



Alcaldía de Rionegro  
Departamento de Antioquia



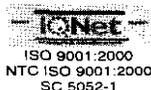
**DECRETO N.º 643**  
**30 DIC 2011**

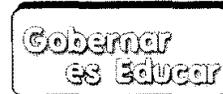
**“Por el cual se adopta el Plan Parcial para el suelo de Expansión Urbana N. 1 – Barro Blanco”**

EL ALCALDE DE RIONEGRO, en ejercicio de sus facultades legales y en especial las conferidas por la Ley 388 de 1997, los decretos 2181 de 2006 y 4300 de 2007 y el Acuerdo Municipal 076 de 2003 y,

**CONSIDERANDO**

- Que la Ley 388 de 1997 crea la figura de planificación complementaria Plan Parcial, con el fin de instrumentar los Planes de Ordenamiento Territorial.
- Que de acuerdo con la normativa vigente, la adopción del Plan Parcial es requisito para la obtención de licencias urbanísticas en los suelos clasificados como de expansión urbana por el Plan de Ordenamiento Territorial, pues estos hacen posible la definición de sus características particulares de urbanización, sus procedimientos de gestión y las correspondientes normas complementarias.
- Que el Acuerdo 076 de 2003 consagraba como propósito fundamental del ordenamiento territorial *“que durante la vigencia de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial, Rionegro se consolide como una ciudad intermedia y centro del desarrollo del altiplano del Oriente Antioqueño, que se caracterice por su liderazgo en la producción, basada en la industria limpia no contaminante, con carácter de exportación bajo procesos que incentiven el uso intensivo y extensivo de tecnología blanda y dura, fortaleciendo el desarrollo e impulso de otros sectores como el de comercio de tipo regional y el sector institucional*
- Que el modelo de organización espacial o proyecto de ciudad, definido en el Acuerdo 76 de 2003, se fundamenta en los principios básicos sobre sostenibilidad ambiental, competitividad, equidad social y equilibrio funcional del territorio.
- Que el plan parcial ha atendido esta mezcla de calificaciones y tipos de suelo, y así mismo, de vocaciones del territorio, entendiendo su particularidad y compromiso frente al desarrollo de proyectos de interés.
- Que el Municipio de Rionegro, estableció a través de las determinantes para la *formulación del plan parcial las disposiciones normativas y bases de la intervención para tener en cuenta en su formulación.*
- Que la presente propuesta acoge los preceptos consagrados en las normas sobre ordenamiento territorial municipal y la respuesta a la solicitud de determinantes sobre los criterios de ocupación del suelo y la aplicación de las densidades urbanas.
- Que los promotores del Plan Parcial, procedieron a ajustar la propuesta en los términos y condiciones que se solicitaban en la comunicación antes mencionada.





- Que se han cumplido todos los procedimientos, trámites y requisitos establecidos en el Decreto 2181 de 2006 y 4300; incluida la concertación ambiental con Cornare, Resolución N. 112-7128 del 19 de diciembre de 2011 "Mediante la cual se declara concertado el Plan parcial El Llanito" a la cual le deberán dar cumplimiento.

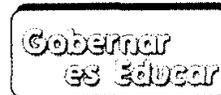
**DECRETA:**

**Artículo 1. ADOPCIÓN.** Adóptese el plan parcial para la intervención en el suelo de expansión urbana número 1. Barro Blanco, como instrumento de planificación complementaria a las normas urbanísticas municipales.

**Parágrafo.** Hacen parte integrante del presente Plan Parcial, el documento técnico de soporte además de los planos que se protocolizan y relacionan a continuación:

<b>CODIGO</b>	<b>DIAGNOSTICO URBANO</b>
Documento técnico: Plano número 1	<b>Localización área de planificación plan parcial de expansión urbana N.1- BARRO BLANCO - Municipio de Rionegro.</b>
Documento técnico: Plano número 2	<b>Delimitación Área De Planeación Plan Parcial de expansión urbana número1- BARRO BLANCO - Municipio de Rionegro.</b>
<b>PREMISAS DE FORMULACIÓN</b>	
Documento técnico: Plano número 3	<b>Zonificación de la aptitud para el uso y ocupación del suelo Plan Parcial de expansión urbana número1- BARRO BLANCO - Municipio de Rionegro.</b>
Documento técnico: Plano número 4	<b>Jerarquía de la Red vial Urbana, Plan Parcial de expansión urbana número1- BARRO BLANCO - Municipio de Rionegro.</b>
Documento técnico: Plano número 5	<b>Áreas articuladoras de espacio publico y equipamiento básico existente - Plan Parcial de expansión urbana número1- BARRO BLANCO - Municipio de Rionegro.</b>
<b>FORMULACIÓN PROYECTO URBANO</b>	
Documento técnico: Plano número 6	<b>Propuesta Urbana Plan Parcial de expansión urbana número1-</b>





30 DIC 2011

**BARRO BLANCO - Municipio de Rionegro.**

Documento técnico:  
Plano número 7

**Estructura De Espacios públicos Plan Parcial de expansión urbana número1- BARRO BLANCO - Municipio de Rionegro.**

Documento técnico:  
Plano número 8

**Estructura De Espacios privados Plan Parcial de expansión urbana número1- BARRO BLANCO - Municipio de Rionegro.**

Documento técnico:  
Plano número 9

**Propuesta delimitación Unidades de Actuación Urbanística Plan Parcial de expansión urbana número1- BARRO BLANCO - Municipio de Rionegro.**

Anexo :3 componente  
movilidad

- **Diseño horizontal (1)**
- **Elementos del diseño horizontal (2)**
- **Diseño vertical (3)**

Anexo :4 componente  
servicios públicos

- **Red de aguas residuales redes y cuadros**
- **Perfiles esquema de redes en diseño**
- **Perfiles , notas, cuadro, localización de cámaras**
- **Perfiles localización y cuadros**
- **Diseño redes de acueducto, convenciones y cuadros**
- **Red de aguas lluvias**

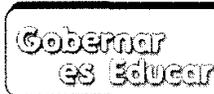
**TÍTULO I  
COMPONENTE GENERAL**

**Artículo 2. PRINCIPIOS DEL PLAN PARCIAL.** El presente plan parcial se fundamenta en los principios del ordenamiento territorial señalados en la Ley 388 de 1997: Función social y ecológica de la propiedad, prevalencia del interés colectivo sobre el particular y distribución equitativa de cargas y beneficios.

**Artículo 3. ÁREA DE PLANIFICACIÓN.** El área de planificación específica sobre la que se aplica la normatividad del presente Decreto, desarrolla la zona identificada en el artículo primero, teniendo en cuenta las determinantes establecidas por la Dirección de Planeación y las disposiciones del Acuerdo 76 de 2003. Tal decisión se consagra en el plano numero 2: **Delimitación Área De Planeación Plan Parcial de expansión urbana número1 - BARRO BLANCO- Municipio de Rionegro. (Ant.)**

El área de planificación del plan parcial la conforman diez (10) propiedades que a continuación se detallan:





PREDIOS	MATRICULA INMOBILIARIA	AREA BRUTA (M <sup>2</sup> )
1	020-85276	50.655
2	020-32398	92.247
3	020-25758	31.099
4	020-27563	4.029
5	020-27987	11.635
6	020-46654	5.327
7	020-46653	5.353
8	020-77286	86.503
9	020-82497	12.800
10	020-82498	36.066
<b>TOTAL</b>		<b>335.715</b>

**Artículo 4. MODELO DE OCUPACIÓN.** El presente plan parcial surge de la iniciativa de algunos propietarios de predios en el área de planificación, con el fin de habilitar su desarrollo en concordancia con los objetivos del ordenamiento territorial y los lineamientos generales que se consagraron en la respuesta a la solicitud de determinantes.

**Artículo 5. OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL.** Son objetivos del presente plan parcial:

**Objetivo General.**

Determinar los procesos de planificación y gestión específicos para la urbanización de la zona de expansión Urbana número 1, cumpliendo con los parámetros y lineamientos del Acuerdo 76 de 2003, conformando así un nuevo territorio urbano de excelente calidad y funcionalidad de manera que potencie la competitividad y la elevación de la calidad de vida en el municipio, partiendo como premisa para este proceso de urbanización, del reconocimiento de las potencialidades, valores y restricciones de este territorio, con miras a implementar un desarrollo en equilibrio ambiental con un entorno particularmente valioso, que contribuya al uso racional del territorio y a la adecuada incorporación al entorno urbano preexistente.

**Objetivos específicos:**

1. Promover un proceso de ocupación eficiente desde el punto de vista ambiental, social y urbanístico, a partir de un modelo de desarrollo que promueva la racional mezcla de actividades, usos del suelo y vocaciones, y genere una estructura urbana coherente con el entorno inmediato y el municipio, garantizando en últimas, la consecución de la estructuración requerida por el tratamiento propio del sector.
2. Consolidar y recuperar las características ambientales del sector, para restablecer y potenciar sus valores y servicios ambientales, mediante las acciones, recomendaciones y estrategias de manejo ambiental generadas por el plan parcial y el desarrollo de parte del parque lineal del río Negro.
3. Definir desde el modelo de ocupación propuesto, las densidades, usos y aprovechamientos que puedan adelantarse en el área de planificación, garantizando su equilibrio y su racional uso.

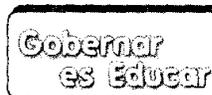




4. Promover un desarrollo prioritariamente residencial con excelentes condiciones urbanísticas de manera que el sector mantenga la vocación, originada tanto por la historia como por las estrategias planteadas por el Acuerdo 76 de 2003 en términos de afianzar la competitividad del municipio.
5. Articular las disposiciones de planificación general y estructural del municipio y las condiciones determinadas por las urbanizaciones desarrolladas en la periferia de la zona de planificación, al modelo de desarrollo a proponer para lograr un territorio con un desarrollo urbano coherente y armónico.

**Artículo 6. ESTRATEGIAS TERRITORIALES APLICADAS EN EL PLAN PARCIAL.**  
Se consideran como estrategias de intervención y organización territorial para este plan parcial las siguientes:

- a) Construcción de un modelo de ocupación que parta de las condiciones ambientales, como determinantes primarios de la estructura tanto pública como privada.
- b) Articulación del énfasis residencial con un soporte de espacio público adecuado, y usos comerciales y de servicios complementarios, así como el desarrollo de equipamientos estratégicamente dispuestos, que propicien la consolidación de la zona, la sana mezcla de usos, y el desarrollo de un sector de amortiguamiento entre la zona urbana y la rural.
- c) Implementación de delimitaciones territoriales, tipos de edificación, redes de espacio público y estructuras viales, incentivando un uso del suelo acorde con la zonificación geológica y los potenciales ambientales.
- d) Establecimiento de mecanismos de compensación que permitan transferir el dominio del inmueble conocido como la vivienda de la familia Echavarría Restrepo, para su destinación al desarrollo de actividades culturales y recreativas, y su desarrollo como bien inmueble de interés cultural municipal, mejorando los equipamientos culturales hoy existentes.
- e) Integración de los valores ambientales existentes en los alrededores del área de planificación a la red de espacios públicos propuesta por la presente reglamentación, de modo tal que desde su racional utilización lúdica y educativa, se generen procesos positivos para su mantenimiento y protección.
- f) Ubicación estratégica de espacios públicos con un papel ordenador, en torno a ejes estructurales, que coadyuven a suplir el déficit de espacios de encuentro cualificados, para generar un sistema articulado y enlazado, sirviendo de nodo de encuentro y conexión urbana en el sector.
- g) Desarrollo de una adecuada y eficiente proporción del aprovechamiento constructivo, que haga posible promover la dotación de espacio público, equipamientos e infraestructura, y un desarrollo urbanístico acorde a las posibilidades físicas del sector y su entorno.



