 2. SISTEMA RURAL VIAL Y DE TRANSPORTE

ARTÍCULO 310. CONCEPTO

Es el sistema de vías que permite la interconexión entre el Corregimiento y las veredas entre sí, y de éstas con el suelo urbano. La función primordial, desde el punto de vista vehicular, es brindar accesibilidad a la población campesina para el ingreso de los insumos necesarios para su subsistencia; y para la salida así mismo de los productos generados en sus veredas.

ARTÍCULO 311. CLASIFICACIÓN Y JERARQUIZACIÓN VIAL RURAL

La clasificación y la jerarquía vial rural del municipio se adopta según lo consiguando en la siguiente tabla:

	Jerarquía	Nombre Vía	Longitud (mt)
1	PRIMER ORDEN	LA CEJA DEL TAMBO – EL CARMEN – RIONEGRO	6.000
2	PRIMER ORDEN	LA CEJA DEL TAMBO – EL RETIRO (Alto de Enano)	2.500
3	PRIMER ORDEN	LA CEJA DEL TAMBO – LA UNIÓN	10.000
4	PRIMER ORDEN	Serye – Haras San Silvestre (Circunvalar)	1.600
5	SEGUNDO ORDEN	LA CEJA DEL TAMBO – ABEJORRAL	24.000
6	SEGUNDO ORDEN	LA CEJA DEL TAMBO – EL RETIRO (Alto El Silencio)	3.000
7	TERCER ORDEN	LA CEJA DEL TAMBO – RIONEGRO (Alto La Cruz)	4.300
8	TERCER ORDEN	La Merced – El Paraíso – La Sierra	2.000
9	TERCER ORDEN	El Crucero – Fátima – El Salvio	1.200
10	TERCER ORDEN	El Crucero - El Calvario	1.450
11	TERCER ORDEN	El Calvario – San Rafael	2.200
12	TERCER ORDEN	El Calvario – El Salvio	700
14	TERCER ORDEN	Ramal Candolo	2.900
15	TERCER ORDEN	Ramal Escuela Llanadas	1.850
16	TERCER ORDEN	Alto del Gurre – Llanadas – Los Molinos	1.400
18	TERCER ORDEN	Ramal Alto de La Virgen	700
19	TERCER ORDEN	Ramal Escuela Piedras	300
20	TERCER ORDEN	El Bizcocho – Las Colmenas	5.400
22	TERCER ORDEN	Rancho Triste – La Playa	3.500
24	TERCER ORDEN	La Playa – San Rafael	9.700
25	TERCER ORDEN	San Rafael – Cancha de fútbol	500
26	TERCER ORDEN	Ramal San Gerardo – Los Mazos	900



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

	Jerarquía	Nombre Vía	Longitud (mt)
27	TERCER ORDEN	Ramal San Gerardo – Guillermo Betancur	500
28	TERCER ORDEN	La Playa – Santana	3.600
29	TERCER ORDEN	Santana – Carretera a El Retiro	500
30	TERCER ORDEN	Ramal La Palma	400
31	TERCER ORDEN	La Palma – El Moral	1.000
32	TERCER ORDEN	Ramal El Salvio	1.500
33	TERCER ORDEN	Ramal Los Arrayanes	700
35	TERCER ORDEN	San José – La Loma	4.850
36	TERCER ORDEN	Paraje Las Peñas	1.500
39	TERCER ORDEN	Paraje El Guaquito	1.100
40	TERCER ORDEN	Paraje La Morena	850
41	TERCER ORDEN	Paraje El Chagualo	600
42	TERCER ORDEN	Ramal El Tabacal	1.100
43	TERCER ORDEN	Paraje El Romeral	2.000
44	TERCER ORDEN	Saladero – Nápoles	7.000
45	TERCER ORDEN	El Yarumo – San Miguel	2.400
46	TERCER ORDEN	Guaicoral – La Selva	2.800
47	TERCER ORDEN	El Tabor – Horizontes	5.250
48	TERCER ORDEN	La Paz – Bochica	900
49	TERCER ORDEN	Serye – Prosocial	1.000
50	TERCER ORDEN	Prosocial – La Manuela	1.250
51	TERCER ORDEN	Los Anselmitos – La Virginia	1.400
52	TERCER ORDEN	La Playa – San José	5.000
53	TERCER ORDEN	San José - El Moral	1.200
54	TERCER ORDEN	San José – El Higuierón	8.000
55	TERCER ORDEN	Guamito – Toledo	1.000
56	TERCER ORDEN	Xochimilco – Cerro El Capiro	1.000
57	TERCER ORDEN	San Nicolás – Escuela – El Capiro	2.000
58	TERCER ORDEN	Pinares – La Cristalina	2.000
59	TERCER ORDEN	Parcelación El Tambo	2.800
60	TERCER ORDEN	La Perfumería – La Pereirita	2000
61	TERCER ORDEN	Vía a Abejorral – Ermita San Fco. De Montes Claros	2300
62	TERCER ORDEN	A Chaparral	2600
63	TERCER ORDEN	A Sayonara	1900
64	TERCER ORDEN	San José - El Yolombo	
65	TERCER ORDEN	VIAS NO ENUNCIADAS	

ARTÍCULO 312. IMPLEMENTACIÓN DEL PLAN VIAL Y DE TRANSPORTE RURAL
Se implementará el Plan Vial Municipal en la zona rural, reglamentando el carácter estructurante de las vías como espacio público y con carácter de vías – paisajísticas, especialmente por medio de las siguientes acciones:



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

- Se fomentará la conformación de los anillos viales rurales, que equilibren la acentuada funcionalidad radio concéntrica del sistema vial y de transporte y permitan una completa relación territorial.
- Se garantizará el transporte público a cada centro de Núcleo Zonal.
- Se estimulará el sistema de transporte colectivo sobre los anillos viales, que permita la reducción de costos a los usuarios y mayores niveles de intercambio de actividades económicas con articulación territorial de zonas de frontera al interior del municipio y de éste con sus vecinos.
- La red vial se relaciona como elemento estructurante de las diferentes áreas del territorio e integradora de sus actividades. Por ello se adoptarán las especificaciones dadas en el sistema de comunicación ya expuesto en el contenido estructural, para permitir así la utilización y sustentación de flujos viales en forma segura y racional. La Secretaría de Obras Públicas Municipales tendrá bajo su responsabilidad la aplicación de las especificaciones técnicas ingenieriles en cuanto a obras de drenaje, subdrenaje y demás obras civiles para el logro de esta política, procediendo a la aplicación de la normatividad vigente a nivel Nacional, Departamental y Municipal

CAPÍTULO 3. SISTEMA RURAL DE ESPACIO PÚBLICO

ARTÍCULO 313. CONCEPTO

El sistema de espacio público rural se estructura a partir de las características físicas del territorio que se constituyen en los ordenadores naturales de este a nivel municipal y establece relaciones regionales; además de las intervenciones antrópicas de uso colectivo que estructuran el territorio rural.

ARTÍCULO 314. EL ESPACIO PÚBLICO RURAL EN EL MUNICIPIO: ESPACIO DE INTERÉS AMBIENTAL

En relación a la dimensión ambiental el espacio público se debe entender como los espacios territoriales que por sus connotaciones de servicios ambientales y contribución al equilibrio de ecosistemas naturales, merecen ser considerados como de acceso libre o relativamente libre para la población en su conjunto, previa garantía de que el tráfico que implica el turismo ambiental o geográfico no conducirá a su deterioro.

Estos espacios se refieren de forma fundamental a:

- El sistema fisiográfico o de relieve zonal (la Cordillera Central y sus derivaciones);
- El conjunto de los bosques naturales de la zona;
- El sistema de la red hídrica zonal;
- El patrimonio natural zonal conformado por accidentes geográficos o sitios de condiciones biofísicas especiales (saltos de agua, monolitos masivos, encañonamientos de ríos, cerros de formas singulares, etc.).

En síntesis el Espacio Público Natural en el Municipio está conformado por:



Espacio Público Natural		
Item	Clase	Definición
1	El espacio público del patrimonio natural orográfico	<p>Cerros y picos ubicados a lo largo del filo de la Cordillera Central: cerros y altos de el Alto de La Mula, Alto El Burro, el Cerro La Teta de La Vieja, el Cerro de El Ochuval y el Cerro de El Capiro.</p> <p>Sobre la divisoria de aguas que hace a la vez de límite con el municipio de El Retiro están los cerros de El Corcovado, el Alto de La Ceja del Tambo y el Cerro Llanadas. Las alturas de estos cerros están dentro del rango 2400-2850 msnm.</p>
2	El espacio público del patrimonio natural de bosques naturales y ecosistemas estratégicos	<p>Extensiones de bosques naturales de importancia paisajística: sobre las laderas que dominan el valle de La Pereira y el cerro de El Capiro</p> <p>Vegetación natural: aporta a los servicios ambientales con paisaje, regulación climática e hídrica, retención de sedimentos, y otros servicios ambientales</p>
3	El espacio público del patrimonio natural de la red hídrica	<p>Red hídrica: enlace entre los espacios urbano y rural y oportunidad de accesibilidad a retiros y terrenos de influencia inmediata sobre la red hídrica central del municipio</p> <p>Parque Lineal: franjas de tierra sobre las llanuras de inundación, dedicadas a usos de recreación ecológica, bosques urbano-rurales, jardines botánicos, espacios de investigación, etc.</p> <p>El espacio de la red hídrica de La Ceja está constituido fundamentalmente los Ríos Pereira y Buey (norte y sur municipal respectivamente). Se destaca El Salto de El Buey, caída de agua de gran caudal y belleza escénica</p>

PARÁGRAFO. Se entiende que la posibilidad de acceso al espacio público requeriría de la condición previa de "saneamiento" legal por parte del Gobierno; esto quiere decir que los sitios que se proponen como espacio público por razones ambientales figuran hoy en su mayoría como propiedad de particulares que tienen por derecho la atribución de restringir el paso por sus predios. La única forma para obtener el uso real de ese espacio público es mediante la adquisición de los predios respectivos.

CAPÍTULO 4. SISTEMA RURAL DE SERVICIOS PÚBLICOS

ARTÍCULO 315. CONCEPTO

Está compuesto por los servicios públicos básicos para el desarrollo competitivo del área rural y del municipio. Corresponde al conjunto de políticas, normas, estrategias y acciones que propenden por la preservación y el mejoramiento de las condiciones sanitarias óptimas que garanticen salud, desarrollo social, desarrollo económico y un medio ambiente sano a las comunidades; a través de



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

una adecuada gestión de los procesos de recolección, transporte, tratamiento y disposición final de residuos líquidos y la recolección, transporte, tratamiento, aprovechamiento y disposición final de residuos sólidos.

ARTÍCULO 316. DISPOSICIONES SOBRE SERVICIOS PÚBLICOS RURALES

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

En el Plan Básico de Ordenamiento se establecen las condiciones normativas específicas para los servicios públicos rurales de acueducto y saneamiento de aguas residuales; y en materia de disposición de desechos sólidos, lo relacionado con escombreras, áreas para acopio y recuperación de materiales de desecho y para disposición final de residuos sólidos.

ARTÍCULO 317. DISPOSICIONES SOBRE DERECHOS SÓLIDOS Y LÍQUIDOS EN SUELO RURAL

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

ARTÍCULO 318. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS EN SUELO RURAL

La localización de la infraestructura de servicios públicos en los desarrollos rurales deberá tener en cuenta el manejo de los suelos de protección, del espacio público rural, y de las áreas de producción y preservación del paisaje. Los desarrollos rurales deberán garantizar la conexión o construcción de infraestructura de servicios públicos y la protección de las mismas, con respecto a los recursos naturales y a otras actividades. Se cumplirá con las disposiciones contenidas en el PGIRS Municipal en relación con la gestión de desechos sólidos, con las normas relativas al tratamiento de aguas residuales, y demás disposiciones ambientales vigentes.

ARTÍCULO 319. MANEJO DE ACUEDUCTOS EN SUELO RURAL

La disponibilidad del servicio de acueducto en el suelo rural debe ser consecuente con los planes de acueducto y saneamiento de las entidades competentes para prestar el servicio. Para desarrollar predios en suelo rural se debe contar con la disponibilidad del acueducto.

El mantenimiento y operación de los sistemas múltiples deberá estar a cargo de las Empresas Prestadoras del Servicio o la Junta de Acueducto que se encuentre constituida en la zona y que administre dicho sistema. En las modalidades de autoabastecimiento del servicio, se tendrá en cuenta lo establecido por la Ley 142/94 y las demás normas que regulan el tema; igualmente, se deberá cumplir con las exigencias determinadas para obtener los respectivos permisos ambientales.

PARÁGRAFO. Para el aprovisionamiento de agua potable en forma individual o colectiva en suelo rural, todo desarrollo, cualquiera que éste sea, deberá contar con el caudal suficiente de agua



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

requerida y ser autorizado por la entidad competente, de acuerdo con la productividad hídrica de la fuente de la cual se vaya a adquirir la merced de agua correspondiente.

ARTÍCULO 320. INVENTARIO DE ACUEDUCTOS EN SUELO RURAL

Los acueductos veredales y multiveredales del Municipio de La Ceja del Tambo son los siguientes:

N°	ACUEDUCTO	N° Usuarios
1	Aguas del Alto	20
2	Altavista	20
3	El Alto	22
4	El Higuerón	30
5	El Salto	30
6	El Salvio	25
7	El Tigre (PM)	0
8	Guamito	53
9	La Escuela	12
10	La Loma	68
11	La Miel	117
12	La Perfumería	17
13	Los Tobones	20
14	Romeral – La Miel	150
15	San Gerardo	18
16	San Miguel	56
17	SN Etapa 1_Vueltecitas	165
18	SN Etapa 2_Seminarios	246
TOTAL		1.069

PARÁGRAFO. Los acueductos rurales futuros y los existentes no legalizados, deberán surtir trámite de merced de agua y legalización frente a la autoridad ambiental competente, con el fin de controlar las demandas de servicios ambientales.

ARTÍCULO 321. MICROCUENCAS ABASTECEDORAS DE LOS ACUEDUCTOS EN ZONA RURAL

En las fuentes, sean o no abastecedoras de acueductos, las zonas de los nacimientos deben conservarse reforestadas con cobertura de especies nativas permitiendo su regeneración natural.

Las áreas mencionadas o microcuencas para la conservación, se definen a partir del sitio de la cota de captación de agua de cada uno de los acueductos.

A continuación se relaciona el área de las microcuencas abastecedoras de los acueductos veredales y multiveredales del Municipio de La Ceja del Tambo:



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

Nº	MCH – ACUEDUCTO	Área (ha)
1	Los Tobones	137,7
2	Romeral - La Miel	123,9
3	El Higuerón	60,7
4	La Loma	43,7
5	El Tigre (PM)	37,6
6	El Salvio	31,7
7	SN Etapa 1 _Vueltecitas	27,2
8	El Alto	24,8
9	La Miel	24,0
10	SN Etapa 2 _Seminarios	22,1
11	San Miguel	21,9
12	El Salto	21,1
13	Guamito	13,4
14	Aguas del Alto	10,4
15	San Gerardo	8,1
16	Altavista	7,2
17	La Escuela	4,6
18	La Perfumería	4,4
TOTAL		651,1

ARTÍCULO 322. TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES EN ZONA RURAL

Para la construcción de cualquier desarrollo constructivo en el suelo rural se deberá garantizar la prestación del servicio de disposición de aguas residuales, bien sea en forma individual o colectiva; el interesado deberá presentar a la autoridad ambiental competente, entre otros, el proyecto de tratamiento y de disposición de tales aguas, con los estudios de suelos y de permeabilidad correspondientes, que respalden la alternativa propuesta, ya sea para el caso de soluciones individuales, o para proyectos con red de alcantarillado colectivo, con tratamiento del afluente final.

No se permitirá el vertimiento de aguas residuales o servidas no tratadas de ningún tipo, aún en forma temporal, a los diferentes cuerpos de agua, o suelos de drenaje. La autoridad ambiental competente autorizará el vertimiento final producto de las soluciones individuales o colectivas, la cual estará a nombre y bajo la responsabilidad de su titular.

PARÁGRAFO 1. En asentamientos concentrados se dispondrá de un sistema de tratamiento colectivo que incluya redes de conexión, transporte y tratamiento.

PARÁGRAFO 2. El municipio promoverá proyectos de saneamiento colectivo en centros poblados, suelos suburbanos y corredores suburbanos.

ARTÍCULO 323. MODALIDADES DE SANEAMIENTO EN ZONA RURAL

En el área mínima requerida para la construcción de sistemas individuales de tratamiento para la disposición final de las aguas residuales, se podrán construir tanques sépticos como tratamiento



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

primario y para el manejo del afluente de los tanques. Se podrán utilizar campos de infiltración cuando las condiciones del suelo, tales como permeabilidad, cohesión, tipología de suelo lo permitan; de lo contrario, se construirá un filtro anaerobio de flujo ascendente como tratamiento secundario y la disposición final se hará por medio de pozos de absorción.

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

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

ARTÍCULO 324. DEL SISTEMA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES MUNICIPAL

La Planta de Tratamiento de Aguas Residuales del municipio de la Ceja fue diseñada en el año 1998 y se localiza en vereda Guamito, sector nororiental del área urbana, en la margen izquierda de la quebrada La Pereira.

Según el convenio 142 de 2014 suscrito entre Cornare y la Universidad de Antioquia, la propuesta para optimización de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales Domésticas, durante la vigencia 2016-2030 es la siguiente:

- Rediseño del aliviadero con el fin de garantizar la evacuación del exceso de aguas lluvias.
- Instalación de un sistema de bombeo de alto caudal y baja altura, que se realizará utilizando una bomba de tornillo.
- Posterior al bombeo se instalará un sistema de tratamiento preliminar compuesto por un roto tamiz (6mm) y un desarenador horizontal aireado, ambos sistemas dotados de limpieza mecánica.
- Las lagunas anaerobias se optimizan mejorando la entrada del agua residual y colocando tres cortinas que actuarán como baffles para mejorar el tiempo de retención hidráulico de dicho sistema, la primera zona de las lagunas anaerobias se plantea como una sedimentador primario con digestión de lodo.
- La laguna facultativa se convierte en una laguna facultativa aireada, contemplando una zona de aireación complementada con 8 aireadores superficiales y una zona de sedimentación.
- De la misma manera se propone el cambio de la estructura de entrega a la quebrada La Pereira con el fin de evitar la presencia de zonas turbulentas en la descarga del efluente, minimizando de esta manera la emisión de olores.
- Se debe crecer en lagunas y/o optimizarlas técnicamente.

Adicional a lo anterior, se deberá construir otra PTAR convencional que atienda parte del área de expansión, ya que por razones de topografía y gravedad, allí hay unos sectores que no tienen cobertura de la PTAR actual.



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

ARTÍCULO 325. ÁREAS PARA EL SANEAMIENTO HÍDICO EN ZONA RURAL

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

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

ARTÍCULO 326. PLAN MAESTRO DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DEL CENTRO POBLADO RURAL SAN JOSÉ

Se acogen las determinaciones del Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado, de la cabecera del Corregimiento de San José (Centro Poblado Rural) el cual garantizará la óptima calidad en la prestación del servicio de agua potable y saneamiento básico ambiental para las áreas delimitadas por el perímetro del centro poblado rural, las cuales contemplan suplir desarrollos urbanísticos con previsión al año 2034.

ARTÍCULO 327. INFRAESTRUCTURA PARA REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS Y ALCANTARILLADO DEL CENTRO POBLADO RURAL SAN JOSÉ

Con el fin de planear las acciones en este aspecto en el año 2009 la Administración Municipal formuló el Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado PMAA de la cabecera del Corregimiento de San José (Centro Poblado Rural). Las principales acciones que deben implementarse y que se incluyen en el PBOT, son las siguientes:

I. Acueducto del Centro Poblado Rural San José

Se priorizan las siguientes acciones:

- Afectar los terrenos donde se encuentran las bocatomas, como zona de protección y zona restringida para compra por parte del municipio
- Reforestar los predios de la fuente La Palma para evitar contaminación por escorrentias
- Realizar estructuras para los desarenadores, puesto que no cuentan con capacidad hidráulica suficiente para el futuro
- Corrección de bocatomas en mal estado “Cestilla”
- Implementar estructuras de regulación hídrica en las bocatomas

II. Alcantarillado del Centro Poblado Rural San José

Se priorizan las siguientes acciones:



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

- Proyectar la construcción de las redes que sirvan de colector a todas las aguas negras del Corregimiento
- Construir la planta de tratamiento de aguas residuales.
- Mantenimiento, ampliación y cambio de las redes donde se tenga proyectos de pavimentación o adoquinado
- Mantenimiento a los pozos sépticos que se tienen construidos

PARÁGRAFO: En el Plan Maestro como alternativas para solucionar la problemática en saneamiento se plateó la optimización de las cuatro (4) PTAR existentes y la construcción de una quinta PTRAR en el sector de los Morales, las cuales deberán ser consideradas como acciones prioritarias para garantizar el saneamiento básico en el Corregimiento.

ARTÍCULO 328. ASEO DEL CENTRO POBLADO RURAL SAN JOSÉ

El aseo se manejará por parte de la Empresa de Servicios Públicos de La Ceja, la cual será la encargada de hacer las labores de recolección de los residuos sólidos en el Corregimiento, utilizando para su disposición final el actual relleno sanitario del Municipio.

ARTÍCULO 329. IMPLEMENTACIÓN DEL PLAN INTEGRAL DE RESIDUOS SÓLIDOS PGIRS.

El municipio acogerá las disposiciones definidas en el nuevo estudio de PGIRS y será parte integral del PBOT y se adopta el Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos y en forma particular establecerá convenios con la Empresa prestadora del servicio público de aseo, para la atención de una eventual contingencia en materia de disposición final de estos residuos.

El municipio, a través de su Administración Municipal, deberá emprender en el mediano plazo del presente PBOT la revisión y ajuste del PGIRS (año 2020), bajo los principios del desarrollo sostenible, y de la política nacional de gestión integral de residuos sólidos.

I. De la Planta de Orgánicos

El material orgánico es recolectado por las Empresas Públicas de La Ceja; para la recolección de los residuos orgánicos se tiene una ruta establecida.

Los residuos son llevados al sistema de compostaje localizado en el relleno sanitario “Rancho Triste”, el cual viene operando desde el año 2008; allí realizan el aprovechamiento de los residuos orgánicos mediante la técnica de compostaje; para esto se cuenta con una planta procesadora de abono orgánico.

	Vereda sector	Área del predio (m ²)	Localización		
			X	Y	Z
Planta de Orgánicos	El Tambo	47.181	849.291	1.153.323	2.441

II. Del aprovechamiento de residuos reciclables

El proceso de separación de los residuos sólidos, se realiza en la fuente; por tanto el material reciclable es recolectado por Las Empresas Públicas de La Ceja E.S.P. y llevados a un predio



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

arrendado, localizado en la vereda San Gerardo donde existe una caseta donde se realizar el proceso de separación, compactación, y comercialización de este material.

La caseta de reciclaje se encuentra en buenas condiciones, tienen la maquinaria para la compactación del material, la oficina y los servicios sanitarios. La actividad comercial cuenta con permiso de vertimientos otorgado por La Autoridad Ambiental según Resolución 131-0238 del 09 de abril de 2014.

	Vereda o sector	Área del predio (m ²)	Localización		
			X	Y	Z
Caseta para el aprovechamiento de residuos reciclables	San Gerardo	8.551	849.610	1.151.743	2.445

ARTÍCULO 330. DE LOS SITIOS DE DISPOSICIÓN FINAL

Los sitios de disposición en el municipio se podrán localizar en el suelo rural como un uso restringido, dependiendo de si se trata de residuos peligrosos o no peligrosos, según lo definido en el PGIRS siempre y cuando no cause peligro, daño o riesgo a la salud pública, que se puedan minimizar y controlar los impactos ambientales y se consideren los principios de ingeniería, para la confinación y aislamiento de los residuos sólidos, con compactación de residuos, cobertura diaria de los mismos, control de gases y lixiviados, y cobertura final, y que en general cumpla con las condiciones adecuadas de acuerdo con normatividad ambiental vigente.

El municipio, cuenta actualmente con el Relleno Sanitario, ubicado en la Vereda El Tambo, el cual tiene proyectada su vida útil a corto plazo hasta el año 2019, por lo que se requiere prever la localización de otra área para la disposición final de los residuos sólidos.

El predio donde actualmente funciona el relleno sanitario se localiza en las siguientes coordenadas:

Descripción	Vereda o sector	Área del predio (m ²)	Localización		
			X	Y	Z
Relleno sanitario	El Tambo	47.181	849,291	1,153,323	2,441

Debido al crecimiento poblacional de la cabecera urbana, se detectó la necesidad de incrementar el área para el depósito final de los desechos sólidos, motivo por el cual en el año 2017, las Empresas Públicas de La Ceja E.S.P, en convenio con La Universidad de Antioquia, elaboraron un informe de pre-factibilidad para la ampliación del área de disposición final de residuos sólidos del Municipio de La Ceja.

Se estima que el área adecuada para la ampliación del relleno sanitario Rancho Triste, del Municipio de La Ceja del Tambo, tiene un área de 48.2134 hectáreas, las cuales hacen parte de la Finca La Esperanza.



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

Esta área es adecuada debido a que linda con el relleno sanitario actual, con la vía de acceso principal y con el acceso a la finca; además en sus límites tiene una barrera natural compuesta por un cordón natural que impedirá el paso del viento y con ello el arrastre de los olores que se puedan producir.

El área de ampliación del relleno sanitario tendrá una vida útil aproximada de 30.6 años, según el informe.

El predio donde se proyecta la ampliación del relleno sanitario tiene la matrícula inmobiliaria 017-4458 y se localiza en las siguientes coordenadas:

Descripción	Vereda o sector	Área del predio (m ²)	Localización		
			X	Y	Z
Ampliación de Relleno sanitario	San Gerardo	482.100	849,266	1,153,249	2,440

PARÁGRAFO. De conformidad con la normatividad ambiental vigente, en especial el Decreto 948 de 1995, en el municipio se prohíbe la realización de quemas a cielo abierto de los residuos sólidos, esto con el fin de evitar la emisión de gases efecto invernadero en el marco de La Convención de Cambio Climático.

ARTÍCULO 331. DE LOS SISTEMAS DE DISPOSICIÓN DE RESIDUOS PELIGROSOS
A nivel de residuos peligrosos generados en las viviendas, Las Empresas Públicas de La Ceja E.S.P., realiza la recolección y los lleva hasta una caseta adecuada en el predio donde existe la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales Municipal.

La caseta cuenta con área aproximada de 100 m² y la cual tiene las condiciones higiénicas y de seguridad para el almacenamiento temporal de estos productos, antes de ser entregados a los gestores autorizados.

	Vereda o sector	Área de la caseta (m ²)	Localización		
			X	Y	Z
Caseta para el Almacenamiento temporal de RESPEL y Similares	Guamito	100	852.174	1.159.974	2.122

ARTÍCULO 332. MANEJO Y DISPOSICIÓN FINAL DE RESIDUOS ESPECIALES
En el manejo de residuos sólidos hospitalarios, el generador (clínicas, hospitales, puestos de salud, droguerías y similares), deberá realizar un manejo integral de los mismos y garantizar que este se realice de una manera ambientalmente sostenible, conforme a lo reglamentado en el Decreto 2676 del 2000, o la norma que lo modifique o sustituya.

El manejo por incineración se deberá realizar garantizando que las emisiones sean cero contaminantes o se encuentren dentro de los parámetros de la legislación ambiental vigente.



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

En la gestión integral de los residuos hospitalarios y similares se debe dar estricta aplicación a las normatividad ambiental y sanitaria expedida en su momento por los Ministerios de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, Salud y Protección Social, en la cual los Decretos 2676 de 2000, 1669 de 2002, 4126 de 2005, y la Resolución 01164 de 2002, le exigen a cada generador la obligación de realizar una adecuada gestión integral de éstos residuos, específicamente frente a la elaboración e implementación del Plan de Gestión Integral de Residuos Hospitalarios y Similares; por lo tanto se prohíbe como disposición final las celdas de seguridad, recomendándose la incineración.

ARTÍCULO 333. DE LAS ESCOMBRERAS

Son lotes establecidos como lugares aptos para la disposición definitiva de escombros y su aprovechamiento. No se permitirá la localización de sitios para disposición final de escombros en el suelo urbano; para su localización en suelo rural se tendrá en cuenta lo establecido en el PGIRS municipal.

La Secretaría de Planeación deberá velar por el cumplimiento de lo estipulado en el artículo 39 del Decreto 1469 de 2010 en lo relativo al programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el Decreto 1220 de 2005 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

El Municipio verificará previamente a la autorización de un sitio de disposición final de escombros o para llenos estructurales el cumplimiento de todos los aspectos técnicos relacionados con la actividad, como: los diseños, el programa de manejo ambiental y el plan de abandono. Para la expedición de la respectiva licencia por parte de Secretaría de Planeación y obras públicas o quien haga sus veces, se deberá contar con el concepto previo de la Autoridad Ambiental.

PARÁGRAFO 1. Está prohibida la disposición final de materiales y elementos sobrantes de obras o construcciones, tales como, concreto, asfalto, ladrillo, arena, entre otros, en áreas de espacio público o privado diferente al sitio destinado a la Escombrera Municipal; se exceptúa el manejo adecuado del material de préstamo.

PARÁGRAFO 2. Los sitios de depósito de escombros no autorizados, donde se arrojan escombros no clasificados, en forma indiscriminada y clandestina, que no cumplan con las disposiciones señaladas en el presente Acuerdo, se consideran prohibidos en todo el territorio municipal.

PARÁGRAFO 3. Toda obra constructiva, debe definir el área total que involucra los trabajos, considerando en estas las zonas donde se emplazarán las obras, los sitios para campamentos, tránsito peatonal de vehículos, sitios de depósito o almacenamiento de materiales de construcción, áreas para la disposición de escombros y aislamiento.

Todo escombro producto de los trabajos preliminares, entendiéndose por estos, el cerramiento, la localización y el replanteo, el descapote, las excavaciones y las explotaciones, deberán disponerse dentro del área previamente delimitada a que se refiere el inciso anterior.



PARÁGRAFO 4. El descapote debe ser clasificado, separando el material vegetal. Estos elementos pueden ser reutilizados en la misma obra o en otra, con las siguientes condiciones:

- a) El material estéril, puede ser utilizado dentro de la misma obra para labores de relleno, en este caso, permanecerán dentro de la obra debidamente protegidos de la intemperie para evitar sedimentación.
- b) El material estéril, puede ser utilizado como material de préstamo en otras obras, siempre y cuando cuenten con la licencia de urbanismo y/o construcción.
- c) Cuando el material vegetal y/o estéril se utilice para realizar adecuación paisajística en otros predios, se realizará igualmente el levantamiento de la capa vegetal, antes de disponer los estériles y se compactará adecuadamente. En este evento se requiere el visto bueno de la Unidad de Gestión Ambiental Municipal, o la dependencia que haga sus veces.

ARTÍCULO 334. SELECCIÓN DE SITIOS PARA LA DISPOSICIÓN FINAL DE ESCOMBROS

La selección de los sitios para disposición final de escombros, se hará teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

1. Condiciones físicas (topografía, geología, hidrología u otros aspectos) y capacidad de almacenamiento del lote.
2. Características de los materiales y elementos a depositar.
3. Infraestructura vial de acceso y distancias óptimas de acarreo.
4. Propiedad y vida útil de los lotes.
5. Obras de adecuación y de protección, drenaje y control de sedimentos.
6. Fletes y costos operativos.

En cumplimiento de lo dispuesto en el Decreto 0472 de 2017 “por el cual se reglamenta la gestión integral de los residuos generados en las actividades de construcción y demolición RCD y se dictan otras disposiciones”, la oficina de Planeación municipal, definió tres potenciales sitios para el establecimiento de la escombrera municipal. Los predios son los siguientes:

No	Vereda	Nombre del predio	Propietario	Área (ha)	Cédula Catastral	Coordenadas		
						X	Y	Z
1	San Gerardo	Bellavista	Gerhard Buff Capretz	9,43	3762002000001000019	848852	1154176	2448
2	La Playa	S.D	María Inés Osorio Cardona	10,05	3762002000000900053	846812	1152281	2397
3	La Playa	S.D	Uriel Tobón Maya	5,94	3762002000000900083	847171	1152117	2431



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

PARÁGRAFO 1. El Municipio de La Ceja llevará a cabo el proceso de negociación y adquisición de uno de los predios donde potencialmente se implementará la escombrera municipal.

PARÁGRAFO 2. En el periodo de un año, la administración municipal deberá definir y destinar el lote en el que se implementará la escombrera municipal.

ARTÍCULO 335. EVALUACIÓN DE ESPACIOS AMBIENTALES Y COMPATIBILIDAD CON LAS ACTIVIDADES DEL SECTOR PARA LA UBICACIÓN DE ESCOMBRERAS

No se permitirá la ubicación de escombreras en:

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

ARTÍCULO 336. CRITERIOS BÁSICOS SANITARIOS Y AMBIENTALES PARA LA OPERACIÓN DE ESCOMBRERAS

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

- a) Se debe realizar el diseño de la escombrera, definiendo su capacidad, vida útil, normas de operación, diseño de drenajes superficiales y subsuperficiales, taludes y terrazas. Igualmente, se deberán presentar propuestas para su tratamiento, restauración paisajística y destinación futura.
- b) Se deberán cumplir las disposiciones reglamentadas por la Autoridad Ambiental correspondiente, PGIRS Regional, el Decreto que adopta el PGIRS Municipal, y aquellas disposiciones que se establezcan en el nivel municipal sobre escombreras; igualmente, lo establecido en el Decreto 1713 de 2002 y el Decreto 838 de 2005, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, sobre la Gestión Integral de Residuos Sólidos.
- c) No se aceptarán en las escombreras materiales cuya descomposición genere lixiviados y/o problemas sanitarios, o que vengan mezclados con otro tipo de residuos como basuras, residuos líquidos, tóxicos o peligrosos.

ARTÍCULO 337. UTILIZACIÓN POSTERIOR DE LOTES COMO LLENOS, ESCOMBRERAS Y/O BOTADEROS

Los lotes que hayan sido utilizados como llenos, escombreras y/o botaderos deberán realizar estudios de suelos puntuales que permitan definir qué tipo de obras podrán eventualmente llevarse a cabo en ellos.



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

PARÁGRAFO 1. Estos lotes podrán ser destinados a la construcción de parques y zonas verdes, siempre y cuando su manejo haya sido realizado de una forma técnica adecuada y el estudio de suelos realizado permita dicha destinación.

En los casos en que a dichos lotes se les vaya a dar otra destinación, deberán, previo al otorgamiento de las licencias urbanísticas a que haya lugar, realizarse estudios complementarios tales como el Análisis de Estabilidad de Taludes y Laderas dentro del Estudio Geotécnico Preliminar y Definitivo. Los estudios de Estabilidad de Taludes y Laderas deberán contemplar al menos las siguientes actividades:

- Antecedentes, recopilación cartográfica, interpretación multitemporal de fotografías aéreas y revisión de reportes e informes anteriores.
- Caracterización de los materiales; debe contemplar la clasificación y descripción detallada de los materiales involucrados en los movimientos en masa, incluyendo medidas cuantitativas de los parámetros más relevantes para el análisis numérico de la estabilidad.
- Análisis numérico, este debe comprender el cálculo de la estabilidad para diferentes condiciones de carga, nivel freático, sismo y geometría de la superficie de falla.
- Seguimiento e instrumentación, diseño e implementación de un sistema de control acorde con el proyecto y formulación de un plan de contingencias.
- Presentar las obras necesarias de mitigación y prevención, y se deberán asegurar condiciones de estabilidad.

PARÁGRAFO 2. Los predios utilizados para la disposición final de escombros, o que hayan sido objeto de proceso de lleno deberán realizar además de los estudios referidos, estudios de capacidad de soporte, resistencia al corte y densidad. Una vez realizados los estudios propuestos, si el municipio emite concepto favorable sobre la viabilidad de la modificación de los usos del suelo, los remitirá a las autoridades ambientales para lo de su competencia.

PARÁGRAFO 3. Las autoridades respectivas, dentro del ámbito de sus competencias, verificarán en el plan de cierre o clausura, que se haya cumplido con las condiciones técnicas, bajo las cuales se aprobó la escombrera y realizará la evaluación respectiva que determine que no se superó la capacidad de depósito autorizada; para el efecto emitirán los actos administrativos correspondientes y las sanciones a que haya lugar.

ARTÍCULO 338. DE LAS PLANTAS DE APROVECHAMIENTO DE RESIDUOS ORGÁNICOS

Se podrán localizar en el suelo rural respetando la legislación ambiental vigente y las premisas consignadas en el PGIRS, tanto regional como municipal.

ARTÍCULO 339. REGULACIÓN AMBIENTAL DE CEMENTERIOS

De acuerdo con la Resolución Nacional 1447 de 2009, expedida por el Ministerio de la Protección Social, por la cual se reglamenta la prestación de los servicios de cementerios, inhumación, exhumación y cremación de cadáveres; el actual cementerio debe proceder a dar cumplimiento a dicha regulación en los términos previstos.

ARTÍCULO 340. EQUIPAMIENTO ASOCIADO A LA GESTIÓN DE RESIDUOS LÍQUIDOS



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

Los sitios de tratamiento de residuos líquidos en el municipio se podrán localizar en el suelo rural como un uso restringido, observando que, en general, cumpla con las condiciones adecuadas de acuerdo con normatividad ambiental vigente.

CAPÍTULO 5. SISTEMA RURAL DE EQUIPAMIENTOS

ARTÍCULO 341. CONCEPTO

El sistema rural de equipamientos incluye aquellos predios o infraestructuras destinadas al servicio de aquellas actividades colectivas indispensables para la vida en comunidad.

En el suelo rural del municipio, la distribución de la infraestructura y el equipamiento deberán contribuir al equilibrio entre las diferentes comunidades y veredas.

ARTÍCULO 342. CRITERIOS PARA LA LOCALIZACIÓN DE EQUIPAMENTOS EN SUELO RURAL

Los siguientes son los principales criterios que se deben atender para la localización de equipamientos en el suelo rural:

- El equipamiento comunitario, será la base para la implementación de la sectorización municipal, a través del desarrollo e integración de Centros Zonales.
- La infraestructura y el equipamiento generarán espacios para la identificación y apropiación sociocultural sobre el territorio.
- La descentralización y jerarquización de los equipamientos maximizarán su cobertura a nivel municipal.
- La localización exacta de los equipamientos comunitarios a construirse a futuro, será definida por cada Administración Municipal con participación de la comunidad, dentro del Programa de Ejecución de su respectivo Plan de Desarrollo Municipal.
- El municipio conjuntamente con los municipios que conforman la Zona de Valles de San Nicolás, identificará y dimensionará los proyectos y equipamientos de cobertura zonal (supramunicipal), a fin de generar economías de escala y reforzar la competitividad de cada municipio.

ARTÍCULO 343. EQUIPAMENTOS ASOCIADOS A LA GESTIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS

En general para la ubicación de los equipamientos asociados al Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos (PGIRS) en el suelo rural: sitios de disposición final, escombreras; acopios para el almacenamiento de los residuos sólidos en zonas de difícil acceso; y las plantas de aprovechamiento de residuos orgánicos, se deberá respetar la legislación vigente y las directrices consignadas en el PGIRS, tanto regional como municipal.

La localización y funcionamiento de estos sitios deberá acogerse a lo dispuesto en los Decretos Nacionales 1713 de 2002 y 838 de 2005, y las demás normas que regulan la materia, previa obtención de los permisos y autorizaciones de autoridad competente.

ARTÍCULO 344. EQUIPAMIENTO EDUCATIVO, RECREATIVO Y COMUNITARIO



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

En cuanto al equipamiento educativo, recreativo y comunitario en la zona rural se adoptan las siguientes determinaciones:

I. Equipamiento Educativo Rural

Se incluyen en esta denominación aquellos equipamientos educativos de escala local que prestan su servicio a la comunidad rural, los cuales se denominan Centros Educativos Rurales CER o Instituciones Educativas Rurales IER.

El Municipio a nivel rural cuenta con varios establecimientos educativos que velan por la formación integral de niños, jóvenes y adultos. Centros Educativos e Instituciones Educativas Rurales que brindan el servicio educativo en los niveles de preescolar, básica y media.

II. Equipamiento Recreativo

Se promoverá el mejoramiento y mantenimiento de los equipamientos deportivos existentes y se construirán los nuevos equipamientos recreativos y deportivos en los sitios que se requieran, articulados al sistema de equipamientos rurales.

III. Equipamiento Comunitario

Se promoverá el mejoramiento y mantenimiento de los equipamientos comunitarios existentes y se construirán los nuevos equipamientos comunitarios en los sitios que se requieran, articulados al sistema de equipamientos rurales.

ARTÍCULO 345. EQUIPAMIENTO RURAL EXISTENTE Y PROYECTADO

Se identifica el equipamiento rural existente y proyectado por Centro Zonal.

CENTRO ZONAL	VEREDA	EQUIPAMIENTO EXISTENTE																				
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
El Tambo	El Tambo		1		1								1					1				
	La Milagrosa			1									1	1								
San Nicolás	San Nicolás		1	1	1									2								
Guamito	Guamito		1	1	1											1						
	Lourdes - Lomitas		1		1							1		1								
	San Miguel		1		1								1	1								
San José	San José			1	1	1		1		1	1			1								1
	El Higuerón		1	1		1								1								
	La Miel		1	1										1								
	La Loma		1	1	1																	
	San Rafael		1	1	1	1						1			1							
	La Playa		1	1	1										1							
	San Gerardo									1							1					
Fátima	Fátima		1	1	1	1																
	Piedras		1	1		1															1	
	Colmenas		1		1	1															1	



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

CENTRO ZONAL	VEREDA	EQUIPAMIENTO EXISTENTE																				
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
	Llanadas		1	1	1																	

CENTRO ZONAL	VEREDA	EQUIPAMIENTO PROYECTADO																				
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
El Tambo	El Tambo											1	1									
	La Milagrosa											1	1									
San Nicolás	San Nicolás																					
Guamito	Guamito																					
	Lourdes - Lomitas											1										1
	San Miguel																					
San José	San José																			1		
	El Higuerón																					
	La Miel				1																	
	La Loma																					
	San Rafael																					
	La Playa				1														1			
Fátima	San Gerardo													1				1				
	Fátima				1																	
	Piedras																					
	Colmenas																					
	Llanadas																					

DESCRIPCIÓN DE LAS COLUMNAS DE LA TABLA DE EQUIPAMIENTO

1. Preescolar
2. Escuela
3. Colegio o SAT
4. Placa Polideportiva
5. Cancha de Fútbol
6. Sede JAC
7. Parque
8. Salón Comunal
9. Capilla
10. Centro de Salud
11. Subestación Eléctrica
12. Planta de Tratamiento o Tanque de Almacenamiento de Agua Potable Urbana
13. Tanque de Almacenamiento de Agua Potable Rural
14. Relleno Sanitario
15. Plaza de Ferias
16. Central de Faenado
17. Escombrera
18. Planta de Tratamiento de Aguas Residuales



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

19. Centro de Acopio Agrícola
20. Estación de Policía
21. Educación superior, recreativo o turístico, municipal o regional, o de cualquier orden

PARÁGRAFO. Los equipamientos de reclusión, cárceles, reformatorios del delito, penitenciarias, etc., se determinan como prohibidos.

CAPÍTULO 6. PATRIMONIO RURAL HISTÓRICO, CULTURAL Y ARQUITECTÓNICO

ARTÍCULO 346. ZONAS PARA CONSERVACIÓN DE LOS CONJUNTOS HISTÓRICOS Y CULTURALES RURALES

Con el fin de preservar el patrimonio rural se establecen las respectivas zonas para la conservación y protección de los conjuntos históricos y culturales.

ARTÍCULO 347. PATRIMONIO

Los principales patrimonios naturales, cultural, históricos y turísticos del municipio son los siguientes:

I. Patrimonio Cultural

- Finca El Puesto.
- Ermita San Francisco de Montes Claros.

II. Patrimonio Turístico

No.	Nombre del Recurso o Atractivo	Tipo	Ubicación Vereda
1	Cerro La Cruz	Sitio Natural	
2	Alto Pelado (Mirador)	Sitio Natural	
3	Cerro el Corcovado	Sitio Natural	Límites de La Ceja del Tambo y El Retiro
4	Río Buey	Sitio Natural	Vereda San Rafael y Las Colmenas
5	Río Pantanillo	Sitio Natural	
6	Río Piedras	Sitio Natural	Vereda San Rafael y Las Colmenas
7	Salto del Buey	Sitio Natural	Vereda San Rafael y Las Colmenas
8	Salto del Río Piedras y del Buey	Sitio Natural	Vereda San Rafael y Las Colmenas
9	Mirador Salto del Río Piedras y Salto del Río Buey	Sitio Natural	Vereda San Rafael y Las Colmenas
10	Mirador Turístico el Punto Clave	Sitio Natural	Vereda San Rafael y Las Colmenas
11	Salto San Rafael	Sitio Natural	Vereda San Rafael y Las Colmenas
12	Cascada el Encanto	Sitio Natural	Vereda San Rafael y Las Colmenas
13	Salto Santa Teresa	Sitio Natural	Vereda San Rafael y Las Colmenas
14	Los Encuentros de los Ríos	Sitio Natural	Vereda San Rafael
15	Salto Quebrada la Honda	Sitio Natural	Vereda San Rafael
16	Salto Quebrada Puente Aranda	Sitio Natural	Vereda San Rafael
17	Cerro Cristo Rey	Sitio Natural	Vereda Higuierón y se accede por Corregimiento San José



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

No.	Nombre del Recurso o Atractivo	Tipo	Ubicación Vereda
18	Alto de la Almenara – Vista Panorámica	Sitio Natural	
19	Cerro el Capiro	Sitio Natural	Vereda Guamito y San Nicolás
20	Piedra de los Fierros o Cueva de los Indios	Sitio Natural	Vereda la Loma
21	Cerro Morro Plata	Sitio Natural	Vereda La Playa
22	Río la Miel	Sitio Natural	Vereda La Miel
23	La Kika	Sitio Natural	

CAPÍTULO 7. PLANIFICACIÓN INTERMEDIA DEL TERRITORIO RURAL: UNIDADES DE PLANIFICACIÓN RURAL UPR

ARTÍCULO 348. PLANTEAMIENTO INTERMEDIO DEL SUELO RURAL

Para desarrollar y precisar las condiciones de ordenamiento de áreas específicas del suelo rural a escala intermedia, se delimitan las Unidades de Planificación Rural (UPR), según el Artículo 6 del Decreto 3600 de 2007, y teniendo en consideración los siguientes aspectos:

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

ARTÍCULO 349. UNIDAD DE PLANIFICACIÓN RURAL (UPR)

Es un Instrumento de planificación de escala intermedia que desarrolla y complementa el plan de ordenamiento territorial para el suelo rural. Deberá contener, como mínimo, los siguientes aspectos:

1. Las normas para el manejo y conservación de las áreas que hagan parte de las categorías de protección, de acuerdo con la normativa específica aplicable a cada una de ellas.
2. Las normas sobre el uso y manejo de las áreas destinadas a la producción agrícola, ganadera, forestal, de explotación de los recursos naturales, agroindustrial, ecoturística, etnoturística y demás actividades análogas que sean compatibles con la vocación del suelo rural.
3. El señalamiento y localización de las infraestructuras básicas relativas a la red vial nacional y regional, puertos y aeropuertos, así como las directrices de ordenamiento para sus áreas de influencia.
4. En áreas pertenecientes al suelo rural suburbano, además de lo dispuesto en el Capítulo III del decreto 3600 de 2007, la definición del sistema vial, el sistema de espacios públicos, la determinación de los sistemas de aprovisionamiento de los servicios públicos de agua potable y saneamiento básico, así como de los equipamientos comunitarios. La unidad de planificación también podrá incluir la definición de los distintos tratamientos o



potencialidades de utilización del suelo y las normas urbanísticas específicas sobre uso y aprovechamiento del suelo que para el desarrollo de las actuaciones de parcelación y edificación de las unidades mínimas de actuación se hayan definido en el plan de ordenamiento territorial.

