

DECRETO 107

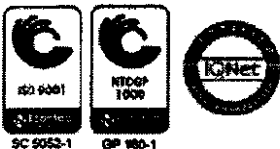
19 JUN 2014

**"Por el cual se adopta el Plan Parcial para EL ÁREA DE EXPANSIÓN NRO. 7, EL ROSAL SAN JOAQUÍN 1, POLÍGONO S3-DE-7, EN EL MUNICIPIO DE RIONEGRO ANTIOQUIA"**

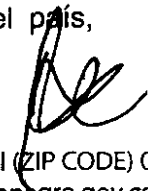
EL ALCALDE DE RIONEGRO, DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA, en ejercicio de sus facultades legales y en especial las conferidas por la Ley 388 de 1997, Los Decretos Nacionales 4002 de 2004, 2181 de 2006, 4300 de 2007, 1469 de 2010, El acuerdo Municipal 056 de 2011, los decretos Municipales 625 de 2011, 234 de 2012 y 19 de 2012.

**CONSIDERANDO QUE:**

- La Ley 388 de 1997 crea la figura de planificación complementaria denominada Plan Parcial, con el fin de instrumentar los Planes de Ordenamiento Territorial, en porciones determinadas del territorio urbano, para definir las características particulares de urbanización, los procedimientos de gestión y las correspondientes normas complementarias.
- De conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo Municipal 056 de 2011, por medio del cual se realizó la revisión y ajuste a largo plazo al Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de Rionegro, Antioquia contenido en los acuerdos Nos. 104 de 2000 y 076 de 2003, el área objeto del presente plan parcial, se localiza en **ÁREA DE EXPANSIÓN NRO. 7, EL ROSAL SAN JOAQUÍN 1, POLÍGONO S3-DE-7, EN EL MUNICIPIO DE RIONEGRO ANTIOQUIA**, Departamento de Antioquia, al cual se le asigna el tratamiento de Desarrollo EN EXPANSION.
- Que el POT de Rionegro, con base en el cual se profirieron las condicionantes y estructura el presente plan parcial, contempla el modelo de ocupación para el municipio, enmarcado en los principios de la ciudad intermedia, verde, amable y sostenible, que contempla como pilares fundamentales la apropiación de tecnologías, el fortalecimiento de la economía, la integración regional, la proyección internacional y el patrimonio natural, histórico y cultural, con una base técnica y participativa que se traduce en principios generales para orientar la acción sobre el territorio del municipio, reconociendo la importancia de la dinámica del mismo en la región y en el país,

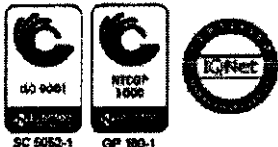


NIT. 890.907.317-2. Dirección Calle 49 N° 50-05 PRI 565 81 00, Código Postal (ZIP CODE) 054040, FAX 565 81 42. [www.rionegro.gov.co](http://www.rionegro.gov.co) Correo electrónico: [alcaldia@rionegro.gov.co](mailto:alcaldia@rionegro.gov.co)



valorando los recursos humanos y potenciando el equilibrio social entre los habitantes, en el marco de instituciones representativas, eficaces y transparentes.

- La Ciudad Intermedia. Por su posición geográfica dentro del territorio y la influencia que ha generado en su entorno, el municipio de Rionegro se proyecta como una ciudad intermedia. Este concepto, destaca la función que realiza esta escala de ciudad en el territorio y la vocación de articular centralidades más o menos lejanas; introduciendo aspectos dinámicos y estratégicos, con apertura y potencialización de su economía.
- La ciudad verde y sostenible. Implementa y apropia estrategias dirigidas a la protección de los recursos naturales, aire, agua, suelo y en especial del verde de los paisajes, cerros, planicies y bosques, así como del espacio público urbano y rural, de la flora y de la fauna.
- Por su parte, desde el modelo social de sostenibilidad, referente del POT y en consecuencia del presente Plan Parcial, este debe aportar a resolver las desigualdades evitando situaciones de exclusión social. Igualmente, conjuga y responde a la relación entre el deterioro ambiental y los estilos de producción y consumo de una parte, y a la falta de oportunidades por otra. Conjugar crecimiento económico con el bienestar social, fomentando generación de empleo y contribuyendo a la reducción de la pobreza.
- Con el presente plan parcial se pretende lograr condiciones determinadas en el POT, orientadas al crecimiento de la ciudad, para predios de extensión significativa localizados al interior del suelo urbano que tienen posibilidad de ser dotados de infraestructura o que ya cuentan con ella como es el caso, pero que no han sido construidos o urbanizados.
- Que debe tenerse en cuenta para el desarrollo del **ÁREA DE EXPANSIÓN NRO. 7, EL ROSAL SAN JOAQUÍN 1, POLÍGONO S3-DE-7, EN EL MUNICIPIO DE RIONEGRO ANTIOQUIA**, el Decreto 625 de 2011, el cual regula el desarrollo concertado en los planes parciales en el Municipio de Rionegro.
- Que de acuerdo con la solicitud presentada, el polígono se inscribe en las "Áreas de Desarrollo Concertadas" y es sujeto por su posible incremento de altura hasta los 18 pisos, en el concepto para el cobro de plusvalía, calculable en el momento de la solicitud de la Licencia de Urbanismo por parte de cada una de las Unidades de Actuación Urbanísticas.



107 19 JUN 2014



Alcaldía de Rionegro  
Departamento de Antioquia



Desde la normativa estructural, contenida en la Ley, se atienden temas que son trascendentales para el desarrollo armónico de un territorio, y que han sido citados en la propuesta de intervención que se presenta para el Área de Expansión Urbana:

El uso racional del suelo, mediante la identificación clara de las posibles zonas a desarrollar y el establecimiento de un índice que permita un aprovechamiento acorde de las limitaciones y obligaciones propias del lugar.

La preservación y defensa del patrimonio ecológico específicamente el localizado en la zona de influencia del Plan Parcial y en su área de planificación, mediante su incorporación efectiva como espacio público de calidad y área ambiental a proteger, permitiendo su delimitación y regulación urbanística.

El desarrollo del principio de función social de la propiedad, mediante la aplicación de los mecanismos necesarios para la ejecución de las obras requeridas, como consecuencia de la incorporación de este territorio al suelo urbano y el desarrollo de la estructura de espacio público propuesto, el cual coordina la cesión de suelos y la ejecución de las obras públicas que hagan posible su utilización.

Los principios de ordenamiento del territorio son igualmente incorporados en la estructura del Plan Parcial, de manera directa mediante la aplicación de la normativa vigente en el Municipio.

Es así como a partir de la Visión de Ordenamiento Territorial establecida para el municipio, se pretende aportar al desarrollo del territorio a través de una propuesta para la ejecución de proyectos inmobiliarios en el área de Plan Parcial, que beneficiarán no sólo a los habitantes de este nuevo sector sino también a toda una colectividad que requiere de un territorio con excelentes condiciones de calidad de vida, a la luz de un adecuado manejo de los recursos ambientales, paisajísticos y arquitectónicos.

La presente propuesta tiene como finalidad establecer la planificación y determinar los procedimientos para el desarrollo de proyectos urbanísticos e inmobiliarios en parte



NIT. 890.907.317-2. Dirección Calle 49 N° 50-05 PRI 565 81 00, Código Postal (ZIP CODE) 054040,  
FAX 565 81 42. [www.rionegro.gov.co](http://www.rionegro.gov.co) Correo electrónico: [alcaldia@rionegro.gov.co](mailto:alcaldia@rionegro.gov.co)

### del Suelo de Expansión Urbana "S3-DE-7 San Joaquín - El Rosal I".

Es así como a través de este Documento Técnico de Soporte en el cual se formula el Plan Parcial S3-DE-7 San Joaquín - El Rosal I, plantea a partir de un análisis del territorio y las normas aplicables, una propuesta urbanística de desarrollo armónico y coherente, fundamentado en los principios antes señalados y en los objetivos establecidos por el Plan de Ordenamientos Territorial, artículo 4 , que visionan a Rionegro como una ciudad compacta, por ello es pertinente autorizar el incremento de las densidades y alturas, pues con ello se concretan los principios y objetivos.

- Las condiciones necesarias para el desarrollo de este tipo de predio requiere la articulación con la malla urbana existente, de manera que los nuevos proyectos se integren efectivamente a la ciudad y realicen sus respectivas cesiones y dotaciones en función de la consolidación futura de sectores urbanos con calidad y cumpliendo con los estándares de dotación de infraestructura, áreas verdes, recreacionales y equipamiento acorde con la nueva población.
- De acuerdo con el con el POT de Rionegro, los predios que conforma el área de planificación, limita con suelos de protección, y los desarrollos urbanísticos propuestos deberán cumplir con las recomendaciones hechas por la autoridad ambiental municipal y Regional (CORNARE).
- Mediante la Resolución Número 176 "POR LA CUAL SE EXPIDE CONCEPTO FAVORABLE DE VIABILIDAD PARA PROYECTO DE PLAN PARCIAL EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN NRO. 7, EL ROSAL SAN JOAQUÍN 1, POLÍGONO S3-DE-7, EN EL MUNICIPIO DE RIONEGRO ANTIOQUIA" de abril 01 de 2.014, la Secretaria de Planeación del Municipio de Rionegro emitió el concepto de viabilidad técnica del **ÁREA DE EXPANSIÓN NRO. 7, EL ROSAL SAN JOAQUÍN 1, POLÍGONO S3-DE-7, EN EL MUNICIPIO DE RIONEGRO ANTIOQUIA** según lo dispuesto en los Decretos Nacionales 2181 de 2006 y 4300 de 2007.
- La administración Municipal presentó a CORNARE para concertación ambiental el Proyecto de Plan Parcial del **ÁREA DE EXPANSIÓN NRO. 7, EL ROSAL SAN JOAQUÍN 1, POLÍGONO S3-DE-7, EN EL MUNICIPIO DE RIONEGRO ANTIOQUIA**, a lo cual la autoridad ambiental CORNARE, responde mediante el Auto 112-0318 "POR MEDIO DEL CUAL SE PRORROGA EL TERMINO PARA EVALUAR UN PLAN PARCIAL" de mayo 05 de 2014.



