

DECRETO 390

27 ABR 2017

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL SAN JOAQUIN 2, UBICADO EN SUELO DE EXPANSIÓN POLÍGONO S3-DE-8, DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO"

El Alcalde del Municipio de Rionegro-Antioquia, en uso de sus facultades legales, en especial las contenidas en la Ley 388 de 1997, Decreto Nacional 2181 de 2006, Decreto Nacional 4300 de 2007, Decreto Nacional 1077 de 2015, los Acuerdos 056 de 2011 y 023 de 2012, y

CONSIDERANDO

1. Que la Ley 388 de 1997, crea la figura de Plan Parcial, como un instrumento de planificación urbanística que desarrollan y complementan las disposiciones de los Planes de Ordenamiento Territorial.
2. Que la Ley 388 de 1997 define en su artículo 19 los Planes Parciales como *los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la Ley, y además dispone los aspectos a incluir en los mismos.*
3. Que la citada ley 388 de 1997, incluye en sus objetivos los mecanismos que permitan al Municipio, en ejercicio de su autonomía, promover el ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo, garantizar que la utilización del suelo por parte de sus propietarios se ajuste a la función social de la propiedad y permita hacer efectivos los derechos constitucionales a la vivienda y a los servicios públicos domiciliarios, entre otros.
4. Que de acuerdo con la normativa vigente, la adopción del Plan Parcial es requisito para la obtención de licencias urbanísticas en los suelos clasificados como de expansión urbana por el Plan de Ordenamiento Territorial, pues estos hacen posible la definición de sus características particulares de urbanización, sus procedimientos de gestión y las correspondientes normas complementarias.



390 27 ABR 2017

Rionegro
Tarea de Todos



Alcaldía de Rionegro
Departamento de Antioquia

5. Que el modelo de organización espacial o proyecto de ciudad, definido en el Acuerdo 056 de 2011, se fundamenta en los principios básicos sobre sostenibilidad ambiental, competitividad, equidad social y equilibrio funcional del territorio.
6. Que el Acuerdo Municipal 056 de 2011, Plan de Ordenamiento Territorial en sus artículos 16, 17 y 18, Plantea el modelo de ocupación, que se fundamenta en hacer del Municipio de Rionegro Una Ciudad Verde, Amable y Sostenible, a través, entre otros del acceso al suelo, el crecimiento equilibrado y la utilización racional y sostenible del territorio.
7. Que el predio ubicado en el sector de San Joaquín identificado por el código catastral 6152001308001700066, según actualización catastral vigencia 2012, (antes 6153001003000100066), inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 020-23202, se encuentra ubicado en áreas o zonas de expansión, según el Acuerdo 056 de 2011, (...) Artículo 26, numeral 8: "Área de Expansión 8, El Rosal – San Joaquín 2"
8. Que el Artículo 363 del Acuerdo 056 de 2011 define los suelos sujetos a la formulación de Plan Parcial en Áreas con tratamientos de Desarrollo en suelo de expansión, denominando entre otros a El Rosal – San Joaquín 2, código S3-DE-8 con un área de 8,01 hectáreas totales y 1,13 hectáreas en área de protección
9. Que según el Artículo 430 del Acuerdo 056 de 2011 y el plano con código POT_IG_421 del Plan de Ordenamiento Territorial, el polígono S3-DE-8 constituye un área generadora de plusvalía por cambio en la clasificación del suelo y mayor aprovechamiento del suelo. La tarifa, forma de pago y liquidación se realizará según lo estipulado en el Acuerdo 023 de 2012 o el que lo modifique o sustituya.
10. Que el Municipio de Rionegro estableció, a través de la Resolución 263 del 09 de noviembre de 2011 "POR LA CUAL SE ADOPTAN LAS DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL S3-DE-8 "SAN JOAQUÍN 2" ubicado en el Municipio de Rionegro (Ant.)" las disposiciones normativas y bases de la intervención para tener en cuenta en la formulación del Plan Parcial. Ver Anexo1 Resolucion263-2011 DeterminantesPP S3-DE-8.pdf
11. Que este Plan Parcial guarda coherencia con los parámetros y las dinámicas actuales de desarrollo contenidas tanto en el Plan de Ordenamiento Territorial Acuerdo 056 de 2011, como en el Plan de Desarrollo 2016-2019 "Rionegro Tarea de Todos", específicamente, en el tema vial, de movilidad y de transporte, servicios públicos y espacio público, con lo que garantiza un desarrollo armónico del territorio.
12. Que la edificabilidad establecida para el *PLAN PARCIAL S3-DE-8 SAN JOAQUÍN 2* de acuerdo a las determinantes del mismo, está definida por una



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

Alcaldía

390 27 ABR 2017

densidad máxima de setenta viviendas por hectárea (70 viv/ha) y una altura máxima de ocho (8) pisos según lo establecido en el Artículo 177 del Acuerdo 056 de 2011,

13. Que en el Polígono S3-DE-8 San Joaquín 2, se garantiza la conexión a los servicios públicos por medio de la red de cobertura del Municipio, incluida en la proyección del Plan Maestro de Servicios Públicos del Municipio.
14. Que mediante el radicado no. 0001366 del 19 de agosto del 2008 EMPRESAS PÚBLICAS DE RIONEGRO S.A E.S.P (antes Aguas de Rionegro SA ESP) emitió Disponibilidad de servicios públicos de Acueducto y Alcantarillado. Ver [Anexo2_EPRio-DisponibilidadAcueductoAlcantarillado.pdf](#)
15. Que mediante radicado 1744860 del 24 de mayo del 2011 EMPRESAS PUBLICAS DE MEDELLÍN emitió disponibilidad del servicio de energía para el predio con matrícula inmobiliaria 020-23202. Ver [Anexo3 EPM-DisponibilidadEnergia.pdf](#)
16. Que el presente Plan Parcial fue formulado por promotores privados, revisado y ajustado con participación de la administración municipal.
17. Que en cumplimiento de los requisitos se presentó el Documento Técnico de Soporte, el Plan de Manejo Ambiental, el estudio de suelos y el diseño de aguas lluvias y residuales.
18. Que la Secretaria de Planeación, del Municipio de Rionegro Antioquia, le dio viabilidad al presente *PLAN PARCIAL S3-DE-8 SAN JOAQUÍN*, a través de la Resolución 597 del 29 de septiembre de 2014 "POR LA CUAL SE EXPIDE CONCEPTO FAVORABLE DE VIABILIDAD PARA PROYECTO DE PLAN PARCIAL PARA EL SUELO DE EXPANSION URBANA NUMERO S-3 DE-8 "SAN JOAQUIN", EN EL MUNICIPIO DE RIONEGRO - ANTIOQUIA". Ver [Anexo4 Resolucion597-2014 ViabilidadPP S3-DE-8.pdf](#)
19. Que la formulación del *PLAN PARCIAL S3-DE-8 SAN JOAQUÍN 2*, fue concertada con la autoridad ambiental de conformidad con la Resolución 112 - 7038 de diciembre 28 de 2015 "POR MEDIO DE LA CUAL SE APRUEBA LA CONCERTACION DEL COMPONENTE AMBIENTAL DEL PLAN PARCIAL "SAN JOAQUIN 2" SUELO DE EXPANSION URBANA Polígono S3 DE-8 DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO". Ver [Anexo5 Resolucion112-7038-CORNARE ConcertacionAmbiental.pdf](#) y [Anexo6 ProtocoloConcertacionCORNARE SanJoaquin2.pdf](#)
20. Que la presente propuesta acoge los preceptos consagrados en las normas sobre ordenamiento territorial municipal y la respuesta a la solicitud de determinantes sobre los criterios de ocupación del suelo y la aplicación de las densidades urbanas.
21. El presente Plan Parcial "San Joaquín 2", ha cumplido con los procedimientos



[Handwritten signature]

y contenidos establecidos en la Ley 388 de 1997 y las normas que lo modifican: Decreto 2181 de 2006, Decreto 4300 de 2007 y Acuerdo 056 de 2011 y demás normas concordantes.