5. Las zonas o subzonas beneficiarias de las acciones urbanísticas que constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía, las cuales deberán ser tenidas en cuenta, en conjunto o por separado, para determinar el efecto de la plusvalía, de conformidad con lo dispuesto en el Capítulo IX de la Ley 388 de 1997 y su reglamento.
6. Las normas para impedir la urbanización de las áreas rurales que limiten con suelo urbano o de expansión urbana.
7. Los demás contenidos y normas urbanísticas que se requieran para orientar el desarrollo de actuaciones urbanísticas en los suelos pertenecientes a cualquiera de las categorías de desarrollo restringido de que trata el presente decreto, de acuerdo con los parámetros, procedimientos y autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales consignadas en el componente rural del plan de ordenamiento.

ARTÍCULO 350. IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LA UPR SAN JOSÉ

Se propone para que se adoptada la Unidad de Planificación Rural San José, que se identifica a continuación y se delimita en el siguiente mapa:

Nombre	Área (m ²)	Área (Ha)
UPR-San José	8048764,46	804,87

ARTÍCULO 351. REGLAMENTACIÓN DE LA UPR SAN JOSÉ

El municipio de La Ceja, adelantará en el corto plazo, los estudios necesarios para La Unidad de Planificación Rural adoptada en el presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial, con el fin de que sea reglamentada a través de Decreto Municipal, previa concertación de los asuntos ambientales con la Autoridad Ambiental.

Para dicha reglamentación, se deberán observar los contenidos establecidos en el Artículo 7° del Decreto 3600 de 2007.

PARÁGRAFO. Hasta tanto el municipio de La Ceja adelante los estudios necesarios y proceda a adoptar la UPR mencionada, las licencias urbanísticas en el suelo rural se expedirán con sujeción a las normas urbanísticas generales establecidas en el presente PBOT.

ARTÍCULO 352. LINEAMIENTOS GENERALES PARA LA FORMULACIÓN DE LA UPR SAN JOSÉ

- Potenciar el aprovechamiento sostenible de las áreas de protección para la producción agrícola.
- Fortalecer la estrategia de la Estructura Ecológica Principal.
- Promover y habilitar áreas para la ciencia, la tecnología y la investigación.
- Promover el turismo rural, a partir de los atractivos y valores naturales, arquitectónicos,



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

- arqueológicos y agrarios existentes.
- Promover modelos de restauración y ambiental con las comunidades.
- Promover la estrategia económica del Distrito Agrario.

CAPÍTULO 8. DIVISIÓN ADMINISTRATIVA RURAL

ARTÍCULO 353. SECTORIZACIÓN ÁREA RURAL (CENTRO ZONA RURAL)

El municipio estará sectorizado a nivel rural en veredas como la Unidad Básica y en Centros Zonales.

Centros Zonales- 2013			
Item	Centro Zonal	Veredas	Extensión (has)
1	El Tambo	El Tambo	1.475,2
		La Milagrosa	362,9
2	San Nicolás	San Nicolás	1.062,4
3	Guamito	Guamito	1.032,2
		Lourdes –Lomitas	1.777,3
		San Miguel	927,7
4	San José	San José	816,4
		El Higuerón	239,5
		La Miel	413,5
		La Loma	545,7
		San Rafael	469,6
		La Playa	455,9
		San Gerardo	517,1
5	Fátima	Fátima	331,7
		Piedras	382,3
		Colmenas	1.186,1
		Llanadas	819,6

El Centro Zonal facilita el agrupamiento veredal y le asigna el ejercicio de la planeación por medio del Plan Veredal, el cual desarrolla el proyecto de Calidad de Vida Básica, construido por las variables de saneamiento básico, servicios públicos, vivienda, equipamiento colectivo, educación, salud y recreación.

El Municipio tiene el corregimiento de San José el cual está ubicado al suroccidente del territorio municipal. Agrupa los Centros Zonales de Fátima y San José que reúnen once veredas de acuerdo a lo consignado en el artículo anterior.

NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES RURALES



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

CAPÍTULO 1. ZONIFICACIÓN ECONÓMICA RURAL: USOS DEL SUELO RURAL Y ACTIVIDADES RURALES

ARTÍCULO 354. USOS DEL SUELO RURAL

Los usos del suelo del área rural son aquellos usos que atienden a la vocación del territorio, y representan la forma más adecuada de utilizarlo de acuerdo con la distribución de recursos, las características de cada espacio y las implicaciones sociales y ambientales de cada actividad y constituyen una acción esencial en el uso racional de los recursos naturales.

Para efectos de este capítulo, se entenderán los usos del suelo tal como se definen en el Capítulo “Zonificación Económica: Usos del Suelo y Actividades” del Componente General de este Acuerdo.

I. Criterios para la Definición de Usos del Suelo Rural

Los usos del suelo rural se establecen en atención a los siguientes criterios:

1. Los principios de distribución equitativa de cargas y beneficios, prevalencia del interés general sobre el particular y función social y ecológica de la propiedad.
2. Los principios del desarrollo sostenible: la conservación, manejo y aprovechamiento de los elementos naturales.
3. La distribución de la ocupación del territorio de acuerdo a las unidades fisiográficas, teniendo en cuenta variables como suelos, geo formas, coberturas vegetales, pendientes, procesos erosivos, clima, disponibilidad hídrica, entre otros.
4. La consolidación del crecimiento de la población rural en los centros poblados rurales y las zonas destinadas a parcelaciones de vivienda campestre, con el fin de tener un crecimiento organizado que garantice la continuidad de la producción agropecuaria.
5. Equilibrar el sistema de espacialidades públicas, garantizando la cobertura y calidad de los equipamientos y el espacio público, articulado a las áreas de protección ambiental.
6. Atender los requerimientos en equipamientos básicos por parte de la población rural, de forma descentralizada con el área urbana.
7. Correspondencia entre los cambios de la economía rural y la asignación y localización de las actividades económicas en los corredores viales suburbanos de comercio y servicios, y en los corredores viales suburbanos industriales del suelo rural.
8. Propiciar el crecimiento del sector primario de la economía, que genere la sostenibilidad del Municipio en relación a la producción agrícola, ganadera y a la explotación de los recursos naturales.
9. Utilizar instrumentos de gestión del suelo, mediante los cuales se promueva la equidad en la asignación y ocupación de los usos del suelo, para las diferentes actividades económicas y sociales.

ARTÍCULO 355. CATEGORÍAS DE USOS DEL SUELO RURAL

La propuesta de usos del suelo, permite visualizar la vocación del territorio, y enfocar su desarrollo en función de los objetivos económicos, sociales, urbanísticos y ambientales propuestos. En el suelo rural se definieron categorías de usos, las cuales van encaminadas al desarrollo del modelo territorial del Municipio.

ARTÍCULO 356. ZONA DE PROTECCIÓN AMBIENTAL (ZPA)



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

Se consideran zonas de protección ambiental, aquellas que permiten asegurar la continuidad de los procesos ecológicos y evolutivos naturales para mantener la diversidad biológica, garantizar la oferta de bienes y servicios ambientales esenciales para el bienestar humano y garantizar la permanencia del medio natural.

Se consideran zonas de protección ambiental en razón a presentar características ecológicas de gran importancia o limitaciones lo suficientemente severas para restringir su uso, las siguientes:

- a. Las áreas estratégicas para protección ambiental definidas en los Planes de Ordenamiento y Manejo de Cuencas Hidrográficas Abastecedoras de Acueductos – POMCAS-.
- b. Zonas de alto riesgo de desastres.
- c. Cobertura en bosque natural en sus diferentes grados de intervención y bosque natural secundario.
- d. Las rondas hídricas de las corrientes de agua, nacimientos, lagos y humedales
- e. Las áreas o predios con pendientes superiores al 75%.
- f. Las definidas en la zonificación de los DRMI Cerros de San Nicolás y El Capiro

LINEAMIENTOS PARA USOS EN EL SUELO RURAL – SUELOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL	
Categoría de Uso	Usos del Suelo
Zona de Protección Ambiental (ZPA)	<ul style="list-style-type: none"> - Reforestación con especies forestales económicas nativas de aplicación en rastrojos bajos, helechales y pastos no manejados - Enriquecimiento con especies forestales económicas nativas alternativa con aplicación en bosques primarios degradados, bosques secundarios y rastrojos altos - Rehabilitación de áreas degradadas. Enriquecimiento biológico con especies de recuperación o de valor ecológico, apta para áreas dedicadas a pastos sobre utilizados o que se encuentren cubiertos por helechales, en cañadas fuertemente degradadas y en áreas erosionadas, propicia para bosques primarios degradados, bosques secundarios y rastrojos altos - Plantación de árboles individuales. Implementación de cercas vivas, apto en aquellas zonas donde no se puede recrear un ambiente forestal entero, por ejemplo en pastos (Silvopastoril) o en cultivos (agroforestería), Tratamientos silvícolas aplicables en bosques primarios degradados y en bosques secundarios en varios estados de sucesión. Son básicamente intervenciones de tipo selectivo en el dosel de los rodales escogidos y promoción de la regeneración en varios estados de desarrollo - Conservación (protección) activa Propicio en bosques naturales primarios degradados, bosques secundarios y en rastrojos altos. Las actividades incluyen una buena descripción de la situación inicial del rodal y eventualmente un aislamiento de los bosques con alambre de púas para impedir que el ganado se coma los rebrotes - Actividades de investigación, educación e interpretación ambiental que sean compatibles con el objetivo de preservación de los recursos naturales existentes; que generen sensibilidad, conciencia y comprensión de los valores y funciones naturales, sociales y culturales y que aumenten la información, el conocimiento y el intercambio de saberes frente a temas ambientales y así mismo, que resalten la importancia de los ecosistemas existentes en la región y los bienes y servicios ambientales que de ellos se derivan



LINEAMIENTOS PARA USOS EN EL SUELO RURAL – SUELOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

Categoría de Uso	Usos del Suelo
	<p>* En estas áreas se permite el aprovechamiento forestal persistente de plantaciones forestales comerciales debidamente registradas. Una vez se realice el aprovechamiento, se deberá retornar al uso de protección del predio.</p> <p>** Los relictos de bosque natural existentes se conservarán en su estado actual, en garantía de lo cual los Municipios y CORNARE adoptarán medidas tendientes a asegurar la efectiva protección, tales como:</p> <ol style="list-style-type: none"> Afectación para futura adquisición, sea por negociación o expropiación, ya del dominio pleno o de sus desmembraciones; Exenciones tributarias; Declaratoria de áreas de reserva de la Sociedad Civil. Estímulos y reconocimientos a la conservación, cuando los predios o áreas de propiedad de particulares se declaren como reservas forestales, por escritura pública debidamente registrada. Cualquier otro mecanismo de compensación.

MANEJO AMBIENTAL SUELOS DE PROTECCIÓN

Categoría de Uso	Régimen de Interrelación			
	Uso Principal	Uso Complementario	Uso Restringido	Uso Prohibido
Zona de Protección Ambiental (ZPA)	<p>Sector Primario:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bosque natural (Bn) - Tierras eriales en rocas expuestas masivas en forma de escarpes (Er1a) - Represas o embalses (espejo de agua) - Cuerpos de agua naturales, pertenecientes a la red hídrica (ríos, quebradas, riachuelos, arroyos, manantiales, ciénagas, humedales, lagos, lagunas) <p>Sector Secundario:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Agroindustria pequeña (Agrind p), del tipo de microindustria de extracción sostenible de productos del bosque <p>Sector Terciario:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Servicios (serv): actividades científicas 	<p>Sector Primario:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bosque plantado (Bp), invernaderos y patios para viveros, lombricultivos, compostación, zootecnia, Cultivos permanentes (Cp) <p>Sector Secundario:</p> <ul style="list-style-type: none"> - N.A. <p>Sector Terciario:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Equipamiento (eq), vivienda (viv), redes (rd): asociadas a actividades del uso Principal 	<p>Sector Primario:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cultivos permanentes y transitorios - Minería. <p>Sector Secundario:</p> <ul style="list-style-type: none"> - N.A. <p>Sector Terciario:</p> <ul style="list-style-type: none"> - N.A. 	<p>Sector Primario:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cultivos transitorios (Ct), Pastos no mejorados y Pastos mejorados (Pn y Pm), que incluyen las siguientes categorías de usos actuales del suelo: Tierras eriales en rocas expuestas fragmentadas que se presentan como canteras (gravilla, piedra) (Er2c); Tierras eriales en suelo desnudo erosionado que se presentan como explanamientos (Ed1e) <p>Sector Secundario:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Agroindustria mediana (Agrind m), Agroindustria grande (Agrind g), Industria pequeña (Ind p),



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

MANEJO AMBIENTAL SUELOS DE PROTECCIÓN				
Categoría de Uso	Régimen de Interrelación			
	Uso Principal	Uso Complementario	Uso Restringido	Uso Prohibido
	de investigación y monitoreo referente al entorno natural, los servicios ambientales de los ecosistemas, etc			Industria mediana (Ind m), Industria grande (Ind g) Sector Terciario: - Todos (serv, eq, viv, rd), cuando no están asociados al uso Principal

PARÁGRAFO. En atención a lo establecido en el Acuerdo 250 de 2011 de Cornare se consideran zonas de protección aquellas que en razón de presentar características ambientales estratégicas o limitaciones lo suficientemente severas, ameritan restringir su uso, correspondiendo a las que presenten una cualquiera de las siguientes características:

- a. Pendiente superior al 75%.
- b. Alto riesgo de desastre.
- c. Alto interés ambiental: Esto incluye áreas de manejo especial, humedales, ciénagas, corredores bióticos, relictos de bosques naturales sin intervenir, santuarios de flora y fauna e hitos naturales y patrimoniales, debidamente delimitados y reglamentados.
- d. Cobertura en bosque natural intervenido de clasificación bn1 y bn2.
- e. Áreas de retiro de los cauces y nacimientos de la red hídrica según lineamientos de Cornare una vez adoptados por los respectivos Planes de Ordenamiento Territorial.
- f. Partes altas de las microcuencas que surten los acueductos municipales, según lo delimite el respectivo Plan de Ordenamiento y Manejo de la Microcuenca (POMCA).
- g. Suelos de protección (Art. 35 Ley 388 de 1997), constituidos por las zonas y áreas de terrenos que por sus características geográficas, paisajistas y ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

ARTÍCULO 357. ZONA DE RESTAURACIÓN ECOLÓGICA (ZRE)

Son aquellas zonas que contenían ecosistemas cuyos procesos ecológicos eran importantes y que debido a actividades realizadas por el hombre, han visto disminuidas o eliminadas estas características, pero que pueden y deben ser recuperadas con fines de conservación.

LINEAMIENTOS PARA USOS EN EL SUELO RURAL	
Categoría de Uso	Usos del Suelo
Zona de Restauración	- Las zonas de protección ambiental conservarán el uso definido en el Acuerdo 250 de 2011 de Cornare

Página 236



LINEAMIENTOS PARA USOS EN EL SUELO RURAL

Categoría de Uso	Usos del Suelo
Ecológica (ZRE)	<ul style="list-style-type: none"> - Las zonas restantes tendrán un uso de restauración ecológica y deberán garantizar una cobertura boscosa de por lo menos el 80% en cada uno de los predios que los integran, de tal forma que se garantice la continuidad de dicha cobertura predio a predio - En el otro 20% del predio podrán desarrollarse las actividades permitidas en los respectivos Planes de Ordenamiento Territorial, las cuales deberán adelantarse teniendo como referencia esquemas de producción más limpia y buenas prácticas ambientales - La densidad máxima de vivienda en estas zonas de restauración ecológica será de una (1) vivienda por hectárea (10.000 metros cuadrados) - En estas zonas de restauración ecológica se promoverán mecanismos que permitan que el costo de recuperación del área sea cubierto por los usuarios y beneficiarios de los bienes y servicios a recuperar - Establecimiento de plantaciones con fines comerciales, así como el aprovechamiento de plantaciones forestales comerciales debidamente registradas, para lo cual se deberá garantizar la renovación permanente de la plantación o cobertura boscosa, según el proyecto

MANEJO AMBIENTAL

Categoría de Uso	Régimen de Interrelación			
	Uso Principal	Uso Complementario	Uso Restringido	Uso Prohibido
Zona de Restauración Ecológica (ZRE) – 20% del Predio	<p>Sector Primario:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bosque natural (Bn), Bosque plantado (Bp), Cultivos permanentes (Cp), o Tierras eriales en rocas expuestas masivas en forma de escarpes (Er1a) - Cuerpos de agua naturales, pertenecientes a la red hídrica (ríos, quebradas, riachuelos, arroyos, manantiales, ciénagas, humedales, lagos, lagunas) - Cuerpos de agua como "superficies libres artificiales" (WI1r) (represas o embalses) <p>Sector Secundario:</p> <ul style="list-style-type: none"> - N.A. <p>Sector Terciario:</p> <ul style="list-style-type: none"> - N.A. 	<p>Sector Primario:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pastos no mejorados arbolados, con kikuyo y gramas con sietecueros y "otros" (Pn2k) - Pastos no mejorados enmalezados con kikuyo y gramas con helechos y/o arbustos (Pn1k) <p>Sector Secundario:</p> <ul style="list-style-type: none"> - N.A. <p>Sector Terciario:</p> <ul style="list-style-type: none"> - N.A. 	<p>Sector Primario:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cualquiera de los usos y coberturas que existen en la actualidad y que no observan reglas de manejo ambientalmente sostenibles en el mediano y largo plazo, sobre todo teniendo como referencia la fertilidad del suelo para ser cultivado <p>Sector Secundario:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Agroindustria pequeña (Agrind p), y Agroindustria mediana (Agrind m); Industria pequeña (Ind p) <p>Sector Terciario:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Todos (serv, eq, viv, rd) 	<p>Sector Primario:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cultivos transitorios (Ct); Pastos no mejorados limpios con kikuyo y gramas (Pn3k); Pastos mejorados (Pm); Tierras eriales en rocas expuestas fragmentadas que se presentan como canteras (gravilla, piedra) (Er2c); Tierras eriales en suelo desnudo que se presentan como áreas erosionadas (Ed1o) <p>Sector Secundario:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Agroindustria mediana (Agrind m), con relación a establecimientos nuevos; Agroindustria grande (Agrind g),



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

LINEAMIENTOS PARA USOS EN EL SUELO RURAL				
Categoría de Uso	Usos del Suelo			
				Industria pequeña (Ind p), la industria artesanal (control máximo de vertimientos y producción de residuos), Industria mediana (Ind m), Industria grande (Ind g) Sector Terciario: - Todos (serv, eq, viv, rd), cuando no están asociados al uso Principal tal como ha sido definido

ARTÍCULO 358. ZONAS DE REGULACIÓN HÍDRICA (ZRH)

Zona para desarrollar actividades económicas con protección del recurso hídrico. Corresponde a la zona determinada a partir de las cotas de captación de los acueductos municipales y veredales, la cual fue delimitada con el fin de proteger los suelos para la recarga y regulación del recurso hídrico.

En el municipio comprende la parte norte del Municipio, en el sector correspondiente al Valle de La Ceja o del Río Pereira, el cual se considera como zona receptora del recurso hídrico, por debajo de la cota 2200 m.s.n.m. abarcando principalmente la zona urbana del Municipio; el resto del territorio municipal es considerado como zona de regulación hídrica.

MANEJO AMBIENTAL				
Categoría de Uso	Régimen de Interrelación			
	Uso Principal	Uso Complementario	Uso Restringido	Uso Prohibido
Zona de Regulación Hídrica (ZRH)	Sector Primario: - Bosque natural (Bn), Bosque plantado (Bp), Cultivos permanentes (Cp), o Tierras eriales en rocas expuestas masivas en forma de escarpes (Er1a) - Cuerpos de agua naturales, pertenecientes a la red hídrica (ríos,	Sector Primario: - Pastos no mejorados arbolados, con kikuyo y gramas con sietecuecos y "otros" (Pn2k) - Pastos no mejorados enmalezados con kikuyo y gramas con helechos y/o arbustos (Pn1k) Sector Secundario:	Sector Primario: - Cualquiera de los usos y coberturas que existen en la actualidad y que no observan reglas de manejo ambientalmente sostenibles en el mediano y largo plazo, sobre todo teniendo como	Sector Primario: - Cultivos transitorios (Ct); Pastos no mejorados limpios con kikuyo y gramas (Pn3k); Pastos mejorados (Pm); Tierras eriales en suelo desnudo erosionado que se presentan como explanamientos



	<p>quebradas, riachuelos, arroyos, manantiales, ciénagas, humedales, lagos, lagunas)</p> <p>- Cuerpos de agua como "superficies libres artificiales" (W11r) (represas o embalses)</p> <p>Sector Secundario: - N.A.</p> <p>Sector Terciario: - N.A.</p>	<p>- N.A.</p> <p>Sector Terciario: - N.A.</p>	<p>referencia la fertilidad del suelo para ser cultivado</p> <p>- Tierras eriales en rocas expuestas fragmentadas que se presentan como canteras (gravilla, piedra) (Er2c)</p> <p>Sector Secundario: - Agroindustria pequeña (Agrind p), y Agroindustria mediana (Agrind m); Industria pequeña (Ind p)</p> <p>Sector Terciario: - Todos (serv, eq, viv, rd)</p>	<p>(Ed1e); Tierras eriales en suelo desnudo que se presentan como áreas erosionadas (Ed1o)</p> <p>Sector Secundario: - Agroindustria mediana (Agrind m), con relación a establecimientos nuevos; Agroindustria grande (Agrind g), Industria pequeña (Ind p), la industria artesanal (control máximo de vertimientos y producción de residuos), Industria mediana (Ind m), Industria grande (Ind g)</p> <p>Sector Terciario: - Todos (serv, eq, viv, rd), cuando no están asociados al uso Principal tal como ha sido definido</p>
--	--	--	---	---

ARTÍCULO 359. ZONA DE RETIRO A LA RED HÍDRICA (ZRRH)

Es un área contigua al cauce permanente de corrientes, nacimientos o depósitos de agua, comprendida por la faja de protección (Fp) y las áreas de protección y conservación ambiental (APC), necesarias para la amortiguación de crecientes y el equilibrio ecológico de la fuente hídrica.



MANEJO AMBIENTAL SUELOS DE PROTECCIÓN				
Categoría de Uso	Régimen de Interrelación			
	Uso Principal	Uso Complementario	Uso Restringido	Uso Prohibido
Zona de Retiro de la Red Hidrica (ZRRH)	Sector Primario: - Bosque natural (Bn); tierras eriales en rocas expuestas masivas en forma de escarpes (Er1a) - Cuerpos de agua naturales (ríos, quebradas, riachuelos, arroyos, manantiales, ciénagas, humedales, lagos, lagunas) - Represas o embalses Sector Secundario: - N.A. Sector Terciario: - Servicios (serv) básicamente dos tipos de usos: <ul style="list-style-type: none"> o Infraestructura para actividades científicas de investigación y monitoreo referente al entorno natural, los servicios ambientales de los ecosistemas, etc o Parques recreativos lúdico-ecológicos y/o científicos del tipo de parques lineales y jardines botánicos 	Sector Primario: - Bosque plantado (Bp) - Pastos no mejorados arbolados, con kikuyo, gramas, sietecueros y otros (Pn2k) - Pastos no mejorados enmalezados con kikuyo y gramas con helechos y/o arbustos (Pn1k) Sector Secundario: - N.A. Sector Terciario: - Equipamiento (eq), vivienda (viv), redes (rd): asociadas a actividades del uso Principal	Sector Primario: - Cualquiera de los usos y coberturas que existen en la actualidad como "situaciones de hecho" Tierras eriales en rocas expuestas fragmentadas que se presentan como canteras (gravilla, piedra) (Er2c); Sector Secundario: - <u>N.A</u> Sector Terciario: - Cualquiera de los usos que existen en la actualidad como "situaciones de hecho"	Sector Primario: - Cultivos permanentes (Cp); Cultivos transitorios (Ct); Pastos no mejorados y mejorados (Pn y Pm); Tierras eriales en suelo desnudo erosionado que se presentan como explanamientos (Ed1e); Tierras eriales en suelo desnudo que se presentan como áreas erosionadas (Ed1o); construcciones (A) de servicio del sector primario, tanto urbanas como rurales, a menos que correspondan a infraestructura de parques lineales, jardines botánicos, estaciones de medición hidrológica, infraestructura científica (investigación hidrológica, geológica, ecológica, biológica, etc.) Sector Secundario: - Agroindustria pequeña (Agrind p), Agroindustria mediana (Agrind m), Agroindustria grande (Agrind g), Industria pequeña (Ind p), Industria mediana (Ind m), Industria grande (Ind g) Sector Terciario: - Todos (serv, eq, viv, rd), cuando no están asociados al uso Principal

ARTÍCULO 360. ZONA DE MANEJO AGROPECUARIO (DISTRITO AGRARIO) (ZMA)

Las áreas de esta zonificación corresponden a zonas de las actividades económicas. Agropecuarias Comprende áreas aptas para actividades agropecuarias que no presentan mayores restricciones ambientales. Son territorios que no presentan la continuidad ni los perfiles de productividad y oferta comercializable de las zonas agroforestales o de producción altamente tecnificadas, o que registran dispersión de los cultivadores, generalmente en minifundios, pero que conservan potencialidades.

Categoría de Uso	Régimen de Interrelación			
	Uso Principal	Uso Complementario	Uso Restringido	Uso Prohibido



Zonas de Manejo Agropecuario (ZMA)	Sector Primario: - Agricultura: Cultivos limpios (ACLI), Cultivos semilimpios (ACS) y densos (ACD), permanentes (Cp) y transitorios. Cultivos Silvo agrícolas (BSA), Agro Silvo pastoriles (BAS), Silvo pastoriles (BSP). cultivos confinados de carácter (hortalizas) y Floricultivos (ACLC cultivos confinados) - Silvicultura: Explotación de madera, plantación, conservación de bosques y zonas forestales (BPU - BPC) - Ganadería: Ganadería con énfasis en producción lechera y/o en explotación pesquera	Sector Terciario: - Enseñanza - Servicios sociales y de salud - Vivienda de apoyo a la producción primaria - Servicios ecoturísticos y agroturísticos	Sector Primario: - Minería: Explotación de minas y canteras Sector Terciario: - Comercio al por menor - Hoteles y restaurantes, bares y cantinas	- Todas las no mencionadas en esta ficha
---	--	--	--	--

En esta zona se permitirán los cultivos tradicionales y transitorios siempre orientados a la producción limpia, cumpliendo con los retiros a la red hídrica. Además de las actividades agroturísticas y ecoturísticas, como apoyo al turismo local.

Categoría de Uso	Régimen de Interrelación			
	Uso Principal	Uso Complementar	Uso Restringido	Uso Prohibido
Zona Agroforestal (ZAF)	Sector Primario: - Silvicultura: plantación, conservación de bosques y zonas forestales (BPU - BPC -BPP), bosque natural (bn) y bosque plantado (bp) - Agricultura: Cultivos semilimpios (ACS) y densos (ACD), permanentes (Cp). Cultivos Silvo agrícolas (BSA), Agro Silvo pastoriles (BAS),	Sector Primario: - Pesca: Pesca y explotación de criaderos de peces y granjas piscícolas Sector Terciario: - Enseñanza - Servicios sociales y de salud - Vivienda		- Todas las no mencionadas en esta ficha

ARTÍCULO 361. ZONA DE SERVICIOS PÚBLICOS (ZSP)

Es la zona dedicada a la localización de infraestructura física primaria para la provisión y prestación de servicios públicos domiciliarios.

Régimen de interrelación



Categoría de Uso	Uso Principal	Uso Complementario	Uso Restringido	Uso Prohibido
Zona de Patrimonio Cultural (ZPC)	Según el tipo de patrimonio cultural. (Se considera suelo	- S-21: Servicios ecoturísticos - O-1: Áreas viales - O-2: Áreas verdes	Únicamente en relación directa con el uso principal	Todas las no mencionadas en esta ficha

ARTÍCULO 362. CORREDOR VIAL SUBURBANO DE COMERCIO Y SERVICIOS (CVSBCS)

Estos corredores se localizan sobre algunos tramos de las vías primarias del suelo suburbano y están asociados al desarrollo de actividades económicas de comercio y servicios a escala municipal. Propician el asentamiento de proyectos comerciales, institucionales, recreativos y turísticos, controlando la subdivisión de la tierra, el conflicto vehicular y el asentamiento de actividades informales.

Categoría de Uso	Régimen de Interrelación			
	Uso Principal	Uso Complementario	Uso Restringido	Uso Prohibido
Corredor Vial Suburbano de Comercio y Servicios (CVSBCS)	- S-21: Servicios ecoturísticos - S-22: Servicios de hoteles - O-3: Áreas recreativas	- R-U: Vivienda Unifamiliar - C-7: Comercio para sala de exhibición de vehículos, maquinaria y equipo - C-8: Comercio mayorista, relacionado con las tipologías C1, C2 Y C3 - C-9: Comercio mayorista de exposición - C-11: Supermercados y almacenes por departamentos - C-12: Centros Comerciales - S-16: Servicios religiosos - O-1: Áreas viales - O-2: Áreas verdes - O-4: Áreas educativas y culturales	C-1, C-2, C-3, C-4, C-5, S-6, S-7, S-10, S-11, S-14, S-15, S-17, S-18, S-19, S-22, I-5, I-6, I-7, I-8, O-7	Todas las no mencionadas en esta ficha

ARTÍCULO 363. ZONA SUBURBANA DE INDUSTRIA MENOR

Esta zona se localiza en el sector denominado La Guyana y corresponde a un sector con alto potencial para el asentamiento de actividades de servicios e industria menor

ARTÍCULO 364. CENTRO POBLADO RURAL (CPR)

Corresponden a zonas en el suelo rural, que se caracterizan por tener una alta densidad poblacional y habitacional, alta subdivisión predial, irregularidades en la definición de la propiedad del suelo, dificultades en la movilidad vehicular y peatonal, un crecimiento intenso y acelerado y problemáticas relacionadas con la prestación de servicios públicos especialmente con la disposición de aguas servidas



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

ARTÍCULO 365. ZONA DE PARCELACIÓN DE VIVIENDA CAMPESTRE (ZPVC)

Esta categoría busca atender las demandas de vivienda en la zona rural que no están relacionadas con las actividades propias del uso agropecuario. Los inmuebles destinados a vivienda campestre no se clasifican como edificaciones de apoyo a la producción primaria, sino que son producto de la demanda urbana de los servicios ambientales y paisajísticos del área rural, o son alternativa de alojamiento para la población del campo que labora en áreas productivas próximas a sus viviendas.

Se caracteriza por albergar un conjunto de edificaciones destinadas al uso residencial y recreacional, dispuesto en el suelo clasificado como rural, que deriva de un proceso de parcelación mediante el cual un predio rural mayor es subdividido en unidades prediales privadas y menores cada una de las cuales queda vinculada directamente a una vía desde la cual se accede a la unidad de vivienda campestre.

La densidad de viviendas para estas zonas está determinada por lo estipulado por la Corporación Autónoma Regional o Autoridad Ambiental.

ARTÍCULO 366. ZONA DOTACIONAL (ZD) O DE USO SOCIAL OBLIGADO

Es la zona que alberga actividades específicas asociadas con equipamientos de salud, educación, bienestar social, cultura, deporte, administración y justicia, etc. que son requeridos como soporte a las actividades de la población. Ocupan zonas específicas dentro del suelo rural y rural suburbano y su uso está limitado exclusivamente a la actividad específica que se indica, aunque estas zonas están a su vez inmersas en otras.

ARTÍCULO 367. ÁREAS EXCLUIDAS PARA LA MINERÍA

Se declaran como áreas excluidas para la explotación minera, las siguientes:

- a) Zona de Restauración Ecológica
- b) Áreas correspondientes al uso de protección o conservación en el Plan de Ordenamiento y Manejo de la cuenca abastecedora de los acueductos municipales - POMCAS.
- c) Las áreas correspondientes a los DRMI Cerros de San Nicolás y Cero El Capiro
- d) Áreas al interior de los meandros de las fuentes hídricas.
- e) Zonas de protección ambiental definidas en dicho Acuerdo a excepción de las rondas hídricas, las cuales se desarrollan en el numeral siguiente.
- f) Rondas hídricas. Las rondas hídricas serán restringidas para minería, de la manera siguiente:
 - Se prohíbe el uso minero, dentro del área de la ronda hídrica correspondiente a la mancha de inundación correspondiente al periodo de retorno de caudales máximos de los 25 años a partir de la orilla, más un ancho equivalente a la profundidad de diseño de las celdas de explotación. Esta última franja, en todo caso, no podrá ser inferior a 30m lineales tomados a partir del cauce permanente de la corriente hídrica. En la franja de retiro de protección antedicha no se podrán desarrollar actividades mineras, ni localizar edificios, talleres o cualquier tipo de construcción en piso duro que hagan parte del proyecto minero.



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

- En el cauce permanente a excepción del desarrollo de minería artesanal o de subsistencia

ARTÍCULO 368. TIPOLOGÍAS DEL SUELO RURAL

Son aplicables, en lo que sea pertinente, las tipologías generales de usos según su destinación: Uso Residencial (Vivienda: R), Uso Comercial (Comercio: C), Uso de Servicios (Servicio: S), Uso de Industrial (Industria: I), Uso Social Obligado (Social: O). Igualmente aplica la clasificación detallada de cada una de las anteriores tipologías. Se adopta la terminología empleada por el Código CIU (Clasificación Industrial Internacional Uniforme de las Actividades Económicas) Revisión 4 adaptada para Colombia (CIU Rev. 4 A.C.).

Lo anterior se complementa con otras tipologías de usos incluidas en las tablas de asignación de usos para cada una de las categorías de uso que se establece en los artículos siguientes.

ARTÍCULO 369. Usos del Suelo en el DRMI Cerros de San Nicolás

Zona de Preservación

- Uso Principal:** todas aquellas actividades de protección, conservación, enriquecimiento y mejoramiento de la biodiversidad, con el fin de alcanzar la preservación in situ de las especies de flora y fauna presentes en el territorio y propiciar la preservación de otros recursos naturales tales como suelo, agua, entre otros.
- Uso Compatible:** todas aquellas actividades necesarias para el desarrollo de un buen monitoreo, control y vigilancia del territorio, además de actividades de investigación que permitan avanzar en el conocimiento de los recursos objeto de preservación, todas aquellas actividades necesarias para desarrollar procesos de educación ambiental.
- Uso Condicionado:** todas aquellas actividades necesarias para el desarrollo o mejoramiento de infraestructuras para la investigación y educación, el mejoramiento de vivienda campesina, extracción de productos secundarios del bosque para desarrollo de investigación, aquellas actividades necesarias para mejorar acueductos y/o abastos de agua, desarrollo de actividades turísticas de bajo impacto, uso del recurso hídrico por ministerio de ley o por concesión de agua.

PARÁGRAFO 1. Se respetan los derechos adquiridos de propietarios y poseedores de predios, que existan en la zona al momento de la aprobación. La autoridad municipal debe velar por el mantenimiento y buen uso de los recursos naturales, siendo de su tenor el seguimiento a los volúmenes y altura de viviendas, además de la densidad de las mismas en las zonas rurales, atendiendo a las disposiciones entregadas por el Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

En este orden de ideas, entre la autoridad ambiental, la autoridad municipal y la comunidad asentada en el territorio se generarán estrategias que permitan alcanzar los Objetivos para los cuales fue delimitada la zona de preservación.

Zona de Restauración



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

- a. **Uso Principal:** todas aquellas actividades de enriquecimiento y mejoramiento del área con especies de flora propias de estos ecosistemas, permitiendo el mejoramiento de las condiciones biofísicas y de bienes y servicios ambientales del territorio.
- b. **Uso Compatible:** todas aquellas actividades necesarias para el monitoreo, control y vigilancia del territorio, además de actividades de investigación que permitan avanzar en el conocimiento de los recursos objeto de restauración, actividades de educación ambiental, todas las actividades necesarias para mejorar acueductos y/o abastos de agua.
- c. **Uso Condicionado:** aquellas actividades necesarias para mejorar acueductos y/o abastos de agua, desarrollo de actividades turísticas de bajo impacto, uso de recurso hídrico por ministerio de ley o por concesión de agua, el desarrollo o mejoramiento de infraestructura para la investigación y educación y el mejoramiento de vivienda campesina.

PARÁGRAFO 2. Se respetan los derechos adquiridos de propietarios y poseedores de predios, que existan en la zona al momento de la aprobación del plan de manejo. La autoridad municipal debe velar por el mantenimiento y buen uso de los recursos naturales, siendo de su tenor el seguimiento a los volúmenes y altura de viviendas, además de la densidad de las mismas en las zonas rurales, atendiendo a las disposiciones entregadas por el Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

En este orden de ideas, entre la autoridad ambiental, la autoridad municipal y la comunidad asentada en el territorio se generarán estrategias que permitan alcanzar los objetivos para los cuales fue delimitada la zona de restauración.

Zona de uso Sostenible

- a. **Uso Principal:** todas aquellas actividades para el aprovechamiento sostenible de la biodiversidad, la extracción de productos secundarios del bosque, actividades agrícolas, ganaderas, forestales, industriales y proyectos de desarrollos habitacionales.
- b. **Uso Compatible:** todas las actividades vinculadas a la educación ambiental, turismo ecológico de bajo impacto, actividades de investigación, monitoreo y control y el mejoramiento de vivienda campesina, todas las actividades necesarias para el mejoramiento de acueductos y/o abastos de agua, uso de recurso hídrico por ministerio de ley o por concesión de agua.
- c. **Uso Condicionado:** construcción de infraestructura para el desarrollo de, actividades tales como turismo de bajo impacto, educación ambiental, además de la construcción de vivienda campesina. En estas zonas se permite la construcción de viviendas campesinas, siendo de competencia de la autoridad municipal el seguimiento a las



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

alturas y los volúmenes de ocupación, atendiendo lo establecido en los Planes de Ordenamiento Territorial para vivienda campesina y siguiendo los parámetros generales de uso sostenible de los territorios.

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

Todas las actividades que no estén relacionadas en los usos y actividades para cada una de las zonificaciones mencionadas, se encuentran prohibidas.

PARÁGRAFO 3. Al interior del área declarada, no podrá realizarse actividad minera alguna y realizar aprovechamiento de la biodiversidad biológica que afecte los ecosistemas, en atención a lo establecido en el Artículo 34 de la Ley 685 de 2001 (Código de Minas) y el Artículo 209 del Decreto 2811 de 1974, respectivamente.

Se respetarán derechos adquiridos por terceros de buena fe; de igual forma se acatarán las decisiones tomadas por los jueces de restitución de tierras en sus fallos.

ARTÍCULO 370. USOS DEL SUELO EN EL DRMI CERRO EL CAPIRO

Zona de Preservación:

Esta área está delimitada para evitar su alteración, degradación o transformación por la actividad humana. Estas zonas deben mantenerse como intangibles para el logro de los objetivos de conservación. Cuando por cualquier motivo la intangibilidad no sea condición suficiente para el logro de los objetivos de conservación, esta zona debe catalogarse como de restauración.

De acuerdo a la destinación prevista para cada categoría de manejo (Decreto 2372 de 2010), los usos y las consecuentes actividades permitidas, deben regularse para el área protegida en el Plan de Manejo y ceñirse a lo siguiente:

Usos de Preservación: Comprenden todas aquellas actividades de protección, regulación, ordenamiento y control y vigilancia, dirigidas al mantenimiento de los atributos, composición, estructura y función de la biodiversidad, evitando al máximo la intervención humana y sus efectos. Generalmente esta zona se asocia con: Bosques primarios o secundarios en buen estado de conservación o madurez, nacimientos de agua, retiros de fuentes de agua, zonas donde existe diversidad de especies de fauna, espacios con pendientes muy pronunciadas, y cabeceras o divisorias de todas las cuencas o subcuencas.

Como proyección y en el co-manejo con las comunidades, se espera ordenar la forma como está definida la vocación campesina e industrial de cada actor dentro del DRMI, mejorando así sus sistemas productivos y creando iniciativas para la incorporación de nuevas zonas en los predios que se destinen a la conservación y manejo sostenible de sus parcelas, lotes y/o fincas, manteniendo así la conectividad ecosistémica de los predios y del área protegida.



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

En la zona de preservación se proponen las siguientes actividades productivas que aporten a la economía familiar de los habitantes de la zona, además que son actividades permitidas en la categoría de preservación.

- a. **Ecoturismo estratégico, naturaleza y desarrollo sostenible: el ecoturismo es aquella modalidad turística ambientalmente responsable:** Consistente en viajar o visitar áreas naturales, recorridos cuya finalidad es disfrutar, apreciar y estudiar los atractivos naturales como el paisaje, la flora y fauna silvestres de dichas áreas, así como cualquier manifestación cultural del presente y del pasado que puedan encontrarse ahí. A través de un proceso que promueve la conservación, que tiene bajo impacto ambiental y cultural y además propicia un involucramiento activo y socioeconómicamente benéfico de las poblaciones locales. En el cerro pueden aprovecharse los programas ya establecido de senderos y Eco-rutas para realizar esta actividad en las zonas de preservación.
- b. **Transformación materias primas de origen agropecuario y forestal:** Es un conjunto de procesos de transformación aplicados a materias primas de origen agropecuario y forestal, que abarca desde su beneficio o primera agregación de valor, hasta la instancia que generan productos finales con mayor grado de elaboración que constituye uno de los subsectores de gran relevancia para el país, pues se encuentra estrechamente vinculada con los demás sectores de la actividad económica.

Zona de restauración

Zona dirigida al restablecimiento parcial o total a un estado anterior, de la composición, estructura y función de la diversidad biológica. En las zonas de restauración se pueden llevar a cabo procesos inducidos por acciones humanas, encaminados al cumplimiento de los objetivos de conservación del área protegida.

El área protegida puede tener una o más zonas de restauración, las cuales son transitorias hasta que se alcance el estado de conservación deseado y conforme los objetivos de conservación del área, caso en el cual se denominará de acuerdo con la zona que corresponda a la nueva situación.

Usos de restauración: Comprenden todas las actividades de recuperación y rehabilitación de ecosistemas; manejo, repoblación, reintroducción o trasplante de especies y enriquecimiento y manejo de hábitats, dirigidas a recuperar los atributos de la biodiversidad. Generalmente esta zona se asocia con: áreas degradadas o erosionadas, tomas o nacimientos de agua con coberturas boscosas adecuadas, rastrojos altos que permitan la sucesión natural y recuperación de los suelos, zonas donde se puedan establecer corredores entre fragmentos de bosque y riveras de los cauces de agua.

En la zona de restauración se proponen las siguientes actividades productivas que aporten a la economía familiar de los habitantes de la zona, además que son actividades permitidas en la categoría de restauración para el DRMI El Capiro, las cuales son:

- a. **Ecoturismo estratégico, naturaleza y desarrollo sostenible:** el ecoturismo es aquella modalidad turística ambientalmente responsable. Consistente en viajar o visitar áreas



naturales, que actualmente son zonas con poco grado de disturbio antrópico, cuya finalidad es disfrutar, apreciar y estudiar los atractivos naturales como el paisaje, la flora y fauna silvestres de dichas áreas, así como cualquier manifestación cultural del presente y del pasado que puedan encontrarse ahí. A través de un proceso que promueve la conservación, que tiene bajo impacto ambiental y cultural y además propicia un involucramiento activo y socioeconómicamente benéfico de las poblaciones locales.

- b. **Aprovechamiento silvicultural del bosque con posibilidad de comercialización:** En su esencia la silvicultura se basa en intervenciones conducentes a controlar el establecimiento, composición y crecimiento de rodales forestales para la generación de bienes y servicios de bosque nativo, de acuerdo a los intereses del propietario y con base en los conocimientos de la auto ecología de las especies y la dinámica sucesional de los bosques. Aplica a nivel de rodal en ecosistemas boscosos nativos, en un contexto económico, social y ambientalmente equilibrado. Este aprovechamiento estará regulado por la Corporación y con planes de manejo para aprovechamiento en bosques naturales, es de aclarar que se permite en zona de restauración con cobertura en bosque con sucesión secundaria. Este aprovechamiento en ningún caso puede amparar la tala o corte de bosques naturales con el fin de vincular en forma progresiva áreas forestales a otros usos. (Decreto único reglamentario del sector ambiente y desarrollo sostenible – Artículo 2.2.1.1.6.2 de 2015)
- c. **Sistema Agroforestal:** Son formas de uso y manejo de los recursos naturales en los cuales, especies leñosas (árboles y arbustos), son utilizados en asociación deliberada con cultivos agrícolas y con animales, en un arreglo espacial (topológico) o cronológico (en el tiempo) en rotación con ambos; existen interacciones ecológicas y económicas entre los árboles y los otros componentes de manera simultánea o temporal de manera secuencial, que son compatibles con las actividades socioculturales para mejorar las condiciones de vida de la región. Las formas de producción agroforestal son aplicables tanto en ecosistemas frágiles como estables, a escala de campo agrícola, finca, región, a nivel de subsistencia o comerciales. El objetivo es diversificar la producción, controlar la agricultura migratoria, aumentar el nivel de materia orgánica en el suelo, fijar el nitrógeno atmosférico, reciclar nutrientes, modificar el microclima y optimizar la producción del sistema, respetando el principio de sistema sostenido.

Zona de uso sostenible

Comprenden la zona donde se desarrollan todas las actividades de producción, extracción, construcción, adecuación o mantenimiento de infraestructura, relacionadas con el aprovechamiento sostenible de la biodiversidad, así como las actividades agrícolas, ganaderas, forestales, industriales y los proyectos de desarrollo y habitacionales no nucleadas con restricciones en la densidad de ocupación y construcción siempre y cuando no alteren los atributos de la biodiversidad previstos para cada categoría.

Contiene las siguientes subzonas:



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

Subzona para el aprovechamiento sostenible. Son espacios definidos con el fin de aprovechar en forma sostenible la biodiversidad contribuyendo a su Preservación o restauración.

Subzona para el desarrollo: Son espacios donde se permiten actividades controladas, agrícolas, ganaderas, mineras, forestales, industriales, habitacionales no nucleadas con restricciones en la densidad de ocupación y la construcción y ejecución de proyectos de desarrollo, bajo un esquema compatible con los objetivos de conservación del área protegida.

En la zona del DRMI destinado al uso sostenible, se incluyen los cultivos transitorios o áreas de rocerías en rotación y recuperación donde se presenta la regeneración del suelo para el establecimiento de otros cultivos; cultivos permanentes y de rotación, zonas de pastos para ganadería ya establecidos, construcciones, caminos o vías veredales, parcelaciones o fincas de recreo (Figura 28). El trabajo conjunto con la comunidad es vital para que esta frontera no sea ampliada y al contrario se comiencen a implementar proyectos productivos que sean más eficientes y que a su vez sean sostenibles también se debe hacer un estricto control sobre las actividades que se desarrollan en las fincas de recreo y parcelaciones en el área.

En la zona de Uso Sostenible se proponen las siguientes actividades productivas que aporten a la economía familiar de los habitantes de la zona:

- **Meliponicultura:** La meliponicultura se refiere a la cría y manejo de abejas sin aguijón y recibe este nombre debido a que a este tipo de abejas se clasifica taxonómicamente dentro de la tribu Meliponini (*Hymenoptera, Apoidea*), que corresponde a uno de los muchos grupos de abejas nativas de América. (Londoño y Parra, 2015).
- **Ecoturismo estratégico, naturaleza y desarrollo sostenible:** el ecoturismo es aquella modalidad turística ambientalmente responsable. Consistente en viajar o visitar áreas naturales, que actualmente son zonas con poca grado de disturbio antrópico, cuya finalidad es disfrutar, apreciar y estudiar los atractivos naturales como el paisaje, la flora y fauna silvestres de dichas áreas, así como cualquier manifestación cultural del presente y del pasado que puedan encontrarse ahí. A través de un proceso que promueve la conservación, que tiene bajo impacto ambiental y cultural y además propicia un involucramiento activo y socioeconómicamente benéfico de las poblaciones locales (Ceballos - Lascuráin, 1993b).
- **Turismo rural y agroturismo ecológico:** Es una iniciativa dirigida a la preservación, a la conservación y a la difusión del patrimonio rural, etnográfico y del entorno medioambiental que lo rodea.

El Agroturismo es una forma de turismo en la que la cultura rural es aprovechada económicamente para brindar diversas opciones de distracción y atraer turistas con la naturaleza, y principalmente con paisajes cultivados. Este turismo agrícola es indispensable para desarrollar primero una cultura de cultivos sanos y como consecuencia de su sanidad vegetal, cultivos eficientes, rentables y competitivos.