NIT. 890.907.317-2. Dirección Calle 49 N° 50-05 PRI 565 81 00, Código Postal (ZIP CODE) 054040,  
FAX 565 81 42. [www.rionegro.gov.co](http://www.rionegro.gov.co) Correo electrónico: [alcaldia@rionegro.gov.co](mailto:alcaldia@rionegro.gov.co)



107 19 JUN 2014



Alcaldía de Rionegro  
Departamento de Antioquia

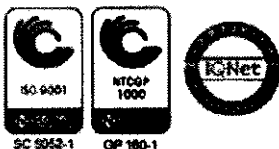


- Que la autoridad ambiental CORNARE procede a concertar el componente ambiental del Plan Parcial del **ÁREA DE EXPANSIÓN NRO. 7, EL ROSAL SAN JOAQUÍN 1, POLÍGONO S3-DE-7, EN EL MUNICIPIO DE RIONEGRO ANTIOQUIA**, bajo el Resolución número 112-2004, 30 de mayo de 2014.
- Producto de la concertación ambiental por parte de la Corporación Ambiental, la cual hace parte integral de este instrumento y en el que se concluyó que en la propuesta se tiene en cuenta las determinantes ambientales de rigor y que existen los elementos necesarios para concertar los componentes el Plan Parcial presentado. Se establece además unos requerimientos que se constituyen en compromisos que debe adquirir mediante proceso de concertación y cumplir el municipio en el desarrollo y ejecución del mismo.
- En mérito de lo expuesto se:

**RESUELVE:**

**ARTICULO 01: ADOPCIÓN.** Adóptese el Plan Parcial de Desarrollo **EN ÁREA DE EXPANSIÓN NRO. 7, EL ROSAL SAN JOAQUÍN 1, POLÍGONO S3-DE-7, EN EL MUNICIPIO DE RIONEGRO ANTIOQUIA** para los predios que conforma dicho el area de planificacion, ubicado en suelo de desarrollo en expansion urbana, del Municipio de Rionegro Antioquia, como instrumento de planificación y urbanización de este suelo, complementario al Plan de Ordenamiento Territorial, Acuerdo 056 de 2011.

**PARÁGRAFO.** En caso de presentarse vacíos, inconsistencias o contradicciones entre lo previsto en el presente Decreto y lo contenido en el Documento Técnico de Soporte, prevalecerá lo establecido en el Documento Técnico de Soporte del Plan Parcial.



NIT. 890.907.317-2. Dirección Calle 49 N° 50-05 PRI 565 81 00, Código Postal (ZIP CODE) 054040,  
FAX 565 81 42. [www.rionegro.gov.co](http://www.rionegro.gov.co) Correo electrónico: [alcaldia@rionegro.gov.co](mailto:alcaldia@rionegro.gov.co)

## TÍTULO I

### COMPONENTE GENERAL

#### CAPITULO 1

#### CONCEPTOS GENERALES

**ARTICULO 02: NIVELES DE PREVALENCIA NORMATIVA.** Son aplicables al Plan Parcial, las normas estructurantes y generales establecidas en el Acuerdo Municipal 056 de 2011, Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Rionegro, Departamento de Antioquia, Los Decretos Nacionales 4002 de 2004, 2181 de 2006, 4300 de 2007, 1469 de 2010 y 19 de 2012, los Decretos Municipales 625 de 2011, 234 del 28 de 2012; Acuerdo de CORNARE 251 del 10 de agosto de 2011 y en general demás decretos nacionales que lo modifican o reformen siempre y cuando no afecten el reparto equitativo de cargas y beneficios establecido en el presente decreto.

**ARTICULO 03: CONTENIDO BÁSICO DEL PLAN PARCIAL.** Hacen parte integrante del presente plan parcial este articulado, los planos que con él se protocolizan, el Documento Técnico de Soporte, el Protocolo de concertación Ambiental y la Resolución de aprobación del mismo y los anexos correspondientes.

**ARTICULO 04: PRINCIPIOS DEL PLAN PARCIAL.** *El Plan Parcial de Desarrollo EN EXPANSION ÁREA NRO. 7, EL ROSAL SAN JOAQUÍN 1, POLÍGONO S3-DE-7, EN EL MUNICIPIO DE RIONEGRO ANTIOQUIA, Departamento de Antioquia, se fundamenta en los principios del ordenamiento territorial planteados en el artículo 2º de la Ley 388 de 1997 y en los principios señalados en el Acuerdo Municipal 056 de 2011 y en el Decreto Reglamentario 625 de 2011.* El uso racional del suelo, mediante la identificación clara de las posibles zonas a desarrollar y el establecimiento de un índice que permita un aprovechamiento acorde las limitaciones y obligaciones propias del lugar. La preservación y defensa del patrimonio ecológico específicamente el localizado en la zona de influencia del Plan Parcial y en su área de planificación, mediante su incorporación efectiva como espacio público de calidad y área ambiental a proteger, permitiendo su delimitación y regulación urbanística. El desarrollo del principio de función social de la propiedad, mediante la aplicación de los mecanismos necesarios para la ejecución de las obras requeridas, como consecuencia de la incorporación de este territorio al suelo urbano y el desarrollo de la estructura de espacio público propuesto, el cual coordina la cesión de suelos y la ejecución de las obras públicas que hagan posible su utilización.



NIT. 890.907.317-2. Dirección Calle 49 N° 50-05 PRI 565 81 00, Código Postal (ZIP CODE) 054040, FAX 565 81 42. [www.rionegro.gov.co](http://www.rionegro.gov.co) Correo electrónico: [alcaldia@rionegro.gov.co](mailto:alcaldia@rionegro.gov.co)



107 19 JUN 2014



Alcaldía de Rionegro  
Departamento de Antioquia



**ARTICULO 05: MODELO DE OCUPACIÓN TERRITORIAL.** Desde el modelo de ocupación, base del Plan de Ordenamiento Territorial – POT - del municipio de Rionegro, se plantea un modelo enmarcado en los principios de la ciudad intermedia, verde, amable y sostenible, que contempla como pilares fundamentales la apropiación de tecnologías, el fortalecimiento de la economía, la integración regional, la proyección internacional y el patrimonio natural, histórico y cultural. De esta manera el desarrollo debe atender al objetivo de ciudad compacta establecido en el artículo 4 del Plan de Ordenamiento Territorial y es por ello que aunado a los principios de: La función social y ecológica de la propiedad; La prevalencia del interés general sobre el particular y La distribución equitativa de las cargas y los beneficios, atendiendo a estos principios se autoriza el incremento de densidad y altura.

**ARTÍCULO 06: OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL.** El objetivo principal del Plan Parcial a desarrollar EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN NRO. 7, EL ROSAL SAN JOAQUÍN 1, POLÍGONO S3-DE-7, EN EL MUNICIPIO DE RIONEGRO ANTIOQUIA", es el de favorecer RL USO de vivienda, con usos de comercio y servicios complementario, Apuntando a los principio del ordenamiento territorial y al objetivo de consolidar el territorio como uno ciudad compacta.

**ARTÍCULO 07: ESTRATEGIAS TERRITORIALES.** Se adoptan las siguientes estrategias:

**1. Estrategias ambientales:**

En área de planificación existen elementos ambientales de importancia como corrientes de agua y otros que requieren un tratamiento especial, por ende se debe dar cumplimiento a las recomendaciones que realice la autoridad ambiental municipal y regional (CORNARE), además de lo dispuesto para tal fin por el acuerdo 056 de 2011, Plan de Ordenamiento Territorial.

**2. Estrategias urbanísticas:**

Se adoptan como principales estrategias territoriales para la configuración del modelo de ocupación y el cumplimiento de los objetivos propuestos:



NIT. 890.907.317-2. Dirección Calle 49 N° 50-05 PRI 565 81 00, Código Postal (ZIP CODE) 054040, FAX 565 81 42. [www.rionegro.gov.co](http://www.rionegro.gov.co) Correo electrónico: [alcaldia@rionegro.gov.co](mailto:alcaldia@rionegro.gov.co)

- **GENERACIÓN DE CONECTIVIDAD Y TRANSVERSALIDAD.**

- (i) El objetivo principal del Plan Parcial a desarrollar en el **ÁREA DE EXPANSIÓN NRO. 7, EL ROSAL SAN JOAQUÍN 1, POLÍGONO S3-DE-7, EN EL MUNICIPIO DE RIONEGRO ANTIOQUIA**, es generar el uso de vivienda y las conexiones viales con el polígono S3 - DE - 8 y generar una conexión con futuros desarrollos en el área rural colindante, adicionalmente se genera un circuito de movilidad interno que facilita la movilidad de residentes y visitantes del sector.

