

DECRETO 112

30 MAR 2015

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DENOMINADO LA PEREIRA, POLÍGONO S3-DE-12, UBICADOS EN SUELO DE EXPANSIÓN, EN EL MUNICIPIO DE RIONEGRO, ANTIOQUIA.

EL ALCALDE DE RIONEGRO, DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA, en ejercicio de sus facultades legales y en especial las conferidas por la Ley 388 de 1997, Los Decretos Nacionales 4002 de 2004, 2181 de 2006, 4300 de 2007, 1469 de 2010 y El acuerdo Municipal 056 de 2011 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 Territoriales.

Que la Ley 388 de 1997 define en su artículo 19 los planes parciales como los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la Ley, y además dispone el contenido mínimo de los mismos.

El Acuerdo Municipal 056 de 2011, Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Rionegro, en sus artículos 360 y siguientes, establece el plan parcial como instrumento para la planificación y posterior urbanización del suelo de desarrollo en suelos de expansión.

4. Que el plan parcial se fundamenta en los principios del ordenamiento territorial planteados en el artículo 2 de la Ley 388 de 1997: Función social y ecológica de la propiedad, prevalencia del interés general sobre el particular y distribución de cargas y beneficios.

5. Que el Acuerdo Municipal 056 de 2011, Plan de Ordenamiento Territorial en sus artículos 16, 17 y 18, Plantea el modelo de ocupación, que se fundamenta en hacer del municipio de *Rionegro Una Ciudad Verde, Amable y Sostenible*.





112 30 MAR 2015

6. Que los predios ubicados en el sector de Santa Ana identificados por los códigos catastrales 615-1-03-093-002-00100-000-00000 y 615-1-03-093-002-00099-000-00000, predios objeto de la aplicación de la presente reglamentación, que garantizan la conexión a los servicios públicos municipales por medio de la red de cobertura del Municipio, incluida en la proyección del Plan Maestro de Servicios Públicos del Municipio, aspecto relevante que habilita suelos por iniciativa pública a través del desarrollo de planes parciales, partiendo de la premisa de que los recursos de inversión tanto públicos como privados no se desestimen en primer término a comprar tierras sino a *urbanizar*, que es lo que genera los soportes colectivos que sirven de base para la edificabilidad, o en otras palabras crea ciudad y en realidad valoriza el suelo.
7. 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.
8. Que la edificabilidad establecida para el plan parcial de La Pereira está determinada por una tipología de vivienda unifamiliar y multifamiliar, una densidad de 70 viviendas por hectáreas, y una altura de ocho (8) pisos, con base en las disposiciones del artículo 177 del Acuerdo Municipal 056 de 2011. Tanto la densidad como la altura podrá ser variada e incrementada con el pago de plusvalía de conformidad con lo establecido en el Acuerdo 023 de 2012.
9. Que este plan parcial objeto de este Decreto fue formulado por promotores privados y revisado y ajustado con participación de la Administración Municipal.
10. Que se han cumplido todos los procedimientos, trámites y requisitos establecidos en las normas vigentes para la formulación del plan parcial.
11. La Secretaria de Planeación Municipal le dio viabilidad al presente Plan Parcial "La Pereira" con código S3-DE-12 por medio de Resolución N° 255 del día 08 de mayo de 2014.
12. Que la formulación del Plan Parcial "La Pereira" con código S3-DE-12, fue concertada con la autoridad ambiental de conformidad con la Resolución 112 – 0228, "Por medio de la cual se aprueba la concertación del componente ambiental del Plan parcial 'LA PEREIRA' del municipio de Rionegro (Antioquia)." Expedida por CORNARE el día 04 de marzo de 2015.

Por lo anterior,

DECRETA



112 30 MAR 2015

ARTÍCULO 1. Adopción. Adóptese el plan parcial en suelo de expansión para el polígono S3-DE-12, denominado La Pereira como instrumento de planificación complementaria al Plan de Ordenamiento Territorial, Acuerdo 056 de 2011.

TÍTULO I COMPONENTE GENERAL

ARTÍCULO 2. Contenido Básico Del Plan Parcial. Hacen parte integrante de este plan parcial, las disposiciones aquí contenidas, los planos que con él se protocolizan y el Documento Técnico de Soporte.

ARTÍCULO 3. 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 y en los señalados en el Acuerdo 056 de 2011.

ARTÍCULO 4. Área De Planificación. El área de planificación específica sobre la que se aplica la normatividad del presente Decreto, se desarrolla en el sector denominado Santa Ana, se ubica en el costado centro oriental por fuera del límite del área urbana del municipio de Rionegro, en el polígono S3-DE-12, conformado por los predios identificados por los códigos catastrales 615-1-03-093-002--00100-000-00000 y 615-1-03-093-002-00099-000-00000; con la siguiente delimitación, inicia al norte en la intersección de la quebrada La Pereira y el predio 6153001003000200099, sigue en sentido nor – oriental hasta su intersección con la vía carrera 52 A, cambia de sentido hacia el sur – oriente bordeando los predios 6153001003000200100 y 6153001003000200099 hasta encontrar intersección con servidumbre; de aquí en todo su recorrido y bordeando todo el predio 6153001003000200099 en sentido sur - occidental hasta encontrar nuevamente la quebrada La Pereira, aguas abajo de esta hasta su intersección con el límite del predio 6153001003000200099, punto de partida.

ARTÍCULO 5. Modelo De Ocupación. El modelo de ocupación de este plan parcial se sustenta en los criterios básicos del crecimiento hacia adentro y el aprovechamiento de las ventajas derivadas de la localización estratégica de este sector en inmediaciones de la quebrada La Pereira, que busca constituir áreas con aprovechamientos medios, con el propósito de abordar una propuesta urbanística armónica que resalte los atributos ambientales y paisajísticos del lote a través de un reparto equilibrado del suelo a urbanizar, y que se asuma la importancia de las densidades residenciales medias de 70 viviendas viviendas/Ha, como forma de asegurar ciertos niveles de vida urbana,



112 30 MAR 2015

funcionamiento del transporte público, comercio de básico de soporte al uso residencial, etc.

Las densidades medias del orden de 70 viv./Ha, hacen posible la combinación de vivienda colectiva y vivienda unifamiliar. Así mismo permiten alojar proporciones equilibradas de equipamientos y zonas verdes públicas, vías vehiculares, peatonales y locales, sin embargo las densidades y las alturas podrán ser variadas de acuerdo con lo establecido en el Acuerdo 023 de 2012, sin que se afecte el modelo de ocupación y se garantice la capacidad de soporte del suelo en cuanto a movilidad y servicios públicos.

ARTÍCULO 6. Objetivos Del Plan Parcial. Son objetivos del presente plan parcial:

El plan parcial tendrá entre sus objetivos:

- a) Integrar espacialmente las zonas de cesión destinadas al Parque Lineal de la quebrada La Pereira, con las áreas de cesión para espacio público.
- b) Contribuir al mejoramiento de las condiciones ambientales mediante la preservación, recuperación y arborización de la vaguada, del retiro a la quebrada y la conservación de las especies arbóreas existentes.
- c) Generar un urbanismo que mantenga una estructura urbana digna, que permita un elevado intercambio de información entre sus habitantes que permita la mezcla cultural, la mezcla de usos y las funciones urbanas; que permita el contacto, el intercambio y la comunicación, elementos esenciales de la ciudad.
- d) Utilizar las topografías sencillas y las mejores orientaciones para no generar movimientos de tierra que afecten las formas del terreno y que permitan un urbanismo más orgánico, donde se adapte a las condiciones del terreno la propuesta vial y urbanística a fin de minimizar el impacto ambiental y paisajístico, ajustados a normas de diseño y movilidad.
- e) Fomentar las ciclo-rutas, las vías de velocidad reducida, generar espacios públicos efectivos para el disfrute de los habitantes y articuladas como una red de parques públicos.
- f) Construir un equipamiento justo y bien repartido que fomente el espíritu y el sentimiento de identidad del ciudadano del sector. El promotor deberá construir los equipamientos comunitarios, espacios y escenarios de carácter deportivo, educativo, cultural, recreativo, de salud, centros asistenciales, de seguridad y



112 30 MAR 2015

demás servicios de interés público y social, según las necesidades del plan parcial, el tamaño de la actuación y el número de habitantes.

g) Crear espacios públicos con zonas verdes bien distribuidas, que permitan el contacto con la naturaleza, con especies nativas y de fácil mantenimiento y poco gasto de agua.

h) Priorizar el espacio público como foco de la interacción de la población, dando prioridad al concepto de multifuncionalidad, que genere un sistema de lugares o espacios significativos para la ciudad y sus habitantes.

i) Propiciar el bien común y un tejido urbano que ayude a configurar espacialmente la ciudad, a ocupar adecuadamente el suelo y a diseñar una estructura urbana coherente con el entorno.

j) Ordenar y planificar el espacio público de tal forma que compatibilice con los usos y funciones urbanas que permita crear un nuevo modelo de movilidad que cambie las proporciones de los desplazamientos para cada modelo de transporte, priorizando el transporte no motorizado y el público sobre el transporte privado y asignar a cada modo de transporte una red que haga compatibles la funcionalidad, los usos y las funciones urbanas.

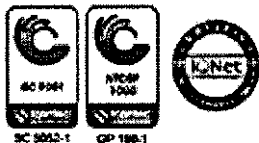
l) El modelo razonable de densidad edificatoria debe compensarse con una superficie de convivencia de carácter público: Espacios públicos verdes, parques, andenes, ciclorutas, alamedas, que mitiguen el efecto de las densidades y otorgue sentido a las funciones de la vida ciudadana relacionadas con el descanso, el relax, el ocio, el silencio y el contacto tranquilo.

m) Permitir la mezcla sana de dos funciones básicas de los espacios de vida en la ciudad que relaciona las funciones de vivienda y actividad, con las relacionadas en el espacio público y de dominio común: Espacios de interrelación entre ciudadanos y de relación con la naturaleza.

n) Lograr un equilibrio en el desarrollo de infraestructura de equipamiento y espacio público en las comunidades de San Joaquín, Ojo de Agua y zonas aledañas.