- **Sistema Agroforestal:** Son formas de uso y manejo de los recursos naturales en los cuales, especies leñosas (árboles y arbustos), son utilizados en asociación deliberada con cultivos agrícolas y con animales, en un arreglo espacial (topológico) o cronológico (en el tiempo) en rotación con ambos; existen interacciones ecológicas y económicas entre los árboles y los otros componentes de manera simultánea o temporal de manera secuencial, que son compatibles con las actividades socioculturales para mejorar las condiciones de vida de la región. Las formas de producción agroforestal son aplicable tanto en ecosistemas frágiles como estables, a escala de campo agrícola, finca, región, a nivel de subsistencia o comerciales. El objetivo es diversificar la producción, controlar la agricultura migratoria, aumentar el nivel de materia orgánica en el suelo, fijar el nitrógeno atmosférico, reciclar nutrientes, modificar el microclima y optimizar la producción del sistema, respetando el principio de sistema sostenido. El interés por este tipo de sistemas se debe a la necesidad de encontrar mejores opciones para los problemas de baja producción y degradación de la tierra en los trópicos.
- **Agricultura orgánica:** La agricultura orgánica es un sistema de producción que trata de utilizar al máximo los recursos de la finca, dándole énfasis a la fertilidad del suelo y la actividad biológica y al mismo tiempo a minimizar el uso de recursos no renovables reduciendo o eliminando el uso de fertilizantes y plaguicidas sintéticos para proteger el medio ambiente y la salud humana.

La agricultura orgánica fomentan y retienen la mano de obra rural ofreciendo una fuente de empleo permanente, eliminan el uso y dependencia de plaguicidas, fertilizantes, funguicidas y otros productos sintéticos cuyos residuos contaminan las cosechas, el suelo y el agua, favorecen la salud de los agricultores, los consumidores y el entorno natural, al eliminar los riesgos asociados con el uso de agroquímicos artificiales y bioacumulables, dan importancia preponderante al conocimiento y manejo de los equilibrios naturales encaminados a mantener los cultivos sanos, trabajando con las causas por medio de la prevención y no con los síntomas, entienden y respetan las leyes de la ecología, trabajando con la naturaleza, protegen el uso de los recursos renovables y disminuyen el uso de los no renovables, reducen la lixiviación de los elementos minerales e incrementan la materia orgánica en el suelo y trabajan con tecnologías apropiadas aprovechando los recursos locales de manera racional.

- **Ganadería orgánica:** La ganadería orgánica es un sistema integrado por diversas actividades agrícolas y ganaderas basado en principios ecológicos. La finalidad de la ganadería orgánica es establecer y mantener una interdependencia entre suelo-planta, planta-animal y animal-suelo y crear un sistema agroecológico sostenible, basado en recursos locales, aproximándose de esta forma al concepto de integridad funcional de sistemas.
- **Transformación materias primas de origen agropecuario y forestal:** Es un conjunto de procesos de transformación aplicados a materias primas de origen agropecuario y forestal, que abarca desde su beneficio o primera agregación de valor, hasta la instancia que generan productos finales con mayor grado de elaboración que constituye uno de los



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

subsectores de gran relevancia para el país, pues se encuentra estrechamente vinculada con los demás sectores de la actividad económica.

Zona general de uso público

Son espacios definidos en el Plan de Manejo con el fin de alcanzar objetivos particulares de gestión a través de la educación, la recreación, el ecoturismo y el desarrollo de infraestructura de apoyo a la investigación. Contiene además las siguientes subzonas:

- **Subzona para la recreación:** porción en la que se permite el acceso a los visitantes a través del desarrollo de una infraestructura mínima tal como senderos o miradores, tiene 5,50 hectáreas correspondiente al 1,18%.
- **Subzona de alta densidad de uso:** porción en la que se permite el desarrollo controlado de infraestructura mínima para el acojo de los visitantes y el desarrollo de facilidades de interpretación, en esta área no hay esta categoría.

Todas las actividades que no estén relacionadas en los usos y actividades para cada una de las zonificaciones mencionadas, se encuentran prohibidas.

Al interior del área declarada, no podrá realizarse actividad minera alguna y realizar aprovechamiento de la biodiversidad biológica que afecte los ecosistemas, en atención a lo establecido en el Artículo 34 de la Ley 685 de 2001 (Código de Minas) y el Artículo 209 del Decreto 2811 de 1974, respectivamente.

Se respetarán derechos adquiridos por terceros de buena fe; de igual forma se acatarán las decisiones tomadas por los jueces de restitución de tierras en sus fallos.

ARTÍCULO 371. USOS DEL SUELO EN EL POMCA DEL RÍO NEGRO

La Categoría de Ordenación y zonas de uso y manejo ambiental son las siguientes:

- **Categoría de conservación y protección ambiental:** Incluye las áreas que deben ser objeto de especial protección ambiental de acuerdo con la legislación vigente y las que hacen parte de la estructura ecológica principal (Decreto 3600, capítulo II, artículo 4). Las zonas de uso y manejo dentro de la categoría de **conservación y protección ambiental** son las siguientes:
 - **Áreas protegidas:** son las identificadas para dar cumplimiento a los objetivos generales de conservación del país como se definen en el Decreto 2372 de 2010: a) asegurar la continuidad de los procesos ecológicos y evolutivos naturales para mantener la diversidad biológica; b) garantizar la oferta de bienes y servicios ambientales esenciales para el bienestar humano; c) garantizar la permanencia del medio natural, o de algunos componentes, como fundamento para el mantenimiento de la diversidad cultural del país y de la valoración social de la naturaleza. Conformadas por:



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

- DRMI El Capiro
- DRMI Cerros de San Nicolás
- **Preservación:** el objeto de la preservación es mantener la composición, estructura y función de la biodiversidad, conforme su dinámica natural, evitando al máximo la intervención humana y sus efectos.
- **Protección:** es una estrategia de conservación in situ que aporta la planeación y manejo de los recursos naturales renovables y al cumplimiento de los objetivos generales de conservación del país como se define en el Decreto 2372 de 2010.
- **Restauración:** se define como el establecimiento parcial o total de la composición, estructura y función de la biodiversidad, que haya sido alterada o degradada (Decreto 2372 de 2010). Las **subzonas de uso y manejo** son:
 - **Áreas de rehabilitación:** no implica llegar a un estado original y se enfoca en el establecimiento de manera parcial de elementos estructurales o funcionales del ecosistema deteriorado, así como de la productividad y los servicios que provee el ecosistema a través de la aplicación de técnicas. Tiene por objeto reparar la productividad o los servicios del ecosistema en relación con los atributos funcionales o estructurales.
 - **Áreas de restauración ecológica:** Es el proceso de asistir el establecimiento de un ecosistema que ha sido degradado y de un ecosistema de referencia que brinde información del estado al cual se quiere alcanzar o del estado previo al disturbio, que servirá de modelo para planear un proyecto. Tiene por objeto iniciar o acelerar procesos de restablecimiento de un área degradada, dañada o destruida en relación a su función, estructura y composición.
- **Categoría de uso múltiple:** Es aquella donde se realizará la producción sostenible. Las zonas y subzonas de manejo no sólo son el producto de la identificación de la capacidad de uso de la tierra sino que responden al resultado de la aplicación de los indicadores planteados en los subcomponente físico, biótico, socioeconómico y las leyes, decretos y normatividad vigente establecida en el país. (Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, 2014). Las zonas de uso y manejo dentro de la categoría de uso múltiple son las siguientes:
 - **Áreas de Restauración:** La Subzona de uso y manejo corresponde a las áreas de recuperación para el uso múltiple, conformada a su vez por las siguientes áreas:
 - Cultivos permanentes intensivos (CPI)
 - Cultivos permanentes semi-intensivos (CPS)
 - Cultivos transitorios intensivos (CTI)
 - Cultivos transitorios semi-intensivos (CTS)
 - Pastoreo extensivo (PEX)
 - Pastoreo semi-intensivo (PSI)
 - Sistema Forestal productor (FPD)
 - Sistemas agrosilvícolas (AGS)
 - Sistemas agrosilvopastoriles (ASP)
 - Sistemas silvopastoriles (SPA)



- **Áreas para la producción agrícola, ganadera y uso sostenible de los recursos naturales:** conformadas a su vez por el siguiente nivel de subzonas de uso y manejo:

Áreas Agrícolas: corresponden a aquellas áreas, cuyo uso agrícola con cultivos intensivos y semi intensivos transitorios y permanentes, demandan la incorporación progresiva en el tiempo de criterios de sostenibilidad ambiental, de manera tal que la presión que ejercen sobre los recursos naturales renovables (demanda), no sobrepase su capacidad de uso y disponibilidad (oferta), dando orientaciones técnicas para la reglamentación y manejo responsable y sostenible de los recursos suelos, agua y biodiversidad que definen y condicionan el desarrollo de estas actividades. Conformadas a su vez por las siguientes áreas:

- Cultivos permanentes intensivos (CPI)
- Cultivos permanentes semi-intensivos (CPS)
- Cultivos transitorios intensivos (CTI)
- Cultivos transitorios semi-intensivos (CTS)

Áreas Agrosilvopastoril: corresponden a aquellas áreas, cuyo uso agrícola, pecuario y forestal resulta sostenible, al estar identificadas como en la categoría agrícola, bajo el criterio de no sobrepasar la oferta de los recursos, dando orientaciones técnicas para la reglamentación y manejo responsable y sostenible de los recursos suelo, agua y biodiversidad que definen y condicionan el desarrollo de estas actividades. Conformadas a su vez por las siguientes áreas:

- Pastoreo extensivo (PEX)
- Pastoreo intensivo (PIN)
- Pastoreo semi-intensivo (PSI)
- Sistema forestal productor (FPD)
- Sistemas agrosilvícolas (AGS)
- Sistemas agrosilvopastoriles (ASP)
- Sistemas silvopastoriles (SPA)

- **Áreas urbanas:** Conformada por la Subzona de uso y manejo de las áreas urbanas, municipales y distritales.
- **Licencias Ambientales:** Conformada por la Subzona de uso y manejo de Licencia Ambiental Minera.

ARTÍCULO 372. CONSIDERACIONES AMBIENTALES SOBRE LAS ZONAS DE COMPETITIVIDAD ECONÓMICA

- a. Manejo Ambiental en Zonas Agropecuarias (ZFDA y ZMA): El manejo ambiental en zonas agropecuarias (ZPAT y ZMA) implica las siguientes consideraciones:
 - Existe una aptitud de uso de la tierra con localización concreta en el territorio.
 - En los últimos años se han dado cambios generales en los usos del suelo municipal.



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

- Los cambios de uso son parte de procesos socioculturales complejos.
 - Imposibilidad de revertimiento general de uso hacia los usos potenciales.
 - Aceptación de lo actual pero "bien realizado".
 - Manejo agroforestal vs. aplicabilidad.
- b. Manejo Ambiental en Zonas Industriales (ZSBI): El manejo ambiental en zonas industriales (ZSBI) requiere de los siguientes compromisos:
- Compensación según el principio de "usador-pagador", referido sobre todo al uso en gran escala de recursos como el agua y el aire.
 - Retribución y/o reparación de deterioro o daños causados al entorno natural y cualquiera de sus componentes (agua, aire, suelos, vegetación, fauna), ocasionados ya sea por límites en la eficiencia (costos) de procesos descontaminadores, o por negligencia y mala conducta ambiental de la industria de que se trate.
- c. Manejo Ambiental en Zonas Turísticas y de Comercio y Servicios (CVSBCS): El manejo ambiental en zonas turísticas y de comercio y servicios (CVSBCS) implica entender que de las actividades de turismo y de comercio y servicios asociados se derivan dos efectos principales que tienen que ver con el entorno natural:
1. Impactos directos del turismo.
 2. Perfil cultural del turismo.

La actividad turística y de comercio y servicios asociados debe regirse por los siguientes principios y/o estrategias:

1. Promoción de entidad rectora zonal.
2. Turismo racional.
3. Turismo y aprendizaje del territorio.

ARTÍCULO 373. TURISMO RURAL

Se entiende el turismo rural como la actividad de alquiler de apartamentos, casas o villas con servicios hoteleros en el medio rural; la venta de vivienda campestre de segunda residencia; o como el conjunto de actividades y servicios afines que se desarrollan en las áreas rurales, en contacto con la naturaleza y en interrelación con la comunidad local. La actividad turística sustenta su desarrollo en los espacios rurales, valora los recursos naturales, culturales y sociales; la comunidad local, el paisaje, la arquitectura, y la historia; convirtiendo la actividad turística en una aliada estratégica que promueve la conservación y protección de los recursos naturales, y el desarrollo económico, social y cultural de los territorios rurales

Según la ubicación, los objetivos y las actividades que se quieran promover en los espacios rurales, se pueden encontrar varios productos turísticos, entre ellos: Turismo ecológico o ecoturismo, turismo cultural, turismo de aventura, turismo especializado, turismo deportivo, agroturismo

PARÁGRAFO 1. Se identifican para el municipio entre otras, las siguientes modalidades de turismo rural, según el Plan Subregional de Turismo.



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

- a. *Turismo cultural*: El desarrollo del turismo cultural en Colombia tiene por objeto la sostenibilidad social y económica, la apropiación social del patrimonio cultural, y la participación activa de las poblaciones locales en la construcción de lineamientos de planes, programas y proyectos de este tipo de turismo; además del conocimiento, comprensión y disfrute responsable, preservación y mantenimiento de las expresiones culturales y naturales, propende por la puesta en valor del patrimonio nacional (Política Nacional de Turismo Cultural).
- b. *Ecoturismo*: “Es aquella forma de turismo especializado y dirigido que se desarrolla en áreas con un atractivo natural especial y se enmarca dentro de los parámetros del desarrollo humano sostenible. El ecoturismo busca la recreación, el esparcimiento y la educación del visitante a través de la observación, el estudio de los valores naturales y de los aspectos culturales relacionados con ellos. Por lo tanto, el ecoturismo es una actividad controlada y dirigida que produce un mínimo de impacto sobre los ecosistemas naturales, respeta el patrimonio cultural, educa y sensibiliza a los actores involucrados acerca de la importancia de conservar la naturaleza. El desarrollo de las actividades ecoturísticas debe generar ingresos destinados al apoyo y fomento de la conservación de las áreas naturales en las que se realiza y a las comunidades aledañas”. Numeral 1, Art. 25 – Ley 300/96.
- c. *Agroturismo*: “Tipo de turismo especializado en el cual el turista se involucra con el campesino en las labores agrícolas. Por sus características, este tipo de turismo se desarrolla en actividades vinculadas a la agricultura, la ganadería u otra actividad, buscando con ello generar un ingreso adicional a la economía rural.

PARÁGRAFO 2. Los servicios ecoturísticos, y agroturísticos, podrán desarrollarse de acuerdo con las normas sobre usos y aprovechamientos que se adoptan en la presente Revisión y Ajuste del PBOT. Los proyectos turísticos que se desarrollen en los suelos rurales deberán contribuir y garantizar la protección, recuperación y cuidado de los recursos naturales, y los valores culturales, ambientales y paisajísticos de la zona, y ser compatibles con la vocación agrícola, pecuaria y forestal del suelo rural.

ARTÍCULO 374. RUTAS TURÍSTICAS

El municipio de La Ceja del Tambo se encuentra inmerso dentro de las rutas Histórica, De Paramos Y Termales y Ruta Vuela a Oriente, propuestas por el Plan.

- Ruta Histórica, De Paramo Y Termales: Los municipios que participan en esta ruta son La Ceja del Tambo, La Unión, Abejorral, Sonsón, Argelia y Nariño.
- Ruta Vuelta A Oriente: Es uno de los recorridos tradicionales con interés turístico, que ha existido en el Oriente, a través de circuitos, en la zona del altiplano, desde el Valle de Aburrá; con el objeto de degustar de la gastronomía paisa e internacional, la recreación, la compra de artesanías y el disfrute del paisaje. Se organiza en torno a tres circuitos viales: Vía Las Palmas, Autopista Medellín – Bogotá y Santa Elena. Participan en esta ruta los municipios de: El Retiro, La Ceja, Rionegro, Marinilla, Guarne y el corregimiento de Santa Elena (Medellín).

ARTÍCULO 375. DEFINICIÓN DE ACTIVIDADES DE SERVICIOS TURÍSTICOS



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

Comprenden el conjunto de actividades relativas a la venta de bienes turísticos que incluyen: Agencias de viajes, guías turísticas, servicios de salud, servicios de restaurante, servicios de alojamiento, servicios de transporte, servicios de información y servicios de intermediación, entre otros.

Son prestadores de servicios turísticos, según el Art. 12 de la Ley 1101 de 2006, los siguientes:

- a. Los hoteles, centros vacacionales, campamentos, viviendas turísticas y otros tipos de hospedaje no permanente, excluidos los establecimientos que prestan el servicio de alojamiento por horas.
- b. Las agencias de viajes y turismo, agencias mayoristas y las agencias operadoras.
- c. Las oficinas de representaciones turísticas.
- d. Los guías de turismo.
- e. Los operadores profesionales de congresos, ferias y convenciones.
- f. Los arrendadores de vehículos para turismo nacional e internacional.
- g. Los usuarios operadores, desarrolladores e industriales en zonas francas turísticas.
- h. Las empresas promotoras y comercializadoras de proyectos de tiempo compartido y multipropiedad.
- i. Los establecimientos de gastronomía y bares, cuyos ingresos operacionales netos sean superiores a los 500 salarios mínimos legales mensuales vigentes.
- j. Las empresas captadoras de ahorro para viajes y de servicios turísticos prepagados.
- k. Los concesionarios de servicios turísticos en parque.
- l. Los demás que el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo determine.
- m. Las empresas de transporte terrestre automotor especializado, las empresas operadoras de chivas y de otros vehículos automotores que presten servicio de transporte turístico

DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS APLICABLES

CAPÍTULO 1. DEL USO Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO RURAL

ARTÍCULO 376. INTERVENCIONES EN SUELOS DE DESARROLLO RESTRINGIDO

Los tipos de intervención en el suelo rural dentro de la categoría de suelos de desarrollo restringido son los siguientes:

- a. Consolidación Suburbana Industrial (CSBI): Intervención dirigida a sectores y/o corredores que presentan características suburbanas industriales, para el caso, el suelo suburbano de industria mediana y de servicios La Guyana, conforme la delimitación definida en el plano anexo.
- b. Consolidación Suburbana de Comercio y Servicios (CSBCS): Intervención dirigida a sectores y/o corredores que presentan características suburbanas de comercio y servicios. Se aplica a los Corredores Viales Suburbanos de Comercio y Servicios (correspondiente al margen norte del corredor Paquita- Toledo y todo el corredor del sector Yegüerizo, donde se ha identificado dinámica comercial y de servicios, y donde se observa un incremento de los mismos; o en corredores que aunque actualmente no muestran dinámicas tan marcadas en cuanto a la instauración de comercio y servicios, sí se prevé



que en un futuro cercano se van a consolidar, conforme la delimitación definida en el plano anexo.

- c. Consolidación de Centros Poblados Rurales (CCPR): Se aplica a asentamientos humanos con características suburbanas (Centro Poblado Rural – CPR), donde se presentan flujos comerciales y de servicio, y en algunos centros educativos y de salud, que responden como centros de servicios a las veredas cercanas. Los centros poblados corresponden a las zonas de El Tambo, Toledo, Vueltecitas, San Judas, San José y San Nicolás. En estas zonas se deben superar las carencias en materia de servicios públicos y saneamiento, dotación de espacio público, vías, transporte, y equipamiento social y productivo.
- d. Consolidación de Parcelaciones de Vivienda Campestre (CPVC): Intervención dirigida a sectores que albergan Vivienda Campestre y Parcelaciones. Se aplica a un sector de la zona rural del Municipio, donde se observan las mayores dinámicas de Vivienda Campestre y Parcelaciones. Dicho sector corresponde al polígono denominado Zona de Parcelación de Vivienda Campestre (ZPVC) en el Modelo de Ocupación propuesto. La delimitación de las áreas de vivienda campestre, incorpora a la zona de parcelación un área del territorio donde la tendencia actual y la vocación del suelo corresponden a la de parcelación de vivienda. Su incorporación permitirá:
 - Incentivar de manera efectiva la protección y conservación ambiental de áreas estratégicas para el municipio, a través de la definición e incorporación de las obligaciones urbanísticas que se generan al desarrollar proyectos urbanísticos, y la adopción del Acuerdo 250/2011, expedido por Cornare que delimita las áreas objeto de protección y conservación ambiental.
 - Compatibilizar la protección y conservación con el desarrollo de vivienda campestre, ya que el paisaje y los recursos naturales se convierten en el mayor atributo para la promoción y desarrollo sostenible de proyectos inmobiliarios en la zona.
 - Mejorar los ingresos del municipio, por concepto de obligaciones urbanísticas que permitirán la construcción de equipamientos, en zonas deprimidas y deficitadas.

ARTÍCULO 377. APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS EN SUELO RURAL

Los aprovechamientos urbanísticos en suelo rural se establecen en concordancia con la política de bajas densidades y con prevalencia de la valoración de los aspectos ecológicos del área rural, teniendo en cuenta muy especialmente la normatividad contenida en el Decreto 3600 de 2007 y las normas que lo adicione, modifiquen o sustituyan. Los aprovechamientos se miden en términos de densidades, índices de ocupación, construcción y altura según se detalla en los artículos a continuación.

ARTÍCULO 378. ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS EN SUELO RURAL

Se asignan los siguientes aprovechamientos para las categorías de suelo rural del municipio:

Categoría	Zona	Densidad Máxima	Índice de ocupación	de Altura
SUELO DE PROTECCIÓN	Zona de Protección Ambiental (ZPA)	Se permiten únicamente usos y actividades de	N.A.	N.A.



Categoría	Zona	Densidad Máxima	Índice de ocupación	de Altura
		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.		
	Zona de Restauración Ecológica (ZRE)	1 vivienda/hectárea (área bruta)	N.A.	N.A.
	Zona Agroforestal (ZAF)	1 vivienda/hectárea (área bruta)	N.A.	N.A.
	Zona de Regulación Hídrica (ZRH)	1 vivienda/hectárea (área bruta)	N.A.	N.A.
	Zona Agropecuaria			
	-Zona de Producción Altamente Tecnificadas - Cultivos Confinados y Ganadería Lechera (ZPAT)	3 viviendas/hectárea (área bruta)	N.A.	N.A.
	-Zona de Manejo Agropecuario (ZMA)	4 viviendas/hectárea para condominios campesinos (área bruta)		
SUELO DE DESARROLLO RESTRINGIDO	Zona o Corredor Turístico, Multimodal y de Servicios			
	-Comercial	3 viviendas/hectárea (área Bruta)	30% del área bruta del lote	3 pisos para edificios administrativos de las industrias y 1 piso técnico para áreas de producción de este mismo uso; 3 pisos para edificios de equipamientos y 2 pisos para vivienda y usos
	- Institucional			
	- Recreativo			
	- Industrial			
- Turístico	3 viviendas/hectárea (área Bruta) y 4 viviendas/hectárea para condominios campestres (área Bruta)			



Categoría	Zona	Densidad Máxima	Índice de ocupación	Altura
				comerciales y de servicio
	Zona de Uso del Suelo Mixto	3 viviendas/hectárea (área Bruta) 4 viviendas/hectárea para condominios campestres (área Bruta)	30% del área bruta del lote	2 pisos
	Zona o Corredor Industrial	N.A. (Se prohíbe el uso de vivienda)	30% del área bruta del lote para la Unidad Mínima de Actuación definida	3 pisos para edificios administrativos de las industrias y 1 piso técnico para áreas de producción de este mismo uso; 3 pisos para edificios de equipamientos
	Área o Corredor Suburbano	4 viviendas/hectárea (área Bruta)	(50% del área bruta del lote para Parques, Conjuntos o Agrupaciones Industriales con extensión mínima de 6 has)	3 pisos
	Zona de Parcelación de Vivienda Campestre (ZPVC)	3 viviendas/hectárea para parcelaciones y loteos (área Bruta) Una vivienda unifamiliar por parcela 4 viviendas/hectáreas para condominios campestres Una vivienda unifamiliar por lote	30% del área bruta del lote total y 50% del área bruta de cada parcela 30% del área neta del lote	2 pisos
	Centro Poblado Rural (CPR)	Se rige por norma de áreas mínimas y alturas	70% del área bruta del lote	2 pisos y mansarda



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

PARÁGRAFO 1. Según lo establecido en el artículo 15 del Acuerdo 250 de 2011 de Cornare; en los eventos en que un predio este afectado por suelo de protección en mezcla con otros usos establecidos en el POT y en el Acuerdo 250 de 2011, la aplicación de la densidad a que hace referencia el Acuerdo 173 del 2006 de Cornare, el Acuerdo 250 de 2011 y aquellas adoptadas en los POT, se hará de tal manera que se surta un beneficio equivalente para la construcción de vivienda por cada hectárea del suelo de protección, a desarrollarse en el área útil restante. En todo caso en las áreas donde exista zona agroforestal, se deberá garantizar la cobertura boscosa establecida para dicha zona.

PARÁGRAFO 2. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 1 del Decreto 1069 de 2009, para el cálculo del índice de ocupación en las áreas de desarrollo restringido en suelo rural; para la aplicación de las disposiciones contenidas en los Decretos 097 de 2006, 3600 de 2007 y 4066 de 2008, dentro del índice de ocupación únicamente se computarán las áreas de suelo que pueden ser ocupadas por edificación en primer piso bajo cubierta.

PARÁGRAFO 3. Para los suelos de la Categoría de Protección, tanto de protección ambiental, como los suelos destinados a la producción agrícola, ganadera y de explotación de recursos naturales, no se asignan índices de ocupación ni de construcción a la vivienda, dado que ese uso no está asociado a un proceso de aprovechamiento de edificabilidad del suelo sino que la vivienda es un soporte a la actividad agropecuaria o de protección ambiental del predio en el que se ubica.

PARÁGRAFO 4. El diseño volumétrico de las edificaciones industriales, comerciales y de servicios deberá estar acorde con las condiciones del entorno, la tipología de las edificaciones tradicionales, de forma tal que se proteja el paisaje rural. En caso de presentarse impactos entre los volúmenes de las edificaciones con el paisaje, se deberá considerar en el proyecto la construcción de barreras arbóreas que mitiguen estos posibles impactos.

PARÁGRAFO 5. Se considera condominio campestre todo proyecto que en el suelo rural presente construcciones integradas arquitectónica y ambientalmente, reunidas dentro del índice de ocupación y el parámetro densidad que se determina en el presente artículo, deben compartir por lo menos el 35% del AB resultado de la aplicación del índice, para la destinación de áreas comunes de reunión, instalaciones técnicas, zonas verdes de recreación y esparcimiento, adicional a ello debe corresponde a un único globo sometido a régimen de propiedad horizontal con un único ingreso.

PARÁGRAFO 6. Todo loteo que genere más de 4 unidades debe tramitar licencia de parcelación, conforme al Art. 1, del Decreto 2619 de 1979.

ARTÍCULO 379. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO RURAL

Como contraprestación a la asignación de aprovechamientos, que le otorga la normatividad urbanística, contenida en el presente Acuerdo, toda actuación urbanística en suelo rural del municipio, conlleva la obligación de aportar los suelos necesarios y ejecutar las construcciones correspondientes:

- a. Vías obligadas (todas las vías de acceso al predio y las vías de la red vial pública necesarias para garantizar la conectividad específica)
- b. Las áreas necesarias para espacios públicos verdes, debidamente dotados.



- c. Los suelos y edificaciones requeridos para los equipamientos de tipo colectivo.

PARÁGRAFO 1. No se computarán como cesiones en suelo rural, las siguientes áreas o porciones de suelo, afectadas o destinadas al cumplimiento o desarrollo de los siguientes usos o actividades, o a garantizar el adecuado funcionamiento del proyecto urbanístico:

- a. Las franjas de retiro libres de construcción a las carreteras que forman parte de la red vial nacional, en las condiciones que determina la Ley 1228 de 2008 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
- b. Las zonas de la Faja de Protección (Fp) correspondiente a la faja paralela a la línea de mareas máximas o a la del cauce permanente de ríos y lagos.
- c. Las áreas de protección a los nacimientos de fuentes hídricas.
- d. Las zonas consideradas de alto riesgo no recuperable.
- e. Las vías internas vehiculares y peatonales que garantizan la accesibilidad individual a los lotes resultantes del desarrollo, que serán privadas.
- f. El suelo para áreas verdes privadas de uso común.
- g. Los parqueaderos privados y de visitantes.
- h. El suelo destinado al servicio de abastecimiento de agua potable.
- i. El suelo destinado al sistema de tratamiento y disposición final de aguas residuales.
- j. El suelo destinado al servicio de recolección de residuos sólidos.

PARÁGRAFO 2. Las cesiones obligatorias incluirán entre otros componentes las franjas de aislamiento y las calzadas de desaceleración de que trata el artículo 11 del Decreto 3600 de 2007. En ningún caso, las áreas de cesión obligatoria en suelo rural suburbano con destino a vías podrán ser compensadas en dinero, ni podrán canjearse por otros inmuebles.

ARTÍCULO 380. RANGOS PARA CESIONES OBLIGATORIAS EN SUELO RURAL

Todos los proyectos realizados en zona rural, diferentes al desarrollo de vivienda en lote individual que sean entendidos como vivienda campesina, deberán realizar las siguientes cesiones:

a. Parcelaciones y condominios campestres

Se deberá cumplir con el pago de la cesión pública así:

- Vías: Las que sean requeridas para el funcionamiento del proyecto
- Espacio público: el 12% del área bruta del lote inicial como cesión única, esta podrá ser cedido en suelo o compensado en dinero con destino al FOMEPE.
- Equipamientos: 1% del Área construida la cual se cuantifica al momento del trámite de la respectiva licencia de construcción

b. Desarrollos individuales de predios para uso diferente a vivienda:

- Vías: Las que sean requeridas para el funcionamiento del proyecto
- Espacio público: el 10% del área construida como cesión única, esta podrá ser cedido en suelo o compensado en dinero con destino al FOMEPE.
- Equipamientos: 1% del Área construida.

c. Loteos o subdivisiones de 2 a 4 predios deberán aportar el 0,8% del área bruta del lote inicial en la modalidad de compensación.

ARTÍCULO 381. OTRAS DISPOSICIONES PARA LA ZONA DE PARCELACIÓN DE VIVIENDA CAMPESTRE (ZPVC)

Se deberá dar cumplimiento a las siguientes disposiciones



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

- **Cerramientos.** Los proyectos de parcelación deberán presentar cerramientos sobre todo el lote principal, se permiten parcelaciones semi-cerradas, admitiéndose cierres a nivel de lotes individuales, condición excepcional que deberá responder a parámetros netamente ambientales y técnicos, los cuales deberán ser sometidos a consideración del Departamento Administrativo de Planeación.
- **Retiros laterales y posteriores.** Para el caso de las parcelas al interior del Polígono de Vivienda Campestre que se desarrollen en la modalidad de parcelación, los retiros laterales y posteriores serán de 5 metros y el retiro al frente a la vía interna, será de 13 metros contados desde el eje de la vía hasta el frente o fachada, estos serán contabilizados sobre cada parcela, para el caso de los proyectos que desarrollen condominios campestres, estos serán contabilizados sobre el área total del predio.
- En virtud de lo establecido por el Artículo 5 de la Ley 9 de 1989 y el Decreto 1504 de 1998, las franjas de retiro de las edificaciones sobre las vías, las áreas para la instalación y mantenimiento de los servicios públicos básicos, y las áreas para la conservación y preservación del sistema hídrico, que en todo caso sean cedidas a título gratuito, se consideran como espacio público.

PARÁGRAFO 1. Estos proyectos quedarán consolidados, y no podrán quedar sujetos a nuevas subdivisiones o a sobrepasar el índice de ocupación permitido para toda la parcelación.

PARÁGRAFO 2. Las subdivisiones de predios, incluidas las sucesiones, deberán cumplir las obligaciones establecidas en el presente acuerdo, además de garantizar que el área de lotes originales y resultantes, sean iguales o mayores, según las normas establecidas para la clase de suelo o zona.

ARTÍCULO 382. OTRAS DISPOSICIONES PARA EL DESARROLLO DE USOS INDUSTRIALES, COMERCIALES Y DE SERVICIOS DE SUELO SUBURBANO

Son aquellas que no son objeto de cesión al Municipio, pero que todo proyecto de parcelación industrial, comercial y de servicios, debe generar para su adecuado funcionamiento, siendo las siguientes:

- **Vías.** Vías peatonales y vehiculares privadas, cumpliendo con los requerimientos que se establezcan para el efecto en las normas específicas.
- **Retiros a vías.** Las franjas de retiro libres de construcción a las carreteras que forman parte de la red vial nacional, en las cuantías y condiciones que determina la Ley 1228 de 2008 o la norma que lo complementa, modifique o sustituya.
- **Parqueaderos.** Parqueaderos privados y de visitantes en cantidad suficiente para atender la demanda que el proyecto genere. Salvo en aquellos sitios específicos que determine la Administración Municipal para tal propósito, y mediante el cobro de las tarifas correspondientes, no se permitirá el parqueo de vehículos sobre la vía pública.

ARTÍCULO 383. NORMAS PARA USOS INDUSTRIALES EN SUELO SUBURBANO

El otorgamiento de licencias para el desarrollo de usos industriales en suelo rural suburbano sólo se permitirá en las áreas de actividad que para estos usos hayan sido específicamente delimitadas



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

en el plan básico de ordenamiento territorial o en las unidades de planificación rural y sólo se autorizará bajo alguna de las siguientes modalidades:

1. La unidad mínima de actuación para usos industriales: Desarrollo constructivo en un área con un área igual o superior a 10.000 m²
2. Los parques, agrupaciones o conjuntos industriales: Desarrollo inmobiliario en un área con un área igual o superior a 30.000 m²

ARTÍCULO 384. CONDICIONES BÁSICAS PARA LA LOCALIZACIÓN DE USOS INDUSTRIALES EN SUELO RURAL SUBURBANO

Se deberá atender a la delimitación hecha en el presente Plan de las áreas de actividad industrial en suelo rural suburbano.

- **Vías.** Vías peatonales y vehiculares privadas, cumpliendo con los requerimientos que se establezcan para el efecto en las normas específicas.
- **Aislamientos:** Los aislamientos laterales y posteriores que deben dejar las edificaciones contra los predios vecinos a nivel del terreno, serán por lo menos de 12 metros.
- Las áreas para maniobras de vehículos de carga y las cuotas de estacionamientos destinados al correcto funcionamiento del uso, incluyendo las normas de operación de cargue y descargue, deberán realizarse al interior de los predios que conformen el parque, agrupación, conjunto industrial o en todo caso, de cualquier proyecto industrial.
- Los índices de ocupación podrá llegar al cincuenta por ciento (50%) del AB cuando se trate de parques, conjuntos o agrupación es industriales, y el resto se destinará, en forma prioritaria, a la conservación o recuperación de la vegetación nativa.
- En ningún caso, las actividades industriales podrán autorizarse en suelos de alta capacidad agrológica ni en áreas o suelos protegidos. Tampoco se autorizará su desarrollo en el área de influencia que defina el municipio para desarrollos residenciales aprobados o áreas verdes destinadas a usos recreativos.

PARÁGRAFO 1. De conformidad con lo establecido en el PARÁGRAFO 1 del artículo 19 del Decreto 3600 de 2007, para el otorgamiento de licencias urbanísticas que autoricen el desarrollo de parques, conjuntos o agrupaciones industriales en suelo rural suburbano con índices de ocupación superiores al 30%, en ningún caso, la cesión adicional podrá ser inferior a la cantidad de metros cuadrados de suelo de mayor ocupación con áreas construidas que se autoricen por encima del 30%. Lo anterior para garantizar la compensación del impacto urbanístico y ambiental producido por la mayor ocupación autorizada.

Las cesiones adicionales deberán localizarse en las zonas delimitadas en el plan de ordenamiento territorial para consolidar el sistema de espacio público en aquellas áreas de que trata el numeral 1 del artículo 4° del Decreto 3600 de 2007 "Áreas de Conservación y Protección Ambiental".

PARÁGRAFO 2. En general la normatividad sobre los usos industriales en el suelo rural y en el suelo rural suburbano se ceñirá a lo definido en los Decretos 3600 de 2007 y 4066 de 2008, o las normas que lo reglamenten, modifiquen o sustituyan.

ARTÍCULO 385. NORMAS APLICABLES PARA EL DESARROLLO DE USOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS EN SUELO RURAL SUBURBANO

El otorgamiento de licencias de parcelación y construcción para el desarrollo de proyectos comerciales y de servicios con un área de construcción superior a los cinco mil metros cuadrados (5.000 m²) en suelo rural suburbano, sólo se permitirá en las áreas de actividad definidas para



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

estos usos. En todo caso, deberán acoger las disposiciones acá contenidas además de las que le sean aplicables según lo definido en el presente acuerdo:

- **Aislamientos:** Los aislamientos laterales y posteriores que deben dejar las edificaciones contra los predios vecinos a nivel del terreno, serán por lo menos de 10 metros.
- **Parqueaderos:** Las áreas para maniobras de vehículos y las cuotas de estacionamientos deberán construirse al interior del predio.
- **Restricciones** En ningún caso se permitirá el desarrollo de estos usos en predios adyacentes a las intersecciones viales ni en suelo rural no suburbano.

PARÁGRAFO 1. Los servicios ecoturísticos, etnoturísticos, agroturísticos y acuaturísticos podrán desarrollarse en cualquier parte del suelo rural, de acuerdo con las normas sobre usos y tratamientos adoptadas en el presente Acuerdo.

PARÁGRAFO 2. La agrupación de proyectos comerciales y de servicios, con áreas de construcción inferior a los 5.000 m², no podrá contravenir lo dispuesto en el presente artículo.

PARÁGRAFO 3. El asentamiento de usos hoteleros y de servicios de alojamiento, podrán instalarse en suelo rural, en las categorías donde se permita, siempre y cuando, se respeten las densidades establecidas en el presente acuerdo, como mecanismo para garantizar el crecimiento controlado del suelo rural.

ARTÍCULO 386. ÁREAS MÍNIMAS DE LOTE DE SUELO RURAL

Este parámetro busca controlar una subdivisión exagerada de los lotes con el fin de que no se afecten los usos del suelo ni se aumente la densificación de las zonas rurales, así mismo se evite la saturación de los acueductos y no se incremente el requerimiento de soluciones por saneamiento de las aguas servidas.

El área mínima del predio será consecuente con las densidades establecidas por la Autoridad Ambiental Competente y las normas que sobre densidad, índice de ocupación y altura máxima se determinen para los suelos que se localizan dentro de la categoría de suelo de protección y en la categoría de parcelación que no se desarrollen bajo la modalidad de condominios campestres. En las demás categorías primaran las disposiciones contenidas en el presente acuerdo

PARÁGRAFO 1. El área mínima de lotes producto de los desarrollos bajo la modalidad de condominios campestre es de 800 m², no obstante lo anterior, en caso que se genere un mayor número de predios producto de la aplicación de esta norma sobre la densidad del mismo, primará el parámetro densidad como generador de control del crecimiento en el suelo rural.

PARÁGRAFO 2. El área de los predios en las zonas bajo la categoría de Centro Poblado Rural, deberá ceñirse a las disposiciones definidas a continuación:

- a. **CENTRO POBLADO EL TAMBO:** Área mínima: 400 m² por cada unidad de vivienda, retiros a linderos de 3 m
- b. **CENTRO POBLADO GUAMITO:** Área mínima: 100 m² por cada unidad de vivienda.
- c. **CENTRO POBLADO SAN JUDAS:** Área mínima: 100 m² por cada unidad de vivienda



- d. **CENTRO POBLADO SAN JOSE:** Área mínima: 100 m² por cada unidad de vivienda
- e. **CENTRO POBLADO VUELTECITAS:** Área mínima: 100 m² por cada unidad de vivienda

PARÁGRAFO 3. Todo desarrollo constructivo en los centros poblados rurales, deberá garantizar factibilidad de servicio de acueducto y alcantarillado para el trámite de licenciamiento urbanístico al que haya lugar. Adicionalmente, le serán aplicables las demás disposiciones en materia de obligaciones urbanísticas y disposiciones técnicas, que le sean aplicables.

ARTÍCULO 387. NORMAS ESPECÍFICAS PARA HORTICULTURA

Se deberá dar cumplimiento a las siguientes disposiciones:

1. Los cultivos existentes en la zona rural podrán expandirse sin afectar el perímetro urbano o suburbano.
2. El índice de ocupación es el 60% del área bruta del lote, en el cual se deberán ubicar invernaderos, áreas cultivadas, pisos duros, parqueaderos, zonas de cargue, sistema de tratamiento de aguas y residuos sólidos.
3. Los retiros de los invernaderos y cultivos a cielo abierto serán:
 - A corrientes de agua (desde la llanura de inundación), según el método matricial que se detalla en el Anexo 1 del Acuerdo 251 de 2011 de Cornare, el cual hace parte integral del mismo..
 - A construcciones 30 metros, a las vías y linderos 20 metros.
4. Los invernaderos serán considerados construcciones provisionales. Son técnicas de cultivo transitorias y no atienden a criterios de sismoresistencia.

ARTÍCULO 388. NORMAS ESPECÍFICAS PARA SERVICIO DE ALOJAMIENTO

El alojamiento turístico corresponde al inmueble o edificación que sirve de vivienda durante el periodo de ocio que pasan las personas por fuera de su residencia. La edificación debe diseñarse y construirse con una finalidad, estructura, instalaciones y servicios adecuados a las necesidades de quienes lo van a ocupar.

Norma General para el Desarrollo de Alojamientos en el Área Rural

1. Unidad mínima de actuación:
 - Centros poblados: 2.000 m².
 - Zona de manejo agropecuario y zona de producción altamente tecnificada: 3 Has.
 - Zona de parcelación de vivienda campestre: 2 Has.
 - Corredor vial suburbano de comercio y servicios: 2 Has.
2. Índice de Ocupación (IO):
 - Áreas de protección para la producción agrícola y ganadera y de explotación de los recursos naturales: 20% del área bruta del predio.
 - Áreas de desarrollo restringido: 30% del área neta del predio.
 - Centros poblados: 40% del área bruta del predio.
3. Número de pisos: Máximo 3 pisos.
4. Aislamientos laterales y posteriores: Los aislamientos laterales y posteriores que deben dejar las edificaciones contra los predios vecinos a nivel del terreno, serán por lo menos de 5 metros en los suelos suburbanos y 10 metros en el resto de los suelos rurales.



5. Número de habitaciones o unidades:
 - Centros poblados: Aplica IO y Altura, una vez sean reglamentados.
 - Suelo de protección para la producción agrícola y ganadera y explotación de los recursos naturales: 20 unidades por Ha.
 - Zona de parcelación de vivienda campestre: 25 unidades por Ha
 - Suelos suburbanos: 30 unidades por Ha.
6. Saturación: Los usos de alojamiento no tendrán índice de saturación sobre los corredores suburbanos clasificados como turísticos, para otro tipo de corredores suburbanos será de 200 m sin importar el costado. Para el resto de los suelos rurales, 500 m a la redonda.
7. Condiciones mínimas de acceso al interior del proyecto: El área de acceso para los huéspedes y personal de servicio será independiente.
8. Zonas de parqueo: Se debe presentar solución de parqueo que garantice el cargue y descargue de mercancías e ingreso y salida de usuarios.
9. Unidades de parqueo: Se deberá generar mínimo una unidad de parqueo para automóviles por cada unidad habitacional; una celda de parqueo para buses de turismo por cada 50 habitaciones; en los proyectos con servicios complementarios, una celda de parqueo por cada 50m² de servicios complementarios. Los proyectos con destinación de hospedaje no podrán disponer de parqueaderos privados.
10. Cada establecimiento de hospedaje deberá tener un operador hotelero debidamente inscrito, encargado del establecimiento de comercio.
11. Estos proyectos deberán disponer de un solo contador para la prestación de cada uno de los servicios públicos domiciliarios.
12. Todos los alojamientos deberán garantizar la prestación de los siguientes servicios mínimos, a través de un operador debidamente inscrito: Control de accesos, información actualizada de los huéspedes que están alojados, sistemas de instalaciones, equipos y servicios necesarios para el funcionamiento del establecimiento de alojamiento u hospedaje.
13. No se aprobara ningún proyecto sin la debida concesión, de agua, planta de potabilización de agua, redes para la recolección, permiso de vertimientos, y deberán contemplar un sistema adecuado para la recolección y disposición de residuo sólidos.
14. Se exceptúan de cumplir con la UMA y las distancia de saturación, las posadas turísticas que se desarrollan en viviendas familiares.
15. Estos proyectos quedarán consolidados, y no podrán quedar sujetos a nuevas subdivisiones a sobrepasar el índice de ocupación o construcción permitida, o a cambiar la destinación o el uso bajo el cual se aprobó.
16. Accesibilidad interna y externa: Los proyectos de alojamiento rural deben garantizar el acceso a través de una vía totalmente conformada con la sección pública establecida en la normatividad urbanísticas vigente.

ARTÍCULO 389. OBLIGACIONES ADICIONALES DE LOS PROYECTOS EN SUELO RURAL

Todos los proyectos en el suelo rural deben cumplir las siguientes normas:

1. Los parqueaderos, zonas de cargue, sistemas de tratamiento de aguas residuales y residuos sólidos, y pisos duros que requiera el proyecto deben ser resueltos o instalados en el área neta del lote.



2. En aras de conservar el paisaje, para el emplazamiento de cualquier construcción, se debe hacer el menor movimiento de tierra técnicamente posible, contando para ello con la respectiva autorización o licencias urbanísticas expedida por la Secretaría de Planeación o la dependencia que haga sus veces; para lo cual deberá presentar un plan de manejo de los movimientos de tierra, siempre y cuando el proyecto, obra o actividad 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 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, el cual será revisado y aprobado específicamente por la autoridad competente, dentro del trámite de la licencia urbanística 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 tratamientos.
6. En ningún caso, se permitirá la disposición de los efluentes del sistema de tratamiento sobre fuentes de agua superficial, sin contar con una distancia mínima de doscientos metros (200 mt) 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. No se permite la ubicación de caballerizas, porcícolas, avícolas, pozos sépticos o cualquier otro elemento contaminante a menos de 15 mt del lindero.
10. No podrá ubicarse ninguna actividad porcícola o utilizar excretas como abono por aspersión o por gravedad a menos de 200 mt de las fuentes de agua.
11. Toda edificación debe contar con una certificación de disponibilidad de servicios de acueducto de la entidad que administre el servicio, o en su defecto contar con la concesión de agua expedida por la Autoridad Ambiental.
12. Las personas que deseen adelantar explotación porcina en un área mayor de 100 m² con más de 100 porcinos deberá acogerse al convenio de producción más limpia suscrito entre el sector porcícola y CORNARE.
13. Los propietarios deberán abstenerse de colocar cualquier elemento que perturbe la tranquilidad entre vecinos, o afecte el medio ambiente; además, quedarán sujetos al cumplimiento de las condiciones para la conservación y el mejoramiento de la zona de protección agrícola, ganadera y de explotación de los recursos naturales.
14. Toda construcción de pozo profundo para aprovechamiento de agua subterránea, deberá estar registrada en la Secretaría de Planeación o la dependencia que haga sus veces y contar con la respectiva concesión de aguas otorgada por la Autoridad Ambiental Competente.

PARÁGRAFO 1. Sin perjuicio de las licencias y permisos ambientales que requieran, los productores de ganado porcino con menos de 100 m² construidos deberán contar con el visto



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

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 adicione, modifique o sustituya.

PARÁGRAFO 2. 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 Dirección Agroambiental 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.

ARTÍCULO 390. DE LOS USOS ESTABLECIDOS

Los usos o actividades ya establecidos correspondientes a actividades de horticultivos, los cuales se encuentren asentados en las zonas destinadas a parcelaciones campestres, serán o en donde su actividad sea y clasificada como usos restringidos o prohibidos, y que estén en pleno funcionamiento, a la fecha de entrada en vigencia del presente Acuerdo se entenderán como un uso establecido hasta tanto la actividad desaparezca del sitio de ubicación por fenecimiento de dicha actividad a causa del cierre voluntario, por traslado a otro sector que admita la actividad, por destrucción o por cambio en la reglamentación para el caso de que se trate.

PARÁGRAFO. Para los casos de que trata este artículo solo se permitirán adecuaciones a las instalaciones ya existentes siempre y cuando se requieran para el mejoramiento de la actividad.