- **ELIMINACION DE CONFLICTOS VIALES.**

La propuesta de movilidad para el plan parcial, consiste en generar un mejoramiento integral de la vía CALLE 41 que disminuya los conflictos viales en el sector, especialmente en la movilidad hacia la Universidad Católica de Oriente y Politécnico Jaime Isaza Cadavid, de tal forma que se genere una circulación adecuada y fluida, permitiendo que los vehículos puedan acceder y salir del plan parcial desde y hacia cualquier punto cardinal del municipio con relativa facilidad.

- **MOVILIDAD PEATONAL.**

El polígono en estudio, es adyacente a edificaciones que ya se encuentran consolidadas en el sector y son potencialmente atractoras de flujos peatonales, limitando al norte y occidente con barrios residenciales, al oriente con la zona Rural y al sur con la quebrada Santa Ana y el polígono de expansión S3 – DE – 8. Por tanto, el plan parcial debe disponer de corredores peatonales en todo su perímetro y garantizar la zona de amortiguación adecuada para la debida protección de las fuentes Hídricas, garantizando un adecuado espacio como refugio de peatones.



NIT. 890.907.317-2. Dirección Calle 49 N° 50-05 PRI 565 81 00, Código Postal (ZIP CODE) 054040,  
FAX 565 81 42. [www.rionegro.gov.co](http://www.rionegro.gov.co) Correo electrónico: [alcaldia@rionegro.gov.co](mailto:alcaldia@rionegro.gov.co)





107 19 JUN 2014

## CAPITULO 2

### AREA DE PLANIFICACIÓN

**ARTICULO 08: DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN. Área de Expansión 7, El Rosal – San Joaquín 1.** El área de expansión 7 se ubica en el costado centro oriental fuera del límite del área urbana del municipio de Rionegro, con la siguiente delimitación: Inicia en el costado norte en la intersección de la vía calle 41 y la quebrada Santa Ana; por esta aguas arriba hasta su intersección con el límite sur occidental del predio identificado con el código catastral 01 manzana 038, barrio 031 Santa Ana; sigue en sentido sur – occidental bordeando el predio 6153001003000100067 (que hace parte de este suelo de expansión) hasta encontrar el predio 6153001003000100066 (predio del suelo de expansión S3-DE-8); cambia dirección en sentido nor-occidental por el límite de este predio hasta su intersección con la vía calle 41, por esta vía en sentido nororiental bordeando el lindero occidental de los predios 6153001003000100097/98 y 6153001003000100100/102/103; hasta la intersección de esta vía con la quebrada Santa Ana, punto de partida.

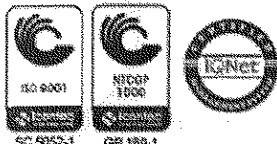
**TABLA: PREDIOS QUE CONFORMAN EL POLIGONO S3-DE-7**

POLIGONO DE PLANIFICACION DEL PP S4-DE-3				
LOTE Nro	PREDIO No	MATRICULA INMOBILIARIA	PROPIETARIOS	AREA BRUTA M2
1	615-200-130-700-17000-98	020-46861		2.433,5 *
2	615-200-130-700-1700-100	020-46862	MUNICIPIO DE RIONEGRO	2.661,0 *
3	615-200-130-700-17000-96	020-41149		5.568,0 *
4	615-200-130-700-1700-102	020-41147	GONZALO ARBELAEZ HINCAPIE	3.892,6 **
5	615-200-130-700-1700-103	020-34387	ADELA ARBELAEZ HINCAPIE	1.604,3 **
6	615-200-130-700-17000-67	020-91042	CARLOS EMILIO ARBELAEZ HINCAPIE	101.447,80 **
7	615-200-130-700-17000-68	020-91045		
ÁREA DE PLANIFICACION PLAN PARCIAL S3-DE-7 SAN JOAQUIN				117.607,3

\* Area Catastral

\*\* Area Levantamiento Topografico

Fuente: Sistema de Informacion Catastro Municipal ( Enero de 2014) – Rionegro Antioquia.



NIT. 890.907.317-2. Dirección Calle 49 N° 50-05 PRI 565 81 00, Código Postal (ZIP CODE) 054040, FAX 565 81 42, www.rionegro.gov.co Correo electrónico: alcaldia@rionegro.gov.co

**TABLA: CONFORMACION DEL AREA DE PLANIFICACION**

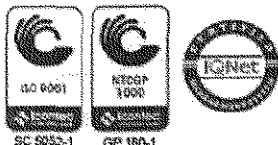
AREA DE PLANIFICACION PP SE-DE-7			
AREA DE PLANIFICACION	LOTE Nro.	PREDIOS (Nro. Matricula Inmobiliaria)	AREA BRUTA M2
AME 1	1	020-46861	5.094,6
	2	020-46862	
AME 2	3	020-41149	5.568,0
AME 3	4	020-41147	3.892,6
UAU 1	6	020-91042	51.380,9
	7	020-91045	
UAU 2	6	020-91042	32.189,0
	7	020-91045	
UAU 3	6	020-91042	16.242,6
	7	020-91045	
UAU 4	5	020-34387	3.239,7
	6	020-91042	
<b>AREA TOTAL DE PLANIFICACION PP S3-DE-7</b>			<b>117.607,2</b>

**ARTICULO 09: ÁREAS DE MANEJO ESPECIAL – AME.**

Se encuentran en el presente Plan Parcial las siguientes AME.

AREAS DE MANEJO ESPECIAL -AME- PP-S3-DE-7			
AREA DE PLANIFICACION	LOTE Nro.	PREDIOS (Nro. Matricula Inmobiliaria)	AREA BRUTA M2
AME 1	1	020-46861	5.094,6
	2	020-46862	
AME 2	3	020-41149	5.568,0
AME 3	4	020-41147	3.892,6

Dando cumplimiento a lo establecido en la ley, estas áreas se determinan como de manejo especial, por tratarse de predios con un desarrollo urbanístico ya consolidado o con norma urbanística preexistente como se señala a continuación:



NIT. 890.907.317-2. Dirección Calle 49 N° 50-05 PRI 565 81 00, Código Postal (ZIP CODE) 054040, FAX 565 81 42. www.rionegro.gov.co Correo electrónico: alcaldia@rionegro.gov.co

107 19 JUN 2014



Alcaldía de Rionegro  
Departamento de Antioquia



**AME 1:** Está conformada por los predios Nro. 1 y 2, se encuentra en el retiro de calle 41, adicionalmente se constituyen como una reserva ambiental, ya que es atravesada por la quebrada Santa Ana generando una gran afectación, y su nivel de aprovechamiento se reduce completamente.

**AME 2:** Está conformada por el predio Nro. 3, se encuentra en el retiro de calle 41, adicionalmente se constituye como una reserva ambiental, ya que es atravesada por la quebrada Santa Ana generando una gran afectación, igual que cuenta con una servidumbre de la red energía eléctrica, restringiendo su desarrollo. Además este se encuentra parcialmente consolidado con una vivienda en su interior. Motivo por el cual se plantea como un AME. No obstante, podrá obtener a un futuro los aprovechamientos señalados en el POT artículo 177 y asumirá de manera independiente las cargas.

**AME 3:** Está conformada por el predio Nro. 4, en vista de que cuenta con una licencia de urbanismo vigente, motivo por el cual se plantea como un AME. Motivo por el cual se plantea como un AME. No obstante, podrá obtener a un futuro los aprovechamientos señalados en el POT y asumirá de manera independiente las cargas.

**ARTICULO 10: VIAS EXISTENTES EN EL GLOBO.** El área de planificación carece de vías obligadas en su interior, y solo tiene como vía colindante la calle 41, la cual colinda con las AME Nro. 1, 2 y 3 y con la Unidades de Actuación urbanísticas con la 1 y 4. Donde el retiro obligatorio será de 20 metros desde el eje de la vía.

**PARÁGRAFO:** Las vías internas, deberán cumplir con las secciones viales establecidas en la normatividad aplicable y en la cartografía que hace parte de este Decreto.



NIT. 890.907.317-2. Dirección Calle 49 N° 50-05 PRI 565 81 00, Código Postal (ZIP CODE) 054040,  
FAX 565 81 42. www.rionegro.gov.co Correo electrónico: alcaldia@rionegro.gov.co

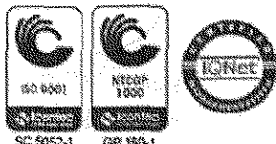


**ARTICULO 11: COMPOSICIÓN Y DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACION URBANÍSTICA.** Para el desarrollo de los objetivos, políticas y estrategias consagradas en el presente Decreto, el área de intervención se consolida en 4 Unidades de Actuación Urbanística (UAU). La delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística, se consagra en el Documento Técnico de Soporte, que hace parte integral del presente decreto. Debe tenerse en cuenta que cada unidad de Actuación surgirá de la constitución de la urbanización de los inmuebles que conforma el área a intervenir. Las unidades de actuación urbanística y el área bruta correspondiente a las mismas son las que se muestran en el cuadro a continuación.