- h) Identificación de áreas específicas con vocaciones diferenciales, que permitan asignar los usos más adecuados dentro del modelo de ocupación propuesto, en concordancia con los aspectos normativos que regulan los usos del suelo en el Municipio.
- i) Utilización de las densidades, los índices de construcción y ocupación estipulados en la normativa, de modo racional y acorde con las restricciones ambientales del suelo, simulando el posible escenario de densificación del sector y equilibrando aprovechamientos económicos razonables con las obligaciones urbanísticas necesarias para la consolidación de un sector urbano de calidad.
- j) Identificación de Unidades de Actuación Urbanística eficientes y gestionables, que atiendan las vocaciones de vivienda en todas las tipologías, comercio y servicios del sector, y que partan no sólo de la configuración natural del territorio, sino de las divisiones territoriales artificiales y la tenencia del suelo, que permitan llevar a cabo los procesos asociativos y las integraciones necesarias para un desarrollo por etapas adecuado y eficiente.

**Artículo 7. CONFORMACIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN.** De acuerdo con la delimitación del área de planificación consagrada en el presente Decreto y los objetivos que persigue la ejecución del plan parcial, para promover el uso racional del suelo y garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas a través de la equidistribución de las cargas públicas, se determina la conformación de siete Unidades de Actuación:

UNIDADES	MATRICULA INMOBILIARIA	Área Bruta (M <sup>2</sup> )
1	020-82497	12.800
2	020-46654	10.680
	020-46653	
3	020-27987	47.702
	020-82498	
4	020-77286	87.510
	020-25763	
5	020-25758	32.106
	020-25763	
6	020-85276	51.662
	020-25763	
7	020-32398	93.255
	020-25763	
<b>TOTAL</b>		<b>336.718</b>

**Parágrafo:** Las áreas consagradas en el cuadro del presente artículo se toman del levantamiento topográfico y realizado para la formulación del plan parcial y se entenderán como cuerpo cierto; en caso de presentarse diferencia de las mismas debido a otras mediciones precisas, se considerarán los porcentajes de cada unidad con respecto al total del área de desarrollo.

**Artículo 8. CONFORMACION DE LAS UNIDADES DE ACTUACION.** Teniendo en cuenta lo establecido por el artículo 47 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 19 del decreto 2181 de 2006, el presente plan parcial se desarrollará a través de procesos de urbanismo y construcción de Unidades de Actuación, con el propósito de garantizar una





intervención más armónica en el territorio, acorde con los objetivos y estrategias antes establecidas.

El desarrollo de los Objetivos previstos, se adelantará con base en los siguientes parámetros:

- **UNIDAD DE ACTUACION 1.** Conformada por el predio con matrícula inmobiliaria **020-1800**, pertenece a la Universidad Católica De Oriente y a la Diócesis Sonson - Rionegro, con posibilidad de usos institucionales, ubicado sobre la vía Rionegro – Las Delicias. Se plantea la posibilidad de establecer un convenio entre la administración municipal y la UCO, para que implementen y administren proyectos de recreación y deporte complementarios al uso de la universidad, en el tramo del parque lineal del río Negro, correspondiente al plan parcial en estudio. Esta unidad al igual que las unidades 3, 4 y 5, asume la construcción de la vía colectora que atraviesa el área de planificación, y a la cual confluyen todas las vías de servicios que atienden la movilidad de las diferentes unidades.
- **UNIDAD DE ACTUACION 2.** Conformada por los predios con matrícula inmobiliaria **020-46654 / 46653**, que pertenecen a diferentes propietarios. En ella se localiza un desarrollo habitacional, aprovechando las excelentes condiciones ambientales y paisajísticas de la zona, Esta unidad junto con la número 3, permiten el manejo de transición entre el suelo urbano y rural por lo que se maneja vivienda multifamiliar que permita liberar espacio publico como complemento al parque lineal de río Negro.
- **UNIDAD DE ACTUACION 3.** Conformada por los predios con matrícula inmobiliaria **020-27987/82498**, que pertenecen al mismo propietario. Junto con la Unidad de actuación 2 permiten el manejo de transición entre el suelo urbano y rural por lo que se maneja vivienda multifamiliar que permita liberar espacio publico como complemento al parque lineal de río Negro, su principal aporte es la cesión de fajas para un tramo del parque lineal del río Negro y la construcción del Malecón, el cual se maneja como un gran mirador hacia el parque lineal y es una zona de transición entre el parque lineal y los proyectos inmobiliarios, donde por razones de índole técnica, hay que generar un desnivel de 3m, esta carga urbanística deberá de ser asumida también por las unidades 6 y 7, como parte de las cesiones tipo A. Esta unidad y las unidades 1, 4 y 5, asumen la construcción de la vía colectora que atraviesa el área de planificación, y a la cual confluyen todas las vías de servicios que atienden la movilidad de las diferentes unidades.
- **UNIDAD DE ACTUACION 4.** Conformada por los predio con matrícula inmobiliaria **020-77286/25763**. Esta unidad por sus condiciones topográficas y su área permite el desarrollo de vivienda VIS y no VIS bajo la tipología de unifamiliar, Esta unidad y la unidad 5, por estar ubicadas sobre la calle 47, vía arteria, desarrollan comercio sobre este costado, el cual es atendido por una vía de servicio, a fin de no generar conflictos de movilidad sobre la vía arteria. Esta unidad al igual que las unidades 1, 3 y 5, asume la construcción de la vía colectora que atraviesa el área de planificación, y a la cual confluyen todas las vías de servicios que atienden la movilidad de las diferentes unidades.



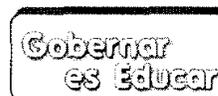
- **UNIDAD DE ACTUACION 5:** Conformada por los predio con matricula inmobiliaria **202575/25763**. Esta unidad y la unidad 4, por estar ubicadas sobre la calle 47, vía arteria, desarrollan comercio sobre este costado, el cual es atendido por una vía de servicio, a fin de no generar conflictos de movilidad sobre la vía arteria. Esta unidad al igual que la unidad 6, tiene a su cargo la construcción de la vía colectora que integra el área de planificación con el área urbana en su costado oriental, específicamente sobre la carrera 84, urbanización el Llanito. En esta unidad se encuentra ubicado el espacio público para el desarrollo de actividades lúdicas y puntos de encuentro, con un nivel de cobertura municipal, que entraría a conformar parte de los inmuebles patrimoniales del Municipio, cuenta con un área construida de 672 M2. Esta carga urbanística deberá de ser asumida, como parte de las cesiones tipo B.
- **UNIDAD DE ACTUACION 6.** Conformada por los predios con matricula inmobiliaria **020-85276/25763**, En ella se localiza el desarrollo de vivienda VIS y no VIS bajo la tipología de multifamiliar. Su principal aporte es la cesión de fajas para un tramo del parque lineal del río Negro y la construcción del Malecón, el cual se maneja como un gran mirador hacia el parque lineal y es una zona de transición entre el parque lineal y los proyectos inmobiliarios, donde por razones de índole técnica, hay que generar un desnivel de 3m, esta carga urbanística deberá de ser asumida también por las unidades 3 y 7, como parte de las cesiones tipo A. Esta unidad al igual que las unidades 5, tiene a su cargo la construcción de la vía colectora que integra el área de planificación con el área urbana en su costado oriental, específicamente sobre la carrera 84, urbanización el Llanito
- **UNIDAD DE ACTUACION 7.** Conformada por los predios con matriculas inmobiliarias **020-32398/25763**. Esta Unidad de Gestión desarrollará proyectos de vivienda multifamiliar aprovechando las excelentes condiciones ambientales y paisajísticas de la zona<sup>1</sup>, Su principal aporte es la cesión de fajas para un tramo del parque lineal del río Negro y la construcción del Malecón, el cual se maneja como un gran mirador hacia el parque lineal y es una zona de transición entre el parque lineal y los proyectos inmobiliarios, donde por razones de índole técnica, hay que generar un desnivel de 3m, esta carga urbanística deberá de ser asumida también por las unidades 3 y 6, como parte de las cesiones tipo A.

**Parágrafo:** Todas las unidades que desarrollan vivienda, cumplen con el 25% de viviendas VIS de las unidades a implementar.

## TÍTULO II ESTRUCTURA URBANA DE ESPACIO PÚBLICO

**Artículo 9. ARTICULACION DE SISTEMAS ESTRUCTURANTES PRESENTES EN EL AREA DE PLANIFICACION.** Forman parte de los Sistemas Estructurantes Primarios derivados del Acuerdo Municipal 076 de 2003, que deben tenerse en cuenta





en la ejecución del presente plan parcial de una parte los elementos del sistema natural y de otra el conjunto de componentes de los sistemas artificiales; viales, de espacios públicos recreativos y zonas verdes, de equipamientos comunitarios y de servicios públicos, los cuales se encuentran descritos en el documento técnico y sus características esenciales definidas en los siguientes artículos.

**Artículo 10. ESTRUCTURA DEL ESPACIO PÚBLICO.** De acuerdo con las determinantes emitidas por la administración municipal, el espacio público se constituye en eje estructurante y articulador de la intervención urbanística que se pretende adelantar a través de la ejecución del objetivo de desarrollo propuesto. En tal sentido, las disposiciones contenidas en el presente plan parcial cumplen los siguientes propósitos con relación al cumplimiento de este objetivo

- Dar continuidad de la red vial para lograr una adecuada interconexión y movilidad con las zonas vecinas, asegurando la movilidad entre zonas y la coherencia entre perfiles y los usos de las edificaciones sobre las vías.
- Permitir la conformación de los elementos ambientales de la zona como áreas protegidas o parques de uso público y la conexión de los mismos, cuando a ello hubiere lugar, con los parques o elementos ambientales de escala urbana o zonal.
- Delimitar las áreas de espacio público destinadas a parques, plazas y demás elementos relacionados con los equipamientos colectivos de interés público o social.
- Buscar la facilidad de acceso vehicular y peatonal a los equipamientos, así como su directa relación con los espacios recreativos y ambientales.
- Definir la localización de actividades sobre las vías vehiculares, de manera que se facilite la accesibilidad sin afectar la circulación vial y peatonal.

**Artículo 11. DEL CONJUNTO DE ESPACIOS PUBLICOS DE CESION EN EL AREA DE INTERVENCION.** Al interior del área de intervención se conformarán los siguientes espacios públicos:

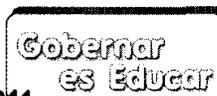
**- Parque Lineal, Margen Izquierda Del Río Negro**

Zonas verdes arborizadas para la recreación pasiva y activa con un nivel de cobertura Municipal, y subregional a largo plazo. Es el elemento ambiental estructurante del espacio público del Plan Parcial. Esta área equivalente a 119.483m<sup>2</sup> debe de ser objeto del proyecto del parque lineal, el cuál viene siendo liderado por la Administración Municipal con el apoyo de CORNARE. Esta Carga Urbanística, lo concerniente a consecución de los terrenos, arborización y manejo de zonas verdes debe ser asumida por el plan parcial, como parte de las cesiones tipo A.

**- Ciclo – Vía.**

Esta se propone a lo largo de la vía alameda (colectora), como una respuesta a una de las necesidades más sentidas del Municipio en lo relacionada con el espacio público y de esparcimiento, así mismo se constituye en una posibilidad de transporte para la comunidad. En el plan parcial la ciclo-vía cumple una función de elemento articulador de los espacios públicos con el parque lineal del Río Negro y de este con el entorno. El área correspondiente a la ciclo vía es de 3.101 m<sup>2</sup>, esta carga urbanística deberá de ser asumida por el plan parcial, como parte de las cesiones tipo A.