ARTÍCULO 391. NORMAS BÁSICAS PARA EL APROVECHAMIENTO, PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL SUELO EN EL MUNICIPIO

1. Antes de realizar las actividades de movimiento de tierras en el predio para el desarrollo de actividades urbanísticas o constructivas, deberán contar con el visto bueno o autorización por parte de Planeación municipal, para lo cual deberá contar con un Plan de Acción Ambiental.
2. El Plan de Acción Ambiental para procesos urbanísticos y constructivos, deberá incorporar las acciones y/o actividades de manejo ambiental apropiadas, que habrán de desarrollarse durante la ejecución de todas las etapas del mismo (movimientos de tierras y preliminares y de construcción o levantamiento de edificaciones, entre otras).
3. El Plan de Acción Ambiental deberá contener como mínimo lo siguiente:
 - Programa para el manejo de residuos ordinarios y especiales.
 - Control de emisiones atmosféricas, emisiones difusas de material particulado, gases de combustión y ruido generado por la operación de maquinaria y demolición de estructuras.
 - Programa para la protección sobre la contaminación del suelo, manejo de capa vegetal y ceniza volcánica y manejo de procesos erosivos y control de la escorrentía.
 - Programa de prevención de la contaminación de cuerpos de agua y redes de servicios públicos.
 - Manejo de la vegetación, la fauna y el paisaje.
 - Programa de tránsito y señalización.
 - Manejo de contingencias.
 - Programa de Gestión social.



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

4. Copia del Plan de Acción Ambiental, como documento previo para acceder a los permisos y/op autorizaciones correspondientes a la ejecución de movimiento de tierras deberá radicarse de manera paralela ante Cornare.
5. Cualquier obra provisional o permanente que se realice en el cauce de una corriente de agua o en su ribera, requiere permiso de ocupación de cauce emitido por Cornare.
6. Todo proyecto deberá contar dentro de su plan de acción ambiental, con un plan de contingencias que permita definir responsabilidades al momento de atender una emergencia. Deberá contemplar como mínimo los siguientes aspectos:
 - Análisis de Riesgo
 - Descripción de las estrategias para prevenir y atender posibles contingencias.
 - Procedimientos operativos
 - Equipos requeridos
 - Información de Apoyo logístico
 - Programas de entrenamiento y capacitación
 - Evaluación y monitoreo de la contingencia
7. En la eventualidad de encontrar hallazgos arqueológicos, se deberá suspender inmediatamente el desarrollo de la obra en la zona e informar de inmediato al Instituto Colombiano de Antropología e Historia ICANH o la autoridad civil o policiva más cercana, las cuales tienen como obligación informar del hecho a dicha entidad, dentro de las veinticuatro (24) horas siguientes al encuentro.
8. Los propietarios o responsables de proyectos urbanísticos y movimientos de tierra, deberán conservar en el sitio de desarrollo de las obras, una copia de todas las autorizaciones y permisos de movimiento de tierra o licencias urbanísticas o de construcción y ambientales, mineras, u otras pertinentes, expedidas por las distintas autoridades locales, regionales o nacionales según la competencia, de manera que en cualquier momento puedan ser verificadas por las distintas entidades y órganos de control.

ARTÍCULO 392. LINEAMIENTOS Y ACTIVIDADES NECESARIAS PARA EL MANEJO ADECUADO DE LOS SUELOS EN LOS PROCESOS DE MOVIMIENTOS DE TIERRA

Todo movimiento de tierra deberá acometer las acciones de manejo ambiental adecuado que se describen a continuación:

1. Antes de comenzar el movimiento de tierras, se debe realizar una actuación a nivel de la superficie del terreno, limpiando arbustos, plantas, árboles, malezas y basuras que pudieran hallarse en el terreno.
2. La capa vegetal y de ceniza volcánica que se remueva debe aislarse y protegerse con material impermeable (plástico, lona, etc.), de tal forma que pueda ser utilizada posteriormente en procesos de Revegetalización, paisajismo, protección de taludes o bien para mantener el crecimiento de la vegetación y controlar procesos erosivos. El acopio de este material no puede ser de gran tamaño (en pilas o montículos no mayores a 1,5 metros, los cuales no deberán ser compactados), ni realizarse en áreas con pendientes superiores al 20%.



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

3. Todos los proyectos que impliquen movimientos de tierra, deben utilizar el 100% de las capas de cenizas volcánicas removidas durante el proceso de construcción, en la adecuación de las zonas verdes, adecuación de otros terrenos en el predio, y/o recuperación de zonas degradadas por actividades humanas o fenómenos naturales dentro de su entorno de influencia. En los casos en que los excedentes se exporten a otros sitios, su disposición deberá ser autorizada por la Autoridad competente.
4. Cuando se requiera realizar taludes de corte o de lleno con alturas mayores a tres (3) metros, deberá contarse con los estudios geotécnicos, que señalen las medidas de estabilidad, compensación y mitigación necesaria a realizar dentro del predio. El factor de seguridad (Fs) de los mismos deberá ser superior a uno (1). La inclinación de los taludes será tal que no se podrá superar el ángulo del rozamiento interno de las tierras. De todas maneras, la corona de estos taludes deberá respetar una distancia mínima a linderos.
5. En general, no se permitirá la ejecución de taludes que superen una altura superior a los ocho (8) metros. Alturas mayores solo podrán ser desarrolladas con niveles de terraceo internos, debidamente revegetalizados o protegidos y con la adecuada implementación del manejo de escorrentía y en general de las medidas definidas en el estudio geotécnico.
6. Durante el proceso de construcción, los taludes tanto de corte como de lleno deben protegerse con elementos impermeables a fin de evitar procesos erosivos o deslizamientos.
7. El desarrollo de terrazas, explanaciones y excavaciones se hará de manera planificada utilizando el área estrictamente necesaria y aprovechando al máximo la topografía del terreno, esto es, minimizando los efectos sobre la topografía natural.
8. Los movimientos de tierra deberán realizarse por etapas, ejecutados en frentes de trabajo en los cuales se deben implementar los mecanismos oportunos de control de erosión y de Revegetalización.
9. Todo movimiento de tierra será planificado y realizado teniendo en cuenta las estructuras existentes o en preparación, adyacentes a la zona de trabajo, los cuales deberán estar convenientemente señalizadas.

PARTE 5. INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN

ARTÍCULO 393. CONCEPTO

En un concepto amplio, los Instrumentos de Gestión Territorial se pueden definir como un conjunto de mecanismos que consagra la Ley para lograr una adecuada administración del recurso suelo, en armonía con las condiciones socioeconómicas y ambientales. Se constituyen en el marco jurídico que complementa y/o reglamenta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial en función



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

de la ordenación del territorio y su uso adecuado y racional, mediante la combinación de métodos y procedimientos de carácter administrativo, financiero y de gestión del suelo.

PARÁGRAFO. Los instrumentos de gestión que se definen en los artículos subsiguientes y aquellos que se generen en nuevas normas de superior jerarquía, serán desarrollados e implementados para su debida aplicación, en las normas que desarrollen y complementen el presente Acuerdo. Por lo anterior, se faculta al Alcalde Municipal, para que expida las reglamentaciones que sean necesarias, para garantizar la implementación de los mismos en el territorio municipal.

ARTÍCULO 394. DEFINICIÓN DE PLANES PARCIALES

Los planes parciales son instrumentos mediante el cual se desarrollan y complementan las disposiciones del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macro proyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la Ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios.

Mediante el plan parcial se establece el aprovechamiento de los espacios privados, con la asignación de sus usos específicos, intensidades de uso y edificabilidad, así como las obligaciones de cesión y construcción y dotación de equipamientos, espacios y servicios públicos, que permitirán la ejecución asociada de los proyectos específicos de urbanización y construcción de los terrenos incluidos en su área de planificación.

Los planes parciales son de obligatoria implementación en todas las áreas de expansión urbana como requisito para su incorporación en el perímetro urbano, en áreas donde deba desarrollarse el reparto de cargas y beneficios y en macro proyectos u otras operaciones urbanas especiales, según lo señalen las normas urbanísticas generales del PBOT.

ARTÍCULO 395. OBJETIVOS DE LOS PLANES PARCIALES

Son objetivos de los planes parciales los siguientes:

- a. **Planes Parciales en suelo de Desarrollo:** Garantizar el crecimiento urbanístico en las áreas del municipio que se encuentran vacantes y que requieren de la incorporación de sistemas urbanos de soporte que garanticen la sostenibilidad ambiental, y urbanística y económica a futuro, incorporando las condiciones de financiación y las etapas para su ejecución acorde con el marco normativo que le corresponde
- b. **Planes Parciales de Renovación:** Propiciar la transformación de zonas desarrolladas del municipio que tienen condiciones de subutilización de las estructuras físicas existentes, para aprovechar al máximo su potencial de desarrollo.

ARTÍCULO 396. INICIATIVA DE LOS PLANES PARCIALES

Los proyectos de planes parciales serán elaborados por iniciativa del municipio a través del Departamento Administrativo de Planeación, por las comunidades o por los particulares interesados, de acuerdo con el interés público y las dinámicas inmobiliarias o del mercado..



En los planes parciales promovidos por iniciativa privada, los proponentes, deberán demostrar ante la Administración Municipal que, la totalidad de los propietarios que representan del área comprometida del plan parcial, han sido informados, conocen sus derechos y obligaciones frente al proyecto, y el sistema de repartos de cargas y beneficios determinados en la propuesta de plan.

ARTÍCULO 397. CONTENIDO DE LOS PLANES PARCIALES

Sin perjuicio de las disposiciones contenidas en las reglamentaciones vigentes, los planes parciales deberán incluir en su contenido, entre otros aspectos, los siguientes:

- a. Planteamiento urbanístico que incluya:
 - Definición de los elementos ambientales que por su relevancia deban ser conservados y tenidos en cuenta dentro del desarrollo constructivo futuro.
 - Definición de los ámbitos público y privado y las normas que le serán aplicables a los procesos urbanísticos que se adelanten en lo sucesivo.
 - Trazado del sistema vial interno y su vinculación con la malla urbana existente en el municipio o en caso tal, su propuesta de vinculación y de ejecución de proyectos externos a su área de planificación.
 - Delimitación del sistema de espacios públicos y equipamiento propuesto y su articulación con los que se encuentren en su área de influencia.
 - Solución al sistema de Servicios Públicos
- b. Sistema de reparto de cargas y beneficios en donde se desarrolle:
 - Norma urbanística referida a los usos y aprovechamientos proyectados por el plan parcial
 - Asignación de obligaciones urbanísticas referidas a cargas locales y generales
 - Esquema de gestión.
- c. Plan de etapas y programación temporal del desarrollo y esquema de financiación.

ARTÍCULO 398. CONDICIONES PARA LA APROBACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES

Serán condiciones para la aprobación de un plan parcial las siguientes:

- a. El plan parcial, deberá incluir los instrumentos que garanticen el cumplimiento del principio del reparto equitativo de cargas y beneficios, de tal manera que se pueda concretar la implementación del plan; así mismo, deberá contener las estrategias de financiación y gestión, que aseguren la realización de los programas y proyectos contemplados por el plan.
- b. El cumplimiento de los estándares y parámetros de desarrollo urbanísticos establecidos en el presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial.
- c. Presentar documentado el proceso de socialización de los propietarios de los predios inscritos en el área de planificación.
- d. En los planes parciales de renovación urbana, deberá documentarse el proceso de gestión social, con los propietarios de los negocios o inquilinos de las viviendas ubicadas en el área del plan parcial.

ARTÍCULO 399. ÁREA MÍNIMA DE PLANIFICACIÓN PARA UN PLAN PARCIAL



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

El área mínima de planificación, será la correspondiente al polígono definido en el presente acuerdo, permitiendo la posibilidad de complementar, si fuere el caso, otras áreas requeridas para su efectiva vinculación a la malla urbana. Los planes parciales, podrán cobijar dos o más polígonos de tratamiento, de manera que las áreas adicionales y su delimitación, sirvan a los fines del reparto equitativo de cargas y beneficios, entre otras, estando sujetas al cumplimiento de los objetivos y las normas estructurales y generales particulares para cada zona de tratamiento; no obstante, será el propio plan parcial el que determine la disposición de la edificabilidad y usos de acuerdo con el modelo de ocupación, y a los parámetros generales definidos en el presente acuerdo.

PARÁGRAFO 1. Sin perjuicio de lo anterior el Departamento Administrativo de Planeación podrá autorizar las siguientes áreas mínimas de planificación para planes parciales:

- a. 20.000 m² (2 has) como área mínima de planificación de un plan parcial en suelo de expansión urbana.
- b. 5.000 m² como área mínima de planificación de un plan parcial suelo urbano.

En caso de promover planes parciales bajo las áreas anteriormente indicadas, será obligatorio por parte del interesado, presentar un esquema general de los sistemas estructurantes del territorio, para todo el área de influencia y/ o, para todo el polígono dentro del cual se circunscriba el área indicada, a fin que el proceso de planificación segmentado, no vaya en contravía de concretar los sistemas urbanos de superior jerarquía. Adicional a ello, la sustracción de estas áreas no podrá dejar zonas residuales adyacentes que no cumplan con los fines del instrumento de planificación para posteriormente ser desarrolladas.

Las condiciones y contenidos de dicho esquema general se definirán de manera conjunta con el Departamento Administrativo de Planeación y quedarán consignados en el respectivo documento de determinantes, o en caso tal, en las observaciones que se emitan al proyecto de plan parcial presentado para su respectiva revisión.

ARTÍCULO 400. De las condiciones especiales en las áreas a Desarrollar Mediante Planes Parciales

- Según la Ley 388 de 1997 de Desarrollo Territorial, todos los suelos de expansión urbana sólo podrán desarrollarse a través de planes parciales y los predios que se encuentren al interior de estos polígonos de tratamiento no podrán desarrollarse hasta que el plan parcial sea adoptado con excepción del desarrollo de proyectos de infraestructura vial y equipamientos públicos ejecutados por la Administración Municipal.
- En las zonas con tratamiento de desarrollo, no se permite el desarrollo predio a predio, siempre será requisito para el desarrollo de los predios localizados al interior de estos polígonos de tratamiento, la formulación y aprobación de un plan parcial, salvo que al interior del polígono, se presenten áreas de manejo especial, que reduzcan el área de intervención del plan parcial hasta en un 40%, con lo cual podrán acceder al desarrollo conforme lo indicado en el artículo (82 del componente urbano) del presente acuerdo.
- En las áreas de planificación en las cuales se identifique a su interior áreas de manejo especial (AME); éstas deberán tenerse en cuenta para efectos de planificación en lo referente a la vinculación al desarrollo conjunto del sector en su propuesta urbanística, principalmente en el trazado de las infraestructuras viales y de servicios públicos, en la localización de los equipamientos y la articulación con el espacio público propuesto. Estas



áreas no harán parte de la financiación y gestión de los proyectos; por consiguiente, no serán objeto de reparto de cargas.

- La intervención de los polígonos con tratamiento de renovación en la modalidad de redesarrollo para obtener el máximo aprovechamiento definido para estos sólo será posible a través de la formulación y adopción de un plan parcial que tendrá como área mínima de planificación todo el polígono o la establecida por el Departamento Administrativo de Planeación.

ARTÍCULO 401. Zonas y Predios Sujetos a las Actuaciones de Urbanización

Se someterán a las actuaciones de urbanización, todos los predios urbanizables no urbanizados, a los que se les haya asignado el tratamiento urbanístico de desarrollo, y a los predios sin urbanizar, a los que se les haya asignado un tratamiento urbanístico distinto, siempre y cuando presenten un área igual o mayor a 2.000 m² cuando se localicen en suelo urbano, y en todo caso, todos los predios en suelo de expansión urbana que no entren en la categoría de Áreas de Manejo Especial.

PARÁGRAFO. Se excluirán de las actuaciones de urbanización, las zonas clasificadas como suelo de protección según lo previsto en el Artículo 35 de la Ley 388 de 1997; los predios que se hayan desarrollado por procesos de urbanización o construcción, con fundamento en actos administrativos expedidos por las autoridades competentes; las zonas o barrios consolidados con edificaciones, y los asentamiento de hecho que deban ser objeto de procesos de legalización y regularización urbanística previstos en la Ley.

ARTÍCULO 402. EXCEPCIÓN A LAS NORMAS EN PLANES PARCIALES

El proyecto de Plan parcial podrá proponer excepciones a las normas urbanísticas vigentes en relación con aspectos urbanísticos y constructivos para el desarrollo de las edificaciones, no obstante lo anterior, en ningún caso se podrá proponer excepciones a la aplicación de las normas estructurales del Plan Básico de Ordenamiento o al cumplimiento de las determinantes establecidas en el artículo 10 de la Ley 388 de 1997. Aunado a lo anterior, de conformidad con lo establecido por el artículo 184 del Decreto Ley 019 de 2012, los planes parciales podrán asignar los usos y tratamientos del suelo dentro de su área de planificación, de conformidad con la clasificación general de usos y tratamientos previstos en presente plan.

PARÁGRAFO. Los predios de propiedad del Municipio o de cualquiera de las entidades públicas del orden territorial, que se encuentren al interior de los suelos de expansión urbana, podrán desarrollarse sin adelantar el respectivo trámite de que trata la normatividad vigente para planes parciales, cuando se requiera adelantar la construcción de equipamientos e infraestructuras de carácter público.

ARTÍCULO 403. DEFINICIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Según el artículo 39 de la Ley 388 de 1997 la Unidad de Actuación Urbanística se define como el área conformada por uno o varios inmuebles, explícitamente delimitada en las normas que desarrolla el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, que debe ser urbanizada o construida como una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios, de la



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios.

Delimitada la respectiva unidad de actuación urbanística, para el desarrollo de cada unidad se deberá obtener una única licencia de urbanización o contar con la aprobación de un único proyecto urbanístico general en los términos del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

PARÁGRAFO. Las unidades de actuación urbanística se podrán desarrollar como unidades de gestión urbanística en los términos del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma aplicable en la materia.

ARTÍCULO 404. CRITERIOS DE CONFORMACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

En cada plan parcial, se concretarán los criterios para la conformación de Unidades de Actuación Urbanística y se incorporará el proyecto específico de delimitación, que podrá ser propuesto por los propietarios y definido por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, de conformidad con los siguientes criterios:

- a. La división predial existente.
- b. La existencia previa de elementos estructurantes, como áreas protegidas u otros elementos ambientales, sistema vial o espacio público, que definan zonas o espacios con relativa independencia funcional y con un soporte previo de estructura.
- c. Las condiciones financieras que hagan posible el reparto de las cargas y beneficios, y su ejecución, es decir, que el área sea lo suficientemente amplia como para asegurar la financiación de las cargas u obligaciones urbanísticas, que se adscriben al respectivo ámbito de reparto equitativo de cargas y beneficios.
- d. Cuando el proyecto urbanístico resultante, requiera de una recomposición o una nueva estructura predial que se pueda ejecutar mediante el reajuste de terrenos, integración inmobiliaria o cooperación entre partícipes.
- e. Las unidades de actuación urbanística y su tamaño, será determinado en función de la concreción de una estructura coherente y funcional del espacio público. Las diferentes unidades deberán posibilitar, al momento de su ejecución, el cumplimiento de los estándares de habitabilidad para la población que se asiente en su interior.

ARTÍCULO 405. DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

La delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística se hará siguiendo los procedimientos indicados en la reglamentación vigente en la materia, siempre y cuando se demuestre que fue agotada la gestión asociada concertada, como mecanismo idóneo para el desarrollo del territorio.

INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN

ARTÍCULO 406. DEFINICIÓN DE PLUSVALÍA

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 82 de la Constitución Política y la Ley 388 de 1997, las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho a las entidades públicas a participar de las plusvalías resultantes de dichas acciones.

ARTÍCULO 407. APLICACIÓN

Adóptese en el Municipio el mecanismo o instrumento de la participación en la plusvalía, el cual será aplicado a los hechos que de acuerdo con lo previsto por estas normas puedan generarla. Se constituyen hechos generadores de la participación en las plusvalías, las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas según lo establecido en el Artículo 8, de la Ley 388 de 1997 que se detallan a continuación:

- a. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión o la consideración de parte del suelo rural como suelo suburbano.
- b. El establecimiento o modificación del régimen o zonificación de usos del suelo a un uso más rentable.
- c. El aumento del aprovechamiento del suelo para edificación, (elevando índices de construcción y/o de ocupación) o ambos a la vez.
- d. La ejecución de obras públicas previstas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen, que generen mayor valor en predios en razón de las mismas y no se haya utilizado para su financiación la contribución de valorización.

PARÁGRAFO. Además de lo previsto en el presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen, deben especificar y detallar las zonas o subzonas beneficiaras de una o varias de las acciones urbanísticas contempladas en este Artículo, las cuales serán tenidas en cuenta, sea en conjunto o cada una por separado, para determinar el efecto de la plusvalía o los derechos adicionales de construcción y desarrollo.

ARTÍCULO 408. TASA DE PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA

La tasa de participación en plusvalía corresponderá al 50 % del mayor valor por metro cuadrado. Sobre esta base se aplicarán los descuentos a los cuales se refiere el penúltimo inciso del artículo 84 de la Ley 388 de 1997.

PARÁGRAFO 1. Para cada hecho generador en particular se determinará la aplicación de la participación en plusvalía.

PARÁGRAFO 2. Cuando sobre un mismo inmueble se produzcan simultáneamente dos o más hechos generadores en razón de las decisiones administrativas detalladas en los artículos precedentes, en el cálculo del mayor valor por metro cuadrado se tendrá en cuenta los valores acumulados, cuando a ello hubiere lugar.

PARÁGRAFO 3. En razón a que el pago de la participación en la plusvalía al Municipio, se hace exigible en oportunidad posterior, de acuerdo con lo determinado en el Artículo 83 de la Ley 388 de 1997, el monto de la participación correspondiente a cada predio, se ajustará de acuerdo con la variación de índices de precios al consumidor (IPC), a partir del momento en que quede en firme el acto de liquidación de la participación.



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

PARÁGRAFO 4. El monto de la participación correspondiente a cada predio, se actualizará a partir del momento en que quede en firme el acto administrativo de liquidación de la participación, según lo establecido por las normas legales vigentes.

PARÁGRAFO 5. Tanto los suelos destinados a proyectos de vivienda de interés social o vivienda de interés prioritario, de conformidad con lo previsto en el presente Acuerdo, quedan exentos del pago de la participación en plusvalía, siempre y cuando mantengan dicha destinación y se construyan o desarrollen para atender esta tipología de vivienda.

En igual sentido y como quiera que la Plusvalía se recupera para el Municipio, cuando los desarrollos se realicen en predios fiscales no habrá lugar a su cobro.

ARTÍCULO 409. FORMAS DE PAGO DE LA PARTICIPACIÓN DE LA PLUSVALÍA

La participación en plusvalía podrá pagarse de acuerdo con las formas establecidas en Artículo 84 de la Ley 388 de 1997, o las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

La Plusvalía solo se paga cuando el propietario o poseedor de un inmueble percibe el incremento de valor; es decir, cuando se realiza una transferencia de dominio, se solicita licencia de urbanización o construcción, o se cambia su uso, de conformidad con el artículo 83, Ley 388 de 1997. El pago de la Plusvalía se puede pactar:

- Dinero en efectivo.
- Transferencia al municipio de una porción de terrero objeto del cobro de la plusvalía (previo acuerdo), o mediante la transferencia de un predio en otra zona.
- Transferencia al Municipio de acciones en el proyecto.
- Ejecución de obras de infraestructura vial, de servicios públicos, domiciliarios, áreas de recreación y equipamientos sociales, para la adecuación de asentamientos urbanos en áreas de desarrollo incompleto o inadecuado.

PARÁGRAFO 1. Los sujetos pasivos de la plusvalía, de acuerdo a la normativa legal y a la aquí estipulada, podrán, dentro de los 120 días calendario siguientes a la sanción de este Acuerdo, solicitar voluntariamente a la administración, con un descuento del 15 % del valor inicialmente liquidado, que se reciba el pago anticipado de la participación en plusvalía. Sobre la pertinencia de esta situación decidirá la Secretaría de Hacienda, o quien haga sus veces y se tomará en obligación exigible por parte de la administración en virtud del acuerdo de voluntades que se materializará en un acuerdo de pago.

Aprobada la intención de pago anticipado, el propietario deberá cancelar en un plazo no mayor de 30 días calendario una suma equivalente al 25 % del valor que arroje la liquidación efectuada por la administración municipal a través de resolución expedida por la Secretaría de Hacienda.

PARÁGRAFO 2. Quienes se acojan a la figura del pago anticipado de la participación en plusvalía, cancelarán el restante 75 % en el momento de la exigibilidad del impuesto, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 83 de la Ley 388 de 1997.

En todo caso, el plazo del pago del valor convenido, no excederá el 31 de diciembre de 2019.



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

ARTÍCULO 410. REGLAMENTACIÓN DE LA PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA

Facúltese al alcalde municipal para que en un periodo de doce (12) meses, reglamente la aplicación de la participación en plusvalía en todo el territorio municipal en donde por acción del presente plan, sean aplicables. Así mismo se autoriza para que se lleven a cabo las acciones administrativas necesarias para la concreción del presente tributo.

Una vez vencido este plazo, deberán presentarse ante el honorable concejo municipal, los estudios que soporten las actuaciones que requieran emprenderse, a fin de obtener nuevas facultades para su desarrollo.

PARÁGRAFO 1. Sin perjuicio de lo establecido en el presente Acuerdo, el Alcalde, expedirá la reglamentación en la que defina la entidad responsable de la administración, liquidación concreta en el momento de exigibilidad, recaudo, fiscalización, cobro, atención de reclamaciones, devoluciones de la participación en la plusvalía y de las demás actuaciones que se requieran adelantar para cumplir con lo dispuesto en el presente Acuerdo.

PARÁGRAFO 2. Autorícese al Alcalde Municipal para que se emitan y coloquen en el mercado los títulos valores de que tratan los artículos 88 y 89 de la Ley 388 de 1997.

PARÁGRAFO 3. El producto de la participación en plusvalía a favor del Municipio de La Ceja del Tambo, se destinará a los siguientes fines, con los porcentajes respectivos que se mencionan en cada literal:

- a. 30 % para compra de predios o inmuebles para desarrollar proyectos de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario.
- b. 25 % para la construcción o mejoramiento de infraestructuras viales, de servicios públicos domiciliarios en la zona urbana y rural, áreas de recreación y equipamientos sociales para la adecuación de asentamientos urbanos en condiciones de desarrollo incompleto inadecuado.
- c. 15 % para la ejecución de proyectos y obras de recreación, parques y zonas verdes y expansión y recuperación de los centros y equipamientos que conforman la red de espacio público urbano.
- d. 15 % para financiamiento de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo de interés general.
- e. 5 % para actuaciones urbanísticas en macro proyectos, programas de renovación urbana u otros proyectos que se desarrollen a través de unidades de actuación urbanística.
- f. 5 % para el pago de precio de indemnizaciones por acciones de adquisición voluntaria o expropiación de inmuebles, para programas de renovación urbana.
- g. 5 % para fomento de la creación cultural y al mantenimiento del patrimonio cultural del Municipio o distrito, mediante la mejora, adecuación o restauración de bienes inmuebles catalogados como patrimonio cultural, especialmente en las zonas de las ciudades declaradas como de desarrollo incompleto o inadecuado.



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

ARTÍCULO 411. ANUNCIO DE PROYECTOS, PROGRAMAS U OBRAS QUE CONSTITUYAN MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL

Las entidades competentes en el municipio, para adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de inmuebles para la ejecución de proyectos u obras de utilidad pública o interés social, harán el anuncio del respectivo programa, proyecto u obra, mediante acto administrativo de carácter general que deberá publicarse en los términos del artículo 65 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

De conformidad con lo dispuesto en el PARÁGRAFO 1° del artículo 61 de la Ley 388 de 1997, reglamentado por el Decreto Nacional 2729 de 2012, con el anuncio del proyecto se descontará del avalúo comercial de adquisición, el monto correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto, programa u obra, salvo aquellos casos en que los propietarios hubieren pagado la participación en plusvalía por obra pública o la contribución de valorización, según sea del caso. Para el efecto, se elaborarán avalúos de referencia en los cuales se debe tener en cuenta las condiciones físicas, jurídicas y económicas del suelo al momento del anuncio del proyecto, de acuerdo con la normativa vigente.

PARÁGRAFO 1. En todo caso, también se procederá al anuncio de que trata el Decreto 2729 de 2012 para la ejecución de programas, proyectos u obras de utilidad pública o interés social desarrollados mediante la concurrencia de terceros; se acogerá el procedimiento definido en el citado de decreto para su respectiva aplicación.

PARÁGRAFO 2. Se entiende por mayor valor o plusvalía, el mayor valor generado por la expectativa de la adquisición de los inmuebles que se declare como de utilidad pública o interés social, por el anuncio de la ejecución de obras de utilidad pública directamente por la entidad pública y por las decisiones administrativas dentro del acto administrativo de anuncio que autorizan, de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen, a destinar el inmueble a un uso más rentable, o incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada.

OTROS INSTRUMENTOS DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN

ARTÍCULO 412. BANCO INMOBILIARIO MUNICIPAL

Tiene como objetivo la creación de establecimientos públicos locales denominados «*Bancos de Tierras*», encargados de adquirir, por enajenación voluntaria, expropiación o extinción del dominio, los inmuebles necesarios para cumplir con los fines previstos en el artículo 10 de la Ley 9ª de 1989 o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.

Los Bancos de Tierras también se denominan Bancos Inmobiliarios y pueden constituirse como establecimientos públicos, empresas comerciales e industriales del Estado o sociedades de economía mixta, y podrán adicionalmente, administrar los inmuebles fiscales del municipio, según lo dispuesto en el artículo 118 de la Ley 388 de 1997 y en los artículos 70, 71, 72, 73, 74, 75 y 76 de la Ley 9ª de 1989.



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

PARÁGRAFO 1. Facultase a la empresa EMDUCE, creada mediante Decreto Municipal 128 de 2017 a asumir las funciones de Banco Inmobiliario Municipal, conforme a las disposiciones legales vigentes en la materia.

PARAGRAFO 2. A partir de la entrada en vigencia del presente Acuerdo, y con el objetivo de cumplir con los lineamientos, planes, proyectos y programas, el municipio realizará la transferencia del dominio de bienes inmuebles fiscales de su propiedad a la Empresa de Desarrollo Urbano de La Ceja – EMDUCE, para la ejecución de los proyectos previstos en el Plan de Desarrollo y demás instrumentos que lo complementen.

ARTÍCULO 413. TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO

La transferencia de potencial del potencial constructivo es el proceso por el cual se trasladan los derechos de edificación de un determinado inmueble ubicado en un área de emisión, a otro inmueble ubicado en un área o polígono de recepción. Este mecanismo

Tiene como finalidad la protección de áreas urbanas sujetas al tratamiento de conservación (arquitectónica y ambiental), compensando a los propietarios de los inmuebles a conservar, por el costo que esa conservación les significa.

El objetivo es garantizar el reparto de cargas y beneficios, mediante el traslado del potencial de construcción de áreas limitadas a áreas en donde sea viable un mayor desarrollo. Para lo cual se definen dos tipos de áreas:

- **Áreas receptoras:** Zonas beneficiarias de derechos adicionales de construcción y desarrollo que para el caso del presente plan, lo constituyen las áreas sujetas al tratamiento de desarrollo en suelo de expansión urbana, en donde la densidad pueda incrementarse acorde con las disposiciones del presente acuerdo
- **Áreas generadoras:** Zonas o inmuebles objeto de compensación en los casos de conservación por ser bienes inmuebles dentro del listado de edificaciones con valor patrimonial que no se transformen en nuevas edificaciones dentro del marco del parque principal, e inmuebles localizados en zonas calificadas como de conservación ambiental.

ARTÍCULO 414. OTROS INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN

El Alcalde municipal, en uso de sus facultades legales y constitucionales, podrá adelantar los estudios necesarios para evaluar la pertinencia y procedencia de la aplicación de otros instrumentos de gestión, planificación y financiación consagrados en la Ley 388 de 1997 y demás reglamentaciones que rijan la materia, en particular, el estudio de aplicación del gravamen de valorización, el cual será determinado al comienzo de cada periodo administrativo, y presentado a consideración del Honorable concejo Municipal, articulando los proyectos priorizados por el presente plan y lo que se encuentren consagrados en cada uno de los programas de gobierno municipales.

PARÁGRAFO. Facúltese al Alcalde Municipal, para que expida las reglamentaciones que sean necesarias, para garantizar la implementación de los mismos en el territorio municipal, en la medida que sean requeridas para garantizar el desarrollo municipal, aquellas que tengan que ver



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

con instrumentos de financiación, deberán ser presentados ante el Honorable concejo Municipal previa implementación, so pena de lo dispuesto en el presente acuerdo.



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

PARTE 6. MANUAL DE URBANISMO

DE LAS DEFINICIONES BÁSICAS

ARTÍCULO 415. GLOSARIO

El siguiente es el glosario de términos utilizados en el presente Plan.

ACCESIBILIDAD A SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS: Es el conjunto de condiciones físicas, técnicas, financieras y administrativas, que permitan ejecutar las instalaciones necesarias para dotar de servicios públicos cualquier tipo de desarrollo.

ACTUACIÓN URBANÍSTICA: Son actuaciones urbanísticas la parcelación, la urbanización y la construcción o edificación de inmuebles.

ADECUACIÓN DE UNA EDIFICACIÓN: Es adaptar un área, espacio o edificación destinados a un fin, para que sirva a otro determinado o al mismo.

ADECUACIÓN DE UN LOTE O TERRENO: Es la ejecución de obras relacionadas con descapote, movimiento de tierra, excavaciones, etc; sin ejecutar ningún tipo de obra en concreto o material.

AFECTACIÓN AL USO PÚBLICO: Es la restricción impuesta por una Entidad Pública, que limita o impide el proceso de urbanización, parcelación, construcción o de funcionamiento, por causa de una obra pública o por protección ambiental.

AGROINDUSTRIA: Es la actividad por medio de la cual se transforman los productos agrícolas.

AISLAMIENTO ACÚSTICO: Es el elemento constructivo que disminuye o elimina el ruido o sonido producido por diferentes actividades.

AISLAMIENTO VISUAL: Es el retiro de las edificaciones en altura a los linderos del predio para permitir la iluminación y ventilación directa de los desarrollos dados.

ALERO: Es la prolongación de la cubierta sobre vía pública, patio, vacío o antejardín.

ALINEAMIENTO (HILO): Definición o demarcación de los paramentos exteriores de una edificación en relación con las áreas públicas (vías o zonas verdes).

AMENAZA: Es la probabilidad de ocurrencia de un evento potencialmente desastroso (en este caso de origen natural), durante cierto período de tiempo en un sitio determinado. Existen numerosos tipos de amenaza natural entre las cuales se destacan la amenaza sísmica, volcánica, por inundación, por deslizamientos, huracanes, sequías e incendios forestales.

AMOBILIAMIENTO URBANO: Son los elementos fijos localizados en espacios públicos y dedicados al servicio de la comunidad, tales como: carteleras, buzones de correo, señalización, lámparas, cabinas telefónicas, recipientes para basura, bancas, jardineras, kioscos o casetas,



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

estrados, pilas o fuentes de agua, monumentos, bolardos, paraderos, tope llantas, semáforos, protectores de árboles, rejillas de árboles, materas, relojes, pérgolas, parasoles, esculturas, murales, juegos para adultos, juegos infantiles, bicicletteros, surtidores de agua, casetas de turismo, muebles de emboladores, barandas, pasamanos, cámaras de televisión para seguridad, sirenas, hidrantes, equipos contra incendios y similares, determinados en el Decreto Reglamentario 1504 de 1998, por el cual se reglamenta el manejo del espacio público en los planes de ordenamiento territorial.

AMPLIACIÓN: Es toda obra civil que agrega área y/o volumen a una edificación existente o espacio construido.

ANDÉN O ACERA: Es la superficie de la vía pública destinada al tránsito peatonal.

ANTEJARDÍN: Es el área libre, de propiedad privada y uso restringido para el propietario, comprendida entre la línea de paramento y la que delimita la zona pública. No podrá cerrarse, es de carácter ornamental y de protección, y por consiguiente no se podrá autorizar su ocupación con ningún elemento construido y que genere área cubierta o piso duro.

APARTAESTUDIO Y/O APARTAMENTO: Es aquella unidad habitacional que hace parte de un proyecto residencial multifamiliar diferenciados entre sí por el área construida.

ÁREA: Es toda superficie comprendida dentro de un perímetro. Medida numérica de una superficie.

ÁREA AGROINDUSTRIAL: Es la superficie que se compone de construcciones provisionales en plástico o materiales similares para el ejercicio de la actividad de la horticultura.

ÁREA BRUTA: Es el área total de un lote o terreno. Es el área total del predio o predios objeto de la licencia de urbanización o sujetos a plan parcial.

ÁREA CONSTRUIDA: Es la suma de las áreas cubiertas de una edificación, excluyendo las proyecciones de voladizos y aleros de los pisos superiores que no configuren áreas utilizadas sobre el piso inferior.

ÁREA CUBIERTA: Proyección de techos o voladizos de una edificación sobre un plano horizontal e inferior.

ÁREA DE OCUPACIÓN: Superficie del terreno o lote sobre la cual está construido o se puede construir el primer piso de una edificación.

ÁREA INDUSTRIAL: Es aquella cuya actividad principal tiene por objeto el proceso de transformación de materias primas o el ensamblaje de diversos elementos.

ÁREA LIBRE: Es la superficie resultante de descontar del área bruta el área construida del primer piso y se conserva en toda la altura de la edificación y determina el índice de ocupación. Área destinada al uso de patios y terrazas; en todo caso el área libre está desprovista de cubierta.



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

ÁREA LIBRE PÚBLICA: Es toda superficie de terreno libre de construcción y de elementos que la restringen, de propiedad del Estado, a la cual tienen derecho de libre acceso y disfrute todas las personas de un conglomerado humano o comunidad en general, por estar destinadas al uso público (pertenecen a esta categoría: vías, parques, plazas, plazoletas, etc.)

ÁREA LIBRE PRIVADA: Es toda superficie de terreno libre de construcción, sobre la cual tiene derecho de acceso y usufructo sus legítimos propietarios.

ÁREA NETA URBANIZABLE: Es el área resultante de descontar del área bruta, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos y las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos.

ÁREA RESIDENCIAL: Es aquella cuyo uso principal y predominante es la vivienda en toda sus modalidades donde los demás usos complementarios contribuirán para su buen funcionamiento.

AVISO: Elemento visual adherido a la edificación, que se utiliza como medio de publicidad e identificación de un establecimiento de servicio.

ÁTICO O DESVÁN: Último piso de una casa, en general más bajo de techo que los demás. Cuerpo de arquitectura que disimula el tejado.

AZOTEA: Es el área descubierta situada sobre la cubierta horizontal de una edificación, con posibilidad de acceso para las personas.

BALCÓN: Área cubierta de una edificación abierta al exterior y protegida por un antepecho y cubierta de techo.

BERMA: Franja adyacente a la calzada de una vía ubicada a uno o ambos lados de ésta y que sirve de protección para el parqueo temporal de vehículos fuera de la calzada.

BUITRÓN: Es el espacio vacío en forma de ducto, utilizado para la extracción de gases, la ventilación o la conducción de instalaciones eléctricas, sanitarias y similares.

CALZADA: Es la superficie de la vía pública destinada a la circulación vehicular, normalmente limitada por los cordones, bermas o cunetas.

CALLE: Se denomina calle aquella vía que posee orientación oriente - occidente (aproximadamente) y su numeración aumentará hacia el norte y disminuirá en sentido contrario.

CANOA: Elemento que recoge y canaliza las aguas lluvia hasta los bajantes.

CARRERA: Se denomina carrera, aquella vía que posee orientación sur - norte (aproximadamente) y su numeración aumentará hacia el occidente y disminuirá en sentido contrario.



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

CARRIL: Es la mínima división superficial y longitudinal de la calzada por la cual puede circular un vehículo.

CENIT: Punto superior de una vertical en el interior de una habitación o local, puede ser techo o losa. Es lo opuesto al nadir.

CENTRO COMERCIAL: Es la edificación o conjunto de edificaciones que agrupan locales para almacenes dedicados a la venta de artículos diversos y prestación de servicios y que poseen una reglamentación interna y áreas comunes para su funcionamiento.

CENTRO POBLADO: Son áreas concretas del territorio, donde tienen asentamiento las construcciones y actividades sociales y productivas de una comunidad en forma agrupada, generalmente por fuera del núcleo central o urbano. De acuerdo con la Ley 505 de 1999: “Se entiende por Centros Poblados los Corregimientos, inspecciones de policía o caseríos con veinte (20) o más viviendas contiguas, localizadas en la zona rural”.

CENTRO POBLADO RURAL: Son aquellos centros poblados que con menor grado de aglomeración, sirven a las comunidades rurales para el intercambio social, cultural y económico.

CERTIFICADO: Constancia mediante la cual se determina algo sobre un asunto.

CERTIFICADO DE PERMISO DE OCUPACIÓN: Es el acto mediante el cual la autoridad competente para ejercer el control urbano y posterior de obra, certifica mediante acta detallada el cabal cumplimiento de las obras construidas de conformidad con la licencia de construcción en la modalidad de obra nueva, las obras de adecuación a las normas de sismorresistencia y/o a las normas urbanísticas y arquitectónicas contempladas en el acto de reconocimiento de la edificación.

CERTIFICADO DE UBICACIÓN Y USOS DEL SUELO: Es la certificación expedida por el Departamento Administrativo de Planeación sobre la posibilidad de localización o ubicación de uso o actividad en un sitio, lo cual no implica autorización para su funcionamiento o construcción.

CESIÓN OBLIGATORIA: Es la enajenación gratuita de tierras, que se da en contraprestación a la autorización para urbanizar o construir.

CICLOVÍA: Vía exclusiva para el tránsito de personas en bicicleta.

CIELO RASO: Cara inferior del techo de una edificación o de la separación de pisos de la misma, por lo regular de superficie plana, sin estructura al descubierto y generalmente antepuesto al verdadero techo de una edificación. Puede ser decorativo.

CIRCULAR: Se denominan circulares, aquellas vías cuyo alineamiento horizontal se asemeja a secciones de círculo.

CIRCUNVALAR: Entiéndase por circunvalar, el corredor vial que integra las áreas de expansión y rural del Municipio y/o que sirve de anillo exterior para atender la futura expansión del Municipio.



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

CONCEPTO DE NORMA URBANÍSTICA: Es la información que el Departamento Administrativo de Planeación suministra, previa solicitud de un interesado, sobre las normas urbanísticas o arquitectónicas y especificaciones técnicas que afectan a un determinado predio.

CONDominio CAMPESTRE: Es una modalidad de parcelación en la cual el efecto de subdivisión individual recae sobre una porción mínima del predio en mayor extensión, reservando el resto del terreno para usos colectivos indiviso y cuyo uso habitacional es predominante de recreo.

CONDominio CAMPESINO: Es aquel en el cual el uso está destinado a la vivienda permanente de grupos campesinos, cuya actividad económica está ligada directamente al campo.

CONGLOMERADO COMERCIAL: Es la agrupación de establecimientos destinados a la actividad comercial y/o de servicios.

CONSTRUCCIÓN: Es el proceso de edificar (construir, ampliar, reformar, restaurar o reparar) una obra física de carácter residencial, industrial, institucional, comercial, de infraestructura o servicios, con el objeto de satisfacer adecuadamente las funciones de uso previstas. La edificación temporal o permanente destinada a uno o varios usos.

CONSTRUCCIÓN PERMANENTE: Es la construcción que por sus materiales permite el desarrollo de actividades de vivienda comercio, industria u otros a largo plazo.

CONSTRUCCIÓN TEMPORAL: Es la construcción requerida para la administración de una obra de infraestructura de mayor envergadura y que será desmontada al terminar la obra. Se conoce también como construcción temporal aquella que por sus materiales de fabricación no convencionales (polietileno, madera burda, cartón, etc) no son perdurables en el tiempo.

CORREGIMIENTO: Es el territorio ubicado dentro del área rural conformado por veredas, con un núcleo urbano que hace las veces de cabecera.

CORREDOR DE COMERCIO Y SERVICIOS: Entiéndase como tal los frentes de vía a lo largo de los corredores de superior jerarquía, en donde se dan varios usos a las edificaciones con predominio de la actividad de comercio y servicios en primeros niveles y residencia en pisos superiores.

CORREDOR VIAL: Es el área específica conformada alrededor de un eje vial, que concentra variedad de usos generalmente dispuestos en forma continua.

COTA: Número que en los planos expresa la distancia que separa dos elementos. Número que indica la altura de un punto sobre un plano tomado como base.

CUADRA: Unidad de medida de superficie equivalente a 6400 metros cuadrados. Para efectos de los usos del suelo urbanos se entenderá por cuadra el tramo de una vía comprendido entre las intersecciones de otras dos vías.



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

CULTIVO DE FLORES: Extensión de terreno, destinado al cultivo de flores para comercializar, sea este artesanal, nacional o de exportación, cumpliendo con los requisitos ordenados por la autoridad o autoridades competentes.

CULATA: Es el elemento de cierre de una edificación, que conforma una fachada cerrada.

CUNETA: Elemento lateral de una vía aledaño a la calzada, destinado a drenaje.

CRUCE DE PEATONES: Es la zona de la calzada, que delimitada por signos especiales como rayas continuas de pintura paralela al eje de la vía (paso de cebra), u otro sistema; está reservada al cruce de los transeúntes y goza de la debida prelación sobre el tránsito vehicular.

DEMOLICIÓN: Es el acto de derribar parcial o totalmente una edificación.

DENSIDAD: Es la relación que mide el grado de ocupación de un territorio por personas, teniendo como índice un número por área.

DESTINACIÓN: Es el espacio determinado para un uso o un fin específico que cumple su función de forma independiente

DESASTRE: Evento de origen natural, tecnológico o antrópico que produce intensas alteraciones de las personas, los bienes, los servicios y/o el medio natural. Es la consecuencia efectiva de un evento peligroso que dependiendo de la vulnerabilidad de los elementos expuestos, causa efectos adversos sobre ellos.

DIAGONAL: Se denominan diagonales, aquellas vías cuya orientación no es la misma de las carreras en el sector, pero se asemeja a la de ellas (Orientación sur - norte). Las diagonales recibirán numeración de carreras de acuerdo con las correspondientes a éstas en el sector.

EJE VIAL: Es el conformado por la existencia física de una vía estructurante que une centros de características especiales.

EQUIPAMIENTO: Conjunto de la instalaciones físicas y de las áreas en que éstas se asientan, necesarias para el buen funcionamiento de una actividad común en beneficio de la población. Incluye las construcciones fundamentales que conforman la estructura y los puntos importantes de una concentración urbana, cuya existencia condiciona el buen funcionamiento y desarrollo global e integral de la ciudad y de sus habitantes. Se define como todo espacio o construcción de uso público o privado requerido para sostener las actividades multisectoriales urbanas o rurales, diferentes de las residenciales.

EQUIPAMIENTO PÚBLICO: Es el construido por el Estado para el cumplimiento de sus funciones (hospitales, instalaciones para la salud en sus diferentes niveles, universidades, guarderías, escenarios deportivos y culturales, centros de exposición, plazas de mercado, centros de acopio, plazas de ferias, terminales de transporte, entre otros).



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

EQUIPAMIENTO SOCIAL PRIVADO: Es el desarrollado por el sector privado para la prestación de servicios públicos que regula el estado (clínicas, colegios, entre otros).

EQUIPAMIENTO COMÚN PRIVADO: Es el desarrollado como áreas comunes al interior de las urbanizaciones o condominios, que tiene como finalidad satisfacer las funciones de recreación y esparcimiento de los residentes de los conjuntos en los cuales se instala.

EQUIPAMIENTO URBANO: Se definen como tal a las construcciones fundamentales que conforman la estructura y los puntos importantes de una concentración urbana, cuya existencia condiciona el buen funcionamiento y desarrollo global e integral de la ciudad y de sus habitantes.

ESPACIO PÚBLICO: Es el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados destinados por naturaleza, usos o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden los límites de los intereses individuales de los habitantes. Las licencias de ocupación e intervención del espacio público solo confieren a sus titulares el derecho sobre la ocupación o intervención sobre los bienes de uso público. A partir de la expedición de la licencia, la autoridad competente podrá revocarla unilateralmente por motivo de interés general, previa intervención del titular.

ESPECIE NATIVA: Se refiere a las especies de flora y fauna propias de una región y que deben prevalecer en los procesos de reforestación, conservación y propagación.

ESTACIÓN DE SERVICIO: Establecimiento que reúne las condiciones necesarias para suministrar los elementos que los vehículos automotores requiere para su funcionamiento.

