

DECRETO 413

05 DIC 2019

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL PARA EL POLIGONO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL EN SUELO DE EXPANSIÓN URBANA C3\_MI\_07B, DENOMINADO SANTA ANA PARTE BAJA, DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO - ANTIOQUIA”

El Alcalde del Municipio de Rionegro - Antioquia, en uso de sus facultades legales, en especial las conferidas en la Ley 388 de 1997, el Decreto Ley 019 de 2012, los Decretos Nacionales 2181 de 2006, 4300 de 2007 y 1478 de 2013 compilados en el Decreto Nacional 1077 de 2015 y los Acuerdos municipales 002 de 2018, 023 de 2012 y 002 de 2018, compilados en el Decreto 124 de 2018; y

#### CONSIDERANDO

1. Que mediante el Acuerdo No. 104 de enero 13 de 2000, fue adoptado el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Rionegro, el cual fue revisado y ajustado mediante el Acuerdo 076 de 2003, 056 de 2011 y 002 de 2018
2. Que a través del Acuerdo 056 de 2011 se adoptó la revisión general de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial, el cual fue objeto de modificación excepcional de normas urbanísticas mediante el Acuerdo 002 de 2018.
3. Que el Decreto municipal 124 de 2018 “Por medio del cual se compilan los Acuerdos 056 de 2011, 023 de 2012, 028 de 2016 y 002 de 2018” compiló lo referente al Plan de Ordenamiento Territorial vigente del municipio de Rionegro, Antioquia.
4. Que el artículo 19 de la Ley 388 de 1997 crea la figura de planificación complementaria Plan Parcial, con el fin de instrumentar los Planes de Ordenamiento Territorial para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, con objeto de definir sus características particulares de urbanización, sus procedimientos de gestión y las correspondientes normas complementarias.
5. Que la formulación del presente Plan Parcial SANTA ANA PARTE BAJA se fundamenta en los principios del ordenamiento territorial adoptados en el artículo 2 de la Ley 388 de 1997 como son: La función social y ecológica de la propiedad, la prevalencia del interés general sobre el particular y la distribución equitativa de las cargas y de los beneficios.

1



*José*

*HW*

6. Que el Plan Parcial SANTAANA PARTE BAJA, se basa en la citada Ley, y verifica además que el proyecto guarde coherencia con los parámetros y las dinámicas actuales de desarrollo contenidas tanto en el Plan de Ordenamiento Territorial como en el Plan de Desarrollo Rionegro Tarea de Todos, 2016-2019.
7. Que el artículo 5.2.1.4 del Decreto municipal 124 de 2018, en concordancia con el artículo 19 de la ley 388 de 1997 y el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio 1077 de 2015, estableció los suelos sujetos a la formulación de Plan Parcial, entre otros, los suelos de expansión urbana.
8. Que de acuerdo con la normativa vigente, específicamente lo estipulado en el Artículo 2.2.2.1.4.1.6 del Decreto 1077 de 2015 *“Actuaciones urbanísticas en suelo de expansión urbana: En desarrollo de lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, el suelo de expansión únicamente podrá ser objeto de urbanización y construcción previa adopción del respectivo Plan Parcial”*; la adopción del presente proyecto de 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.
9. Que el Parágrafo 3° del artículo 157 del Acuerdo 056 de 2011, modificado por el artículo 114 del Acuerdo 002 de 2018 (artículo 3.2.1.5. del Decreto compilatorio 124 de 2018) dispone que *“El polígono C3\_MI\_07B dado que ostenta la calidad de suelo de expansión urbana, previo a su desarrollo se deberá formular y adoptar el correspondiente Plan Parcial, el cual debe ser formulado por la Administración Municipal”*.
10. Que el artículo 362 del Acuerdo 056 de 2011 modificado por el artículo 237 del Acuerdo 002 de 2018 (artículo 5.2.1.3. del Decreto compilatorio 124 de 2018) definió los tipos de planes parciales, entre ellos tenemos los de mejoramiento integral, siendo el único el correspondiente al polígono C3\_MI\_07B, disponiendo al respecto que *“Este será de iniciativa pública...”*.
11. Que de acuerdo a lo establecido en el parágrafo del artículo 3.2.3.8 del Decreto municipal 124 de 2015, este polígono requiere la formulación del Plan Parcial *“Parágrafo. Para el caso del polígono C3\_MI\_07B el cual corresponde a suelo de expansión este requerirá previamente para su formalización y desarrollo la formulación y adopción previa del respectivo Plan Parcial de mejoramiento integral. Si como fruto del Plan Parcial se identifica la necesidad de incrementar la densidad y altura ello se deberá justificar técnicamente y ser adoptado por el respectivo decreto municipal”*.
12. Que de acuerdo con el artículo 2.2.4.1.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, este Plan Parcial fue formulado de iniciativa pública, elaborado por la autoridad



municipal de Planeación, cumpliendo su función de ordenar el territorio, de acuerdo con los parámetros establecidos en el Decreto municipal 124 de 2018.

13. Que con respecto a la iniciativa de los planes parciales el artículo 367 del Acuerdo 056 de 2011 (artículo 5.2.1.9. del Decreto compilatorio 124 de 2018) dispone que podrán ser elaborados a iniciativa del municipio de Rionegro a través de la Secretaría de Planeación, por las comunidades o por los particulares interesados.
14. Que este Plan Parcial, fue formulado de iniciativa pública atendiendo lo establecido en el Anexo VII – PROGRAMA DE EJECUCIONES DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, del Decreto municipal 124 de 2018, el cual contempla dentro de los proyectos de corto plazo, a cargo de la Secretaría de Planeación, la “Formulación del Plan Parcial de Mejoramiento Integral del Polígono C3\_MI\_07B (SANTA ANA PARTE BAJA)”. Dicho proyecto hace parte de la Estrategia E1: Revisar y actualizar el marco de actuación de la administración municipal y las dependencias que integran el gobierno local, del Objetivo 1.1: Impulsar y facilitar la modernización de la administración pública municipal y así atender la creciente demanda que la sociedad de hoy exige, el cual hace parte del Elemento 1: Ciudad Intermedia, Verde, Amable y Sostenible, de la visión y el modelo de ordenamiento territorial del municipio de Rionegro.
15. Que, según lo determina el Artículo 2.2.4.1.1.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015, es optativo por parte del interesado en formular un Plan Parcial solicitar a la oficina de Planeación municipal el concepto de determinantes para la formulación del mismo. Este proyecto de Plan Parcial no optó por solicitar dicho concepto por tratarse de una formulación de iniciativa pública.
16. Que el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Rionegro, Acuerdo 056 de 2011, modificado por el Acuerdo 002 de 2018, es el instrumento establecido por la Ley para la promoción y optimización del territorio, tendiente a la obtención de beneficios particulares y generales enmarcados en un desarrollo sostenible.
17. Que las normas aplicables al presente proyecto de Plan Parcial son las contenidas en el Acuerdo 056 de 2011 “POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN Y AJUSTE DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA EL MUNICIPIO DE RIONEGRO” y el Acuerdo 002 de 2018 “POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICAN EXCEPCIONALMENTE UNAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO – ANTIOQUIA, ACUERDO 056 de 2011 Y SE ADOPTAN OTRAS DISPOSICIONES”, compilados en el Decreto 124 del 09 de abril de 2018, el cual determina en el artículo 2.2.3.3 las áreas o suelos de expansión para la vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Rionegro, entre las que se encuentra el polígono denominado “SANTA ANA PARTE BAJA” con código C3\_MI\_07B con un área total de 8,85 ha.



*Jana*

*lehel*

18. Que el artículo 2.2.3.4 del Decreto municipal 124 de 2018 delimita los perímetros de las áreas de expansión, adoptando en efecto el Anexo IV denominado "DELIMITACIÓN POR COORDENADAS DE LOS POLÍGONOS DEL SUELO DE EXPANSIÓN DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO", según el cual el polígono C3\_MI\_07B se encuentra comprendido entre las siguientes coordenadas:

Denominación: Santa Ana Parta Baja					
Polígono: C3_MI_07B					
Punto	X	Y	Punto	X	Y
1	856899,094	1170738,452	29	857066,095	1170491,940
2	856900,190	1170736,540	30	857049,092	1170502,002
3	856915,259	1170710,243	31	857031,387	1170515,165
4	856942,145	1170682,308	32	856985,726	1170497,188
5	856974,520	1170662,883	33	856972,158	1170497,861
6	856999,650	1170655,344	34	856969,784	1170506,442
7	857155,069	1170652,437	35	856887,991	1170524,095
8	857210,899	1170648,761	36	856831,233	1170522,775
9	857228,779	1170642,416	37	856790,959	1170515,158
10	857296,454	1170600,120	38	856757,124	1170520,797
11	857325,485	1170494,378	39	856753,059	1170528,370
12	857308,182	1170373,640	40	856752,146	1170535,693
13	857300,501	1170373,228	41	856765,720	1170544,585
14	857288,515	1170352,495	42	856802,879	1170545,588
15	857276,852	1170339,860	43	856813,768	1170549,016
16	857267,781	1170337,592	44	856852,292	1170571,288
17	857259,358	1170345,044	45	856899,296	1170603,584
18	857259,358	1170378,736	46	856901,950	1170613,584
19	857251,907	1170399,145	47	856901,082	1170641,655
20	857243,808	1170404,653	48	856897,580	1170664,128
21	857233,036	1170430,103	49	856885,021	1170687,328
22	857230,097	1170410,374	50	856884,034	1170698,925
23	857207,848	1170419,555	51	856884,695	1170718,349
24	857163,477	1170424,370	52	856898,673	1170737,864
25	857142,319	1170424,431			
26	857128,148	1170445,330			
27	857114,264	1170464,743			
28	857102,151	1170490,506			

Tabla 1. Coordenadas polígono SANTA ANA PARTE BAJA

19. Que el área de planificación está conformada por los predios identificados con los FMI #. 020-82871, 020-48880, 020-64976, 020-1643, 020-12665, 020-50546, 020-77206, 020-77207, 020-77208, 020-61967, 020-61966, 020-61965, 020-9688, 020-44405, 020-61968, 020-1644, 020-349, 020-1742, 020-347, 020-1710, 020-356, 020-85524, 020-85525, 020-85526, 020-85527, 020-85528, 020-69165



y 020-69166 y el predio identificado con ficha catastral # 17723544, el cual no cuenta con número de matrícula inmobiliaria en la base catastral.

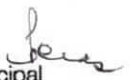
20. Que de acuerdo con el artículo 2.2.4.1.1.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015, la Subsecretaría de Ordenamiento Territorial, mediante el radicado del Centro documental 2018215079 del 19 de abril de 2018, solicitó a CORNARE las Determinantes Ambientales aplicables al polígono C3\_MI\_07B. Comunicación recibida en la Corporación mediante el radicado 131-3396-2018 el 26 de abril de 2018.
21. Que mediante el radicado del Centro documental 2018125358 del 10 de julio de 2018, CORNARE da respuesta a la solicitud de Determinantes Ambientales para Planes Parciales en suelo de expansión urbana, radicado CORNARE CS-120-2943-2018 del 5 de julio de 2019.
22. Que EPM, mediante el oficio 20180130085600 del 5 de julio de 2018, otorga disponibilidad para la prestación del servicio de energía para el Plan Parcial SANTA ANA PARTE BAJA polígono C3-MI-07B.
23. Que mediante el radicado 10 09 – 17.1169 del 13 de julio de 2018 RIO ASEO TOTAL S.A. E.S.P, otorga la factibilidad de la prestación del servicio de recolección, transporte y la correcta disposición final de los residuos sólidos ordinarios y especiales para el Plan Parcial SANTA ANA PARTE BAJA polígono C3\_MI\_07B.
24. Que mediante el radicado del centro de gestión documental 001199 del 30 de agosto de 2018, EP Rio S.A. E.S.P expidió la Factibilidad de servicios públicos de acueducto y alcantarillado para el Plan Parcial SANTA ANA PARTE BAJA polígono C3\_MI\_07B, según acuerdo municipal 002 del 25 de enero de 2018.
25. Que el proyecto de Plan Parcial denominado "SANTA ANA PARTE BAJA" cumple con lo dispuesto en el Decreto 3050 de 2013 *"Por el cual se establecen las condiciones para el trámite de las solicitudes de viabilidad y disponibilidad de los servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado"*, compilado en el Decreto Nacional 1077 de 2015, en cuanto a servicios públicos domiciliarios se refiere.
26. Que durante el proceso de diagnóstico y formulación del Plan Parcial SANTA ANA PARTE BAJA se realizaron tres (3) socializaciones del proyecto a propietarios y demás interesados, con el fin de dar a conocer los resultados preliminares del proceso y recibir sugerencias y recomendaciones a la formulación del mismo. Dichas reuniones fueron los días 15 de junio, 5 de octubre y 10 de diciembre de 2018. Así mismo se realizó un taller con propietarios de los predios identificados con el código Pk 309 y 310 con el fin de concretar una propuesta urbana para el polígono de mejoramiento integral; el citado taller se realizó el día 21 de noviembre de 2018. Las planillas de





asistencia a las reuniones y el taller hacen parte del componente social del presente Plan Parcial.

27. Que en los términos del artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto Nacional 1077 de 2015, desde el día 3 de julio de 2019 hasta el 19 del mismo mes fue publicado, en la cartelera del municipio de Rionegro, edicto emplazatorio convocando a propietarios, vecinos colindantes y terceros interesados, para la socialización de la propuesta de Plan Parcial, con el fin de que expresaran sus recomendaciones y observaciones a la formulación. El mismo edicto fue publicado en un diario de amplia circulación, el día 3 de julio de 2019 en el periódico El Colombiano.
28. Que igualmente dicha citación se realizó a los titulares de derechos de dominio sobre los predios de manera personal dejando constancia en los documentos anexos al proyecto.
29. Que la citada presentación fue realizada el día 17 de julio de 2019 en las instalaciones de La Escuela Normal Superior de María del municipio de Rionegro, a las 7:00 pm, con la presencia de dieciséis (16) personas interesadas como consta en el listado de asistencia a la misma, adjunto al componente social de la formulación del proyecto de Plan Parcial SANTA ANA PARTE BAJA.
30. Que durante la presentación de la propuesta no se presentaron observaciones ni objeciones al proyecto.
31. Que mediante el informe técnico no. 100, radicado centro documental 2019EN018654 del 23 de agosto de 2019, la Subsecretaría Ordenamiento Territorial del municipio de Rionegro, expide la verificación de fuentes hídricas del Plan Parcial SANTA ANA PARTE BAJA, polígono C3\_MI\_07B.
32. Que mediante la Resolución 1011 del 16 de septiembre de 2019 "POR LA CUAL SE EXPIDE CONCEPTO FAVORABLE DE VIABILIDAD PARA PROYECTO DE PLAN PARCIAL DENOMINADO "SANTA ANA PARTE BAJA" EN SUELO DE EXPANSIÓN URBANA, TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL, POLÍGONO C3\_MI\_07B, DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO- ANTIOQUIA" la Subsecretaría de Ordenamiento Territorial y el Secretario de Planeación del municipio de Rionegro aprobaron la propuesta urbanística del Plan Parcial según lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997 modificado por el artículo 189 del Decreto Ley 019 de 2012 y los Decretos Nacionales 2181 de 2006, 4300 de 2007 y 1478 de 2013 compilados en el Decreto Nacional 1077 de 2015.
33. Que mediante escrito con radicado del centro documental 2019EN024052 del 17 de septiembre de 2019 la Administración municipal a través de la Secretaría de Planeación solicitó a CORNARE se adelantara la concertación de los asuntos exclusivamente ambientales del Plan Parcial SANTA ANA PARTE BAJA, según lo previsto en el Decreto Nacional 1077 de 2015 Sección 2 Etapa de Concertación y Consulta, artículos 2.2.4.1.2.1, 2.2.4.1.2.2 y 2.2.4.1.2.3.