**- Espacio Educativo.**

Espacio educativo con un nivel de cobertura zonal, entraría a apoyar la demanda se este servicio por la población del Plan Parcial, se ubicará en inmediaciones del inmueble patrimonial, predio identificado con matrícula inmobiliaria numero 020-77286, ubicado en el costado oriental del área de estudio, esta carga urbanística deberá de ser asumido por el plan parcial, como parte de las cesiones tipo B. El área de predio asignada para este espacio es de 5925m<sup>2</sup>.

**- Inmueble Patrimonial**

Espacio público ubicado en el predio identificado con el No. 020-77286, para el desarrollo de actividades lúdicas y puntos de encuentro, con un nivel de cobertura municipal, entraría a conformar parte de los inmuebles patrimoniales del Municipio, cuenta con un área construida de 672 M2. Esta carga urbanística deberá de ser asumida por el plan parcial, como parte de las cesiones tipo B.

Siendo la Secretaría de Planeación Municipal la que determina si acepta el inmueble 91007003 como parte de las obligaciones urbanísticas y las condiciones, con independencia de la declaratoria de bien de patrimonio arquitectónico, cultural e histórico

El tramite deberá surtirse una vez se decida solicitar el planteamiento urbanístico general y la respectiva licencia urbanística para la unidad de actuación urbanística conforme lo estipula el Decreto nacional 1469 de 2011, artículos 15 y siguientes

**- Malecón:**

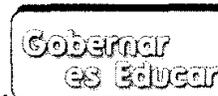
Se maneja como un gran mirador hacia el parque lineal y es una zona de transición entre el parque lineal y los proyectos inmobiliarios, donde por razones de índole técnica, hay que generar un desnivel de 3m, Esta carga urbanística deberá de ser asumida por el plan parcial, como parte de las cesiones tipo A; es una zona de transición, con un ancho aproximado de 10m.

**- Zonas verdes arborizadas para la recreación pasiva:**

Con un nivel de cobertura local, son los espacios articuladores de las supermanzanas y permiten que todo el plan parcial cuente con zonas verdes, manteniendo un equilibrio entre lo privado y lo público, cuentan con un área de 61.018 m2. Esta Carga Urbanística, lo concerniente a consecución de los terrenos, arborización y manejo de zonas verdes, pisos duros y amoblamiento debe ser asumida por el plan parcial, como parte de las obligaciones urbanísticas tipo A.

**Parágrafo:** La accesibilidad peatonal y vehicular al sistema de espacios públicos están limitados en función de las condiciones topográficas y se muestra en detalle en el plano número 7. **Estructura De Espacios públicos Plan Parcial de expansión urbana número1- BARRO BLANCO- Municipio de Rionegro.**

**Artículo 12. CONDICIONES GENERALES PARA EL DESARROLLO DEL ESPACIO PÚBLICO.** El presente Plan Parcial atenderá las obligaciones de construcción del espacio público derivado de la aplicación de los aprovechamientos, conforme a las disposiciones consagradas en el Acuerdo 76 de 2003 y a las disposiciones que se consagran en los artículos siguientes.



**Artículo 13. COMPONENTES DEL SISTEMA VIAL.** La ejecución del plan parcial genera una estructura vial que mejora la forma como el sector se articula con la red vial Municipal. El desarrollo de las vías necesarias para la conectividad de la zona de planificación, requiere para su diseño de 83.290 m<sup>2</sup> y son obligaciones urbanísticas de los proyectos a ejecutar en aplicación de la presente normativa, las siguientes:

**- Áreas para el desarrollo vial.**

El desarrollo de las vías necesarias para la conectividad de la zona de planificación que por condiciones de pendiente, requiere para su diseño de 83.290 m<sup>2</sup>. Los elementos de la sección vial son: calzada, zona verde de protección al peatón, andén y zona verde, adicional a estos elementos estarán la ciclo vía y los parqueaderos en las vías donde estos se planteen.

**Eje 1 (Long 145.24mts):** Vía de servicio Urbana.

Sección:

- Parqueaderos
- Zona verde de 2mts
- Andén de 1.5m.
- Calzada de 7 mts
- Zona verde de 2mts
- Andén de 1.5m.
- Parqueaderos

Empalmes:

- Eje 18
- Eje 04

**Eje 2 (Long 364.46):** - Vía de servicio Urbana -

Sección:

- Parqueaderos
- Zona verde de 2mts
- Andén de 1.5m.
- Calzada de 6.5 mts
- Zona verde de 2mts
- Andén de 1.5m.
- Parqueaderos

Empalmes:

- Eje 18
- Eje 21
- Eje 24

**Eje 3 (Long 258.48):** - Vía de servicio Urbana -

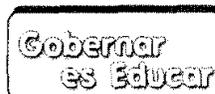
Sección:

- Parqueaderos
- Zona verde de 2mts
- Andén de 1.5m.
- Calzada de 6.5 mts
- Zona verde de 2mts
- Andén de 1.5m.
- Parqueaderos

Empalmes:

- Eje 18





- Eje 20
- Eje 21
- Eje 23
- Eje 24

**Eje 4 (Long 229 mts): - Vía de servicio Urbana -**

Sección:

- Zona verde de 2mts
- Andén de 1.5m.
- Calzada de 7 mts
- Zona verde de 2mts
- Andén de 1.5m.

Empalmes:

- Eje 5
- Eje 16
- Eje 17
- Eje 18
- Eje 20

**Eje 5 (Long 103.15 mts): - Vía de servicio Urbana -**

Sección:

- Parqueaderos
- Zona verde de 2mts
- Andén de 1.5m.
- Calzada de 7 mts
- Zona verde de 2mts
- Andén de 1.5m.
- Parqueaderos

Empalmes:

- Eje 23
- Eje 24

**Eje 6 (Long 103.15 mts): - Vía de servicio Urbana -**

Sección:

- Zona verde de 2mts
- Andén de 1.5m.
- Calzada de 6.5 mts
- Zona verde de 2mts
- Andén de 1.5m.

Empalmes:

- Eje 24

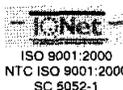
**Eje 7 (Long 108.87 mts): Vía de servicio Urbana**

Sección:

- Zona verde de 2mts
- Andén de 1.5m.
- Calzada de 6.5 mts
- Zona verde de 2mts
- Andén de 1.5m.

Empalmes:

- Eje 18





Eje 20

**Eje 8 (Long 119.76 mts):** Vía de servicio Urbana

Sección:

Zona verde de 2mts

Andén de 1.5m.

Calzada de 6.5 mts

Zona verde de 2mts

Andén de 1.5m.

Empalmes:

Eje 23

Eje 24

Eje 25

**Eje 9 (Long 255.61 mts):** Vía de servicio Urbana

Sección:

Zona verde de 2mts

Andén de 1.5m.

Calzada de 6.5 mts

Zona verde de 2mts

Andén de 1.5m.

Empalmes:

Eje 23

Eje 24

Eje 25

**Eje 10 (Long 255.61 mts):** Vía de servicio Urbana

Sección:

Zona verde de 2mts

Andén de 1.5m.

Calzada de 5 mts

Zona verde de 2mts

Andén de 1.5m.

Empalmes:

Eje 16

Eje 17

**Eje 11 (Long 101.67 mts):** Vía servicio Urbana

Sección:

Zona verde de 2mts

Andén de 1.5m.

Calzada de 7 mts

Zona verde de 2mts

Andén de 1.5m.

Empalmes:

Eje 16

Eje 17

Eje 18

**Eje 12 (Long 365 mts):** Vía Colectora

Sección:





Zona Verde de 5mts  
Andén de 1.5m.  
Cicloruta de 2mts  
Calzada de 7.0 mts  
Zona verde de 2mts  
Andén de 1.5m.  
Zona Verde de 2mts

Empalmes:

Eje 16  
Eje 17

**Eje 13 (Long 106.4 mts):** Vía servicio Urbana

Sección:

Zona verde de 2mts  
Andén de 1.5m.  
Calzada de 6 mts  
Zona verde de 2mts  
Andén de 1.5m.

Empalmes:

Eje 24

**Eje 14 (Long 98.56 mts):** Vía servicio Urbana

Sección:

Parqueaderos  
Zona verde de 2mts  
Andén de 1.5m.  
Calzada de 6 mts  
Zona verde de 2mts  
Andén de 1.5m.

Empalmes:

Eje 01

**Eje 15 (Long 38.67 mts):** Vía servicio Urbana

Sección:

Parqueaderos  
Zona verde de 2mts  
Andén de 1.5m.  
Calzada de 7.2 mts  
Zona verde de 2mts  
Andén de 1.5m.

Empalmes:

Eje 04

**Eje 16 (Long 133.25 mts):** Vía servicio Urbana

Sección:

Parqueaderos  
Zona verde de 2mts  
Andén de 1.5m.  
Calzada de 5.04 mts  
Zona verde de 2mts





Andén de 1.5m.  
Parqueaderos  
Empalmes:  
Eje 04  
Eje 10  
Eje 11

**Eje 17 (Long 131.76 mts): Vía servicio Urbana**

Sección:  
Parqueaderos  
Zona verde de 2mts  
Andén de 1.5m.  
Calzada de 5 mts  
Zona verde de 2mts  
Andén de 1.5m.  
Parqueaderos  
Empalmes:  
Eje 04  
Eje 10  
Eje 11

**Eje 18 (Long 285.69 mts): Vía Colectora**

Sección:  
Zona Verde de 5mts  
Andén de 1.5m.  
Cicloruta de 2mts  
Calzada de 7.0 mts  
Zona verde de 2mts  
Andén de 1.5m.  
Zona Verde de 2mts  
Empalmes:  
Eje 02  
Eje 03  
Eje 04  
Eje 07  
Eje 09  
Eje 12

**Eje 19 (Long 42.47 mts): Vía servicio Urbana**

Sección:  
Zona verde de 2mts  
Andén de 1.5m.  
Calzada de 6.5 mts  
Zona verde de 2mts  
Andén de 1.5m.  
Empalmes:  
Eje 11, 12, 18

**Eje 20 (Long 130.5 mts): Vía servicio Urbana**

Sección:  
Zona verde de 2mts



Andén de 1.5m.  
Parqueaderos  
Calzada de 6.5 mts  
Zona verde de 2mts  
Andén de 1.5m.  
Parqueaderos  
Empalmes:  
Eje 03  
Eje 04  
Eje 07  
Eje 09

**Eje 21 (Long 43.23 mts):** Vía servicio Urbana

Sección:

Zona verde de 2mts  
Andén de 1.5m.  
Calzada de 7.0 mts  
Zona verde de 2mts  
Andén de 1.5m.

Empalmes:

Eje 02  
Eje 03

**Eje 22 (Long 153.64 mts):** Vía servicio Urbana

Sección:

Zona verde de 2mts  
Andén de 1.5m.  
Calzada de 7.0 mts  
Zona verde de 2mts  
Andén de 1.5m.

Empalmes:

Eje 09  
Eje 12

**Eje 23 (Long 130.5 mts):** Vía servicio Urbana

Sección:

Zona verde de 2mts  
Andén de 1.5m.  
Parqueaderos  
Calzada de 6.5 mts  
Zona verde de 2mts  
Andén de 1.5m.  
Parqueaderos

Empalmes:

Eje 03  
Eje 05  
Eje 08  
Eje 09

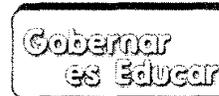
**Eje 24 (Long 305.87 mts):** Vía servicio Urbana





Alcaldía de Rionegro  
Departamento de Antioquia

643



30 DIC 2011

**Sección:**

Zona verde de 2mts  
Andén de 1.5m.  
Parqueaderos  
Calzada de 7.0 mts  
Zona verde de 2mts  
Andén de 1.5m.  
Parqueaderos

**Empalmes:**

Eje 02  
Eje 03  
Eje 06  
Eje 08  
Eje 09

**Eje 25 (Long 80.14 mts):** Vía servicio Urbana

**Sección:**

Zona verde de 2mts  
Andén de 1.5m.  
Parqueaderos  
Calzada de 6.5 mts  
Parqueaderos  
Zona verde de 2mts  
Andén de 1.5m.