ESTADO DE RUINA: Cuando una edificación o parte de ella se encuentra en estado ruinoso y atenta contra la seguridad de la comunidad, el Alcalde a través de sus agentes declarará el estado de ruina y ordenará su demolición parcial o total, esta declaratoria hará las veces de licencia de demolición.

FACHADA: Es la parte externa de una edificación.

FACHADA ABIERTA: Es la superficie exterior de una edificación que, sin restricciones, dispone de superficies libres para la iluminación y ventilación naturales.

FACHADA CERRADA: Es la fachada de una edificación que carece de aberturas para la ventilación e iluminación naturales.

FACHADA SEMICERRADA: Es la fachada que combina las dos formas anteriores.

FACHADA FLOTANTE: Cerrada completamente con elementos metálicos, vidrio o acrílicos.

FONDO DEL LOTE: En lotes regulares, es la medida entre los linderos anteriores y posteriores del lote, y en los irregulares, la medida promedio entre dichos linderos.

FRENTE DEL LOTE: Es la parte anterior del predio adyacente al acceso principal.



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

FUNERARIA: Es el establecimiento destinado a la prestación de servicios mortuorios o exequiales con o sin preparación de cadáveres.

HECHO CUMPLIDO: Son actividades (usos del suelo) existentes con anterioridad a la norma y que generan conflicto con ella ya sea por la clasificación del suelo, la zonificación o por restricción ambiental.

HORTICULTURA: Es el cultivo tecnificado de hortalizas, frutales, flores y demás productos agrícolas, generalmente bajo invernadero, con el fin de controlar plagas y proteger de los efectos del clima.

IMPACTO AMBIENTAL: Son los efectos causados por un uso o actividad en el medio ambiente.

ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN: Es el factor que multiplicado por el área bruta, da como resultado el área máxima permitida para construir.

ÍNDICE DE OCUPACIÓN: Es el porcentaje que multiplicado por el área del lote o terreno, da como resultado el área máxima a ocupar por la edificación, en el primer piso.

INDUSTRIA: Actividad que tiene por objeto el proceso de transformación de materias primas o el ensamblaje de diversos elementos para la obtención de artículos específicos de todo orden.

INTERCAMBIO A DESNIVEL: Intersección vial donde algunos flujos vehiculares se separan a diferente nivel.

INTERCAMBIO A NIVEL: Intersección vial donde los flujos se regulan, canalizan y/o se separan.

INTERCAMBIO VIAL: Cruce de dos o más vías.

ISLA: Es la zona en las estaciones de servicio, sobre las cuales se localizan los surtidores para el despacho del combustible a los vehículos.

LICENCIA AMBIENTAL: Es la autorización que otorga la autoridad ambiental competente para la ejecución de una obra o actividad, sujeta al cumplimiento del beneficiario de la licencia, de los requisitos que la misma establezca en relación con la prevención, mitigación, corrección, compensación y manejo de los efectos ambientales de la obra o actividad autorizada (Título VIII-Ley 99 de 1993).

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN: Es la autorización previa para desarrollar edificaciones en uno o varios predios, de conformidad a lo dispuesto en el EOT, PBOT o POT y puede darse por: obra nueva, ampliación, adecuación, modificación, reforzamiento estructural, demolición o cerramiento. La solicitud de licencia de construcción podrá incluir la petición para adelantar una o varias de estas modalidades.



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

LICENCIA DE PARCELACIÓN: Es la autorización previa para ejecutar en cinco o más predios localizados en el suelo rural y suburbano la creación de espacios públicos y privados y la construcción de obras de infraestructura de servicios públicos y de vías e infraestructura que garanticen la auto prestación de los servicios domiciliarios que permitan destinar los predios resultantes a los usos permitidos por el EOT, PBOT o POT. Puede otorgarse a parcelaciones de unidades habitacionales, recreativas o productivas y podrán acogerse al régimen de propiedad horizontal; en cualquier caso, para desarrollar uno de los lotes resultantes, se requerirá la respectiva licencia de construcción.

LICENCIA DE SUBDIVISIÓN: Es la autorización previa para dividir uno o más predios, de conformidad con lo dispuesto en el EOT, PBOT o POT. Cuando la subdivisión de predios para urbanizar o parcelar haya sido aprobada mediante la respectiva licencia de urbanización o parcelación, no se requerirá adicionalmente la licencia de subdivisión. Se consideran en esta clasificación la partición y el reloteo.

LICENCIA DE URBANIZACIÓN: Es la autorización previa para ejecutar en cinco o más predios localizados en el suelo urbano la creación de espacios públicos y privados y la construcción de las obras de infraestructura de los servicios públicos y de las vías que permitan la dotación y adecuación de estos terrenos para futura construcción de edificaciones con destino a usos urbanos, de conformidad con el EOT, PBOT o POT, los instrumentos que le desarrollen, complementen y demás normatividad vigente.

LICENCIA DE OCUPACIÓN E INTERVENCIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO: Es la autorización previa para ocupar o intervenir bienes de uso público incluidos en el espacio público, de conformidad con las normas urbanísticas incluidas en el EOT, PBOT o POT. Las entidades del nivel central o descentralizado de la rama ejecutiva del orden nacional, departamental y municipal, salvo las empresas industriales y comerciales del Estado y las sociedades de economía mixta no están obligadas a obtener licencias de ocupación e intervención del espacio público, pero sí de construcción en los casos en que esta sea requerida. Esta licencia podrá ser para la localización de equipamiento, intervención del espacio público (construcción, reparación, sustitución, modificación o ampliación de instalaciones o redes para la provisión de servicios públicos y de telecomunicaciones, previa presentación del estudio técnico, ambiental y de impacto urbano y su coherencia con respecto al EOT, PBOT o POT. Las obras producto de averías o emergencias no requerirán de esta licencia), la utilización del espacio aéreo o del subsuelo para generar elementos de enlace urbano, la dotación de amoblamiento urbano y la instalación de expresiones artísticas o arborización.

LINDERO: Es una línea límite entre dos propiedades.

LOCAL: Es el espacio destinado a un uso específico distinto al residencial.

LOTE, PREDIO O PARCELA: Es el terreno deslindado de las propiedades vecinas con acceso por una o más zonas de uso público o común.



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

LOTEO, PARCELACIÓN O URBANIZACIÓN: Es el fraccionamiento de un globo de terreno en cinco (5) o más predios, parcelas o lotes como lo establece el PARÁGRAFO del Artículo 2 del Decreto Ley 2610 de 1979.

LOTE URBANIZADO NO CONSTRUIDO: Para todos los efectos jurídicos, urbanísticos y fiscales pertinentes, se llamarán “Lotes Urbanizados No construidos”, los terrenos ubicados dentro del perímetro urbano y desprovistos de áreas edificadas, para los cuales no exista licencia de construcción vigente, que se encuentren incorporados plenamente a la malla urbana vial y de servicios públicos mediante un proceso de urbanización formal o informal; que estén habilitados por las normas vigentes para construir en ellos edificaciones que pertenezcan a zonas determinadas por el EOT, PBOT o POT, como de desarrollo prioritario, de renovación o redesarrollo y de vivienda de interés social. Los lotes que se encuentran en las circunstancias anteriores y sólo dispongan de edificaciones transitorias o inestables como cubiertas con ramadas, sin pisos definitivos, lotes cercados por muros y similares, se considerarán también como lotes urbanizados no construidos.

LOTE URBANIZABLE NO URBANIZADO: Para todos los efectos urbanísticos, jurídicos y fiscales pertinentes, se llamarán “Lotes Urbanizables no urbanizados”, aquellos terrenos libres, ubicados dentro del perímetro urbano, expansión urbana y sanitario, sobre los cuales no se haya otorgado aprobación para adelantar obras de urbanización por parte del Departamento Administrativo de Planeación, o que, habiéndose otorgado, el urbanizador no haya ejecutado más del 50% de estas obras; que no se encuentren vinculados a la malla urbana vial y de servicios públicos, pero, que estén habilitados física y normativamente para hacerlo en forma directa o en forma indirecta a través de otros terrenos que hayan sido desmembrados de ellos y que, además, pertenezcan a zonas determinadas por el EOT, PBOT o POT como de desarrollo prioritario, de renovación o redesarrollo y de vivienda de interés social.

MALLA URBANA: Es el área urbana provista de red articulada e interconectada de vías y redes de servicios públicos, desarrollada y construida con un tejido vial denso y continuo.

MANZANA: Es la unidad de división convencional de superficie en un área urbana, delimitada por los alineamientos de las vías o de espacios de uso público.

MANSARDA O BUHARDILLA: Son áreas construidas que se conforman utilizando la inclinación del techo, efectuando la iluminación por abertura en la cubierta, patios interiores o retiros a linderos, está integrado espacialmente al piso inmediatamente inferior.

MARQUESINA: Elemento sobresaliente de una fachada, que sirve de cubierta de protección y cuya estructura en voladizo hace parte de la edificación.

MEZANINE: Es el nivel intermedio integrado al piso inmediatamente inferior de una edificación y cuyo acceso se logra a través de éste.

MODIFICACIÓN O REFORMA: Es cambiar un espacio construido conservando elementos fundamentales, para conseguir una transformación en su capacidad, funcionamiento o expresión ambiental.



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

MOVIMIENTO DE TIERRA: Los movimientos de tierra consisten en la remoción de una parte o la totalidad del suelo e inclusive de la parte más superior del subsuelo rocoso, con el propósito de establecer cimientos o explanaciones sobre los cuales se desarrollará una obra civil o para la apertura de vías o caminos de acceso, o bien las excavaciones o terraseo planificado, o la conformación de taludes de corte o bien de relleno. Los movimientos de tierra aquí enunciados comprenden las actividades de remoción de los materiales del suelo (material vegetal, suelo, roca), la conformación de diques o jarillones, los llenos estructurales o no estructurales, la apertura de zanjas, la construcción de vías, caminos y carreteables, excavaciones, entre otros.

MÚLTIPLE DESTINACIÓN: Es la edificación que combina espacios destinados a diferentes usos en cinco o más unidades.

MURO CORTAFUEGO: Es la altura adicional de los muros medianeros o linderos de una edificación o unidad habitacional, que tienen la finalidad de detener la evolución de un evento incendiario.

NOMENCLATURA: Es el sistema a través del cual se identifican, en una malla urbana o rural, las vías vehiculares, peatonales y los predios y construcciones, siguiendo una orientación predeterminada.

NÚCLEO DE POBLACIÓN EN SUELO RURAL: Asentamiento humano agrupado en un conjunto de construcciones independientes, caracterizadas por su proximidad y por compartir circulaciones e infraestructura de servicios comunes. Se consideran como núcleos de población en suelo rural, entre otros, los centros poblados rurales y las parcelaciones destinadas a vivienda campestre.

OBRAS DE URBANISMO: Denominase así a todas las obras físicas necesarias para adecuar un terreno, hasta dejarlo completamente dotado de la infraestructura vial y de servicios públicos requerida por las normas vigentes sobre la materia para hacerlo utilizable, de tal forma que se puede legalmente edificar sobre los lotes resultantes del proceso de urbanización.

OCHAVA: Esquina de una manzana o de una edificación recortada en ángulo o en forma circular.

PARAMENTO: Es la línea que determina el límite de construcción permitida en el frente de un lote.

PARCELACIÓN: Se entiende por parcelación el desarrollo de terrenos, que se subdividen en cinco o más lotes dotados de servicios públicos, infraestructura, vías y equipamiento de uso público o comunitario de acuerdo a las normas vigentes.

PARQUE, AGRUPACIÓN O CONJUNTO INDUSTRIAL: Conjunto de industrias afines o complementarias con condiciones comunes de ubicación, infraestructura, equipamiento y servicios, que cuenta con un sistema de zonificación interna de los usos permitidos en el predio o predios en que se localizan y que están sometidos al régimen de propiedad horizontal.



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

PARQUE LINEAL: Es el conjunto de espacios abiertos (plazas, plazoletas, senderos, espacios naturales) que se desarrollan longitudinalmente alrededor del recorrido natural de una corriente de agua (río, quebrada), para el disfrute de los habitantes de las zonas que cruza, con preeminencia de sus características ambientales.

PARQUEADERO: Es el área cubierta o descubierta que se destina al estacionamiento de vehículos.

PARQUEADERO PARA VISITANTES: Es el espacio que en las urbanizaciones y edificaciones, se destina al estacionamiento transitorio de los vehículos de los concurrentes usuarios y visitantes.

PARQUEADERO PÚBLICO: Es el local urbano que con ánimo de lucro se destina a guardar o arrendar espacios para estacionar vehículos automotores dentro de una edificación construida para tal fin o dentro de un predio habilitado con el mismo objeto.

PASAJE COMERCIAL: Espacio público o privado, destinado a la circulación peatonal, localizado en zonas de actividad comercial a lo largo del cual se ubican locales para actividades de comercio o de servicios.

PATIO: Espacio descubierta en una edificación, destinado a proporcionar iluminación y ventilación naturales.

PATRIMONIO CULTURAL: Es el conjunto de lugares, bienes, conocimientos, tradiciones y manifestaciones que forman parte de una nación, región o localidad, que por su interés deben preservarse para la comunidad.

PAVIMENTO: Es la capa de rodadura de la calzada de una vía o del espacio destinado al parqueo de vehículos.

PENDIENTE: Es la inclinación longitudinal de una vía, corriente de agua, canal o terreno natural, expresada en un tanto por ciento o por mil.

PERALTE: Inclinación transversal de una calzada, con el propósito de contrarrestar la fuerza centrífuga que sobre el vehículo se ejerce en las curvas.

PERÍMETRO DE SERVICIOS: Es la cota municipal hasta donde es factible la prestación de los servicios públicos.

PISO ACABADO: Es la superficie terminada y definitiva de cada nivel.

PLAN DE ACCIÓN AMBIENTAL: Es el conjunto de acciones de manejo ambiental que debe diseñar cada responsable de proyecto urbanístico para prevenir, controlar, mitigar y corregir los principales impactos ambientales derivados de la intervención de los suelos con el movimiento de tierras y la implementación de infraestructura en el área propia del mismo.



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL: Instrumento básico para desarrollar el proceso de Ordenamiento del Territorio Municipal, el cual 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. Su denominación genérica es Plan de Ordenamiento Territorial (POT), e incluye el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) y el Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT).

PLAN PARCIAL: Los planes parciales, definidos en el art. 19 de la Ley 388 de 1997, “son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los Planes de Ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macro proyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales”.

PLANTEAMIENTO ARQUITECTÓNICO O ANTEPROYECTO: Es la propuesta arquitectónica que en términos generales establezca fachadas, alturas, distribución de los espacios internos de las unidades de vivienda, volumetrías y cubiertas, sin que se constituya, por sí mismo, en el proyecto arquitectónico.

PROYECTO ARQUITECTÓNICO: Es el diseño y la representación gráfica mediante planos arquitectónicos y técnicos de una edificación que se proyecta construir en un terreno previamente urbanizado, de común acuerdo con las normas arquitectónicas.

PROYECTO DE PARCELACIÓN: Es el planteamiento general del desarrollo de un globo de terreno rural, donde el parcelador propone obras para dotarlo de servicios públicos e infraestructura, y las cesiones de uso público y comunitario, de conformidad con las normas de parcelación vigentes.

PROYECTO URBANÍSTICO: Es el planteamiento general del desarrollo de un globo de terreno urbano o de expansión urbana, donde el urbanizador propone obras para dotarlo de servicios públicos, infraestructura, vías y cesiones de uso público y comunitario, de conformidad con las normas urbanísticas vigentes. En el Municipio, todo proyecto urbanístico debe contemplar el planteamiento arquitectónico.

POLÍGONO: Consiste en la identificación del límite de un área determinada, que tiene características análogas en cuanto a las tipologías de edificación, así como por los usos e índices derivados de su trama urbana original.

RAMPA: Superficie inclinada para la circulación de vehículos o peatones que une dos o más niveles de una edificación.

RADIO DE GIRO: Es el radio geométrico en la intersección de dos vías que permite la maniobra fácil de los vehículos, conservando el carril.



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

RED CONTRA INCENDIOS: Es la red paralela a la red de abastos y que garantiza una mayor presión para los gabinetes contra incendio y cuando es necesario, el suministro de una red de sprinklers o dispositivos de aspersion sensibles al calor.

RESTAURACIÓN: Reconstrucción o adecuación de una edificación o espacio urbano para recuperar su aspecto original y sus valores arquitectónicos, urbanísticos y culturales.

RETIRO: es el desplazamiento de una edificación hacia el interior del lote, en cualquiera de sus lados con relación a sus linderos y a otros elementos que hacen parte de la infraestructura urbana y aislamiento entre las unidades habitacionales y otros usos, que se requieren para garantizar condiciones óptimas de habitabilidad, relacionadas con el aislamiento, seguridad, iluminación, y ventilación de los espacios interiores.

Estos se establecen para garantizar la salubridad, seguridad, privacidad y protección de la población y, adicionalmente, para lograr un adecuado perfil urbano, para el ornato, proporción, equilibrio y armonía entre todos los elementos naturales y construidos que componen el suelo urbano y que lo complementan.

RIESGO: Grado de pérdidas esperadas debido a la ocurrencia de un evento particular y como una función de la amenaza y de la vulnerabilidad.

SECCIÓN PÚBLICA DE VÍA: Es la distancia transversal total de la vía, comprendida entre los límites con la propiedad privada colindante.

SECTOR: Es el agrupamiento de varios barrios y/o urbanizaciones.

SECTOR PRIMARIO: Hace referencia a los productos obtenidos de la agricultura y la ganadería sin procesos industriales.

SEMISÓTANO: Piso de una edificación que se desarrolla en parte por debajo de la línea del terreno y que no sobresale más de uno con cincuenta (1,50) metros.

SENDERO PEATONAL: Se denomina así a los espacios públicos destinados a la circulación peatonal y que comunican dos (2) vías, los espacios públicos o que sirven para la distribución al interior de estos.

SEPARADOR: Elemento utilizado para diferenciar o separar físicamente las calzadas de una vía.

SEPARADOR CENTRAL: Es el elemento por el cual se separan físicamente, dos flujos contrarios de tráfico, además sirve para giros, refugio de peatones y para evitar el deslumbramiento.

SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS: Son aquellos que reciben las personas en su domicilio y que sirven para satisfacer las necesidades básicas de bienestar y salubridad de la población.

SERVITECA: Es el establecimiento destinado al mantenimiento menor y suministro de insumos para los vehículos.



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

SÓTANO: Son los niveles de una construcción desarrollados en su totalidad por debajo de la línea del terreno y que son utilizados para el parqueo de vehículos.

SÓTANO: Es la parte de una edificación que está totalmente debajo de la línea de tierra.

TAPASOL O PARASOL: Elemento adosado a la fachada, que sirve de cubierta de protección y cuyas características constructivas son en materiales livianos.

TERRENO: Superficie de territorio alinderado y de extensión considerable que no haya sufrido proceso de urbanización, loteo o parcelación.

TIPOLOGÍA: Son los elementos comunes que diferencian una edificación de otra.

TRANSVERSAL: Se denominan transversales, aquellas vías cuya orientación no es la misma de las calles en el sector, pero se asemeja a la de éstas. (Orientación oriente-occidente). Las transversales recibirán numeración de las calles de acuerdo con las del sector.

TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS: Son las determinaciones del plan de ordenamiento territorial, que atendiendo las características físicas de cada zona considerada, establecen en función de las mismas las normas urbanísticas que definen un manejo diferenciado del territorio para los distintos sectores del suelo urbano y de expansión urbana. Son tratamientos urbanísticos el de desarrollo, renovación urbana, consolidación, conservación y mejoramiento integral.

UNIDAD DE VIVIENDA: Entiéndase como tal una casa o apartamento para una persona o grupo de ellas.

UMBRAL: Parte inferior o escalón en la puerta de entrada de una casa.

URBANIZACIÓN: Es el proceso mediante el cual un lote de terreno de cualquier extensión se vincula plenamente a la malla urbana, dividido en 5 o más lotes individuales dotados de servicios públicos, infraestructura vial, zonas libres comunales y recreativas y habilitado de lotes o sectores específicos para edificaciones que cumplan con las normas de construcción vigentes en el momento de aprobación del proceso. A este proceso también se le llama “Desarrollo Urbanístico” y requiere la aprobación de la licencia de urbanismo por parte del Departamento Administrativo de Planeación.

UNIDAD CERRADA: Conjunto de edificios, casas y demás construcciones integradas arquitectónica y funcionalmente que comparten elementos estructurales y constructivos, áreas comunes de circulación, recreación, reuniones, instalaciones técnicas, zonas verdes y de disfrute visual, cuyos copropietarios participan proporcionalmente en el pago de las expensas comunes tales como los servicios públicos comunitarios, vigilancia, mantenimiento y mejoras.

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA: El art. 39 de la Ley 388 de 1997, define la Unidad de Actuación Urbanística como “el área conformada por uno o varios inmuebles, explícitamente



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

delimitada en las normas que desarrolla el Plan de Ordenamiento que debe ser urbanizada o construida como una unidad de planeamiento”.

URBANIZACIÓN COMERCIAL: Es todo terreno que de acuerdo con el concepto general de urbanización se adecua específicamente para el uso principal de las actividades comerciales de compra, venta e intercambio de mercancías o de servicios.

USO: Son las diferentes actividades que realiza diariamente la comunidad y que pueden ser residenciales, comerciales, de servicios, industriales, recreativas e institucionales.

USO COMERCIAL: Es la destinación que se da en un área para desarrollar las actividades dedicadas al intercambio de mercancía o de servicios.

USO COMERCIAL DE AFLUENCIA MASIVA: Son los usos comerciales de actividades múltiples como: restaurantes, supermercados, centros comerciales, pasajes comerciales, teatros, coliseos, parques de diversiones y en general todos los usos que convocan gran número de personas.

USO COMPLEMENTARIO: Es toda actividad que contribuye al mejor funcionamiento del uso designado como principal, con el cual es por tanto compatible y por consiguiente puede funcionar en cualquier predio del área sin afectar el uso principal. Es aquel que no perturba el uso principal y no ocasiona peligro para la salud, la seguridad y la tranquilidad pública.

USOS DEL SUELO: Entiéndase por usos del suelo la destinación que se juzga conveniente asignar a cada uno de los sectores del Municipio, bajo precisos criterios de vocación y compatibilidad, a fin de lograr el adecuado desarrollo y el mejoramiento de la calidad de vida de la comunidad.

USO INDUSTRIAL: 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.

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

USO OBLIGADO: es la destinación que se establece en áreas, sectores, zonas o edificaciones, que deben mantenerse en el tiempo por la importancia y necesidad de los equipamientos allí existentes, que se consideran de beneficio comunitario y se requieren de forma esencial para el mantenimiento del equilibrio de la estructura espacial urbana.

USO PRINCIPAL: Es la actividad señalada como predominante en una zona y que establece el carácter de dicha área de actividad.

USO PROHIBIDO: Es la actividad que no puede funcionar en un área determinada por su incompatibilidad con el uso principal.



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

USO RESIDENCIAL: Es la destinación que se da a un área para desarrollar vivienda con sus usos complementarios y compatibles.

USO RESTRINGIDO: Es la actividad que por razón de la magnitud de las instalaciones requeridas o por su impacto ambiental o urbanístico puede afectar el uso principal, de modo que en su funcionamiento se han de observar restricciones o controles, tanto de índole físico como ambiental.

USO SOCIAL: Destinación dada a las áreas públicas o privadas para proporcionar a la población ambientación y ornato al área urbana; protección a las edificaciones, esparcimiento y servicios educacionales, de salud, de protección social; etc.

VALLA: Es todo anuncio permanente o temporal, de un metro (1,00) o más, utilizado como medio de publicidad, con fines comerciales, culturales, cívicos, turísticos, informativos o con propósitos similares de interés general, dispuesto para su apreciación visual en sitios exteriores e independientes de las edificaciones.

VECINOS: Para todos los efectos previstos en la normatividad aplicable, se entiende por vecinos a los propietarios, a los poseedores y a los tenedores de todos los predios colindantes a un predio sin distinción alguna.

VEREDA: Es la delimitación primaria del territorio rural como elemento de identidad e integración económica y socio-cultural. Se define como organización para la prestación de servicios de asistencia a la comunidad.

VÍA: Es la superficie destinada a la circulación de vehículos o de peatones.

VÍA DE EMPALME INTERMUNICIPAL: Son aquellas vías que comunican o enlazan al Municipio con los demás centros urbanos de la región.

VÍA INTERMUNICIPAL: Son aquellas vías que unen los diferentes municipios de la región con el Municipio.

VÍA OBLIGADA: Es aquella que se considera vinculada necesariamente al proceso de urbanización y rige por consiguiente con carácter obligatorio tanto en el proyecto como en la construcción.

VÍA PRIMARIA O ARTERIA: Son las que conforman el Plan Vial básico urbano, que normalmente tienen continuidad dentro del área urbana y cuya función principal es atraer el flujo vehicular de las vías intermunicipales dentro del área urbana.

VÍA PRIVADA: Es aquella por la que sólo se admite, bajo control, el acceso y la circulación de personas y vehículos, por ser de propiedad exclusiva de sus usuarios.

VÍA PÚBLICA: Es aquella por la que se permite el libre acceso y circulación a las personas y vehículos, que es propiedad de la comunidad en general representada en el Estado.



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

VÍA RURAL: Son las vías que comunican las diferentes zonas del Municipio con sus veredas.

VÍA SECUNDARIA O COLECTORA: Es el conjunto de vías que distribuyen y canalizan el tránsito vehicular hacia o desde el sistema primario de los sectores de actividad urbana en forma directa o con intervención complementaria de las vías de servicios.

VÍA TERCIARIA O DE SERVICIO: Es el conjunto de vías vehiculares cuya función principal es facilitar el acceso directo a las propiedades o actividades adyacentes a la vía. Para este sistema de vías debe restringirse el transporte público y de carga y la velocidad de operación estará condicionada al desarrollo de las actividades y flujos peatonales existentes.

VÍA URBANA: Son aquellas vías que unen los centros urbanos de los municipios de la región y que relacionan también las distintas áreas del Municipio.

VIVIENDA: Es la edificación o parte de esta, diseñada, acondicionada, construida y destinada exclusivamente para ser habitada y servir como alojamiento permanente a personas o grupos familiares.

VIVIENDA APAREADA: Son aquellas edificaciones que al unirse una con otra forman par y dan continuidad.

VIVIENDA CAMPESTRE: Es el tipo de vivienda aislada, con características fundamentales de recreo y generalmente no habitada en forma permanente. Se incluyen todas las construcciones complementarias destinadas a su operación, tales como zonas deportivas cubiertas o casas de vigilancia o mayordomía.

VIVIENDA CAMPESINA: Es la vivienda habitada generalmente en forma permanente y con las comodidades propias del pequeño aparcerero, agricultor, agregado o empresario del campo.

VIVIENDA UNIFAMILIAR: Es la edificación diseñada como residencia para una sola unidad de vivienda

VIVIENDA BIFAMILIAR: Es la edificación diseñada para residencias independientes de dos (2) unidades de vivienda.

VIVIENDA TRIFAMILIAR: Es la edificación diseñada para residencias independientes de tres (3) unidades de vivienda

VIVIENDA MULTIFAMILIAR: Es el edificio diseñado para residencias independientes de más de cuatro (4) unidades de vivienda.

VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS): Es aquella que reúne los elementos que aseguran su habitabilidad, estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción cuyo valor máximo es de ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (135 SMLM). Se desarrolla para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos.



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIA (VIP): Es aquella vivienda de interés social cuyo valor máximo es de setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 SMLM).

VOLADIZO: Es la parte de los pisos superiores de una edificación que sobresale de la línea de paramento.

VULNERABILIDAD: Corresponde a la predisposición intrínseca o susceptibilidad de un elemento o grupo de elementos a ser afectados por la probable ocurrencia de un evento desastroso. Estos elementos incluyen los asentamientos humanos (población y vivienda), instalaciones especiales y de producción (telecomunicaciones, agua, energía, industrias, comercio y servicios), servicios médicos, concentraciones públicas (escuelas, iglesias, etc.).

ZONA: Es un área determinada del territorio municipal cuyo concepto se determina por la conformación socioeconómica y las posibilidades urbanísticas.

ZONA DE ALTO RIESGO: Son zonas que ofrecen peligro para la estabilidad de las edificaciones y/o para la integridad de sus habitantes.

ZONA DE APTITUD FORESTAL: Es la zona reservada para proteger la recarga y regulación del recurso hídrico y de preservar los suelos, dada la creciente amenaza de extinción de la ceniza volcánica.

ZONA DE PROTECCIÓN: Son las zonas que presentan limitaciones lo suficientemente severas para restringir su uso, y que presentan una cualquiera de las siguientes características: Pendiente superior al 75%, Alto riesgo de desastre, Cobertura en bosque natural primario, Áreas de retiro de los cauces de la red hídrica o Relieve escarpado con condiciones de susceptibilidad alta al deterioro.

ZONA VERDE: Es el área libre engramada y arborizada de libre acceso para todas las personas por ser de propiedad común de la colectividad.

ARTÍCULO 416. GLOSARIO DE TÉRMINOS FÍSICO-BIÓTICOS

ACUÍFERO: Depósitos de aguas subterráneas que se localizan por lo general en las partes bajas y planas de las cuencas hidrográficas. Para acceder al agua de acuíferos se perforan pozos. El nivel freático o tabla de agua se refiere a la cota máxima del promedio de aguas del subsuelo.

APTITUD DE USO DEL SUELO O DE LA TIERRA: Es el uso potencial o la potencialidad de los suelos y tierras definida de acuerdo con su vocación agropecuaria o para usos protectores del suelo o de los ecosistemas.

ÁREA DE CAPTACIÓN: Es llamada también área de drenaje y se define con respecto a un punto normalmente sobre el cauce de una quebrada, río o arroyo. El área de drenaje se refiere a los terrenos que confluyen en un sitio en términos del escurrimiento y circulación del agua lluvia. Esta área de captación toma la forma de un abanico aguas arriba del sitio con respecto al cual se define.



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

BOCATOMA: Parte integral de un sistema de acueducto, sea colectivo o individual; es el dispositivo por medio del cual se captan las aguas para consumo.

BOSQUE NATURAL: Es también el llamado bosque nativo, que en sus diferentes formas es (en terminología común), llamado bosque virgen, bosque, monte, rastrojo, helechal, etc. Los nombres técnicos responden a categorías utilizadas en la cartografía de usos del suelo, que son básicamente bosque primario y bosque secundario, cada uno con tipos específicos dependiendo del grado de desarrollo y edad del ecosistema. El estado primario se refiere a bosques de gran desarrollo, edad y altura, formado por árboles corpulentos, lianas y caracterizado por una gran biodiversidad. El bosque secundario corresponde en cambio a un rebrote del bosque luego de una intervención y se califica como secundario temprano (helechal), secundario intermedio (6 - 10 metros de altura del dosel) y secundario tardío (10 - 18 metros de altura del dosel).

BOSQUE PLANTADO: Debe distinguirse del bosque natural, primero porque fue sembrado de manera artificial, segundo por su menor complejidad, tercero por su utilización frecuente como cultivo cosechable. El bosque plantado es un cultivo que de ser cosechado, tiene un largo período de crecimiento y turno de extracción, según la terminología forestal - maderera.

CLASE AGROLÓGICA: Se refiere a una de las 8 posibilidades en que se divide el sistema de clasificación norteamericano de las tierras y suelos de acuerdo con su capacidad de uso. Para esta clasificación se usan números romanos de I a VIII; la clase I presenta valores mínimos de pendiente y máximos de fertilidad del suelo; la clase VIII presenta las inclinaciones más extremas y las condiciones más desfavorables para el desarrollo sostenible agropecuario.

COMPETITIVIDAD AMBIENTAL: Característica o atributo del territorio, que se tiene en mayor o menor grado según la calidad de los servicios ambientales que prestan los ecosistemas naturales (bosques naturales y otros). Poniendo un ejemplo, un territorio es más competitivo que otro si conserva más bosques de mayor capacidad de regulación hídrica comparado con lo correspondiente al otro territorio con el que se le esté mirando. La Competitividad Ambiental es una concepción algo utilitarista de lo ambiental en la que se le "vende" la idea al sector productivo y otros sectores, de que un territorio tiene una mayor y mejor posicionada expectativa de desarrollo si presenta una relativa calidad en los servicios que se derivan del estado de los ecosistemas naturales locales. Aspectos como la regulación hídrica, la retención de sedimentos, la estabilización del relieve, la biodiversidad, la regulación del clima, la calidad escénica, etc., constituyen servicios ambientales que se deben prestar desde adentro del territorio, lo que supone una autonomía relativa; la autonomía no puede ser completa teniendo en cuenta el punto del que se parte, sobre todo en regiones con altos niveles de intervención humana. Se deben trazar sin embargo metas ambiciosas de recuperación de ecosistemas, de tal manera que la calidad de los servicios ambientales se aproxime cada vez más a un óptimo fijado con más o menos exactitud por el Plan. La autonomía municipal o zonal tampoco podría ser completa en este mundo moderno en el que la apertura y no el encierro es lo que configura una situación económica competitiva (¿Y sostenible?).

COTA (DE ELEVACIÓN O DE INUNDACIÓN): Se refiere, en el primer caso, a la altura sobre el nivel del mar a la que está un punto determinado del terreno. En el segundo caso, la cota (de



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

inundación) hace referencia al estado de avance de la orilla de un elemento de la red hídrica, dependiendo de la estación (invierno, verano) y nivel de lluvias acumuladas.

CUENCA HIDROGRÁFICA: Porción de un territorio definida por divisorias de aguas superficiales, que drenan o desaguan a un cauce central. La jurisdicción de cada cuenca depende de la escala y existen jerarquías como (de mayor a menor extensión): cuenca oceánica, gran hoya hidrográfica (ej.: Magdalena), cuenca (ej.: río Negro - Nare), subcuencas (ej.: La Pereira, Cocorná), microcuenca (ej.: La Legía, Don Diego, La Marta).

CULTIVOS LIMPIOS Y TRANSITORIOS VS CULTIVOS PERMANENTES Y OTROS TÉRMINOS APLICABLES A CULTIVOS: Los cultivos agrícolas se distinguen por el período de crecimiento para ser cosechados, por la remoción que se requiere del suelo y por las densidades de siembra. En el primer caso, los cultivos se dividen en transitorios y permanentes; en cuanto a las labores de remoción, hay cultivos limpios y semilimpios; con relación a la densidad hay densos. También existe terminología mixta agropecuaria - forestal, dada por combinaciones de pastos, árboles y cultivos: agro - Silvo - pastoril y afines. De acuerdo con usos forestales existen 3 formas: plantaciones productoras, productoras - protectoras y protectoras, según sea de extracción o no.

CURVA DE NIVEL: Se refiere a los puntos de un terreno ubicados a una misma elevación sobre el nivel del mar. Una curva de nivel es la línea continua que resulta de unir tales puntos en un mapa.

Divisoria de Aguas: Se refiere al filo o cuchilla montañosa que divide las áreas de drenaje del agua hacia uno y otro lado del filo en cuestión.

ECOSISTEMA ESTRATÉGICO: Dentro del contexto del presente trabajo, un ecosistema estratégico es una porción de territorio donde se dan una o más de las siguientes condiciones: 1) existencia de bosque primario o secundario tardío en pie; 2) pendientes mayores del 50%; 3) localización en unidad de montaña, cumpliendo una o las dos condiciones anteriores y/o localización en unidad de lomerío, desde que exista bosque de los tipos definidos arriba. Los ecosistemas estratégicos, de la manera como han sido definidos aquí, se componen de áreas principales llamadas zonas de protección y áreas anexas a las anteriores, llamadas zonas de aptitud forestal, que actúan como zonas de amortiguamiento y transición hacia áreas densamente ocupadas.

MANEJO AGROECOLÓGICO: Conjunto de medidas, tecnologías, formas de uso, etc., que tienen en cuenta la fragilidad del recurso suelo debido a una serie de condiciones como son: altas pendientes, alta lluviosidad (pluviosidad), suelo deleznable, susceptibilidad alta a la erosión, baja profundidad efectiva, frecuencia de vientos fuertes, etc. El manejo agroecológico también puede referirse a correctivos necesarios ligados a intervenciones e impactos grandes sobre el medio por el hombre (ej.: minería Bajo Cauca). El manejo agroecológico se refiere a la agricultura y la ganadería practicadas con un sentido de sostenibilidad y/o recuperación. Este manejo incluye medidas como: arar en sentido de curvas de nivel, hacer compostaje, hacer huertos para producción de maderas de diferentes calibres, extracción sostenible de productos del bosque, zocría, trinchos en cárcavas, barreras vivas, cercos vivos, barreras rompevientos, siembras de enriquecimiento forestal, manejo de fragmentos bosque - cultivo - pradera, etc.



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

NACIMIENTO (MANANTIAL): "Ojo de agua" o afloramiento de un caudal de agua luego de haberse concentrado y acumulado por efecto de los factores de regulación hídrica. En un nacimiento el agua realmente no nace en el sentido de su aparición mágica, sino que se hace perceptible a nuestros sentidos. La localización de ojos de agua se define por la conformación de capas o lechos impermeables de roca fresca que discurren paralelos a la superficie del terreno y de cuando en cuando afloran a la superficie, generalmente en quiebres de las pendientes de las montañas o el lomerío.

PENDIENTES DEL TERRENO: Variable de gran importancia con relación a aspectos físico - bióticos, mide la inclinación del terreno y se expresa en porcentaje o en grados (ángulo con respecto al plano horizontal).

RED HÍDRICA: El conjunto o retícula de ríos, quebradas, arroyos, riachuelos, que caracterizan a las regiones con sus cuencas, subcuencas, microcuencas, de acuerdo con un sistema específico de jerarquías.

RETIROS (DE LA RED HÍDRICA): Fajas de Terreno con el ancho requerido en metros medidos perpendicularmente al cauce de ríos, quebradas y demás elementos de la llamada red hídrica. Este metraje es contado a partir de una cota específica de inundación que es asimilable a la orilla en épocas no extremas (ni invierno ni verano extremo).

SANEAMIENTO BÁSICO: Se refiere a los métodos, formas, etc., de disposición y evacuación de residuos líquidos, sólidos y gaseosos. El saneamiento implica a regiones con ocupación y usos humanos, que de no organizarse, pueden atentar contra el medio natural y la calidad de vida. En el presente trabajo el saneamiento básico se refiere específicamente a rellenos sanitarios, plantas de tratamiento de aguas residuales, disposición en general de basuras, tanques y otros mecanismos sépticos, compostación de residuos orgánicos, acciones de reciclaje, etc.

SERVICIOS AMBIENTALES: Hace referencia a las funciones que se le asignan a los ecosistemas naturales para el equilibrio y la sostenibilidad del planeta o de territorios específicos. Estas funciones son: regulación climática, regulación hídrica, estabilización del relieve, retención de sedimentos, oxigenación atmosférica, aspectos de la biodiversidad, calidad escénica (paisaje), banco genético y de especies útiles para el hombre, etc.

UNIDADES GEOMORFOLÓGICAS: También conocidas técnicamente como geo formas, son las diferentes situaciones que se pueden encontrar como formas del relieve. A manera de ejemplo se enuncian las siguientes unidades: montaña, lomerío y valle. La terminología técnica es más precisa que los nombres comunes.

USO ACTUAL Y COBERTURAS DEL SUELO (O DE LA TIERRA): Se refiere a la utilización del suelo o a la existencia de elementos que lo cubren, todo ello de acuerdo (en el caso del presente trabajo) con la terminología particular definida en la cartografía respectiva del municipio y de la Zona. El uso o coberturas son actuales para el(los) momento(s) de toma e interpretación de fotografías aéreas.



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

VERTIENTE (MONTAÑOSA O HIDROGRÁFICA): Es el costado de una cadena o cuchilla montañosa, que se "descuelga" desde la divisoria de aguas, de tal manera que por sus faldas, cañadas y pendientes circula el agua de la cuenca respectiva. Las vertientes hidrográficas o montañas son parte del sistema de relieve e hidrográfico de una región.

ARTÍCULO 417. GLOSARIO DE TÉRMINOS VIALES

ARTICULACIÓN: Corresponde a la vía perteneciente a un eje estructurante y/o asociado, con la cual se cruza o comparte influencia.

CARÁCTER: Es la función básica de la vía. Es decir, es el uso que le permiten los usuarios.

D1: Carretera Departamental Primaria.

D2: Carretera Departamental Secundaria.

D3: Carretera Departamental Terciaria.

ESPECIFICACIONES: Son las características geométricas primarias, que permiten en una forma aproximada, determinar la clasificación de las vías.

JERARQUÍA: Corresponde a la categorización funcional de una vía en razón a su funcionalidad, volumen de tráfico y relevancia dentro del sistema urbanístico en el cual se circunscribe

LONGITUD: Es la distancia medida en kilómetros del tramo de la vía.

N1: Carretera Nacional de Primera Categoría.

N2: Carretera Nacional de Segunda Categoría.

N3: Carretera Nacional de Tercera Categoría.

SECCIÓN VIA: Es el ancho total que componen los elementos dispuestos para el uso vehicular y peatonal de una vía, está compuesto por calzada que a su vez están compuestos por carriles, separadores en algunos casos, andenes, zonas verdes, bermas, cunetas, y ciclorutas entre otros. Hace parte también la franja de antejardines que corresponden a áreas libres privadas, pero no se contabilizan dentro de las fajas objeto de intervención como vía pública.

SECCIÓN PROPUESTA (TIPO DE SECCIÓN): Es la sección transversal típica que se diseñará para mejorar la capacidad de la vía, depende de la topografía del terreno y del T.P.D. futuro.

SUPERFICIE DE RODADURA: Es el recubrimiento de la banca de la vía sobre la cual circulan los vehículos, es en afirmado (destapado) o pavimentado.

TOPOGRAFÍA: Corresponde al relieve predominante con la zona de existencia de la vía, puede ser escarpado, montañoso, ondulado o plano.



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

T.P.D.: Tránsito Promedio Diario, es la cantidad promedio de vehículos.

V: Carretera Veredal

VÍA PRIMARIA O DE PRIMER ORDEN: *Carreteras Primarias.* Aquellas cuya función básica es la de unir la capital del Departamento con los demás centros de consumo del país o con el exterior o que ameriten clasificarse así por el papel que desempeñe en la economía departamental. Ordenanza No. 6 de 1992 por la cual se establece una nueva clasificación de las carreteras en el territorio del Departamento de Antioquia.

VÍA SECUNDARIA O DE SEGUNDO ORDEN: *Carreteras Secundarias.* Aquellas cuya función es la de comunicar las cabeceras municipales con la capital del departamento o con otros municipios vecinos, o las regiones entre sí o cuando sea acceso de una cabecera municipal a una vía primaria. Ordenanza No. 6 de 1992 por la cual se establece una nueva clasificación de las carreteras en el territorio del Departamento de Antioquia.

VÍA TERCIARIA O DE TERCER ORDEN: *Carreteras Terciarias.* Aquellas cuya función es la de vincular pequeños y medianos caseríos, veredas o parajes con los centros urbanos. Normalmente confluyen a la red secundaria o a la red primaria. Ordenanza No. 6 de 1992 por la cual se establece una nueva clasificación de las carreteras en el territorio del Departamento de Antioquia.

ELEMENTOS DEL PLAN VIAL

CAPÍTULO 1. DE LA NOMENCLATURA

ARTÍCULO 418. IDENTIFICACIÓN DE LAS VÍAS

La identificación alfanumérica de las vías se establece para efectos de su incorporación al sistema de nomenclatura del Municipio y la adecuada señalización de las edificaciones y terrenos, de modo que se defina su precisa localización con respecto a las vías próximas, lo cual no implica modificación alguna del perímetro urbano, cuya delimitación estará regida por diferentes disposiciones.

Adicionalmente a la identificación alfanumérica de las vías, se les podrá asignar nombres representativos de personas, países, ciudades, apellidos o elementos urbanos.

ARTÍCULO 419. NOMENCLATURA VIAL

Se define como punto de referencia de la nomenclatura del Municipio el costado nororiental del Parque Principal, en el cruce de la calle 20 (Juan de Dios Aránzazu) con la carrera 20 (Antioquia).

ARTÍCULO 420. CALLES

Se denominan calles, aquellas vías que poseen orientación oriente-occidente aproximadamente, y su numeración aumentará a partir de la calle 20 hacia el norte y disminuirá en sentido contrario a partir de esa misma vía.



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

ARTÍCULO 421. CARRERAS

Se denominan carreras, aquellas vías que poseen orientación sur-norte aproximadamente, y su numeración aumentará a partir de la carrera 20 hacia el occidente y disminuirá en sentido contrario a partir de la misma vía hacia el oriente.

ARTÍCULO 422. TRANSVERSALES

Se denomina transversales, aquellas vías cuya orientación no es la misma de las calles en el sector, pero se asemeja a la de éstas (Orientación oriente-occidente). Las transversales recibirán numeración de calles de acuerdo con las del sector.

ARTÍCULO 423. DIAGONALES

Se denominan diagonales, aquellas vías cuya orientación no es la misma de las carreras en el sector, pero se asemeja a la de ellas (Orientación sur-norte). Las diagonales recibirán numeración de carreras de acuerdo con las correspondientes a éstas en el sector.

ARTÍCULO 424. SENDEROS

Se denomina así a los espacios públicos destinados a la circulación peatonal y que comunican dos (2) vías, espacios públicos o que sirven para la distribución al interior de éstos, según su orientación tendrán la numeración de calles, carreras, transversales o diagonales.

ARTÍCULO 425. PASAJE COMERCIAL

Espacio público o privado destinado a la circulación peatonal y a través del cual se permite acceder a locales comerciales internos o cruzar de una vía a otra.

ARTÍCULO 426. NUMERACIÓN DE CALLES Y CARRERAS

La nomenclatura vial podrá ser numérica o alfanumérica en ascendentes consecutivos de acuerdo a lo descrito anteriormente; los literales serán apéndices del número anterior (menor) en caso de existir o estar proyectadas las vías correspondientes los numerales anterior y posterior, estará compuesto por una o dos letras, sugiriendo en todo caso un consecutivo lógico a partir de la letra A.

ARTÍCULO 427. NUMERACIÓN DE TRANSVERSALES Y DIAGONALES

Las transversales y diagonales se numeran como las calles o como las carreras dependiendo de que se asimilen a una calle o a una carrera.

ARTÍCULO 428. NOMENCLATURA CATASTRAL

Está determinada por la asignación única del número de identificación por manzana o vereda y el número único consecutivo de cada predio al interior de cada manzana. Estos códigos en conjunto con la identificación del Municipio y la clasificación del suelo, generan el código catastral y es asignado por la Oficina de Catastro Municipal.

ARTÍCULO 429. NUMERACIÓN DE MANZANAS

Las manzanas se numeran con la asignación única de un número de identificación por manzana, el cual será consecutivo a partir de 001 en atención al orden de formación o aparición.

ARTÍCULO 430. NUMERACIÓN DE LOTES



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

Los lotes se numerarán en el sentido de las manecillas del reloj partiendo del cruce de la calle menor con la carrera menor, siendo el lote de esta esquina el número 01.

ARTÍCULO 431. NUMERACIÓN DE EDIFICIOS

La numeración de una edificación está compuesta por:

- El nombre y el número de la vía a la cual da frente.
- El número de la vía de menor numeración de su mismo costado con los apéndices, en caso de que los tenga.
- Separado por un guion, la distancia aproximada en metros desde el borde anterior del andén correspondiente a la vía de numeración más baja entre las dos que la comprenden.
- Esta distancia se tomará como el número par más próximo en el costado norte de las calles y oriente de las carreras. Será un número impar al sur de las calles y al occidente de las carreras.

ARTÍCULO 432. NUMERACIÓN INTERNA DE EDIFICACIONES

La nomenclatura de cada una de las destinaciones independientes e internas de una edificación se compone de lo siguiente:

- La nomenclatura general de la edificación definida de acuerdo a lo establecido en el Artículo anterior.
- Un apéndice compuesto por un número que corresponda al piso o nivel, más un número que corresponde al orden consecutivo de la destinación que se quiere identificar.
- Para niveles inferiores al primero se asigna S1, S2, S3 y así sucesivamente para el número que corresponde al nivel en orden descendente, siendo S1 el nivel subterráneo más cercano al nivel de la vía.
- El orden de las destinaciones internas se establece tomando como base el acceso a la edificación y su proyección vertical en los pisos superiores, y, a partir de él, en orden ascendente en sentido de las manecillas del reloj, si la placa general es impar; será en sentido contrario a las manecillas del reloj cuando la placa sea par.
- Si en las plantas inferiores existe mayor número de destinaciones que en el primer piso, se deben dejar los espacios necesarios en éste para numerar el exceso de destinaciones en los niveles superiores; y si en el primer nivel hay mayor número de destinaciones que en los pisos superiores, la numeración de éstos se hace omitiendo el o los apéndices correspondientes.
- Lo anterior tiene la finalidad de reservar espacios en la numeración para futuras reformas o adiciones.