ñ) Vincular el suelo urbano con el suelo rural, generando una amplia oferta de espacio público y buscando la articulación en toda el área del plan parcial y con el sector.

o) Permitir un crecimiento adecuado y una mezcla racional de usos y actividades.



- f) Promover, conservar y disponer una alta oferta de zonas verdes, áreas libres y espacios con fines recreativos, definiendo las áreas estables y concentrando en ellas las nuevas construcciones.
- g) Establecer programas, proyectos y acciones que garanticen la disponibilidad de los servicios básicos, tanto en cobertura como en calidad.
- h) Definir la infraestructura vial al interior del área de planificación, y al exterior del área de planificación para un sistema de mediana capacidad hasta vincularla a vías existentes.
- i) Definir un sistema vial y de circuitos o senderos públicos ambientales, de fácil recorrido para el peatón, articulando los diferentes sectores que conforman el Plan Parcial.
- j) Definir, conjuntamente con Empresas de Servicios Públicos, los diseños y las formas de ejecución y financiación de las redes de servicios públicos para los asentamientos y los nuevos desarrollos.

ARTÍCULO 8. Conformación del Área de Planificación. De acuerdo con la delimitación del área de planificación consagrada en el artículo 4 del presente Decreto, en la zona de influencia de las normas que se adoptan, existen en el entorno del plan parcial La Pereira, otros planes parciales, urbanismos, y un área determinada con tratamiento de Mejoramiento Integral, siendo una de las responsabilidades mayores de los nuevos tejidos urbanos contribuir al modelo de ciudad que integra retículas continuas, espacio público, equipamientos y paisajismo.

De esta forma el área de intervención del plan parcial, es decir aquella en la cual se realizarán las actuaciones de urbanización y cumplirán con las obligaciones inherentes a las mismas, se conforma tal como lo muestra el siguiente cuadro y lo ilustran los planos anexos:

PREDIOS QUE CONFORMAN EL ÁREA DE EXPANSIÓN 12, LA PEREIRA POLÍGONO S3-DE-12						
N°	Plan Parcial	Predio	Matricula Inmobiliaria	Área Catastral	Área Geométrica	Área de Protección





112 30 MAR 2015

1	S3-DE-12	615-1-03-093-002-00100-000-00000	020-0054958	72.631,78	72.669,85	21.298,65
2	S3-DE-12	615-1-03-093-002-00099-000-00000	020-0002745	1.646,35	1.153,55	0
TOTAL				74.278,13	73.823,40	21.298,65

PARÁGRAFO 1º. El predio con código catastral 615-1-03-093-002-00099-000-00000 con tratamiento de consolidación, por lo cual no será objeto de reparto del plan parcial con tratamiento de desarrollo en suelo de expansión.

PARÁGRAFO 2º. Las anteriores áreas se entenderán como cuerpo cierto; en caso de presentarse diferencia de las mismas debido a mediciones precisas o levantamientos topográficos necesarios para el trámite de la correspondiente licencia de urbanismo, las mismas prevalecerán sobre las establecidas en el presente artículo, y se ajustarán los porcentajes de acuerdo a los valores reales.

ARTÍCULO 9. Conformación De Las Unidades De Actuación. Con el propósito de garantizar una intervención más armónica en el territorio, acorde con los objetivos y estrategias antes establecidas, el área de intervención se divide en dos (2) Unidades de Actuación para el desarrollo del proyecto urbanístico.

CUADRO DE AREAS				
U.A.U	AREA	AREA DE CESION	UNIDADES HABITACIONALES MEDIAS	TIPOLOGIA DE VIVIENDA
UNIDAD DE ACTUACION 1.	36.491.02 m2	28.747.01 m2	441	Multifamiliar
UNIDAD DE ACTUACION 2	36.178.83 m2	19.688.54 m2	67	Unifamiliar/ bifamiliar o multifamiliar



112 30 MAR 2015

PARAGRAFO: Las densidades y las alturas podrán ser variadas de acuerdo con lo establecido en el Acuerdo 023 de 2012, sin que se afecte el modelo de ocupación y se garantice la capacidad de soporte del suelo en cuanto a movilidad y servicios públicos.

TÍTULO II ESTRUCTURA URBANA DE ESPACIO PÚBLICO

CAPITULO 1 SISTEMA ESTRUCTURANTE DE ESPACIO PÚBLICO

ARTÍCULO 10. Articulación De Sistemas Estructurantes Naturales Presentes En El Área De Planificación. Forman parte de los sistemas estructurantes en el área de planificación, que deben tenerse en cuenta como elementos del sistema estructurante natural, la quebrada La Pereira con sus áreas de protección y el Parque Lineal, que forma parte de los Sistemas Estructurantes Primarios como ordenador del área urbana derivados del Acuerdo Municipal 056 de 2011, complementa esta riqueza hídrica, de cotas bajas, pero con captaciones amplias, la zona denominada "Ojo de Agua", toponimia nada equivocada cuando se reúnen las áreas de protección de sus numerosos afluentes.

Igualmente deben tenerse en cuenta en la ejecución del presente plan parcial, los sistemas artificiales correspondientes a las áreas de reserva y servidumbre para proyectos de prestación de servicios públicos domiciliarios, el sistema de espacio público, el sistema de equipamientos y el sistema vial principal.

ARTÍCULO 11. Componentes Del Sistema Estructurante Artificial Vial. Forman parte del sistema estructurante artificial en el presente plan parcial:

La vía colectora menor: San Joaquín-Ojo de Agua, que tiene una influencia directa sobre el área de planeamiento, pues es la vía que la comunicará con la malla vial principal.

Secciones viales:





Categoría		Antepladín	Andén	Zona Verde	Vía Servicio	Zona Verde	Andén	Zona Verde	Ciclo-Ruta	Zona Verde	Berma-Cuenta	Calzada	Berma	Separador	Berma	Calzada	Berma-Cuenta	Zona Verde	Ciclo-Ruta	Zona Verde	Andén	Zona Verde	Vía Servicio	Zona Verde	Andén	Antepladín	Total Sección
VÍAS URBANAS																											
Servicio	Colector a Menor	1				2	2				5					5				2	2					1	2
	Servicio	3				0	0				5					5				0	0					3	4
		1				2	2				3					3				2	2					1	2
		3				0	0				5					5				0	0					3	4
																											0

PARÁGRAFO. Será requisito para la expedición de la licencia de urbanismo, la aprobación de la Secretaria de Planeación de los diseños geométricos de todas las vías obligadas en la zona objeto de la intervención del plan parcial incluyendo los peatonales, indistintamente si éstas son construidas o no por el plan parcial. Dichos diseños deben incluir las plantas y perfiles.

Estos diseños deberán incluir los accesos propuestos. Esto con el fin de garantizar un adecuado funcionamiento durante la construcción y operación de las citadas vías.

ARTÍCULO 12. Componente Estructurante Del Sistema De Espacio Público. Conforme a las determinantes expedidas por la Secretaria de Planeación, el espacio público se constituye en un eje estructurante y articulador de la intervención urbanística que se pretende adelantar en el desarrollo urbanístico del plan parcial.

El proyecto delimitará las zonas de valor ambiental (llanura de inundación de la quebrada la Pereira, nacimientos, escorrentías, etc.), las conservará, fortalecerá y manejará preservando y recuperando al máximo las calidades ambientales de la estructura ecológica principal dentro de sus límites y área de influencia; buscando



112 30 MAR 2015

la recuperación de las funciones de los ecosistemas, de las interacciones biológicas, la sostenibilidad, la recuperación de bienes y servicios ambientales, la participación de las comunidades y la aplicación de técnicas de manejo que se adapten a la zona.

El planteamiento urbanístico del plan parcial garantizará que el desarrollo del sector no deteriore la calidad ambiental y la conectividad de los ecosistemas presentes en el área y que el impacto de las futuras edificaciones no sea negativo para el paisaje, garantizando que la estructura verde del proyecto se fundamente en la ubicación y disposición adecuada de sus espacios verdes públicos o privados ya sean parques, vías, áreas libres, corredores ecológicos, cesiones, aislamientos, áreas de protección, etc.

El perfil de los corredores para la movilidad vehicular y peatonal al interior del plan parcial debe ser manejado a manera de corredores ecológicos arborizados que se constituyan en elemento que refuercen la estructura verde del plan parcial.

Las características de la vegetación nativa o cultivada son valiosas para el conjunto de la estructura ecológica y el paisaje urbano; por lo tanto, la tala de vegetación existente al interior del área objeto del plan parcial y los movimientos de tierra para adecuar los predios deben ser mínimos para el desarrollo del proyecto y es esencial proteger, preservar, recuperar y mejorar la vegetación existente en el predio, en especial los retiros a las quebradas y fuentes de agua, los retiros a los nacimientos, las escorrentías, las zonas de protección, las zonas de altas pendientes, las zonas de protección de la quebrada La Pereira y las zonas de protección ambiental.

En lo posible no se debe modificar las condiciones naturales de la topografía del terreno al interior del plan parcial para evitar la aparición de barreras, taludes y muros ajenos al paisaje, que generen impactos paisajísticos, alteren la geomorfología, generen grandes movimientos de tierra, impidan el libre tránsito o fácil accesibilidad a las áreas públicas o que puedan modificar el funcionamiento de drenajes naturales del sistema orográfico

Los suelos destinados a la conservación y mejoramiento de las condiciones ambientales deberán ser protegidos durante el proceso de urbanismo y construcción del área, con el fin de no alterar negativamente sus características naturales.

Generar espacio público en función al tipo de usos que se desarrollan en él, y a partir de las características formales de dicho espacio:



- Espacios relacionados con el tránsito vehicular, comprende calzada, divisores de tránsito, carriles para bicicleta.
- Espacio relacionado con el peatón.
- Espacio relacionado con la recreación.

ARTÍCULO 13. Conjunto de Espacios Públicos De Cesión En El Área De Planificación.