Que en consecuencia,

DECRETA

ARTÍCULO 1°. ADOPCIÓN. Adóptese el Plan Parcial para la intervención en el suelo de expansión urbana número ocho (8) "SAN JOAQUÍN 2", como instrumento de planificación y gestión complementaria a las normas urbanísticas municipales, Plan de Ordenamiento Territorial, Acuerdo 056 de 2011.

PARÁGRAFO. Hacen parte integrante del presente Plan Parcial el Documento Técnico de Soporte además de los planos que se protocolizan y relacionan a continuación:

Tabla 1 Documentos anexos al DTS del Plan Parcial

CÓDIGO	DIAGNÓSTICO URBANO
Documento técnico: Plano número 1	Localización Área De Planificación Plan Parcial De Expansión Urbana S3-DE-8, Municipio De Rionegro Antioquia
Documento técnico: Plano número 2	Delimitación Área De Planeación Plan Parcial De Expansión Urbana Numero S3-DE-8, Municipio De Rionegro Antioquia
PREMISAS DE FORMULACIÓN	
Documento técnico: Plano número 3	Zonificación de la aptitud para el uso y ocupación del suelo del área de planificación Plan Parcial de Expansión Urbana S3-DE-8, Municipio de Rionegro – Antioquia.
Documento técnico: Plano número 4	Jerarquía de la Red vial Urbana, en el área de Intervención
Documento técnico: Plano número 5	Áreas Articuladoras de Espacio Público y de Encuentro, y equipamiento básico, existentes.
FORMULACIÓN PROYECTO URBANO	
Documento técnico: Plano número 6	Propuesta Urbana Plan Parcial De Expansión Urbana S3-DE-8 del Municipio De Rionegro - Antioquia.
Documento técnico:	Estructura De Espacios públicos Plan Parcial de expansión urbana S3-DE-8, "SAN JOAQUIN II", Municipio de Rionegro-



390 27 ABR 2017

Plano número 7	Antioquia.
Documento técnico: Plano número 8	Estructura De Espacios privados Plan Parcial de expansión urbana S3-DE-8, "SAN JOAQUIN II", Municipio de Rionegro-Antioquia
Documento técnico: Plano número 9	Propuesta delimitación Unidades de Actuación Urbanística Plan Parcial de expansión urbana S3-DE-8,"SAN JOAQUIN", Municipio de Rionegro-Antioquia
Anexo :3 componente movilidad	Planta vías (1/3) Perfiles (2/3-3/3)
Anexo :4 componente servicios públicos	Red de acueducto (1/3) Red de alcantarillado-aguas residuales (2/3) Red de alcantarillado-aguas lluvias (3/3)

TÍTULO I COMPONENTE GENERAL

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

ARTÍCULO 3°. ÁREA DE PLANIFICACIÓN. El área de planificación específica sobre la que se aplica la normatividad del presente Decreto, desarrolla la zona identificada en el artículo primero, teniendo en cuenta las determinantes establecidas por la Secretaría de Planeación y las disposiciones del Acuerdo 056 de 2011. Tal decisión se consagra en el Plano número 2. Delimitación Área De Planeación y Área De Intervención "*PLAN PARCIAL S3-DE-8 SAN JOAQUÍN 2*", Municipio de Rionegro-Antioquia

El área de planificación del Plan Parcial la conforma una (1) propiedad que a continuación se detalla:

Tabla 2 Identificación Área de Planificación

Predio	Identificación Catastral	Matrícula Inmobiliaria	Área del lote (m2)
			Según levantamiento topográfico
1	6152001308001700066	020-23202	68.821

PARÁGRAFO: La identificación predial antes señaladas se entenderá de manera indicativa ya que durante en el tiempo pueden variar, así las cosas se debe



[Firma manuscrita]

390 27 ABR 2017

Rionegro
Tarea de Todos



Alcaldía de Rionegro
Departamento de Antioquia

entender como área de planificación la definida en la planimetría anexa a este decreto

ARTÍCULO 4°. MODELO DE OCUPACIÓN. El presente Plan Parcial surge de la iniciativa del propietario de predio en el área de planificación, con el fin de habilitar su desarrollo en concordancia con los objetivos del ordenamiento territorial y los lineamientos generales que se consagraron en la respuesta a la solicitud de determinantes, expedidas por el Municipio y contenidas en la Resolución 263 de 2011.

Las disposiciones contenidas en este Decreto tienen como objetivo principal generar una plataforma que se anticipe a la densificación de este sector del Municipio, promover la sana mezcla de usos y la generación tanto de espacios públicos como de equipamientos de calidad, a escala local y municipal.

ARTÍCULO 5°. OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL. Son objetivos del presente Plan Parcial:

- **Objetivo General.**

Determinar los procesos de planificación y gestión específicos para la urbanización de la zona de expansión Urbana número ocho (8), cumpliendo con los parámetros y lineamientos del Acuerdo 056 de 2011, conformando así un nuevo territorio urbano de excelente calidad y funcionalidad de manera que potencie la competitividad y la elevación de la calidad de vida en el Municipio, partiendo como premisa para este proceso de urbanización, del reconocimiento de las potencialidades, valores y restricciones de este territorio, con miras a implementar un desarrollo en equilibrio ambiental con un entorno particularmente valioso, que contribuya al uso racional del territorio y a la adecuada incorporación al entorno urbano preexistente.

- **Objetivos Específicos:**

1. Promover un proceso de ocupación eficiente desde el punto de vista ambiental, social y urbanístico, a partir de un modelo de desarrollo que promueva la racional mezcla de actividades, usos del suelo y vocaciones, y genere una estructura urbana coherente con el entorno inmediato y el Municipio, garantizando en últimas, la consecución de la estructuración requerida por el tratamiento propio del sector.
2. Consolidar y recuperar las características ambientales del sector, para restablecer y potenciar sus valores y servicios ambientales, mediante las acciones, recomendaciones y estrategias de manejo ambiental generadas por el Plan Parcial y el desarrollo de parte de los parques lineales la quebrada Santa Ana y sus afluentes.



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

Jee

3. Definir desde el modelo de ocupación propuesto, las densidades, usos y aprovechamientos que puedan adelantarse en el área de planificación, garantizando su equilibrio y su racional uso.
4. Promover un desarrollo prioritariamente residencial con excelentes condiciones urbanísticas de manera que el sector mantenga la vocación, originada tanto por la historia como por las estrategias planteadas por el Acuerdo 056 de 2011 en términos de afianzar la competitividad del Municipio.
5. Articular las disposiciones de planificación general y estructural del Municipio y las condiciones determinadas por las urbanizaciones desarrolladas en la periferia de la zona de planificación, al modelo de desarrollo a proponer para lograr un territorio con un desarrollo urbano coherente y armónico.

ARTÍCULO 6°. ESTRATEGIAS TERRITORIALES APLICADAS EN EL PLAN PARCIAL. Se consideran como estrategias de intervención y organización territorial para este Plan Parcial las siguientes:

- a. Construcción de un modelo de ocupación que tenga en cuenta las condiciones ambientales, como determinantes primarios de la estructura tanto pública como privada.
- b. Articulación del énfasis residencial con un soporte de espacio público adecuado, y usos comerciales y de servicios complementarios, así como el desarrollo de equipamientos estratégicamente dispuestos, que propicien la consolidación de la zona, la sana mezcla de usos, y el desarrollo de un sector de amortiguamiento entre la zona urbana y la rural.
- c. Implementación de delimitaciones territoriales, tipos de edificación, redes de espacio público y estructuras viales, incentivando un uso del suelo acorde con la zonificación geológica y los potenciales ambientales.
- d. Integración de los valores ambientales existentes en los alrededores del área de planificación a la red de espacios públicos propuesta por la presente reglamentación, de modo tal que desde su racional utilización lúdica y educativa, se generen procesos positivos para su mantenimiento y protección.
- e. Ubicación estratégica de espacios públicos con un papel ordenador, en torno a ejes estructurales, que coadyuven a suplir el déficit de espacios de encuentro cualificados, para generar un sistema articulado y enlazado, sirviendo de nodo de encuentro y conexión urbana en el sector.
- f. Desarrollo de una adecuada y eficiente proporción del aprovechamiento constructivo, que haga posible promover la dotación de espacio público,



[Handwritten signature]

390 27 ABR 2017


Rionegro
Tarea de Todos.