**Empalmes:**

Eje 08

**Eje 26 (Long 80.14 mts):** Vía servicio Urbana

**Sección:**

Andén de 1.5m.  
Calzada de 6.5 mts  
Andén de 1.5m.

**Empalmes:**

Eje 13

**Eje 27 (Long 442.89 mts):** Vía Colectora

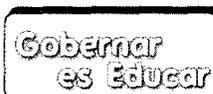
**Sección:**

Zona Verde de 5mts  
Andén de 1.5m.  
Cicloruta de 2mts  
Calzada de 7.0 mts  
Zona verde de 2mts  
Andén de 1.5m.  
Zona Verde de 2mts

**Empalmes:**

Eje 02  
Eje 06  
Eje 12  
Eje 24





**Parágrafo:** Los andenes tendrán un mínimo de 2.00 metros de ancho para mejorar las condiciones de circulación y accesibilidad de la población del sector y de los nuevos desarrollos; y todas las secciones deberán contar con una zona verde de protección al peatón, entre la calzada y el andén

**Artículo 14. INTEGRACION.** Acorde con las disposiciones vigentes, el presente plan parcial desencadena procesos y proyectos que hacen posible el mejoramiento de condiciones asociadas a la cualificación del sistema vial municipal en aspectos como:

- a) Accesibilidad al sector.
- b) Permitir velocidades de operación mayores sobre las vías de acceso.
- c) Mejorar la infraestructura de transporte público como: andenes, cubiertas para parqueaderos, bahías para paradas.
- d) Mitigación de riesgos para el peatón.

**Artículo 15. EQUIPAMIENTOS DEL PLAN PARCIAL.** De acuerdo con las disposiciones contenidas en el Acuerdo 076 de 2003, la obligación de construcción de equipamiento derivado del desarrollo de los proyectos constructivos que el presente decreto autoriza, se genera a partir del análisis de las necesidades específicas del sector.

Para el área de planificación, se definen como propuestas de desarrollo de equipamiento, la construcción de espacios deportivos y educativos, acorde con las necesidades que se deriven de la población que ocupará los desarrollos urbanísticos.

**Artículo 16. BIENES DE INTERES CULTURAL.** Conforme a lo establecido por el artículo 11 de la Ley 1185 de 2008, los inmuebles declarados por el Municipio, a través del Plan de Ordenamiento Territorial como bienes de interés cultural de carácter municipal y que se localizan en la zona de intervención del presente Plan Parcial, se cederán al Municipio como aporte al pago de la obligación de construcción de equipamiento que se derivan de los desarrollos urbanísticos autorizados, con el propósito de cumplir las funciones de protección, salvaguardia, recuperación, conservación, sostenibilidad y divulgación del patrimonio cultural a cargo de las entidades públicas, establecidas por la normativa vigente.

Como parte del cumplimiento de las obligaciones urbanísticas, el Plan Parcial cederá a favor del Municipio el inmueble patrimonial que se ubica en el predio identificado con la matrícula inmobiliaria 020-25758, con destino al desarrollo de actividades lúdicas y educativas

La vivienda ubicada en el Predio 91007003 y la matrícula inmobiliaria 020-25758 . y que se conoce como la vivienda de la familia Echavarría Restrepo, inmueble de un estilo colonial, representando su valor básicamente en la riqueza de sus espacios y de los elementos que los conforman, información que se incorpora en la Fichas Técnicas, es un inmueble representativo de una importante época de la arquitectura colombiana y ya que no se encuentra relacionado en el Artículo 54 del Acuerdo 076 de 2003, deberá surtirse el trámite de Patrimonio Arquitectónico, cultural e histórico, conforme lo preceptuado por la Ley 397 de 1997, Decreto 264 de 1963, Acuerdo Municipal 023 de 1993, 216 de 1997, 065 de 1998 y el Acuerdo del honorable Concejo Municipal, número



30 DIC 2011

57 del 11 de septiembre de 2006, Artículo 7 literales a y d y demás normas concordantes y complementarias. Siendo la Secretaría de Planeación Municipal la que determina si acepta el inmueble 91007003 como parte de las obligaciones urbanísticas y las condiciones, con independencia de la declaratoria de bien de patrimonio arquitectónico, cultural e histórico

El trámite deberá surtirse una vez se decida solicitar el planteamiento urbanístico general y la respectiva licencia urbanística para la unidad de actuación urbanística conforme lo estipula el Decreto nacional 1469 de 2011, artículos 15 y siguientes.

**Parágrafo 1.** Dentro de la obligación de desarrollo y construcción de equipamientos, derivados de la ejecución del presente plan parcial, se contempla la adecuación general del inmueble para destinarlo al uso que defina el Municipio.

**Artículo 17. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS.** Atendiendo lo consagrado por el artículo 37 de la Ley 388 de 1997 y el Acuerdo 76 de 2003, las cesiones públicas incluyen, entre otros aspectos: las áreas requeridas para vías públicas, tanto vehiculares como peatonales; las zonas verdes, parques y plazoletas de uso público, así como las destinadas al amoblamiento, la dotación que los mismos requieren y el suelo para la dotación y construcción de equipamiento colectivo, de acuerdo con los criterios establecidos en las normas urbanísticas generales y el documento técnico que hace parte integral del presente plan parcial.

De acuerdo con los usos del suelo propuestos, se establecen las siguientes obligaciones urbanísticas:

Áreas De Cesión Establecidas En El P.O.T.			Áreas De Cesión En El Plan Parcial De Expansión Urbana No.1		
Descripción	Área M2	% 32	Área M2	% Del Área Bruta	Área
-ÁREA BRUTA	335.715	100	335.715	100	
-PROYECTOS SOMETIDOS A PROCESO DE URBANIZACION	327.745				
Vías: Arteria, Colectora, servicio, semipeatonal, ciclovía, parqueaderos	72.103.9	22%	96.492,00	29.44	
Zonas verdes	104.878.4	32	180.501.00	55.07	
Construidas: Inmueble patrimonial, espacios deportivos, educación.	3.277.45	1	3.666.73	1.11	
-PROYECTOS CON NORMA DE DESARROLLO INDIVIDUAL	7.990	NO APLICA		0.5% del área q realmente construya	
<b>Total</b>	<b>180.259.75</b>	<b>55</b>	<b>280.659.73</b>	<b>85.63</b>	



**Parágrafo.** El predio identificado con el Número predial 020-82497, no se cuenta toda su área, para el cálculo de las áreas de cesión obligatoria de vías y zonas verdes ( tipo A), ya que es un predio que por su intervención como proyecto individual, con uso diferente a vivienda, no esta obligado a cumplir con el 54 % sobre área bruta para cesiones en vías y zonas verdes, solo las obligadas para vincularse a la malla urbana, en cuanto a las cesiones para equipamientos construidos se maneja con un el 0.5% sobre el área realmente construida.

**Artículo 18. AREAS DE CESION.** Las obligaciones urbanísticas que generan los desarrollos constructivos del presente plan parcial, acogen las disposiciones contenidas en el Acuerdo 076 de 2003, en relación con los usos previstos para cada una de las unidades de Actuación y las normas que a continuación se establecen.

La obligación de cesión para parques públicos y la localización de equipamientos es la dispuesta en el presente Decreto, independientemente de la edificabilidad que se solicite en la licencia de construcción respectiva.

UAU	EQUIPAMIENTO		
	Escenarios Deportivos M2	Otros equipamientos M2	Inmueble patrimonial M2
1		0.5% del área realmente construida	
2	-	107	0
3	-	477	0
4		875	0
5		87	672
6		517	0
7	-	933	0
<b>TOTAL</b>	-	<b>2.995</b>	<b>672</b>

UAU	VIAS			
	Parqueadero (m <sup>2</sup> )	Via (m <sup>2</sup> )	Anden - Sendero (m <sup>2</sup> )	Ciclo vía (m <sup>2</sup> )
1	353	4.134	1.016	477
2	1.556	3.246	1.295	128
3	3.022	4.915	3.128	331
4	4.383	26.143	9.113	1.016
5	2.377	9.677	2.981	924
6	1.126	6.154	2.479	690
7	385	3.156	2.275	12
<b>TOTAL</b>	<b>13.202</b>	<b>57.425</b>	<b>22.287</b>	<b>3.578</b>

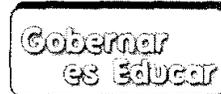


UAU	ZONAS VERDES
	m <sup>2</sup>
1	1.082
2	3.483
3	25.767
4	27.263
5	10.276
6	39.574
7	73.056
<b>TOTAL</b>	<b>180.501</b>

**Parágrafo.** En el evento de presentarse desarrollos por etapas, en la Resolución que aprueba el Planteamiento Urbanístico General, se deberá disponer la manera cómo esta obligación se distribuirá entre todas las etapas previstas

**Artículo 19. CARACTERISTICAS DE LAS CESIONES OBLIGATORIAS GRATUITAS.** Acogiendo la normativa vigente para el Municipio, se establece como obligaciones de cesión las siguientes:

DESCRIPCION	PARAMETRO NORMATIVO
Densidad:	50 Vvdas/HA o 70 Vvdas/HA si se pretende desarrollar VIS Para proyectos diferentes a vivienda
Áreas de cesión tipo A	Deberá aportar el 22% del área bruta del predio para vías, incluyendo solamente los elementos de la sección vial que corresponden a pisos duros, como (calzadas, andenes) y a parqueaderos. Deberá aportar el 32% del área bruta del predio, para zonas verdes. Los rangos para vías aquí establecidas podrán ser variados, siempre y cuando se cuente con una justificación técnica y/o topográfica que sustente la construcción de una cantidad inferior de vías. Como en ningún caso, las áreas de cesión tipo A pueden ser inferiores al 54 % del área bruta del lote, el porcentaje de vías que se deje de construir se imputará a zonas verdes o será compensado según lo establecido en el artículo anterior.
Áreas de Cesión Tipo B	Toda urbanización deberá aportar el 1% del área bruta del lote como área construida. El desarrollo de lotes urbanizados aún no construidos, para implementar cualquier otro uso diferente a vivienda unifamiliar y bifamiliar, deberá ceder al municipio un equivalente al 0.5% de área a construir, pero no están obligados a realizar cesiones tipo A. En estas áreas podrán desarrollarse espacios y escenarios deportivos y educativos según las necesidades de cada plan parcial y el tamaño de la actuación, los cuales serán concertados con la Secretaría de Planeación municipal.
Los usos permitidos	Acorde con lo establecido en el artículo 96 del Acuerdo 076 de 2003.
Servicios públicos	Acoger las condiciones establecidas en el artículo 93 del Acuerdo 076



30 DIC 2011

**Artículo 20. OBLIGACION DE CONSTRUCCION DE EQUIPAMIENTOS.** De conformidad con el Acuerdo 76 de 2003, la obligación de construcción de equipamientos se cataloga como cumplimiento de las obligaciones urbanísticas tipo B, que se determina a partir del Área Bruta del Lote para el cual se otorga la licencia urbanística.

Se establece como aporte potencial de equipamientos teniendo en cuenta el aprovechamiento medio determinado, las estructuras definidas y los usos del suelo consignados en el presente Decreto.