413 05 DIC 2019

Documento recibido en la Corporación Autónoma mediante el radicado 112-4971 del 18 de septiembre de 2019.

34. Que CORNARE admitió la solicitud mediante Auto no. 112-0869 del 23 de septiembre de 2019 "POR MEDIO DEL CUAL SE ADMITE LA SOLICITUD DE EVALUACIÓN DEL COMPONENTE AMBIENTAL DEL PLAN PARCIAL DONIMNADO "SANTA ANA PARTE BAJA" A DESARROLLARSE EN SUELO DE EXPANSION URBANA EN EL MUNICIPIO DE RIONEGRO – ANTIOQUIA".
35. Que el día 9 de octubre de 2019, entre Carlos Mario Zuluaga Gómez quien actúa en calidad de Director General de la Corporación autónoma Regional de las Cuencas de los ríos Negro y Nare "CORNARE" y Guillermo León Gómez Rendón, quien actúa en calidad de secretario de Planeación, suscribieron el "PROTOCOLO DE CONCERTACIÓN DEL COMPONENTE AMBIENTAL DEL PLAN PARCIAL "SANTA ANA PARTE BAJA" EN SUELO DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO – ANTIOQUIA". De dicho protocolo hace parte el Informe Técnico No. 112-1160 del 3 de octubre de 2019.
36. Que mediante la Resolución 112-3793-2019 del 10 de octubre de 2019 "POR MEDIO DE LA CUAL SE APRUEBA LA CONCERTACIÓN DEL COMPONENTE AMBIENTAL DEL PLAN PARCIAL "SANTA ANA PARTE BAJA", EN SUELO DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO" el Director General de CORNARE, aprueba el protocolo de concertación del componente ambiental del Plan Parcial denominado "SANTA ANA PARTE BAJA", a desarrollarse en suelo de expansión urbana "C3\_MI\_07B", solicitado por el Municipio de Rionegro. La citada resolución fue notificada a la Alcaldía de Rionegro por correo electrónico radicado centro documental 2019RE031781 el 16 de octubre de 2019.
37. Que mediante el radicado 2019EN022675 del 11 de septiembre de 2019, la Subsecretaría de Ordenamiento Territorial, solicita a Empresas Públicas de Rionegro -EP Rio- actualizar la factibilidad de servicios públicos de acueducto y alcantarillado para el polígono denominado SANTA ANA PARTE BAJA, en tanto la misma no había sido otorgada considerando los aprovechamientos máximos establecidos en el parágrafo del artículo 3.2.3.8 del Decreto municipal 124 de 2018.
38. Que mediante el radicado del 20191230000877 del 14 de octubre de 2019, EP Rio, da respuesta la solicitud de actualización de factibilidad de servicios públicos de acueducto y alcantarillado para el polígono SANTA ANTA PARTE BAJA, C3-MI-07B. Documento radicado en el municipio mediante el consecutivo 2019EN031839 el 16 de octubre de 2019.
39. Que con el presente Plan Parcial se genera la efectiva articulación de los predios que conforman el área de planificación con la malla urbana existente, de manera que los proyectos se integren efectivamente al área urbana del municipio y realicen sus respectivas cesiones y dotaciones en función de la consolidación

7



*Jesús*

*Halle*

futura del área de planificación con excelente calidad y cumpliendo con los estándares de dotación de infraestructura, áreas verdes, recreacionales y equipamiento acorde con la nueva población a asentarse.

40. Que el proyecto de Plan Parcial "SANTA ANA PARTE BAJA" es objeto del pago de participación en plusvalía en razón a los aprovechamientos, por ende una vez en firme se procederá de conformidad con lo establecido en el Acuerdo 002 de 2018 y Acuerdo 023 de diciembre 17 de 2012 "Por el cual se reglamenta la participación del Municipio de Rionegro en el tributo de participación en la Plusvalía", con el fin de calcular y liquidar el efecto de plusvalía generado.
41. Que el proyecto de Plan Parcial "SANTA ANA PARTE BAJA", ha cumplido con los procedimientos y contenidos establecidos en la Ley 388 de 1997, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y las demás normas que los modifiquen, complementen o sustituyan.
42. Que de conformidad con lo estipulado en el artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015, la adopción y ajuste de planes parciales es competencia del Alcalde: *"Expedición del decreto de adopción del Plan Parcial. Una vez surtidas las etapas previstas en los artículos precedentes y dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la aprobación del proyecto de Plan Parcial, mediante acto administrativo expreso o ficto o la concertación ambiental, cuando sea el caso, de acuerdo con lo previsto en el artículo 2.2.4.1.2.1 del presente decreto, el alcalde municipal o distrital lo adoptará mediante decreto"*.

8

*Parágrafo. El ajuste de planes parciales, en caso de requerirse, se efectuará teniendo en cuenta únicamente las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan. La solicitud de determinantes únicamente se podrá circunscribir a los aspectos sobre los cuales se solicite de manera expresa y escrita la modificación, y se sustentarán en la misma reglamentación con que fue aprobado el Plan Parcial, salvo que los interesados manifiesten lo contrario".*

En mérito de lo expuesto,

DECRETA

CAPÍTULO 1  
DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO PRIMERO. ADOPCIÓN. Adóptese el Plan Parcial denominado "SANTA ANA PARTE BAJA", ubicado en el suelo de expansión urbana, polígono C3\_MI\_07B, como instrumento de planificación y gestión complementaria al Plan de Ordenamiento Territorial, Acuerdo 002 de 2018.





ARTÍCULO SEGUNDO. CONTENIDO BÁSICO DEL PLAN PARCIAL. Hacen parte integral del presente Plan Parcial las disposiciones aquí contenidas, el Documento Técnico de Soporte y sus anexos, Estudio Ambiental, Estudio de Movilidad y Redes, Estudio Socioeconómico, el Reparto de cargas y beneficios y el listado de planos que se detalla a continuación:

PLANIMETRÍA GENERAL		ESCALA	DIAGNÓSTICO	FORMULACIÓN
PG01	Localización	1:5000	X	
PG02	Levantamiento y estructura predial	1:2000	X	
PG03	Área de planificación y Área de Intervención	1:2000	X	
PG04	Sistema estructurante natural	1:2000	X	
PG05	Sistema estructurante artificial	1:2000	X	
PG06	Unidades de actuación urbanística –UAU- y Áreas de manejo especial – Etapas de desarrollo.	1:2000		X
PG07	Propuesta Urbana	1:2000		X
PG08	Espacio público y localización de equipamiento	1:2000		X
PG09	Usos y Aprovechamientos			X
PG10	Obligaciones urbanísticas. Por tipo de cesión	1:2000		X
PG11	Obligaciones urbanísticas. Cesión de suelo y construcción.	1:2000		x
PG12	Red de Acueducto	Indicada		X
PG13	Red de Alcantarillado-Aguas Lluvias	Indicada		X
PG14	Red de Alcantarillado-Aguas Residuales	Indicada		X
PG15	Perfiles y Secciones viales	Indicada		X
PG16	Áreas generadoras de plusvalía	1:2000		X
PLANIMETRÍA AMBIENTAL		ESC	DIAGNÓSTICO	FORMULACIÓN
PA-01	Geología local	1:1500	X	
PA-02	Geomorfología local	1:1500	X	
PA-03	Pendientes	1:1500	X	
PA-03	Pendientes	1:1500	X	



*Jesús*

PLANIMETRÍA GENERAL		ESCALA	DIAGNÓSTICO	FORMULACIÓN
PA-04	Procesos morfodinámicos	1:1500	X	
PA-05	Perfiles y Perforaciones	1:1500	X	
PA-06	Inventario forestal	1:1500	X	
PA-07	Coberturas vegetales	1:1500	X	
PA-08	Amenazas	1:1500	X	
PA-09	Aptitud geológica	1:1500		X
PA-10	Zonificación ambiental	1:1500		X

Tabla 2. Listado de planos del Plan Parcial SANTA ANA PARTE BAJA

**ARTÍCULO TERCERO. PRINCIPIOS DEL PLAN PARCIAL.** El Plan Parcial de expansión urbana C3\_MI\_07B "SANTA ANA PARTE BAJA" se fundamenta en los principios del ordenamiento territorial planteados en el Artículo 2° de la Ley 388 de 1997 y en los principios, objetivos y políticas señalados en el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Rionegro (Acuerdo 056 de 2011, modificado por el Acuerdo Municipal 002 de 2018) compilado en el Decreto Municipal 124 de 2018.

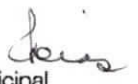
**ARTÍCULO CUARTO. NIVELES DE PREVALENCIA NORMATIVA.** Son aplicables al presente Plan Parcial las normas estructurantes y generales establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Rionegro (Acuerdo 056 de 2011, modificado por el Acuerdo Municipal 002 de 2018) compilado en el Decreto Municipal 124 de 2018 y los Decretos Nacionales 2181 de 2006, 4300 de 2007 y 1478 de 2013 compilados en el Decreto Nacional 1077 de 2015 o las normas que les modifiquen, adicionen o sustituyan y demás normas de superior jerarquía.

10

**ARTÍCULO QUINTO. ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL PLAN PARCIAL.** Las normas del presente decreto serán de obligatorio cumplimiento para las actuaciones objeto de licencias urbanísticas, así como para las intervenciones que adelanten las entidades públicas, privadas y mixtas en el área del Plan Parcial delimitada en el plano PG-03 Área de Planificación e Intervención.

**ARTÍCULO SEXTO. OBJETIVO GENERAL.** Planificar la incorporación del área del Plan Parcial en suelo de expansión al perímetro urbano, correspondiente al polígono C3\_MI\_07B, denominado Plan Parcial "SANTA ANA PARTE BAJA", mediante el desarrollo de las obras de urbanismo de vías, redes, espacio público y equipamiento, y de proyectos residenciales, que respondan a las problemáticas presentes al interior del polígono, en especial al área al interior de éste denominada de Mejoramiento Integral y completando a la vez el sistema estructurante actual del municipio de forma que se articulen los nuevos desarrollos de manera armónica al entorno consolidado, de acuerdo con el modelo de ciudad descrito en el POT (Acuerdo 056 de 2011, modificado por el Acuerdo 002 de 2018) compilado en el Decreto Municipal 124 de 2018.

**ARTÍCULO SÉPTIMO. OBJETIVOS ESPECÍFICOS Y ESTRATEGIAS**

TERRITORIALES.

1. OBJETIVO ESPECÍFICO 1. Garantizar una propuesta urbanística que resuelva las problemáticas del área al interior del polígono de planificación catalogada como de Mejoramiento Integral, mediante la intervención en los sistemas que presentan problemáticas como vías, espacio público, redes y equipamientos, de igual manera en la tenencia irregular de la tierra, logrando así un equilibrio social y territorial al interior del polígono del Plan Parcial.

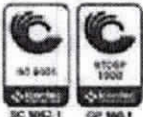
Estrategias del Objetivo Específico 1:

- a. Garantizar una cesión de espacio público que contenga la población asentada en el área de mejoramiento integral del Plan Parcial.
  - b. Identificar tipos de equipamientos que subsanen las necesidades tanto de la población asentada en el área de mejoramiento integral como del resto del polígono de planificación.
  - c. Garantizar la dotación de redes de servicios públicos de acueducto y alcantarillado.
  - d. Superar la tenencia irregular de la tierra al interior del área de mejoramiento integral mediante la legalización integral de predios.
  - e. Garantizar una propuesta urbana al interior de dicho polígono que sirva de guía para un crecimiento organizado.
2. OBJETIVO ESPECÍFICO 2. Resaltar y fortalecer el sistema estructurante natural y el papel de los cursos de agua existentes como lo son los afluentes de la Quebrada La Pereira, garantizando la sostenibilidad ambiental en el tiempo conservando los retiros a los nacimientos y a dichos afluentes.

11

Estrategias del Objetivo Específico 2:

- a. Establecer los criterios en el modelo de ocupación que garanticen la función social y ecológica de la propiedad.
  - b. Promover una propuesta de espacio público que se articule junto con las áreas de conservación ambiental existentes en el área, al ecoparque quebrada La Pereira y sus sistemas estructurantes.
  - c. Conservar las zonas verdes de retiros obligados correspondientes a las zonas de inundación y nacimientos de agua existentes en el área, articulándolos en armonía con los espacios públicos efectivos y estableciéndolos como importantes elementos desde el punto de vista ecológico y paisajístico.
3. OBJETIVO ESPECIFICO 3. Promover un modelo de ocupación que se adapte al proyecto vial Anillo 3, efectuándose una estructura vial y de espacialidades públicas que se articulen a éste, generando así una conexión del área de planificación con el entorno inmediato y con el resto del municipio logrando un desarrollo más armónico del sector; todo esto en concordancia con las políticas y apuestas definidas en el POT y el plan de movilidad del Municipio.



*J. J. J.*

*N. J. J.*

Estrategias del Objetivo Específico 3:

- a. Promover la ejecución del Anillo 3, vía que hace parte del plan de movilidad del municipio garantizando la continuidad de la malla vial y articulando de manera armónica los nuevos desarrollos urbanos al área urbana.
  - b. Desarrollar las espacialidades públicas necesarias en articulación al sistema de movilidad del municipio, logrando la continuidad peatonal y la generación de espacios para el esparcimiento de la población local proyectada y del Municipio en su conjunto.
  - c. Garantizar la armonía de las espacialidades públicas del sistema estructurante natural y artificial.
4. OBJETIVO ESPECÍFICO 4. Establecer un modelo de urbanización que responda a las demandas de crecimiento poblacional del municipio, acrecentando la oferta de vivienda formal en altura, garantizando la liberación del suelo y la continuidad del sistema estructurante natural.