**TABLA: UNIDADES DE ACTUACION URBANISTICA –UAU- EN EL AREA DE PLANIFICACION**

AREA DE PLANIFICACION - UNIDADES DE ACTUACION URBANISTICA - PP S3-DE-7	
UAU	AREA BRUTA (M2)
UAU 1	51.380,88
UAU 2	32.188,95
UAU 3	16.242,59
UAU 4	3.239,67
<b>AREA TOTAL UAU</b>	<b>103.052,09</b>

El área de los inmuebles resultante del levantamiento topográfico elaborado por el formulador del presente plan parcial se asumen como cuerpo cierto.



107 19 JUN 2014



Alcaldía de Rionegro  
Departamento de Antioquia



## TÍTULO II

### ESTRUCTURA URBANA DEL ESPACIO PÚBLICO

#### CAPITULO 1

#### SISTEMA ESTRUCTURANTE DE ESPACIO PÚBLICO

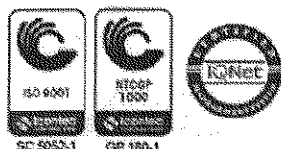
**ARTICULO 12: ESTRUCTURA URBANA DE ESPACIO PÚBLICO.** De conformidad con lo establecido en el Acuerdo 056 de 2011, Plan de Ordenamiento Territorial para Rionegro, la estructura del espacio público está compuesta por el conjunto de elementos naturales y construidos que encauzan y soportan el desarrollo físico del territorio. De conformidad con este postulado, se define en este plan parcial, las normas que regulan los componentes natural y artificial y su manejo.

#### Sección 1

#### COMPONENTE NATURAL

**ARTICULO 13: ELEMENTOS NATURALES DEL SISTEMA DE ESPACIOS PÚBLICOS.** El componente natural de incidencia en el predio que será objeto de intervención, está conformada por las especies arbóreas existentes en el predio y en la conformación morfológica del mismo. Estos elementos son objeto de un planteamiento contenido en el Documento Técnico de Soporte, que hace parte integrante del presente decreto, el cual plantea un programa completo de manejo de la parte ambiental. Son elementos estructurantes la quebrada Santa Ana de conformidad con el plano del componente ambiental, áreas que serán cedidas en su totalidad a la administración pública para el disfrute y goce de la comunidad en general, de conformidad con el siguiente cuadro.

AREA BRUTA (M2)	AREA ZONA DE PROTECCION	% AREA PROTECCION
117.607,24	28.044,48	24%



NIT. 890.907.317-2. Dirección Calle 49 N° 50-05 PRI 565 81 00, Código Postal (ZIP CODE) 054040,  
FAX 565 81 42. www.rionegro.gov.co Correo electrónico: alcaldia@rionegro.gov.co

**PARAGRAFO:** La quebrada Santa Ana tendrá los siguientes retiros:

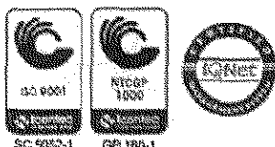
- A sus afluentes o brazos tendrá un retiro de quince metros a cada lado de la fuente de agua.
- En los lugares donde han anegamiento tendrá un retiro con un radio de 30 metros. Ver plano de elementos ambientales.

**ARTÍCULO 14°. ACCIONES DE MANEJO PARA LA COBERTURA VEGETAL Y RETIROS A LAS FUENTES HIDRICAS.** El presente decreto de Plan Parcial, establece la creación de la cobertura vegetal del área de intervención. Las zonas verdes públicas y privadas, deberán manejar criterios de arborización acordes con los estándares, coberturas y especies que se consideren apropiados para dichos espacios en las disposiciones vigentes de la Administración Municipal.

Para el uso aprovechamiento y afectación de los recursos naturales renovables, se tramitarán los respectivos permisos ante la autoridad ambiental.

Se atenderá en cuanto a los retiros a lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento territorial Acuerdo 056 de 2011, la cartilla elaborada por CORNARE denominada "Elementos ambientales a tener en cuenta para la determinación de retiros a corrientes hídricas y nacimientos de agua en el Suroriente Antioqueño". Y para determinar las áreas de retiros y protección se tendrán en cuenta además, las geoformas de las llanuras aluviales, llanuras torrenciales y depósitos aluviales, según la base cartográfica entregada por CORNARE al Municipio.

**ARTICULO 15: ACCIONES DE MANEJO DEL SISTEMA NATURAL.** En desarrollo de los procesos constructivos se deberá garantizar la prevención, mitigación y corrección de los impactos ambientales generados en dichos procesos, de conformidad con lo establecido en la normativa aplicable.



NIT. 890.907.317-2. Dirección Calle 49 N° 50-05 PRI 565 81 00, Código Postal (ZIP CODE) 054040,  
FAX 565 81 42, www.rionegro.gov.co Correo electrónico: alcaldia@rionegro.gov.co



107 19 JUN 2014

## Sección 2

### COMPONENTE ARTIFICIAL

**ARTICULO 16: COMPONENTES ARTIFICIALES ESTRUCTURANTES.** Los elementos constitutivos artificiales del sistema estructurante de espacio público están conformados por el sistema vial y de transporte urbano, los retiros a la redes eléctricas que se constituirán en espacios públicos (vías y zonas verdes), el sistema de áreas duras peatonales, el sistema de zonas verdes, el sistema de equipamientos y el sistema de servicios públicos.

**ARTICULO 17: EL SISTEMA VIAL VEHICULAR.** El plan parcial **ÁREA DE EXPANSIÓN NRO. 7, EL ROSAL SAN JOAQUÍN 1, POLÍGONO S3-DE-7, EN EL MUNICIPIO DE RIONEGRO ANTIOQUIA**, está conformado por un sistema de vías principales adyacentes al área de intervención que se describen en el Documento Técnico de Soporte, parte integrante del presente plan parcial. Al interior del área de intervención se prevé la construcción de vías que le darán conectividad al globo en su interior y exterior con el área de influencia.

**ARTICULO 18: SECCIONES VIALES.** Las especificaciones viales en cuanto a secciones de vías propuestas: Se refiere básicamente a:

- La CALLE 41, lindante con el área de planificación por el occidente con un retiro vial de 20 metros del eje de la vía.
- La vía estructurante que atraviesa el predio de occidente a oriente y que genera conexión vial por el sur con el polígono S3 – DE – 8 y por el oriente con una futura conexión con la zona rural de la vereda Rosal, la cual deberá conformarse como una vía de servicio urbana de conformidad al planteamiento del Documento Técnico de Soporte y el artículo 118 del Acuerdo Municipal 056 de 2011.

**PARÁGRAFO UNO.** Todos los desarrollos urbanísticos y constructivos deberán garantizar la sección pública de la vía establecida en el presente Decreto, para lo cual, los interesados dispondrán de las franjas, parte integral del suelo bruto de la U.A.U. Estas serán en todos los casos objeto de cesión pública. Estas deberán ser ejecutadas conforme a los diseños y especificaciones de materiales propuestos en el proyecto de



NIT. 890.907.317-2. Dirección Calle 49 N° 50-05 PRI 565 81 00, Código Postal (ZIP CODE) 054040,  
FAX 565 81 42. [www.rionegro.gov.co](http://www.rionegro.gov.co) Correo electrónico: [alcaldia@rionegro.gov.co](mailto:alcaldia@rionegro.gov.co)

detalle del espacio público que deberá ser aprobado por el municipio en su totalidad, con la licencia de Urbanismo de la U.A.U. Las especificaciones técnicas de estabilidad de pavimentos, con base en un estudio de suelos específico, lo aportará el tramitante de la U.A.U. Las secciones viales podrán variar (en las áreas de antejardín) y ser inferiores en los casos en que no cuenten con frente a unidades residenciales o por condiciones topográficas; en los casos donde no exista continuidad vial y solo se genere vía para acceso de vehículos la sección vial podrá disminuir el componente de la calzada previo diseño aprobado por la secretaria de planeación en el momento de la expedición del Proyecto Urbanístico General o Licencia de Urbanismo.

**PARÁGRAFO DOS.** El diseño, la construcción y cronograma de ejecución de cada uno de los elementos que conforman la red vial vehicular y peatonal, se determinarán para cada etapa de la Unidad de Actuación Urbanística.

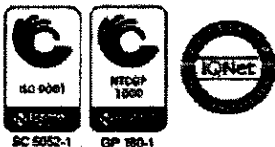
**ARTICULO 19: ZONAS PEATONALES.** El plan parcial dispondrá de corredores peatonales adecuados en todo su perímetro y zonas interiores, ubicadas entre las U.A.U., Ver planteamiento urbanístico o modelo de ocupación en los planos adjuntos urbanísticos del modelo de ocupación del presente Plan Parcial. El detalle de este sistema de espacios públicos, paisajísticos y peatonales tanto periféricos como interiores, estarán de acuerdo con el proyecto específico a presentar por el ente gestor privado, a ser aprobado por el municipio antes del licenciamiento de la U.A.U.