**Parágrafo.** En cumplimiento de las disposiciones legales de carácter nacional relacionadas con la obligación constitucional de preservación del patrimonio cultural, los inmuebles declarados como patrimonio cultural municipal, serán cedidos como equipamientos por el desarrollo de los programas de vivienda que se pretendan ejecutar en las unidades de actuación del presente Plan Parcial, sin que para ello el ente municipal deba hacer el uso del derecho de preferencia consagrado en el artículo 11 de la Ley 1185 de 2008.

**Artículo 21. ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTOS.** El costo y las especificaciones de los metros construidos a ceder para equipamientos como parte de las obligaciones urbanísticas, debe ser equivalente al costo de las áreas construidas que se generen en los desarrollos urbanísticos, para lo cual se efectuarán los avalúos correspondientes en el momento de la ejecución de las obras.

**Parágrafo.** Si las especificaciones de construcción del equipamiento que se va a desarrollar determinan unos costos de construcción mayores o menores a los de las áreas construidas que los generan, la Administración Municipal establecerá la equivalencia de la obligación a construir, al momento de solicitar la correspondiente licencia de urbanismo.

**Artículo 22. DEL TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN.** Está dirigido a la valoración, protección y recuperación de elementos significativos o altamente representativos de la evolución de la cultura arquitectónica y urbanística del municipio, procurando la preservación de sus características arquitectónicas, ambientales y paisajísticas. Para ello se establecen limitaciones diversas a la transformación de la estructura física, de espacios naturales y espacios públicos de edificaciones singulares y de conjuntos construidos.

Las categorías correspondientes a este tratamiento son:

A esta clase de inmuebles, se encuentra asociado el tratamiento de conservación que la norma urbanística clasifica como:

- **Conservación De Primer Grado:** Pertenecen a este grupo los inmuebles que por sus altas calidades arquitectónicas y/o por haber sido escenario de importantes acontecimientos históricos, merecen intervenciones encaminadas a preservar integralmente las edificaciones, sin alterar su originalidad; así mismo los agregados o transformaciones posteriores a la construcción inicial, que revistan interés histórico o artístico. Las intervenciones están dirigidas a proteger el bien cultural en





su totalidad (volumen edificado, distribución espacial, sistema estructural portante y elementos arquitectónicos como las decoraciones).

Para esta categoría, en aquellos casos en que la supervivencia del edificio implique cambiar su uso, se permite la realización de pequeñas obras de adecuación como la creación de núcleos de servicios o comunicaciones verticales que no alteren la volumetría o la ocupación original o de sus elementos arquitectónicos importantes; estas obras deben ser en todos los casos ampliamente justificadas, al igual que la inserción de sistemas mecánicos e instalaciones especiales.

Las acciones permitidas son: Restauración, consolidación, liberación o restitución, mantenimiento.

- **Conservación De Segundo Grado:** Se aplica a los inmuebles patrimoniales con altas calidades espaciales y técnicas, hechos urbanos de importancia, representantes además de épocas y estilos que se dieron en la cultura Rionegrera. Con el fin de dinamizar el uso y rentabilidad para los propietarios particulares, se permiten intervenciones menos restrictivas que para los inmuebles de conservación de primer grado, siempre y cuando se garantice que el inmueble no pierda sus calidades y características relevantes. Para los inmuebles incluidos en esta categoría, se permiten intervenciones aún más libres de manera que faciliten una optimización de uso, siempre y cuando se conserven como mínimo los principales rasgos de la edificación inicial, mediante acciones de restauración, consolidación, liberación o restitución, mantenimiento, adecuación funcional.

Aplicando los parámetros anteriores y aquellos contenidos en la Ley 1185 de 2008, que buscan como objetivos la salvaguardia, protección, recuperación, conservación, sostenibilidad y divulgación del patrimonio cultural de la Nación, con el propósito de que sirva de testimonio de la identidad cultural nacional, tanto en el presente como en el futuro, en el área del Plan Parcial encontramos como elementos que pueden considerarse patrimonio arquitectónico, los siguientes:

- a) **Inmuebles patrimoniales:** La vivienda ubicada en el Predio 91007003 y la matrícula inmobiliaria **020-25758**, y que se conoce como la vivienda de la familia Echavarría Restrepo, inmueble de un estilo colonial, representando su valor básicamente en la riqueza de sus espacios y de los elementos que los conforman, información que se incorpora en la Fichas Técnicas que constituyen anexos al documento técnico de soporte del plan parcial

Teniendo en cuenta las características y condiciones para determinar los grados de intervención que consagra el Acuerdo 76 de 2003 y una vez verificadas las condiciones de este inmueble, se podrá determinar que este inmueble corresponde a la categoría de Conservación Segundo Grado.

- b) **Monumentos, esculturas y otros elementos a conservar:** Acorde con lo estipulado en el artículo 6 del Decreto Nacional 763 de 2009, al aplicar los criterios de valoración, se han identificado algunos atributos de significación cultural en elementos que pueden calificarse como inmuebles por adherencia, por lo tanto se incluye dentro de esta categoría a la fuente de agua ubicada en el inmueble que forma parte del predio identificado con el número predial



30 DIC 2011

9100700715 y matrícula inmobiliaria 020-82498. información que se incorpora en la Ficha Técnica correspondiente, anexa al documento técnico de soporte.

### TÍTULO III SISTEMAS Y FORMAS DE OCUPACIÓN DEL ESPACIO PRIVADO

#### CAPÍTULO I SUELO PRIVADO Y APROVECHAMIENTOS

**Artículo 23. DESCRIPCION DEL SISTEMA DE OCUPACION DEL ESPACIO PRIVADO.** Las unidades de Actuación que determinan el sistema de ocupación del presente plan parcial han sido definidas atendiendo a los siguientes criterios:

- Permitir un desarrollo autónomo.
- Estar conformadas por proyectos urbanísticos claramente identificables e independientes.
- Poseer una distribución de cargas representadas en suelos no urbanizables y de beneficios representados en suelos urbanizables, cercana al aprovechamiento medio en relación con el área total de intervención del Plan Parcial.

**Artículo 24. DEL APROVECHAMIENTO MEDIO.** Se entiende por aprovechamiento medio el escenario intermedio de edificabilidad en la zona de planificación, que se considera como el óptimo apropiado para la realización de los objetivos previstos y la aplicación del reparto de cargas y beneficio de manera equitativa entre las diferentes Unidades de Actuación y al interior de las mismas.

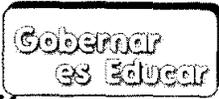
El aprovechamiento medio, de acuerdo con los usos previstos y autorizados en el presente plan parcial es el siguiente:

T O T A L	VIVIENDA NO VIS		VIVIENDA VIS 25%		INSTITUC IONAL	COME RCIO
	Vivienda Unidades	Total Vivienda (m <sup>2</sup> )	Vivienda Unidades	Total Vivienda (m <sup>2</sup> )	Total (m <sup>2</sup> )	Total (m <sup>2</sup> )
	1229	88488	574	32088	8.748	2.149

De acuerdo con la aplicación de los parámetros normativos, se determina que el desarrollo total del plan parcial generaría entonces un total de 574 unidades de vivienda de interés social, o su conversión en vivienda de interés prioritaria, en los términos y condiciones establecidos por las normas nacionales y 1229 viviendas en las demás tipologías.

**Parágrafo.** Aunque en el documento técnico se establece un área para las viviendas,





la misma sólo tiene como objetivo el constituir un dato supuesto que constituye soporte del proceso de determinación del aprovechamiento medio y reparto de cargas y beneficios, pero no constituyen determinantes para el desarrollo de los proyectos que se pretendan licenciar en aplicación de la normativa del plan parcial, Se define para el plan parcial, las siguientes áreas mínimas, según la tipología de vivienda, a saber:

**VIVIENDA VIS**

Unifamiliar: Frente mínimo 3.5m  
Fondo mínimo. 13 m

Multifamiliar: 46.00 m<sup>2</sup>, área construida no incluye áreas comunes

**VIVIENDA NO VIS**

Unifamiliar: Frente mínimo 6.00m,  
Fondo mínimo 13.00m

Multifamiliar: 56m<sup>2</sup>, área construida, no incluye áreas comunes

**Parágrafo.** En ningún caso el desarrollo de los proyectos constructivos, podrán superar la densidad de vivienda establecida por el Acuerdo N. 076 de 2003 o el índice de construcción.

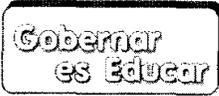
**Artículo 25. DE LOS USOS.** Atendiendo las disposiciones contenidas en el Acuerdo 76 de 2003, se establecen las siguientes categorías de usos principales, complementarios, restringidos y prohibidos, de acuerdo con los diagnósticos y análisis que hacen parte del documento técnico de soporte del presente Plan Parcial.

USO PRINCIPAL		
Vivienda en todas sus Topologías		
Usos complementarios y compatibles	Usos condicionados	Usos prohibidos
<b>I. INDUSTRIALES</b>		
	<p>Industria transformadora clase I: <i>Es aquella considerada compatible con otros usos en razón de su bajo impacto ambiental y urbanístico. Se ubica en espacios que forman parte de edificaciones comerciales o de vivienda unifamiliar, en locales o bodegas independientes. Presenta las siguientes características principales:</i></p> <p><i>Manufactura de productos, manual, con equipos caseros o maquinaria especializada.</i></p> <p><i>Abastecimiento de materia prima y transporte de productos terminados mediante vehículos livianos.</i></p> <p><i>Funcionamiento en horarios laborales preferiblemente diurnos.</i></p> <p><i>No requiere servicio de infraestructura especial, como calderas o chimeneas, no produce ruidos, olores, residuos sólidos o líquidos que requieran de tratamiento especial.</i></p>	<p>Industria transformadora clase II Industria transformadora clase III</p>