Estrategia del Objetivo Específico 4:

- a. Proyectar un tipo de desarrollo y crecimiento urbano en altura que permita la creación de nuevas espacialidades públicas y su continuidad en el territorio.
  - b. Consolidar y completar una estructura de movilidad tal que permita un desarrollo urbano sostenible y que responda a las necesidades de los nuevos crecimientos urbanos en suelos de expansión.
  - c. Establecer un conjunto de normas urbanísticas que garanticen el desarrollo del Plan Parcial de acuerdo con el modelo de ocupación propuesto.
5. OBJETIVO ESPECÍFICO 5. Establecer un modelo de desarrollo económico e inmobiliario en el área, que sea sostenible y al mismo tiempo sea viable financieramente y equitativo según el reparto de cargas para todos los actores, y que permita un crecimiento y potencialización del área de influencia del Plan Parcial.

12

Estrategia del Objetivo Específico 5:

Realizar un reparto de cargas y beneficios urbanísticos de manera equitativa y justa con todos los participantes del Plan Parcial.

ARTÍCULO OCTAVO. MODELO DE OCUPACIÓN. El modelo de ocupación del presente Plan Parcial plantea generar una articulación entre la zona de expansión de SANTA ANA PARTE BAJA y el área urbana actual del Municipio, a través de la consolidación de los sistemas estructurantes naturales y artificiales, además de mitigar las problemáticas y acoger las potencialidades encontradas en los respectivos diagnósticos realizados al área de planificación, promoviendo desde allí un modelo de ocupación que transforme adecuadamente un territorio con alta vocación a nuevos desarrollos residenciales. Además, busca subsanar las problemáticas al interior del área catalogada de mejoramiento integral, como la



*José*

413 05 DIC 2019

insuficiencia de espacio público, accesibilidad, equipamientos, redes de servicios públicos y tenencia irregular de la tierra, mediante estrategias ligadas al modelo general del polígono del Plan Parcial.

## CAPÍTULO 2 ÁREAS DE PLANIFICACIÓN, INTERVENCIÓN Y UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

**ARTÍCULO NOVENO. ÁREA DE PLANIFICACIÓN.** El área de planificación del presente Plan Parcial corresponde al polígono C3\_MI\_07B establecido en el Acuerdo 002 de 2018, el cual se encuentra ubicado en el costado Sur- Oriente del suelo urbano del municipio, limitando al norte con el barrio Santa Ana perteneciente a suelo urbano y con la vereda El Rosal, al oriente y sur con suelo rural específicamente con la vereda Santa Ana y al occidente con el proyecto Terra Apartamentos.

El área de planificación está compuesta por veintinueve (29) predios con un área total noventa y cuatro mil novecientos treinta y cinco metros cuadrados (94.935m<sup>2</sup>) según levantamiento y ochenta y siete mil ciento setenta y cinco (87.175m<sup>2</sup>) según información catastral, de los cuales se identifican veintisiete (27) predios con potencial de desarrollarse y dos (2) predios que por ser catalogados como Área de Mejoramiento Integral constituyen el Área de Manejo Especial (AME) del Plan Parcial.

13

**ARTÍCULO DÉCIMO. ÁREA DE INTERVENCIÓN.** El área de intervención está conformada por los predios donde se consolidará el modelo de ocupación establecido, y que participan del reparto de cargas y beneficios propuesto en el proyecto del Plan Parcial "Santa Ana - Parte Baja" (C3\_MI\_07B). El área de intervención tiene un total de ochenta mil ochocientos noventa y cinco metros cuadrados (80.895 m<sup>2</sup>) según información catastral y ochenta y ocho mil seiscientos cincuenta y cuatro metros cuadrados (88.654m<sup>2</sup>) según levantamiento y está conformada por veintisiete (27) predios. Los predios del área de intervención se identifican en la siguiente tabla.

Cédula Catastral	Matrícula Inmobiliaria	Área Catastral (m <sup>2</sup> )	Área según levantamiento (m <sup>2</sup> )
298	020-82871	1.815,23	1.815,23
299	17723544 <sup>1</sup>	2.118,77	2.118,77
301	020-48880	1.383,68	1.383,68
302	020-64976	1.338,58	1.338,58
303	020-1643	1.542,45	1.542,45
304	020-12665	14.305,24	19.301,89

<sup>1</sup> Identificación del predio con número de ficha pues no cuenta con número de folio de matrícula inmobiliaria dentro de la base catastral.



*J. Luis*

Cédula Catastral	Matrícula Inmobiliaria	Área Catastral (m <sup>2</sup> )	Área según levantamiento (m <sup>2</sup> )
305	020-50546	7.135,21	7.637,54
306	020-77206	2.207,93	2.207,93
307	020-77207	2.596,42	2.787,81
308	020-77208	3.101,30	4.128,67
312	020-61967	5.197,91	5.197,91
313	020-61966	3.367,10	3.367,10
314	020-61965	3.001,22	3.001,22
315	020-9688	460,03	460,03
316	020-44405	1.426,55	1.426,55
317	020-61968	5.280,81	5.280,81
318	020-1644	1.814,50	1.849,10
319	020-349	2.101,44	2.101,44
320	020-1742	1.826,74	1.826,74
321	020-347	1.525,87	1.525,87
322	020-1710	1.030,39	1.030,39
323	020-356	4.170,43	4.170,43
335	020-85524	2.568,30	2.568,30
336	020-85525	2.577,81	2.577,81
337	020-85526	2.714,43	2.714,43
338	020-85527	2.653,36	2.653,36
339	020-85528	1.633,46	2.640,37
Total		80.895,16	88.654,40

Tabla 3. Predios Área de Intervención

El presente Plan Parcial se formuló con base en las áreas del levantamiento planimétrico debido a las diferencias que se han encontrado entre este y la información catastral, de igual manera las Unidades de Actuación Urbanística deberán realizar el trámite de homologación de áreas ante la entidad competente.

ARTÍCULO UNDÉCIMO. ÁREA DE MANEJO ESPECIAL (AME). El Área de Manejo Especial (AME), del presente Plan Parcial, está compuesta por dos (2) predios catalogados como polígono de Mejoramiento Integral donde se emplazan viviendas unifamiliares, bifamiliares, trifamiliares y multifamiliares. Estos predios en total suman seis mil doscientos ochenta metros cuadrados (6.280 m<sup>2</sup>) según catastro y se identifican en la siguiente tabla:

Cédula Catastral	Matrícula Inmobiliaria	Área Catastral (m <sup>2</sup> )
309	020-69165	3.214,91
310	020-69166	3.065,39
Total		6.280,30

Tabla 4. Predios que constituyen el AME



*José*

413 05 DIC 2019

ARTÍCULO DUODÉCIMO. COMPOSICIÓN Y DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA (UAU). Para el desarrollo de los aprovechamientos y las obligaciones del presente Plan Parcial, se han definido cinco (5) Unidades de Actuación Urbanística –en adelante UAU, las cuales están conformadas en función de las etapas de desarrollo de los aprovechamientos y las lógicas de la consolidación de las obligaciones, de tal manera que se garantice un desarrollo autónomo para cada unidad sin desconocer el modelo de ocupación y los sistemas estructurantes. Cada UAU incluye los predios que se presentan en la siguiente tabla:

UAU	CÉDULA CATASTRAL	MATRÍCULA INMOBILIARIA	ÁREA DEL PREDIO (m <sup>2</sup> )	ÁREA UAU (m <sup>2</sup> )
UAU 1	304	020-12665	19.301,89	26.939,43
	305	020-50546	7.637,54	
UAU 2	306	020-77206	2.207,93	9.124,41
	307	020-77207	2.787,81	
	308	020-77208	4.128,67	
UAU 3	312	020-61967	5.197,91	13.058,44
	337	020-85526	2.714,43	
	336	020-85525	2.577,81	
	335	020-85524	2.568,30	
UAU 4	313	020-61966	3.367,10	13.535,71
	314	020-61965	3.001,22	
	315	020-9688	460,03	
	316	020-44405	1.426,55	
	317	020-61968	5.280,81	
UAU 5	338	020-85527	2.653,36	25.996,34
	339	020-85528	2.640,30	
	318	020-1644	1.849,10	
	319	020-349	2.101,44	
	321	020-347	1.525,87	
	320	020-1742	1.826,74	
	323	020-356	4.170,43	
	322	020-1710	1.030,39	
	302	020-64976	1.338,58	
	303	020-1643	1.542,45	
	301	020-48880	1.383,68	
	299	020-	2.118,77	
	298	020-82871	1.815,23	
Total			88.654,40	88.654,40

15

Tabla 5. Conformación de las UAU

PARÁGRAFO: Las áreas definidas en la tabla anterior se entenderán como cuerpo cierto; en caso de presentarse diferencia de las mismas debido a mediciones




Handwritten initials

precisas, estas no afectarán el reparto equitativo de cargas y beneficios.

### CAPÍTULO 3 NORMAS SOBRE EL MANEJO Y PROTECCIÓN AMBIENTAL

**ARTÍCULO DECIMOTERCERO. ESTRUCTURA ECOLÓGICA.** La estructura ecológica del área de planificación está conformada por las zonas con alto valor ambiental constituidas por los afluentes 1 y 2 de la quebrada La Pereira, sus nacimientos y los retiros de quebrada asignados por el plan que garantizan la sostenibilidad y vida de estos afluentes en el tiempo.

**ARTÍCULO DECIMOCUARTO. RONDAS HÍDRICAS.** En concordancia con lo establecido en el Acuerdo 251 de 2011 expedido por el Consejo Directivo de CORNARE, las rondas hídricas son las áreas contiguas al cauce permanente de corrientes, nacimientos o depósitos de agua, comprendidas por la faja de protección y las áreas de protección y conservación ambiental necesarias para la amortiguación de crecientes y el equilibrio ecológico de la fuente hídrica.

Para este caso el Municipio establece en su plan de ordenamiento territorial un retiro de 10 m medidos a partir de la mancha de inundación asociada a un periodo de retorno de 100 años.

Según el Acuerdo 056 de 2011, modificado por el Acuerdo 002 de 2018 (compilados en el Decreto Municipal 124 de 2018), para las fuentes hídricas diferentes al río Negro y las quebradas La Mosca, La Yarumal y La Pereira, la ronda hídrica que se adopta será la que se ha obtenido luego de dar aplicación al método matricial establecido por CORNARE a través del Acuerdo 251 de 2011, numeral 2.2.3. del Documento Técnico de Soporte Tomo I, la cual corresponde al plano identificado con el código POT\_CG\_130.

16

De conformidad con el método matricial adoptado en el Acuerdo 251 de 2011 de CORNARE se determinó para cada una de las fuentes existentes en el municipio de Rionegro que no cuentan con estudios de mancha de inundación, la Susceptibilidad Alta a la Inundación (SAI) y la Susceptibilidad Alta a la Torrencialidad (SAT), los cuales se calcularon el uso más restrictivo (construcciones).

Con el fin de proteger los nacimientos de agua, es necesario, conservar además de las zonas de afloramiento y encharcamiento una franja adyacente de precaución o amortiguamiento proporcional a su magnitud.

Para el establecimiento de las rondas hídricas de los nacimientos se realizó un análisis espacial a partir de las condiciones de existencia real del mismo y se estableció que la ronda hídrica en las zonas de las corrientes más altas en la zona occidental son zonas de afloramientos de agua todos muy pequeños pero importantes. Por lo tanto, se consideraron 20 m adicionales a lado y lado, y dado





413 05 DIC 2019

que el promedio de radio (r) definido en el Acuerdo 251 de CORNARE en esta zona es de 10 m se completan 30 m para estas corrientes.

**ARTÍCULO DECIMOQUINTO. ZONIFICACIÓN DE LA APTITUD GEOLÓGICA.** La zonificación de la aptitud geológica del polígono de planificación muestra las zonas de mejor potencial para el desarrollo urbanístico, al igual que presenta aquellas zonas que necesariamente deben ser excluidas de las zonas urbanizables las cuales deberán destinarse como zonas de protección y conservación ambiental, como es el caso de las áreas de retiro normativo a las fuentes hídricas. Esta zonificación se define de la siguiente manera:

1. Zonas aptas (A): Áreas aptas para el urbanismo que no presenta pendientes mayores al 75%, de morfología ondulada donde no se aprecia ocurrencia de deslizamientos en los últimos 26 años y lugares alejados de los retiros de quebradas, nacimientos de agua y líneas de alta tensión. Estas zonas se disponen en el área mayormente en capas de cenizas volcánicas de una pendiente suave, las cuales se depositaron sobre un basamento ígneo que aflora cerca de las quebradas que cruzan el sector.
2. Zonas aptas con restricciones moderadas (ZARM): Lugares de morfología alomada de pendientes moderadas donde eventualmente ocurren procesos morfodinámicos a manera de deslizamientos de gravedad a escala local, intensificados así, por el uso del suelo y el tipo de cobertura vegetal como pastos limpios y actividades ganaderas. También, en sectores de morfología cóncava que funcionan como canales de escorrentía, en los cuales corre agua en época de invierno como en las partes altas de las quebradas que cruzan el sector, en donde se podría generar flujos de alta energía y deslizamientos en cercanías de las márgenes por ausencia de la capa vegetal y el urbanismo en cercanías de estas zonas. Además de, zonas donde se disponen capas de llenos antrópicos sin especificaciones técnicas a manera de explanaciones o montículos de escombros, en las cuales se podrían generar fallas de estos materiales a manera de deslizamientos o hundimientos.
3. Zonas No Aptas (NA): Zonas no aptas para el urbanismo por encontrarse en retiros de quebradas, retiros de nacimientos de agua de hasta 3 veces el radio de la zona de nacimiento, zonas de encharcamiento del promedio de r (radio) + 20m, y sectores de alta pendiente mayores al 75%; las cuales se caracterizan por ser de morfología alomada de pendientes abruptas y escapadas en algunos casos, donde se encuentran rocas ígneas del batolito antioqueño, líneas de piedra, capas de cenizas y depósitos aluviales. En estas zonas no es posible desarrollar edificaciones o cualquier otro tipo de obra debido a riesgos que en estos lugares puedan incurrir principalmente en la parte sur y centro del área objeto de análisis.