Se deberán instalar pasos peatonales demarcados, próximos a las intersecciones, que permitan que estas maniobras se realicen de forma ágil y segura.

**ARTICULO 20: VÍAS Y ACCESOS A LAS U.A.U.** Las vías que se requieran dentro del plan parcial para garantizar la accesibilidad a cada uno de los proyectos urbanísticos localizados en las diferentes etapas de la unidad de actuación urbanística, deberán cumplir con las especificaciones mínimas establecidas en el presente Decreto, las cuales superan los mínimos reglamentados del POT.

**ARTÍCULO 21: ZONAS VERDES PERTENECIENTES A LOS ESPACIOS PUBLICOS:** Las zonas verdes aledañas a las calzadas, tendrán un ancho mínimo de 2.00m. El detalle de estos hará parte del proyecto constructivo del espacio público. Este conjunto de espacio público hará parte integral de la cesión del Espacio público y vial integral.

**PARÁGRAFO:** No será necesario la zona verde de antejardín donde por cuestiones de la





107 19 JUN 2014



Alcaldía de Rionegro  
Departamento de Antioquia



topografía donde generar este espacio sea imposible o innecesario.

**ARTÍCULO 22:** El polígono de intervención está afectado por redes eléctricas de alta tensión y debe cumplir con los retiros establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial artículo 244 atendiendo a la siguiente tabla:

KV	DISTANCIA MÍNIMA LÍNEA A EDIFICACIÓN	SECCIÓN TOTAL CORREDOR
Ente 34.4 y 44 KV	3,5 m.	7 m.
110 a 120 KV	8 m.	16 m.
Hasta 230 KV	16 m.	32 m.

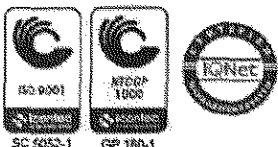
**PARÁGRAFO:** Para el polígono de intervención los retiros a las redes se establecen con una sección total de 32 metros, 16 metros a cada lado desde el eje de las líneas de energía. Los retiros o afectaciones totales del polígono son los siguientes (ver plano de retiros):

AREA BRUTA (M2)	AREA ZONA DE RETIRO A RED ELECTRICA	% AREA RETIRO A RED ELECTRICA
117.607,24	12.332,80	10%

### Sección 3

#### CONFORMACIÓN DE UN NÚCLEO DE CENTRALIDAD.

**ARTICULO 23:** EL ÁREA DE EXPANSIÓN NRO. 7, EL ROSAL SAN JOAQUÍN 1, POLÍGONO S3-DE-7, EN EL MUNICIPIO DE RIONEGRO ANTIOQUIA, CENTRALIDAD ORIENTADA PRINCIPALMENTE AL USO DE VIVIENDA. De acuerdo con lo definido por el Plan de Ordenamiento Territorial, Acuerdo 056 de 2011, en su artículo 363, "Suelos Sujetos a la Formulación de Plan Parcial"; el área de planificación del presente plan parcial, corresponde al polígono S3-DE-7, delimitado en el Plano o Mapa con código POT\_IG\_410, según POT. Con un área de 11.7 Ha, según área definida en el Documento Técnico de Soporte, Plano Numero 2. El predio a desarrollar se ubica en el sector 3 con tratamiento de Desarrollo EN EXPANSIÓN.



NIT. 890.907.317-2. Dirección Calle 49 N° 50-05 PRI 565 81 00, Código Postal (ZIP CODE) 054040, FAX 565 81 42. www.rionegro.gov.co Correo electrónico: alcaldia@rionegro.gov.co



#### **ARTÍCULO 24: CONFORMACIÓN DEL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO.**

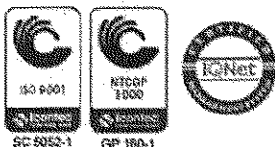
El sistema de espacios públicos de este plan parcial consiste en darle continuidad a los sistemas estructurantes del municipio, tanto a los ambientales como a los ejes viales con la ampliación del tramo correspondiente sobre la Vía calle 41.

La propuesta urbanística plantea el parque lineal de la quebrada Santa Ana y el proyecto delimita las zonas de valor ambiental (quebrada Santa Ana y sus retiros), se conservarán, fortalecerán y se manejarán preservando y recuperando al máximo las calidades ambientales y valores ecológicos de la estructura ambiental principal dentro de sus límites y área de influencia; buscando la recuperación de las funciones de los ecosistemas, de las interacciones biológicas, la sostenibilidad, la recuperación de bienes y servicios ambientales, la participación de las comunidades y la aplicación de técnicas de manejo que se adapten a la zona.

Con la idea fundamental de la adecuada ubicación y disposición de espacios verdes públicos, el corredor ecológico y las áreas de cesión serán arborizadas y revegetalizadas según plan de manejo ambiental del Documento Técnico de Soporte, y recomendaciones de la administración municipal y o CORNARE.

**ARTÍCULO 25: REDES Y DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS PÚBLICOS.** La disponibilidad técnica en la prestación de los servicios públicos domiciliarios será garantizada por la entidad prestadora de los mismos, durante la vigencia del presente decreto. Cada desarrollo inmobiliario debe contar con la disponibilidad técnica en la prestación de los servicios públicos domiciliarios que otorga la entidad prestadora. El urbanizador o gestor debe garantizar y asumir los costos y la dotación de los servicios públicos en los desarrollos urbanísticos, de acuerdo con las normas vigentes. El pre diseño de las redes de servicios públicos debe ser verificado para tramitar su aprobación definitiva y construirlos de acuerdo con las normas vigentes.

**PARAGRAFO:** El reparto de cargas y beneficios esta soportado en las obligaciones de conexión señaladas por las empresas prestadores de los servicios públicos domiciliarios: Acueducto y alcantarillado, Aguas de Rionegro; Energía, Empresas Públicas de Medellín y gas, Alcanos de Colombia; teniendo en cuenta las necesidades del proyecto y los puntos de conexión señalados por dichas empresas.



107 19 JUN 2014

### TITULO III

## ESTRUCTURA DEL ESPACIO PRIVADO Y FORMAS DE OCUPACIÓN

### CAPÍTULO 1

### LOS USOS DEL SUELO

**ARTICULO 26: LOS USOS DEL SUELO.** La categoría de "uso del suelo" atribuido por la norma al plan parcial **ÁREA DE EXPANSIÓN NRO. 7, EL ROSAL SAN JOAQUÍN 1, POLÍGONO S3-DE-7, EN EL MUNICIPIO DE RIONEGRO ANTIOQUIA**, corresponde a "Áreas de vivienda, comercio y servicios complementarios, clasificación que persigue promover la oferta de vivienda, y comercio y servicios para servir la escala barrial, tal como se establece en el Documento Técnico de Soporte.

Para este plan parcial el uso principal del área de planificación será el residencial, a partir del cual se permiten unos usos complementarios y compatibles como lo son comercio y servicios.

Para las UAU Nro. 1, 2 y 3 el uso principal Residencial se podrá desarrollar en sus diferentes modalidades:

#### USO PRINCIPAL RESIDENCIAL (VIVIENDA: R)

R-U Vivienda unifamiliar

R-B Vivienda bifamiliar

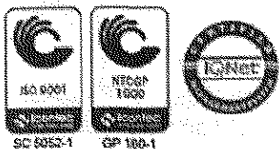
R-T Vivienda trifamiliar

R-M Vivienda Multifamiliar en máximo 18 pisos

#### USO COMPLEMENTARIO COMERCIO Y SERVICIOS

Comercio y servicios de cobertura barrial

Para la UAU Nro. 4 el uso principal COMERCIAL se podrá desarrollar en la modalidad de



NIT. 890.907.317-2. Dirección Calle 49 N° 50-05 PRI 565 81 00, Código Postal (ZIP CODE) 054040,  
FAX 565 81 42. [www.rionegro.gov.co](http://www.rionegro.gov.co) Correo electrónico: [alcaldia@rionegro.gov.co](mailto:alcaldia@rionegro.gov.co)

comercio minorista básico, complementario al uso residencial, y Servicios.

### USOS PROHIBIDOS

Se prohíben los usos industriales y comerciales de alto impacto.

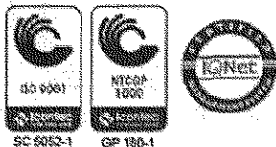
**PARAGRAFO:** los usos permitidos se ajustaran a los usos señalados en el Plan de Ordenamiento territorial.