Alcaldía de Rionegro
Departamento de Antioquia

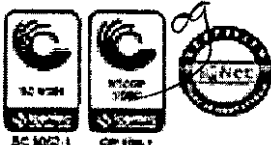
- equipamientos e infraestructura, y un desarrollo urbanístico acorde a las posibilidades físicas del sector y su entorno.
- g. Identificación de áreas específicas con vocaciones diferenciales, que permitan asignar los usos más adecuados dentro del modelo de ocupación propuesto, en concordancia con los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

ARTÍCULO 7°. CONFORMACIÓN DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN. De acuerdo con las determinantes expedidas por la Administración Municipal, el área de intervención es igual al área de planificación, y por tratarse de un único predio, se decide que sólo se conformará una Unidad de Gestión a desarrollarse por etapas.

PARÁGRAFO: El área del predio se entenderá como cuerpo cierto; en caso de presentarse diferencias debido a mediciones precisas, se considerarán los porcentajes de la unidad con respecto al total del área de desarrollo. 

ARTÍCULO 8°. CONFORMACIÓN DE LA UNIDAD DE GESTIÓN. Teniendo en cuenta lo establecido por el artículo 47 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 19 del decreto 2181 de 2006, el presente Plan Parcial se desarrollará a través de procesos de urbanismo y construcción de etapas, previa la aprobación de Un P.anteamiento Urbanístico General, con el propósito de garantizar una intervención más armónica en el territorio, acorde con los objetivos y estrategias antes establecidas.

TÍTULO II ESTRUCTURA URBANA DE ESPACIO PÚBLICO



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

390 27 ABR 2017

Rionegro
Tarea de Todos



Alcaldía de Rionegro
Departamento de Antioquia

ARTÍCULO 9°. ARTICULACIÓN DE SISTEMAS ESTRUCTURANTES PRESENTES EN EL ÁREA DE INTERVENCIÓN. Forman parte de los Sistemas Estructurantes Primarios derivados del Acuerdo Municipal 056 de 2011, que deben tenerse en cuenta en la ejecución del presente Plan Parcial de una parte los elementos del sistema natural y de otra el conjunto de componentes de los sistemas artificiales; viales, de espacios públicos recreativos y zonas verdes, de equipamientos comunitarios y de servicios públicos, los cuales se encuentran descritos en el documento técnico y sus características esenciales definidas en los siguientes artículos.

ARTÍCULO 10°. ESTRUCTURA DEL ESPACIO PÚBLICO. De acuerdo con las determinantes emitidas por la administración municipal, el espacio público se constituye en eje estructurante y articulador de la intervención urbanística que se pretende adelantar a través de la ejecución del objetivo de desarrollo propuesto.

Las disposiciones contenidas en el presente Plan Parcial cumplen los siguientes propósitos con relación al cumplimiento de este objetivo

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

ARTÍCULO 11°. DEL CONJUNTO DE ESPACIOS PUBLICOS DE CESIÓN EN EL ÁREA DE INTERVENCIÓN. Al interior del área de intervención se conformarán los siguientes espacios públicos:

- **PARQUE LINEAL MARGEN IZQUIERDA DE LA QUEBRADA SANTA ANA:**

Elemento Estructurante Del Espacio Público Local: Se desarrollará como zona verde arborizada con destino a la recreación pasiva y activa, con un nivel 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

009
Jen

cobertura local. El área a ceder será de siete mil cincuenta y seis punto setenta y nueve metros cuadrados (7.056,79 m²), y su manejo será asumido como carga en el proceso de ejecución del Plan Parcial. Esta área tal como consta en el cuadro de áreas de plano anexo 1-SLA-MODELO DE OCUPACION no cuenta dentro del pago de cesiones.

- PARQUES LOCALES:

ZONAS VERDES ARBORIZADAS PARA LA RECREACIÓN PASIVA Y ACTIVA: con un nivel de cobertura local, corresponde a un área equivalente a doce mil cuatrocientos noventa y nueve punto cuarenta y tres metros cuadrados (12.499,43 m²). Esta Carga Urbanística, comprende lo concerniente a consecución de los terrenos, arborización y manejo de zonas verdes, pisos duros y amoblamiento, debe ser asumida por el Plan Parcial.

PARÁGRAFO: Corresponde a este Plan Parcial de acuerdo a lo establecido en el cuadro de áreas del plano anexo 1-SLA-MODELO DE OCUPACION un área de cuatro mil setecientos cinco punto ochenta y cuatro metros cuadrados (4.705,84 m²) a compensar en dinero por concepto de cesiones tipo B para complementar el requerimiento normativo del 25% del área bruta, correspondiente a diecisiete mil doscientos cinco punto veintisiete metros cuadrados (17.205,27 m²) totales.

ARTÍCULO 12°. CONDICIONES GENERALES PARA EL DESARROLLO DEL ESPACIO PÚBLICO. El presente Plan Parcial atenderá las obligaciones de construcción del espacio público derivado de la aplicación de los aprovechamientos, conforme a las disposiciones consagradas en el Acuerdo 056 de 2011 y a las disposiciones que se consagran en los artículos siguientes.

ARTÍCULO 13°. COMPONENTES DEL SISTEMA VIAL. La ejecución del Plan Parcial genera una estructura vial que mejora la forma como el sector se articula con la red vial Municipal. Son obligaciones viales de los proyectos a ejecutar en aplicación de la presente normativa, las siguientes:

Tabla 3 Secciones viales

Tipo de Vía	Antejardín	Andén	Zona Verde	Vía Servicio	Zona Verde	Andén	Zona Verde	Ciclo-Ruta	Zona Verde	Berma-Cuenta	Calzada	Berma	Separador	Berma	Calzada	Berma-Cuenta	Zona Verde	Ciclo-Ruta	Zona Verde	Andén	Zona Verde	Vía Servicio	Zona Verde	Andén	Antejardín	Total Sección Pública
-------------	------------	-------	------------	--------------	------------	-------	------------	------------	------------	--------------	---------	-------	-----------	-------	---------	--------------	------------	------------	------------	-------	------------	--------------	------------	-------	------------	-----------------------



390 27 ABR 2017

Colector a Mayor	1 - 3				2	2				3,5	2					2, 2	2	2					1-3	30	
Vía de Servicio Urbana	1 - 3				2	2				3,5								2	2					1-3	21, 0

- Vía Colectora Mayor – Calle 41: Esta vía sirve de acceso al Plan Parcial San Joaquín 2 y permite la continuidad con la ciudad.
- Vía de Servicio Urbana: Esta vía sirve de acceso a todas las etapas del Plan Parcial y permite la continuidad vial con el Plan Parcial adyacente denominado San Joaquín 1.

PARÁGRAFO. La calle 41, vía colectora mayor, vía estructurante en el sector de la zona Nor-Oriental del área urbana, delimita el costado occidental del área de planificación y es obligación de este Plan Parcial, la ejecución de los elementos de esta sección vial en el tramo y costado que corresponde al área de intervención.