PARÁGRAFO. La numeración de los edificios situados en diagonales, transversales y senderos se hará en forma similar a los edificios ubicados en calles y carreras, dependiendo de que la vía a la cual da frente se asimile a una calle o a una carrera.

ARTÍCULO 433. NUMERACIÓN DE PASAJES Y CENTROS COMERCIALES

La numeración de destinaciones ubicadas en pasajes comerciales públicos o privados que carezcan de numeración dentro del sistema general, se efectúa denominando la puerta de acceso



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

en forma establecida en el Artículo “Numeración de Edificios” y numerando luego las destinaciones internas según el Artículo “Numeración Interna de Edificaciones”.

ARTÍCULO 434. CRITERIOS PARA LA ASIGNACIÓN DE NOMENCLATURA

Para cada destinación independiente se asigna sólo una nomenclatura. Se concederá numeración exclusivamente a las edificaciones que cumplan con las normas urbanísticas que estipula el Departamento Administrativo de Planeación.

PARÁGRAFO. A toda construcción, sea aislada o parte de alguna edificación pero que, por razón de su uso, constituya una destinación independiente de las demás, fuera o dentro del perímetro urbano, deberá asignársele por parte del Departamento Administrativo de Planeación la nomenclatura correspondiente, de conformidad con los procedimientos vigentes.

ARTÍCULO 435. COMPETENCIA

El Municipio a través del Departamento Administrativo de Planeación, será la única Entidad autorizada para asignar o modificar la numeración de vías y propiedades dentro de su jurisdicción. El Concejo Municipal podrá asignar nombres propios representativos a las vías, sin modificar la designación de las actuales. Adicionalmente será la entidad encargada de supervisar la colocación de las placas de esquina, las cuales se convierten en elementos de señalización urbana.

ARTÍCULO 436. ESPECIFICACIONES DE LAS PLACAS DE DIRECCIÓN VIAL Y TOPONIMIA

Las placas de nomenclatura que sirven para señalar las vías en toda la jurisdicción del Municipio deberán tener las especificaciones determinadas por el Departamento Administrativo de Planeación.

ARTÍCULO 437. COLOCACIÓN DE PLACAS PARA EDIFICACIONES

Las placas correspondientes a la nomenclatura de cada edificación serán a costa del propietario y colocadas de acuerdo con los parámetros dados por el Departamento Administrativo de Planeación y de conformidad con las siguientes indicaciones:

- Su colocación será en la parte superior de la puerta de acceso en sentido horizontal y suficientemente iluminada para su identificación en horas nocturnas.
- Deberán elaborarse en caracteres con altura mínima de nueve centímetros. (9 cms).

ARTÍCULO 438. BASES PARA LA ASIGNACIÓN DE NOMENCLATURA

El Departamento Administrativo de Planeación tendrá como base para asignar tanto la nomenclatura general como los apéndices, la información planimetría que presenten los interesados.

Cualquier variación o imprecisión en esta información, que conlleve modificaciones en la nomenclatura antes asignada, no será responsabilidad de esta Dependencia y su corrección originará la cancelación de la respectiva tasa.

PARÁGRAFO. El interesado será el encargado de tramitar ante el Departamento Administrativo de Planeación cualquier cambio de nomenclatura que resulte como consecuencia de variaciones a los planos inicialmente aprobados.



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

ARTÍCULO 439. DE LA NOMENCLATURA ACTUAL

El Departamento Administrativo de Planeación ejecutará los ajustes y cambios requeridos para solucionar los problemas de funcionamiento de la nomenclatura del municipio.

PARÁGRAFO. Cualquier entidad pública o privada que pretenda hacer propuestas o intervenciones en lo referido a la señalización de la nomenclatura deberá ajustarse a las especificaciones contempladas en este Acuerdo y bajo la supervisión del Departamento Administrativo de Planeación.

ARTÍCULO 440. CAMBIOS DE LA NOMENCLATURA

Los cambios de nomenclatura se informarán a los afectados mediante un boletín expedido por el Departamento Administrativo de Planeación, al menos dos (2) meses antes de que el cambio se haga efectivo. Esta información se considera una notificación oficial y personal una vez que firme la Resolución respectiva; ésta y su exposición de motivos se fijará en lugar visible del Departamento Administrativo de Planeación.

PARÁGRAFO 1. El cambio de la nomenclatura de cada destinación independiente se informará mediante un boletín en el cual figurarán la dirección anterior, la nueva, y la fecha de vigencia del cambio, que se entregará en cada una de ellas, al menos dos meses antes de que el cambio se haga efectivo. Esta información se considera una notificación oficial y personal. Una vez quede en firme la Resolución, ésta y su exposición de motivos se fijarán en lugar visible del Departamento Administrativo de Planeación.

PARÁGRAFO 2. Cumplido el término fijado para la ejecución del cambio, de acuerdo a la notificación de los boletines, el Departamento Administrativo de Planeación procederá a efectuar el cambio de las placas de señalización de la nomenclatura de las vías.

ARTÍCULO 441. RESPONSABILIDAD DE LOS PROPIETARIOS

Es responsabilidad de cada propietario la modificación de la placa de identificación de cada predio.

PARÁGRAFO 1. Para la obtención del recibo definitivo de cualquier edificación, tendrá que estar colocada la señalización, tanto interior como exterior de la misma.

PARÁGRAFO 2. La fijación de las placas de identificación para cada edificación o destinación, son prerequisite para la obtención de las matrículas correspondientes de Servicios Públicos.

CAPÍTULO 2. ELEMENTOS Y CARACTERÍSTICAS INFRAESTRUCTURA VIAL

ARTÍCULO 442. DISEÑO DE LAS VIAS

El municipio, a través del Departamento Administrativo de Planeación, aprobará el diseño urbano de las vías y establecerá los requisitos y trámites necesarios para la aprobación de los proyectos viales. La Secretaría de Obras Públicas aprobará el diseño estructural y las especificaciones de construcción necesarias, así mismo verificará su ejecución. El municipio establecerá los requisitos y trámites necesarios para la aprobación de los proyectos viales.



PARÁGRAFO 1. Cualquier persona o entidad pública o privada podrá presentar a consideración del Departamento Administrativo de Planeación el diseño de una vía de carácter municipal o del sistema arterial, si es de su propio interés para algún desarrollo, cuando ésta no se encontrare diseñada.

PARÁGRAFO 2. En todo diseño vial, vehicular o de sendero peatonal, para su aprobación, se presentarán ante el Departamento Administrativo de Planeación los planos detallados que contengan, además del dimensionamiento definitivo, la definición de las fajas destinadas a redes de servicios públicos y arborización, el tratamiento de zonas verdes, antejardines, áreas residuales y áreas de parqueo y bahías.

ARTÍCULO 443. DISEÑO DE LAS VIAS COLECTORAS – SECUNDARIAS - Y DE SERVICIO - TERCIARIAS

Las vías colectoras y las de servicio, para efectos de un desarrollo urbanístico, serán proyectadas por el interesado bajo los criterios de mantener, en lo posible, la continuidad vial del sector donde se ubique el terreno, la relación de las vías proyectadas con las existentes en los desarrollos vecinos, y la transición que debe existir entre las vías de servicio y las vías principales.

PARÁGRAFO 1. El Departamento Administrativo de Planeación podrá disponer modificaciones al sistema vial de servicio propuesto por el interesado, en aras de la conveniencia, la seguridad colectiva para la comunidad y el buen funcionamiento vial municipal.

PARÁGRAFO 2. Las vías locales o de servicio deberán estar adecuadamente conectadas al sistema colector existente o proyectado en los sectores adyacentes.

ARTÍCULO 444. VÍAS OBLIGADAS

Son vías obligadas todas las vías proyectadas en el plan vial municipal y que tienen incidencia directa sobre el desarrollo de un predio.

ARTÍCULO 445. DISEÑO DE RASANTES

El empalme de la rasante de dos vías, se hará con las curvas verticales adecuadas, de acuerdo con el diseño geométrico, conservando 10 metros desde el borde de la calzada de la vía de empalme o de la bahía, hasta el inicio o terminación de la curva vertical.

ARTÍCULO 446. ESPECIFICACIONES Y SECCIONES MÍNIMAS DE LAS VIAS

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

SECCIÓN VIAL DE LAS NUEVAS VIAS					
TIPO	SECCIÓN MÍNIMA	CALZADA MÍNIMA	BERMA O CUNETETA (a cada lado)	ANDÉN (a cada lado)	ZONA VERDE (a cada lado)
VÍA ARTERIA - CIRCUNVALAR	Variable	7.00 m.	Variable	Variable	Variable



SECCIÓN VIAL DE LAS NUEVAS VÍAS					
TIPO	SECCIÓN MÍNIMA	CALZADA MÍNIMA	BERMA O CUNETETA (a cada lado)	ANDÉN (a cada lado)	ZONA VERDE (a cada lado)
¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.					
VIAS COLECTORAS Nivel 1, 2 y 3	12.00m.	7.00m.	0	1.50m.	1.00m.
VIAS DE SERVICIO	12.00m	7.00m		1.50m	1.0m
VIÁ PEATONAL URBANA (En piso duro)	12.00m.	Variable	0	2.00m.	8.00m central
VÍA SEMIPEATONAL (Zona centro)	variable	3,50m		Variable	
VÍA VEREDAL	10.00m.	6.00m.	1.00m.	0	1.00m.
SERVIDUMBRE RURAL	5.00m.	4.00m.	0	0	0,50m.

PARÁGRAFO 1. El carril tendrá una dimensión mínima de 3,50 metros o 3,65 metros, dependiendo de la jerarquía establecida.

PARÁGRAFO 2. Para el diseño y construcción de ciclorutas se aplicara el artículo 9 del Decreto 798 de 2010

PARÁGRAFO 3. Se prohíben las nuevas servidumbres de tránsito públicas o privadas en el área urbana o de expansión urbana para dar acceso a nuevos desarrollos urbanísticos y constructivos, para el caso de las servidumbres existentes, se deberán propender por consolidar éstas con una sección mínima de 4 mts de ancho.

PARÁGRAFO 4. Las licencias de construcción sobre servidumbres existentes serán analizadas por el Comité de Proyectos Viales.

PARÁGRAFO 5. La modificación a los elementos que componen las secciones viales acá indicadas, por especificidades del diseño o por inviabilidad técnica de ser concretado, deberá sustentarse técnicamente ante el Departamento Administrativo de Planeación, quien presentará el caso ante el Comité de Proyectos Viales, para su respectiva evaluación y posterior aval.

ARTÍCULO 447. CARACTERÍSTICAS GENERALES PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VÍAS

Las vías de que trata el anterior artículo, deberán acoger las siguientes características generales, además de las que se definan técnicamente en el Plan Vial Municipal.



- a. La superficie de rodadura en la zona rural deberá ser al menos afirmada. Todo proyecto ejecutado en la zona urbana o de expansión urbana deberá garantizar una superficie de rodadura pavimentada.
- b. Cuando una vía correspondiente a cualquiera de los sistemas atraviese o sea construida en sectores de tipo comercial e industrial intensivo, las zonas verdes laterales deben integrarse al andén público, tratadas como piso duro, arborizado y al mismo nivel del andén.
- c. El alineamiento se otorgará con secciones viales que procuren la conformación paulatina de las nuevas vías, por lo tanto el titular de la licencia urbanística en cualquiera de sus modalidades, será responsable de la ejecución de la sección vial que le corresponda cuando esta no exista (andén y zona verde), con las dimensiones aquí estipuladas.
- d. Los retiros de antejardín o de protección de las intersecciones viales del Sistema Vial Director, así como el tratamiento que deba darse a ellos, será definido en forma específica por el Departamento Administrativo de Planeación.
- e. 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 m. Los tramos de escalera no podrán tener un número de peldaños superiores a 7; y los tramos planos para descanso tendrán una longitud mínima de 3 m.

ARTÍCULO 448. VÍAS PARA TRANSPORTE PÚBLICO COLECTIVO

Las vías que han de diseñarse, adecuarse o destinarse para la movilización del transporte público colectivo deben tener adicionalmente a lo anteriormente estipulado, las siguientes especificaciones mínimas así:

- a. **Calzada Vehicular:** tendrá como mínimo 7 m. (dos carriles)
- b. **Radio Mínimo:** Será un valor límite que depende del tipo vial (troncal, regional, arterial, etc.) de la velocidad de diseño y del peralte, y será definido en cada caso por el Departamento Administrativo de Planeación.
- c. **Pendiente Longitudinal Máxima:** 12%
- d. **Bahías:** Cuando las vías que han de soportar transporte público tengan menos de tres carriles por sentido, se deben proyectar y construir bahías para paradero de buses, separadas entre sí por una distancia máxima de 300 m. entre ejes centrales.

PARÁGRAFO 1. Las bahías tipo refugio y de acceso deberán tener un ancho mínimo de 3.50 m. y una longitud mínima de diez metros (10.00m.) y una distancia mínima a la esquina de 30 m. en la zona urbana; y una longitud mínima de veinte metros (20.00m.) en la zona rural; incluyendo un área adicional de entrada y salida, sin interrumpir andenes en el caso de existir o estar proyectados.

PARÁGRAFO 2. Las bahías de desaceleración, de descargue de carga y pasajeros, las glorietas e intercambios viales, se definirán con diseños específicos en campo, con la Secretaría de Obras Públicas.

ARTÍCULO 449. VÍAS SIN SALIDA

Cuando en un desarrollo urbanístico, por circunstancias especiales, se proyecten vías vehiculares sin salida se diseñara un retorno de mínimo nueve metros (9 mt) por doce metros (12 mt), siendo estos últimos paralelos al eje de la vía.



PARÁGRAFO. La longitud máxima de las vías sin salida o sin continuidad será de 80 m.

ARTÍCULO 450. PENDIENTES VIALES

- **Pendiente Longitudinal:**
 - La pendiente longitudinal mínima será del 0.5% para cualquier tipo de vía.
 - En vías terciarias la pendiente máxima deseable será del doce por ciento (12%).
 - Para otro tipo de vías podrá admitirse hasta dieciséis por ciento (16%), en terreno montañoso, las cuales serán estudiadas por el Departamento Administrativo de Planeación.
- **Pendiente Transversal:**
 - Superficie asfaltada: 2%
 - Superficie adoquinada: 3%
 - Superficie afirmada: 3%

ARTÍCULO 451. ÁNGULOS PARA INTERSECCIÓN VIAL

Los ángulos para las intersecciones entre vías secundarias y terciarias y empalmes de transición en paralelas con cualquier vía de un sistema de mayor jerarquía, deberán estar comprendidos normalmente entre los sesenta (60°) y los noventa (90°). En caso de que no sea posible obtener el ángulo mínimo debido a las condiciones topográficas o por tratarse de vías obligadas, deberá consultarse al Departamento Administrativo de Planeación. A excepción de los senderos peatonales, no se permitirán intersecciones viales a distancias inferiores a 36 m entre ejes contiguos.

PARÁGRAFO 1. El separador central de las vías que por su jerarquía lo contemplen en su sección pública, sólo podrá ser interceptado por vías de igual o superior jerarquía.

PARÁGRAFO 2. Las rasantes de los ejes de las vías proyectadas deberán en todo caso coincidir con las de los ejes existentes.

ARTÍCULO 452. ANDENES

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

ARTÍCULO 453. ESPECIFICACIONES DE ANDENES

Los andenes cumplirán las siguientes especificaciones.

1. Ancho libre mínimo de 1.50 m. El andén será igual al aprobado en el proyecto vial; toda reconstrucción de los andenes deberá cumplir esta norma.
2. La diferencia máxima de nivel de andén en relación con la calzada oscilará entre 0.15 y 0.20 mt., dependiendo del tráfico de la vía, siendo mayor la altura en la medida que el tráfico sea mayor; en las vías arterias será de 0.20 mt.
3. Los andenes serán continuos entre calzadas: no se puede interrumpir o disminuir la sección con rampas o escaleras para dar acceso a las edificaciones; tampoco pueden interrumpirse con desniveles fuertes o resaltos y deberán tener la misma pendiente de la vía. Sin perjuicio de lo anterior, para las construcciones nuevas en la zona urbana o de



- expansión urbana, en las esquinas, los andenes deberán contener depresiones en forma de rampa, con pendientes inferiores al 15%, que permitan la circulación de limitados físicos, con un ancho igual al andén; por lo tanto, en las esquinas se interrumpirán las franjas de zona verde y se consolidará en ella, con prolongación de los paramentos la continuidad de los andenes.
4. Cuando la pendiente del terreno sea superior al 16%, la pendiente máxima del andén será del ocho por ciento (8%) y la continuidad del andén se hará por escalas, cuya pendiente máxima estará determinada por la fórmula de 2 contrahuellas más una huella = 0.64m. (Contrahuella máxima igual a 18cms; huella mínima igual a 28cm).
 5. Para la construcción de andenes y vías peatonales se exige el empleo de elementos en material antideslizante.
 6. Las áreas públicas de la vía correspondientes a las zonas verdes y los andenes no se pueden edificar, como tampoco cercar, para privatizar o restringir su uso. (Decreto 1504 de 1998).

PARÁGRAFO. Cuando por efectos de la topografía, el andén resulte más alto de lo normal o más bajo que el nivel de la calzada, deberá preverse un área de transición entre éstas, aparte de la sección pública de la vía, la cual se tratará en forma de talud engramado y arborizado, dotándose de gradas o escalas (siempre que contengan una pendiente inferior al 15%) para comunicación peatonal entre el andén y la calzada, en puntos estratégicos para la circulación peatonal. En tal caso, la distancia del área de transición, cumpliendo con todos los requisitos técnicos y normativos, deberá anexarse a la sección vial.

ARTÍCULO 454. LONGITUD MÁXIMA DE SENDEROS PEATONALES

La longitud de los senderos peatonales en zonas residenciales será de 80 m entre vías vehiculares, por ambos extremos o entre vía vehicular por un extremo y área verde por el otro, y deberán estar interceptados, como mínimo, por un peatonal aproximadamente en el punto medio. La zona verde a que se hace referencia no podrá ser inferior a un globo de terreno de 500 m², destinada a zonas de esparcimiento, recreación o servicios colectivos.

ARTÍCULO 455. RADIO DE OCHAVA

Toda edificación ubicada en esquina que no contemple antejardín al menos en uno de sus costados, deberá cumplir con la construcción en ochava. El radio mínimo de ochava será de tres (3) metros dentro del paramento del lote. (Ver esquema No. 1). Para ángulos inferiores a 70°, el radio de ochava será de dos metros (2m.)

Los radios de ochava en paramento o chaflanes en zona urbana, serán tales que haya continuidad de la sección de vía (Calzada, andén, zonas verdes, antejardín), y por lo tanto, serán coherentes con el radio de giro del vehículo.

PARÁGRAFO. Las esquinas de calles o cuadras que tengan bienes inmuebles de valor arquitectónico o histórico no se ajustan a las normas anteriores.

ARTÍCULO 456. RADIO MÍNIMO DE GIRO



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

En zonas residenciales el radio mínimo de giro será de cinco metros con cincuenta centímetros (5,50m) a borde de calzada. En zonas comerciales, de servicios e industriales, el radio mínimo de giro será de ocho metros (8m.).

ARTÍCULO 457. CONSTRUCCIÓN DE REDUCTORES DE VELOCIDAD

Únicamente serán autorizados por el Tránsito Municipal previa presentación de la necesidad por parte de la comunidad instalada en la zona de interés o en caso que los estudios de movilidad lo ameriten. Las especificaciones de los mismos, en caso de ser instaladas por parte de particulares, deberán ser definidas por dicha dependencia.

CAPÍTULO 3. CONSTRUCCIÓN DE LAS VIAS

ARTÍCULO 458. CONSTRUCCIÓN DE LAS VÍAS

El interesado en desarrollar un lote que esté afectado por un proyecto vial del Sistema Vial Municipal, construirá el tramo correspondiente en su terreno acogiéndose a las especificaciones estipuladas para el proceso de su desarrollo urbanístico, con acabado en pavimento y dotadas con las redes de servicios públicos. No obstante, en caso de requerir la ejecución de vías por fuera del predio y hasta conectar con una vía pública municipal, deberá emprender las acciones necesarias para garantizar la funcionalidad del proyecto.

De no necesitar el interesado la construcción del tramo respectivo para el funcionamiento de su desarrollo urbanístico, respetará el alineamiento del proyecto determinado por el Departamento Administrativo de Planeación.

Las vías de menor jerarquía que afectan un lote, deberán ser construidas por el interesado, con acabado en pavimento y dotadas con las redes para Servicios Públicos, de acuerdo con las exigencias de las Secretarías de Obras Públicas y por la Empresa de Servicios Públicos.

En todos estos eventos el interesado cederá la faja real de la vía o de terreno, a título gratuito y por escritura pública debidamente registrada a favor del Municipio, considerando la sección vial como el espacio conformado por los elementos que detallan las secciones viales definidas en el presente acuerdo.

PARÁGRAFO. Entiéndase por “Faja real” de un proyecto vial, la sección total de la faja de terreno que garantice los alineamientos horizontal y vertical del proyecto, por lo que en el proyecto urbanístico se deberán considerar en planta y en sección las áreas correspondientes a estos elementos. En terreno ondulado o montañoso, donde la pendiente transversal del talud sea superior al 50%, se exigirá un aumento de la sección vial, pública o privada, para prever la conformación de taludes, llenos, sobre ancho de las curvas y futuras ampliaciones que se tengan proyectadas sobre las zonas verdes en talud. En este caso se exigirá un retiro adicional de dimensiones superiores a las especificadas. Esta “faja real” no considera el antejardín ya que este se encuentra al interior de la línea de paramento.

ARTÍCULO 459. NORMAS DE CONSTRUCCIÓN PARA LAS VÍAS



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

El interesado solicitará a la Secretaría de Obras Públicas o quien haga sus veces la interventoría a las vías antes de iniciar labores e informará los avances de obra según cronograma establecido entre las partes. Sin este requisito las obras de urbanismo no serán recibidas por el Comité Técnico de Urbanismo. La Secretaría de Obras públicas o quien haga sus veces podrá exigir el cambio de materiales o técnicas de construcción; en todo caso será el Departamento Administrativo de Planeación o quien haga sus veces quien hará seguimiento e interventoría al desarrollo del trazado urbanístico (Diseño).

Será requisito, para la aprobación del desarrollo urbanístico, el levantamiento de acta de inventario del espacio público, mediante la cual el interesado y la Secretaría de Obras Públicas verifiquen el estado de las vías y quebradas aledañas al proyecto a la iniciación de las obras, siendo requisito para el recibo del desarrollo urbanístico que la Secretaría de Obras Públicas certifique el estado de las vías y quebradas.

ARTÍCULO 460. CONSTRUCCIÓN DE UN TRAMO DE VÍA OBLIGADA

Cuando se haya de conceder autorización para construir un tramo de una vía de mayor longitud correspondiente al Plan Vial Director, el Departamento Administrativo de Planeación debe verificar en el diseño la posibilidad de ejecutar la continuación vial. El interesado debe presentar el proyecto con alineamientos horizontal y vertical, para hacer apropiados empalmes con el resto de las vías.

ARTÍCULO 461. CONSTRUCCIÓN DE LA SECCIÓN TRANSVERSAL DE UNA VÍA OBLIGADA

Se podrá autorizar la construcción parcial de la sección transversal de una vía obligada, si el urbanizador no es un propietario de área total afectada, o cuando siendo dueño de ésta, la vía sea limítrofe y con su construcción beneficie al propietario colindante, casos en los cuales también tendrá la obligación de ceder la totalidad de aquella área de su propiedad al Municipio. La construcción parcial será posible siempre y cuando la parte no construida no constituya el acceso principal al proyecto, ni las redes de servicio público sean requeridas para atender las edificaciones a construir. Aunque en algunos casos especiales se permitirá la construcción de un carril de calzada que tendrá, al menos, 3.50 m.

PARÁGRAFO. En ningún caso la construcción parcial de la sección transversal de una vía podrá ser inferior a un carril, que tendrá al menos, tres metros con cincuenta centímetros (3.50 m) y una sección de seis metros (6.00m). En caso de que el desarrollo urbanístico o el Plan Vial Director definan vías contra el lindero de lote sin conservar esta faja, el interesado deberá adquirirla para la presentación del diseño urbanístico.

ARTÍCULO 462. VÍAS DE SERVICIO O TERCARIAS Y PARALELAS A VÍAS PRINCIPALES O PRIMARIAS

Cuando una vía arteria o principal atraviere o limite un desarrollo urbanístico, se deben diseñar y construir, por parte del interesado, vías de servicio paralelas con sus respectivas zonas de transición para sus empalmes con la vía regional o circunvalar respectiva. Para la zona de expansión urbana se considerarán también las vías de carácter nacional y departamental.



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

PARÁGRAFO. Se deberá conservar el retiro de 12.00 metros del borde de la vía al paramento de la primer edificación para la construcción de la vía de servicio. En los casos de las vías nacionales y departamentales, el retiro será a partir del exigido para estas vías.

ARTÍCULO 463. PUNTOS Y ZONAS DE CONFLICTO VIAS

Los puntos y zonas de conflicto vial identificados en los sistemas viales deberán tenerse en cuenta al hacer los diseños específicos para los proyectos de construcción de las vías. Entiéndase como tales los cruces, intersecciones o accesos viales de gran complejidad por el alto volumen de tráfico que se concentrará en ellos, generando traumas en la circulación de vehículos y/o peatones. Son zonas de conflicto vial que presentan amenaza y riesgo por accidentalidad.

ARTÍCULO 464. COMITÉ DE PROYECTOS VIALES

El Comité de Proyectos Viales del Municipio, tiene la función de revisar y adoptar las modificaciones en el Plan Vial Director, el cual será integrado por el Director del Departamento Administrativo de Planeación, el Secretario de Obras Públicas, un Representante de Empresas de servicios Públicos de La Ceja, un representante de la Secretaria de Tránsito y Transporte, y un Representante del Alcalde Municipal. El comité será convocado por iniciativa del Departamento Administrativo de Planeación para atender solicitudes de modificación vial por toda persona interesada en desarrollar un proyecto urbanístico.

PARÁGRAFO. Este comité deberá ser reglamentado por el Alcalde Municipal en un plazo de un (1) año a partir de la aprobación del presente Acuerdo.

NORMAS BÁSICAS DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN

CAPÍTULO 1. NORMAS TÉCNICAS Y DE SEGURIDAD

ARTÍCULO 465. ACCESIBILIDAD Y ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

Para los usos comercial (en la modalidad de centros y pasajes comerciales), de servicios, institucional y recreativo, y donde se presente afluencia de público, y en general en el espacio público, debe disponerse de elementos arquitectónicos que permitan el acceso y movilización de los limitados físicos, con la respectiva señalización. Toda edificación buscará en lo posible eliminar los obstáculos arquitectónicos logrando garantizar las condiciones de accesibilidad a toda la población.

PARÁGRAFO. En atención a lo establecido en el artículo 62 del Decreto 1469 de 2010 los proyectos de urbanización, construcción e intervención y ocupación del espacio público, deben contemplar en su diseño las normas vigentes que garanticen la accesibilidad y desplazamiento de las personas con movilidad reducida, sea esta temporal o permanente, de conformidad con las normas establecidas en la Ley 361 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya y su reglamento.

ARTÍCULO 466. CERRAMIENTO DE LOTES (O LOTES SIN EDIFICAR)



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

En los lotes sin edificar que hacen parte de la malla urbana ya desarrollada, es obligación del propietario construir como mínimo un cerco de cierre hasta la altura de 2.00 mt, respetando el o los paramentos de construcción definidos en el sector.

PARÁGRAFO: Los lotes con frentes inferiores a 10.00 mt deberán realizar éste cerramiento en mampostería.

ARTÍCULO 467. LOTES EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN O DEMOLICIÓN

Esta clase de predios, deberán tener un cierre provisional construido de acuerdo con los paramentos existentes; se deberán además presentar las protecciones para evitar la caída de material sobre los andenes o vías públicas, permitiendo así el libre flujo y protección peatonal y vehicular.

PARÁGRAFO 1. Toda reforma sustancial a la fachada o en su parte interna, deberá dejar los ensanches o retiros obligatorios. Para dichos efectos las pequeñas reformas se entenderán como acumulativas.

ARTÍCULO 468. CUBIERTAS

Como cubierta se permite el uso de la teja de barro, shingle y similares, en la cual una de las aguas deberá disponerse sobre la vía.

PARÁGRAFO 1. Se permitirá el uso de la teja de fibrocemento para vivienda en la zona urbana, únicamente del tipo teja española, en los barrios Fátima, Payuco, y San Cayetano. Se permitirá también en el suelo rural.

El uso de teja de fibrocemento podrá emplearse para destinaciones diferentes a vivienda siempre que no sea visible desde la fachada.

PARÁGRAFO 2. Se prohíben las losas como cubierta del área construida del piso inmediatamente inferior para las edificaciones nuevas en suelo urbano que estén por fuera de procesos de urbanismo donde se establezca el techo en losa como parte de los estándares urbanísticos, igual disposición aplica en suelo rural para las edificaciones desarrolladas al interior de procesos de parcelación o de condominios campestres, en donde ésta hace parte de los parámetros estéticos de la edificación siempre y cuando se respete la tipología de vivienda permitida.

ARTÍCULO 469. ESCALERAS

En edificaciones en altura cumplirán las siguientes especificaciones:

- a. El ancho mínimo de las escaleras, los descansos y las circulaciones, será de un metro (1.00 mt). Para accesos a mansardas se permitirá un ancho mínimo de 90 cm.
- b. Si la ocupación acumulada proyectada es de 300 personas o más, el ancho mínimo de será de 1,50 mt y se incrementará en 10 cm por cada 50 personas adicionales y se dispondrá de dos escaleras como mínimo.
- c. La modulación será determinada por la fórmula: 2 contrahuellas + 1 huella = 64 cm. Huella mínima 26 cm.



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

- d. Las escaleras serán dotadas de pasamanos, ventilación y los materiales de pisos serán antideslizantes.
- e. No se permitirá el arranque de escaleras contra fachadas en el caso de la vivienda unifamiliar.
- f. Para edificaciones trifamiliares o superiores se exigirá un ancho mínimo de escaleras del 1.20 metros libres.

El número de ocupantes por superficie se calculará según la siguiente tabla:

Uso o Destinación	Especificación
Sitios de Reunión (Asambleas, Auditorios, Salas de Concierto, Salones de Baile, Templos, Tabernas, Bares, Salas de Cine)	1m ² por persona
Educacional	2 m ² por persona
Laboratorios	4.5 m ² por persona
Deportivo en General (Gimnasios, Bolos, Patinaje, Billares)	3 m ² por persona
Comercial (primer nivel, sótanos, pisos superiores)	5 m ² por persona
Restaurantes	2 m ² por persona
Oficinas, Bancos, Bibliotecas	8 m ² por persona
Asistencial (Clínicas, Asilos, Internados)	8 m ² por persona
Residencial y Hoteles	10 m ² por persona
Industrial	16 m ² por persona

ARTÍCULO 470. SALIDAS Y CIRCULACIONES INTERNAS

El ancho mínimo acumulado de las puertas en un local, piso o salida al exterior y de las circulaciones internas, pasajes a corredores que conducen a un medio de salida exterior será de 1.0 mt para las 50 primeras personas y se aumentará 15 cm, por cada 50 personas adicionales; el mínimo para cada puerta de circulación será de 1.0 mt.

ARTÍCULO 471. NÚMERO DE SALIDAS SEGÚN EL TIPO DE ESPACIO

La cantidad mínima de salidas en un espacio será:

Tipo de Espacio	Especificación
Sótanos	2 salidas
Local en primer nivel exterior (Ocupación inferior a 300 personas)	1 salida
Local en primer nivel exterior (Ocupación superior a 300 personas)	2 salidas
Local en primer nivel interior (Ocupación inferior a 200 personas)	1 salida (Comunicada directamente a un pasaje o salida general)
Local en primer nivel interior (Ocupación superior a 200 personas)	2 salidas (Comunicadas directamente a un pasaje o salida general)
Espacios en general	3 salidas



Tipo de Espacio	Especificación
(Ocupación superior a 600 personas)	
Espacios en general (Ocupación superior a 1000 personas)	4 salidas

PARÁGRAFO 1. La distancia máxima de recorrido de cualquier punto en una edificación, incluyendo las circulaciones horizontales y las efectuadas a través de escaleras o rampas, hasta la salida del exterior a una terraza o espacio abierto, que sea seguro para los ocupantes en caso de emergencia, será de 40 m; sólo podrá incrementarse hasta 90 m si se dispone de sistema de regaderas contra incendio.

PARÁGRAFO 2. Las salidas de emergencia permanecerán sin seguro siempre que funcione el establecimiento y funcionarán permitiendo la circulación de adentro hacia fuera; si el establecimiento no tiene salida de emergencia, el acceso deberá cumplir con condiciones de evacuación efectivas.

ARTÍCULO 472. RAMPAS DE USO PEATONAL

Las rampas peatonales deberán cumplir con las siguientes especificaciones:

Item	Especificación
Pendiente Máxima	11%
Ancho Mínimo	1.20 m
Material de Acabado	Antideslizante
Longitud Máxima por Tramo	9 m
Rellano o Descanso Mínimo	1.50 m
Altura Pasamanos	0.90 m

ARTÍCULO 473. ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

Toda construcción que se proyecte en el Municipio deberá disponer para todos sus espacios iluminación y ventilación directa y natural a través de fachadas, patios, vacíos de patios o exteriores. Se exceptúan de las anteriores consideraciones las áreas destinadas a servicios sanitarios, los cuales podrán ventilarse indirectamente a través de otros espacios de servicios, por buitrones o medios mecánicos.

ARTÍCULO 474. MUROS MEDIANEROS

Son los muros utilizados por dos edificaciones, son conocidos también como muros lindero.

ARTÍCULO 475. PARAMENTOS

En la el polígono central de comercio y servicios y los predios con frente directo a esta zona y ejes viales de comercio y servicios, se exigirá la conformación de un andén de 2.00 mt a partir del borde de la vía.

PARÁGRAFO 1. Los ejes viales considerados en el presente artículo serán los siguientes:

- Carrera 16 entre calles 21 y 27.
- Carrera 17 entre calles 20 y 27.
- Carrera 19 en toda su extensión.
- Carrera 20 y 21 en toda su extensión a excepción del marco del parque principal.
- Carrera 22 en toda su extensión.



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

- Calle 17 y 18 en toda su extensión
- Calle 19 y 20 en toda su extensión a excepción del marco del parque principal.
- Calle 21 en toda su extensión.

PARÁGRAFO 2. Para edificaciones de 4 pisos o más por fuera del polígono de tratamiento de conservación Centro, se generará un andén de 2 metros y además se contarán 6 metros desde el eje de la vía como retiro a la construcción generando a partir del andén hasta el paramento un antejardín que hará parte de la zona común de la edificación.

PARÁGRAFO 3. El área destinada como antejardín no podrá ser cubierta.

PARÁGRAFO 4. En todos los casos, las ochavas tendrán el mismo retiro que el resto de la construcción, medido a partir de la diagonal generada por un radio de 3mt desde la esquina.

PARÁGRAFO 5. En casos especiales donde existan varios paramentos retrasados o diferente sección vial en una cuadra, el Comité de Proyectos Viales definirá el paramento predominante, para la aprobación de nuevos procesos de desarrollo constructivo y urbanístico.

PARÁGRAFO 6. Para construcciones existentes que pretendan aumentar el número de pisos tanto en la zona de comercio como por fuera de este, se deberá contemplar el cumplimiento total de las disposiciones contenidas en el presente artículo, en especial lo referido al ancho de andenes y el retiro a eje de vía

ARTÍCULO 476. SÓTANO Y SEMISÓTANO

Se considera sótano o semisótano el nivel que no sobresale en su parte superior o nivel de piso acabado del piso inmediatamente más alto, más de 1.50 m. con relación al nivel del terreno. En las vías con pendiente y en los lotes en esquinas se tomará como referencia la cota más baja del terreno.

Cuando se proyecten semisótanos, las escaleras para el acceso del primer piso en ningún caso podrán desarrollarse sobre zonas de andén, retiros, zona verde o antejardín.

PARÁGRAFO. Se destinará exclusivamente al uso de parqueadero y no afectará los índices de construcción ni ocupación, pero si generará impuesto de delineación.

ARTÍCULO 477. PATIOS Y VACÍOS

1. Cada unidad de vivienda unifamiliar, bifamiliar o trifamiliar, sin perjuicio de índice de ocupación, deberá disponer al menos de un patio no inferior a 7.50 m², con un lado mínimo de 2.50 mt. Para edificios de destinación múltiple, generados al interior de una urbanización, no se exigirán patios en ningún piso, pues el índice de ocupación puede ser cumplido con áreas comunes, las cuales servirá también como aislamiento visual, de la misma forma que las áreas de cesión.
2. Para edificios de destinación múltiple en altura hasta tres pisos el lado mínimo de patio será de 2mts y de cuatro y cinco piso será de 2,50 metros.
3. Cuando el área libre en primer piso esté asignada a una destinación en una construcción sometida a reglamento de propiedad horizontal o cuando el retiro a medianería o a otra destinación, de manera frontal o lateral sea inferior a 3.00 mt,



deberán garantizarse la iluminación de las áreas y la ventilación de los ambientes sin generación de registro directo sobre estos.

4. El vacío de un patio puede utilizarse para iluminación o ventilación de varias unidades situadas en el mismo nivel, siempre que cumpla con las demás disposiciones del presente artículo.
5. En proyectos donde el uso es comercial en la totalidad del primer piso, no será necesaria la exigencia del patio cuando el predio sea esquinero; en caso de ser una construcción apareada cumplirá un índice de ocupación del 95%. Para construcciones de más de un piso el área faltante para cumplir los índices de ocupación serán cumplidos en el segundo piso.

ARTÍCULO 478. PUERTAS Y VENTANAS

En ningún sector del Municipio las puertas y ventanas podrán abrir hacia afuera. El ancho mínimo de una puerta de acceso a vivienda será de 1.00 mt. Cuando un ambiente esté iluminado solo por una ventana, esta deberá garantizar un vano de por lo menos 1.00 m².

ARTÍCULO 479. MANSARDA

Las mansardas no podrán tener un área mayor de 40% del área construida del piso inmediatamente inferior de cubierta incluida mansarda y terraza. La construcción de mansardas en cualquier edificación será considerada como área construida cubierta. La construcción de mansarda no aumenta la tipología de la construcción y deberá desarrollarse con un retiro igual o mayor a 3.00 m desde la línea de paramento.

PARÁGRAFO 1. En aquellos casos donde el área de la mansarda en edificaciones de tipología trifamiliar en adelante, iguale o supere el área mínima permitida para un apto, este podrá aprobarse como una unidad habitacional independiente.

PARÁGRAFO 2. Las mansardas no estarán permitidas en edificaciones de cinco pisos.

ARTÍCULO 480. SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

Toda construcción que se levante en el territorio municipal (urbano y rural) deberá contar con instalación de los servicios públicos domiciliarios básicos, de acuerdo a la normatividad específica de cada una de las empresas prestadoras del servicio.

Desde el punto de Planeación Municipal, se deberán cumplir las siguientes normas:

- Las instalaciones sanitarias de disposición de aguas lluvias y aguas servidas deberán hacerse en forma separada.
- Los aparatos hidrosanitarios se deberán instalar de acuerdo a criterios ecológicos y de racionalidad en el consumo y disposición de las aguas.

PARÁGRAFO 1. Es responsabilidad de las empresas prestadoras de los servicios públicos domiciliarios certificar en la zona urbana y de expansión urbana la disponibilidad inmediata de conexión de una nueva construcción a la red correspondiente; no cumplir este requisito será motivo para la negación de la licencia de construcción.



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

PARÁGRAFO 2. En la zona rural la certificación de acueducto será responsabilidad de la Junta Administradora del Acueducto e incluirá en el juego de planos para aprobación el diseño de pozo séptico.

ARTÍCULO 481. SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS

Toda edificación en altura, debe proyectarse teniendo en cuenta todos aquellos elementos de seguridad contra incendios:

1. Toda edificación con más de 2 pisos de altura dispondrá de extinguidores contra incendios, ubicados en un área en común y con facilidades de operación.
2. Toda edificación mayor de 2 pisos o aquellas destinadas a sitios de reunión, educación, comercio, industria, recreación y oficinas que puedan tener una ocupación superior a cincuenta (50) personas en total, deberá disponer de una red contra incendios, con boca de hidrante exterior a la edificación y próxima al acceso y un gabinete contra incendio (Manguera de mínimo 15 mt que sea suficiente para la distancia máxima a recorrer, llave de paso de una (1) pulgada de diámetro y un hacha), como mínimo uno cada 2 pisos, ubicado en los descansos de las escaleras; ningún punto de estas edificaciones estará más de 30 mt de una estación de manguera.
3. Toda edificación o local comercial, inferior a los descritos en el numeral anterior, destinada a la de reunión de personas, educación, comercio, recreación, deberá disponer como mínimo de un gabinete contra incendios (Extintor multiuso y un hacha) en lugar visible y de libre acceso.
4. Se evitará en lo posible acabados con materiales de fácil combustión que produzcan gases tóxicos al consumirse con el fuego.
5. Las escaleras de la edificación deben permanecer libres de obstáculos y no podrán ser bloqueadas con puertas ni cierres que impidan la libre circulación vertical en toda su altura. Para tal fin se deberán instalar puertas contrafuego.
6. Se deben colocar barandas de seguridad interiores o exteriores en frente de las vidrieras que se dispongan, con apoyo directo sobre el piso de las habitaciones, cuando ellas dan directamente al vacío y no se contempla área de balcón en su fachada.

PARÁGRAFO. Construcción de muros cortafuego. Los muros linderos o medianeros deberán sobresalir en altura con relación a edificaciones contiguas en una altura de tres (3) hiladas por encima de la cubierta, deben disponer de un acabado acorde con la fachada y deberán, al menos ser revocados; en todos los casos se exigirá el color como acabado final y no podrán disponer de vanos. En ningún caso podrán aparecer vigas y losas sobresalientes; el lagrimal debe estar inclinado hacia el interior del lote. Para las edificaciones multifamiliares, los muros cortafuego deberán delimitar cada apartamento; en centros o conglomerados comerciales se deberá garantizar por lo menos cada tres (3) locales, con las mismas características.

ARTÍCULO 482. RETIROS OBLIGATORIOS

En virtud de lo establecido en la Ley 9 de 1989 y el Decreto 1504 de 1998, las distancias de retiro de las edificaciones sobre las vías, áreas para la conservación y preservación del sistema hídrico, y las áreas para la instalación y mantenimiento de los servicios públicos básicos se consideran bienes que hacen parte integral del sistema de espacio público independiente de la titularidad de los mismos.



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

Los inmuebles a que hace referencia este Artículo, pueden ser de propiedad privada, pero están destinados por su naturaleza y uso a la satisfacción de necesidades colectivas, por consiguiente y en aplicación del principio de la función social y ecológica de la propiedad, pueden presentar una limitación de uso.

ARTÍCULO 483. RETIROS A VÍAS

Las construcciones en el municipio deberán respetar los retiros mínimos al eje de las vías de conformidad lo establecido en la en la Ley 1228 de 2008 y el Decreto 4066 de 2008.

ARTÍCULO 484. RETIROS A CORRIENTES HÍDRICAS Y NACIMIENTOS

Serán establecidos según lo consignado en el Acuerdo 251 de 2011 “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 el Oriente del Departamento de Antioquia, jurisdicción de Cornare”, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

PARÁGRAFO 1. Ronda Hídrica. Es un área contigua al cauce permanente de corrientes, nacimientos o depósitos de agua, comprendida por la faja de protección (Fp) y las áreas de protección y conservación ambiental (APC), necesarias para la amortiguación de crecientes y el equilibrio ecológico de la fuente hídrica.

PARÁGRAFO 2. Faja de Protección (Fp). Corresponde a la faja paralela a la línea de mareas máximas o a la del cauce permanente de ríos y lagos, con un ancho de hasta treinta metros, de propiedad del Estado, salvo derechos adquiridos previo a la expedición del Decreto Ley 2811 de 1974.

PARÁGRAFO 3. Área de Protección y Conservación Ambiental (APC). Es la zona contigua a la faja de protección señalada en el literal d) del Decreto Ley 2811 de 1974, la cual contempla las áreas inundables para el paso de las crecientes no ordinarias y las necesarias para la rectificación, amortiguación, protección y equilibrio ecológico.

ARTÍCULO 485. RETIROS A CORRIENTES HÍDRICAS EN SUELO URBANO, DE EXPANSIÓN URBANA Y RURAL

Se deberán acoger las disposiciones contenidas en el componente general del ámbito urbano, de expansión urbana y rural, que hace parte integral del presente plan.

ARTÍCULO 486. RETIROS A NACIMIENTOS

Al igual que para las quebradas, el Área de Protección Hídrica (APH) a los nacimientos de agua existentes en el municipio de La Ceja del Tambo, se calculará a partir del método matricial que se encuentra en el Anexo 1 del Acuerdo de Cornare 251 de 2011. Para ello serán aplicables las disposiciones contenida en el presente acuerdo.

ARTÍCULO 487. OBJETIVOS DEL ESTABLECIMIENTO DE RONDAS HÍDRICAS

Según el Acuerdo 251 de 2011 de Cornare, el establecimiento de las rondas hídricas se hace con el propósito de cumplir las siguientes funciones:



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

- Disminuir la erosión superficial y de orillas de ríos y quebradas.
- Evitar el aporte de sedimentos a las fuentes hídricas.
- Disminuir la vulnerabilidad a las inundaciones y a las avenidas torrenciales.
- Reducir la fuerza de la escorrentía.
- Facilitar los procesos de infiltración y percolación.
- Actuar como filtros para reducir la contaminación.
- Regular la afluencia de agua a los cauces.
- Respetar el papel ecológico que desempeñan las zonas riparias con su biota asociada, procurándoles un corredor lineal continuo.
- Favorecer su función como zonas de carga y de almacenamiento.
- Mejorar el valor recreativo de las riberas.
- Propiciar la creación de microclimas frescos y húmedos alrededor de las fuentes de agua en meses cálidos.
- Facilitar su papel como flujo de conectividad y continuidad posibilitando el movimiento de especies entre diferentes hábitats.
- Aprovechar el espacio público y recuperar el paisaje.
- Propiciar el equilibrio del recurso hidrobiológico.

ARTÍCULO 488. REGLAS DE MANEJO DE RONDAS HÍDRICAS

Según el Acuerdo 251 de 2011 de Cornare, las reglas de manejo de las rondas hídricas son las siguientes:

- a. Para la Subregión Valles de San Nicolás rige el acuerdo 250 de 2011 el cual establece como zonas de protección las pendientes superiores al 75%, por lo tanto en esta subregión las zonas de retiros con estas pendientes (escarpes, laderas y colinas altas), también corresponden a la Ronda Hídrica.
- b. En todos los casos se respetarán en su totalidad, los recursos naturales, nichos biológicos o biodiversidad identificada en cualquier tramo de la fuente como de alto valor ambiental.
- c. En todos los casos deberá respetarse el corredor biológico cuando éste exista y así mismo los manejos a establecer en las áreas de retiro favorecerán su conformación y conservación.
- d. Cuando se determine alta susceptibilidad a la erosión tanto en orillas como en laderas tributarias a las corrientes, deberán acometerse las medidas de mitigación y control necesarias y así mismo, incorporar dentro del retiro el área identificada altamente susceptible a la erosión, como un principio elemental de prevención de riesgos y desastres.
- e. Los usos del suelo que al momento de implementar el retiro presenten contradicción o conflicto con lo aquí establecido deberán ser adecuados al manejo de retiros propuesto o en su defecto, deberán presentar una alternativa de manejo que garantice la recuperación y conservación de la cantidad y calidad del recurso hídrico en ese punto.
- f. Donde la cobertura vegetal de la ronda hídrica de una fuente superficial corresponda a bosque nativo, este será conservado en su totalidad. Cuando la cobertura corresponda a bosque plantado este deberá ser conservado si constituye parte de un corredor biológico.
- g. En todos los casos deberá respetarse la distancia suficiente para el adecuado



funcionamiento del sistema de tratamiento de aguas residuales (STAR) que requiere el proyecto o actividad a implementarse.