17

**ARTÍCULO DECIMOSEXTO. MANEJO DE LOS CAUCES Y RONDAS HÍDRICAS.** De conformidad con lo establecido en el Artículo 6° del Acuerdo 251 de



NIT: 890907317-2 / Dirección: Calle 49 Número 50 - 05 Rionegro - Antioquia Palacio Municipal  
/ PBX : (57+4) 520 40 60 / Código Postal: (ZIP CODE) 054040,  
www.rionegro.gov.co / Correo electrónico: alcaldia@rionegro.gov.co

*Jesús*

*HW*

2011 de CORNARE, las intervenciones de las rondas hídricas podrán ser efectuadas solamente para proyectos de parques lineales, infraestructura de servicios públicos e infraestructura de movilidad, siempre y cuando no generen obstrucciones al libre escurrimiento de la corriente y se fundamenten en estudios y diseños técnicos previamente concertados con CORNARE, los cuales deben plantear las acciones preventivas, de control, de mitigación o de compensación de las afectaciones ambientales que pudieran generarse.

No se podrán realizar intervenciones que puedan afectar el sector, ni movimientos de tierra, ni llenos, etc, de tal manera que cualquier tipo de desarrollo urbanístico debe proyectarse a partir del retiro normativo de las quebradas existentes o al retiro de 30 metros proyectado para el nacimiento detectado en el polígono.

En las zonas de escorrentía de aguas lluvias, debe implementarse la construcción de canales de recolección y manejo de agua, los cuales se dimensionan teniendo en cuenta un periodo de retorno mínimo de 10 años.

Se recomienda cambiar la obra de paso para el tramo en que el afluente 1 atraviesa la vía, de acuerdo al modelo hidráulico se estima que esta obra requiere un área efectiva de 3.2 m<sup>2</sup>.

Sumado a las recomendaciones planteadas para el manejo de aguas lluvias, se presentan recomendaciones generales de intervención en este sector que buscan mitigar cualquier riesgo sobre las construcciones existentes o proyectadas:

18

1. Dado que en el lote se presentan canales preferenciales para la escorrentía se debe tener especial cuidado en el diseño de las redes de agua lluvia, redundando en el manejo de las mismas y conduciéndolas adecuadamente a la red principal definida por la empresa prestadora de servicios públicos.
2. Antes de realizar cualquier intervención en las quebradas del sector debe solicitarse el permiso de ocupación de cauce a la autoridad ambiental competente.

ARTÍCULO DECIMOSÉPTIMO. MANEJO DEL RECURSO SUELO DE ACUERDO CON LA ZONIFICACIÓN DE LA APTITUD GEOLÓGICA. Adóptese los siguientes criterios de manejo del recurso suelo de acuerdo con la zonificación de la aptitud geológica:

1. ZONAS APTAS (ZA): Considerando que en general estos sectores presentan condiciones geotécnicas adecuadas, se podrán utilizar sin mayores restricciones, los movimientos de tierra para la implantación de proyectos de vivienda deberán estar sustentados en estudios geotécnicos particulares que cumplan con Norma colombiana de sismo – resistencia NSR-10. Las edificaciones que allí se construyan deberán adoptar las recomendaciones tanto de diseño como constructivas que sean suministrados en dichos estudios, los cuales además deberán suministrar



*Handwritten signature*

413 05 DIC 2019

información referente al sistema de cimentación, profundidad de desplante, manejo de aguas lluvias e infiltradas etc.

Los cortes de los taludes deberán protegerse inmediatamente se vayan conformando, mediante el uso de cespedones de grama o la utilización de productos de bioingeniería, como agromantos o agrotexiles, que crea una capa protectora y a la vez propicia la recuperación de la cobertura vegetal. Se recomienda utilizar con los agromantos o agrotexiles, semillas de pastos propios de esta zona de vida.

Las vías internas proyectadas deberán localizarse en zonas aptas para tal fin, sin que intervengan retiros de fuentes de aguas o zonas de manejo especial. Es necesario diseñar y construir un adecuado sistema de drenaje en las vías. Estas cunetas deberán revestirse con concreto y conducirse hacia obras de drenaje o alcantarillas que crucen la vía.

2. ZONAS APTAS CON RESTRICCIONES MODERADAS (ARM): Sitios que se consideran aptos, pero en los cuales se requiere algún proceso de manejo como estabilización y control de erosión, debido al historial de ocurrencia procesos morfodinámicos y/o factores de seguridad menores a los recomendados por la norma NSR-10.

En estos sitios en partículas las pendientes son altas a moderadas y el riesgo de deslizamiento es latente, cuando no se acatan las recomendaciones pertinentes.

19

3. ZONAS NO APTAS (NA). Estas zonas se consideran como zonas de protección, en razón de presentar limitaciones lo suficientemente severas para restringir su uso y, por tanto, solo se permiten únicamente usos y actividades de conservación de los recursos naturales, enriquecimiento forestal, manejo de la sucesión vegetal o reforestación, preferiblemente con especies nativas y con fines de protección investigación, educación e interpretación ambiental.

Según la normatividad vigente, estas zonas no son aprovechables y en ellas no se podrán realizar intervenciones, limitándolas a zonas de protección y conservación ambiental; estas zonas se consignan en el mapa como zonas no aptas (NA).

ARTÍCULO DECIMOCTAVO. MANEJO DEL RECURSO FLORA. A continuación, se presentan las recomendaciones de manejo para las zonas verdes del proyecto y medidas de mitigación y compensación por las afectaciones al recurso flora.

1. Vegetación a intervenir. Es probable que en el proyecto se deban realizar intervenciones de tala de aquellos individuos que interfieran directamente con el desarrollo del proyecto, presenten problemas fitosanitarios severos y/o estado de madurez que limite el éxito de otra intervención; así mismo de aquellos individuos que presenten algún tipo de intervención que afecte su estabilidad. Se recomienda, priorizar la conservación (no tala) de individuos ubicados en



*J. J. J.*

*Atal*

humedales y rondas hídricas y de los individuos de especies importantes como las endémicas y las nativas con veda y/o algún grado de amenaza (*Retrophyllum rospigliosii*, *Cyathea tryonorum*, *Cyathea caracasana* y *Pachira quinata*).

2. Criterios de tala de árboles. En el aprovechamiento forestal se tendrán en cuenta algunos procedimientos los cuales se realizarán bajo la dirección de un Ingeniero Forestal, quien definirá, de acuerdo con las condiciones del terreno, la forma más adecuada de efectuar la extracción, estos procedimientos son:
  - a. Señalización y delimitación de tránsito y sitios de trabajo: Se delimitarán y señalarán las áreas de tránsito y los sitios de obra para controlar los impactos sobre la vegetación, que pueden multiplicarse al no tener demarcada en forma precisa, el área afectada. La señalización y delimitación debe prevenir la acumulación de materiales, tierra, acercamiento de maquinaria, tránsito de vehículos y peatones. Se señalarán las áreas en las que se va a remover el suelo fértil para preservarlas del tránsito de maquinaria y evitar la compactación.
  - b. Alineamiento: El corte se realizará a ras del suelo, con la caída dirigida hacia la trocha despejada, considerando la dirección del viento, la pendiente del terreno, la arquitectura de cada individuo a talar y su diámetro. El procedimiento se realizará evitando, en la medida de lo posible, la afectación de la vegetación no removible.
  - c. Tala: Se realizará por las cuadrillas de corteros y se utilizarán diferentes equipos como motosierras, machetes, cuñas de apeo, enganchadores, palancas de apear, de acuerdo a las dimensiones del material a remover.

20

El procedimiento de tala se realizará de acuerdo con las siguientes recomendaciones:

- a. Los operarios deberán disponer de herramientas adecuadas como motosierra, lazos y manilas. Además de los elementos de protección personal como guantes, tapa oídos, casco con barbiquejo, botas con puntera y gafas. Si es necesario realizar trabajo en alturas deben utilizar los elementos de seguridad necesarios como arnés, eslingas, cinturones de seguridad, línea de vida, mosquetones, entre otros. Los trabajadores que realicen el trabajo en alturas deben tener certificado y dar cumplimiento a la Resolución 1409/2012.
- b. Se deberá señalar el área de trabajo en el momento de intervenir los árboles que se encuentran cerca de las áreas de circulación peatonal.
- c. Para árboles mayores de 3 metros de altura, se planea realizar la tala por partes, comenzando a descopar primero las ramas delgadas, luego las más gruesas, las cuales de ser necesario se deben bajar amarradas con manilas, para luego comenzar el corte del fuste una vez se encuentre libre de ramas. Hacer una poda total de la copa del árbol (descope) amarrando las ramas con manilas que deberán ser descolgadas cuidadosamente hasta el suelo.
- d. Los tocones deben quedar a ras del piso.
- e. El material vegetal de desecho generado por la actividad de tala que se destine para ser chipiado, será utilizado en lo posible, para la producción de



*J. J. J.*

413 05 DIC 2019

- abonos orgánicos, insumos para siembra, propagación u otras actividades propias de la arborización. En caso de que estos desechos no puedan ser utilizados, deberán ser dispuestos adecuadamente en zonas autorizadas por parte de las autoridades competentes. Al finalizar la jornada de trabajo o concluir las obras, deberán en la medida de lo posible quedar completamente limpias las zonas de trabajo.
- f. Los trabajos deberán ejecutarse de tal manera que no causen daños a estructuras, redes de servicios públicos, propiedades y demás árboles en pie.
  - g. Se prohíbe hacer quemas.
  - h. Rocería: La vegetación arbustiva y herbácea se deberá remover en forma manual, con ayuda de machetes, guadañas y azadón. El material vegetal fino (tejido blando y ramas) resultante del proceso, se transportará conjuntamente con el material de tala.
3. Propuesta de compensación. En caso tal de efectuar la sustracción de individuos arbóreos, se propone realizar una compensación de los individuos talados en una relación de dos a uno (2:1). Cabe resaltar que dicha compensación deberá ser autorizada por la Corporación autónoma regional, en este caso CORNARE. Las nuevas siembras, serían establecidas en las zonas verdes generadas dentro del proyecto e integradas con el paisajismo externo del mismo utilizando los espacios verdes disponibles.
4. Especies y número de árboles a sembrar. En siguiente tabla, se presenta la lista de las especies y el número de individuos propuestos a sembrar por cada grupo (árboles medianos a grandes, arbustos). Cabe señalar, que las especies a seleccionar deben cumplir con las características adecuadas para el sitio, evaluando previamente las restricciones para la altura, diámetro de copa, pendiente del terreno, dando prelación a especies nativas, entre otras.

21

NOMBRE COMÚN	NOMBRE CIENTÍFICO
Sauce	<i>Salix humboldtiana</i>
Magnolio	<i>Magnolia spinalli</i>
Yolombo	<i>Panopsis yolombo</i>
Roble de tierra fría	<i>Quercus humboldtii</i>
Encenillo	<i>Weimania balbisiana</i>
Chicalá	<i>Tabebuia guayacan</i>
Laurel	<i>Persea ferruginea</i>
Comino	<i>Aniba perutilis</i>
Cariseco	<i>Billia rosea</i>
Cedro negro	<i>Juglands neotropica</i>
Cedro de altura	<i>Cedrela montana</i>
Laurel	<i>Nectandra acutifolia</i>

Tabla 6. Lista de especies propuestas a sembrar



*de las*

*4402*

5. Medidas de manejo. Con el fin de mitigar el posible impacto generado por la modificación del paisaje y demás impactos causados por el desarrollo de las talas, se procederá con un proceso de revegetalización y la siembra de especies previamente definidas, las cuales son de alto interés ecológico, paisajístico y de conservación. Promover la siembra de dichas especies sin duda, dará un valor agregado al proyecto.
6. Establecimiento. Selección de material vegetal: debe ser flora nativa, especies pertenecientes a los diferentes grupos ecológicos (pioneras, secundarias y tardías), que permitan su distribución y utilización en procesos de ecorrestauración, especies que aporten recursos alimenticios para avifauna e insectos benéficos, como las abejas y demás polinizadores con diferentes arreglos o modelos de plantación y que pertenezcan a grupos taxonómicos que presentan un mayor riesgo de extinción o un nivel alto de disminución del tamaño de las poblaciones silvestres. Asimismo, debe ser de especial cuidado al momento de escoger el material vegetal en el sistema radicular de la plántula, su follaje y calidad y estado del fuste, procedencia y proceso de producción.

Trazado: inicialmente se debe ubicar las estacas que señalan la posición de cada árbol en el terreno. Las distancias se medirán de centro a centro de cada plato. La distancia horizontal entre individuos, dependerá de la especie seleccionada. Para árboles de porte grande distancias entre 5-7 metros aproximadamente y para árboles de porte pequeño o arbustos distancias de 3 metros aproximadamente.

22

Plateo: consiste en eliminar la cobertura vegetal de sitios puntuales, disminuyendo la competencia por nutrientes y espacio y de este modo, optimizar la eficiencia de los fertilizantes, el plato se realizará de un (1) metro de diámetro y deberá quedar completamente libre de vegetación, esta debe ser extraída de raíz, por lo cual dicha actividad debe ser ejecutada utilizando solo gambia o pica.

Hoyado: el tamaño del hoyo debe ser lo suficientemente amplio para que la raíz pueda desarrollarse óptimamente, es por esto que el tamaño mínimo de los hoyos deberá ser de 60 x 60 cm.

Sustrato de siembra: Con el fin de mejorar las condiciones del suelo existente en el lugar, el material extraído de los hoyos deber ser cambiado por una mezcla de tierra negra, arena, materia orgánica y cascarilla de arroz, que se denominará sustrato de siembra en una proporción de 4:1:2:1 respectivamente.