ARTÍCULO 14°. INTEGRACIÓN. Acorde con las disposiciones vigentes, el presente Plan Parcial desencadena procesos y proyectos que hacen posible el mejoramiento de condiciones asociadas a la cualificación del sistema vial municipal en aspectos como:

- a. Accesibilidad al sector.
- b. Permitir velocidades de operación mayores sobre las vías de acceso.
- c. Mejorar la infraestructura de transporte público como: andenes, parqueaderos, bahías para paradas.
- d. Mitigación de riesgos para el peatón.
- e. Las zonas de parqueo de las edificaciones se ubicaron en las vías de servicio, conservando los anchos mínimos de calzada.

ARTÍCULO 15°. EQUIPAMIENTOS DEL PLAN PARCIAL. De acuerdo con las disposiciones contenidas en el Acuerdo 056 de 2011, la obligación de construcción de equipamiento derivado del desarrollo de los proyectos constructivos que el presente decreto autoriza, se genera a partir del análisis de las necesidades específicas del sector.



PARÁGRAFO: Para el área de planificación, se definen como propuestas de desarrollo de equipamiento la construcción de seiscientos ochenta y ocho punto veintidós metros cuadrados (688,21 m²) y cuatro mil quinientos noventa y un punto cuarenta y dos metros cuadrados (4.591,42 m²) en zonas verdes urbanizables para construcción de equipamiento, acorde con las necesidades que se deriven de la población que ocupará los desarrollos urbanísticos, se deben compensar doscientos veintiséis punto cero cinco metros cuadrados (226,05 m²) de zonas verdes para construcción de equipamiento, para complementar el requerimiento normativo del 7% del área bruta, correspondiente a cuatro mil ochocientos diecisiete punto cuarenta y siete metros cuadrados (4.817,47 m²) totales.

ARTÍCULO 16°. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS. Atendiendo lo consagrado en el artículo 37 de la Ley 388 de 1997 y el Acuerdo 056 de 2011, las cesiones públicas incluyen, entre otros aspectos: las áreas requeridas para vías públicas, tanto vehiculares como peatonales; las zonas verdes, parques y plazoletas de uso público, así como las destinadas al amoblamiento, la dotación que los mismos requieren y el suelo para la dotación y construcción de equipamiento colectivo, de acuerdo con los criterios establecidos en las normas urbanísticas generales y el documento técnico que hace parte integral del presente Plan Parcial.

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

Tabla 4 Cuadro de áreas general de Cesiones del Plan Parcial

CUADRO DE ÁREAS GENERAL		
DESCRIPCIÓN	ÁREA NORMATIVA (m ²)	ÁREA PROYECTO (m ²)
ÁREA TOTAL CESION TIPO A		
Calzada, andén y zona verde. Vías 22% AB (1+2+3)		
	15.140,62	11.305,87
1	Área a ceder en vía colectora calle 41	2.659,07
2	Área a ceder en vía local	8.646,80
3	Área a pagar en dinero en cesión de vía	3.834,75
Área a ceder en retiro de línea alta tensión y no cuenta en pago de cesiones		319,41
ÁREA TOTAL CESIÓN TIPO B		
Zonas Verdes 32 % AB. (4+5+6)		
	22.022,72	17.090,85
4	ZONAS VERDES EFECTIVAS 25% A.B.L.	17.205,25
		12.499,43




	(Área zona verde parque lineal)		
5	Zonas verdes 7% AB. para construcción equipamientos	4.817,47	4.591,42
6	Área a pagar en dinero en cesiones por zonas verdes		4.931,87
7	Área a ceder en retiro de quebrada y no cuenta en pago de cesiones		7.056,79
CESION TIPO C (1 % AB) 1% construcción equipamiento		688,21	A pagar en dinero

ARTÍCULO 17°. AREAS DE CESIÓN. Las obligaciones urbanísticas que generan los desarrollos constructivos del presente Plan Parcial, acogen las disposiciones contenidas en el Acuerdo 56 de 2011, en relación con los usos previstos para la Unidad de Gestión y las normas que a continuación se establecen.

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

Como el desarrollo se ejecutará por etapas, la Resolución que aprueba el Planteamiento Urbanístico General, deberá disponer la manera cómo esta obligación se distribuirá de manera proporcional entre todas las etapas previstas.

PARÁGRAFO 1°. Los mecanismos que permiten el aporte efectivo de estas obligaciones urbanísticas, coordinados con los procedimientos de obtención de licencias de urbanismo y construcción se consideran como Estrategias de Gestión y se determinan más adelante.

PARÁGRAFO 2°: Las áreas de obligaciones urbanísticas podrán ser compensadas en dinero o sustituirlas en otro lugar, previa concertación con la Secretaria de Planeación, siempre y cuando no se deficiten los espacios públicos en el área de planificación definida en el Plan Parcial y las intervenciones se generen en el área de influencia de los desarrollos.

ARTÍCULO 18°. CARACTERÍSTICAS DE LAS CESIONES OBLIGATORIAS GRATUITAS. Acogiendo la normativa vigente para el Municipio, se establece como obligaciones de cesión las siguientes:

Tabla 5 Definición de las Cesiones urbanísticas

CESIONES URBANISTICAS GRATUITAS
USO RESIDENCIAL



[Firma manuscrita]

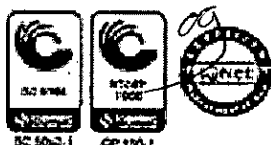
300 390 27 ABR 2017



Cesión Tipo A	22% del A.B. para vías, incluyendo lo correspondiente a la sección pública de la vía (Calzada, andén y zona verde).	
Cesión tipo B	32% del A.B, discriminando el 25% para zonas verdes (Parques públicos, plazas, alamedas, etc.) y el 7% suelo para construcción de equipamientos.	
	En ningún caso, las áreas de cesión tipo A y B pueden ser inferiores al 54% del A.B., el porcentaje de vías que se deje de construir se imputará a las zonas verdes o será compensado.	
Cesión tipo C	1% del A.B, como área construida, en el lugar que sea indicado por la Secretaría de Planeación	
USO DIFERENTE AL RESIDENCIAL		
Cesión Tipo A	Las que tenga el Municipio previsto en su Plan vial y/o las que se definan en el estudio de movilidad, que para tal efecto deba entregar el propietario con el fin de no generar problemas de movilidad sobre la vía y sectores aledaños o área de influencia del proyecto.	
Cesión Tipo B	10% del A.B.L, para la ubicación de equipamientos comunitarios, que podrán ser compensados de acuerdo a las características del proyecto, donde la Secretaría de Planeación lo disponga o en dinero. Este suelo debe ser urbanizable no urbanizado:	
Cesión Tipo C	1% del A.T.C.	
DESARROLLOS URBANÍSTICOS DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y PRIORITARIA		
El porcentaje mínimo de las cesiones urbanísticas gratuitas para el desarrollo de programas VIS y VIP, será del 25% del A.N, distribuido así:	Entre el 15% al 20% para espacio público	
	Entre el 5% al 10% para equipamiento.	

ARTÍCULO 19°. OBLIGACION DE CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTOS. De conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial, se establece como aporte potencial de equipamientos teniendo en cuenta el aprovechamiento medio determinado, las estructuras definidas y los usos del suelo consignados en el presente Decreto.

ARTÍCULO 20°. ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTOS. El costo y las especificaciones de los metros construidos a ceder para equipamientos como parte de las obligaciones urbanísticas, debe ser equivalente al costo de las áreas construidas que se generen en los desarrollos urbanísticos, según la base establecida para el Municipio en el momento de la



Jair

formulación del Plan Parcial, la cual será indexada en el momento de hacerse efectivo el pago de la misma.