ARTÍCULO 489. RETIROS EN ÁREAS PARA LA INSTALACIÓN Y MANTENIMIENTO DE SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS

Sin perjuicio de otros retiros para servicios públicos, los retiros en áreas para la instalación y mantenimiento de servicios públicos básicos son los siguientes.

- a. **Áreas de Retiro a Líneas de Alta Tensión:** Por el Municipio de La Ceja Antioquia pasan dos líneas de transmisión de energía de ISA, LT Ancón Sur - San Carlos y San Carlos Esmeralda ambas a 230Kv.

Según las Leyes 156 de 1981 y 142 de 1994 los proyectos y la ejecución de obras para la transmisión y distribución de energía son declarados como de utilidad pública e interés social.

Según el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE, Resolución 181294 de 2008, las normas técnicas de seguridad que deben contemplarse en los proyectos de transmisión de energía son:

- La zona de servidumbre de una línea conocida como zona de seguridad o derecho de vía, es una zona de terreno que se debe dejar a lo largo de la línea para garantizar que no se presenten accidentes de personas o animales en cuanto a contactos directos o indirectos.
- Dentro de la zona de servidumbre se debe impedir la siembra de árboles o arbustos que con el transcurrir del tiempo alcancen a las líneas y se constituyan en un peligro para ellas.
- Bajo ninguna circunstancia se debe permitir la construcción de edificaciones o estructuras en la zona de servidumbre, puesto que se genera un alto riesgo para la edificación y para quienes la ocupan.

De acuerdo con las tensiones normalizadas en el país, en la siguiente tabla se fijan los valores mínimos requeridos en el ancho de la servidumbre cuyo centro es el eje de la línea.

Valores Mínimos Requeridos en el Ancho de la Servidumbre a Torres y Líneas		
Tipo de Estructura	Tensión (Kv)	Ancho Mínimo (M)
Torres	500	60
Torres	220/230 (2 Ctos)	32
	220/230 (1 Cto)	30
Postes	220/230 (2 Ctos)	30
	220/230 (1 Cto)	28
Torres	110/115 (2 Ctos)	20
	110/115 (1 Cto)	20
Postes	110/115 (2 Ctos)	15
	110/115 (1 Cto)	15



PARÁGRAFO 1. Según el numeral “e” del Artículo 24 del Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE; se debe negar la conexión a la red de distribución local a una instalación que invada la servidumbre, por el riesgo a la salud o a la vida de las personas que ocasionaría dicha construcción.

- b. **Distancia Mínima de Seguridad a Redes de Energía:** Los proyectos de construcción de edificaciones que se presenten al Departamento Administrativo de Planeación, deberán dar estricto cumplimiento al Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE en lo referente a distancias mínimas de seguridad y servidumbres.

PARÁGRAFO 2. Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 13 del Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE, en el diseño urbanístico de los andenes, antejardines y balcones se debe tener en cuenta las distancias de seguridad con respecto a la ubicación de los postes y redes de energía.

Los andenes, jardines y/o antejardines, se deben construir con un tamaño tal, que permitan conservar la distancias mínimas de seguridad exigidas, desde los postes de energía a las fachadas o balcones, de tal forma que sea posible cumplir con las distancias de seguridad exigidas por el RETIE.

PARÁGRAFO 3. Sin perjuicio de lo anterior se deben respetar las siguientes distancias a líneas primarias de energía:

Distancia Vertical	
KV	Retiros (mts)
Entre 7.6 y 44	3.8 metros
Inferior	3.2 metros
Distancia Horizontal	
KV	Retiros (mts)
Entre 110 y 115	2.8 metros
Entre 7.6 y 114	3.2 metros
Inferior	1.7 metros

- Distancia vertical a balcones y cubiertas para peatones 5.60 mt.
- La ubicación de postes de energía en las zonas urbanas se realizará donde no obstaculicen la circulación peatonal ni vehicular, preferiblemente sobre zonas verdes, con una distancia mínima de 0.30 mt del cordón, fuera de la calzada vehicular. En caso de no existir zona verde, se instalarán entre la calzada y el andén.
- Las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios y de telecomunicaciones deberá solicitar con anticipación la Licencia de Intervención y Ocupación del Espacio Público, expedida por el Departamento Administrativo de Planeación o quien haga sus veces.



CAPÍTULO 2. AISLAMIENTOS, VOLUMETRÍAS Y ALTURAS URBANÍSTICAS

ARTÍCULO 490. AISLAMIENTO VISUAL

- a. Será utilizado sobre los costados del predio que generen iluminación y ventilación directa a la edificación; será como mínimo de 3.00 mt, entre el lindero del predio y la edificación hasta de 3 pisos, para edificaciones de 4 pisos o más el retiro será de 6.00 mt tanto a medianerías como a paramento; en este caso, el retiro superior se exigirá a partir del tercer piso y se exigirá la apertura de fachadas en todos los sentidos. Si existe aislamiento en la edificación del predio vecino, deberá dejarse el aislamiento lateral correspondiente. Esta norma no aplicará para los edificios con lotes inferiores a 400 m² localizados en la Zona de Comercio y Servicios los cuales conservarán un retiro de 3.00 mt.
- b. En la zona rural el aislamiento para cualquier construcción será de 5.00 mt a lindero para predios de área inferior a 1 ha y de 10.00 mt para los predios con dimensión superior a esta.
- c. En los centros poblados se permitirá el apareamiento de las viviendas o la construcción al tope del lindero siempre que se presente la autorización escrita del propietario colindante. Excepto en el centro poblado el tambo para lotes de 400 metros cuadrados el retiro será de 3 metros a linderos

ARTÍCULO 491. AISLAMIENTO VISUAL ENTRE EDIFICIOS

Para edificaciones de un mismo conjunto residencial se considera un retiro mínimo de 12 metros para edificios con fachadas enfrentadas; de 8.00 mt entre fachadas y muros de cierre, culatas o cualquier tipo de cerramiento que no genere registro y 4.00 mt como circulación mínima peatonal entre dos muros de cierre; en este caso se permite el apareamiento de edificios pero no circulaciones menores a la estipulada. Para edificaciones separadas por una vía existente el retiro se realizará según el Artículo 290, PARÁGRAFO 1.

ARTÍCULO 492. AISLAMIENTO ACÚSTICO

Los locales que generen ruido o música (Sitios de culto, salones de artes, bares, discotecas, talleres, etc.), deberán garantizar aislamiento acústico hacia las propiedades vecinas y al exterior. Este aislamiento deberá ser presentado con el ingreso del proyecto arquitectónico, cuando sea para construcción nueva o reforma, en este caso, no se permitirá la construcción utilizando muros medianeros; si el local es existente, presentará a petición del Departamento Administrativo de Planeación o quien haga sus veces, el estudio pertinente.

ARTÍCULO 493. TRATAMIENTO DE MUROS LATERALES, POSTERIORES Y FACHADAS

Los muros laterales o posteriores construidos sobre el lindero divisorio o de cierre y que resalten del nivel de las vías o en alturas sobre otras edificaciones, tendrán un tratamiento de fachada acorde con el resto de la edificación; dicho tratamiento se hará constar en los planos que acompañan a la solicitud de la licencia de construcción, y deberá ser en un acabado duradero y de mínimo mantenimiento.

Dicho tratamiento se hará constar en los planos que acompañan la solicitud de licencia de construcción y será verificado previo a la obtención del certificado de permiso de ocupación.



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

PARÁGRAFO 1. Si por alguna circunstancia no se pueden terminar estos muros con un tratamiento como el descrito anteriormente, se permitirá el acabado en ladrillo ranurado a la vista en buen estado o ladrillo rebitado, hidrofugado y debidamente nivelado y aplanado en toda la superficie y con color similar al de la fachada. No deberán aparecer vigas y losas sobresalientes o voladas del paramento.

PARÁGRAFO 2. Ninguna construcción con frente a vías públicas puede tener fachada cerrada en dicho frente, lo cual va en detrimento del espacio público.

ARTÍCULO 494. VENTANAS DE MUROS SOBRE LINDEROS

Las ventanas sobre linderos se entenderán transitorias, hasta tanto el lote contiguo permanezca en su altura inicial. Los vanos sobre linderos se harán de la siguiente manera:

- 1. En muros en altura:** Con el fin de proporcionar una mejor apariencia estética y volumétrica a los edificios que se construyan, se permitirá la apertura de ventanas para iluminación y ventilación en los muros de cierre en altura, en la parte que no sean medianeros. Esta ventanería se hará de forma que no permita la vista sobre los predios vecinos; y los espacios interiores a los cuales sirve, deberán contar con ventilación e iluminación natural adicional a la proporcionada por ésta sobre su propio predio.
- 2. En muros medianeros:** Podrán abrirse ventanas para iluminación y ventilación de los espacios, siempre y cuando haya consentimiento escrito del copropietario o vecino colindante y la ventana tenga una altura mínima de 1.60 m. en relación al nivel del piso acabado. Para la obtención de la licencia de construcción se anexará copia auténtica de la Escritura Pública debidamente registrada en la que conste el acuerdo de los propietarios colindantes sobre las servidumbres de luz correspondientes, en concordancia con el artículo 932 del Código Civil.

ARTÍCULO 495. AGUAS LLUVIAS

Las aguas lluvias no podrán caer desde pisos superiores directamente a la vía; éstas deberán conducirse por medio de bajantes hasta las redes públicas, y no podrán ubicarse en forma visible sobre la fachada. Los proyectos urbanísticos deberán presentar de manera separada las redes de aguas lluvias y aguas residuales al interior de sus viviendas, proceso que será validado por la Empresa de Servicios Públicos.

ARTÍCULO 496. ALEROS

Será prioritario dar continuidad al alero tradicional, y proyectarse en primer piso el 70% del ancho del andén (sin contemplar antejardín, zona verde u otros elementos de la sección vial). Deberá disponerse de canoa retrasada. En edificios de tres pisos o más no se requiere de disposición de alero sino que puede disponerse de ático como remate de la edificación.

PARÁGRAFO. En el polígono de conservación toda construcción, deberá dar continuidad al alero tradicional.

ARTÍCULO 497. BALCONES, VOLADIZOS Y CUERPOS VOLADOS

El voladizo es la parte de los pisos superiores de un edificio que sobresale de la línea de paramento y se encuentra en los balcones, marquesinas y parasoles.



1. El vuelo máximo será del 70% del ancho del andén y/o máximo de 1,10 metros para andenes mayores a 1,20 metro, a partir del muro de fachada (sin contemplar antejardín, zona verde u otros elementos de la sección vial).
2. Los balcones, marquesinas y parasoles deberán retirarse un metro (1.00 mt) de los linderos.
3. El voladizo sobre ochava solo se permitirá a partir de los 4.50 mt de altura.
4. Los Voladizos, balcones o cuerpos volados deberán garantizar un retiro de acuerdo a la normatividad del RETIE.
5. Los voladizos deberán quedar a una altura no inferior a 2.25 mt con respecto al nivel del andén.
6. En fachada cerrada y semicerrada el voladizo máximo será de 0.30 mt.
7. No se permitirán voladizos en secciones inferiores a 6.00 mt.
8. Se permite el cubrimiento del antejardín con marquesinas en lo referente a la circulación de acceso, solo en establecimientos comerciales.
9. El voladizo cerrado en fachadas abiertas podrá ser hasta del 70% del ancho del, y no podrá superar un máximo de 70 centímetros.
10. Los parasoles tendrán un vuelo máximo del 80% del ancho del andén y solo podrán instalarse en establecimientos comerciales.

PARÁGRAFO. La adición de parasoles que cubran el andén o antejardín, requerirá la aprobación por parte del Departamento Administrativo de Planeación.

CAPÍTULO 3. NORMAS ESPECÍFICAS POR CATEGORÍA DE USO

ARTÍCULO 498. DE LAS ÁREAS Y FRENTES MÍNIMOS

Se establecen las siguientes normas específicas referidas a las áreas y frentes mínimos de edificación para los predios localizados en suelo urbano y de expansión urbana:

LOCALIZACIÓN	ÁREA MÍNIMA DE LOTE (m2)					FRETE MÍNIMO (m)			
	1 DEST	2 DEST	3 DEST	4 DEST	MÚLTIPLE DEST	1 DEST	2 DEST	3 y 4 DEST	MÚLTIPLE DEST
Zona Urbana	15 (comercial) 60 (residencial)	72.00	90.00	120.00	180.00	3.00 comercial 6.00 residencial	6.00	6.00	10.00
Zona Expansión Urbana	15 (comercial) 60 (residencial)	72.00	90.00	120.00	180.00	6.00 comercial 6.00 residencial	6.00	6.00	10.00

- a. En los desarrollos urbanísticos para 2 destinaciones no se aceptará la partición del frente del lote.
- b. Para edificaciones de dos destinaciones o más, aprobadas antes de la fecha de sanción del presente Acuerdo y que cumpliendo con la normatividad requerida pretendan aumentar su tipología, deberán adoptar las condiciones aquí establecidas en términos de



- parqueaderos, antejardines y cesiones; los cuales podrán ser compensados en dinero en caso de no ser posible aplicarlos en el predio.
- c. Para aquellos predios que cumpliendo el área mínima para más de cuatro destinaciones (múltiple destinación) y posean un frente entre 8 y 10 metros, se podrán desarrollar en la tipología de multifamiliar solo hasta tres pisos con mansarda siempre y cuando cancelen la compensación respectiva por obligaciones de número de parqueaderos, se podrá otorgar la respectiva licencia de construcción cumpliendo las demás normas urbanísticas.
 - d. Que los predios que posean el área para más de cuatro destinaciones (múltiple destinación) y un frente entre 10 y más metros deberán construir y cumplir con el número de parqueaderos establecidos por la norma. En el caso de que el predio no pueda soportar el número exigido de parqueaderos por temas técnicos y constructivos podrá compensar el faltante.
 - e. Para predios existentes antes de este acuerdo que, cumpliendo con el área mínima para la tipología determinada, pero no cumplan con el frente mínimo, a juicio del Departamento Administrativo de Planeación se podrá analizar su desarrollo cumpliendo todos los demás requisitos definidos en el presente acuerdo.

ARTÍCULO 499. DE LA INTENSIDAD DE USO

Se establecen las siguientes normas específicas referidas a la intensidad del uso, para los predios localizados en suelo urbano y de expansión urbana:

INTENSIDAD DE USO DEL SUELO EN ZONA URBANA Y DE EXPANSIÓN URBANA					
LOCALIZACIÓN	ÍNDICE DE OCUPACIÓN POR EDIFICACIÓN	TIPOLOGÍA	APROVECHAMIENTO	ÁREA MÍNIMA DE DESTINACIÓN RESIDENCIAL	ÁREA MÍNIMA DE DESTINACIÓN COMERCIAL
Zona Urbana Zona de Expansión urbana	Según cuadro de aprovechamientos urbanísticos por polígono de tratamiento	1 y 2 destinaciones	Dos pisos y mansarda	60.00 m ²	15.00m ²
		3 destinaciones	Tres pisos y mansarda	60.00 m ²	15.00m ²
		Múltiple destinación	Cinco pisos	60.00m ² apto 35.00 m ² aparta estudio	15.00m ²

- Las disposiciones acá contenidas no modifican lo dispuesto en el ARTÍCULO 250 del presente acuerdo, en donde se fija la altura máxima permitida en cada uno de los polígonos de tratamiento urbanístico en los cuales se divide el suelo urbano y de expansión urbana.
- Solo se permitirá el desarrollo de Vivienda de Interés Prioritario en la tipología de Múltiple Destinación.
- Se permiten conjuntos cerrados en el área urbana y de expansión urbana.
- Los predios que no cumplan estrictamente las normas para cada tipología no podrán hacer el aprovechamiento propio de esta, excepto los lotes urbanos con áreas menores a las



mínimas aquí estipuladas para vivienda unifamiliar y con escrituras anteriores al 6 de diciembre de 1.999, caso en el cual el Departamento Administrativo de Planeación o quien haga sus veces determinará sus posibilidades y condiciones de desarrollo.

- Los desarrollos en donde se dé la mixtura de uso Residencial–Comercial tendrá un área que garantice el área mínima de la actividad comercial a ejercer cumpliendo todos sus requerimientos, sin interferir en absoluto el espacio destinado al uso residencial ni el área mínima para este uso (60.00 m²) en el mismo nivel. Esta tipología no se permitirá en los nuevos proyectos para viviendas de interés social, por lo tanto, los proyectos deberán considerar una zona comercial.
- Podrán establecerse actividades comerciales en los primeros pisos de proyectos residenciales de tres destinaciones o más, siempre que sean concebidas desde el diseño aprobado por el Departamento Administrativo de Planeación; en los demás, se exigirá la autorización de la copropiedad para la implementación o cambio de actividad y serán aprobadas siempre que cumplan con las áreas mínimas para cada destinación y cumplan con las obligaciones propias de esta destinación.
- Para el asentamiento de actividades en la Zona de Comercio y Servicios y en los corredores de comercio y servicios, el interesado deberá garantizar la mitigación de los impactos generados por el desarrollo de la actividad sobre las construcciones vecinas y las condiciones establecidas para el desarrollo de la misma.

ARTÍCULO 500. NORMAS ESPECÍFICAS PARA COMERCIO, SERVICIO E INDUSTRIA
Hasta tanto se haga la respectiva revisión y ajuste, serán aplicables las normas contenidas en el Decreto 020 de 2010.

PARÁGRAFO 1. Se debe atender las siguientes consideraciones:

1. Todos los establecimientos comerciales deberán cumplir con las normas de accesibilidad, circulación, emergencia y salubridad descritas en el presente Acuerdo y en las directrices de la Dirección Seccional de Salud de Antioquia y la Dirección Agroambiental.
2. Todos los usos permitidos en la Zona de Expansión Urbana sólo se podrán establecer en locales existentes, donde las categorías de uso generales del PBOT sean compatibles, o a través del desarrollo de planes parciales.

PARÁGRAFO 2. La distancia de los establecimientos con venta o consumo de licor tendrán en cualquier caso los siguientes retiros (exceptuando el marco del parque principal):

Retiros Mínimos	
Ítem	Retiro (mts)
A templos o sitios de culto	50 metros desde el punto más cercano al establecimiento
A escuelas, centros de desarrollo infantil, colegios o universidades	80 metros desde el punto más cercano al establecimiento
A hospitales, clínicas y centros de salud	100 metros desde el punto más cercano al establecimiento



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

En ningún establecimiento comercial se permitirá la atención al cliente sobre las zonas verdes y zonas peatonales de la sección vial; el establecimiento deberá garantizar el área de atención al interior del mismo.

PARÁGRAFO 3. Consideraciones Adicionales para el equipamiento “Plaza de Mercado”:

1. Para el asentamiento de actividades comerciales en la plaza de mercado, se permitirá el funcionamiento en el área generada por la distribución original del proyecto. En ningún caso se permitirá la subdivisión, unión o generación de locales.
2. Determinense los usos al interior de la plaza de mercado en: restaurantes, carnicerías, legumbres, misceláneas y similares, delimítense de manera precisa la localización de estos usos. Los usos por fuera de los descritos no podrán localizarse al interior de dicha plaza.
3. Prohíbese el funcionamiento de establecimientos cuya actividad principal sea la venta y consumo de licor dentro de la plaza de mercado.

PARÁGRAFO 4. Consideraciones Adicionales para urbanizaciones residenciales:

1. En urbanizaciones de interés social existentes sin área comercial, se permitirá la actividad residencial – comercial siempre que garantice un frente mínimo de local de 3.00 mt y un frente mínimo para vivienda de 4.00 mt; sin exceder el número máximo permitido de 3 locales por manzana.
2. En las urbanizaciones actuales o futuras que garanticen zona comercial no se permitirá el asentamiento comercial en unidades destinadas para vivienda.

PARÁGRAFO 5. La Administración Municipal contara con un año a partir de la aprobación del presente acuerdo para que mediante un decreto modifique o actualice el cuadro de Normas Específicas, ubicación para Comercio, Servicios y actividades comerciales en el Municipio de la Ceja y modifique las disposiciones contenidas en el Decreto 020 de 2010.

PARÁGRAFO 6. En todo caso, cuando en el sector denominado Plaza de Mercado se realice un proceso de Renovación, en los términos del artículo 500 del presente Acuerdo, la determinación de los usos será el resultado de la simulación urbanística, para el efecto no se dará aplicación al Decreto 020 de 2010, si no que corresponderá al Departamento Administrativo de Planeación Municipal definir a través de los determinantes urbanísticos las normas urbanísticas aplicables.

ARTÍCULO 501. NORMAS ESPECÍFICAS PARA PARQUEADEROS

Los estacionamientos se dividen en tres clases:

- **Parqueadero Privado de Uso Privado:** Son los estacionamientos de uso residencial o corporativo, de uso prohibido para visitantes o clientes.
- **Parqueadero Privado de Uso Público:** Son los estacionamientos de visitantes de los inmuebles residenciales, comerciales y corporativos abiertos al uso de visitantes y clientes; en esta clasificación entran los establecimientos dedicados al parqueo de vehículos.
- **Parqueadero Público:** Son los espacios dispuestos en el espacio público para el parqueo de vehículos.

En la construcción de estacionamientos se tendrán en cuenta las siguientes reglas:



1. Todo parqueadero tendrá iluminación y ventilación directa, señalización y alcantarillado.
2. El área mínima de lote para estacionamientos público será de 400 m².
3. Todo parqueadero garantizará mínimo el 25% de las celdas de parqueo cubiertas.
4. Las dimensiones mínimas de las celdas de parqueo serán las de un rectángulo de dos metros con cuarenta (2.40 m) por cuatro ochenta metros (4.80 mt).
5. La sección mínima del carril de circulación será de cinco metros (5.00 m). Para vehículos pesados (buses, camiones o más) las celdas serán de 3.50 m x 12 m, y la circulación de 14 m.
6. Los accesos o salidas interrumpirán en una sola vez el andén de tal forma que no dificulten la circulación y no representen peligro a los peatones; se diseñarán de modo que ofrezca adecuada visibilidad sobre el andén y la calzada dejando ochavas de por lo menos 1.00 m. a cada lado del acceso al parqueadero.
7. En el marco del parque principal no se permitirán accesos a parqueaderos. Las compensaciones respectivas se recaudarán a través del FOMEPE.
8. Construcción de topellantas, a 1.00 m del borde posterior de la celda.
9. Cuando la sección de la vía no contemple antejardín o por su dimensión resulte insuficiente, se retrocederá o ampliará el acceso al parqueadero con relación al paramento, según las necesidades del diseño a partir de una profundidad mínima de 2.00 m, garantizando en todo caso la visibilidad.
10. Puertas de entrada y salida simultáneas, de 5.00 m. para parqueaderos públicos y de 3.00 m para parqueaderos privados.
11. Puertas de entrada y salida independientes de 3.00 m para parqueaderos públicos y privados; no deberán abrir hacia el exterior del paramento.
12. No se permitirán accesos a parqueaderos públicos o edificaciones multifamiliares a menos de 8.00 m de esquina, contados a partir del borde de la vía.
13. La altura mínima del parqueadero será de 3.00 m desde el nivel de piso hasta la parte inferior de la cubierta. Para vehículos pesados la altura mínima será de 4.50mt.
14. La pendiente máxima de las rampas tanto de acceso como de circulación interna será del dieciocho por ciento (18%), los últimos 4.50 m deberán garantizar una pendiente máxima del cinco por ciento (5%).
15. El acceso y salida a los parqueaderos que se proyecten en sótano o semisótano, las rampas de acceso y salida serán desarrolladas en el interior del predio a partir del paramento de la edificación o del retiro mínimo exigido para el proyecto. En todo caso, se deberán generar mecanismos para garantizar la continuidad de los andenes cuando pasen frente al acceso a parqueaderos.
16. En ningún caso se permitirán rampas que atraviesen el andén o la zona verde pública. No podrán ocuparse en sótanos y semisótanos los retiros a quebradas.
17. Todo parqueadero deberá disponer de una entrada independiente o ancho adicional a las circulaciones vehiculares y rampas, a manera de andén o escaleras, con destino a la circulación de peatones y será de mínimo 0.80m.
18. Se deberá construir el doble muro para garantizar aislamiento acústico.
19. Los parqueaderos públicos tendrán pisos con pendientes mínimas de 0.5% y un sistema de alcantarillado que permitan un buen drenaje del lote. Se permiten pisos en material triturado, las cubiertas de las celdas pueden ser en teja de barro, zinc, losa, asbesto-cemento o similares. Las cubiertas en asbesto-cemento y zinc no podrán proyectarse en fachada.



20. Los parqueaderos públicos dispondrán de una caseta de administración colocada de forma tal que garantice una zona de espera para los vehículos.
21. Todo parqueadero deberá garantizar el sistema de manejo de residuos de combustible.
22. Solo se permitirán dos parqueaderos públicos por manzana, en el marco del parque no se permitirá la construcción de parqueaderos.

PARÁGRAFO. Las construcciones con licencia anterior a la vigencia del presente Acuerdo y que pretendan aumentar su aprovechamiento y que no tengan las condiciones para generar las celdas respectivas, deberán compensar en dinero estas áreas. El cálculo de la compensación se dará por 2 SMMLV por parqueadero. Estos dineros serán recaudados a través de FOMEPE.

ARTÍCULO 502. PARQUEADEROS PARA VISITANTES EN URBANIZACIONES

Se exigirá 1 parqueadero por cada 6 unidades de vivienda. En caso de unidades cerradas estos podrán estar dentro o fuera de la misma, siempre que se desarrollen dentro del terreno de la urbanización y con las condiciones técnicas de dimensiones, visibilidad y aproximación. Las áreas utilizadas para este fin no serán computadas dentro de las áreas de cesión. Para el caso de urbanizaciones de vivienda de interés social, se exigirá 1 parqueadero por cada 6 unidades de vivienda, tal como se establece en el párrafo 3 del artículo 213 del presente acuerdo.

ARTÍCULO 503. PARQUEADEROS PRIVADOS EN URBANIZACIONES Y EDIFICACIONES DE DESTINACIÓN MÚLTIPLE EN SUELOS URBANOS Y DE EXPANSIÓN URBANA

Siempre que no sean proyectos de vivienda de interés social y prioritaria, el número de parqueaderos a cumplir es el siguiente:

Uso	Parqueaderos Privados	Parqueaderos Públicos
Residencial	1 por cada unidad vivienda	1 por cada 6 unidades vivienda
Otros Usos	1 por cada 100 mts ² construidos	1 por cada 200 mts ² construidos

ARTÍCULO 504. PARQUEADEROS PARA ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES

1. Para áreas comerciales con área inferior a 100.00 m² no se exigirá parqueadero (incluye las áreas de circulación y servicios asociadas a la actividad).
2. Para áreas comerciales entre 100.00 m² y 200.00 m² se exigirán 3 parqueaderos. (incluye las áreas de circulación y servicios asociadas a la actividad).
3. Para áreas comerciales con área superior a 200.00 m² se exigirá un parqueadero adicional por cada 100.00 m² construidos o habilitados para el uso comercial. (incluye las áreas de circulación y servicios asociadas a la actividad).
4. Para servicios hoteleros y de alojamiento se exigirá una celda de parqueo por cada 5 habitaciones para huéspedes y la tercera parte de estos como parqueadero de visitantes.

PARÁGRAFO. Para licencias de construcción en cualquiera de sus modalidades en el área urbana, que generen de dos hasta cuatro destinaciones, se cumplirá con un parqueadero por cada dos unidades de vivienda, en caso de no generarlo se deberá cancelar en dinero la respectiva compensación a razón de 2 SMMLV, por unidad de parqueadero o fracción.



ARTÍCULO 505. PARQUEADERO PARA AUTOMOTORES DE SERVICIO PÚBLICO
Cada Empresa prestadora de servicio público de transporte de cualquier índole en el área urbana deberá garantizar un área, dedicada al estacionamiento, reparación y mantenimiento de su parque automotor. Estos espacios deberán ubicarse donde los usos del suelo lo permitan. Las Empresas que anterior a la aprobación de la presente normatividad garanticen la ubicación de un local de su propiedad que cumpla con las condiciones estipuladas en el presente Artículo, podrán permanecer como usos ya establecidos; las Empresas que no dispongan de dichos espacios o que no cumplan con el área mínima estipulada deberán acogerse a esta norma.

Parqueaderos Automotores de Servicios Público	
Ítem	Requisito
Área mínima	400m ² (en todo caso debe garantizar el estacionamiento de los vehículos matriculados)
Frente	10.00m
Ancho mínimo de carril	5.00m
Ancho mínimo de celda	2.50m
Fondo mínimo de celda	5.00m
Acceso mínimo	5.00m
Saneamiento	Sistema de tratamiento de residuos de combustible
Guaje	1 por cada 50 vehículos
Demarcación de espacios	Celdas de parqueo, circulación, lavado, mantenimiento y reparación
Administración	Si
Asentamiento de Actividad Comercial	No se permite en estos establecimientos

CAPÍTULO 4. ACTUACIONES, TRATAMIENTOS Y PROCEDIMIENTOS DE URBANIZACIÓN

ARTÍCULO 506. UBICACIÓN

Los suelos a los cuales son aplicables las normas incluidas en este capítulo, son las zonas del suelo urbano aún no desarrolladas, o los suelos de expansión urbana, los cuales no tienen aún construidas sus vías o sus redes de servicios públicos, pero que sí están en la posibilidad de hacerlo en el corto o mediano plazo, y que se encuentran dentro del perímetro sanitario o de servicios o dentro de las zonas con factibilidad de prestación de servicios públicos conforme lo definido en los respectivos planes parciales.

ARTÍCULO 507. DEFINICIÓN DE URBANIZACIÓN

Es el planteamiento general del desarrollo de un globo de terreno urbano, o de expansión urbana, localizado dentro del perímetro de servicios o dentro de la zona con factibilidad de prestación de servicios públicos, donde el urbanizador propone obras para dotarlo de redes, infraestructura vial, y cesiones de uso público y equipamientos, de conformidad con las normas urbanísticas que se encuentran vigentes.

ARTÍCULO 508. NIVELES DE URBANIZACIÓN



Los procesos de urbanización en el municipio pueden ser de dos niveles: proyectos completos o proyectos de desarrollo progresivo.

- **Proyectos Completos:** Son aquellos que tienen todas las infraestructuras requeridas por las normas establecidas en este Acuerdo, antes de ser ocupados.
- **Proyectos de Desarrollo Progresivo:** Son aquellos proyectos en los cuales se realizan algunas obras iniciales de urbanización (antes de levantarse las edificaciones o al tiempo de éstas), las que se van complementando gradualmente hasta cumplir con las normas establecidas.

PARÁGRAFO. El Departamento Administrativo de Planeación aprobará la solicitud de los interesados en realizar urbanizaciones por desarrollo progresivo, cuando éstas se justifiquen por la condición de bajo ingreso de los potenciales destinatarios. En toda circunstancia deberán anexarse los conceptos de factibilidad de las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios.

ARTÍCULO 509. REQUISITO DE CONEXIÓN A REDES MATRICES O PRIMARIAS

Toda urbanización que se haga en el área no desarrollada debe tener posibilidad de conectarse por cuenta del urbanizador a las redes matrices públicas de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica, así como a alguna de las vías arteriales primarias o colectoras del Plan Vial. Estas redes matrices estarán disponibles por parte de la Administración en la medida que se hagan los ensanches contemplados a corto, mediano y largo plazo, según se determine en los programas de inversión que se trazan para el período de vigencia del presente Plan.

ARTÍCULO 510. TERRENOS NO URBANIZABLES

En general, no pueden ser urbanizados los suelos de protección referidos a las rondas hídricas, las áreas inundables, las zonas de amenaza alta por inundación y por movimiento en masa, y en general, ninguna de las zonas que por aspectos técnicos o normativos, como es el caso de servidumbres técnicas, que no pueden ser desarrollables como área para asentamiento de edificaciones.

ARTÍCULO 511. FUENTES HIDRICAS EN URBANIZACIONES

Las fuentes hídricas con cauce permanentes no pueden ser cubiertos o entubados, podrán ser objeto de obras de canalización que mitiguen los impactos que se evidencien en los estudios de detalle, no obstante, dicha aprobación corresponde a la autoridad ambiental competente. Las aguas de escorrentía o cauces no permanentes no pueden ser terraplenados o entubados sin previa anuencia de Cornare o la Institución que haga sus veces.

ARTÍCULO 512. LLENOS

Se permiten llenos en los sitios que por condiciones físicas de uso así lo requiera para habilitar urbanísticamente predios para procesos de urbanización. Dichos llenos sólo se admiten en cauces de aguas no permanentes, mediante la construcción de los respectivos drenajes y con material seleccionado y consolidado, siempre y cuando se cuente con la respectiva autorización de Cornare o quien haga sus veces. Todo lleno o corte debe diseñarse de manera que se impidan afectaciones ambientales, específicamente deslizamientos o agrietamientos que desestabilicen la condición original, se arborizará y se harán las obras de contención necesarias, previa aprobación por parte de la autoridad competente.



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

PARÁGRAFO. Sólo se pueden hacer llenos con basura o material orgánico en los sitios que la Administración Municipal determine específicamente para ese fin.

ARTÍCULO 513. SERVIDUMBRE PARA REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS

En caso de que las Empresas de Servicios Públicos lo requieran, deberán contemplarse dentro de los proyectos urbanísticos, las fajas de terreno de propiedad privada con la condición de servidumbre en los anchos que ellas determinen.

ARTÍCULO 514. VÍAS VEHICULARES Y PEATONALES

Existen dos categorías de vías que pueden incidir en los proyectos de urbanizaciones, a saber:

- **Vías del Plan Vial de Circulación y Transporte:** Vías del Plan Vial son aquellas de tránsito vehicular consideradas como arterias y colectoras, conforme a la jerarquización vial del presente proyecto de acuerdo. Además el resto de las vías públicas construidas o proyectadas que se encuentran en la categoría de vías de servicio.
- **Vías Internas de las Urbanizaciones:** Son las que define el urbanizador y son de tres tipos: de Servicio para urbanizaciones abiertas, y las demás del tránsito vehicular o rodado; y Senderos Peatonales requeridos para el funcionamiento interno de los proyectos urbanísticos.

ARTÍCULO 515. REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS

Las redes primarias son generalmente de construcción por parte de las respectivas Empresas prestadoras de Servicios Públicos. Pero si el urbanizador las requiere y aún no están construidas por la respectiva Empresa (por no estar dentro de sus planes prioritarios), deberá aquel construir los tramos requeridos por cuenta de su proyecto urbanístico.

ARTÍCULO 516. URBANIZACIONES SEGÚN EL ÁREA DE DOMINIO PRIVADO

El área de dominio privado de toda urbanización o parcelación puede ser subdividida en lotes o predios individuales, parte en terrenos proindivisos en condominio, o ser totalmente de esta última forma de tenencia asociativa.

ARTÍCULO 517. REQUISITOS DE LOTES INDIVIDUALES

En urbanizaciones subdivididas en lotes individuales rigen todas las normas generales y particulares de la zona en que se encuentre la urbanización o parte de ésta.

ARTÍCULO 518. REQUISITOS DE CONSTRUCCIÓN

En general, los requisitos sobre accesibilidad, retiros e iluminación; aislamientos, volumetrías y alturas; ventilación, patios y vacíos, escaleras, cubiertas, andenes, etc. se acogerán a lo ya establecido en las normas aprobadas en el presente acuerdo o las normas que modifiquen, adicionen o sustituyan.

ARTÍCULO 519. CONDICIONES DE CONJUNTOS ARQUITECTÓNICOS URBANÍSTICOS

Se consideran predominantemente residenciales los conjuntos arquitectónicos urbanísticos en los cuales el 50% o más de las unidades o del área edificada sea destinada para vivienda.

ARTÍCULO 520. UNIDADES INMOBILIARIAS CERRADAS



Las urbanizaciones se pueden desarrollar como Unidades Inmobiliarias Cerradas, según el artículo 63 de la Ley 675 de 2001, éstas corresponden a conjuntos de edificios, casas y demás construcciones integradas arquitectónica y funcionalmente, que comparten elementos estructurales y constructivos, áreas comunes de circulación, recreación, reunión, instalaciones técnicas, zonas verdes y de disfrute visual; cuyos propietarios participan proporcionalmente en el pago de expensas comunes, tales como los servicios públicos comunitarios, vigilancia, mantenimiento y mejoras.

ARTÍCULO 521. REQUISITOS PARA UNIDADES INMOBILIARIAS CERRADAS

De conformidad con la Ley 675 de 2001, se podrán aprobar las urbanizaciones cerradas o el cerramiento de urbanizaciones ya construidas, siempre y cuando se cumpla con los siguientes requisitos:

1. Podrán tener restringido el acceso por un cerramiento o control de ingreso, siempre y cuando esto no vaya en detrimento del Espacio Público, o se afecte la articulación directa de las vías identificadas como arterias o colectoras en el Plan Vial, ni la prestación de servicios, ni el acceso directo a espacios o equipamientos comunitarios.
2. Las unidades inmobiliarias cerradas, cumplirán con los requerimientos sobre áreas sociales comunes (áreas para circulación, áreas de recreación, áreas de uso social, zonas verdes y áreas de servicio) a que se refiere la Ley 675 de 2001.
Dentro de dicho porcentaje se deberá estimar que por lo menos el 20% del área bruta debe ser con destino a áreas libres comunes, correspondientes a las zonas recreativas y de servicios internos, exceptuando vías privadas.
3. Deberán cumplir con los requerimientos y normativa para parqueaderos, tal como se indica en este Acuerdo.
4. El cerramiento de las unidades inmobiliarias cerradas, se hará según los diseños aprobados por el Departamento Administrativo de Planeación; y al tener el carácter de transparentes, permitirán la integración visual de los espacios públicos adyacentes.
5. Únicamente podrán ser objeto de cerramiento, las vías privadas de la urbanización. Las vías y zonas verdes cedidas al Municipio, deben permanecer abiertas y permitir su continuidad.
6. En los desarrollos producto de un plan parcial, en tratamiento de desarrollo, no es factible el cerramiento ni entrega en comodato del espacio público, deberán acogerse en pleno las disposiciones contenidas en el plan parcial.
7. Las vías internas tendrán como mínimo una calzada de 6 mt debidamente pavimentadas, y una sección mínima de 10 metros conformada por andenes laterales de 2 mts con zonas verdes opcionales las cuales deberán estar incluidas en el diseño total.
8. Las áreas comunes internas de la unidad cerrada serán mínimo del 35% del área bruta del lote.
9. Se exigirá la construcción de fachadas hacia las vías externas, dentro del cerramiento de la unidad.

PARÁGRAFO. Consideraciones adicionales para unidades inmobiliarias cerradas:

- a. La unidad inmobiliaria cerrada deberá respetar los usos permitidos y prohibidos del sector, pero mediante el reglamento de copropiedad se podrán establecer como restringidos algunos usos permitidos.



- b. La unidad inmobiliaria cerrada deberá conservar los cánones urbanísticos y estéticos con los cuales fueron aprobadas las licencias de urbanismo y construcción, con la única salvedad de que los cambios o reformas externas que no alteren los diseños arquitectónicos, y que siendo aprobados por la asamblea de copropietarios, se sometan y obtengan el visto bueno del Departamento Administrativo de Planeación.
- c. Está totalmente prohibido el cambio en la conformación urbanística del entorno de todo proyecto sin previa modificación de la resolución de aprobación; en el caso de los planes parciales, esta modificación deberá sustentarse con un nuevo ejercicio de cargas y beneficios y por lo tanto, se entenderá como una modificación del plan parcial
- d. La unidad inmobiliaria cerrada deberá respetar todos los elementos integrantes de la sección vial evitando su fraccionamiento con el cerramiento.

ARTÍCULO 522. TRATAMIENTO AMBIENTAL ZONAS URBANIZABLES

Según lo establecido en el artículo 14 del Acuerdo 250 de 2011 de Cornare, el tratamiento ambiental de las zonas dedicadas a la urbanización, sea en suelo urbano, suelo de expansión urbano y centros poblados, será definido desde el punto de vista ambiental por el municipio, teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

- a. Dimensionamiento y ejecución de los planes de saneamiento ambiental.
- b. Dimensionamiento y ejecución de los parques lineales como manejo de la llanura de inundación y su articulación al sistema vial.
- c. Manejo y recuperación del paisaje ligado al espacio público en los parques y vías parques.
- d. La mitigación de impactos ambientales sobre sedimentos, manejo de residuos, escombros, ocupación del espacio público, emisiones atmosféricas, ruidos, olores, manejo de ceniza volcánica, turbas y humedales.
- e. La mitigación de impactos por manejo de aguas lluvias, pendientes de taludes y retiros entre predios, derivados de los movimientos de tierra para proyectos urbanísticos.
- f. Delimitación de zonas de amenaza y riesgo natural.
- g. Desarrollo de acciones urbanísticas, planes parciales y unidades de acción urbanística con el cumplimiento de requisitos para la protección de los recursos naturales.
- h. De acuerdo con lo establecido en la normatividad ambiental vigente y sin desmedro de los permisos de carácter ambiental que deba expedir Cornare, el Municipio deberán establecer dentro de sus áreas urbanas la clasificación de sectores con restricción de ruido y garantizar el cumplimiento de esta restricción, así como limitar los establecimientos y/o actividades que produzcan olores ofensivos en áreas residenciales.
- i. El diseño, construcción, ampliación o rectificación de vías de alta circulación vehicular en áreas urbanas o cercanas a centros poblados deberá contar con zonas de amortiguamiento o mitigación de ruido que minimice su impacto y zonas verdes continuas e integradas al espacio público.
- j. El Municipio procurará que los corredores hídricos urbanos sean de dominio público.

NORMAS COMPLEMENTARIAS

CAPÍTULO 1. PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL, VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

ARTÍCULO 523. CONCEPTO

Se entiende por vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario lo siguiente:

- **Vivienda de Interés Social (VIS):** Es aquella que reúne los elementos que aseguran su habitabilidad, estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción cuyo valor máximo es de ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (135 SMLM).
- **Vivienda de Interés Prioritaria (VIP):** Es aquella vivienda de interés social cuyo valor máximo es de setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 SMLM).

PARÁGRAFO. Según el artículo 1 del Decreto 0075 de 2013 en cuanto a Viviendas de Interés Social (VIS), para el tratamiento de renovación urbana se podrán definir programas y/o proyectos con un precio superior a ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (135 smlmv) sin exceder ciento setenta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (175 smlmv).

ARTÍCULO 524. EJECUTORES

Los desarrollos urbanísticos para Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritaria, podrán ser construidos por entidades públicas o privadas sin ánimo de lucro, en forma directa o por encargo de ellas. También podrán ser ejecutadas por entidades del sector privado o, en forma concertada, por los sectores público y privado.

ARTÍCULO 525. LOCALIZACIÓN

Podrán localizarse dentro del perímetro urbano y en el rural, en las áreas previamente definidas por el Plan Básico de Ordenamiento Territorial que admitan el uso residencial, y bajo las limitaciones de cada sector. El interesado deberá allegar estudios de las condiciones físicas de localización y accesibilidad del terreno, así como de los factores geológicos y de estabilidad del suelo, con el fin de garantizar y proteger los intereses y la vida de la comunidad que ha de ocuparlos, además de los requisitos técnicos y documentales que establece la normatividad vigente.

ARTÍCULO 526. ÁREAS MÍNIMAS DE LOTE

Las áreas mínimas de lote determinadas para la Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritaria, en atención a permitir condiciones para hacer realidad el acceso a vivienda digna de las familias de menores condiciones económicas, son las siguientes:

Tipología de Vivienda	Área Mínima de Lote	Frente (mt)	Observaciones
Unifamiliar (Construcción en dos niveles Tipo Dúplex)	60 m ²	6.0	
Bifamiliar	68 m ²	6.0	
Trifamiliar	80 m ²	6.00	
Multifamiliar Lote	120 m ²	12.0	
Multifamiliar aptos	60 m ²	N/D	Para proyectos particulares
	52 m ²		



Tipología de Vivienda	Área Mínima de Lote	Frente (mt)	Observaciones
	48m ²		Para proyectos VIS* Para proyectos VIP**
* El área mínima de cada apartamento VIS o VIP será desde 48 m ² , sin contar áreas comunes, ni parqueaderos.			
Para Residencial – Comercial: No se permitirá en cada unidad de vivienda; cada proyecto deberá garantizar una zona comercial acorde a las características del proyecto.			

- La construcción de los dos niveles (Dúplex) debe entregarse terminada en su estructura general, aunque puede ser sin los acabados requeridos, para obtener el visto bueno del Departamento Administrativo de Planeación. Igualmente, el diseño de los elementos de circulación vertical (escaleras), deberá quedar de tal forma, que no permita hacia el futuro la subdivisión de esta vivienda en dos unidades distintas.
- En la vivienda bifamiliar, la losa de entrepiso debe entregarse completa, para el visto bueno del Departamento Administrativo de Planeación. En ningún caso se permitirá vivienda trifamiliar ni multifamiliar básica; es decir, el urbanizador podrá entregar la vivienda en obra negra o gris, pero construida en su totalidad.
- En los desarrollos urbanísticos de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés itario de tipo multifamiliar, el área correspondiente al estacionamiento de uso exclusivo del propietario en edificaciones residenciales, se entenderá incorporado al área mínima por unidad de vivienda, siempre y cuando se genere un cupo de estacionamiento por cada unidad inmobiliaria, lo cual quedará consignado en las licencias de urbanización y de construcción del proyecto. En este caso, el área mínima total, incluyendo el área de estacionamiento, será de 59.5 m² para Vivienda de Interés Prioritario y de 67.5 m² para Vivienda de Interés Social.
- En el Reglamento de Copropiedad, deberá quedar constancia de la asignación que se haga de cada unidad de parqueo al respectivo apartamento; igualmente, dentro de los trámites de enajenación de la unidad de vivienda, se incluirá obligatoriamente la unidad de parqueo.
- Las áreas señaladas como mínimas para esta tipología de vivienda serán aplicables a los desarrollos que se construyan en predios fiscales.

ARTÍCULO 527. NORMAS ESPECIALES

Los proyectos urbanísticos destinados a Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario se acogerán a las normas generales previstas en este Acuerdo y a las siguientes normas especiales en los temas que ellas tratan:

- El 60% de la zona verde se deberá entregar en un solo globo de tierra, equipada en un 15% del terreno según acuerdo con el Departamento Administrativo de Planeación o quien haga sus veces.
- La adecuación de la infraestructura correspondiente al espacio público podrá ser desarrollada por etapas, aún después de ocupadas las viviendas, por los beneficiarios del proyecto.



- Las redes primarias de servicios públicos domiciliarios deberán ser provistas por las respectivas empresas prestadoras de los mismos.
- A las urbanizaciones de vivienda de interés social se aplicarán las mismas normas para el desarrollo de urbanizaciones, salvo lo establecido sobre el permiso de escrituración o venta el cual podrá ser expedido antes de la escrituración de las áreas a ceder al Municipio. La instalación de acometidas domiciliarias de servicios públicos está supeditada a la entrega de obras de urbanismo. Por lo tanto, las viviendas podrán ser vendidas pero no habitadas hasta la entrega de las obligaciones por parte del urbanizador.
- Para desarrollos de VIS en cualquiera de sus modalidades, (y VIP) por etapas el urbanizador construirá las áreas de cesión tipo A concernientes a la etapa y la cesión tipo B construida de manera proporcional al área desarrollada, según la localización de las mismas en la licencia de urbanismo otorgada. Este requisito es indispensable para la aprobación de la siguiente etapa y la conexión de servicios públicos a las unidades de vivienda.
- Los parqueaderos serán: como mínimo 1 parqueadero para visitantes por cada 6 unidades de habitación, y no se exigirán parqueaderos privados. En el caso de las zonas comerciales 1 parqueadero por cada 100 m² de uso comercial o de servicios.
- No se permite las unidades residenciales cerradas destinadas a vivienda de interés social en cualquiera de sus modalidades.
- Se exceptúan de las disposiciones contenidas en este artículo, los proyectos de vivienda de interés social o de interés prioritario, en los que participe el Municipio o alguna de sus entidades descentralizadas en las etapas del proyecto.

CAPÍTULO 2. DEL RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES

ARTÍCULO 528. PROCEDIMIENTO PARA EL RECONOCIMIENTO DE CONSTRUCCIONES EN EL ÁREA URBANA Y RURAL

El procedimiento para el reconocimiento de construcciones será el establecido para el efecto en los artículos 66 y siguientes del Decreto 1469 de 2010 incorporado en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o las normas que lo modifiquen o sustituyan.