7. Siembra. Se recomienda el establecimiento de plantas propagadas a partir de semilla. No se recomienda material reproducido por estaca, ya que en ocasiones se presenta desarrollo radicular deficiente. Se deben tener en cuenta las siguientes consideraciones:
  - a. Esta actividad debe efectuarse preferiblemente en los periodos de lluvia, al momento de la siembra debe suministrarse riego, contribuyendo a una mayor



*J. J. J.*

413 05 DIC 2019

- adherencia suelo/raíz, y al lleno de posibles cavidades de aire. No es apropiado manipular las plantas por el tallo, pues esto fuera de causar daño al tallo, lesiona también las raíces laterales.
- b. El retiro de la bolsa y la introducción del pilón en el hoyo deberán hacerse sin desmoronar la tierra ni romper las raicillas, el cuello de la raíz debe quedar bien nivelado con el terreno circundante.
  - c. El pilón con las raíces incluidas se coloca en el hoyo, se debe ubicar en el centro del plato, se agrega suelo y se aprieta firmemente para eliminar las bolsas de aire.
  - d. Al momento de la siembra se deberá suministrar 100 g de triple catorce, 200 g de micorrizas y 50 g retenedor de humedad.
  - e. Si las condiciones de viento y la forma del árbol lo exigen, debe realizarse tutorado técnico, haciendo uso de guadua o similares, se deberá colocar mínimo tres tutores de 2 metros libres y clavarlos por fuera del pilón que contiene las raíces, a los cuales se sujeta el árbol con la ayuda de cabuya, fibra o un material elástico y en ningún momento podrán amarrar el tronco.
  - f. Inmediatamente después de la siembra deben suministrarse 5 litros de agua limpia distribuyéndola bien dentro del plateo. El riego posterior requerido después de la plantación se define de acuerdo con las condiciones climáticas imperantes, garantizándolo durante los primeros 30 días de la siembra.
  - g. El terreno sembrado debe quedar completamente limpio. Los residuos resultantes se deben empacar en costales y/o bolsas o apiladas en montículos y botados en botaderos autorizados, dentro de las 24 horas siguientes a la ejecución de esta labor.
  - h. Los replanteos y limpiezas, deberán realizarse durante el primer año mientras los árboles alcanzan un tamaño adecuado (más de 1.50 m), retirando las malezas alrededor de los árboles tres (3) veces al año, para evitar la competencia por luz y por nutrientes.
  - i. Se debe efectuar monitoreo de los árboles que han sido establecidos con tutores y cambiarlos cuando sea necesario.
8. Plan de manejo de zonas verdes a permanecer. Las áreas o zonas verdes que no se vean afectadas con la intervención urbanística, deben ser sometidas a mantenimientos periódicos, con el fin de garantizar que se presten de manera idónea los bienes y servicios ambientales propios de las mismas. Para ello se deben realizar las siguientes actividades según el Manual de Silvicultura Urbana para Medellín, Gestión, planeación y manejo de la infraestructura verde:
- a. Corte de pasto con guadaña: Esta actividad se realiza básicamente en zonas verdes que posean cobertura de pastos o gramas ornamentales, siempre orientada por un profesional respectivo, para evitar impactos como as heridas recurrentes en la base de los tallos de los árboles recién establecidos o juveniles, lo cual genera el deterioro fisiológico y eventualmente la muerte de individuos arbóreos.
  - b. Control y eliminación de plantas no deseadas: Se debe realizar el retiro de material deforme o muerto, plantas parásitas, basuras que comúnmente se depositan en la base de los árboles y plantas, o en su parte aérea. Este

23



*[Firma manuscrita]*

*[Firma manuscrita]*

- material o residuo debe ser sacado del área o jardín y dispuesto en botaderos o rellenos sanitarios autorizados para tal fin.
- c. Fertilización: se debe formular un plan de fertilización que permita que las plantas se desarrollen y establezcan más rápidamente, este plan debe incluir fertilizantes provenientes de procesos industriales, acompañados de abonos orgánicos, que se refieren básicamente a productos resultantes de procesos naturales, como el compost, el humus, la gallinaza, entre otros.
  - d. Repique: Se debe incentivar el volteo o mezcla del suelo superficial, con el fin de favorecer la infiltración y aireación del mismo. Asimismo, es recomendable la aplicación de una capa de material vegetal triturado, tipo mulch, alrededor del tronco, de máximo 5 cm de espesor, del que se asegure que no quede en contacto directo con el tronco. Esta práctica favorece el desarrollo del árbol y disminuye la aparición de malezas o plantas no deseadas.
  - e. Control de plagas y enfermedades: En el caso de que las especies plantadas presenten indicios de ataque de algunas plagas y enfermedades, algunas de ellas asociadas a ciertas especies, es necesario diseñar un programa de prevención y seguimiento de la evolución de estas posibles plagas y enfermedades, así como realizar tratamientos biológicos periódicos preventivos y correctivos que garanticen su sanidad.
  - f. Podas aéreas y radicales de árboles juveniles: A fin de garantizar un correcto desarrollo de los árboles y arbustos, es indispensable realizarles podas de formación y de mantenimiento. Se debe contar con la herramienta adecuada (El machete no es una herramienta de poda), las podas no deben exceder el 30 % del volumen total de la respectiva copa, y los cortes de las ramas inferiores no deben realizarse a ras del tallo principal, pero sí debe dejarse una porción de las mismas de tal forma que favorezcan el engrosamiento o crecimiento en diámetro del tallo.
  - g. Aquellos individuos arbóreos que permanezcan en el proyecto, deben ser objeto de respeto y cuidado, las siguientes son recomendaciones de manejo que permitirán una sana armonía entre el componente flora y el desarrollo urbanístico:
    - No debe ser permitido el uso de los árboles como sitios de acopio de materiales de construcción.
    - Prohibir el uso de los tallos para fijar avisos, amarres de postes o similares, ni utilizar clavos para doblar varillas o colgar herramientas.
    - Demarcar con cintas reflectivas o encerrar la zona de influencia directa de los árboles por medio de telas sintéticas, dejando por lo menos una distancia de tres veces el perímetro del tallo, alrededor del mismo.
    - Bajo ninguna circunstancia arrojar o preparar mezclas de cemento, aceites entre otros alrededor de los tallos.
    - En caso de cambios en el nivel del suelo, los cortes de raíces se deben hacer con herramientas apropiadas, no de golpe, como el machete, ni emplear retroexcavadoras para tal fin.
    - Cuando el nivel del suelo se reduce, se debe asegurar el confinamiento de las raíces con muros de contención a manera de jardineras,



413 05 DIC 2019

procurando que la relación del diámetro del tronco promedio de la especie y el diámetro del contenedor no sea inferior a 1:10.

ARTÍCULO DECIMONOVENO. MANEJO DEL RECURSO FAUNA. Se recomienda proteger y conservar los pocos árboles aislados remanentes y enriquecer la zona del polígono con especies vegetales apropiadas nativas para esta altitud y ecosistemas cuya función ecológica sea la de atraer fauna, principalmente aves frugívoras, insectívoras y algunos semilleros.

Garantizar que durante la fase de construcción del proyecto la tala de árboles en el polígono, sea mínima, controlada y compensada de manera que el impacto sea el menor posible.

También se podría tener en cuenta una vez establecidas las construcciones civiles en el área del proyecto, realizar una intervención paisajística, que no sólo aporte belleza escénica, sino que, utilizando las figuras de corredores naturales, senderos ecológicos, caminos de interpretación ecológica, parques lineales y otros.

#### CAPÍTULO 4 SISTEMAS ESTRUCTURANTES

ARTÍCULO VIGÉSIMO. COMPONENTES GENERALES DEL ESPACIO PÚBLICO. De conformidad con lo establecido en el POT (Acuerdo 056 de 2011, modificado por el Acuerdo Municipal 002 de 2018) compilado en el Decreto Municipal 124 de 2018 y en el Decreto municipal 179 del 29 de mayo de 2019 (Plan Maestro del Sistema de Espacio Público del municipio de Rionegro), el espacio público está compuesto por: elementos naturales, elementos construidos y elementos complementarios. Los cuales forman los sistemas estructurantes generales del Municipio.

25

ARTÍCULO VIGÉSIMO PRIMERO. CONFORMACIÓN DEL SISTEMA VIAL EN EL ÁREA DE PLANIFICACIÓN. El sistema de movilidad del presente Plan Parcial, se compone de las vías existentes Vía Vereda Santa Ana o Carrera 52 A y Calle 39; y las vías propuestas Carrera 52 AA y el Anillo Vial 3 perteneciente a la propuesta del Plan Vial municipal. (Ver plano PG5\_SISTEMA ESTRUCTURANTE ARTIFICIAL).

Cada UAU deberá proporcionar diversas alternativas de accesibilidad y conectividad a los desarrollos planteados.

ARTÍCULO VIGÉSIMO SEGUNDO. JERARQUÍA VIAL.

Vía Arteria Mayor:	Anillo Vial 3
Vía Colectora Menor:	Carrera 52 A
Vía de Servicio:	Calle 39
	Carrera 52 AA



*J. J. J.*

*revisado*

ARTÍCULO VIGÉSIMO TERCERO. SECCIONES VIALES. Considerando lo establecido en el POT (Decreto compilatorio 124 de 2018), se definen las siguientes secciones viales a aplicar en el presente Plan Parcial.

ELEMENTO DE LA SECCIÓN VIAL	ANILLO VIAL 3 (m)	CARRERA 52A-VÍA VEREDA SANTA ANA (m)	CALLE 39 (m)	CARRERA 52AA (m)
Separador central	5,0	No aplica	No aplica	No aplica
Calzadas vehiculares	10,5-doble calzada	7,0	7,0	7,0
Zonas verdes laterales (ambos costados)	2,8	1,5 – 3,6	2,0	No aplica
Andenes peatonales (ambos costados)	3,0	3,0	2,0	3,0- un costado
Ciclorrutas	2,5-ambos costados	2,5 - un costado	No aplica	La franja de urbanismo de esta vía está asociado al parque lineal de la quebrada
Franja de amoblamiento	1,2-ambos costados	2,0- un costado	No aplica	
Antejardín (ambos costados)	5,0	3,0	3,0	3,0
Total sección pública (sin antejardín)	40,0	24,5	15,0	10,0

Tabla 7. Elementos de la sección vial

26

PARÁGRAFO 1°. Todos los desarrollos urbanísticos y constructivos deberán garantizar la sección pública de las vías establecidas en el presente decreto, para lo cual, el interesado acreditará la consecución de las fajas respectivas y las que posibiliten también las ampliaciones de las vías existentes, que serán, en todos los casos, objeto de cesión pública.

PARÁGRAFO 2°. Las vías de servicio que se requieran dentro del Plan Parcial para garantizar la accesibilidad a cada uno de los proyectos urbanísticos localizados en las UAU, deberán cumplir con las especificaciones mínimas de sección vial definidas en el Plan de Ordenamiento Territorial para las vías de servicio, y además deberán articularse con la malla vial de superior jerarquía.

PARÁGRAFO 3°. Las zonas verdes que hacen parte de los componentes de las



*[Firma manuscrita]*

413 05 DIC 2019

secciones viales, deberán proyectarse con cobertura vegetal de piso y especies arbóreas.

PARÁGRAFO 4°. El Plan Parcial cederá las fajas para la ejecución del Anillo Vial 3, cuya construcción estará a cargo del municipio.

ARTÍCULO VIGÉSIMO CUARTO. REDES Y DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS PÚBLICOS PARA EL ÁREA DE PLANIFICACIÓN. Cada desarrollo inmobiliario deberá contar con la disponibilidad técnica en la prestación de los servicios públicos domiciliarios que otorga la entidad prestadora de estos. El urbanizador está en la obligación de construir las redes locales o secundarias de servicios públicos necesarias para la ejecución del respectivo proyecto urbanístico y la prestación efectiva de los servicios de acueducto y alcantarillado, de acuerdo con el Decreto Nacional 3050 de 2013 compilado en el Decreto Nacional 1077 de 2015.

Para la ejecución de las redes del presente Plan Parcial se recomienda la conformación de una entidad gestora de las redes compuesta por las unidades de actuación, con el fin acometer los diseños, la construcción y la gestión de las mismas, con base en lo estimado en el reparto de cargas y beneficios.

El Plan Parcial presenta las factibilidades de prestación de servicios públicos como se enuncia en la parte motiva del presente decreto.

27

PARÁGRAFO 1°. Al inicio de la construcción de cada una de las UAU que conforman el presente Plan Parcial, se debe presentar ante la empresa de servicios públicos el diseño completo de las redes de acueducto y alcantarillado que se proyectarán en la zona de estudio de acuerdo al urbanismo planteado, con el fin de incluir redes en todas las vías proyectadas. Los diseños que se implementen en la zona de estudio deben estar planteados con base en la información que se obtenga al realizar un levantamiento topográfico con amarre a la red geodésica aprobado por Planeación Municipal.

PARÁGRAFO 2°. La construcción de las vías públicas incluye la construcción de las redes de acueducto, alcantarillado, iluminación y aguas lluvias necesarias.

PARÁGRAFO 3°. Solo se podrá realizar la ocupación de los proyectos urbanísticos, cuando se cuente con la prestación efectiva de los servicios públicos de acueducto y alcantarillado.

ARTÍCULO VIGÉSIMO QUINTO. REDES DE ACUEDUCTO. La red de acueducto se dispondrá siguiendo principalmente el alineamiento de las vías del proyecto, las cuales permiten recorrer las principales zonas y realizar el abastecimiento en todas las unidades de actuación urbanística. Se realiza la conexión en el circuito de red de acueducto abastecido por el Tanque de Cuatro Esquinas mediante la red matriz de 400 mm actualmente en construcción.



*J. Torres*

*Ateneo*

PARÁGRAFO. Los desarrollos urbanísticos y constructivos de las UAU deberán acoger las disposiciones técnicas determinadas por la empresa prestadora de servicios públicos E.S.P. EPRIO y en la Ley 142 de 1994 (régimen de los servicios públicos domiciliarios), el Decreto Nacional 3050 de 2013, compilado en el Decreto Nacional 1077 de 2015, y en las normas que las desarrollen, complementen o modifiquen.

ARTÍCULO VIGÉSIMO SEXTO. REDES DE ALCANTARILLADO. El servicio de alcantarillado en el municipio de Rionegro es brindado por las Empresas Públicas de Rionegro S.A E.S.P. Grupo EPM. La descarga de las aguas residuales del Plan Parcial SANTA ANA PARTE BAJA, se realiza hacia el colector de aguas residuales Terra-Encenillos perteneciente a la cuenca sanitaria La Pereira, el cual va paralelo con la quebrada La Pereira y tiene un diámetro de 400 mm.

ARTÍCULO VIGÉSIMO SÉPTIMO. RED DE AGUAS LLUVIAS. El trazado de la red de aguas lluvias se efectuó siguiendo el alineamiento propuesto de las vías. Según la cartografía y topografía que se tiene del sitio, las aguas lluvias se descargarán a la Cuenca Hidrográfica La Pereira y a diferentes afluentes de esta, los cuales están aledaños al proyecto.

ARTÍCULO VIGÉSIMO OCTAVO. RESIDUOS SÓLIDOS. Cada una de las construcciones deberá contar en su interior con un sitio de almacenamiento central de residuos sólidos para separarlos por tipo, acorde con el Decreto Nacional 2981 de 2013 (Reglamentario del servicio público de aseo y gestión integral de residuos sólidos), compilado en el Decreto Nacional 1077 de 2015. Además deberá cumplir con lo establecido en las normas municipales vigentes sobre el tema.