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

TÍTULO III SISTEMAS Y FORMAS DE OCUPACIÓN DEL ESPACIO PRIVADO

CAPÍTULO I SUELO PRIVADO Y APROVECHAMIENTOS

ARTÍCULO 21°. DESCRIPCIÓN DEL SISTEMA DE OCUPACIÓN DEL ESPACIO PRIVADO. El desarrollo por etapas de la Unidad de Gestión Urbanística que determina el sistema de ocupación del presente Plan Parcial, se sustenta en el cumplimiento de los siguientes criterios:

- Permitir un desarrollo autónomo.
- Generar proyectos urbanísticos claramente identificables e independientes.
- Poseer una distribución de cargas representadas en suelos no urbanizables y de beneficios representados en suelos urbanizables.

Artículo 22. EDIFICABILIDAD ASIGNADA: La edificabilidad asignada a la Unidad de Gestión, de acuerdo a lo establecido en el Documento Técnico de Soporte y al Concepto Favorable de Viabilidad (Resolución 597 del 29 de septiembre de 2014) es de setenta viviendas por hectárea (70 viv/ha) y de diez mil metros cuadrados (10.000 m²) para otros usos. A continuación se detalla dicha edificabilidad teniendo en cuenta el área bruta del predio y las obligaciones urbanísticas que se han identificado tanto en el documento técnico como en el presente Decreto.

Tabla 6 Aprovechamientos del Plan Parcial

DESCRIPCIÓN	Obligación vivienda VIS		Vivienda NO VIS		Usos diferentes al residencial
	(UN)	% AB	UN	% AB	(m ²)
Uso Residencial (Densidad 70 viv/ha)	121	25%	361	75%	-



390 27 ABR 2017



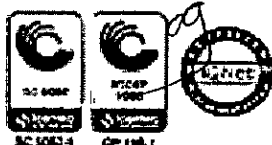
Otros usos	-	-	-	-	10.000,00
Total área ocupada					33.065,46

PARÁGRAFO: El porcentaje correspondiente a la Vivienda de Interés Social podrá ser transferido a otro sitio del territorio, motivado por las características predominantes del sector en el cual se emplaza el Plan Parcial y por la estratificación predominante en el mismo. El objetivo de esta disposición es que los desarrollos incrementen la oferta de vivienda de interés social sin importar el lugar donde se genere, dadas las condiciones socioeconómicas del Municipio de Rionegro.

ARTÍCULO 23°. DE LOS USOS. Atendiendo las disposiciones contenidas en el Acuerdo 056 DE 2011, se establecen las siguientes categorías de usos principales, complementarios, restringidos y prohibidos, de acuerdo con los diagnósticos y análisis que hacen parte del documento técnico de soporte del presente Plan Parcial.

Tabla 7 Usos permitidos del Plan Parcial

USO PRINCIPAL		
Vivienda en todas sus Topologías		
Usos complementarios y compatibles	Usos condicionados	Usos prohibidos
I. INDUSTRIALES		
		Industria transformadora clase I. Industria transformadora clase II Industria transformadora clase III
II. ACTIVIDAD ECONOMICA TERCARIAS		
Actividad económica terciarias cobertura zonal I: <i>Corresponde a la venta de bienes y servicios de consumo doméstico requeridos por residentes de un barrio o paraje.</i> <i>Presenta las siguientes características principales:</i> -Venta de bienes y servicios de primera necesidad. -No requiere zonas especiales de exhibición y bodega. -Abastecimiento mediante vehículos pequeños o medianos que no requieran zonas especializadas para cargue y descargue. -Los usuarios pueden acceder a pie y su permanencia en el establecimiento suele		



Juan

390 27 ABR 2017



USO PRINCIPAL		
Vivienda en todas sus Topologías		
Usos complementarios y compatibles	Usos condicionados	Usos prohibidos
<p><i>ser corta, por lo tanto no se requiere estacionamiento de vehículos automotores.</i></p> <p><i>-Tiene horario laboral y de atención al público diurno, sin afluencia concentrada en horas, días o temporadas determinadas.</i></p> <p><i>-No requiere servicios de infraestructura especiales, ni adicionales a los previstos para una zona residencial.</i></p> <p><i>-El área mínima del establecimiento será la requerida por el uso a desarrollar, el cual no podrá ocupar el espacio público ni las áreas comunes de las edificaciones que hayan sido diseñadas para la circulación.</i></p> <p><i>-No requiere, ni genera usos complementarios, por sus características generales se considera una actividad de bajo impacto urbanístico, que puede aparecer mezclado con cualquier tipo de uso permitido.</i></p>		
Comercio minorista de productos de primera necesidad: Alimentos, bebidas, tabaco, productos farmacéuticos, prendas de vestir, misceláneas, artículos para el aseo, artículos de tocador, papelería, entre otros.		
<p>Actividad económica terciarias cobertura zonal II</p> <p><i>Comprende la venta de bienes y servicios que suplen demandas especializadas generadas en la comunidad de un área urbana o rural.</i></p> <p><i>Características locativas de los establecimientos:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>- Se pueden desarrollar en edificaciones originalmente residenciales, que exijan adecuaciones parciales o en establecimientos especializados para el uso comercial diseñados para tal fin en manzanas o centros comerciales y en edificaciones especializadas para el uso comercial con venta de bienes y servicios.</i> <i>- El área mínima de establecimiento será la requerida por el uso a desarrollar y en ningún caso podrá ocupar el espacio público, ni las áreas comunes de las edificaciones que hayan sido diseñadas para la circulación.</i> <p><i>Características principales:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>- Venta especializada de bienes al detal que pueden requerir vitrinas de exhibición y zonas de bodegaje.</i> 		



ag
de

USO PRINCIPAL		
Vivienda en todas sus Topologías		
Usos complementarios y compatibles	Usos condicionados	Usos prohibidos
<ul style="list-style-type: none"> - <i>Actividades mercantiles de bienes y servicios.</i> - <i>Requiere de zonas de estacionamiento para empleados y usuarios que acceden en gran proporción en forma vehicular y tienen una permanencia media o prolongada en los establecimientos.</i> - <i>Genera usos complementarios, por lo cual proporciona la formación paulatina de ejes o actividades comerciales.</i> - <i>Se considera de bajo impacto ambiental y social, pero de notorio impacto urbanístico, causado por el tránsito y congestión de personas, vehículos y actividades a que da lugar. Para la mitigación del impacto que genera, deberán implementar las bahías de desaceleración y/o parqueaderos fuera de la sección vial exigida según lo estipulado en el plan vial.</i> 		
<p>Comercio minorista suntuario, productos textiles, productos químicos no tóxicos, intermediación financiera, comercio minorista de vehículos, Comercio minorista suntuario, Actividades inmobiliarias, empresariales,</p> <p>Alquiler de enseres y elementos personales.</p> <p>- Transporte y comunicaciones: Agencias de viajes, actividades de correo y telecomunicaciones</p>	<p>- Reparación de elementos personales y enseres domésticos.</p>	<p>Comercio minorista industrial, productos químicos tóxicos inflamables, comercio minorista de recuperación de materiales, Comercio minorista de vehículos, maquinaria y equipos pesados,</p> <p>- Reparación y mantenimiento de vehículos, maquinaria y equipo.</p>
<p>Actividad económica terciarias cobertura regional clase III: <i>Comprende los usos comerciales orientados a satisfacer demandas de bienes y servicios generados a nivel municipal e intermunicipal</i> <i>Características locativas de los establecimientos:</i> <i>Se desarrollan en establecimientos especializados según las exigencias de la</i></p>		



foi

390 27 ABR 2017



USO PRINCIPAL		
Vivienda en todas sus Topologías		
Usos complementarios y compatibles	Usos condicionados	Usos prohibidos
<p><i>actividad a desarrollar.</i></p> <p><i>Características principales:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Venta especializada de bienes al por mayor, requiere de zonas de bodegaje.</i> - <i>Actividades de servicios y oficinas.</i> - <i>Requiere de zonas de estacionamiento para empleados y usuarios que accedan en gran proporción en forma vehicular y tienen una permanencia media o prolongada en los establecimientos.</i> - <i>Se considera de gran impacto ambiental, social y/o urbanístico, causado por tránsito ó congestión de: Personas, vehículos y actividades a que da lugar, y/o por contaminación por olor, ruido, desechos sólidos y efluentes líquidos.</i> <p><i>Requieren para su funcionamiento, edificaciones especializadas, elementos o equipos para el control de la contaminación por ruido, olores, emisiones o efluentes líquidos, así como un espacio público con características especiales que permita la accesibilidad de vehículos y/o prevea fajas de control ambiental o de aislamiento apropiado.</i></p>		
		<p>Comercio mayorista en general, actividades de alquiler de maquinaria y equipo, Actividades de transporte: Manipulación de carga, Almacenamiento y depósito y Actividades complementarias de transporte (estaciones y terminales de buses). Estaciones de Gasolina. Actividades de alquiler de maquinaria y equipo:</p>