- Parque Lineal De La Quebrada La Pereira Margen Derecha. El plan parcial desarrollará sobre la franja de protección de la quebrada La Pereira, la infraestructura propia del parque lineal, con senderos peatonales, amoblamiento urbano y andenes permitiendo su conectividad.

Logrando una articulación ambiental y espacial de las áreas destinadas para la construcción del parque lineal con los futuros parques públicos, para lo cual se debe tener en cuenta los siguientes aspectos:

Contribuir a la construcción del parque lineal de la quebrada La Pereira y que se permita la conectividad con las cesiones obligatorias de otros proyectos para la construcción de parques públicos, vías peatonales y andenes.

El plan parcial debe garantizar el acceso público al parque lineal, promover su uso, conocimiento y valoración por parte de toda la comunidad, para que su utilización haga parte de la integración del sistema urbano consolidado al sistema ecológico principal.

- Parques, Plazas Y Plazoletas. En las zonas verdes recreacionales, parques, plazas y plazoletas públicas, y en las franjas de amoblamiento o zonas verdes, dependiendo de la jerarquía de la vía y de la dimensión de sus componentes, del urbanismo se debe preservar, del flujo peatonal y actividades permitidas a las edificaciones que dan frente a éstas.
- Áreas Para El Desarrollo Vial: Las vías internas, vías de servicio urbanas del plan parcial que permiten la accesibilidad a las unidades habitacionales y demás usos planteados en el desarrollo urbanístico del plan parcial, cuentan con un área total de 18.288.26 m².

Las zonas verdes, plazas o plazoletas se destinaran a la recreación pasiva, con un nivel de cobertura local. La arborización, manejo de zonas verdes, pisos duros y amoblamiento urbano, será asumida por el plan parcial, como parte de las obligaciones urbanísticas. El área a ceder será de: 30.147.29 m²



112 30 MAR 2015

Parágrafo. Para el diseño del parque lineal, los promotores del plan parcial concertaran con la Secretaria de Planeación los diseños que corresponden al tramo que cruza el predio del plan parcial.

ARTÍCULO 14. Equipamientos Del Plan Parcial. El sistema de equipamientos está conformado por los espacios, construcciones y elementos de uso público o privado, destinados a satisfacer las necesidades colectivas básicas, tanto las que permiten la prestación de servicios públicos a la comunidad como las que soportan el funcionamiento y operación de la ciudad en su conjunto. Algunos de los equipamientos colectivos se encuentran ubicados en las diferentes centralidades expuestas, otros se encuentran dispersos, pero en su conjunto todos, independientemente de su localización, constituyen el sistema de equipamientos del Municipio.

Los equipamientos son lugares y/o elementos de carácter público o privado, dependiendo de su propiedad y del servicio que presten, que sostienen el desarrollo de actividades multisectoriales diferentes a la vivienda. El equipamiento es un indicador de la capacidad funcional del Municipio o de parte de él.

Los equipamientos cualificarán las centralidades y contribuirán, junto al espacio público, a la construcción de una cultura ciudadana referida al rescate de los valores cívicos, democráticos y éticos.

Por sus características, singularidades y por las condiciones de accesibilidad, estos equipamientos podrán además prestar servicios a la población rural, y a la subregión.

Su ubicación se establecerá de acuerdo al ámbito de prestación del servicio y deberán contribuir a la calificación y consolidación del sistema de centralidades urbanas.

La propuesta de equipamiento que el plan parcial entregara al municipio como parte de las cesiones tipo C, se desarrollará para un Centro Comunitario, que incluye como mínimo un pequeño auditorio y salones comunales, con el fin de dotar a la población circundante urbana y rural de este equipamiento colectivo, tan necesario en el sector ya que no se cuenta con una infraestructura que permita el encuentro y la capacitación de las comunidades.

	TIPO DE EQUIPAMIENTO	DESCRIPCIÓN DE UNIDADES DE SERVICIO
--	----------------------	-------------------------------------



112 30 MAR 2015

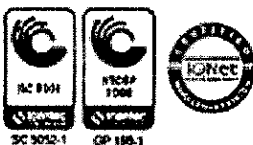
EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	Educativos	Centros tecnológicos y técnicos y de educación no formal, planteles de educación preescolar, básica y media, seminarios, instituciones de educación superior, etc.
	Culturales	Salones comunales, casas juveniles, casas de cultura, museos, teatros, centros cívicos y culturales, galerías de exposición, bibliotecas, auditorios, etc.
	De salud	Centros de atención ambulatoria (CAA), unidades primarias de atención en salud (UPA), unidades básicas de atención en salud (UBA), centros de atención médica inmediata (CAMI), centros de rehabilitación y reposo, centros geriátricos, instituciones privadas de salud y empresas sociales del estado (Nivel I, II y III de atención), etc.
	De bienestar social	Sala cunas, jardines infantiles, guarderías, casas vecinales, hogares de bienestar, centros locales de atención a grupos vulnerables, etc.
	De culto	Parroquias, edificaciones para el culto, conventos y catedrales, etc.

Igualmente se tiene planteado para el plan parcial otro equipamiento de servicios y comercio que atienda las necesidades básicas de la población que habitara el desarrollo urbanístico del plan parcial.

CAPITULO 2 AREAS DE CESION Y OBLIGACIONES URBANISTICAS

ARTÍCULO 15. Obligaciones Urbanísticas. Atendiendo lo consagrado por el Acuerdo 056 de 2011, 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 y construcción de equipamiento colectivo, de acuerdo con los criterios establecidos para tal fin.

De acuerdo con el planteamiento propuesto por el plan parcial, se establecen las siguientes obligaciones urbanísticas:



NIT. 890.907.317-2. Dirección Calle 49 N° 50-05 PBX 520 40 60, Código Postal (ZIP CODE) 054040,
www.rionegro.gov.co Correo electrónico: alcaldia@rionegro.gov.co

112 30 MAR 2015

CESIONES	TIPO A	TIPO B	TIPO C
U.A.U 1	10.189.72 m2- 27.92%	18.557.29 m2 -50.85 %	726.70 m2 en área construida
U.A.U 2	8.098.54 m2- 22.38%	11.590 m2- 32.03 %	0

PARÁGRAFO. Las obligaciones urbanísticas generadas por los planes parciales, se deben dejar al interior del área de planificación, o podrán ser compensadas de acuerdo con las normas establecidas en el capítulo de las obligaciones urbanísticas del Acuerdo Municipal 056 de 2011.

ARTÍCULO 16. Obligaciones Especiales. Son aquellas que no son objeto de cesión al Municipio en áreas privadas, pero que todo el proyecto para su adecuado funcionamiento debe generar, como las siguientes:

1. Vías peatonales y vehiculares privadas, cumpliendo con los requerimientos establecidos para el efecto en las normas específicas.
2. Suelo para áreas verdes privadas de uso común.
3. Parquederos privados y de visitantes.

ARTÍCULO 17. Las áreas naturales que presentan restricciones para ser cedidas al municipio de Rionegro, por concepto de suelo de cesión para zonas verdes, recreacionales y equipamiento, las podrá ceder el urbanizador o constructor, opcionalmente de forma voluntaria como áreas adicionales a las obligadas, previo concepto favorable de la Secretaría de Planeación Municipal; para el efecto, en los planos de cesión de fajas y cuadros generales de aprobación del proyecto urbanístico, constructivo, de reconocimiento o legalización, deberán ser reportadas y quedar completamente diferenciadas de las que serán objeto de cesión por norma.

ARTÍCULO 18. Áreas De Cesión. Las obligaciones urbanísticas que generen los desarrollos constructivos del presente plan parcial, se acogen a lo dispuesto en los artículos 185 a 205 del Acuerdo Municipal 056 de 2011, en relación con los usos residencial, comercial, de servicios y equipamientos previstos para cada unidad de Actuación.

PARÁGRAFO. La obligación de cesiones para espacio público y equipamientos es la que se relaciona en el presente Decreto, de acuerdo con lo dispuesto en el



112 30 MAR 2015

Acuerdo Municipal 056 de 2011. Al presentarse desarrollos constructivos por etapas en cada una de las Unidades de Actuación en la Resolución de la licencia de urbanismo, se deberá consignar la forma en que se distribuirá esta obligación en las etapas previstas.

ARTÍCULO 19. Manejo De Las Áreas Verdes Públicas Cedidas. Las zonas verdes públicas, producto de las obligaciones urbanísticas, deberán ser de carácter ornamental, acorde con las dimensiones de cada zona verde, se dará prioridad a la instalación de iluminación, siembra de arborización y construcción de senderos peatonales y andenes perimetrales.

Para el manejo e intervención de estas áreas se deberá cumplir con las siguientes especificaciones:

1. Adecuar con arborización y amoblamiento, de descanso, iluminación, higiene y ornamentación.
2. Adecuar senderos peatonales de mínimo dos (2.00) metros de sección con accesibilidad funcional para las personas en situación de discapacidad, de forma que se garantice la utilización de todo el espacio por parte de la ciudadanía.
3. En este tipo de espacios se permite máximo la utilización del 20% del área bruta con pisos duros para escenarios deportivos, y hasta un máximo del 40% del área bruta para construcción de equipamientos.

ARTÍCULO 20. Obligaciones Especiales Correspondientes A Las Áreas Verdes Privadas de Uso Común. En razón de la función ecológica de la propiedad, y de la necesidad de establecer un equilibrio entre las áreas construidas y libres dentro de un proyecto, garantizando así las condiciones adecuadas de habitabilidad a los residentes o usuarios, dependiendo del proyecto, todo desarrollo urbanístico y constructivo deberá dejar una zona verde privada de uso común mínima equivalente al cinco por ciento (5%) del área neta del lote. Dicha área deberá permanecer engramada, arborizada, iluminada y amoblada y, preferiblemente, contigua a los espacios públicos (vías, parques, plazas, zonas verdes, retiros de quebradas); éstas serán para el usufructo de los propietarios y usuarios del predio y edificación; no se ocupará con parqueo y, en lo posible, se proyectará englobada, haciéndola realmente útil para fines recreativos, de ornato y bienestar.