**ARTICULO 27: CONFORMACION DE LAS UNIDADES DE ACTUACION URBANISTICAS (U.A.U.) Y LAS AME.** El área Bruta de Planificación de este plan parcial es de 117.108,4 metros cuadrados, de los cuales 14.555,2 m<sup>2</sup>, corresponden a Áreas de Manejo Especial -AME-, por sus condiciones jurídicas y de nivel de consolidación, que hacen impertinente una planificación al detalle sobre las mismas. El área restante conformada por 103.048,01 m<sup>2</sup>, el área bruta de planificación y será proyectada a través de unidades de actuación urbanística, tal como se muestra en el siguiente cuadro:

AREA DE PLANIFICACION PP SE-DE-7			
AREA DE PLANIFICACION	LOTE Nro.	PREDIOS (Nro. Matricula Inmobiliaria)	AREA BRUTA M2
AME 1	1	020-46861	5.094,6
	2	020-46862	
AME 2	3	020-41149	5.568,0
AME 3	4	020-41147	3.892,6
UAU 1	6	020-91042	51.380,9
	7	020-91045	
UAU 2	6	020-91042	32.189,0
	7	020-91045	
UAU 3	6	020-91042	16.242,6
	7	020-91045	
UAU 4	5	020-34387	3.239,7
	6	020-91042	
AREA TOTAL DE PLANIFICACION PP S3-DE-7			117.607,2

Con el fin de generar mayor precisión y claridad sobre las Áreas de Manejo Especial -AME- es necesario señalar al respecto lo siguiente:

**AME 1:** Está conformada por los predios Nro. 1 y 2, se encuentra en el retiro de calle 41, adicionalmente se constituyen como una reserva ambiental, ya que es atravesada por la quebrada Santa Ana generando una gran afectación, y su nivel de aprovechamiento se reduce completamente.



107 19 JUN 2014

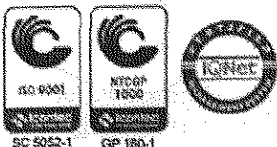
**AME 2:** Está conformada por el predio Nro. 3, se encuentra en el retiro de calle 41, adicionalmente se constituye como una reserva ambiental, ya que es atravesada por la quebrada Santa Ana generando una gran afectación, igual que cuenta con una servidumbre de la red energía eléctrica, restringiendo su desarrollo. Además este se encuentra parcialmente consolidado con una vivienda en su interior. Motivo por el cual se plantea como un AME. No obstante, podrá obtener a un futuro los aprovechamientos señalados en el POT artículo 177 y asumirá de manera independiente las cargas.

**AME 3:** Está conformada por el predio Nro. 4, en vista de que cuenta con una licencia de urbanismo vigente, motivo por el cual se plantea como un AME. Motivo por el cual se plantea como un AME. No obstante, podrá obtener a un futuro los aprovechamientos señalados en el POT y asumirá de manera independiente las cargas.

**CUADRO CONFORMACIÓN DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN Y A.M.E**

AREAS DE MANEJO ESPECIAL -AME- PP-S3-DE-7			
AREA DE PLANIFICACION	LOTE Nro.	PREDIOS (Nro. Matricula Inmobiliaria)	AREA BRUTA M2
AME 1	1	020-46861	5.094,6
	2	020-46862	
AME 2	3	020-41149	5.568,0
AME 3	4	020-41147	3.892,6

AREA DE PLANIFICACION - UNIDADES DE ACTUACION URBANISTICA - PP S3-DE-7	
UAU	AREA BRUTA (M2)
UAU 1	51.380,88
UAU 2	32.188,95
UAU 3	16.242,59
UAU 4	3.239,67
<b>AREA TOTAL UAU</b>	<b>103.052,09</b>



## CAPÍTULO 2

### LOS APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS

**ARTICULO 28: APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS POR UNIDAD DE AACTUACION URBANISTICA.** Los aprovechamientos urbanísticos para el plan parcial y por ende para las U.A.U. que lo compone, están calculados con base en los usos generales principales, su intensidad está definida por el calificativo de uso de Vivienda, comercio y servicios complementarios, oficinas y servicios y obedecen al principio de cargas y beneficios.

APROVECHAMIENTOS DE VIVIENDA POR UNIDAD DE ACTUACION URBANISTICA				
UAU	UNIDADES DE VIVIENDA SEGUN TIPOLOGIA (UN)		ALTURA PARA EL MULTIFAMILIAR (PISOS)	TOTAL UNIDADES DE VIVIENDA
	MULTIFAMILIR	UNIFAMILIAR		
UAU 1	540	43	18	583
UAU 2	686	0	18	686
UAU 3	0	44	18	44
<b>TOTAL UNIDADES DE VIVIENDA</b>				<b>1313</b>

APROVECHAMIENTOS DE COMERCIO Y SERVICIO POR UNIDAD DE ACTUACION URBANISTICA		
UAU	INDICE DE OCUPACION	ALTURA (PISOS)
UAU 4	45%	8





107 19 JUN 2014

**ARTICULO 29: LA EDIFICABILIDAD TOTAL POR UNIDAD DE ACTUACION URBANÍSTICA.** Respecto a la edificabilidad, esta estará dada por lo establecido, en el POT, y SE define como densidad máxima 130 viviendas por hectárea, en una altura máxima de 18 pisos, en donde se debe cumplir a cabalidad lo dispuesto por el POT en cuanto a parqueaderos privados y públicos. Dichos aprovechamientos podrán ser en unidades de vivienda unifamiliares, trifamiliares o multifamiliares.

**PARÁGRAFO UNO:** Los aprovechamientos antes señalados serán objeto del pago de la contribución por plusvalía, de conformidad con el acuerdo 056 de 2011, Plan de Ordenamiento Territorial y acuerdo 023 de 2012. 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 y tendrá en cuenta la simulación financiera del proyecto presentada en el Documento técnico de soporte con el ánimo de no desequilibrar el proyecto y así atender eficazmente al principio de cargas y beneficios.

**PARÁGRAFO DOS:** La unidad de actuación urbanística 4 tendrá una altura máxima de ocho pisos a nivel de vía.

**ARTICULO 30: LA OCUPACIÓN MÁXIMA POR UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA.** De conformidad con el Acuerdo Municipal 056 de 2011, Plan de Ordenamiento Territorial, la ocupación máxima para la zona destinada al uso de vivienda, comercio y servicios, en el ÁREA DE EXPANSIÓN NRO. 7, EL ROSAL SAN JOAQUÍN 1, POLÍGONO S3-DE-7, EN EL MUNICIPIO DE RIONEGRO ANTIOQUIA, corresponde al 45% del área total bruta de los predios.

**PARÁGRAFO: Alturas.** La altura permitida de 18 pisos. El índice de edificabilidad adicional planteado por el decreto 625 de 2011 para el desarrollo del Plan Parcial **ÁREA DE EXPANSIÓN NRO. 7, EL ROSAL SAN JOAQUÍN 1, POLÍGONO S3-DE-7, EN EL MUNICIPIO DE RIONEGRO ANTIOQUIA** es poder llegar hasta los 18 Pisos por encima del nivel de la vía pública adyacente, ya sea obligada, existente o propuesta. Sí se aumenta la altura adicional con otros actos administrativos generados por la administración municipal durante la vigencia del presente Decreto, se aplicará el mismo principio para el cálculo de la plusvalía adicional generada.



### CAPITULO 3

#### REGLAMENTACIONES ESPECÍFICAS

**ARTÍCULO 31°. REGLAMENTACIÓN ESPECÍFICA.** Para los efectos del Plan Parcial **ÁREA DE EXPANSIÓN NRO. 7, EL ROSAL SAN JOAQUÍN 1, POLÍGONO S3-DE-7, EN EL MUNICIPIO DE RIONEGRO ANTIOQUIA**, resultan aplicables las reglamentaciones específicas contenidas en este decreto, en concordancia con lo dispuesto en los Decretos Municipales 625 de 2011, 234 del 28 de 2012 y 19 de 2012, o las normas que los complementen, modifiquen o sustituyan.

**ARTÍCULO 32°. ANDENES y ESPACIO PÚBLICO EN GENERAL.** Los espacios públicos y andenes adyacentes, serán construidos en losetas y/o adoquines de acuerdo con el proyecto para el diseño de los espacios públicos a ser aprobado por el municipio con la licencia de urbanismo de la Unidad de Actuación que se tramite.

La adecuación del espacio público del área de intervención perteneciente a la U.A.U, deberá adecuarse a los lineamientos establecidos en el documento técnico de soporte del presente plan parcial, así como a los diseños de detalle del espacio público, de amueblamiento y de arborización aprobado por el municipio.

**ARTÍCULO 33°. ACCESO A ESTACIONAMIENTOS.** El espacio público peatonal, solo podrá ser interrumpido por los accesos a estacionamientos, de acuerdo con el modelo de ocupación aprobado como base del Plan Parcial.

La construcción de bahías de parqueo destinadas al servicio de las nuevas actividades a desarrollar en el área del plan parcial en la U.A.U., se acogerán a la localización definida en los planos anexos "Sistema Vial".

En el subsuelo de las Calles, plazas o espacios públicos, localizados al interior del área de intervención se podrán desarrollar parqueaderos; teniendo en cuenta que la titularidad



NIT. 890.907.317-2. Dirección Calle 49 N° 50-05 PRI 565 81 00, Código Postal (ZIP CODE) 054040,  
FAX 565 81 42. [www.rionegro.gov.co](http://www.rionegro.gov.co) Correo electrónico: [alcaldia@rionegro.gov.co](mailto:alcaldia@rionegro.gov.co)



107 19 JUN 2014



Alcaldía de Rionegro  
Departamento de Antioquia



y la administración del espacio público y del subsuelo del mismo, corresponde al Estado, estos parqueaderos no podrán enajenarse, sin perjuicio de que puedan ser entregados a particulares para su administración y manejo, por medio de figuras como concesión, aprovechamiento económico del espacio público o cualquier otra figura compatible con bienes constitutivos del espacio público.