ARTÍCULO VIGÉSIMO NOVENO. APOORTE DEL PLAN PARCIAL AL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS MUNICIPAL. Para la localización de equipamientos el Plan Parcial genera los suelos necesarios para su implantación, un total de seis mil doscientos treinta y uno coma cinco (6.231,5 m<sup>2</sup>). Con base en las estrategias territoriales se define un lugar para la ubicación de equipamiento que atenderá la población ubicado en la UAU 5 complementando el sistema de espacio público propuesto.

La Secretaria de Planeación definirá los usos y destinación específica de los equipamientos, siendo responsabilidad de las Unidades de Actuación Urbanística la realización y aprobación de los diseños.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO. CONFORMACIÓN DEL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO PARA PARQUES Y ZONAS VERDES EN EL ÁREA DE PLANIFICACIÓN. El sistema de espacio público del Plan Parcial SANTA ANA PARTE BAJA, se basa principalmente en contener el área de protección ambiental de los afluentes 1 y 2 de Quebrada La Pereira, complementando dicha área con zonas verdes útiles alrededor de ésta y con suelo útil destinado para equipamiento. Con esta



intervención, el sistema de espacio público del Plan Parcial podrá vincularse al ecoparque Quebrada La Pereira y por lo tanto a especialidades públicas de nivel municipal.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO PRIMERO. SISTEMA ESTRUCTURANTE DEL ESPACIO PÚBLICO. El sistema de espacio público del presente Plan Parcial comprende los siguientes elementos:

LOCALIZACIÓN E INTERVENCIONES DE LOS PARQUES Y ZONAS VERDES		
Espacio	Localización	Intervención
Parque de estancia y recreación Santa Ana- Integración de las áreas de retiro ambiental	Zona Sur del área de intervención, conformada por las áreas de retiro de las corrientes 1 y 2, sus afluentes, y zonas verdes útiles que lo rodean.	Cesión y adecuación de los retiros de quebrada, del parque y las zonas verdes.
Propuesta de Equipamiento	Costado oriente del parque de estancia y recreación Santa Ana.	Cesión de suelo, diseño y construcción del equipamiento.

Tabla 8. Elementos del Sistema de Espacio público

ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEGUNDO. ADECUACIÓN DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS PARA PARQUES Y ZONAS VERDES DENTRO DEL ÁREA NETA DE INTERVENCIÓN. Los espacios públicos para parques y zonas verdes en el área de intervención deben servir para el esparcimiento y la recreación pasiva de la población, y aportar a la calidad ambiental de la zona. En consecuencia, deberán ser adecuados con caminos peatonales, iluminación y mobiliario urbano que permitan su uso confortable y seguro.

Las UAU deberán ceder una porción de suelo al interior de la unidad de actuación, la cual será definida en el momento de presentar la licencia de urbanización.

### CAPÍTULO 5 USOS DEL SUELO

ARTÍCULO TRIGÉSIMO TERCERO. USO PRINCIPAL DEL SUELO. El Plan Parcial SANTA ANA PARTE BAJA, se desarrolla en suelo de expansión urbana, es un proyecto habitacional compuesto por varios proyectos residenciales en su interior, correspondientes a cada unidad de actuación urbanística, por lo tanto, el carácter de esta área de planificación apunta a la consolidación de una zona residencial como uso principal, en concordancia con lo definido en el POT (Acuerdo 056 de 2011, modificado por el Acuerdo 002 de 2018 y compilado en el Decreto 124 de 2018).

ARTÍCULO TRIGÉSIMO CUARTO. PARTICIPACIÓN EN VIVIENDA DE



*Josa*

*413*

INTERÉS PRIORITARIO. De conformidad con el Decreto Nacional 1077 de 2015 o las normas que los modifiquen o sustituyan, y el artículo 3.2.6.2.2 del Decreto municipal 124 de 2018, la vivienda de interés social prioritario (VIP) se constituye en prioridad para el logro de la integración espacial y social, por tanto, se define el porcentaje mínimo para dicha vivienda.

Tipo de vivienda	Porcentaje mínimo de suelo sobre área útil residencial del Plan Parcial o del proyecto urbanístico en predios con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana.
VIP	20%

Tabla 9. Porcentajes mínimos para el desarrollo de VIP en tratamiento de Desarrollo

Conforme a lo dispuesto en el artículo 2.2.2.1.5.3.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, para el cumplimiento de la obligación establecida en VIP, el propietario y/o urbanizador podrá optar por una de las siguientes alternativas:

1. En el mismo proyecto.
2. Mediante el traslado a otros proyectos del mismo urbanizador, localizados en cualquier parte del suelo urbano o de expansión urbana del municipio.
3. Mediante la compensación en proyectos que adelanten las entidades públicas que desarrollen programas y proyectos VIS o VIP, a través de los bancos inmobiliarios, patrimonios autónomos o fondos que creen los municipios y distritos para el efecto.

30

De todas maneras, deberá cumplir con lo dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO QUINTO. USOS COMPLEMENTARIOS. La localización de usos complementarios al residencial en el área del Plan Parcial SANTA ANA PARTE BAJA, deberá dinamizar los elementos que pertenecen al sistema de espacio público, y contar con óptimas condiciones de accesibilidad. Por tal motivo, los usos de comercio y servicios complementarios a la vivienda deberán ubicarse sobre la malla vial pública que hace parte del Plan Parcial.

PARÁGRAFO. Los usos complementarios de comercio y servicios deberán cumplir con la reglamentación específica vigente establecida en el POT de Rionegro, además de lo establecido en el presente decreto.

## CAPÍTULO 6 APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS

ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEXTO. DENSIDAD. Para el presente Plan Parcial el Decreto 124 de 2018 – POT define una densidad de noventa viviendas por hectárea (90 viv/ha), adicionalmente el parágrafo del artículo 3.2.3.8 del Decreto 124 de 2018 establece para el polígono C3\_MI\_07B "...Si como fruto del plan parcial se




413 05 DIC 2019

identifica la necesidad de incrementar la densidad y altura ello se deberá justificar técnicamente y ser adoptado por el respectivo decreto municipal.”, en este sentido, dado el reparto de cargas y beneficios se establece una densidad variable para cada UAU, así:

UAU	UNIDADES DE VIVIENDA FINALES	DENSIDAD RESULTANTE (viv/ha)
UAU 1	364	135
UAU 2	74	81
UAU 3	108	83
UAU 4	92	68
UAU 5	252	97
Total	890	100

Tabla 10. Unidades máximas de viviendas por UAU

PARÁGRAFO 1°. En las unidades de vivienda finales de la UAU 1, están incluidas 93 unidades de viviendas adicionales a la establecida por la norma y el reparto de cargas y beneficios, correspondientes a la compensación de cargas de construcción de un tramo de la Calle 39 ejecutados por fuera del área de intervención.

PARÁGRAFO 2°. Se podrán trasladar unidades de vivienda entre las UAU que componen el Plan Parcial, sin que se modifique la altura y trasladando la obligación urbanística que se genere por las unidades de vivienda trasladadas.

PARAGRAFO 3°: En caso que la obligación de Vivienda de Interés Prioritario se cumpla a interior de cada UAU las unidades de viviendas correspondientes a esta obligación estarán incluidas en las unidades máximas de cada UAU según lo estipulado en la tabla 10.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO SÉPTIMO. EDIFICABILIDAD MÁXIMA. La edificabilidad máxima expresada en metros cuadrados por unidad de actuación será la resultante de aplicar el índice de ocupación y altura máxima permitida dispuesta en el presente decreto, el resultado obtenido se entenderá como la edificabilidad máxima en metros cuadrados vendibles, las unidades de actuación no podrán sobrepasar dichos metros cuadrados en la sumatoria de todos los usos definidos en la respectiva licencia de urbanización y/o construcción.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO OCTAVO. ÍNDICE DE OCUPACIÓN. Se define un índice de ocupación de 60% sobre el área neta para plataforma y 40% sobre el área neta para torres.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO NOVENO. SATURACIÓN PARA USOS COMPLEMENTARIOS. Los porcentajes mínimos y máximos para uso residencial y para usos complementarios se definen así:

Uso residencial: Mínimo: 85%  
Máximo: 100%

31



*[Firma manuscrita]*

*[Firma manuscrita]*

Usos complementarios: Mínimo: 0%  
Máximo: 15%

PARÁGRAFO. Las obligaciones adicionales en espacio público y construcción de equipamiento que generen los aprovechamientos en otros usos se pagarán en dinero al municipio de Rionegro y se cuantificarán según lo establece el POT.

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO. ALTURA MÁXIMA. Se define una altura máxima de cinco (5) pisos para las UAU 2, UAU 3 y UAU 4. Sin embargo, se aplica una excepción para las UAU 1 y UAU 5 las cuales podrán tener una altura máxima de ocho (8) pisos, lo anterior para lograr los beneficios totales en el área neta urbanizable y no ver afectado el reparto.

## CAPÍTULO 7 PARQUEADEROS

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO PRIMERO. PARQUEADEROS. Para los proyectos de este Plan Parcial se definen las obligaciones de estacionamientos que se indican a continuación.

1. Vivienda VIS, Mínimo:
  - a. Privados: 1 por cada 2 unidades de vivienda
  - b. Públicos: 1 por cada 6 unidades de vivienda
  - c. Para motos se deberá disponer de 1 celda por cada 10 unidades de vivienda.
2. Vivienda NO VIS, Mínimo:
  - a. Privados: 1 por cada 1 unidad de vivienda
  - b. Públicos: 1 por cada 3 unidades de vivienda
  - c. Para motos se deberá disponer de 1 celda por cada 10 unidades de vivienda.
3. Estacionamientos para los locales de usos diferentes al residencial:
  - a. Una (1) celda de estacionamiento de vehículos para visitantes por cada cincuenta metros cuadrados (50) m<sup>2</sup> construidos en otros usos.
  - b. Una (1) celda de estacionamiento de motos para visitantes por cada cincuenta metros cuadrados (50) m<sup>2</sup> construidos en otros usos.
4. Otros estacionamientos:
  - a. Una (1) celda de estacionamiento de vehículos para personas con movilidad reducida debidamente señalizado con el símbolo gráfico de accesibilidad por cada cincuenta (50) celdas de estacionamiento de vehículos. No obstante, en ningún caso podrá haber menos de una (1) celda de estacionamiento de vehículos para personas con movilidad reducida en cada conjunto residencial o comercial.
  - b. Parqueaderos comunes para bicicletas: Todos los proyectos residenciales y comerciales que se desarrollen en el presente Plan Parcial, deberán dar cumplimiento a la obligación de incorporar mínimo una (1) celda de

32





413

05 DIC 2019

estacionamiento de bicicletas para visitantes por cada seis (6) celdas de estacionamiento de vehículos.

5. Los proyectos de Vivienda de Interés Prioritario (VIP), deberán cumplir con un número mínimo del 30% del número de unidades de vivienda para parqueaderos comunes para vehículos, adicionalmente deberán garantizar el 15% del número de unidades de vivienda en parqueaderos comunes para motocicletas.

## CAPÍTULO 8 NORMAS BÁSICAS O ESPECÍFICAS

**ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO SEGUNDO. NORMAS BASICAS ESPECÍFICAS.** Son aplicables al polígono objeto del Plan Parcial SANTA ANA PARTE BAJA, las normas básicas específicas establecidas en el POT (Acuerdo 056 de 2011, modificado por el Acuerdo 002 de 2018, compilados en el Decreto 124 de 2018) y aquellas que lo modifiquen o sustituya.

**PARÁGRAFO.** Los aspectos de normas básicas específicas no contemplados en este decreto de Plan Parcial, se regirán bajo la reglamentación urbanística vigente para el municipio de Rionegro al momento de solicitar las respectivas licencias de urbanismo y construcción, aplicables en el área de planificación del presente Plan Parcial.

**ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO TERCERO. REGULARIZACIÓN POLÍGONO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL.** En el polígono de Mejoramiento Integral, se deberá realizar un proceso de reconocimiento y legalización de las edificaciones existentes, basado en el diagnóstico presentado en el documento técnico de soporte y sus respectivos anexos. Este proceso de legalización se debe ejecutar mediante un único acto administrativo por cada predio involucrado y deberá contemplar la cesión de los suelos para las vías definidas en la formulación del Plan Parcial Santa Ana. El reconocimiento y legalización de las unidades de vivienda existentes a la fecha, se hará efectivo a pesar de que estas no cumplan con la norma mínima en áreas de lote y/o áreas mínimas de vivienda.

**PARÁGRAFO 1°.** El acto administrativo de regularización debe presentarse simultáneamente con la licencia de urbanización, en la cual se debe dejar explícito las formas de aprovechamiento del suelo privado y las cesiones públicas apoyada en la propuesta urbana para este polígono de mejoramiento integral ejecutada en el proceso de formulación del Plan. Las obras de adecuación de los suelos cedidos para las vías, parques y zonas verdes, estarán a cargo del Municipio bajo la estrategia de gestión que él mismo decida.

**PARÁGRAFO 2°.** Las edificaciones que no se encuentren reconocidas en los documentos del diagnóstico Socioeconómico, no se podrán reconocer y se tratarán como una edificación nueva.

33



*Jones*

*LEANDRO*

**ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO CUARTO. NORMA PARA NUEVOS DESARROLLOS AL INTERIOR DEL POLÍGONO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL - AME.** Las nuevas construcciones permitidas dentro del polígono de Mejoramiento Integral deberán acogerse a la siguiente norma:

1. Altura: la altura máxima permitida será de cuatro (4) pisos.
2. Índice de Ocupación: el índice de ocupación permitido será del ochenta por ciento del área neta (80% AN).
3. Área mínima de vivienda: El área mínima permitida para nuevas unidades de vivienda VIP será de 45 m<sup>2</sup>. VIS 48m<sup>2</sup> y No VIS 60m<sup>2</sup>. Esta norma no aplica para las edificaciones existentes.
4. Densidad: La densidad máxima permitida será de 120 viv/ha incluyendo las unidades a reconocer.
5. Área mínima de lote: El área mínima permitida para lotes será de 60 m<sup>2</sup>.
6. Parqueaderos: aplicará la norma establecida en el POT para vivienda de interés prioritario- VIP, es decir, 1 parqueadero por cada 6 unidades de vivienda.

**PARÁGRAFO.** Los nuevos desarrollos deberán pagar las obligaciones urbanísticas definidas en el Plan de Ordenamiento Territorial y acogerse a la norma específica de edificación allí definida que no alcance a presentarse en este Decreto.

**ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO QUINTO. ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES.** En concordancia con lo establecido en el Artículo 2 del Decreto Nacional 2181 de 2006 y el Artículo 1 del Decreto Nacional 075 de 2013, compilado en el Decreto Nacional 1077 de 2015, las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos no se incluyen en el área neta urbanizable.