ARTÍCULO 21. Clasificación de las Cesiones Urbanísticas en Suelo Urbano y de Expansión. De acuerdo con el tipo de cesión se establece la siguiente clasificación:





112 30 MAR 2015

1. Áreas de Cesión Tipo A. Son aquellas que determinan la viabilidad de un proyecto específico como las vías, los elementos que conforman la sección vial, movilidad e inserción a la malla vial existente.
2. Áreas de Cesión Tipo B. Son aquellas conformadas por el suelo de cesión destinada a la conformación de las zonas verdes, parques, plazas y generar suelo para equipamientos.
3. Áreas de Cesión Tipo C. Son el aporte para la construcción de equipamientos y servicios comunitarios.

PARÁGRAFO. En ningún caso, las áreas de cesión tipo A y B pueden ser inferiores al 54% del área bruta del predio, el porcentaje de vías que se deje de construir se imputara a las zonas verdes o será compensado.

ARTÍCULO 22. Criterios Para La Definición de las Áreas De Cesión. El derecho a urbanizar y construir con miras a la densificación del territorio, genera obligaciones urbanísticas que el interesado debe asumir, toda vez que la población lo requiere para su desarrollo y calidad de vida.

Para la definición de las cesiones públicas que aportarán los nuevos desarrollos urbanísticos y constructivos, se tienen los siguientes criterios:

Que la cesión resultante contribuya a la consolidación del Sistema de Espacio Público y equipamiento de la ciudad.

Que los nuevos desarrollos no aumenten el déficit actualmente existente, ir cerrando la brecha entre lo deseado y lo existente.

Aumentar el indicador de espacio público por habitante, aproximándolo al establecido por el Documento Colombia 2019, en el cual se establece para el horizonte de largo plazo un estándar mínimo de 9 m² cuadrados de espacio público por habitante.

Mantener las cesiones determinadas en el POT para nuevos desarrollos, determinadas en función de lograr el indicador determinado desde las regulaciones nacionales.

Las obligaciones para zonas verdes recreacionales y equipamientos, se aplican tal como se señala en los porcentajes de “Cesiones y Obligaciones” del Acuerdo 056 de 2011.





112 30 MAR 2015

5

Para alcanzar el estándar de espacio público ya determinado, la Administración Municipal podrá utilizar los instrumentos de financiación de acuerdo con la Ley.

Cumplir con las áreas de cesión obligatoria para zonas verdes recreacionales y equipamientos, de acuerdo con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial.

ARTÍCULO 23. Obligaciones Especiales Correspondientes a los Servicios de Parquadero Privado y de Visitantes. Todo proyecto urbanístico y constructivo, de adiciones y reformas, que generen nuevas destinaciones o cambio de uso, deberá cumplir con exigencias de parqueo privado y para visitantes, en concordancia con el número de viviendas, de locales para comercio y servicios mercantiles, de oficinas, de industria o institucionales, y de acuerdo con los requerimientos del uso específico, entre otros. Estos se dispondrán dentro del área útil del lote, respetando las zonas verdes, los retiros a linderos y a la vía.

Los estacionamientos se dividen en dos clases:

1. Estacionamientos de uso exclusivo de determinado usuario o propietario: Son los estacionamientos privados contemplados en las unidades residenciales y los de uso privado de los complejos comerciales, industriales e institucionales.
2. Estacionamientos de servicio público: Son los estacionamientos de visitantes de los inmuebles residenciales y los destinados a los usuarios de los establecimientos comerciales o de servicios para uso industrial, actividad económica terciaria, usos cívicos o institucionales.

ARTÍCULO 24. Obligaciones de Celdas de Estacionamiento Privado para Desarrollos Residenciales. Los proyectos residenciales, deberán cumplir con un cupo por cada vivienda, pudiendo establecerse proporciones inferiores sólo en los proyectos de VIS, en los cuales deberán cumplir como mínimo con un (1) cupo por cada dos (2) viviendas.

ARTÍCULO 25. Obligaciones de Celdas de Estacionamiento para Visitantes para Desarrollos Residenciales. Las urbanizaciones, deben cumplir como mínimo con un cupo de parqueo para visitantes, por cada tres unidades de vivienda.

Los proyectos de Vivienda de Interés Social, deben cumplir con un cupo por cada seis (6) unidades de vivienda.



Quando se planteen modificaciones, adecuaciones o ampliaciones que generen nuevas unidades de vivienda, se exigirá el cumplimiento a las cuotas de parqueo o su compensación.

ARTÍCULO 26. Obligaciones de Celdas de Estacionamiento para Desarrollos Diferentes al Residencial.

Los usos comerciales, deberán cumplir como mínimo con un cupo por cada 50 m² de área construida.

Los usos industriales y los cívicos o institucionales, deberán cumplir como mínimo con un cupo por cada 100 m² de área construida.

Los estacionamientos, podrán estar dispuestos en superficie, altura, sótano y/o semisótano.

Quando se planteen modificaciones, adecuaciones o ampliaciones que generen nuevas unidades de uso, se exigirá el cumplimiento de las cuotas de parqueo.

UNIDADES DE ACTUACIÓN	PARQUEADEROS PRIVADOS	PARQUEADEROS DE VISITANTES
U.A.U 1	441	147
U.A.U 2	-	22
TOTAL		588

ARTÍCULO 27. Obligación De Construcción De Equipamientos. De conformidad con lo establecido en el Acuerdo 056 de 2011, las áreas de cesión tipo C, son el aporte para la construcción de equipamientos y de servicios comunitarios, las cuales corresponden al 1% del área bruta del predio o predios del área de planificación, como área construida al interior del plan parcial o en el lugar que indique la Secretaria de Planeación, la cual será indexada en el momento de hacerse efectivo el pago de la misma.

Al momento de solicitar la licencia de construcción se cuantificará en forma precisa la obligación correspondiente, acorde con los metros cuadrados de construcción para otros usos que se proyecten realizar.

La construcción del equipamiento y el suelo que ocupará serán totalmente públicos y cedidos mediante escritura pública al Municipio de Rionegro quien establecerá su manejo y administración correspondientes.



112 30 MAR 2015

ARTÍCULO 28. 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 con el costo de las áreas construidas que se generen en los desarrollos urbanísticos, para lo cual se efectuarán en el momento de la ejecución, los avalúos correspondientes.

La destinación de este equipamiento se hará con base en lo establecido en el artículo 14 del presente Decreto.

PARÁGRAFO 1º. En caso que las especificaciones de construcción del equipamiento que se va a desarrollar, determinen unos costos de construcción diferentes a los de las áreas construidas que los generan, la Administración Municipal establecerá la equivalencia de la obligación a construir.

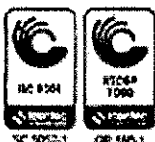
PARÁGRAFO. 2º. El diseño y construcción definitiva de los parques dispuestos como obligación en cada Unidad de Actuación, deberá ceñirse en un todo a los lineamientos y esquemas planteados por la Secretaria de Planeación.

ARTÍCULO 29. Disponibilidad De Servicios Públicos. Se deberán tener en cuenta las disposiciones contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial en lo relacionado con El Sistema de Servicios Públicos Domiciliarios, se deberán delimitar las fajas y demás áreas necesarias para la construcción de las redes primarias de los servicios públicos, de acuerdo a la Ley 142 de 1994, y demás normas que lo reglamenten y complementen.

ARTÍCULO 30. Red Primaria De Servicios Públicos. La infraestructura de redes matrices de servicios públicos, necesaria para proveer de estos servicios al plan parcial, deben ser determinados por las empresas de servicios públicos que tengan cobertura en la zona y que tendrán a cargo la operación y administración de las redes y demás infraestructura necesaria para la prestación del servicio, según los planes maestros adoptados por dichas empresas y/o por el POT, incluida la red de gas domiciliario.

En particular y sin detrimento de las demás previsiones hechas en los planes maestros de las empresas de servicios públicos, se deben acoger los requerimientos hechos en los siguientes comunicados atinentes al plan parcial en estudio:

- Energía-E.P.M, Oficio No 8123-1753985 con radicado No 2011110756 de 22 de junio de 2011.



112 30 MAR 2015

- Acueducto y Alcantarillado – Aguas de Rionegro S.A.E.S.P, Oficio No 0002255 del 04 de diciembre de 2009, actualizada de conformidad con el oficio número 400 con radicado 001531 del día 26 de noviembre de 2014

ARTÍCULO 31. Infraestructura Secundaria De Redes de Servicios Públicos. Deberá construirse acorde con los requerimientos técnicos determinados por las correspondientes empresas de servicios públicos, estarán a cargo de los propietarios del predio que conforma el plan parcial y no generan aprovechamiento urbanístico adicional.

ARTÍCULO 32. Energía. Además de las fajas de terreno para la construcción de redes, en el plan parcial debe tener en cuenta lo dispuesto en el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas, RETIE y deberá reservar también las fajas de retiro de protección a líneas de transmisión de energía.

ARTÍCULO 33. Acueducto Y Alcantarillado. El plan parcial deberá incorporar los conceptos que en materia de acueducto y alcantarillado contempla en Reglamento de Agua y Saneamiento Básico RAS, así como tendrá la obligación de reservar las fajas de terreno para la construcción de redes primarias.

ARTÍCULO 34. Red De Gas. Deberá cumplir con las reglamentaciones vigentes, y reservar las fajas para la construcción de las redes.

TÍTULO III
SISTEMAS Y FORMAS DE OCUPACIÓN DEL ESPACIO PRIVADO
CAPÍTULO 1
SUELO PRIVADO Y APROVECHAMIENTOS

ARTÍCULO 35 Suelo Privado. El suelo privado del plan parcial S3-DE-12 se encuentra constituido por el área neta de intervención menos las áreas de cesión tipo A, B y C. descritas en el Cuadro del artículo 15 del presente Decreto.