**PARÁGRAFO.** En todos los casos que se pretenda intervenir u ocupar el espacio público, el interesado elevará una solicitud de licencia de intervención y ocupación del espacio público.

**ARTÍCULO 34°. DE LAS ALTURAS.** Posteriormente a la expedición de la licencia de construcción, no se podrán adicionar mansardas, mesanines o niveles de piso, sin la autorización correspondiente.

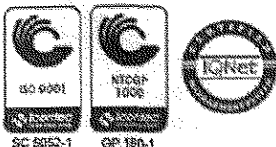
La altura máxima de las edificaciones en el presente plan parcial será de 18 pisos desde el nivel de la vía estructurante.

#### TÍTULO IV REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS

##### CAPITULO 1

##### CARGAS Y BENEFICIOS

**ARTICULO 35: REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS.** De conformidad con el Documento Técnico de Soporte cada Unidad de actuación puede desarrollar o realizar los beneficios – Aprovechamiento constructivo - en la misma proporción que entrega cargas urbanísticas y posee suelos.



NIT. 890.907.317-2. Dirección Calle 49 N° 50-05 PRI 565 81 00, Código Postal (ZIP CODE) 054040,  
FAX 565 81 42. [www.rionegro.gov.co](http://www.rionegro.gov.co) Correo electrónico: [alcaldia@rionegro.gov.co](mailto:alcaldia@rionegro.gov.co)

En este caso se contabilizarán para el reparto las cargas asociadas a los sistemas estructurantes correspondientes a la vía principal, redes matrices de servicios públicos, cesiones urbanísticas destinadas a equipamientos, zonas verdes y vías. Esto con el fin de equilibrar financieramente el proyecto, dadas las condiciones topográficas del predio, las exigencias normativas, el valor histórico del suelo, y la poca zona aprovechable resultante del ejercicio urbanístico

La unidad de actuación urbanística 4 requiere de la gestión asociada ya que cuenta con dos propietarios y las obligaciones en cesiones serán asumidas en proporción a las áreas que posee cada titular.

**ARTICULO 36: CARGAS LOCALES.** Las cargas locales que serán asumidas en su totalidad por cada unidad de Actuación Urbanística

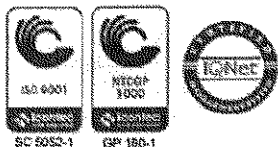
**ARTICULO 37: CESIÓN DE SUELO DE LA UNIDAD DE ACTUACION URBANÍSTICA.** Las U.A.U. deberán ceder el suelo para vías y espacio público, que según el modelo de ocupación del presente plan parcial les corresponde para la conformación de los sistemas estructurantes públicos, incluido el suelo necesario para la construcción de las vías indicadas en el presente decreto y en el Documento Técnico de Soporte, que hace parte del mismo. Igualmente deberá tenerse en cuenta la reglamentación específica del Municipio de Rionegro en relación con las vías obligadas.

**TABLA: CESIONES**

CESIONES	DISCRIMINACION DE LAS CESIONES	% NORMA	AREA SEGUN NORMA (M2)	% PROYECTO	AREA SEGUN PROYECTO
TIPO A 22% AB	VIAS	22%	22.671,46	18,86%	19.435,2
TIPO B 32% AB	25% ZONAS VERDES	25%	25.763,02	34,26%	35.307,5
	7% AREA EQUIPAMIENTO	7%	7.213,65	7,08%	7.292,2
<b>SUBTOTAL</b>		<b>54%</b>	<b>55.648,13</b>	<b>60,20%</b>	<b>62.034,9</b>
TIPO C 1% AB	AREA CONSTRUIDA	1%	1.030,52	1.030,5	A COMPENSAR

Las cesiones urbanísticas, se aplican para toda el área de planificación, y obedecen al equilibrio financiero del proyecto, de tal manera que las UAU Nro 1 y 2, cuentan con gran parte de las áreas de cesión, generando mayores cargas, que se reflejan en mayores aprovechamientos.

Las cesiones urbanísticas del proyecto, ya están distribuidas para cada una de las UAU y la entrega de las mismas debe obedecer al cronograma de ejecuciones.



107 19 JUN 2014



Aldía de Rionegro  
Departamento de Antioquia



### TABLA DE CESIONES POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

UAU	AREA BRUTA (M2)	AREA VIA ESTRUCTURANTE	AREA DESTINADA PARA EQUIPAMIENTO	AREA ZONAS VERDES Y RETIROS GENERALES
UAU 1	51.380,9	15.309,8	7.292,2	11.231,2
UAU 2	32.189,0	4.125,5	-	19.669,4
UAU 3	16.242,6	-	-	4.017,9
UAU 4	3.239,7	-	-	389,0
<b>SUBTOTALES</b>	<b>103.052,1</b>	<b>19.435,2</b>	<b>7.292,2</b>	<b>34.918,5</b>

**ARTICULO 38: ADECUACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE LOS SISTEMAS ESTRUCTURANTES DE LA UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA.** De acuerdo a las cesiones de suelo se calculan las cargas urbanísticas en cuanto a adecuaciones y construcción del suelo cedido, lo que equivale después de realizar el reparto equitativo a las siguientes cargas:

- **Adecuación y construcción de los sistemas estructurantes públicos**  
Cargas finales con el reparto de cargas y beneficios
- **Servicios Públicos:** La disponibilidad técnica en la prestación de los servicios públicos domiciliarios será garantizada por la entidad prestadora de los servicios públicos, por el tiempo de vigencia del presente decreto. El urbanizador deberá realizar las redes de servicios que garanticen la prestación de los mismos de conformidad con las exigencias de cada empresa prestadora del servicio correspondiente.



NIT: 890.907.317-2. Dirección Calle 49 N° 50-05 PRI 565 81 00, Código Postal (ZIP CODE) 054040,  
FAX 565 81 42. [www.rionegro.gov.co](http://www.rionegro.gov.co) Correo electrónico: [alcaldia@rionegro.gov.co](mailto:alcaldia@rionegro.gov.co)

## TITULO V

### CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES Y LICENCIAS

#### CAPITULO 1

#### MECANISMOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES URBANÍSTICAS

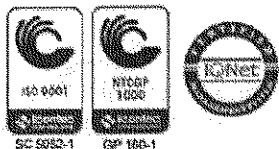
**ARTICULO 39: CESIONES URBANÍSTICAS EN EL PLAN PARCIAL.** De conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo 056 de 2011, en los suelos con tratamiento de Desarrollo en expansión, las obligaciones urbanísticas y constructivas se aportan en el área objeto de planificación. Los espacios públicos serán acondicionados y adecuados como parte de las obligaciones de la U.A.U.

En caso de que el desarrollador y/o la Administración Municipal, y la Secretaría de Planeación determinen la necesidad de compensar las cesiones urbanísticas, estas podrán realizarse por fuera del polígono, previa concertación entre la Secretaría y el desarrollador.

Para la expedición de las licencias de construcción de cada una de las etapas, de la respectiva unidad de actuación urbanística, se deberá haber cumplido con las cesiones urbanísticas que se determinaron en la respectiva licencia de urbanismo.

En el evento en que las unidades de actuación urbanística se desarrollen por etapas, cada una de estas deberá ser autosuficiente y las obligaciones urbanísticas por adecuación de vías y áreas verdes recreacionales y por construcción de equipamientos, deberán ser entregadas en la etapa respectiva, o anticipadamente, y no podrán ser prorrogables a etapas posteriores de la ejecución del proyecto, salvo lo dispuesto en el presente decreto.

**ARTICULO 40: ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN DEL EQUIPAMIENTOS.** Estas deberán ajustarse a las establecidas en la normatividad aplicable señalada en el Acuerdo Municipal 056 de 2011, Plan de Ordenamiento Territorial.



107 19 JUN 2014



Alcaldía de Rionegro  
Departamento de Antioquia



## CAPITULO 2

### LICENCIAS DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN

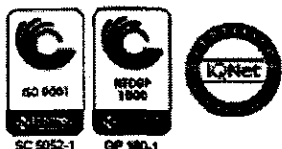
**ARTICULO 41: LICENCIAS DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN.** Las licencias de urbanismo y construcción para el área de intervención del presente plan parcial, se adelantarán de conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo 056 de 2011 y el Decreto 1469 de 2010 y demás normas que lo complementen.

Para la aprobación de las etapas en que se desarrollará cada una de las Unidades 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 obligaciones particulares.

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

**ARTICULO 42: AUTORIZACIONES AMBIENTALES.** Los desarrollos e intervenciones que se ejecuten al interior del área de planificación en cada Unidad de Actuación urbanística, deberán cumplir con las disposiciones ambientales vigentes. Los interesados deberán gestionar ante la autoridad ambiental municipal, las autorizaciones que las normas señalen.

**ARTICULO 43: NORMAS TÉCNICAS DE SERVICIOS PÚBLICOS.** Le corresponde al urbanizador construir las redes de los servicios públicos domiciliarios en cada uno de los desarrollos urbanísticos, bajo el estricto cumplimiento de las normas técnicas establecidas por la entidad prestadora del servicio.