Handwritten signature and initials



USO PRINCIPAL		
Vivienda en todas sus Topologías		
Usos complementarios y compatibles	Usos condicionados	Usos prohibidos
III. USOS CIVICOS E INSTITUCIONALES		
<p>Usos cívicos e institucionales clase I:</p> <p><i>Corresponde a los usos y servicios cívicos de primera necesidad y cobertura local, que atiende a la comunidad de residentes y trabajadores de la zona de influencia inmediata.</i></p> <p><i>Se considera de bajo impacto urbanístico, social y ambiental por cuanto se desarrollan en establecimientos de magnitud reducida; no generan tráfico, congestión, ruidos, efluentes contaminantes y no propician el desarrollo significativo de usos complementarios.</i></p> <p><i>El área mínima del establecimiento será la requerida por el uso a desarrollar, el cual no podrá ocupar el espacio público, ni las áreas comunes de las edificaciones que hayan sido diseñadas para la circulación.</i></p>		
Servicios de salud y asistenciales		
Consultorios.		
Educativos		
Escuelas de párvulos, jardines infantiles, primaria.		
Administración pública y defensa		
	Centros de atención inmediata (C.A.I).	
Actividades de servicios comunitarios, servicios sociales y servicios personales:		
Servicios Comunitarios: Capillas, Juntas de Acción Comunal Servicios Sociales: Actividades de esparcimiento sin venta de licor: cafeterías y restaurantes.		
Usos cívicos e institucionales clase II		
<i>Son los usos cívicos o institucionales que prestan servicios especializados a gran</i>		



Jain



USO PRINCIPAL		
Vivienda en todas sus Topologías		
Usos complementarios y compatibles	Usos condicionados	Usos prohibidos
<p><i>parte de la población de zonas urbanas o rurales.</i></p> <p><i>Debido al tipo de servicios y a la magnitud se consideran de mediano impacto urbanístico y social, por cuanto se desarrollan en edificaciones especializadas, generan afluencias de usuarios, concentrada en ciertos días y durante horarios especiales, requieren zonas de estacionamiento, pueden generar tráfico y congestión y propician la aparición o el desarrollo de usos complementarios en el área de influencia inmediata. Se determinará si requiere licencia ambiental según el Decreto 1753 de 1994 o aquel que lo sustituya o modifique.</i></p> <p><i>Para mitigar el impacto urbanístico que genera deberá implementar las bahías de desaceleración y/o parqueaderos fuera de la sección vial exigida según lo estipulado en el plan vial.</i></p>		
Servicios de salud y asistenciales		
	Centros de salud, ancianato, hogares de paso, clínica veterinaria y demás actividades análogas.	
Educativos		
Colegios de primaria y bachillerato, centros de educación superior, Institutos de capacitación técnica, seminarios, conventos.		
Administración pública y defensa		
		Los establecimientos destinados a la descentralización de los servicios administrativos, Estaciones y subestaciones de policía, bomberos.
Actividades de servicios comunitarios, servicios sociales y servicios personales:		
Actividades de	Sindicatos, iglesias	Actividades de



[Firma manuscrita]

390 27 ABR 2017



USO PRINCIPAL		
Vivienda en todas sus Topologías		
Usos complementarios y compatibles	Usos condicionados	Usos prohibidos
esparcimiento sin venta de licor: Salones de Té. Tratamientos de belleza. Actividades culturales: Bibliotecas, auditorios, teatros, museos, centros culturales. Actividades recreativas y deportivas: Parques de diversión, unidades deportivas, coliseos, centros recreativos y turísticos.	parroquiales, templos de diferentes cultos Lavado y limpieza de prendas. Pompas fúnebres.	esparcimiento con ventas de licor: Discotecas, bares, cantinas y clubes, restaurantes, casas de lenocinio, juegos de azar, fuentes de soda.
Usos cívicos e institucionales clase III <i>Comprende los usos cívicos e institucionales que por su magnitud, grado de especialización, preeminencia institucional, ejercen su influencia en todo el Municipio y aún dentro del área de los Municipios vecinos y por tanto requieren obras de infraestructura especial.</i> <i>Debido al tipo de servicios que prestan y al impacto urbanístico que genera deberá implementar las bahías de desaceleración y/o parqueaderos fuera de la sección vial exigida según lo estipulado en el plan vial.</i> <i>Se determinará si requiere licencia ambiental según el Decreto 1753 de 1994 o aquel que lo sustituya o modifique.</i> <i>Corresponden a los usos institucionales de clase III, los siguientes:</i>		
Servicios de salud y asistenciales		
	Hospitales y clínicas generales.	
Educativos		
Universidades		
Administración pública y defensa		
	administrativas municipales	Batallones, instalaciones militares y de policía,



Jean

390 27 ABR. 2017.

USO PRINCIPAL		
Vivienda en todas sus Topologías		
Usos complementarios y compatibles	Usos condicionados	Usos prohibidos
		cárceles.
Actividades de servicios comunitarios, servicios sociales y servicios personales:		
Parques subregionales.	Hospedaje: Hoteles, y todo tipo de hospedaje temporal.	

ARTÍCULO 24°. DETERMINACIÓN DE ASPECTOS DE OCUPACIÓN. En Cumplimiento de las disposiciones locales vigentes, la utilización de la edificabilidad autorizada en el presente Plan Parcial, debe enmarcarse dentro de los siguientes parámetros de ocupación y volumen, pero en todo caso, las restricciones de altura estarán determinadas por las decisiones que sobre el tema determine la Aeronáutica Civil:

La altura máxima de las edificaciones destinadas a usos distintos a la vivienda no puede superar los ocho (8) pisos.

La altura máxima de las edificaciones para vivienda es de ocho (8) pisos.

CAPÍTULO II REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

ARTÍCULO 25°. REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS APLICADO AL PRESENTE PLAN PARCIAL. Con base en las disposiciones legales, el reparto equitativo de cargas y beneficios garantiza el desarrollo del principio constitucional de igualdad de los ciudadanos ante las normas. Así las cosas, el reparto de cargas y beneficios se regirá por los siguientes parámetros:

a. La Unidad de Gestión en su proceso de ejecución aportará las obligaciones de cesión, adecuación y construcción de suelo, para la generación de espacio público y ampliación vial, con el fin de consolidar el espacio público al interior del polígono, generando plazas, parques, infraestructura vial y el espacio público en general del plan parcial, indicados en artículos precedentes.

Para tal efecto, la Unidad de Gestión aportará el suelo que le corresponda al interior, según se expresa en la Tabla 4 consignada en el Artículo 16 del presente Decreto.

b. La obligación de construcción del equipamiento se concentrará en los sitios definidos por la Administración municipal.



390 27 ABR 2017

Rionegro
Tarea de Todos



Alcaldía de Rionegro
Departamento de Antioquia

- c. La Unidad de gestión deberá aportar recursos para la ejecución de los programas y proyectos sociales definidos para la Gestión del Plan Parcial del presente Decreto.