ARTÍCULO 36. Descripción Del Sistema De Ocupación Privada. 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 que no condicione la ejecución del desarrollo de una unidad de Actuación respecto a la otra.
- Estar conformadas por proyectos urbanísticos claramente identificables e independientes pero relacionados urbanísticamente e interconectados





112 30 MAR 2015

espacial, vial y ambientalmente.

- Asumir una distribución de cargas en proporción a los beneficios generados por los aprovechamientos definidos en relación con el área total de intervención del presente plan parcial para cada Unidad de Actuación.

ARTÍCULO 37. Definición De Aprovechamiento Medio. Se entiende por aprovechamiento medio, el escenario intermedio de edificabilidad en la zona de planificación, el cual se considera como el óptimo de acuerdo con el planteamiento urbanístico y el logro del reparto equitativo de cargas y beneficios, para lo cual se tienen aprovechamientos en unidades de vivienda en las tipologías unifamiliar y multifamiliar. Se establecen en el Plan de Ordenamiento Territorial de manera general para cada sector, según su tratamiento, las normas de uso y edificabilidad, pero su concreción para cada predio mediante la respectiva licencia, estará sujeto a la observancia de las normas sobre densidades máximas, al cumplimiento del porcentaje de vivienda de interés social tipo VIS y VIP, al cumplimiento de las obligaciones urbanísticas y de los mecanismos de gestión asociada, establecidos para lograr la dotación de suelo para vías, áreas verdes y recreativas y equipamientos sociales y la financiación de los costos generales, que defina el POT o las normas que lo reglamenten o desarrollen.

Parágrafo. El porcentaje correspondiente a la vivienda de interés social 25% en VIS o el 15% en VIP podrá ser transferida a otro sitio del territorio, motivada a las características predominantes del sector en el cual se emplaza el plan parcial y por la estratificación predominante del mismo.

ARTÍCULO 38. Definición De Aprovechamiento Máximo. Se entiende por aprovechamiento máximo, el escenario de edificabilidad dispuesto en el artículo 177 del Acuerdo Municipal 056 de 2011 para el polígono de planificación, el cual se considera como el aprovechamiento tope en unidades de vivienda en las tipologías unifamiliar y multifamiliar, para la ejecución de las disposiciones establecidas en el presente plan parcial y el logro del reparto equitativo de cargas y beneficios.

CAPÍTULO 2 REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

ARTÍCULO 39. Cargas Urbanísticas Asociadas A Los Planes Parciales. Las cargas urbanísticas son el conjunto de obligaciones urbanísticas a cargo de los propietarios que determinan el régimen de propiedad del suelo, atendiendo al principio de reparto equitativo de las cargas y beneficios del desarrollo urbano.



Las cargas urbanísticas consisten en la cesión o aporte de suelo para elementos de los sistemas locales y generales y la construcción y dotación de algunos de tales elementos. Se dividen en tres tipos:

a. Cargas urbanísticas generales: Constituyen cargas urbanísticas generales las que se enumeran a continuación y las cuales se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas, que deberán ser recuperadas mediante tarifas, contribución de valorización, participación municipal en las plusvalías, o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de cargas y beneficios de las actuaciones entre todos los beneficiados de las mismas.

1. La infraestructura vial: Vía colectora Menor, como vía de acceso al proyecto.
2. Las redes matrices de servicios públicos domiciliarios, que incluye tanto el suelo como el costo de construcción.
3. Los elementos de la estructura ecológica principal: Parque Lineal de la quebrada La Pereira

b. Cargas urbanísticas locales: Son las cargas asociadas a las cesiones y obras urbanísticas que incluye entre otros componentes:

1. Las cesiones y la dotación de equipamientos de educación, salud, cultura, centros asistenciales, seguridad y demás servicios de interés público y social.
2. Los costos asociados a la formulación y gestión del plan parcial.
3. La cesión de suelo para espacio público, parques y zonas verdes, su adecuación y dotación.
4. El sistema vial intermedio y local, sea vehicular o peatonal y los parqueaderos de uso público.

Se entiende por costos asociados a la formulación y gestión del plan parcial: Entre otros costos están los costos de elaboración de avalúos, estudios técnicos, citación a vecinos o propietarios, los costos asociados a programas y proyectos de gestión social cuando impliquen reasentamiento de propietarios y/o ocupantes de inmuebles que hagan parte del ámbito del plan parcial o cesación en la percepción de rentas derivadas de actividades agrícolas, industriales o comerciales por efecto de la ejecución de obras.

ARTÍCULO 40. Reparto De Cargas Y Beneficios Aplicado Al Presente Plan Parcial En Las Unidades de Actuación. Las cargas están constituidas por las obligaciones urbanísticas que deben ser asumidas por los propietarios del suelo en razón de la función social de la propiedad.

UNIDADES DE	CARGAS LOCALES	CARGAS GENERALES
-------------	----------------	------------------



112 30 MAR 2015

ACTUACIÓN		
U.A.U 1	28.747.01 m2	5.484.94 m2
U.A.U 2	19.688.54 m2	6.572.24 m2

Con base en las disposiciones legales y el desarrollo del principio de función pública del urbanismo; el reparto de cargas y beneficios garantiza a todos los propietarios de inmuebles localizados en el área de planificación, los derechos urbanísticos relativos y proporcionales al área del predio, en función de la propuesta de ocupación que se adopta.

La metodología aplicada en el presente plan parcial para garantizar un reparto equitativo de las cargas y de los beneficios entre las dos (2) Unidades de Actuación que lo componen, se explica en el Documento Técnico de Soporte.

ARTÍCULO 41. Modificación Y Ajustes Al Reparto. La Administración Municipal podrá revisar y ajustar el reparto equitativo de las cargas y beneficios con base en estudios técnicos que justifiquen la modificación de las variables con las cuales se efectuó el reparto. Para poder realizar esta modificación se deberá tener en cuenta la aplicación del principio de equidad entre las diferentes Unidades de Actuación. Si esta revisión y ajuste modifican el presente Decreto deberá acogerse a lo establecido en el Artículo 27 de la Ley 388 de 1997 y las normas que la modifiquen o complementen.

CAPÍTULO III NORMAS BÁSICAS Y USOS DEL SUELO

ARTÍCULO 42. Niveles de Prevalencia Normativa. Son aplicables al polígono objeto de este plan parcial, las normas estructurantes y generales establecidas en el Acuerdo Municipal 056 de 2011, Plan de Ordenamiento Territorial para el municipio de Rionegro y el Decreto Municipal 625 de noviembre de 2011.

En los aspectos no previstos por el presente Decreto, le serán aplicables a los proyectos urbanísticos y constructivos las normas vigentes para el Municipio.

ARTÍCULO 43. Determinación de Usos Potenciales. Atendiendo las disposiciones contenidas en el Acuerdo Municipal 056 de 2011, se establecen las siguientes categorías de usos principales y complementarios para los desarrollos constructivos en el área de planificación, los cuales deben atender la necesidad de generar proyectos de alta calidad urbanística y una sana mezcla de usos. Los usos de mayor intensidad serán los usos residenciales, y los complementarios los usos de servicios y el uso comercial y el equipamiento



N.º 50.907.317-2. Dirección Calle 49 N° 50-05 PBX 520 40 60, Código Postal (ZIP CODE) 054040,
www.rionegro.gov.co Correo electrónico: alcaldia@rionegro.gov.co

112 30 MAR 2015

colectivo.

Tipologías de Usos Del Suelo. Las tipologías de los usos del suelo para el presente plan parcial son:

1. Uso Residencial: Corresponde a la vivienda en sus diferentes tipologías. Este uso puede ser desarrollado en toda el área urbana, excepto en aquellas zonas donde por razones de incompatibilidad con otras actividades o con factores de tipo ambiental, sea necesario prohibirlo.

2. Uso Comercial: Corresponde a la actividad destinada al intercambio de bienes al por mayor o comercio minorista. Este uso puede establecerse en las zonas destinadas para esta actividad dentro del área urbana, de acuerdo a sus características, tipo de distribución (mayorista o minorista), demanda, especialización, magnitud y los impactos sociales que ocasionan en su área de influencia.

3. Uso de Servicios. Son las actividades de apoyo a la producción y el comercio de bienes, o que satisfacen las necesidades básicas de la población. Este uso se clasifica en:

4. Servicios mercantiles: Son las actividades de apoyo para la realización de actividades laborales, de esparcimiento, reparación de objetos, intermediación financiera, transporte, comunicaciones, servicios profesionales y personales.

5. Servicios a la comunidad: Hace referencia al uso dotacional y actividades relacionadas con el bienestar de la comunidad para la seguridad, asistencia, protección, servicios básicos, educación, esparcimiento y recreación, independiente si son de carácter público o privado.

Para la localización y el adecuado funcionamiento de este uso, se debe tener en cuenta sus requerimientos, los impactos a nivel de accesibilidad, magnitud, parqueaderos, la cobertura y la generación de espacios públicos.

ARTÍCULO 44. Lineamientos Generales Para Actuaciones Urbanísticas En Suelo Urbano Y De Expansión. Los interesados en adelantar actuaciones urbanísticas, deberán cumplir los lineamientos estructurantes del Plan de Ordenamiento Territorial, complementarias y específicas en cuanto a los aspectos ambientales, de espacio público y equipamientos, patrimonio, infraestructura vial y de servicios públicos, así como, lo establecido en las normas generales, urbanas. Los lineamientos generales que deben cumplir los interesados en las diferentes actuaciones urbanísticas son:



NIT. 890.907.317-2. Dirección Calle 49 N° 50-05 PBX 520 40 60, Código Postal (ZIP CODE) 054040,
www.rionegro.gov.co Correo electrónico: alcaldia@rionegro.gov.co

112 30 MAR 2015

Garantizar la seguridad de la población y la estabilidad en su hábitat, atendiendo las recomendaciones y restricciones resultantes de los estudios técnicos necesarios, que soporten la viabilidad de ejecución de cualquier desarrollo urbanístico y constructivo.

Garantizar la preservación y recuperación del medio ambiente natural como elemento de equilibrio en el territorio.