NIT. 890.907.317-2. Dirección Calle 49 N° 50-05 PRI 565 81 00, Código Postal (ZIP CODE) 054040,  
FAX 565 81 42. [www.rionegro.gov.co](http://www.rionegro.gov.co) Correo electrónico: [alcaldia@rionegro.gov.co](mailto:alcaldia@rionegro.gov.co)

## TITULO VI

### MECANISMOS Y PROCEDIMIENTOS DE GESTIÓN, PROGRAMA Y CRONOGRAMA DE EJECUCIÓN.

#### CAPITULO 1

#### GESTIÓN URBANA E INMOBILIARIA

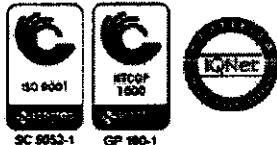
**ARTICULO 44:** El plan parcial **ÁREA DE EXPANSIÓN NRO. 7, EL ROSAL SAN JOAQUÍN 1, POLÍGONO S3-DE-7, EN EL MUNICIPIO DE RIONEGRO ANTIOQUIA** y sus unidades de actuación urbanísticas se desarrollarán a través de una licencia de urbanismo por etapas, mediante Proyecto Urbanístico General, de conformidad con lo establecido para tal fin en el Decreto 1469 de 2010.

Las unidades de actuación urbanística deben cumplir con el siguiente cronograma de ejecución y se desarrollaran en el siguiente orden:

1. El desarrollo se iniciara por la Unidad de Actuación urbanística Nro. 1
2. Una vez ejecutada la Unidad de Actuación urbanística Nro.1 se debe continuar la ejecución de la Unidad de Actuación urbanística Nro.2.
3. Las Unidades de Actuación urbanística Nros. 3 y 4 podrán ejecutarse en cualquier momento una vez sean ejecutadas la Unidad de Actuación urbanística Nro.1 y 2.

A continuación se establece el siguiente cronograma para la ejecución del Plan Parcial:

**PARAGRAFO UNO:** Como casi la totalidad del área de intervención, pertenece a un solo propietario que tiene toda la intensión de desarrollarla por medio del plan parcial, en el presente decreto no se hace alusión a la delimitación de las unidades de gestión, pues no existe la posibilidad de oposición al desarrollo por ello con este acto se entienden delimitadas las unidades de actuación. La unidad de actuación urbanística 4 requiere de la gestión asociada ya que cuenta con dos propietarios y las obligaciones en cesiones serán asumidas en proporción a las áreas que posee cada titular.



NIT. 890.907.317-2. Dirección Calle 49 N° 50-05 PRI 565 81 00, Código Postal (ZIP CODE) 054040,  
FAX 565 81 42. [www.rionegro.gov.co](http://www.rionegro.gov.co) Correo electrónico: [alcaldia@rionegro.gov.co](mailto:alcaldia@rionegro.gov.co)





107 19 JUN 2014

**PARAGRAFO DOS:** Si la vía estructurante es ejecutada de manera inicial e independiente, y las cesiones urbanísticas son entregadas de manera anticipada, la ejecución del plan parcial podrá iniciar por cualquiera de las unidades de actuación urbanística.

**ARTÍCULO 45°. AUTORIZACIONES AMBIENTALES.** Los desarrollos e intervenciones que se ejecuten al interior del área de planificación del presente plan parcial, deberán cumplir con las disposiciones ambientales vigentes y deberá tramitar las respectivas autorizaciones ante la autoridad ambiental municipal competente.

**ARTÍCULO 46°. PLANES DE MANEJO AMBIENTAL.** Durante la etapa de gestión y ejecución del plan parcial, se tendrán en cuenta los lineamientos establecidos en el Documento Técnico de Soporte, en relación con el manejo de la vegetación, los movimientos de tierra, etc.

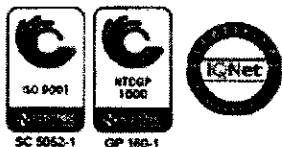
**ARTÍCULO 47°. SERVIDUMBRES PARA LAS REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS.** De acuerdo al sistema de servicios públicos propuestos, se requiere la implementación de redes específicas que atraviesen el predio objeto del presente plan parcial, con las redes existentes en el exterior del mismo. Por tanto, el desarrollador en cooperación con la entidad prestadora de servicios públicos podrá vigilar la constitución de las fajas para las servidumbres de servicios públicos, conforme a lo exigido en la Ley 142 de 1994, y sus disposiciones complementarias.

## CAPITULO 2

### TITULO VII

#### DISPOSICIONES FINALES

**ARTÍCULO 48: CONCERTACION AMBIENTAL.** Hace parte de este decreto, y será de obligatorio cumplimiento lo dispuesto por CORNARE en la concertación del componente ambiental del Plan Parcial del **ÁREA DE EXPANSIÓN NRO. 7, EL ROSAL**



NIT. 890.907.317-2. Dirección Calle 49 N° 50-05 PRI 565 81 00, Código Postal (ZIP CODE) 054040,  
FAX 565 81 42. [www.rionegro.gov.co](http://www.rionegro.gov.co) Correo electrónico: [alcaldia@rionegro.gov.co](mailto:alcaldia@rionegro.gov.co)



## SAN JOAQUÍN 1, POLÍGONO S3-DE-7, EN EL MUNICIPIO DE RIONEGRO ANTIOQUIA, bajo Resolución Número 112-2403 de 30 de Mayo de 2014.

**ARTÍCULO 49: OBLIGACION DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL.** Para la ejecución de este Plan Parcial es de obligatorio cumplimiento lo establecido en el Acuerdo Nro. 056 de 2011, para vivienda de interés social, en los porcentajes que este establece (ARTICULO 191) además de lo dispuesto para tal fin en el Decreto Nacional 075 de 2013.

**PARAGRAFO UNO:** Dicha obligación será generada por fuera del área de planificación que se aprueba con este acto administrativo y su ubicación será previamente concertada con la Secretaria de Planeación.

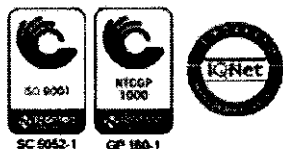
**PARAGRAFO DOS:** La obligación solo se exigirá para vivienda de interés social y la ubicación y definición será concertada y definida en el momento en que sea expedido el Proyecto Urbanístico General de cada unidad de Actuación Urbanística.

**ARTÍCULO 50: PLUSVALIA.** Este Plan Parcial es objeto del pago de participación en plusvalía y este Decreto se consolida como hecho generador de la misma, en razón a los mayores aprovechamientos, por ende una vez en firme se procederá de conformidad con lo establecido en el Acuerdo 056 de 2011 y Acuerdo Nro.023 "Por el cual se reglamenta la participación del Municipio de Rionegro en el tributo de participación en la Plusvalía", de diciembre 17 de 2012, con el fin de calcular y liquidar el efecto de plusvalía generado.

**PARÁGRAFO:** 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 y tendrá en cuenta la simulación financiera del proyecto presentada en el Documento técnico de soporte con el ánimo de no desequilibrar el proyecto y así atender eficazmente al principio de cargas y beneficios. Adicionalmente se tendrán en cuenta los aprovechamientos concedidos a parte del predio a través de la licencia 1004 de 2010, donde se otorgó norma específica a parte del predio objeto de esta formulación, pues no pueden ser tenidos en cuenta a la hora del cálculo y liquidación.

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

1. En dinero efectivo, con los siguientes descuentos:



NIT. 890.907.317-2. Dirección Calle 49 N° 50-05 PRI 565 81 00, Código Postal (ZIP CODE) 054040, FAX 565 81 42. www.rionegro.gov.co Correo electrónico: alcaldia@rionegro.gov.co



107 19 JUN 2014



- a. Para quienes cancelen dentro de los primeros doce meses a notificar el cálculo del efecto plusvalía el 30%.
- b. Para quienes canceles dentro después de los 12 meses y antes de 24 meses a notificar el cálculo del efecto plusvalía el 40%.

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

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

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

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

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

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

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

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



NIT. 890.907.317-2. Dirección Calle 49 N° 50-05 PRI 565 81 00, Código Postal (ZIP CODE) 054040, FAX 565 81 42. [www.rionegro.gov.co](http://www.rionegro.gov.co) Correo electrónico: [alcaldia@rionegro.gov.co](mailto:alcaldia@rionegro.gov.co)

**ARTICULO 52: VIGENCIA DEL PLAN PARCIAL.** El plazo de ejecución del plan parcial y la vigencia de las normas contenidas en el presente Decreto se establece en doce (12) años contados a partir de su publicación en la Gaceta Oficial. Durante su vigencia La secretaria de Planeación 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 o aquellas que se encuentren vigentes al momento de solicitarse la modificación, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 355 del Acuerdo 46 de 2006, 28 de la Ley 388 de 1997, Decreto Nacional 2181 de 2006 y demás normas que lo regulan.

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

**ARTICULO 52: PUBLICACIÓN.** El presente Decreto rige a partir de su publicación.

Dado en Rionegro, Departamento de Antioquia, a los **19 JUN 2014**

  
**HERNÁN DE JESÚS OSPINA SEPÚLVEDA**

Alcalde Municipal

  
**JORGE ALBERTO URREA MEJÍA**

Secretario de Planeación Municipal