ARTÍCULO 26°. CARGAS DEL PLAN PARCIAL. Se asumen como cargas urbanísticas de este Plan Parcial, el suelo requerido para la generación de espacio público, entendiendo éste como: las zonas verdes, plazoletas y parques, el suelo requerido para la construcción del equipamiento, la cesión de suelo para conformar la infraestructura vial y el costo por la adecuación y construcción de todas éstas, así como la reposición de andenes y vías existentes.

ARTÍCULO 27°. BENEFICIOS DEL PLAN PARCIAL. Los beneficios que corresponden a la Unidad de Gestión, están definidos en la Tabla 6, dependiendo del tipo de uso o actividad y conforme con los aprovechamientos establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial.

PARÁGRAFO. El aprovechamiento definido como área construida para índice no incluye lo correspondiente a la construcción de parqueaderos privados o de visitantes.

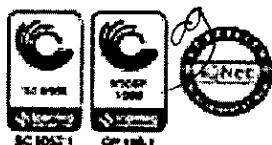
ARTÍCULO 28°. AJUSTES AL REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS. Podrá revisarse y ajustarse el reparto equitativo de cargas y beneficios con base en estudios técnicos que justifiquen la modificación de las variables con las cuales se efectuó el reparto, y en estricto cumplimiento del principio de equidad de la unidad de Gestión.

Para la modificación del reparto de cargas y beneficios se deberá seguir el mismo trámite exigido para la elaboración de planes parciales a que hace mención la Ley 388 de 1997 y el Decreto Nacional 2181 de 2006 y acogerse a las reglamentaciones vigentes.

CAPÍTULO III NORMAS BÁSICAS Y USOS DEL SUELO

ARTÍCULO 29°. NIVELES DE PREVALENCIA NORMATIVA. Son aplicables al área de planificación, objeto de este Plan Parcial, las normas estructurantes y generales establecidas en el Acuerdo 056 de 2011 y las contenidas en la respuesta a la solicitud de determinantes expedida por la Administración Municipal.

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



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

390 27 ABR2017

Rionegro
Tarea de Todos



Aldía de Rionegro
Departamento de Antioquia

ARTÍCULO 30°. NORMAS BÁSICAS. En aplicación de las facultades consagradas en el artículo 19, numeral 3 de la Ley 388 de 1997, los proyectos constructivos a desarrollar en la Unidad de Actuación deberán cumplir con las normas que a continuación se establecen.

PARÁGRAFO 1°: Los nuevos desarrollos generados a partir de la edificabilidad y usos entregados por el presente Plan Parcial deberán cumplir con la totalidad de las normativas básicas constructivas dispuestas para cada tipología de actividades a desarrollar en cada proyecto, establecidas para el Municipio de Rionegro y vigentes en el momento de solicitarse la respectiva licencia urbanística, salvo las que a continuación se consagran:

- a. **Requerimiento de parqueaderos para uso residencial:** Para las viviendas de interés social se exige un (1) parqueadero privado por cada dos (2) unidades de vivienda y uno (1) de visitantes por cada seis (6) unidades de vivienda. Para las demás tipología de vivienda, se exigirá un (1) parqueadero por cada unidad (1) vivienda privada y un (1) parqueadero de visitantes por cada tres (3) unidades privadas.
- b. **Requerimiento de parqueaderos de uso exclusivo de usuario o propietario en usos diferentes al residencial:** Este tipo de proyectos deben cumplir los siguientes parámetros:
 - Los usos comerciales, deberán cumplir como mínimo con un (1) cupo por cada cincuenta metros cuadrados (50 m²) de área construida.
 - Los usos industriales y los cívicos o institucionales, deberán cumplir como mínimo con un (1) cupo por cada cien metros cuadrados (100 m²) de área construida.
 - Los estacionamientos, podrán estar dispuestos en superficie, altura, sótano y/o semisótano.
 - Cuando se planteen modificaciones, adecuaciones o ampliaciones que generen nuevas unidades de uso, se exigirá el cumplimiento de las cuotas de parqueo.
- c. **Volumetría:** La altura máxima será de ocho pisos (8) contados desde el nivel de la vía de acceso.
- d. **Aislamientos.** Los proyectos individuales, deben prever aislamientos, tanto laterales como posteriores, y entre edificios levantados en un mismo predio, con el fin de garantizar adecuadas condiciones de ventilación e iluminación al interior de las edificaciones.



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

[Firma manuscrita]

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

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

- e. Tratamiento de los muros y las fachadas: Los muros laterales o posteriores, construidos sobre el lindero, divisorios o de cierre y que resalten en alturas sobre otras edificaciones, tendrán un tratamiento de fachada acorde con el resto de la edificación, en un acabado duradero que requiera mantenimiento mínimo (no revitada), revocadas y pintadas. Dicho tratamiento se hará constar en los planos que acompañan la solicitud de la licencia de construcción, y se exigirá para obtener el certificado de permiso de ocupación (recibo de obra o certificado de concordancia).
- f. Ventana en muro medianero y en altura: En muros en altura, con el fin de proporcionar una mejor apariencia estética y volumétrica a los edificios que se construyan, se permitirá la apertura de ventanas de iluminación y ventilación en los muros de cierre en altura, en la parte que no sean medianeros. Esta ventanería se hará de forma que no permita el registro sobre los predios vecinos y los espacios interiores a los cuales sirve.

En muros medianeros, podrán abrirse ventanas para iluminación y ventilación de los espacios, siempre y cuando haya consentimiento escrito del propietario vecino colindante, y la ventana tenga una altura mínima de uno punto sesenta metros (1.60 m), con relación al nivel del piso acabado. La ventana se hará con tratamiento de vidrio opaco o esmerilado.

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

Los espacios contarán con ventilación e iluminación natural adicional a lo proporcionado por esta ventana. Las ventanas sobre muros medianeros que no cuenten con el permiso del vecino colindante, serán cerradas a costo de quien las tiene en uso y sin derecho a retribución alguna.

- g. Voladizos: Los voladizos son la parte de los pisos superiores de un edificio que sobresalen de la línea de paramento, y se clasifican en:
- h. Balcones: Los balcones son voladizos cubiertos abiertos al exterior y sin muro de cerramiento se permitirán en las siguientes condiciones:



390 27 ABR 2017

Rionegro
Tarea de Todos



Alcaldía de Rionegro
Departamento de Antioquia

- Sólo podrán sobresalir hasta punto ochenta metros (0.80m) de la línea de paramento exigida.
 - Altura mínima con respecto al nivel más alto del andén o de la zona verde: dos punto cincuenta metros (2.50 m)
 - Respetar mínimo un punto cincuenta y dos metros (1.52 m) de la línea de energía y postes de servicios públicos.
 - Conservar el radio de ochava exigido hasta una altura mínima de cuatro punto cincuenta metros (4.50 m)
 - En ningún caso podrá proyectarse a menos de medio metro (50 cm), del borde de la calzada.
- i. Aleros y Terrazas. Son la prolongación de la cubierta que sobresale de la línea de paramento exigido. Se podrán construir siempre y cuando se dé cumplimiento a las mismas condiciones que las exigidas para balcones.
- j. Sótanos y semisótanos. Se entiende por sótanos y semisótanos, la parte subterránea de un edificio; cuando se trate de semisótanos, no podrán exceder más de un punto cincuenta metros (1,50 m), sobre el nivel más bajo del andén.
- Sin perjuicio de lo establecido para sótanos y semisótanos destinados a parqueaderos, todos deberán tener en cuenta además, las siguientes normas:
- Se podrán utilizar sótanos y semisótanos para implementar cuarto de máquinas, instalaciones hidráulicas, sanitarias, y las que sean necesarias para la sanidad y seguridad de este espacio.
 - Los sótanos y semisótanos cumplirán los retiros mínimos exigidos a fachada frontal.
 - Cuando se proyecten sótanos o semisótanos, las escaleras y rampas de comunicación con los pisos superiores, en ningún caso podrán desarrollarse sobre la zona de retiro mínimo exigido.
- k. Iluminación y ventilación. Toda edificación, debe disponer de iluminación y ventilación natural y directa a través de fachadas, patios y vacíos. Se exceptúan de esta exigencia, las edificaciones destinadas a los usos comercial, industrial y de servicios mercantiles, las cuales deberán dejar las áreas libres que se les exigen por norma, y podrán utilizar medios artificiales y mecánicos para garantizar iluminación y ventilación adecuada en todos los espacios internos. En las instalaciones industriales que por motivo de sus procesos técnicos requieran de condiciones especiales de iluminación y ventilación, éstas se harán de acuerdo con las especificaciones requeridas para tal efecto.