<p><b>II. ACTIVIDAD ECONOMICA TERCARIAS</b></p> <p>Actividad económica terciarias cobertura zonal I: Corresponde a la venta de bienes y servicios de consumo doméstico requeridos por residentes de un barrio o paraje. Presenta las siguientes características principales: -Venta de bienes y servicios de primera necesidad. -No requiere zonas especiales de exhibición y bodegaje. -Abastecimiento mediante vehículos pequeños o medianos que no requieran zonas especializadas para cargue y descargue. -Los usuarios pueden acceder a pie y su permanencia en el establecimiento suele ser corta, por lo tanto no se requiere estacionamiento de vehículos automotores. -Tiene horario laboral y de atención al público diurno, sin afluencia concentrada en horas, días o temporadas determinadas. -No requiere servicios de infraestructura especiales, ni adicionales a los previstos para una zona residencial. -El área mínima del establecimiento será la requerida por el uso a desarrollar, el cual no podrá ocupar el espacio público ni las áreas comunes de las edificaciones que hayan sido diseñadas para la circulación. -No requiere, ni genera usos complementarios, por sus características generales se considera una actividad de bajo impacto urbanístico, que puede aparecer mezclado con cualquier tipo de uso permitido.</p>		
<p>Comercio minorista de productos de primera necesidad: Alimentos, bebidas, tabaco, productos farmacéuticos, prendas de vestir, misceláneas, artículos para el aseo, artículos de tocador, papelería, entre otros.</p>		
<p>Actividad económica terciarias cobertura zonal II Comprende la venta de bienes y servicios que suplen demandas especializadas generadas en la comunidad de un área urbana o rural. Características locativas de los establecimientos: - Se pueden desarrollar en edificaciones originalmente residenciales, que exijan adecuaciones parciales o en establecimientos especializados para el uso comercial diseñados para tal fin en manzanas o centros comerciales y en edificaciones especializadas para el uso comercial con venta de bienes y servicios. - El área mínima de establecimiento será la requerida por el uso a desarrollar y en ningún caso podrá ocupar el espacio público, ni las áreas comunes de las edificaciones que hayan sido diseñadas para la circulación. Características principales: - Venta especializada de bienes al detal que pueden requerir vitrinas de exhibición y zonas de bodegaje. - Actividades mercantiles de bienes y servicios. - Requiere de zonas de estacionamiento para empleados y usuarios que acceden en gran proporción en forma vehicular y tienen una permanencia media o prolongada en los establecimientos. - Genera usos complementarios, por lo cual proporciona la formación paulatina de ejes o actividades comerciales. - Se considera de bajo impacto ambiental y social, pero de notorio impacto urbanístico, causado por el tránsito y congestión de personas, vehículos y actividades a que da lugar. Para la mitigación del impacto que genera, deberán implementar las bahías de desaceleración y/o parqueaderos fuera de la sección vial exigida según lo estipulado en el plan vial.</p>		
<p>Comercio minorista suntuario, productos textiles, productos químicos no tóxicos, intermediación financiera, comercio minorista de vehículos, Comercio minorista suntuario, Actividades inmobiliarias, empresariales, Alquiler de enseres y elementos personales. Transporte y comunicaciones: Agencias de viajes, actividades de correo y telecomunicaciones</p>	<p>Reparación de elementos personales y enseres domésticos.</p>	<p>Comercio minorista industrial, productos químicos tóxicos inflamables, comercio minorista de recuperación de materiales, Comercio minorista de vehículos, maquinaria y equipos pesados, Reparación y mantenimiento de vehículos, maquinaria y equipo.</p>
<p>Actividad económica terciarias cobertura regional clase III: Comprende los usos comerciales orientados a satisfacer demandas de bienes y servicios generados a nivel municipal e intermunicipal</p>		



<p><b>Características locativas de los establecimientos:</b>  <i>Se desarrollan en establecimientos especializados según las exigencias de la actividad a desarrollar.</i>  <b>Características principales:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Venta especializada de bienes al por mayor, requiere de zonas de bodegaje.</i></li> <li>- <i>Actividades de servicios y oficinas.</i></li> <li>- <i>Requiere de zonas de estacionamiento para empleados y usuarios que accedan en gran proporción en forma vehicular y tienen una permanencia media o prolongada en los establecimientos.</i></li> <li>- <i>Se considera de gran impacto ambiental, social y/o urbanístico, causado por tránsito ó congestión de: Personas, vehículos y actividades a que da lugar, y/o por contaminación por olor, ruido, desechos sólidos y efluentes líquidos. Requieren para su funcionamiento, edificaciones especializadas, elementos o equipos para el control de la contaminación por ruido, olores, emisiones o efluentes líquidos, así como un espacio público con características especiales que permita la accesibilidad de vehículos y/o prevea fajas de control ambiental o de aislamiento apropiado.</i></li> </ul>		
		<p>Comercio mayorista en general, actividades de alquiler de maquinaria y equipo, Actividades de transporte: Manipulación de carga, Almacenamiento y depósito          Actividades complementarias de transporte (estaciones y terminales de buses).          Estaciones de Gasolina.          Actividades de alquiler de maquinaria y equipo:</p>
<p><b>III. USOS CIVICOS E INSTITUCIONALES</b></p>		
<p>usos cívicos e institucionales clase I:  <i>Corresponde a los usos y servicios cívicos de primera necesidad y cobertura local, que atiende a la comunidad de residentes y trabajadores de la zona de influencia inmediata.</i>  <i>Se considera de bajo impacto urbanístico, social y ambiental por cuanto se desarrollan en establecimientos de magnitud reducida; no generan tráfico, congestión, ruidos, efluentes contaminantes y no propician el desarrollo significativo de usos complementarios.</i>  <i>El área mínima del establecimiento será la requerida por el uso a desarrollar, el cual no podrá ocupar el espacio público, ni las áreas comunes de las edificaciones que hayan sido diseñadas para la circulación.</i></p>		
<p><b>Servicios de salud y asistenciales</b></p>		
<p>consultorios.</p>		
<p><b>Educativos</b></p>		
<p>escuelas de párvulos, jardines infantiles, primaria.</p>		
<p><b>Administración pública y defensa</b></p>		
	Centros de atención inmediata (C.A.I).	
<p><b>Actividades de servicios comunitarios, servicios sociales y servicios personales:</b></p>		
<p>Servicios Comunitarios:          Capillas, Juntas de Acción Comunal          Servicios Sociales: Actividades de esparcimiento sin venta de licor: cafeterías.</p>		
<p>usos cívicos e institucionales clase II  <i>Son los usos cívicos o institucionales que prestan servicios especializados a gran parte de la población de zonas urbanas o rurales.</i>  <i>Debido al tipo de servicios y a la magnitud se consideran de mediano impacto urbanístico y social, por cuanto se desarrollan en edificaciones especializadas, generan afluencias de usuarios, concentrada en ciertos días y durante horarios especiales, requieren zonas de estacionamiento, pueden generar tráfico y congestión y propician la aparición o el desarrollo de usos complementarios en el área de influencia inmediata. Se determinará si requiere licencia ambiental según el Decreto 1753 de 1994 o aquel que lo sustituya o modifique.</i>  <i>Para mitigar el impacto urbanístico que genera deberá implementar las bahías de desaceleración y/o parqueaderos fuera de la sección vial exigida según los estipulado en el plan vial.</i></p>		
<p><b>Servicios de salud y asistenciales</b></p>		
	Centros de salud, ancianato,	



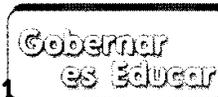


	hogares de paso, clínica veterinaria y demás actividades análogas.	
<b>Educativos</b>		
Colegios de primaria y bachillerato, centros de educación superior, Institutos de capacitación técnica, seminarios, conventos.		
<b>Administración pública y defensa</b>		
		Los establecimientos destinados a la descentralización de los servicios administrativos, Estaciones y subestaciones de policía, bomberos.
<b>Actividades de servicios comunitarios, servicios sociales y servicios personales:</b>		
Actividades de esparcimiento sin venta de licor: Salones de Té. Tratamientos de belleza. Actividades culturales: Bibliotecas, auditorios, teatros, museos, centros culturales. Actividades recreativas y deportivas: Parques de diversión, unidades deportivas, coliseos, centros recreativos y turísticos.	Sindicatos, iglesias parroquiales, templos de diferentes cultos. Lavado y limpieza de prendas. Pompas fúnebres.	Actividades de esparcimiento con ventas de licor: Discotecas, bares, cantinas y clubes, restaurantes, casas de lenocinio, juegos de azar, fuentes de soda.
<p>usos cívicos e institucionales clase III  <i>Comprende los usos cívicos e institucionales que por su magnitud, grado de especialización, preeminencia institucional, ejercen su influencia en todo el municipio y aún dentro del área de los municipios vecinos y por tanto requieren obras de infraestructura especial.</i>  <i>Debido al tipo de servicios que prestan y al impacto urbanístico que genera deberá implementar las bahías de desaceleración y/o parqueaderos fuera de la sección vial exigida según lo estipulado en el plan vial. Se determinará si requiere licencia ambiental según el Decreto 1753 de 1994 o aquel que lo sustituya o modifique.</i>  <i>Corresponden a los usos institucionales de clase III, los siguientes:</i></p>		
<b>Servicios de salud y asistenciales</b>		
	Hospitales y clínicas generales.	
<b>Educativos</b>		
Universidades		
<b>Administración pública y defensa</b>		
	administrativas municipales	batallones, instalaciones militares y de policía, cárceles.
<b>Actividades de servicios comunitarios, servicios sociales y servicios personales:</b>		
parques subregionales.	Hospedaje: Hoteles, y todo tipo de hospedaje temporal.	

**Artículo 26. DETERMINACION DE ASPECTOS DE OCUPACION.** En Cumplimiento de las disposiciones locales vigentes, la utilización de la edificabilidad autorizada en el presente plan parcial, debe enmarcarse dentro de los siguientes parámetros de ocupación y volumen, pero en todo caso, las restricciones de altura estarán determinadas por las decisiones que sobre el tema determine la Aeronáutica Civil:

- La altura promedio de las edificaciones destinadas a usos distintos a la vivienda no puede superar los cinco (5) pisos.
- La altura promedio de las edificaciones para vivienda es de diez y siete (17) pisos.





## CAPÍTULO II REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

**Artículo 27. REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS APLICADO AL PRESENTE PLAN PARCIAL.** Con base en las disposiciones legales y el desarrollo del principio de función pública del urbanismo, el reparto de cargas y beneficios garantiza la aplicación de los principios de régimen normativo contenidos en el artículo 100 de la Ley 388 de 1997, ofreciendo a todos los propietarios de inmuebles localizados en el área de planificación los mismos derechos urbanísticos relativos y proporcionales al área y localización del predio, en función de la propuesta de ocupación que se adopta.

El reparto de cargas y beneficios para la ejecución de la edificabilidad autorizada a través de las presentes normas, se establece aplicando un sistema de puntos que valora y unifica la unidad de medida para las diferentes variables a tener en cuenta, las cuales se detallan en los artículos siguientes

**Artículo 28. DEFINICIONES.** Para un mejor entendimiento de la metodología utilizada en el proceso de equidistribución de cargas y beneficios, en el presente Plan Parcial, se presentan las siguientes definiciones.

**Reparto:** Es la distribución equitativa entre los propietarios de los predios que conforman las Unidades de Actuación de las obligaciones urbanísticas en proporción a los aprovechamientos medios asignados a cada unidad en densidad, índices de construcción o metros cuadrados construidos.

**Carga:** Son las obligaciones urbanísticas que deben ser asumidas por los propietarios del suelo a urbanizar en razón de la función pública del urbanismo. Se identifican como cargas todos los componentes del espacio público que deben ser cedidos, adecuados y construidos por los propietarios.

**Carga real:** Corresponde a las obligaciones urbanísticas que efectivamente deben asumir los propietarios de cada unidad de Actuación.

**Beneficio:** Se determina por la potencialidad de desarrollo derivada de la asignación de aprovechamientos urbanísticos, cuantificados en metros cuadrados de construcción que resultan de los aprovechamientos medios, según los usos del suelo definidos para el área de planificación y para cada una de las unidades de Actuación.

**Punto:** Con el fin de homologar los valores de los diferentes tipos de cargas, (valores de suelo a ceder, de construcción de vías y peatonales públicos y de adecuación de suelos ambientales), se determina un factor único de equivalencia cuyo valor es igual al precio del metro cuadrado del suelo útil.