ARTÍCULO 529. CONDICIONES PARA EL RECONOCIMIENTO DE CONSTRUCCIONES EN EL ÁREA URBANA Y RURAL

Sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles y administrativas, las edificaciones construidas y finalizadas sin contar con la respectiva licencia de construcción, con mínimo cinco años de anterioridad a la solicitud del reconocimiento, podrán ser reconocidas previo cumplimiento de los siguientes requisitos:

- a. Toda edificación debe respetar la línea de paramento definida por la autoridad competente.
- b. Las edificaciones a reconocer deberán respetar los retiros establecidos en el presente acuerdo.
- c. Las viviendas deberán contar con un área mínima útil de cuarenta (40) metros cuadrados, No será aplicable la variable densidad ni área mínima de lote definida en el presente acuerdo.



- d. Las edificaciones destinadas a uso residencial deberán contar en todos sus espacios con iluminación y ventilación, ya sea directa o indirecta.
- e. Las alturas serán las determinadas según la zona de tratamiento urbanístico, en el presente acuerdo.
- f. En los casos donde las secciones viales se encuentran por debajo de las dimensiones establecidas en el presente acuerdo pero que respetan la línea de paramento que defina la autoridad competente, se deberán acoger las siguientes alturas especiales:
- Para secciones viales menores a cinco (5) metros se permitirán hasta dos (2) pisos.
 - Para secciones viales iguales o mayores a cinco (5) metros y menores de doce (12) metros, se permitirán hasta tres (3) pisos, siempre y cuando esta sea la altura permitida en el polígono de tratamiento donde se inscriba el predio.
 - Para secciones viales entre doce (12) y veintidós (22) metros, se permitirán hasta cinco (5) pisos, siempre y cuando esta sea la altura permitida en el polígono de tratamiento donde se inscriba el predio.
- g. Se podrán reconocer las edificaciones terminadas con cubierta en losa, cuando las edificaciones cuenten con la altura máxima permitida por la norma; en los planos objeto de reconocimiento se deberá indicar la imposibilidad de ampliaciones incrementando altura.
- h. En secciones viales mayores o iguales a cinco (5) metros, el voladizo máximo permitido sea en fachada abierta o cerrada, será de 1.00 metro sobre andenes y 1.50 metros sobre antejardines. En todo caso se deberá garantizar como mínimo 0.30 metros entre el borde del voladizo y el del andén, y una separación con muro mínimo de dos (2) metros de altura en donde exista colindancia del balcón con el muro medianero.
- i. Los locales comerciales en edificaciones mixtas con uso residencial podrán ser reconocidos con un área mínima de 10 m², y sólo se admitirá un local con ésta área mínima por edificación.
- j. Para el reconocimiento de edificaciones multifamiliares en cuatro y cinco pisos que no cumplan con las áreas destinadas a parqueadero, se deberá compensar a razón de un parqueadero por vivienda.
- k. Para el reconocimiento de edificaciones multifamiliares en tres pisos que no cumplan con las áreas destinadas a parqueadero, se deberá compensar a razón de un parqueadero por vivienda a partir de la cuarta vivienda.
- l. Para el reconocimiento de edificaciones destinadas a usos diferentes al residencial, se deberá cumplir con las especificaciones técnicas y las obligaciones urbanísticas determinadas en el presente acuerdo, en caso de imposibilidad de cumplir con estas obligaciones, estas se deberán compensar de conformidad con lo acá establecido.
- m. No se reconocerán locales comerciales, industriales y de servicios cuando estos se localicen en pisos superiores a inmuebles residenciales.
- n. Cumplir con las demás condiciones y requisitos establecidos en el presente acuerdo

PARÁGRAFO 1. En ningún caso el reconocimiento de una edificación comercial o industrial conlleva pronunciamiento alguno sobre la tipología específica de actividad que se desarrolle en la misma, y por tanto para el ejercicio lícito de la actividad se deberá cumplir con los requisitos y condiciones establecidos en la Ley 232 de 1995 y demás normas que lo desarrollen y



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

complementen, así como las disposiciones específicas en materia de usos del suelo definidas en el presente acuerdo.

PARÁGRAFO 2º: La declaración de antigüedad de la construcción se hará bajo la gravedad de juramento, que se entenderá mediante declaración juramentada que se haga ante juez o notario público.

PARÁGRAFO 3º: Las disposiciones acá contenidas aplican para todas las edificaciones localizadas en suelo urbano, de expansión urbana y rural que cumplan con los parámetros acá establecidos.

ARTÍCULO 530. CONSTRUCCIONES NO RECONOCIBLES

Las siguientes edificaciones no podrán ser reconocidas y por consiguiente, serán objeto del proceso sancionatorio al que haya lugar.

- a. Las que se encuentren localizadas en zonas definidas como de alto riesgo por inundación o por movimientos en masa.
- b. Las que se encuentren localizadas total o parcialmente sobre el espacio público.
- c. Las que sobrepasen la línea de paramento definida por la autoridad competente, tanto en primer piso como en pisos superiores.
- d. Las que presenten pisos adicionales a la altura máxima permitida por el presente acuerdo.
- e. Las construcciones e inmuebles afectados en los términos del artículo 37 de la Ley 9 de 1989.
- f. Las construcciones localizadas en retiros definidos por el Plan de Ordenamiento Territorial.
- g. Las construcciones que no cumplan los requerimientos estructurales establecidos por la normativa sobre la materia, salvo que presente solicitud de licencia de reforzamiento estructural.
- h. Las construcciones levantadas en contravención al reglamento de propiedad horizontal cuando sea el caso, y que ya hayan agotado las posibilidades normativas del predio en el cual se instala la edificación sometida al régimen de propiedad horizontal.

ARTÍCULO 531. CAMBIO DE TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA

Para las urbanizaciones y/o construcciones existentes con características de vivienda de interés social (VIS), que fueron aprobadas bajo la tipología de vivienda unifamiliar con áreas de lote iguales o superiores a 48.00 m², se permitirá el cambio de tipología de unifamiliar a bifamiliar; para las viviendas aprobadas en áreas iguales o superiores a 80.00 m² se permitirá el cambio a vivienda trifamiliar, cambio que será aceptado para el trámite de reconocimiento o de licencia de construcción, cumpliendo con los trámites legales ante el Departamento Administrativo de Planeación.

PARÁGRAFO 1. De manera excepcional, quienes hagan uso de esta alternativa, deberán presentar para el respectivo trámite de licencia, la respectiva disponibilidad de servicios públicos, en los términos establecidos en el Decreto 3050 de 2013 incorporado en el Decreto único Reglamentario 1077 de 2015.



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

PARÁGRAFO 2. Los interesados en acoger las disposiciones excepcionales contenidas en el presente artículo, no podrán ser propietarios de más de una vivienda localizada en la zona urbana, además deberán acreditar su condición de propietarios y residentes del inmueble objeto del proceso de reconocimiento o licencia que corresponda.

PARÁGRAFO 3. La modalidad de licencia que sea aplicable o el trámite de reconocimiento, deberá presentarse bajo el lleno de los requisitos legales establecidos en el Decreto único Reglamentario 1077 de 2015 y las normas que le modifiquen o sustituyan.

ARTÍCULO 532. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS POR CAMBIO DE TIPOLOGÍA

En observancia a las disposiciones contenidas en el presente acuerdo, el interesado que haga uso de la posibilidad de cambio de tipología constructiva, deberá cancelar además de los impuestos que sean imputables, las siguientes obligaciones urbanísticas bajo el mecanismo de compensación en dinero con destino al FOMEPE, conforme se detalla a continuación:

- a. Por concepto de espacio público: El valor equivalente a 20.00 m² por cada destinación adicional resultante
- b. Por concepto de equipamientos: El valor equivalente a 1 m² construido por cada destinación adicional resultante.



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

PARTE 7. SISTEMA DE GESTIÓN TERRITORIAL

ARTÍCULO 533. CONCEPTO

El Sistema de Gestión Territorial es el proceso técnico, tecnológico, político, económico, financiero y operativo para hacer realidad los postulados y propuestas del ordenamiento territorial. Implica la realización de compromisos y acuerdos municipales y zonales para trabajar por un mismo propósito desde la perspectiva de un trabajo concertado que permita alcanzar los escenarios visionados en el plan.

Permite unificar prioridades establecidas desde las dinámicas de planeación con el fin de orientar la gestión en el tiempo y en los diferentes espacios regionales, departamentales, nacionales e internacionales. Dirige la construcción colectiva hacia dinámicas de realización, potenciando la participación en la ejecución del Plan, haciendo realidad el futuro deseado.

ARTÍCULO 534. EL ESCENARIO FINANCIERO MUNICIPAL

El municipio deberá emprender en el corto plazo la estructuración de un sistema de información sobre el comportamiento y proyección de los principales indicadores, estableciendo los que tengan mayor relación con la realización de los proyectos presentados por el PBOT, articulándolo al sistema de información municipal (Expediente Municipal), de tal forma que en el mediano plazo la Administración Municipal pueda contar con un sistema de información integrado para la gerencia y la administración del proceso de ordenamiento territorial.

ARTÍCULO 535. EL PORTAFOLIO DE PROYECTOS MUNICIPALES

El Municipio gestionará la cofinanciación de proyectos necesarios para su cabal desarrollo. El Portafolio está conformado por los proyectos plenamente formulados y estudiados para ser gestionados y negociados ante las diferentes instancias de financiación o crédito, pública o privada. Su fuente, el Banco de Proyectos Municipales y Zonales, el Plan de Desarrollo y el PBOT.

Cada proyecto del Portafolio deberá tener la viabilidad técnica, institucional, financiera y ambiental y el diseño de sus etapas de preinversión, inversión y operación y el diligenciamiento de los formatos requeridos por las instituciones donde se gestionen los recursos.

ARTÍCULO 536. PROGRAMA DE EJECUCIÓN DEL PBOT

El Programa de Ejecución define con carácter obligatorio las actuaciones sobre el territorio, previstas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, que serán ejecutadas durante el período de la correspondiente administración municipal, de acuerdo con lo definido en el correspondiente Plan de Desarrollo, señalando las prioridades, la programación de actividades, las entidades responsables y los recursos respectivos. (Artículo 18, Ley 388 de 1997).

El Programa de Ejecución que se integrará al Plan de Inversiones de los respectivos Planes de Desarrollo, es el siguiente:



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

ASPECTO	PROYECTO	ACCIONES MINIMAS	PRIORIZACION			RESPONSABLE
			Corto Plazo	Media no Plazo	Largo Plazo	
ECONOMICO	Consolidación de un sistema integral de información en torno a la actividad económica		X			Secretaria de Desarrollo Económico y Competitividad Secretaria de Hacienda Oficina Asesora de Desarrollo Comunitario
	Formulación del Plan o política pública de Competitividad del Municipio de La Ceja			X		Secretaria de Desarrollo Económico y Competitividad
	Formular e implementar las acciones priorizadas en el Plan de Manejo Agropecuario			X		Secretaria de Desarrollo Económico y Competitividad Secretaria de Infraestructura, Ambiente y Hábitat
	Implementación del Plan Local de Turismo del municipio		X			Secretaria de Desarrollo Económico y Competitividad
VIAS Y MOVILIDAD	Plan Vial del Municipio	Mejoramiento de vías existentes y construcción de nuevas vías urbanas y rurales	X	X	X	Secretaria de Infraestructura Ambiente y Hábitat
		Construcción doble calzada La Ceja Rionegro		X	X	Secretaria de Infraestructura Ambiente y Hábitat
		Construcción de la semipeatonalización de sectores aledaños al parque principal	X			Secretaria de Infraestructura Ambiente y Hábitat
		Diseño y construcción de carriles de ciclo vías	x	X	X	Departamento Administrativo de Planeación.



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

ASPECTO	PROYECTO	ACCIONES MINIMAS	PRIORIZACION			RESPONSABLE
			Corto Plazo	Media no Plazo	Largo Plazo	
		en los nuevos trazados viales municipales o en las vías existentes donde presenta mayor flujo vehicular.				Secretaria de Infraestructura Ambiente y Hábitat
		Diseño e implementación ciclo vía regional La Ceja Rionegro	X	X		Departamento Administrativo de Planeación. Secretaria de Infraestructura Ambiente y Hábitat
		Diseño y construcción par vial de la Pereira	X	X		Departamento Administrativo de Planeación. Secretaria de Infraestructura Ambiente y Hábitat
		Ampliación y rectificación de la vía terciaria intermunicipal que de La Ceja comunica con Llanogrande conocida como vía a La Clínica		X		Secretaria de Infraestructura Ambiente y Hábitat
		Trazado completo de la circunvalar sur (Proyecto estratégico con la Nación)	x	x	X	Secretaria de Infraestructura Ambiente y Hábitat
		Continuidad al proceso de Pavimentación de la vía a San José	X			Secretaria de Infraestructura Ambiente y Hábitat
		Construcción Intercambios Viales		X	X	Secretaria de Infraestructura Ambiente y Hábitat



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

ASPECTO	PROYECTO	ACCIONES MINIMAS	PRIORIZACION			RESPONSABLE
			Corto Plazo	Media no Plazo	Largo Plazo	
		Pavimentación de las vías de conectividad con los municipios vecinos		X	X	Secretaria de Infraestructura Ambiente y Hábitat
	Construcción de redes de servicios públicos como parte del mejoramiento de las vías municipales	Reposición de redes de servicios públicos en diferentes sectores del Municipio	X	X	X	Secretaria de Infraestructura Ambiente y Hábitat E.S.P. La Ceja
ESPACIO PUBLICO	Plan de Espacio Público	Reservar y recuperar las fajas retiros hidrológicos e incorporarlas al espacio público municipal	X	X	X	Departamento Administrativo de Planeación
		Construcción del proyecto Parque Principal	X			Secretaria de Infraestructura Ambiente y Hábitat
		Construcción Parque Lineal Río Pereira		x	X	Secretaria de Infraestructura Ambiente y Hábitat
		Construcción Parques Lineales Maderos, El Hipódromo y Heliconias	x	x		Secretaria de Infraestructura Ambiente y Hábitat
		Plan de andenes, bulevares y vías peatonales	X	X	x	Secretaria de Infraestructura Ambiente y Hábitat
		Identificar y gestionar los lugares en los que se pretende que los nuevos proyectos urbanísticos realicen sus cesiones, preferiblemente asociados a los ejes	X	X		Departamento Administrativo de Planeación.



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

ASPECTO	PROYECTO	ACCIONES MINIMAS	PRIORIZACION			RESPONSABLE
			Corto Plazo	Media no Plazo	Largo Plazo	
		de movilidad, parques lineales, alamedas u otros elementos asociados al espacio público				
		Analizar las condiciones de los suelos que se encuentran dentro del DRMI Cerros de San Nicolás y DRMI El Tambo, con el fin de gestionar la adquisición para la estructura de parques ambientales de borde que incrementen el indicador de espacio público y guarden las condiciones de paisaje propias de la zona	x	x	x	Departamento Administrativo de Planeación.
	Plan de Equipamientos	Diagnosticar y formular un plan de equipamientos y espacio público que abarque la zona urbana, el corregimiento de San José y la zona rural		X		Departamento Administrativo de Planeación
		Mejoramiento Infraestructura educativa municipal	X	x	X	Secretaria de Infraestructura Ambiente y Hábitat
		Diseño y construcción de ampliación en CAM		X	X	Departamento Administrativo de Planeación



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

ASPECTO	PROYECTO	ACCIONES MINIMAS	PRIORIZACION			RESPONSABLE
			Corto Plazo	Media no Plazo	Largo Plazo	
						Secretaria de Infraestructura Ambiente y Hábitat
		Equipamientos deportivos para formación a deportistas de alto rendimiento			X	Secretaria de Infraestructura Ambiente y Hábitat
		Mejoramiento Infraestructura deportiva y cultural	X	x	X	Secretaria de Infraestructura Ambiente y Hábitat
		Construcción Unidades deportivas Maria Auxiliadora, Maderos y La Aldea	x	x		Secretaria de Infraestructura Ambiente y Hábitat
		Construcción segunda etapa Hospital	x			Secretaria de Infraestructura Ambiente y Hábitat
		Construcción 3ra etapa Centro Día Gerontológico		X		Secretaria de Infraestructura Ambiente y Hábitat
VIVIENDA	Formulación de la Política Publica de Vivienda	Implementación de mecanismos legales para la promoción del desarrollo de programas de construcción, legalización, mejoramiento y titulación en el marco de la política pública de vivienda	X	X		Secretaria de Infraestructura Ambiente y Hábitat Subsecretaria de Vivienda
		Gestionar, cofinanciar o construir proyectos de vivienda de interés prioritario para zona urbana y de expansión urbana	X	X	X	Secretaria de Infraestructura Ambiente y Hábitat Subsecretaria de Vivienda



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

ASPECTO	PROYECTO	ACCIONES MINIMAS	PRIORIZACION			RESPONSABLE
			Corto Plazo	Media no Plazo	Largo Plazo	
	Adquisición de lotes para la construcción de viviendas de interés prioritario de iniciativa municipal		X	x		Departamento Administrativo de Planeación. Secretaria de Infraestructura Ambiente y Hábitat Subsecretaria de Vivienda
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACION	Formulación de los planes parciales de renovación en la modalidad de redesarrollo que resulten prioritarios para cada periodo administrativo	Estudio detallado en el marco reglamentario de planes parciales para habilitar el desarrollo urbano de los sectores identificados como Obreros de Cristo, Plaza de Mercado, y Fátima, requiriendo estos últimos estudios de detalle en materia ambiental por las zonas de protección que limitan su desarrollo		X	X	Departamento Administrativo de Planeación
PATRIMONIO CULTURAL	Plan Especial de Patrimonio	Estudio sobre el valor patrimonial de los bienes inmuebles (caracterización y validación del inventario)	X			Departamento Administrativo de Planeación. Secretaria de Cultura y Secretaria de Desarrollo Económico y Competitividad
		Iniciar procesos de declaratoria de los bienes inmuebles con valor patrimonial		X	X	Departamento Administrativo de Planeación. Secretaria de Cultura y Secretaria de Desarrollo Económico y Competitividad



ASPECTO	PROYECTO	ACCIONES MINIMAS	PRIORIZACION			RESPONSABLE
			Corto Plazo	Media no Plazo	Largo Plazo	
		Plan de Recuperación del Parque de La Ceja. Implementación de señalética, intervención de fachadas y parámetros arquitectónicos que respeten el patrimonio de contexto	X	x		Departamento Administrativo de Planeación. Secretaria de Cultura y Secretaria de Desarrollo Económico y Competitividad Secretaría de Planeación. Oficina de Turismo
		Museo Casa de Gregorio Gutiérrez González		X		Departamento Administrativo de Planeación. Secretaria de Cultura y Secretaria de Desarrollo Económico y Competitividad
		Definir un plan de incentivos y protección para preservar los bienes de interés patrimonial inmuebles y zona; además de definir unos criterios de manejo para potenciar los proyectos según su ubicación frente al espacio público, equipamientos comunitario sin ir detrimento del desarrollo del municipio		X	X	Departamento Administrativo de Planeación. Secretaria de Cultura y Secretaria de Desarrollo Económico y Competitividad.
PATRIMONIO NATURAL	Estudio de la base natural de La Ceja	Implementación de mecanismos de compensación para	X			Secretaria de Hacienda, Subsecretaria de



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

ASPECTO	PROYECTO	ACCIONES MINIMAS	PRIORIZACION			RESPONSABLE
			Corto Plazo	Media no Plazo	Largo Plazo	
		la promoción de programas de preservación en suelo rural				Medio Ambiente, Departamento Administrativo de Planeación
		Plan de manejo de los sitios con valores turísticos y patrimoniales en suelo rural		X		Secretaria de Desarrollo Económico y Competitividad
		Sendero Ecológico del Río Buey		X		Secretaria de Desarrollo Económico y Competitividad
		Adquisición de suelos para protección del recurso hídrico en suelo rural	X	X	X	Subsecretaria de medio Ambiente
GESTION DEL RIESGO	Plan de Gestión del Riesgo de Desastres	Gestion para el fortalecimiento institucional del cuerpo de bomberos y de mas cuerpos de socorro.	X			Oficina de la Gestión del Riesgo y Cuerpo de Bomberos Plan de Gestión del Riesgo de Desastres
		Actualizar los planes de emergencia municipal con base en los nuevos sitios y fenómenos analizados en este trabajo, además integrarlo con el estudio realizado por CORNARE para el área rural en el año 2012 y en el área urbana en 2014.	X			Oficina de la Gestión del Riesgo y Cuerpo de Bomberos
		Análisis de accidentalidad por amenaza	X			Oficina de la Gestión del Riesgo



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

ASPECTO	PROYECTO	ACCIONES MINIMAS	PRIORIZACION			RESPONSABLE
			Corto Plazo	Media no Plazo	Largo Plazo	
		tecnológica que se haya presentado históricamente en el municipio				
		Estudio detallado de vulnerabilidad física ante eventos de inundación y deslizamiento para los sectores urbanos, el centro urbano – rural de San José y las veredas en inmediaciones de las subcuencas: Los Terribles, La Oscura, Payuco, La Grande y El Tigre	X			Oficina de la Gestión del Riesgo Secretaría de Infraestructura Ambiente y Hábitat
		Estudios detallado de amenaza y vulnerabilidad física de las construcciones ante eventos de deslizamiento e inundación para las zonas de riesgo identificadas en el presente PBOT	X			Oficina de la Gestión del Riesgo Secretaría de Infraestructura Ambiente y Hábitat Departamento administrativo de Planeación
		Estudios detallados de vulnerabilidad sísmica de las edificaciones públicas consideradas como equipamientos dotacional e institucional	X			Oficina de la Gestión del Riesgo Secretaría de Infraestructura Ambiente y Hábitat
		Realizar los estudios de gestión del riesgo	X			Oficina de la Gestión del Riesgo



ASPECTO	PROYECTO	ACCIONES MINIMAS	PRIORIZACION			RESPONSABLE
			Corto Plazo	Media no Plazo	Largo Plazo	
		necesarios para implementar el manejo de las zonas de riesgo no recuperables				Secretaria de Infraestructura Ambiente y Hábitat
		Estudios de identificación y caracterización de las áreas de producción de grande y mediana empresa y áreas de producción en consolidación, áreas de almacenamiento y conducción de combustibles, equipamientos y transporte		X		Oficina de la Gestión del Riesgo
		Estudios de zonificación de la aptitud geológica para el uso y ocupación del territorio municipal	X			Oficina de la Gestión del Riesgo Oficina de la Gestión del Riesgo Secretaria de Infraestructura Ambiente y Hábitat
		Estudios detallado de amenaza y vulnerabilidad física de las construcciones ante eventos de deslizamiento e inundación para las zonas de riesgo identificadas en el presente PBOT		X		Oficina de la Gestión del Riesgo Secretaria de Infraestructura Ambiente y Hábitat
		Realizar labores de limpieza y restablecimiento natural del cauce,		X		Secretaria de Infraestructura Ambiente y Hábitat



ASPECTO	PROYECTO	ACCIONES MINIMAS	PRIORIZACION			RESPONSABLE
			Corto Plazo	Media no Plazo	Largo Plazo	
		donde este ha sido intervenido por obras antrópicas, como rellenos de basuras y empalizadas				
		Realización de un estudio técnico detallado mediante imágenes LIDAR que determine con exactitud la ronda hídrica y las áreas susceptibles a inundación y torrencialidad en la quebrada La Pereira y sus afluentes.	X	X		Oficina de la Gestión del Riesgo Secretaria de Infraestructura Ambiente y Hábitat
		Realizar una obra de paso en la vía destapada que continúa de la Carrera 22 en el Barrio Tahamí hacia la zona de expansión La Almería, donde un afluente de la quebrada San José llega a este punto y no tiene cause definido para continuar al otro lado de la vía, generando encharcamiento y anegamiento en la vía.		X		Secretaria de Infraestructura Ambiente y Hábitat
		Estudios detallados de vulnerabilidad sísmica de las edificaciones		X		Oficina de la Gestión del Riesgo



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
—La Ceja del Tambo—
Trabajando con la Gente

ASPECTO	PROYECTO	ACCIONES MINIMAS	PRIORIZACION			RESPONSABLE
			Corto Plazo	Media no Plazo	Largo Plazo	
		públicas consideradas como equipamientos dotacional e institucional				Secretaria de Infraestructura Ambiente y Hábitat
MEDIO AMBIENTE	SERVICIOS PUBLICOS	Ejecución Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado Zona Urbana	X	X	X	E.S.P. La Ceja
		Ejecución Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado Corregimiento de San José	X	X	X	E.S.P. La Ceja
		Implementación programas y proyectos PGIRS	X	X	X	E.S.P. La Ceja, Secretaria de Infraestructura Ambiente y Hábitat
	Preservacion Estructura Ecologica Principal	Ejecución de los proyectos en el Plan de Manejo del DMRI Cerros de San Nicolás	X	X	X	CORNARE Municipio
		Ejecución de los proyectos contemplados en el Plan de Manejo del DMRI Capiro	X	X	X	CORNARE Municipio
		Ejecución proyectos POMCAS la Pereira, Pantanillo , y cuando se ratifiquen Los POMCAS de RIO NEGRO y RIO ARMA	X	X	X	Departamento Administrativo de Planeación y Subsecretaria de media Ambiente
		Formulación y Ejecución Gradual del Plan Veredal	Formular e implementar un plan que reconociendo las características	X	X	X



ASPECTO	PROYECTO	ACCIONES MINIMAS	PRIORIZACION			RESPONSABLE
			Corto Plazo	Media no Plazo	Largo Plazo	
		particulares de cada una de las veredas del suelo rural, determine el marco de acción de mediano y largo plazo para las futuras intervenciones que propendan por mejorar la calidad de vida de la población rural				Infraestructura Ambiente y Hábitat. Subdirección de Vivienda. E.S.P. La Ceja. Oficina de Desarrollo Comunitario
	Formulación UPR San José	Formular e implementar las acciones necesarias para el desarrollo de la Unidad de Planificación Rural de la Vereda San José		X		Departamento Administrativo de Planeación

ARTÍCULO 537. DEL PROCESO DE PLANIFICACIÓN DEL SUELO RURAL

El Programa de Ejecución define con carácter obligatorio las actuaciones sobre el territorio, previstas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, es así como se visualizan dos instrumentos a desarrollar de manera complementaria, para visualizar de manera coherente, el futuro desarrollo del suelo rural, estos son:

a. Unidad de Planificación Rural – Vereda San José

El Decreto Nacional 3600 de 2007, por medio del cual se reglamentan las disposiciones de las Leyes 99 de 1993 y 388 de 1997 relativas a las determinantes de ordenamiento del suelo rural y al desarrollo de actuaciones urbanísticas de parcelación y edificación en este tipo de suelo y se adoptan otras disposiciones, establece como Unidad de Planificación Rural al Instrumento de planificación de escala intermedia que desarrolla y complementa el plan de ordenamiento territorial para el suelo rural.

Este se desarrolla en función de una unidad geográfica específica, que propende por la integración de los componentes físico, social y económico, en el marco del principio del desarrollo económico sostenible, asegurando la vinculación de los actores locales, de tal manera que se inscriba en un marco de cohesión social.



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

Es así como se determina que la totalidad de la Vereda San José, dentro de la cual se inscribe el corregimiento del mismo nombre, es la porción del territorio rural municipal sujeta a este instrumento.

PARÁGRAFO 1. El contenido de la unidad de planificación rural acogerá las disposiciones del Decreto nacional 3600 de 2007 y la norma que le adicione modifique o sustituya, y tendrá prelación sobre el desarrollo de otros estudios que sobre el suelo rural se desarrollen en el marco del presente plan.

b. Plan Veredal

El plan veredal se constituye en una alternativa de planificación – gestión, que permite a partir del desarrollo de una mirada de detalle de las diferentes veredas, priorizar la intervención en cada una de ellas desde todos los componentes físicos espaciales.

Su formulación corresponderá a un ejercicio interdisciplinario que contará con la participación comunitaria para la formulación de estrategias que mejoren la calidad de vida del habitante rural.

PARÁGRAFO 2. La formulación del Plan Veredal por tratarse de una estrategia en la cual tienen incidencia todas las dependencias de la Administración Municipal, contará con un equipo director que será conformado por el Alcalde Municipal, el cual establecerá la metodología de abordaje y los contenidos a desarrollar en cada una de las fases de formulación e implementación. Dicho equipo deberá estar conformado y reglamentado en un periodo no superior a un año una vez entrada en vigencia el presente plan.

PARTE 8. DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 538. INTERPRETACIÓN DE LAS NORMAS

Solamente en los casos de ausencia de normas exactamente aplicables a una situación o de contradicciones en la normativa urbanística, la facultad de interpretación corresponderá a las autoridades de planeación del municipio, las cuales emitirán sus conceptos mediante circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares, de conformidad con el artículo 102 de la Ley 388 de 1997.

Existe vacío normativo cuando no hay una disposición exactamente aplicable y contradicción cuando hay dos o más disposiciones que regulan un mismo tema que son incompatibles entre sí. En todo caso mediante estas circulares no se pueden ajustar o modificar las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial ni de los instrumentos que lo desarrollen y complementen.

La interpretación que realice la autoridad de planeación, en tanto se utilice para la expedición de licencias urbanísticas, tiene carácter vinculante y será de obligatorio cumplimiento, con el fin de darle seguridad a dicho trámite.

Para esta interpretación de la norma, el Secretario de Planeación atenderá a las siguientes reglas:



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

1. Las Circulares emitidas por el Departamento Administrativo de Planeación será sólo de carácter aclaratorio o de interpretación de términos, mas no se podrá entender como creadora de una norma nueva o sustitutiva de otra existente previamente.
2. Consideración de los documentos técnicos del Plan de Ordenamiento Territorial que contienen los Componentes General, Urbano y Rural del mismo, y sustentan los articulados de este Acuerdo, dando forma a los principios rectores y de ordenamiento para todas las normas urbanísticas municipales.
3. Cuando el significado de una palabra no se encuentre en la Ley o en los documentos que soportan el Plan de Ordenamiento Territorial, dicha palabra se tomará en el sentido que le den profesionales autorizados, competentes o reconocidos de la misma ciencia o técnica.
4. La interpretación de las normas no podrá contradecir, modificar o desconocer los principios rectores y de ordenamiento, así como los objetivos, estrategias, acciones territoriales y políticas de desarrollo consagrados en este Plan de Ordenamiento Territorial, y los principios del régimen normativo establecidos en el Artículo 100 de la Ley 388 de 1997, como son la concordancia, neutralidad, simplicidad y transparencia.
5. En la interpretación a que se refiere este Artículo, siempre prevalecerá el interés general sobre el particular y en las implicaciones territoriales de la decisión normativa siempre se antepondrán los principios rectores señalados en el Artículo “Principios Rectores del Plan” de este acuerdo y los consignados en el Componente General de este Plan de Ordenamiento Territorial; especialmente aquellos que hacen relación a los principios ordenadores del modelo de ocupación territorial municipal y a los postulados del modelo de ocupación urbano y rural.

ARTÍCULO 539. DEL TRÁNSITO DE NORMAS URBANÍSTICAS

Las personas que a la fecha de aprobación del presente Acuerdo, estuvieren tramitando licencias urbanísticas en cualquiera de sus modalidades, radicadas en legal y debida forma, o proyectos de planes parciales que cuenten con las respectivas determinantes debidamente expedidas, se les resolverá dicha solicitud de acuerdo con la normatividad urbanística vigente al momento de la radicación, en todo caso, el interesado podrá acoger la nueva normativa siempre y cuando haya manifestación expresa que se asumen en pleno las nuevas disposiciones legales.

PARÁGRAFO. Todo lo referido a este proceso acogerá lo establecido en el decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

ARTÍCULO 540. INTERPRETACIÓN DE LAS ESCALAS

Según lo establecido en el artículo 16 del Acuerdo 250 de 2011 de Cornare; a efectos de prevenir discusiones y contar con un procedimiento claro de interpretación de las escalas en relación con el criterio de pendientes, el municipio a través del Departamento Administrativo de Planeación o la dependencia que haga sus veces podrá exigir al interesado de una licencia urbanística, un levantamiento altiplanimétrico tomando como referencia la cartografía oficial y las normas del IGAC y a una escala mayor a las establecidas en la cartografía que se relaciona en el Acuerdo 250 de



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

2001 de Cornare, de tal manera que su evaluación documentada mediante informe técnico y en cartografía, permita una mejor lectura de las características del área analizada, y tomar la decisión más acertada en el cumplimiento de las normas vigentes y las desafectaciones a que haya lugar.

ARTÍCULO 541. ÁREAS MENORES A LAS ESTIPULADAS

Para predios existentes que no cumplan con las áreas establecidas para vivienda unifamiliar, podrán desarrollarse a juicio del Departamento Administrativo de Planeación o quien haga sus veces cumpliendo condiciones de retiros, ventilación, iluminación y en general una adecuada disposición de los espacios; y además demostrando con escritura pública debidamente registrada que son anteriores a la fecha de expedición del presente Acuerdo.

ARTÍCULO 542. OBLIGATORIEDAD DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Ningún agente público o privado podrá realizar actuaciones urbanísticas que no se ajusten al presente Plan, a su desarrollo en Planes Parciales y demás instrumentos que lo desarrollen, y a las normas complementarias que se expidan. Igualmente, las autoridades competentes velarán por el cumplimiento de lo dispuesto en este Acuerdo.

ARTÍCULO 543. EXPEDIENTE MUNICIPAL

El expediente corresponde a un proceso general dirigido a organizar y suministrar en forma sistemática, oportuna, actualizada y confiable la información necesaria para la elaboración, seguimiento y evaluación del Plan de Ordenamiento Territorial. El expediente es un proceso que responde a un sistema cíclico y permanente de recopilación, evaluación, procesamiento y presentación de información, que permita tantos ajustes como revisiones sean necesarias.

Es un sistema de información para la planificación territorial que tiene dos componentes fundamentales:

- **Un Archivo Técnico e Histórico:** que reúne toda la documentación relacionada con la planificación territorial municipal;
- **Un Sistema de Seguimiento y Evaluación al PBOT:** que genera información de soporte para las decisiones de ajuste al proceso de implementación del PBOT, bien sea en la gestión de la Administración Municipal o en los contenidos y normas que desarrollan el instrumento (diagnósticos, definición de políticas, formulación de planes, programas y proyectos).

PARÁGRAFO. El Departamento Administrativo de Planeación tendrá a su cargo la elaboración del expediente municipal, que permita la definición de indicadores y establezca los mecanismos de seguimiento del presente acuerdo. Dicho proceso deberá adelantarse en un periodo no superior a un año una vez adoptado el presente plan. Este Expediente tendrá como objeto el contar con un sistema de información que sustente la definición de políticas, la formulación de planes, programas y proyectos de ordenamiento espacial del territorio por parte de los diferentes niveles territoriales. El expediente municipal estará conformado por documentos, planos e información georreferenciada, acerca de la organización territorial urbana y rural del municipio.

ARTÍCULO 544. SEGUIMIENTO PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

Con el fin de garantizar el cumplimiento y ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio, se establecen los siguientes requisitos para su evaluación y seguimiento:

- Se hará evaluación y seguimiento sobre los atributos del territorio, cuya responsabilidad estará a cargo de quien administre el Sistema de Información Territorial o Expediente Municipal Urbano – Rural del Municipio, lo cual se realizará de forma paralela al seguimiento que se efectúe sobre el Plan de Desarrollo Municipal.
- Anualmente el Director del Departamento Administrativo de Planeación presentará un informe de ejecución y cumplimiento ante el Consejo Territorial de Planeación y luego de ello, el informe se presentará ante el Concejo Municipal.

ARTÍCULO 545. ÓRGANOS DE CONTROL, SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Los órganos de control, seguimiento y evaluación al Plan Básico de Ordenamiento Territorial en el municipio están constituidos por:

- El Concejo Municipal, que ejercerá el control político de la gestión del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.
- El Consejo Territorial de Planeación ante quien se debe someter a consideración el proyecto de revisión del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, para la obtención del respectivo concepto y recomendaciones y los respectivos ajustes que se proyecten al mismo, a su vez se presentará informe anual de seguimiento de que trata el presente acuerdo.
- El Consejo Consultivo de Ordenamiento, quien una vez aprobado el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, tienen la función de dar seguimiento y proponer los ajustes y revisiones, cuando sea el caso.
- Las Juntas de Acción Comunal que por Ley tienen la función de velar por el desarrollo armónico de su vereda o comuna y de participar en la veeduría de los programas y proyectos que plantea el Plan Básico de Ordenamiento Territorial.
- Los grupos cívicos de que trata el numeral 3 del Artículo 22 de la Ley 388 de 1997 para la veeduría y seguimiento del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

ARTÍCULO 546. CONSEJO CONSULTIVO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

El Consejo Consultivo de Ordenamiento es una instancia asesora de la Administración Municipal en materia de ordenamiento territorial, que deberán conformar los Alcaldes de municipios con población superior a los treinta mil (30.000) habitantes. Estará integrado por funcionarios de la Administración y por representantes de las organizaciones gremiales, profesionales, ecológicas, cívicas y comunitarias vinculadas con el desarrollo urbano.

Serán funciones de este Consejo, además de las previstas en la Ley y en Decreto 879 de 1998, el seguimiento del Plan de Ordenamiento, así como proponer sus ajustes y revisiones cuando sea del caso.

PARÁGRAFO 1. Los miembros de este Consejo podrán ser escogidos entre los integrantes del Consejo Territorial de Planeación.



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

PARÁGRAFO 2. El Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial estará conformado por:

- a. El Alcalde o su delegado, quien lo presidirá.
- b. El Secretario de Planeación o su delegado.
- c. Un delegado de la Dependencia encargada de Vivienda.
- d. Dos representantes del Consejo Territorial de Planeación.
- e. Un delegado de las empresas descentralizadas del orden municipal que prestan servicios públicos domiciliarios.
- f. Un representante de los profesionales de Arquitectura.
- g. Un representante de los profesionales de Ingeniería Civil.

PARÁGRAFO 3. Son funciones del Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial:

- a. Asesorar, apoyar y orientar a la Administración Municipal, en la ejecución y el cumplimiento del Plan de Ordenamiento Territorial y los planes parciales, así como la implementación de los instrumentos que los desarrollen o complementen.
- b. Conceptuar sobre la naturaleza y categoría de las normas del Plan de Ordenamiento Territorial o de los instrumentos que lo desarrollen o complementen, que se pretendan modificar o complementar, así como, sobre la conveniencia de dicha actuación, con el fin de velar por el cumplimiento de lo establecido en el Artículo 29 de la Ley 388 de 1997.
- c. Conceptuar sobre el informe de ejecución y cumplimiento del Plan de Ordenamiento Territorial, que anualmente debe presentar el Alcalde Municipal.
- d. Expedir su propio reglamento.
- e. Las demás que le sean asignadas por la Ley o reglamento.

PARÁGRAFO. El Alcalde Municipal, reglamentará lo relativo a su funcionamiento, con sujeción a lo establecido en la Ley 388 de 1997, o la norma que la modifique, reglamente o sustituya.

ARTÍCULO 547. REVISIÓN DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
Cuando en cualquier momento se requiera realizar ajustes al Plan Básico de Ordenamiento Territorial, el Alcalde adelantará las gestiones a que haya lugar, siempre y cuando se trate de asuntos que permitan modificación, y cumpliendo en todo caso con lo establecido en los artículos 5 y 6 del Decreto 4002 de 2004, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

PARÁGRAFO. Todo proyecto de revisión y modificación del Plan Básico 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, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya. Y deberán sustentarse en parámetros e indicadores de seguimiento relacionados con cambios significativos en las previsiones sobre población urbana; la dinámica de ajustes en usos o intensidad de los usos del suelo; la necesidad o conveniencia de ejecutar proyectos de impacto en materia de transporte masivo, infraestructuras, expansión de servicios públicos o proyectos de renovación urbana; la ejecución de macro proyectos de infraestructura regional que generen impactos sobre el ordenamiento del territorio municipal, así como en la evaluación de los objetivos y metas del Plan.

ARTÍCULO 548. COMITÉ TÉCNICO MUNICIPAL

El Comité Técnico Municipal es una instancia de orden consultivo y asesor para prestar el apoyo para la toma de decisiones que regulan el desarrollo del municipio para los desarrollos



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

constructivos que se consideren a través de las dependencias encargadas del desarrollo de intervenciones en el territorio. Serán funciones del Comité técnico el direccionamiento de los recursos recogidos en el FOMEPE por concepto de compensación de obligaciones urbanísticas, así como cualquier otro aspecto que sea referido a la construcción de obras correspondientes a obligaciones urbanísticas de los diferentes desarrollos inmobiliarios que se den en el territorio municipal.

PARÁGRAFO. El Comité Técnico Municipal estará conformado por:

- a. El Alcalde o su delegado, quien lo presidirá.
- b. El Secretario de Planeación o su delegado.
- c. Un delegado de la Dependencia encargada de Vivienda.
- d. Un delegado de las empresas descentralizadas del orden municipal que prestan servicios públicos domiciliarios.
- e. El Secretario de Obras Públicas o su delegado.
- f. Para casos especiales invitados que determine el Comité.

ARTÍCULO 549. DIFUSIÓN DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

La Administración Municipal, adelantará un proceso de divulgación para la sensibilización y comprensión del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, dirigido a la comunidad y a las autoridades encargadas de la gestión y control del desarrollo territorial en el Municipio. Además, establecerá los mecanismos para la incorporación de los elementos básicos de este Acuerdo, en las cátedras relacionadas con el territorio, tanto en las Instituciones Educativas de carácter público como privado, que funcionan en el Municipio.

PARÁGRAFO: Como parte de la implementación del Expediente Municipal, el Municipio deberá contar con la información correspondiente al presente acuerdo, en una plataforma específica, dentro de su página web municipal.

ARTÍCULO 550. INCONSISTENCIAS ENTRE LO SEÑALADO EN EL ACUERDO QUE ADOPTA EL PLAN Y SU CARTOGRAFÍA OFICIAL

De conformidad con lo establecido en el Decreto 19 de 2012 se adiciona el PARÁGRAFO tercero al artículo 12 de la Ley 388 de 1997 de la siguiente manera:

Cuando existan inconsistencias entre lo señalado en el Acuerdo que adopta el Plan de Ordenamiento Territorial y su cartografía oficial, prevalecerá lo establecido en el texto del acuerdo y corresponderá al Alcalde municipal, o la entidad delegada para el efecto, corregir las inconsistencias cartográficas, siempre que no impliquen modificación al articulado del Plan de Ordenamiento Territorial.

En el acto administrativo que realice la precisión cartográfica se definirán, con fundamento en las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial y sus reglamentaciones, las normas urbanísticas aplicables al área objeto de la precisión. Una vez expedido el acto administrativo, el mismo deberá ser registrado en todos los planos de la cartografía oficial del correspondiente plan y sus instrumentos reglamentarios y complementarios. Esta disposición también será aplicable para precisar la cartografía oficial cuando los estudios de detalle permitan determinar con mayor exactitud las condiciones jurídicas, físicas, geológicas y morfológicas de los terrenos.



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

ARTÍCULO 551. TERMINOLOGÍA EMPLEADA EN ESTE INSTRUMENTO NORMATIVO
Para efectos de una adecuada interpretación de los conceptos y términos utilizados en el presente Acuerdo, se consideran principalmente las definiciones básicas que hacen parte integrante del mismo, y que contiene los principales términos empleados.

ARTÍCULO 552. TRÁNSITO DE NORMAS URBANÍSTICAS
Las solicitudes de licencias urbanísticas que hubieren sido radicadas en legal y debida forma ante la aprobación del presente Acuerdo continuaran vigente y con las disposiciones actuales en el momento de su radicación y podrán decidir si continúan con el trámite en cuyo caso se le aplicará lo establecido en las normas vigentes o si se acogen a la reglamentación consagrada en el presente Acuerdo, en este caso podrá retirar la solicitud para los ajustes pertinentes.

En caso de vencerse la licencia sin que se hubiera producido el desarrollo urbanístico, el suelo acogerá las condiciones de desarrollo definidas en el presente acuerdo o en su defecto, las que le sean aplicables si se encuentra al interior del área de planificación de un plan parcial que se encuentre vigente.

PARÁGRAFO. En los trámites urbanísticos que se deban realizar con posterioridad a la expedición de una licencia urbanística, la Administración Municipal tendrá la obligación de resolver las solicitudes únicamente con base en las normas que fundamentaron la expedición de la respectiva licencia.

ARTÍCULO 553. REGLAMENTACIONES COMPLEMENTARIAS
Facúltese al alcalde municipal para que en un periodo no superior a un año una vez expedido el presente del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, expida las reglamentaciones complementarias que permitan facilitar la implementación del presente acuerdo, siempre y cuando no se estén alterando los aspectos estructurales del plan, así mismo, podrá hacer las modificaciones o ajustes al manual de urbanismo, sin que deban ser presentados nuevamente ante el Honorable Concejo Municipal, siempre y cuando se desarrollen dentro de los seis meses siguientes a la sanción del presente acuerdo.

ARTÍCULO 554. DISPOSICIÓN TRANSITORIA
Autorícese al Alcalde Municipal para que en un término improrrogable de 90 días, efectúe modificaciones y correcciones de estilo, redacción o asuntos que alteren el contenido del proyecto, siempre que no toque sus ejes estructurales y demás concertaciones con las instancias o autoridades que intervinieron en la consolidación del proyecto.

ARTÍCULO 555. COMISIÓN DE REDACCIÓN
La Administración Municipal, en coordinación con la Secretaría General del Concejo Municipal, en un término de quince (15) días hábiles efectuará la revisión gramatical y numérica del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, sin cambiar el sentido de su contenido.

ARTÍCULO 556. FÉ DE ERRATA
Para todos los efectos, cuando este documento haga referencia a la Secretaría de Planeación, deberá entenderse que se trata del Departamento Administrativo de Planeación.



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

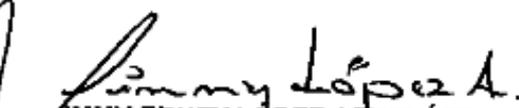
ARTÍCULO 557. VIGENCIAS Y DEROGACIONES

El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su sanción y publicación legal y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias, en especial el Acuerdo 013 de 2006, Acuerdo 011 de 2009, Acuerdo 008 del 2011 y Acuerdo 001 del 2014 y demás normas que los modifiquen ó complementen.

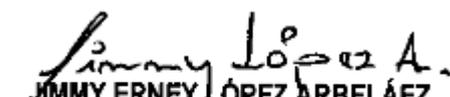
COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en el Recinto del Honorable Concejo Municipal de La Ceja del Tambo, Departamento de Antioquia, a los veintitrés (23) días del mes de mayo del año dos mil dieciocho (2018).


WBEIMAR DE JESÚS GIRALDO ARANGO
Presidente


JIMMY ERNEY LÓPEZ ARBELÁEZ
Secretario General

POST-SCRIPTUM: El presente Acuerdo fue debatido y aprobado en dos (2) debates diferentes; uno en Comisión Segunda y otro en Plenaria, guardando los términos de Ley entre ambos debates.


JIMMY ERNEY LÓPEZ ARBELÁEZ
Secretario General

CONSTANCIA: El suscrito Secretario General, deja constancia que el documento original y dos copias del Acuerdo, fueron enviadas al despacho del Alcalde Municipal para su sanción y correspondiente publicación legal, hoy 7 de Junio de 2018.



La Ceja del Tambo,
Departamento de Antioquia,
Colombia



Concejo Municipal
— La Ceja del Tambo —
Trabajando con la Gente

MUNICIPIO DE LA CEJA DEL TAMBO, DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA

EJECUTIVO MUNICIPAL

Elkin R. Ospina
ELKIN RODOLFO OSPINA OSPINA
Alcalde Municipal

El presente Acuerdo fue sancionado y publicado en cartelera, hoy 7 del mes de 06 de 2018. Para efectos de revisión, remítanse dos ejemplares a la Secretaría General de la Gobernación de Antioquia.

Jimmy Erney López Arbeláez
JIMMY ERNEY LÓPEZ ARBELÁEZ
Secretario General

FECHAS DE PUBLICACIÓN	
ACUERDO NRO. 01 DE 2018	
ASUNTO	FECHA
FECHA DE PUBLICACIÓN EN CARTELERA	7/06/2018
FECHA DE PUBLICACIÓN EN PÁGINA WEB	7/06/2018
FECHA DE DESFIJACIÓN EN CARTELERA	