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

[Firma manuscrita]

390 27 ABR 2017

Rionegro
Tarea de Todos



Alcaldía de Rionegro
Departamento de Antioquia

- I. Ascensores. Toda edificación en altura que exceda cinco (5) pisos a partir del nivel de acceso directo desde una vía deberá estar dotada del servicio de ascensor.

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

ARTÍCULO 31°. 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 Nacional 1077 de 2015 y las normas que lo adicionen, complementen o sustituyan.

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

CAPÍTULO I
ACCIONES URBANISTICAS POSIBLES Y LICENCIAS

ARTÍCULO 32°. TRÁMITE PARA REALIZAR LA EDIFICABILIDAD PERMITIDA POR EL PLAN PARCIAL. LICENCIAS DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN. De conformidad con lo dispuesto en las normas vigentes, se autoriza la aprobación de un Planteamiento Urbanístico General que permita identificar el desarrollo por etapas de la edificabilidad autorizada en el Plan Parcial.

PARÁGRAFO 1°. En el acto administrativo por medio del cual se aprueba el Planteamiento Urbanístico General, deberá consignarse la manera como se garantiza el reparto equitativo de las cargas y beneficios asignados a la respectiva unidad por el presente Decreto y el Documento Técnico de Soporte.

PARÁGRAFO 2°. Para la aprobación de las etapas en que se desarrollará la Unidad de Gestión, se deberá garantizar en cada una de ellas la prestación de los servicios públicos domiciliarios, los accesos y el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas que le corresponden a la etapa, de forma proporcional a las que se determinan para la correspondiente Unidad a la que pertenece.

PARÁGRAFO 3°. Con base en las normas vigentes, será facultativo de los propietarios de inmuebles, efectuar la cesión anticipada de las obligaciones urbanísticas derivadas de la autorización de edificabilidad consagrada en el presente Plan Parcial.

ARTÍCULO 33°. AUTORIZACIONES AMBIENTALES. Los desarrollos e intervenciones que se ejecuten al interior del área de planificación de la Unidad 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

390 27 ABR 2017

Rionegro
Tarea de Todos



Gestión, deberán cumplir con las disposiciones ambientales vigentes. Los interesados deberán gestionar ante la autoridad ambiental competente las autorizaciones que las normas señalen.

CAPÍTULO II GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL

ARTÍCULO 34°. GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL. La formulación y presentación del presente Plan Parcial es de iniciativa privada, por lo tanto la gestión del mismo corresponde al (los) propietario (s) del predio, (el) los cuales podrán delegarla en particulares o constituir una entidad que tenga la responsabilidad de ejecutar las obras y proyectos en los términos previstos en el presente Decreto.

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

ARTÍCULO 35°. FORMA DE PAGO DE LAS OBLIGACIONES URBANÍSTICAS. Las obligaciones urbanísticas derivadas de la aplicación del presente Plan Parcial, serán pagadas por los propietarios o promotores de acuerdo con lo establecido en el Documento Técnico de Soporte y en el presente Decreto.

ARTÍCULO 36°. SEGUIMIENTO. La Administración Municipal será la encargada de hacer seguimiento y apoyar al desarrollo adecuado del presente Plan Parcial; para tal efecto será la responsable de velar por el cumplimiento de las normas contenidas en este Decreto y en el Plan de Ordenamiento Territorial. *g*

ARTÍCULO 37°. PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA. Según el artículo 427 del Acuerdo 056 del 25 de enero de 2011, la participación en Plusvalía, se puede definir como: *“los incrementos en los precios del suelo que no se derivan del esfuerzo o trabajo de su propietario, sino, de decisiones o actuaciones de ordenamiento territorial, o de inversiones públicas adoptadas o ejecutadas en nombre del interés general”.*

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 aprovechamientos, por ende una vez en firme se procederá de conformidad con lo establecido en el Acuerdo 056 de 2011 y Acuerdo 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.



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

g
g

390 27 ABR 2017

Rionegro
Tarea de Todos



Alcaldía de Rionegro
Departamento de Antioquia

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.

ARTÍCULO 38°. LICENCIAS DE INTERVENCIÓN Y OCUPACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO. Para la ejecución de las obras contenidas en el presente Decreto y en el Documento Técnico de Soporte, no se requerirá licencia de intervención y ocupación del espacio público para ejecutar las obras que se encuentren previstas en relación con la adecuación y conformación del resultante de la realización de los derechos de construcción y desarrollo que él autoriza.

Tampoco se requerirá licencia de intervención y ocupación del espacio público para ejecutar las obras que permitan conectar las vías aprobadas en la licencia de urbanización con las demás vías o espacios públicos existentes de propiedad del Municipio.

ARTÍCULO 39°. INCORPORACION 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 urbanización autorizadas en la correspondiente licencia

ARTÍCULO 40°. VIGENCIA DEL PLAN PARCIAL. El plazo de ejecución del Plan Parcial y la vigencia de las normas contenidas en el presente Decreto se establece en diez (10) años contados a partir de su firma y ejecutoria

PARÁGRAFO 1°: Esta normativa conservará su vigencia al vencimiento del plazo establecido, mientras no se hubiere adoptado por parte de la administración municipal el Decreto que consagre de manera expresa la modificación del mismo, como consecuencia de su revisión o no se hubiere desarrollado la Unidad de Gestión prevista en el presente Decreto.

PARÁGRAFO 2°: Durante su vigencia podrán llevarse a cabo ajustes o modificaciones por solicitud de los propietarios de inmuebles y que formen parte de Unidad de Gestión, siguiendo los mismos procedimientos e instancias que se han tenido en cuenta para su formulación y adopción o aquellas que se encuentren vigentes al momento de solicitarse la modificación, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Nacional 2181 de 2006 y demás normas que la regulan.

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



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

[Firma manuscrita]

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


PARÁGRAFO 3º: En caso de solicitarse la modificación o ajuste del Plan Parcial, corresponde a los interesados presentar memoria justificativa indicando con precisión la conveniencia de las modificaciones que se pretenden efectuar y una evaluación de los resultados obtenidos en relación con la ejecución del Plan Parcial.

PARÁGRAFO 4º: El Municipio, previa comprobación de la situación podrá determinar si se efectúa un ajuste general o parcial del Plan.

ARTÍCULO 41º. DEROGATORIAS. El presente Plan Parcial rige a partir de su promulgación y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

Dado en el Municipio de Rionegro – Antioquia el **27 ABR 2017**

PUBLÍQUESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



ANDRÉS JULIÁN RENDÓN CARDONA
 Alcalde

Revisaron:



GUILLERMO LEÓN GÓMEZ RENDÓN
 Secretario de Planeación



PAOLA CATALINA CASTRO GÓMEZ
 Subsecretaria de Ordenamiento Territorial

NOTIFICACIÓN AL INTERESADO DEL DECRETO	
FECHA: _____	HORA: _____
HOY SE ENTREGA Y SE NOTIFICA ESTE DECRETO AL SEÑOR (A)	
NOTIFICADO: _____	
NOTIFICADOR _____	