34

Para el caso del proyecto del Plan Parcial "SANTA ANA PARTE BAJA", los elementos de la estructura ecológica del territorio que constituyen áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos están constituidas por los afluentes 1 y 2 de la quebrada La Pereira con sus respectivos nacimientos, así como los retiros de quebrada asignados por el plan que garantizan la sostenibilidad y vida de estos afluentes en el tiempo, para las cuales se requiere dejar un retiro de treinta metros (30 m) a nacimientos y diez metros (10 m) a la mancha de inundación según los estudios hidrológicos e hidráulicos que se anexan.

Estas rondas hídricas aportan a la configuración de la red ecológica urbana de parques lineales, sumando un área de doce mil setecientos treinta y un metros cuadrados (12.731 m<sup>2</sup>).

## CAPÍTULO 9 OBLIGACIONES URBANÍSTICAS

**ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO SEXTO. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS OBJETO DE REPARTO.** Atendiendo lo estipulado en el Artículo 2.2.4.1.5.1 del



NIT: 890907317-2 / Dirección: Calle 49 Número 50 - 05 Rionegro - Antioquia Palacio Municipal  
/ PBX : (57+4) 520 40 60 / Código Postal: (ZIP CODE) 054040,  
www.rionegro.gov.co / Correo electrónico: alcaldia@rionegro.gov.co

*de la*

413

05 DIC 2019

Decreto Nacional 1077 de 2015, las cargas locales de urbanización que serán objeto de reparto entre las Unidades de Actuación Urbanística del Plan Parcial, incluyen entre otros componentes las cesiones y realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y de servicios públicos domiciliarios, así como las cesiones para parques y zonas verdes, vías vehiculares y peatonales y para la dotación de equipamientos comunitarios, además se incluye los costos de la formulación del Plan Parcial.

**ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO SÉPTIMO. CESIONES URBANÍSTICAS SEGÚN EL MODELO DE OCUPACIÓN.** Las obligaciones urbanísticas que se localizan en cada UAU corresponden a la definición del modelo de ocupación y definen la totalidad de las obligaciones a ejecutar por la totalidad del Plan Parcial "SANTA ANA PARTE BAJA". No obstante, será mediante el reparto equitativo de cargas y beneficios que se establecen los aprovechamientos de cada UAU en proporción de equilibrio a las cargas urbanísticas que cada unidad tiene.

**ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO OCTAVO. OBLIGACIONES TIPO A, VIALES SEGÚN EL MODELO DE OCUPACIÓN.** La carga vial al interior del área de intervención corresponde a la cesión de suelo para la ejecución del Anillo Vial 3, la ampliación de la vía Carrera 52 A, la prolongación hasta el Anillo Vial 3 de la calle 39 y la vía propuesta Carrera 52 AA.

Se deberán ceder las fajas de suelo que están en el polígono del Plan Parcial y construir esas secciones viales, incluyendo la construcción de las redes de servicios públicos en su recorrido, con excepción de la construcción del Anillo Vial 3 cuya construcción estará a cargo del municipio. Las áreas de cesión para vías correspondientes a cada UAU se indican en la siguiente tabla:

35

U.A.U	ANILLO VIAL 3 (m <sup>2</sup> )	CALLE 39 (m <sup>2</sup> )	CARRERA 52 <sup>a</sup> (m <sup>2</sup> )	CARRERA 52AA (m <sup>2</sup> )	TOTAL DE CESIÓN SUELO PARA VÍAS (m <sup>2</sup> )
UAU 1	-	996,43	696,91	1.541,68	3.235,02
UAU 2	-	-	17,29	552,54	569,83
UAU 3	-	-	409,07	572,84	981,91
UAU 4	2.582,92	-	220,39	668,09	3.471,40
UAU 5	3.011,69	-	-	1.818,59	4.830,28
Total	5.594,61	996,43	1.343,66	5.153,74	13.088,44

Tabla 11. Cesiones en suelo para vías - Tipo A

Las áreas de vías a construir por UAU se indican en la siguiente tabla:

U.A.U	CONSTRUCCIÓN N VÍA CALLE 39 (m <sup>2</sup> )	CONSTRUCCIÓN N VÍAS CARRERA 52A (m <sup>2</sup> )	CONSTRUCCIÓN N VÍAS CARRERA 52AA (m <sup>2</sup> )	TOTAL CONSTRUC. DE VÍAS (m <sup>2</sup> )
UAU 1	996,43	696,91	1.541,68	3.235,02



MW

J. J. J.

U.A.U	CONSTRUCCIÓN N VÍA CALLE 39 (m <sup>2</sup> )	CONSTRUCCIÓN N VÍAS CARRERA 52A (m <sup>2</sup> )	CONSTRUCCIÓN N VÍAS CARRERA 52AA (m <sup>2</sup> )	TOTAL CONSTRUC. DE VÍAS (m <sup>2</sup> )
UAU 2	-	17,29	552,54	569,83
UAU 3	-	409,07	572,84	981,91
UAU 4	-	220,39	668,09	888,48
UAU 5	-	-	1.818,59	1.818,59
Total	996,43	1.343,66	5.153,74	7.493,83

Tabla 12. Obligaciones Tipo A a construir por UAU

U.A.U	OBLIGACIÓN "TIPO A" A EJECUTAR AL INTERIOR O PAGAR EN DINERO (m <sup>2</sup> )
UAU 1	2.379,60
UAU 2	974,40
UAU 3	1.554,60
UAU 4	-
UAU 5	1.506,92
Total	6.415,53

Tabla 13. Obligación Tipo A a compensar por UAU después del reparto

PARÁGRAFO. El área de vía a compensar podrá realizarse en construcción de vías públicas al interior de las UAU o compensarse en dinero según disposición de la Secretaria de Planeación.

36

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO NOVENO. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS TIPO B, ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTO. La cesión de espacio público para el Plan Parcial SANTA ANA PARTE BAJA se establece a partir de las definiciones en el modelo de ocupación, el cual busca consolidar un sistema de espacialidades públicas que esté en armonía con el sistema estructurante natural. Por esta razón las cesiones de espacio público en cada una de las UAU se establecen en función del modelo, esta obligación incluye la dotación del respectivo espacio público a ceder.

La adecuación de parques incluye engramado, arborización, iluminación, amoblamiento y construcción de zonas deportivas y actividades infantiles.

A continuación, se presentan las áreas a ceder y adecuar para espacio público, obligación Tipo B, discriminadas por tipo de Cesión: B1 (Espacio Público Efectivo) y B2 (Suelo para equipamiento)



*J. Rojas*

U.A.U	CESIÓN DE SUELO TIPO B1 (m <sup>2</sup> )	CESIÓN DE SUELO TIPO B2 (m <sup>2</sup> )	CESIÓN DE SUELO ESPACIO PÚBLICO ZONA VERDE AMBIENTAL PRIMEROS 10 M (m <sup>2</sup> )	CESIÓN DE SUELO ESPACIO PÚBLICO ZONA VERDE AMBIENTAL RESTANTE (m <sup>2</sup> )	TOTAL CESIONES ESPACIO PÚBLICO (m <sup>2</sup> )
UAU 1	5.993,62	-	2.292,89	2.184,75	9.324,82
UAU 2	1.091,70	-	1.150,94	893,21	2.560,38
UAU 3	1.815,80	-	279,86	1.335,62	3.291,35
UAU 4	1.661,42	-	-	-	1.661,42
UAU 5	1.960,38	6.231,51	2.298,70	2.295,44	11.636,68
Total	12.522,92	6.231,51	6.022,39	6.709,02	28.474,65

Tabla 14. Cesiones Tipo B por UAU

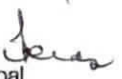
ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS RELACIONADAS CON EL SISTEMA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO. Las obligaciones para los sistemas de acueducto, alcantarillado y aguas lluvias de la red secundaria van a cargo de los urbanizadores, quienes deberán realizar las obras necesarias para hacer posible la prestación del servicio, cumpliendo con las condiciones técnicas requeridas y la normatividad existente. La red primaria está a cargo de las empresas prestadoras del servicio. Distribución de metros lineales de la red de acueducto y alcantarillado por unidad de actuación urbanística.

37

U.A.U	RED DE ACUEDUCTO- (m)	RED DE ALCANTARILLADO (m)
UAU 1	121,55	106,35
UAU 2	41,17	36,02
UAU 3	58,92	51,55
UAU 4	61,07	53,44
UAU 5	117,29	102,63
Total	400,00	350,00

Tabla 15. Obligaciones de redes de servicios públicos por UAU

ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO PRIMERO. OBLIGACIONES POR FUERA DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN. Como obligación por fuera del área de intervención, la UAU 1 debe construir un tramo de la calle 39, con el fin de generarle continuidad hasta intersectar con el futuro Anillo vial 3 propuesto en el Plan Vial del municipio. Dicha obligación le genera a la UAU 1, unos beneficios adicionales expresados en 93 unidades de vivienda, las cuales están incluidas en el total de beneficios de la tabla 10 del presente Decreto. .


U.A.U	PROLONGACIÓN CALLE 39 HASTA ANILLO 3 (m <sup>2</sup> )
UAU 1	3.900
UAU 2	-
UAU 3	-
UAU 4	-
UAU 5	-
Total	3.900

{Tabla 16. Obligación por fuera del área de intervención

ARTÍCULO QUINCUGÉSIMO SEGUNDO. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS TIPO C, CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTO. Según lo definido en el POT (Acuerdo 056 de 2011, modificado por el Acuerdo 002 de 2018, compilados en el Decreto 124 de 2018) la obligación urbanística de construcción de equipamiento corresponde a 2,5 m<sup>2</sup> por unidad de vivienda NO VIS equivalente a 4 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes SMLMV. La obligación igualmente podrá ser pagada en dinero según lo defina la Secretaria de Planeación.

La siguiente es la obligación de construcción de Equipamiento por unidad de actuación urbanística luego de aplicar el reparto de cargas y beneficios.

U.A.U	CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTO (m <sup>2</sup> )
UAU 1	454,60
UAU 2	205,30
UAU 3	293,81
UAU 4	748,55
UAU 5	292,46
Total	1.994,72

38

Tabla 17. Cesiones Tipo C por UAU

ARTÍCULO QUINCUGÉSIMO TERCERO. OBLIGACIONES DERIVADAS DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL. El costo de la formulación del Plan Parcial fue asumido y cancelado por la UAU 1, por valor de doscientos noventa y cuatro millones de pesos (\$ 294.000.000) con el fin de facilitar el proceso de formulación. Este valor se reconoce como una carga adicional dentro del reparto de cargas y beneficios

## CAPÍTULO 10 REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

ARTÍCULO QUINCUGÉSIMO CUARTO. REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS. Es la distribución equitativa y diferencial de las obligaciones urbanísticas y aprovechamientos entre los propietarios de los predios de cada una de las unidades de actuación urbanística. En el área de planeamiento,



*[Firma manuscrita]*

413

05 DIC 2019

cada unidad de actuación urbanística aporta las cargas locales de urbanización por vías, redes de servicios públicos, equipamientos colectivos y áreas de espacio público para parques y zonas verdes.

Todos los inmuebles deberán participar del desarrollo de las obligaciones urbanísticas derivadas del modelo de ocupación planteado y a su vez y proporcionalmente participarán de los beneficios otorgados al polígono representado en edificabilidad en metros cuadrados (m<sup>2</sup>) construibles o unidades de vivienda.

**ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO QUINTO. DEFINICIONES.** Para efectos del presente Decreto se definen los siguientes conceptos empleados en la metodología con la que se definió el reparto equitativo de cargas y beneficios.

1. **REPARTO:** distribución equitativa entre los propietarios de los predios de cada una de las unidades de actuación urbanística, de las obligaciones urbanísticas en proporción a los aprovechamientos que, en número de viviendas y en metros cuadrados construidos para otros usos compatibles con el residencial, fueron asignados a cada unidad de actuación.
2. **CARGA LOCAL DE URBANIZACIÓN O CARGA:** son las obligaciones urbanísticas que deben ser asumidas por los propietarios del suelo a urbanizar en razón de la función pública del urbanismo y son objeto de reparto.
3. **BENEFICIO:** es la potencialidad de desarrollo derivada de la asignación de edificabilidad cuantificada en unidades de vivienda y en metros cuadrados construidos para otros usos compatibles con el residencial, según los usos del suelo definidos para el área de planificación y para cada una de las unidades de actuación urbanística.
4. **PUNTO:** es una unidad de equivalencia cuyo valor corresponde al precio del metro cuadrado (m<sup>2</sup>) de suelo. Los puntos permiten homologar en una unidad los distintos valores de los aportes que realizará cada UAU en cesiones de suelo, construcción de vías, equipamientos y espacio público para parques y zonas verdes, tanto ahora como en el tiempo.
5. **UNIDAD DE APROVECHAMIENTO DE SUPERFICIE (UAS):** es una unidad de equivalencia cuyo valor corresponde al valor de venta promedio del metro cuadrado de vivienda tipo apartamento.

39

**ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO SEXTO. REPARTO DE BENEFICIOS EN FUNCIÓN DE LAS CARGAS.** Una vez obtenido la relación de UAS (beneficios) por unidad de actuación urbanística y los aportes (cargas) que estas realizan, se hace una comparación de estos dos ítems para establecer el reparto equitativo de los beneficios en función de las cargas urbanísticas de cada unidad de actuación. Con el fin de establecer que cada unidad de actuación asuma el mismo porcentaje de



*J. J. J.*

*413*

beneficios que posee de cargas.

U.A.U	TOTAL DE APORTES EN PUNTOS	% SOBRE EL TOTAL	TOTAL DE BENEFICIOS EN UAS	% SOBRE EL TOTAL	DIFERENCIA ENTRE LOS APORTES Y LOS BENEFICIOS
UAU 1	34.088	35,1%	14.547	30,4%	-4,7%
UAU 2	8.963	9,2%	4.927	10,3%	1,1%
UAU 3	13.149	13,5%	7.052	14,7%	1,2%
UAU 4	8.267	8,5%	7.309	15,3%	6,8%
UAU 5	32.682	33,6%	14.038	29,3%	-4,3%
Total	97.149	100,0%	47.873	100,0%	0,0%

Tabla 18. Comparativo de Aportes vs Beneficios

Se establecen las diferencias entre lo aportado y los beneficios recibidos, y mediante la movilización de beneficios, se compensarán unas UAU con otras, hasta que la proporción de los beneficios obtenidos sea igual a la proporción de los aportes realizados.