Garantizar la adecuada accesibilidad vial interna y externa dentro y fuera de todo desarrollo urbanístico y constructivo, articulándolo a la red vial existente, en concordancia con el Plan Vial y demás normas de jerarquía superior.

Garantizar la prestación directa a los posibles usuarios, de todos los servicios públicos básicos y domiciliarios.

Garantizar la generación de las áreas públicas requeridas para los nuevos pobladores y la permanencia de las existentes, a través del cumplimiento de las exigencias del suelo de cesión pública, para ser destinado a áreas verdes, recreacionales (parques, plazas, plazoletas) y equipamiento y de la construcción de equipamiento comunitario público y demás normas establecidas, o de mayor jerarquía que le sean aplicables para el efecto.

Garantizar el cumplimiento de la zonificación y compatibilidad de usos y las normas referidas a distancias de seguridad, retiros de aislamiento requeridos, evitando impactos negativos sobre la población del entorno.

ARTÍCULO 45. Criterios Ambientales Para Las Actuaciones Urbanísticas. Para todo lote que conlleve un proceso de urbanización o de construcción, el interesado se debe ajustar a las normas vigentes sobre autorizaciones, permisos, concesiones y licencias ambientales a que haya lugar, por el uso, aprovechamiento y/o afectación de los recursos naturales renovables y del ambiente.

Los principales aspectos asociados con el medio natural y del espacio público, que el interesado debe tener en cuenta para todo proceso de urbanización, son:

Respetar las corrientes de agua, los retiros a quebradas y demás cuerpos de agua donde se consideran las áreas inundables, por el paso de las crecientes no ordinarias, y las necesarias para la rectificación, amortiguación, protección y equilibrio ecológico (Áreas de Protección Hídrica).



NIT 390.907.317-2. Dirección Calle 49 N° 50-05 PBX 520 40 60, Código Postal (ZIP CODE) 054040,
www.rionegro.gov.co Correo electrónico: alcaldia@rionegro.gov.co

112 30 MAR 2015

Considerar las condiciones de saneamiento hídrico, atmosférico, de manejo de residuos sólidos y de control de ruidos, que permitan establecer un equilibrio en el funcionamiento de la actividad frente a su entorno.

Determinar las situaciones de riesgo sobre las cuales, se controlarán las intervenciones, de acuerdo con el nivel de vulnerabilidad de los terrenos.

Respetar la cobertura vegetal; sobre estas áreas de valor paisajístico y ambiental, será necesario proteger y conservar, los elementos naturales con mérito especial para el paisaje, el ambiente y el espacio público, y a ello se supeditará la intervención urbanística o constructiva.

Articular las áreas o zonas destinadas al uso público, generadas en cumplimiento de la obligación urbanística del terreno a urbanizar, con la estructura existente de espacio público en su área de influencia.

ARTÍCULO 46. Las Tipologías De Vivienda: Las tipologías Unifamiliar, bifamiliar, trifamiliar y multifamiliar, deberán cumplir con las siguientes condiciones:

TIPOLOGÍA DE VIVIENDA	ÁREA m ² (lote)	FRENTE m.
UNIFAMILIAR	60	6
BIFAMILIAR	84	6
TRIFAMILIAR	100	7
MULTIFAMILIAR	120	Frente mínimo: 7m.

- Las densidades aplicables a vivienda serán las establecidas en cada polígono de tratamiento donde aplique este concepto.
- No se permitirá la partición de los frentes de lotes, para solución apareada en un solo nivel.
- En proyectos de tipo netamente comercial, se exigirá un frente mínimo de 4 m. y un área mínima de local de 20 m².

Parágrafo. La Secretaria de Planeación, o la dependencia que haga sus veces, podrá autorizar un área menor de local comercial de 20m², siempre y cuando los locales generados queden con accesos directos; solo aplica para los casos especiales que serán sustentados en la presentación del proyecto de Acuerdo.

ARTÍCULO 47. Fachadas De Las Edificaciones Hacia El Espacio Público. En todo proyecto constructivo, ya sea aislado o perteneciente a un conjunto de edificaciones, su ampliación, adecuación, modificación o restauración, deberá





112 30 MAR 2015

diseñarse y construirse con las fachadas abiertas, cuando éstas den su frente hacia el espacio público, cualquiera que éste sea, con el fin de garantizar la integración visual entre tales espacios, la armonía y estética urbana, la protección y seguridad del entorno y de la población que lo habita y usufructúa.

Se incluyen dentro de este requerimiento, todas las edificaciones destinadas al uso comercial, industrial, residencial, de servicios institucionales privados, públicos y mercantiles, incluso aquellas destinadas a usos especiales como teatros, auditorios, estudios de televisión y grabación, y en general, aquellos que por su funcionamiento requieran condiciones especiales.

Los empates de fachadas de las diferentes edificaciones, deberán conformar un perfil urbano armónico, estético y respetuoso de las edificaciones de valor patrimonial y de otras fachadas adyacentes, garantizando la independencia entre las mismas y la privacidad de los usuarios o residentes.

ARTÍCULO 48. Aislamientos Laterales Y Posteriores. Los proyectos individuales, 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.

En los eventos en los que no sea posible o conveniente dejar aislamientos, la edificación deberá dar solución adecuada a los empates, con respecto a las edificaciones permanentes, principalmente con las adyacentes al lote, y se definirán con relación a la prolongación del espacio público, antejardines, voladizos, retrocesos, pórticos o plataformas en general, plazoletas y espacios abiertos o privados, dentro de la reglamentación vigente.

La fachada sobre un muro lateral o posterior de edificaciones, cumplirá con un retiro mínimo de 3,0 m., contados a partir del medianero.

ARTÍCULO 49. Muros Y 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 (no revitada), revocadas y pintadas y deberá dar además cumplimiento a los estipulados en el artículo 232 del Acuerdo 056 de 2011 – POT.

ARTÍCULO 50. Retiros Obligatorios. En virtud de lo establecido por el artículo 5 de la Ley 9 de 1989, y el Decreto 1504 de 1998, las franjas de retiro de las edificaciones sobre las vías, las áreas para la instalación y mantenimiento de los servicios públicos básicos, y las áreas para la conservación y preservación del



sistema hídrico, se consideran espacio público.

Los inmuebles a que se hace referencia, pueden ser de propiedad privada, pero están destinados por su naturaleza o uso, a la satisfacción de necesidades colectivas; por consiguiente, y en aplicación del principio de la función social y ecológica de la propiedad, pueden presentar una limitación de uso, que únicamente será compensada cuando represente para el propietario una afectación de tal magnitud que vulnere el núcleo esencial del derecho a la propiedad.

ARTÍCULO 51. Fajas De Retiro. Se determinan en el municipio de Rionegro, las siguientes fajas de terreno como retiro obligatorio:

1. Las fajas de protección a las fuentes Hídricas (APH), acorde con las disposiciones sobre suelo de protección ambiental, establecidas en el documento de soporte Componente General II del POT.
2. Las fajas de retiro al eje de la vía, de acuerdo a las secciones viales, acorde con las disposiciones del componente Vial y de Movilidad.
3. Las fajas de protección a las líneas de energía, las cuales se determinan según la capacidad de las líneas, así:

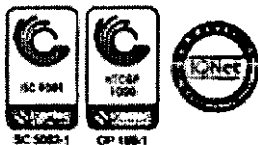
Para redes de 13.3 KV y voltaje línea a línea, la distancia horizontal mínima de postes y redes de energía a balcones, áreas accesibles a peatones, ventanas no resguardadas, muros y voladizos, será de 1.52 metros.

La distancia vertical de redes a balcones y cubiertas accesibles a peatones es de 4.57 metros.

A líneas de mayor tensión, las secciones mínimas de los corredores eléctricos son:

TIPOLOGÍA DE VIVIENDA	AREA m ² (lote)	FRENTE m.
UNIFAMILIAR	60	6
BIFAMILIAR	84	6
TRIFAMILIAR	100	7
MULTIFAMILIAR	120	Frente mínimo: 7m.

Para las zonas con tratamiento de desarrollo y proyectos urbanísticos nuevos, la



112 30 MAR 2015

canalización de redes eléctricas de baja tensión hasta 13.2 KV, se hará bajo tierra.

ARTÍCULO 52. Zonas Verdes, Andenes y Antejardines. Toda nueva vía vehicular, sea cual fuere la jerarquía del sistema al que pertenezca, deberá disponer de retiros frontales de protección, tales como las zonas verdes, andenes y/o antejardines, definidos con relación al paramento de construcción para las edificaciones adyacentes a la vía, de conformidad con la jerarquía de la misma y las reglamentaciones específicas que se expidan al respecto. De igual manera, los andenes en vías públicas, y para nuevas construcciones, se deberán acoger a las secciones mínimas y especificaciones técnicas establecidas en las reglamentaciones vigentes.

ARTÍCULO 53. Andenes Y Zonas Verdes Pertenecientes A La Sección Pública De Las Vías. Todo proyecto de edificación, deberá prever la construcción y adecuación de aquellos andenes y zonas verdes que le correspondan en toda la extensión del frente de su lote. En cuanto a materiales y arborización, se debe cumplir con características de seguridad, homogeneidad, y en algunos sectores dar tratamiento integral. Otras condiciones que deben cumplir los andenes y las zonas verdes, son las contenidas en las normas relacionadas con el espacio público y calidad ambiental del POT, así como otras disposiciones reglamentarias, que al respecto se encuentren vigentes, y las normas específicas que expida la Administración Municipal por Decreto, de conformidad con sus facultades reglamentarias.

ARTÍCULO 54. Intervención Y Ocupación Del Espacio Público. En las zonas verdes recreacionales, parques, plazas y plazoletas públicas, y en las franjas de amoblamiento o zonas verdes, dependiendo de la jerarquía de la vía y de la dimensión de sus componentes, del urbanismo a preservar, del flujo peatonal y actividades permitidas a las edificaciones que dan frente a éstas y a las franjas de circulación o andenes, no se permite la ocupación o intervención, sin que previamente el interesado haya obtenido la licencia respectiva, de conformidad con lo establecido en los Decretos Nacionales 1504 de 1998, 1538 de 2004 y 1469 de 2010, o la norma que los modifique, complemente o sustituya, con las normas establecidas en el presente Acuerdo, y las normas básicas que expida mediante Decreto la Administración Municipal de Rionegro, de conformidad con sus facultades reglamentarias.