**Artículo 29. EVALUACION DE LOS PREDIOS OBJETO DEL PLAN PARCIAL.** De acuerdo con la metodología de reparto de cargas y beneficios utilizada, se otorga a cada uno de los predios ubicados en la zona de planificación un puntaje inicial de acuerdo con su localización, calidad de suelo utilizable en procesos de edificación y ubicación de suelos de protección. La valoración inicial de los predios se consigna en el siguiente cuadro:





MI	U A U	Área Bruta M2	Área retiros obligatorios y/o Protección M2	AREA UTIL M2	0,375 PUNTO*M2 Área retiros obligatorios y/o Protección	1 PUNTO*M 2 AREA UTIL	FORMUL ACION EN PUNTOS	TOTAL PUNTOS	% PARTICIP ACION
020-46654/46653	2	10.680	634	10.046	238	10.046	57	10.341	4,33
020-27987/82498	3	47.702	14.453	33.249	5.420	33.249	401	39.070	16,37
020-77286/25763	4	87.510	9.828	77.682	3.686	77.682	768	82.135	34,42
020-2575825763	5	32.106	4.902	27.204	1.838	27.204	213	29.255	12,26
020-85276/25763	6	51.662	38.074	13.588	14.278	13.588	571	28.437	11,92
020-32398/25763	7	93.255	70.759	22.496	26.535	22.496	365	49.395	20,70
<b>TOTAL</b>		<b>322.915</b>	<b>138.650</b>	<b>184.265</b>	<b>51.994</b>	<b>184.265</b>	<b>2.375</b>	<b>238.634</b>	<b>100</b>

MI	UAU	Área Bruta M2	Área retiros obligatorios y/o Protección M2	AREA UTIL M2
020-82497	1	12.800	0	10.696

**Parágrafo primero.** La unidad de actuación 1, por sus características de ocupación con usos institucionales o industriales no sometidos a proceso de ventas, el proceso de reparto de cargas y aprovechamientos se evaluara con el parámetro de que los valores de las cargas mas el precio del terreno deberá ser máximo el 15% de los aprovechamientos

**Parágrafo segundo.** Se asigna como valor de referencia o inicial al metro cuadrado de los predios y en relación con la situación natural de los mismos, para efectos de determinar el reparto equitativo de cargas, la suma de \$40.000.00

**Artículo 30. VALORACIÓN DE LAS CARGAS.** De acuerdo con las disposiciones legales vigentes, se establecen como cargas todos los costos derivados de la realización del Plan Parcial en el proceso de urbanización y construcción de todos los sistemas que componen los espacios públicos y privados, así como los derivados de su formulación y gestión. Del análisis de las cargas y beneficios se establecerá la viabilidad económica del plan parcial.

Para el presente plan parcial, se establece el sistema de reparto de cargas y beneficios, de acuerdo con la propuesta de ocupación y las obligaciones derivadas del cumplimiento de la normativa vigente en los siguientes términos:



UAU	EQUIPAMIENTO					
	Escenarios Deportivos M2	3 PUNTO *M2	Otros equipamientos M2	21,5 PUNTO*M2	INMUEBLE PARTRIMONIAL M2	7,5 PUNTO*M2
2	-	-	107	2.296	0	0
3	-	-	477	10.256	0	0
4	-	-	875	18.815	0	0
5	-	-	87	1.863	672	5.040
6	-	-	517	11.107	0	0
7	-	-	933	20.050	0	0
<b>TOTAL</b>	-	-	<b>2.995</b>	<b>64.387</b>	<b>672</b>	<b>5.040</b>

UAU	VIAS							
	Parqueadero M2	3,75 PUNTO*M2	Via M2	6,25 PUNTO*M2	Anden Sendero M2	1,75 PUNTO*M2	CICLOVIA M2	1,25 PUNTO*M2
2	1.556	5.835	3.246	20.288	1.295	2.266	128	160
3	3.022	11.333	4.915	30.719	3.128	5.474	331	414
4	4.383	16.436	26.143	163.394	9.113	15.948	1016	1270
5	2.377	8.914	9.677	60.481	2.981	5.217	924	1155
6	1.126	4.223	6.154	38.463	2.479	4.338	690	863
7	385	1.444	3.156	19.725	2.275	3.981	12	15
<b>TOTAL</b>	<b>12.849</b>	<b>48.184</b>	<b>53.291</b>	<b>333.069</b>	<b>21.271</b>	<b>37.224</b>	<b>3.101</b>	<b>3.876</b>

VIAS					
UAU	Parqueadero M2	Via M2	Anden Sendero M2		CICLOVIA M2
			Anden Sendero M2		
1	353	4.134	1.016		477

Para efectos de la determinación precisa de las cargas asignadas a las unidades de Actuación, y de acuerdo con los análisis contenidos en el Acuerdo 076 de 2003, se incorporan los costos correspondientes a la adecuación de la infraestructura de acuerdo con los siguientes parámetros:



UAU	ZONAS VERDES		LLENOS		REDES HIDROSANITARIAS	TOTAL PUNTOS	% PARTICIPACION
	Zonas Verdes	0,5 PUNTO*M2	LLENOS M3	0,23 PUNTO*M3	PUNTOS		
2	3.483	1.742	454	104	1307	32.691	4,86
3	25.767	12.884	58215	13389	5836	84.468	12,55
4	27.263	13.632	147382	33898	10583	263.392	39,15
5	10.276	5.138	38810	8926	3805	96.734	14,38
6	39.574	19.787	54689	12578	6197	91.359	13,58
7	73.056	36.528	97665	22463	11286	104.206	15,49
<b>TOTAL</b>	<b>179.419</b>	<b>89.710</b>	<b>397.215</b>	<b>91.359</b>	<b>39.014</b>	<b>672.849</b>	<b>100</b>

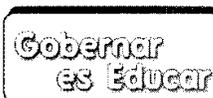
  

UAU	ZONAS VERDES	LLENOS	REDES HIDROSANITARIAS
	Zonas Verdes	LLENOS M3	
1	1.082		18032
			62.661.699

**Artículo 31. DETERMINACION DE LOS BENEFICIOS.** La contribución a la cancelación de las cargas de cada predio dará derecho a su propietario o quien este designe, a la participación de los beneficios de edificabilidad, generados por la adopción del presente plan parcial a través de las correspondientes licencias de urbanismo y construcción, de acuerdo con las disposiciones contenidas en el documento técnico de soporte que es parte integrante del presente Decreto.

La edificabilidad total posible aplicando el reparto se determina en la siguiente tabla:

UAU	TOTAL PUNTOS SUELO	% PARTICIPACION	TOTAL PUNTOS SUELO	% PARTICIPACION	TOTAL PUNTOS APORTES	% PARTICIPACION	TOTAL CARGAS	% PARTICIPACION	TOTAL PUNTOS APORTES	% PARTICIPACION	TOTAL PUNTOS APORTES	% PARTICIPACION
	APORTE LOTE		DERECHOS INICIALES		CARGAS				APROVECHAMIENTOS sin equilibrio		APROVECHAMIENTOS equilibrio	
2	10.680	3,31	10.341	4,33	32.691	4,86	43.032	4,72	121.914	4,72	131.914	4,8
3	47.702	14,77	39.070	16,37	84.468	12,55	123.538	13,55	349.998	13,55	429.998	15,8
4	87.510	27,10	82.135	34,42	263.392	39,15	345.527	37,91	978.921	37,91	751.921	27,6
5	32.106	9,94	29.255	12,26	96.734	14,38	125.989	13,82	356.942	13,82	386.942	14,2
6	51.662	16,00	28.437	11,92	91.359	13,58	119.796	13,14	339.396	13,14	421.396	15,5
7	93.255	28,88	49.395	20,70	104.206	15,49	153.601	16,85	435.171	16,85	597.171	21,9
<b>TOTAL</b>	<b>322.915</b>	<b>100</b>	<b>238.634</b>	<b>100</b>	<b>672.849</b>	<b>100</b>	<b>911.482</b>	<b>100</b>	<b>2.582.343</b>	<b>100</b>	<b>2.719.343</b>	<b>100</b>



**Parágrafo:** La equidad entre las unidades de actuación urbanística, se logra con el reparto de puntos, los que hay que ajustar con los resultados obtenidos en los análisis financieros, contenidos en el documento técnico de soporte, donde los estudios arrojan una rentabilidad relativamente equivalente para las diferentes unidades (hay aprovechamientos que al momento de su venta son más rentables, como es el caso del comercio), esta situación se fundamenta en que, y el reparto de puntos se hace sobre costos directos de construcción.

**Artículo 32. APLICACIÓN DE LOS BENEFICIOS.** De acuerdo con las disposiciones contenidas en el presente Decreto y el documento técnico de soporte anexo, la edificabilidad prevista para cada una de las Unidades de Gestión y por uso que materializa los beneficios generados por el plan parcial es la siguiente:

UAU	VIVIENDA NO VIS UNIFAMILIAR		VIVIENDA MULTIFAMILIAR NO VIS		VIVIENDA VIS UNIFAMILIAR		VIVIENDA VIS MULTIFAMILIAR		COMERCIO O SERVICIO M2
	Vivienda Unidades	Total Vivienda (m²)	Vivienda Unidades	Total Vivienda (m²) incluye parqueadero cubierto	Vivienda Unidades	Total Vivienda (m²)	Vivienda Unidades	Total Vivienda (m²)	
1			-	-					8.74
2	-	-	71	5.093	-	-	16	902	-
3	-	-	227	16.646	-	-	52	2.886	-
4	182	13.104	-	-	108	7.952	205	11.496	1.34
5			197	14.479			36	1.994	80
6			156	11.695			157	8.800	
7	-	-	305	22.717	-	-	81	4.527	-
<b>SUBTOTAL</b>	<b>182</b>	<b>13.104</b>	<b>955</b>	<b>70.630</b>	<b>108</b>	<b>7.952</b>	<b>547</b>	<b>30.606</b>	<b>10.85</b>
				1.137				655	
<b>TOTAL</b>							<b>1.792</b>	<b>VIVIENDAS</b>	<b>10.85</b>

**Parágrafo primero** La construcción máxima de unidades de vivienda y metros cuadrados en otro uso localizado en cada unidad de Actuación será la indicada en el presente artículo.

**Parágrafo segundo.** El excedente del aprovechamiento inicial de 11 viviendas, podrá ser adjudicado a algunas de las UAU. En caso de requerirse para asumir alguna carga urbanística que no se haya tenido en cuenta durante el proceso de formulación, previa sustentación técnico-económica. Su valoración se hará por el mismo sistema de puntos utilizado para el reparto de cargas y beneficios.





### CAPÍTULO III NORMAS BÁSICAS Y USOS DEL SUELO

**Artículo 33. NIVELES DE PREVALENCIA NORMATIVA.** Son aplicables al área de planificación, objeto de este plan parcial, las normas estructurantes y generales establecidas en el Acuerdo 76 de 2003 y las contenidas en la respuesta a la solicitud de determinantes expedida por la Administración Municipal.

En los aspectos no previstos por el presente Decreto, le serán aplicables a los proyectos urbanísticos y constructivos las normas vigentes para el municipio, al momento de solicitar la correspondiente licencia.

**Artículo 34. NORMAS BASICAS.** En aplicación de las facultades consagradas en el artículo 19, numeral 3 de la Ley 388 de 1997, los proyectos constructivos a desarrollar en las Unidades de Actuación deberán cumplir con las normas que a continuación se establecen:

Los nuevos desarrollos generados a partir de la edificabilidad y usos entregados por el presente plan parcial deberán cumplir con la totalidad de las normativas básicas constructivas dispuestas para cada tipología de actividades a desarrollar en cada proyecto, establecidas para el Municipio de Rionegro y vigentes en el momento de solicitarse la respectiva licencia urbanística, salvo las que a continuación se consagran:

- **Requerimiento de parqueaderos para uso residencial:** Para las viviendas de interés social se exige un parqueadero privado por cada cuatro (4) unidades privadas y uno de visitantes por cada seis (6) unidades privadas. Para las demás tipología de vivienda, se exigirá un parqueadero privado por cada (1) unidad privada y un parqueadero de visitantes por cada tres (3) unidades privadas.
- **Requerimiento de parqueaderos de uso exclusivo de usuario o propietario en usos diferentes al residencial:** Este tipo de proyectos deben cumplir los siguientes parámetros:
  - Usos de influencia zonal clase I: Los usos comerciales cívicos e institucionales: deben cumplir con un cupo por cada 50m<sup>2</sup> de área construida.
  - Usos de influencia municipal clase II: El uso comercial, industrial, cívico ó institucional deberá cumplir con un cupo por cada 50m<sup>2</sup> de área construida.
  - Usos de influencia regional clase III: Los usos comerciales deberán cumplir con un cupo por cada 50m<sup>2</sup> de área construida, los usos industriales y los cívicos o institucionales deberán cumplir con un cupo por cada 120m<sup>2</sup> de área construida.
- **Volumetría:** salvo disposición en contrario de la Aeronáutica Civil, la altura máxima será de diez y siete pisos (17) contados desde el nivel de la vía de acceso.