U.A.U	% DE UAS POR UAU	APORTES PROPORCIONALES A LOS BENEFICIOS	DIFERENCIA ENTRE APORTES Y EL REPARTO EN PUNTOS	EN PESOS	FACTOR DE BENEFICIO SOBRE PUNTO DE APORTES
UAU 1	30,4%	29.521	-4.567	-822.073.049	0,5
UAU 2	10,3%	9.999	1.036	186.395.333	0,5
UAU 3	14,7%	14.310	1.160	208.879.275	0,5
UAU 4	15,3%	14.833	6.566	1.181.837.976	0,5
UAU 5	29,3%	28.487	-4.195	-755.039.535	0,5
Total	100,0%	97.149	-	-	0,5

Tabla 19. Reparto equitativo de Cargas y Beneficios

Las UAU que presentan valores positivos deberán aportar dicho valor en unidades de vivienda, y las UAU que presentan valores negativos deberán recibir dicha compensación.

El Plan Parcial en conjunto con la Secretaria de Planeación, podrá desarrollar otros mecanismos de gestión que le garanticen el manejo interno para el cumplimiento del reparto de cargas y beneficios, ya sea a través de una fiducia, un ente gestor, una gerencia del Plan Parcial o cualquier otro no mencionado en el presente documento.



*[Firma manuscrita]*



413 05 DIC 2019

Como guía para el traslado de beneficios, entre las UAU que deben desistir de ellos y las UAU que deben recibirlos; se presenta el siguiente cuadro, en el cual se especifican el tipo de beneficio que las UAU con puntos negativos recibirá y deberá ser aportado por las UAU con puntos positivos, en resumen, se presenta la materialización del reparto de cargas y beneficios por medio de la movilización de unidades de viviendas y cargas de construcción de equipamiento.

U.A.U	PUNTOS QUE LE DEBEN TRASLADAR	CARGAS A RECIBIR EN CONSTRUCCIÓN EQUIPAMIENTO EN PUNTOS	PUNTOS A RECIBIR PARA TRASFORMAR EN UNIDADES DE BENEFICIOS / UN DE VIVIENDA COMPENSACIÓN DE CARGAS
UAU 1	-4.567	1.010	3.557
UAU 5	-4.195	1.950	2.245
Total	-8.762	2.960	5.802

Tabla 20. Ajuste en puntos a recibir por UAU

Los puntos de aportes identificados se llevan a metros cuadrados:

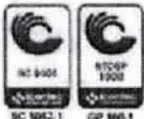
U.A.U	CARGAS A RECIBIR EN CONSTRUCCIÓN EQUIPAMIENTO (m <sup>2</sup> )	UNIDADES RECIBIR EN UNIDADES DE BENEFICIOS / UND DE VIVIENDA COMPENSACIÓN DE CARGAS
UAU 1	152	29
UAU 5	292	18
Total	444	48

Tabla 21. Ajuste en metros cuadrados y unidades a recibir por UAU

A continuación, se muestra el cuadro guía que define el aporte o traslado que deben hacer las UAU con puntos positivos a favor de las unidades de actuación con puntos negativos.

U.A.U	PUNTOS QUE TRASLADA	CARGAS QUE ASUME EN CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTO EN PUNTOS	PUNTOS QUE TRASLADA PARA TRASFORMAR EN UNIDADES DE BENEFICIOS	UAU QUE RECIBE LA CARGA
UAU 2	1.036	-	1.036	5
UAU 3	1.160	-	1.160	5
UAU 4	6.566	2.960	3.606	1 y 5
Total	8.762	2.960	5.802	

Tabla 22. Ajuste en puntos a aportar adicionales por UAU



*J. J. J.*

*AMM*

Los puntos se llevan a metros cuadrados:

U.A.U	CARGAS QUE ASUME EN CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTO (m <sup>2</sup> )	ESTIMADO COMPENSACIÓN EN UNIDADES DE VIVIENDA	UAU QUE RECIBE LA CARGA
UAU 2	-	9	5
UAU 3	-	10	5
UAU 4	444	30	1 y 5
Total	444	48	

Tabla 23. Ajuste en metros cuadrados a aportar por UAU

PARÁGRAFO. El traslado planteado en las tablas anteriores podrá ser modificado a través de un acuerdo entre las diferentes UAU y la Secretaria de Planeación Municipal de Rionegro con miras a la priorización de la ejecución de la infraestructura principal

ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO SÉPTIMO. CARGAS FINALES POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. Adóptese las siguientes cargas por unidad de actuación urbanística:

U.A.U	CESIÓN DE ESPACIO PÚBLICO TIPO B (m <sup>2</sup> )	CONSTRUC. ADECUACIÓN ESPACIO PÚBLICO (m <sup>2</sup> )	CONSTRUC. ESPACIO PÚBLICO EN RETIROS (m <sup>2</sup> )	CESIÓN EN SUELO VÍAS - TIPO A (m <sup>2</sup> )	CONSTRUC DE VÍAS (m <sup>2</sup> )
UAU 1	10.471,26	8.178,37	2.292,89	3.235,02	3.235,02
UAU 2	3.135,85	1.984,91	1.150,94	569,83	569,83
UAU 3	3.431,28	3.151,42	279,86	981,91	981,91
UAU 4	1.661,42	1.661,42	-	3.471,40	888,48
UAU 5	12.786,03	10.487,33	2.298,70	4.830,28	1.818,59
Total	31.485,84	25.463,45	6.022,39	13.088,44	7.493,83

Tabla 24. Cargas finales por UAU, Parte 1/2

U.A.U	CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTO (m <sup>2</sup> )	RED DE ACUEDUCTO (m)	RED DE ALCANTARILLADO (m)	OBLIGACIÓN "TIPO A" A EJECUTAR AL INTERIOR O PAGAR EN DINERO (m <sup>2</sup> )
UAU 1	454,60	121,55	106,35	2.379,60
UAU 2	205,30	41,17	36,02	974,40
UAU 3	293,81	58,92	51,55	1.554,60
UAU 4	748,55	61,07	53,44	-
UAU 5	292,46	117,29	102,63	1.506,92

U.A.U	CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTO (m <sup>2</sup> )	RED DE ACUEDUCTO (m)	RED DE ALCANTARILLADO (m)	OBLIGACIÓN "TIPO A" A EJECUTAR AL INTERIOR O PAGAR EN DINERO (m <sup>2</sup> )
Total	1.994,72	400,00	350,00	6.415,53

Tabla 25. Cargas finales por UAU, Parte 2/2

U.A.U	UNIDADES DE VIVIENDA FINALES
UAU 1	364
UAU 2	74
UAU 3	108
UAU 4	92
UAU 5	252
Total	890

Tabla 26. Edificabilidad después del Reparto de Cargas y Beneficios.

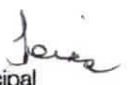
PARÁGRAFO. El proyecto Plan Parcial "SANTA ANA PARTE BAJA" podrá desarrollar los mecanismos de gestión que le garanticen el manejo interno para el cumplimiento del reparto de cargas y beneficios, ya sea a través de una fiducia, un ente gestor, una gerencia del Plan Parcial o cualquier otro no mencionado en el presente documento.

## CAPÍTULO 11 DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO OCTAVO. ACTUACIÓN DE URBANIZACIÓN Y PREDIOS URBANIZABLES NO URBANIZADOS. A partir de la adopción del presente Plan Parcial los predios que lo conforman cumplirán las condiciones para adelantar la Actuación de Urbanización en los términos del artículo 2.2.2.1.4.1.3 numeral 1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, en este sentido, se entenderán como predios urbanizables no urbanizados según lo establecido en el artículo 2.2.1.2 del mismo Decreto.

ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO NOVENO. LICENCIAS DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN. Las licencias de urbanización y construcción para el área de planeamiento del presente Plan Parcial, se adelantarán de conformidad con lo dispuesto, en el Decreto Nacional 1077 de 2015 y demás normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan.

Los propietarios de los lotes ubicados en las Unidades de Actuación Urbanística podrán optar por una licencia de urbanización para toda el área correspondiente a la unidad de actuación o por la desarrollar un proyecto urbanístico general PUG. En la 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 el proyecto, con base en lo establecido en este Plan Parcial.

Las UAU podrán desarrollarse por etapas, lo cual deberá quedar claramente especificado en la Licencia de Urbanización, así como las obligaciones propias de cada etapa, las cuales sumadas en su totalidad deberán garantizar el total de las obligaciones urbanísticas de la UAU. Para la aprobación de las etapas en que se desarrollará la unidad de actuación urbanística, 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 y precisar cuándo cada unidad tenga de obligaciones particulares.

**ARTÍCULO SEXAGÉSIMO. AUTORIZACIONES AMBIENTALES.** Para el uso, aprovechamiento, movilización, comercialización o afectación de los recursos naturales renovables que se presenten en el desarrollo o intervenciones a ejecutar en el interior del área de planificación, los interesados deberán contar con el otorgamiento previo de la respectiva licencia ambiental, permisos o instrumentos de control y manejo ambiental establecidos en la ley y los reglamentos expedidos por la autoridad ambiental competente.

**ARTÍCULO SEXAGÉSIMO PRIMERO. NORMAS TÉCNICAS DE SERVICIOS PÚBLICOS.** Le corresponde al urbanizador construir las redes de los servicios en cada uno de los desarrollos urbanísticos, bajo el estricto cumplimiento de las normas técnicas establecidas por la entidad prestadora del servicio y las normas técnicas nacionales aplicables.

44

**ARTÍCULO SEXAGÉSIMO SEGUNDO. UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.** La Unidad de Actuación Urbanística (UAU) es el instrumento a través del cual se adquieren los aprovechamientos, se pagan las obligaciones urbanísticas y por ende se consolida el modelo de ocupación. Cada UAU propende por garantizar un desarrollo equitativo entre sus aprovechamientos y obligaciones urbanísticas, en relación a las demás unidades.

Para cada UAU se deberá expedir una única licencia de urbanismo para la totalidad de la unidad, documento en el cual deberán quedar claramente consignadas las obligaciones urbanísticas correspondientes a la UAU licenciada, con base en lo establecido en este Plan Parcial.

**ARTÍCULO SEXAGÉSIMO TERCERO. ETAPAS Y SECUENCIA DE EJECUCIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.** Para el desarrollo urbanístico del presente Plan Parcial se estiman cinco (5) etapas de construcción, correspondientes con cada una de las UAU, cuya ejecución se prevé según el interés de los propietarios y promotores en el desarrollo inmobiliario de la UAU que representan. No se estima un orden específico para el desarrollo de las distintas etapas. Cada una de las UAU es autónoma en la ejecución de sus aprovechamientos y obligaciones urbanísticas, ver planos: *PG-11 Obligaciones*



*Jara*

413 05 DIC 2019

urbanísticas. Cesión y Construcción de suelo por UAU.

ARTÍCULO SEXAGÉSIMO CUARTO. UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA COMO UNIDADES DE GESTIÓN. Las Unidades de Actuación Urbanística establecidas en el presente Plan Parcial podrán constituirse en unidades de gestión en los términos del artículo 2.2.4.1.6.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015 (art. 19 del Decreto Nacional 2181 de 2006).

ARTÍCULO SEXAGÉSIMO QUINTO. GESTIÓN Y MANEJO DE LAS OBLIGACIONES URBANÍSTICAS. El Municipio de Rionegro en cabeza de la Secretaria de Planeación, podrá generar los instrumentos que le garanticen y faciliten la gestión de las obligaciones urbanísticas plasmadas en el presente Plan Parcial.

La Secretaria de Planeación podrá administrar los recursos provenientes de las obligaciones urbanísticas y ejecutar las obras que considere prioritarios para el buen desarrollo del Plan Parcial, a su vez las unidades de actuación podrán entregar los recursos provenientes de la obligación de construcción de vías y/o construcción de espacio público para que el Municipio a través de la entidad que considere pertinente ejecute dichas obras, los recursos provenientes de las obligaciones solo podrán ser usados para la ejecución del urbanismo en el presente Plan Parcial.

ARTÍCULO SEXAGÉSIMO SEXTO. VIGENCIA DEL PLAN PARCIAL. El plazo de ejecución del presente Plan Parcial se establece en Veinte (20) años contados a partir de su publicación. Durante su vigencia la Secretaría de Planeación del Municipio de Rionegro podrá llevar a cabo ajustes o modificaciones siguiendo los mismos procedimientos e instancias que se han tenido en cuenta para su formulación y adopción, en la que estará incluida la concertación con la autoridad ambiental en caso de que el asunto objeto de ajuste o modificación, incluya asuntos ambientales. Ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el Artículo 180 del Decreto-Ley 0019 de 2012, los Decretos Nacionales 2181 de 2006 y 1478 de 2013 (compilados en el Decreto Nacional 1077 de 2015) y demás normas que lo regulan.

45

La normatividad que adopte el proyecto del Plan Parcial 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.

PARÁGRAFO. En caso de solicitarse la modificación o ajuste del Plan Parcial "SANTA ANA PARTE BAJA", 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.

ARTÍCULO SEXAGÉSIMO SÉPTIMO. PLUSVALÍA. Todas las Unidades de



*[Firma]*

*[Firma]*

Actuación Urbanística que conforman el Plan Parcial "SANTA ANA PARTE BAJA" son objeto del pago de participación en plusvalía en razón a los aprovechamientos, por ende, una vez en firme se procederá de conformidad con lo establecido en el POT (Acuerdo 056 de 2011, modificado por el Acuerdo 002 de 2018, compilados por el Decreto 124 de 2018) y Acuerdo 023 de diciembre 17 de 2012 "Por el cual se reglamenta la participación del Municipio de Rionegro en el tributo de participación en la Plusvalía", con el fin de calcular y liquidar el efecto de plusvalía generado.

PARÁGRAFO 1. 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.

PARÁGRAFO 2. Las AME, denominados polígonos de Mejoramiento Integral, son predios exentos del pago de la participación en plusvalía de acuerdo a lo establecido en el artículo 5.4.1.13 del Acuerdo 002 de 2018.

ARTÍCULO SEXAGÉSIMO OCTAVO. 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, en los términos del artículo 2.2.4.1.7.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

ARTÍCULO SEXAGÉSIMO NOVENO. DEROGATORIAS. El presente Plan Parcial rige a partir de su publicación en la página web del municipio y deroga las disposiciones que le sean contrarias, en especial, la facultad de construir con los aprovechamientos previstos en el POT (Acuerdo 056 de 2011, modificado por el Acuerdo 002 de 2018, compilados en el Decreto 124 de 2018), en lo referido a aprovechamientos sin Plan Parcial.

46

Dado en el Municipio de Rionegro, Antioquia el 05 DIC 2019

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

  
ANDRÉS JULIÁN RENDÓN CARDONA  
Alcalde

Aprobó: Guillermo León Gómez Rendón, Secretario de Planeación  
Revisó: Paola Catalina Castro Gómez, Subsecretaria de Ordenamiento Territorial