ARTÍCULO 55. Accesibilidad En Edificaciones Y Disposiciones Para Personas Con Movilidad Reducida. Los desarrollos físicos de la ciudad, tales como vías, andenes, sitios y edificaciones públicas y de gran afluencia de personas, deberán brindar facilidades de accesibilidad a las personas con movilidad reducida.



NIT. 890.907.317-2. Dirección Calle 49 N° 50-05 PBX 520 40 60, Código Postal (ZIP CODE) 054040,
www.rionegro.gov.co Correo electrónico: alcaldia@rionegro.gov.co

112 30 MAR 2015

Igualmente, se cumplirán las exigencias establecidas en la reglamentación vigente, en cuanto a la dotación de elementos tales como teléfonos públicos, ascensores y sanitarios públicos, entre otros.

Las actuaciones de la Administración Municipal tendientes a complementar, renovar o mejorar la red peatonal de la ciudad, deberán incluir obras tendientes a facilitar la accesibilidad y circulación de los discapacitados físicos.

En todo proyecto de construcción de cualquier edificación, que haya de destinarse a la prestación de un servicio directo al público, a cualquiera de las actividades comerciales, de servicio y a otros usos de atención al público, deberán tratarse los andenes inmediatamente anexos a la edificación, las puertas de acceso, las rampas, las circulaciones internas y los ascensores, en los casos en que éstos se exijan, de forma tal que permitan la fácil circulación e ingreso de los discapacitados, según las especificaciones que para el efecto dicten el Ministerio de la Protección Social y demás entidades competentes.

Así mismo, el proyecto correspondiente, deberá prever las áreas que habrán de destinarse para la adecuación de parqueaderos, baños públicos y cabinas telefónicas para los discapacitados, así como áreas para el estacionamiento de sillas o elementos similares. Las instalaciones destinadas al uso de teatros, salas de cine y actividades de concentración pública o similar, deberán contemplar sitios aptos para la ubicación de estas personas.

Se deberán cumplir en todo proyecto constructivo, sea público o privado, donde se haya de intervenir el espacio público, lo establecido en las normas específicas que expida la Administración Municipal por Decreto, de conformidad con sus facultades reglamentarias y las demás disposiciones vigentes relacionadas con el tema que los modifiquen, sustituyan o complementen.

ARTÍCULO 56. Iluminación Y Ventilación. Toda edificación debe disponer de iluminación y ventilación natural y directa a través de fachadas, patios y vacíos. Se exceptúan de esta exigencia, las edificaciones destinadas a los usos comercial, industrial y de servicios mercantiles, las cuales deberán dejar las áreas libres que se les exigen por norma, y podrán utilizar medios artificiales y mecánicos para garantizar iluminación y ventilación adecuada en todos los espacios internos. En las instalaciones industriales que por motivo de sus procesos técnicos requieran de condiciones especiales de iluminación y ventilación, éstas se harán de acuerdo con las especificaciones requeridas para tal efecto.

Las especificaciones respecto a patios y vacíos, se determinarán teniendo en





112 30 MAR 2015

cuenta la altura de la edificación y los espacios a iluminar.

ARTÍCULO 57. Dimensiones Mínimas De Patios Y Vacíos. En las edificaciones destinadas a vivienda y a otros usos diferentes, que cuenten con una altura de 3 pisos o más, el lado mínimo del patio o retiro será de tres (3.00) metros para los 3 primeros pisos, con un área mínima de vacío de nueve metros cuadrados (9.00m²). Esta dimensión se incrementará en 0.50 m. por cada piso adicional. Las dimensiones resultantes del patio se deberán respetar desde el nivel en que éste comience.

En edificaciones para vivienda de un sólo piso, la dimensión mínima del lado de patios o vacíos será de dos (2.00) metros y el área mínima de cuatro (4.00m²) metros cuadrados. En edificaciones para vivienda de dos (2) pisos, el lado mínimo será de dos metros con cincuenta (2.50m.) y el área mínima de seis metros con veinte cinco centímetros cuadrados (6.25m²). Si la vivienda se realiza mediante un proceso de adición hasta 4 pisos, se permitirá que la dimensión mínima del patio, se cumpla en cada piso independientemente; en los casos en los cuales se construya simultáneamente más de un piso, la dimensión mínima del patio será la mayor para todos los niveles.

Cuando el proyecto arquitectónico resulte afectado sensiblemente por la aplicación de lo previsto en los casos anteriores, se permitirá la reducción del lado mínimo a dos metros (2.00 metros) en edificaciones hasta 3 pisos, siempre y cuando, se compense con el incremento del otro lado hasta completar el área mínima que le corresponde por su altura, la cual no podrá ser inferior en ningún caso.

Para edificaciones hasta 4 pisos de altura, se podrán proyectar vacíos con un lado mínimo de dos con cincuenta (2.50 m.) metros, cumpliendo con el área mínima en función de la altura, cuando se utilicen exclusivamente para iluminar y ventilar cocinas o áreas de servicios. Del quinto piso en adelante, esta medida se deberá incrementar en forma constante en 0.50 metros adicionales por piso.

Se deberán observar los requerimientos de distancias mínimas entre fachadas, de acuerdo con su tipología, para evitar los registros visuales, los requerimientos de privacidad e independencia entre los habitantes de las diferentes propiedades privadas, retiros entre edificaciones de altura considerable, para evitar el encajonamiento de la vía, y la disminución de las condiciones de habitabilidad en los primeros pisos, secciones mínimas de vías y otros retiros, o reglamentaciones, en razón de las actividades que se realicen en las edificaciones y la compatibilidad entre las mismas.



ARTÍCULO 58. Alturas. Para la aplicación de la edificabilidad por alturas, la dimensión de una unidad de piso será de 3.50 metros para el uso residencial; para los usos diferentes se definirá de acuerdo con los requerimientos específicos, contenidos en la Estatuto Básico de Urbanismo y Construcción.

Para las definiciones de las alturas en las edificaciones industriales, se tendrán en cuenta los requerimientos técnicos.

Posteriormente a la expedición de la licencia de construcción, no se podrán adicionar mansardas, mezanines o niveles de piso sin la autorización correspondiente.

De todas maneras la edificación en su totalidad, podrá modificar el número máximo de pisos autorizados en la Norma.

Se tendrá como base para determinar las alturas mínimas o máximas, el nivel 0:0 del andén, en el punto de acceso directo al predio.

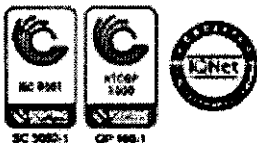
Los sótanos y semisótanos no aplicarán para la definición de la altura de la edificación; no obstante, si el semisótano supera la altura de 1.50 metros con respecto al nivel 0:0 del andén en el punto más desfavorable de la extensión frontal del lote, por cualquiera de sus fachadas, se tomará como unidad de piso para la definición de la altura permitida o exigida.

Todo interesado en someter a aprobación un proyecto constructivo, se deberá acoger a lo establecido en las Normas Urbanísticas Generales del Plan de Ordenamiento Territorial, donde se determinan los tratamientos, aprovechamientos, usos y normas para actuaciones urbanísticas y constructivas generales, y en las normas específicas que se expidan por Decreto, por la Administración Municipal de Rionegro, con el fin de que las edificaciones armonicen entre sí, con los espacios públicos del entorno, con la capacidad de soporte vial, de servicios y con el paisaje urbano.

TÍTULO IV MECANISMOS Y PROCEDIMIENTOS DE GESTIÓN, PROGRAMA DE EJECUCIÓN.

CAPÍTULO 1 ACCIONES URBANÍSTICAS POSIBLES Y LICENCIAS

ARTÍCULO 59. Trámite Para Realizar la Edificabilidad Permitida Por El Plan Parcial. Las licencias de urbanismo y construcción se entenderán como un



112 30 MAR 2015



Alcaldía de Rionegro
Departamento de Antioquia



proceso independiente de urbanización para cada una de las Unidades de Actuación.

Los propietarios de los inmuebles ubicados en cada Unidad de Actuación deberán obtener un proyecto urbanístico general o licencia de urbanización única para toda el área correspondiente a la Unidad. En esta licencia se señalará, la forma en que se dará cumplimiento a la totalidad de las obligaciones urbanísticas, los aprovechamientos que se utilizarán en los desarrollos constructivos y las etapas en que se desarrollará la Unidad.

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 vehiculares y el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas que le corresponden a cada etapa. En los planos que se presenten para la obtención de la correspondiente unidad de Actuación, se determinará el tramo de vía que se ejecutará en cada etapa constructiva, garantizando la accesibilidad de cada etapa y la construcción de la totalidad de la vía que le corresponde a la unidad de Actuación. Cada etapa podrá obtener una licencia de construcción independiente.

En el evento que la licencia de urbanismo y/o construcción se realice por etapas, cada una de estas deberá ser autosuficiente y las obligaciones urbanísticas por adecuación de vías y áreas verdes recreacionales y equipamientos, y por construcción de equipamientos, deberán ser entregadas en la etapa respectiva y no podrán ser prorrogables a etapas posteriores de la ejecución del proyecto.

Previamente a la obtención de la licencia de construcción de cada una de las etapas, se deberán haber cedido los suelos correspondientes al cumplimiento de las obligaciones urbanísticas en vías, y áreas de cesión para equipamientos y espacio público. Sin embargo, para la aprobación de la primera licencia de construcción que se lleve a cabo en cada Unidad de Actuación, deberá haberse cedido gratuitamente a favor del municipio de Rionegro, la totalidad de las fajas que corresponden a la Unidad de Actuación objeto de la licencia, en lo relacionado con la vía del sistema de ciudad.