- **Aislamientos.** Los proyectos específicos deben prever aislamientos, tanto laterales como posteriores y entre edificios levantados en un mismo predio, con el fin de garantizar adecuadas condiciones de ventilación e iluminación al interior de las edificaciones.

La fachada sobre un muro lateral o posterior de edificaciones cumplirá con un retiro mínimo de 3 m a partir del medianero.

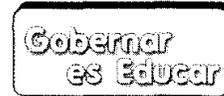
- **Tratamiento de los muros y las fachadas.** Los muros laterales o posteriores construidos sobre el lindero, divisorios o de cierre y que resalten en alturas sobre otras edificaciones, tendrán un tratamiento de fachada acorde con el resto de la edificación en un acabado duradero que requiera mantenimiento mínimo, pintado y revocado. Dicho tratamiento se hará constar en los planos que acompañan la solicitud de la licencia de construcción.

- **Ventana en muro medianero y en altura.** Se harán de la siguiente manera:

- 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 de 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.
- En muros medianeros: Podrán abrirse ventanas para iluminación y ventilación de los espacios siempre y cuando haya consentimiento escrito del copropietario y la ventana tenga una altura mínima de 1.60 metros con relación al nivel del piso acabado. La ventana se hará con tratamiento de vidrio no transparente.

En cualquiera de los casos anteriores para la obtención de la licencia de construcción se anexará copia de la escritura pública debidamente registrada, en la que conste el acuerdo con los propietarios colindantes sobre las servidumbres de luz correspondientes, en concordancia con el artículo 923 del Código Civil.

- **Voladizos.** El voladizo es la parte de los pisos superiores de un edificio que sobresale de la línea de paramento y deberán cumplir con los siguientes parámetros: Solo podrá sobresalir hasta 80 cm de la línea de paramento exigido, altura mínima con respecto al nivel más alto del andén o de la zona verde 2.50 m, respetar mínimo 1.52 metros de la línea de energía y postes de servicios públicos, conservar el radio de ochava exigido hasta a una altura mínima de 4.50 metros, en ningún caso podrá proyectarse a menos de 50 cm del borde de la calzada.
- **Sótanos y semisótanos.** Se entiende por tal la parte subterránea de un edificio. Los sótanos y semisótanos cumplirán los retiros mínimos exigidos a fachada frontal, las escaleras y rampas de comunicación en ningún caso podrán desarrollarse sobre la zona de retiro mínimo exigido.



30 DIC 2011

- **Iluminación y ventilación.** Toda construcción que se proyecte deberá disponer para todos sus espacios iluminación y ventilación naturales directas 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.
- **Ascensores.** Toda edificación en altura que exceda de cinco (5) pisos a partir del nivel de acceso directo desde una vía, deberá estar dotada del servicio de ascensor.

No se contabilizara como piso el segundo nivel de los espacios duplex de los últimos pisos.

**Artículo 35.** La normativa consagrada en el presente decreto no exonera el cumplimiento de los trámites y procedimientos consignados en disposiciones nacionales, especialmente aquellos consignados en el decreto 1469 de 2010 y las normas que lo adicionen, complementen o sustituyan.

#### TITULO IV MECANISMOS Y PROCEDIMIENTOS DE GESTIÓN, PROGRAMA DE EJECUCIÓN.

##### CAPÍTULO I ACCIONES URBANISTICAS POSIBLES Y LICENCIAS

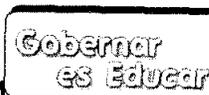
**Artículo 36. TRÁMITE PARA REALIZAR LA EDIFICABILIDAD PERMITIDA POR EL PLAN PARCIAL. LICENCIAS DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN.** De conformidad con lo dispuesto en las normas vigentes, cada unidad de Actuación se entenderá como un proceso independiente de urbanización.

**Artículo 37.** De acuerdo con las disposiciones contenidas en el Decreto 2181 de 2006, una vez adoptado el plan parcial, cada Unidad de Actuación podrá desarrollarse por etapas, previa la aprobación del Planteamiento Urbanístico General o la licencia de urbanismo.

En el acto administrativo por medio del cual se aprueba el Planteamiento Urbanístico General, deberá consignarse la manera como se garantiza el reparto equitativo de las cargas y beneficios asignados a la respectiva unidad por el presente Decreto y el Documento Técnico de de Soporte.

Para la aprobación de las etapas en que se desarrollará la Unidad de Actuación, se deberá garantizar en cada una de ellas la prestación de los servicios públicos domiciliarios, los accesos y el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas que le corresponden a la etapa, de forma proporcional a las que se determinan para la correspondiente Unidad a la que pertenece.





**Parágrafo.** Con base en las normas vigentes, será facultativo de los propietarios de inmuebles, efectuar la cesión anticipada de las obligaciones urbanísticas derivadas de la autorización de edificabilidad consagrada en el presente Plan Parcial.

**Artículo 38. AUTORIZACIONES AMBIENTALES.** Los desarrollos e intervenciones que se ejecuten al interior del área de planificación en cada Unidad de Actuación, deberán cumplir con las disposiciones ambientales vigentes. Los interesados deberán gestionar ante la autoridad ambiental competente las autorizaciones que las normas señalen.

## CAPÍTULO II GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL

**Artículo 39. GESTION DEL PLAN PARCIAL.** La formulación y presentación del presente plan parcial es de iniciativa privada, por lo tanto la gestión del mismo corresponde a los propietarios de los predios, los cuales podrán delegarla en particulares o constituir una entidad que tenga la responsabilidad de ejecutar las obras y proyectos en los términos previstos en el presente Decreto, bien sea para la totalidad del plan parcial o para alguna de sus Unidades de Actuación.

**Parágrafo.** Si bien el proceso de entrega de cesiones obligatorias tanto para vías como para parques y equipamientos públicos, es de responsabilidad de los promotores de los desarrollos de cada unidad de Actuación, el Municipio de Rionegro, apoyará con la gestión social a que haya lugar en los procesos para facilitar la entrega efectiva de las cesiones saneadas jurídicamente.

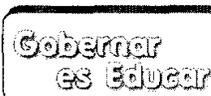
**Artículo 40. UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.** Las disposiciones contenidas en los artículos anteriores sobre propuesta de ejecución del plan parcial, se entiende como propuesta de delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística, en los términos de la Ley 388 de 1997, y el Decreto 2181 de 2006.

Las Unidades de Actuación podrán desarrollarse a través del sistema de Cooperación entre Partícipes, sin adelantar el procedimiento para la conformación de las Unidades de Actuación Urbanística, cuando los respectivos propietarios de los predios ubicados en la unidad, de manera directa o a través de la entidad gestora que se hubiere conformado, obtengan la correspondiente licencia de urbanismo para la zona delimitada como tal, cumpliendo con las disposiciones señaladas en el presente Decreto, o cuando el predio o predios que la conforman pertenezcan a un mismo propietario.

De oficio, o a solicitud de cualquiera de los propietarios de un predio localizado en la unidad de Actuación, se continuará con los trámites para la conformación o ejecución de la Unidad de Actuación señalados en la Ley 388 de 1997. La solicitud se presentará ante la administración municipal para su evaluación.

**Artículo 41. FORMA DE PAGO DE LAS OBLIGACIONES URBANÍSTICAS.** Las obligaciones urbanísticas derivadas de la aplicación del presente plan parcial, serán pagadas por los propietarios o promotores de acuerdo con lo establecido en el Documento Técnico de Soporte.





30 DIC 2011

**Artículo 42. SEGUIMIENTO.** La Administración Municipal será la encargada de hacer seguimiento y apoyar al desarrollo adecuado del presente plan parcial; para tal efecto será la responsable de velar por el cumplimiento de las normas contenidas en este Decreto.

**Artículo 43. DESARROLLO DE UNIDADES DE ACTUACIÓN.** No se determina para el presente plan parcial una secuencia obligatoria ni consecutiva de gestión y ejecución de las unidades en las que se divide, pudiendo cualquiera de ellas iniciar su proceso de ejecución de los proyectos urbanísticos derivados de la aplicación de la presente normativa, siempre y cuando se de cumplimiento a los requisitos legales vigentes para tal efecto.

**Artículo 44. PLUSVALIA:** Por efecto de la compensación total dada en la distribución de cargas y beneficios en este plan parcial, no se genera mayor aprovechamiento a liquidar con el tributo de participación en plusvalía.

**Parágrafo:** En consideración además, a que no se reglamento el Acuerdo Municipal 024 de 2004, y por lo tanto no se definieron las reglas y procedimiento para el cobro de plusvalía, se hace inaplicable la implementación de la plusvalía en el presente plan parcial.

**Artículo 45. INCORPORACION AL PERIMETRO URBANO.** Se entenderán incorporados al perímetro urbano, los predios localizados en el área de planificación del presente Plan Parcial una vez se ejecuten las obras de urbanización autorizadas en la correspondiente licencia

**Artículo 46. VIGENCIA DEL PLAN PARCIAL.** El plazo de ejecución del plan parcial y la vigencia de las normas contenidas en el presente Decreto se establece en veinte (20) años contados a partir de su firma.

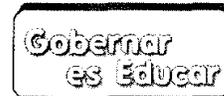
Esta normativa conservará su vigencia al vencimiento del plazo establecido, mientras no se hubiere adoptado por parte de la administración municipal el Decreto que consagre de manera expresa la modificación del mismo, como consecuencia de su revisión o no se hubieren desarrollado la totalidad de las Unidades de Actuación prevista en el presente Decreto.

Durante su vigencia podrán llevarse a cabo ajustes o modificaciones por solicitud de los propietarios de inmuebles localizados en el área de planificación y que formen parte de Unidades de Actuación, siguiendo los mismos procedimientos e instancias que se han tenido en cuenta para su formulación y adopción o aquellas que se encuentren vigentes al momento de solicitarse la modificación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley 388 de 1997 y demás normas que la regulan.

La solicitud de modificación o ajuste deberá ser presentada por los propietarios de la Unidad de Gestión, basada en razones como:

- a) Cambio sustancial en las condiciones del sector que hacen inviable la ejecución del proyecto.
- b) Ocurrencia de un caso fortuito o fuerza mayor que restringen de manera drástica o impiden el desarrollo del plan parcial.





**Parágrafo 1.** En caso de solicitarse la modificación o ajuste del Plan Parcial, corresponde a los interesados presentar memoria justificativa indicando con precisión la conveniencia de las modificaciones que se pretenden efectuar y una evaluación de los resultados obtenidos en relación con la ejecución del Plan Parcial.

**Parágrafo 2.** El Municipio, previa comprobación de la situación podrá determinar si se efectúa un ajuste general del Plan o si los eventos que ameritan la modificación sólo hacen referencia a una de las unidades de gestión, en cuyo caso, los ajustes sólo se harían en relación con ésta.

**Artículo 47. DEROGATORIAS.** El presente plan parcial rige a partir de su sanción y publicación legal y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

Dado en el municipio de Rionegro – Antioquia a los **30 DIC 2011**

**PUBLIQUESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**ALCIDES TOBON ECHEVERRY**

**Alcalde Municipal**

Revisaron:  
Paula Andrea Roldan H.  
Secretaria de Planeación.  
Edilson Zuluaga Jaramillo.  
Profesional universitario.