Previo a la obtención de la licencia de urbanismo y construcción simultánea, o a la licencia de construcción, se debe obtener el concepto favorable de La Secretaria de Planeación sobre la destinación específica de los equipamientos públicos y la ubicación precisa del mismo.

Las áreas a ceder deberán cumplir además de las disposiciones previstas en este Decreto, con las disposiciones contenidas en el Acuerdo Municipal 056 de 2011 y



NIT. 890.907.317-2. Dirección Calle 49 N° 50-05 PBX 520 40 60, Código Postal (ZIP CODE) 054040.
www.rionegro.gov.co Correo electrónico: alcaldia@rionegro.gov.co

demás normas concordantes y complementarias que no les sean contrarias.

ARTÍCULO 60. Simulación Urbanística – Financiera. La simulación urbanístico-financiera provee la información que sustenta el reparto de cargas y beneficios, al mismo tiempo que permite establecer la viabilidad financiera de las Unidades de Actuación para asumir las cargas urbanísticas que se les ha impuesto, así como determinar la factibilidad económica y comercial de los usos propuestos de manera que le permita a los propietarios de los terrenos tomar las decisiones sobre el desarrollo de sus propiedades.

La Metodología aplicada para la elaboración de esta simulación tiene en cuenta los siguientes aspectos básicos:

- Definición del costo de la tierra para cada Unidad de Actuación.
- Áreas, costos y precios de venta de acuerdo con los usos propuestos para cada Unidad de Actuación.
- Estados de Resultado Finales calculados con precios promedios proyectados a 60 meses que es el tiempo estimado para el desarrollo de la mayor parte del área de intervención.

ARTÍCULO 61. 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 las autorizaciones que las normas señalen.

Parágrafo: se deberá cumplir con las siguientes recomendaciones realizadas por CORNARE en la concertación del componente ambiental:

1. El municipio deberá velar y garantizar que el constructor de cumplimiento estricto a las siguientes recomendaciones:
 - Respetar un retiro no inferior a 50 metros paralelos a la quebrada la Pereira, acorde a la propuesta establecida que cumple con las disposiciones del acuerdo 056 de 2011' del Municipio de Rionegro (POT) y con la matriz de determinación de los retiros a fuentes hídricas del acuerdo 251 de 2011 de Cornare.
 - Aplicación e implementación de lo establecido en el acuerdo 265 de 2011 de CORNARE, sobre movimiento de tierras, en lo relacionado con el manejo de residuos ordinarios, el control de emisiones atmosféricas, el programa de prevención de la contaminación a cuerpos de agua y el



manejo de contingencias, además hacer control y seguimiento a la implementación efectiva del plan de acción ambiental.

- Allegar a la Corporación el certificado para la recolección y transporte de residuos sólidos.
 - Cuantificar la cantidad de árboles que serán establecidos en los predios del Plan Parcial La Pereira.
 - Los árboles que sean establecidos en el proyecto urbanístico del Plan Parcial La Pereira, deberán tener una altura entre 1,0 a 1,5 metros además las especies forestales a seleccionar han de cumplir los criterios del árbol urbano (Acuerdo 160 de 2005).
 - Tramitar ante el Instituto Agropecuario (ICA), el aprovechamiento de las especies forestales, presentes en los predios del Plan Parcial La Pereira, según el Acta N° 001 del 4 de Noviembre de 2013, en la cual se aclaran las competencias ICA- CORNARE, según decretos 1791 de 1996 y 2803 de 201b, exceptuando los individuos forestales existentes sobre los retiros de la quebrada La Pereira.
2. El municipio deberá entregar indicadores de avance y cronograma de ejecución del plan parcial, con una periodicidad anual. Los indicadores deberán rendir cuenta del desarrollo del mismo, así como de las acciones de interés ambiental.
 3. El municipio debe emprender un programa de socialización del proyecto que involucre mecanismos de participación comunitaria del cual deberán entregar informe a Cornare.
 4. El Municipio deberá Complementar la información, sobre las medidas de manejo ambiental, estableciendo los programas, proyectos, acciones, recursos, costos, tiempo y responsables de su ejecución; además, de un sistema de seguimiento y evaluación de las mismas.

CAPÍTULO 2 GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL

ARTÍCULO 62. Gestión 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 han sido suficientemente informados como consta en el documento de soporte técnico y quienes podrán delegarla en particulares o constituir cualquier tipo de sociedad o asociación que asuma la responsabilidad de ejecutar las obras y proyectos





en los términos previstos en el presente Decreto.

ARTÍCULO 63. Unidades De Actuación Urbanística. Las Unidades de Actuación delimitadas en el artículo 9 del presente Decreto, podrán constituirse en Unidades de Gestión en los términos de la Ley 388 de 1997, Artículo 39 y siguientes.

Las Unidades de Actuación podrán desarrollarse a través del sistema de Cooperación entre Partícipes, 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 la Ley 388 de 1997 y el presente Decreto.

De oficio, o a solicitud de cualquiera de los propietarios del predio localizado en la unidad de actuación, se continuará con los trámites para la conformación o ejecución de la Unidad de Actuación señalada en la Ley 388 de 1997, siempre que se presenten las condiciones señaladas en los artículos 41 y siguientes de la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 64 Seguimiento. La Administración Municipal será la encargada de hacer seguimiento y apoyo al desarrollo adecuado del presente plan parcial y para tal efecto será la responsable velar por el cumplimiento de las normas contenidas en este Decreto.

ARTÍCULO 65. Desarrollo De Unidades De Actuación. No se determina para el presente plan parcial una secuencia obligatoria de gestión y ejecución de las Unidades de Actuación, pudiendo cualquiera de ellas iniciar su proceso de obtención de su respectiva licencia de urbanización cumpliendo de los requisitos legales vigentes para tal efecto.

ARTÍCULO 66. 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 diez (10) años contados a partir de su firma.

La presente normatividad 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 presente plan parcial como consecuencia de su revisión.

Durante su vigencia podrán llevarse a cabo ajustes o modificaciones por solicitud de los propietarios de inmuebles dentro del área de planificación siguiendo los mismos procedimientos e instancias que se han tenido en



112 30 MAR 2015

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.

PARÁGRAFO 1º. 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 2º El Municipio, previa comprobación de la situación podrá determinar si se efectúa un ajuste general del plan parcial o si los eventos que ameritan la modificación sólo hacen referencia a una de las Unidades de Actuación, en cuyo caso, los ajustes sólo se harían en relación con ésta.

ARTÍCULO 67. Derogatorias. El presente plan parcial rige a partir de su promulgación y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

ARTÍCULO 68. Incorporación Al Perímetro 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 urbanismo autorizadas en la respectiva licencia.

ARTÍCULO 69: PLUSVALIA. Este Plan Parcial es objeto del pago de participación en plusvalía y este Decreto se consolida como hecho generador de la misma, en razón a los mayores aprovechamientos, por ende una vez en firme se procederá de conformidad con lo establecido en el Acuerdo 056 de 2011 y Acuerdo Nro.023 "Por el cual se reglamenta la participación del Municipio de Rionegro en el tributo de participación en la Plusvalía", de diciembre 17 de 2012, con el fin de calcular y liquidar el efecto de plusvalía generado.

PARAGRAFO UNO dentro de este plan parcial podrán solicitarse mayores aprovechamientos y alturas con el respectivo pago de plusvalía y el hecho generador será el acto administrativo que confiera los derechos constructivos adicionales.

PARÁGRAFO DOS: El cálculo y liquidación de la contribución de plusvalía será realizado por la administración municipal de conformidad con lo dispuesto en el acuerdo 023 de 2012.



ARTÍCULO 51: FORMA DE PAGO DE LA PLUSVALIA. La plusvalía podrá ser pagada por los propietarios de los predios de la siguiente manera:

1. En dinero efectivo, con los descuentos establecidos por la ley 388 de 1997.
2. Transfiriendo a la entidad territorial o a una de sus entidades descentralizadas, una porción del predio objeto de la misma, del valor equivalente a su monto. Esta forma sólo será procedente si el propietario o poseedor llega a un acuerdo con la administración sobre la parte del predio que será objeto de la transferencia, para lo cual la administración tendrá en cuenta el avalúo que hará practicar por expertos contratados para tal efecto.

Las áreas transferidas se destinarán a fines urbanísticos, directamente o mediante la realización de programas o proyectos en asociación con el mismo propietario o con otros.

3. El pago mediante la transferencia de una porción del terreno podrá canjearse por terrenos localizados en otras zonas de área urbana, haciendo los cálculos de equivalencia de valores correspondientes.

4. Reconociendo formalmente a la entidad territorial o a una de sus entidades descentralizadas un valor accionario o un interés social equivalente a la participación, a fin de que la entidad pública adelante conjuntamente con el propietario o poseedor un programa o proyecto de construcción o urbanización determinado sobre el predio respectivo.

5. Mediante la ejecución de obras de infraestructura vial, de servicios públicos, domiciliarios, áreas de recreación y equipamientos sociales, para la adecuación de asentamientos urbanos en áreas de desarrollo incompleto o inadecuado, cuya inversión sea equivalente al monto de la plusvalía, previo acuerdo con la administración municipal o distrital acerca de los términos de ejecución y equivalencia de las obras proyectadas.

6. Mediante la adquisición anticipada de títulos valores representativos de la participación en la plusvalía liquidada, en los términos previstos en el artículo 88 y siguientes.



112 30 MAR 2015

En los eventos de que tratan los numerales 2 y 4 se reconocerá al propietario o poseedor un descuento del cinco por ciento (5%) del monto liquidado. En los casos previstos en el numeral 6 se aplicará un descuento del diez por ciento (10%) del mismo.

PARÁGRAFO.- Las modalidades de pago de que trata este artículo podrán ser utilizadas alternativamente o en forma combinada.

Dado en Rionegro, Antioquia

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE,

HERNÁN DE JESÚS OSPINA SEPÚLVEDA
Alcalde municipal

JORGE ALBERTO URREA MEJÍA
Secretario de Planeación

