

DECRETO 510
30 DIC 2015

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL PARA EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA N. 17 - QUIRAMA"

L ALCALDE DE RIONEGRO, en ejercicio de sus facultades legales y en especial las conferidas por la Ley 388 de 1997, los decretos 2181 de 2006 y 4300 de 2007 y el Acuerdo Municipal 076 de 2003, El acuerdo 056 de 2011, y

CONSIDERANDO

- Que la Ley 388 de 1997 crea la figura de planificación complementaria Plan Parcial, con el fin de instrumentar los Planes de Ordenamiento Territorial.
- 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 áreas que deben desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la Ley, y además dispone el contenido mínimo de los mismos.
- Que de acuerdo con la normativa vigente, la adopción del Plan Parcial es requisito para la obtención de licencias urbanísticas en los suelos clasificados como de expansión urbana por el Plan de Ordenamiento Territorial, pues estos hacen posible la definición de sus características particulares de urbanización, sus procedimientos de gestión y las correspondientes normas complementarias.
- Que el Acuerdo 076 de 2003 consagraba como propósito fundamental del ordenamiento territorial *"que durante la vigencia de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial, Rionegro se consolide como una ciudad intermedia y centro del desarrollo del altiplano del Oriente Antioqueño, que se caracterice por su liderazgo en la producción, basada en la industria limpia no contaminante, con carácter de exportación bajo procesos que incentiven el uso intensivo y extensivo de tecnología blanda y dura, fortaleciendo el desarrollo e impulso de otros sectores como el de comercio de tipo regional y el sector institucional"*



510 30 DIC 2015



Alcaldía de Rionegro
Departamento de Antioquia



- Que el modelo de organización espacial o proyecto de ciudad, definido en el Acuerdo 76 de 2003, se fundamenta en los principios básicos sobre sostenibilidad ambiental, competitividad, equidad social y equilibrio funcional del territorio.
- Que el plan parcial ha atendido esta mezcla de calificaciones y tipos de suelo, y así mismo, de vocaciones del territorio, entendiendo su particularidad y compromiso frente al desarrollo de proyectos de interés.
- Que este plan parcial guarda coherencia con los parámetros y las dinámicas actuales de desarrollo contenidas tanto en el Plan de Ordenamiento Territorial, y en el Plan de Desarrollo 2012- 2015 " Rionegro con más futuro", específicamente, en el tema vial, de movilidad y de transporte, servicios públicos y espacio público, con lo que garantiza un desarrollo armónico del territorio.
- Que el Municipio de Rionegro, estableció a través de las determinantes para la formulación del plan parcial las disposiciones normativas y bases de la intervención para tener en cuenta en su formulación, a través de la Resolución 008 de 2011.
- Que la edificabilidad establecida para el plan parcial 17, Quirama, está determinada por una tipología de vivienda unifamiliar y multifamiliar, una densidad de 50 viviendas por hectárea o 70 viviendas por hectárea si se pretende desarrollar VIS, y una altura de 12(doce) pisos, con base en las disposiciones del Acuerdo Municipal 076 de 2003. Tanto las densidades como la altura podrán ser variadas e incrementadas con el pago de una mayor plusvalía de conformidad con lo establecido en el Acuerdo 023 de 2012.
- Que este plan parcial objeto de este decreto fue formulado por promotores privados y revisado y ajustado con participación de la administración municipal.
- Que se han cumplido todos los procedimientos, trámites y requisitos establecidos en las normas vigentes para la formulación del plan parcial.
- Que la secretaria de Planeación Municipal le dio viabilidad al presente plan parcial 17, Quirama a través de la Resolución 620 del 08 de septiembre de 2015.



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



- Que la formulación del Plan Parcial 17, Quirama, fue concertada con la autoridad ambiental de conformidad con la resolución 131 – 0903 del 29 de diciembre de 2015
- Que la presente propuesta acoge los preceptos consagrados en las normas sobre ordenamiento territorial municipal y la respuesta a la solicitud de determinantes sobre los criterios de ocupación del suelo y la aplicación de las densidades urbanas.
- Que se han cumplido todos los procedimientos, trámites y requisitos establecidos en las normas vigentes para formular el plan parcial

DECRETA:

ARTÍCULO 1. ADOPCIÓN. Adóptese el plan parcial para la intervención en el suelo de expansión urbana número 17. QUIRAMA, como instrumento de planificación complementaria a las normas urbanísticas municipales.

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

CODIGO	DIAGNOSTICO URBANO
Documento técnico: Plano número 1	Localización área de planificación plan parcial de expansión urbana N.17- QUIRAMA - Municipio de Rionegro.
Documento técnico: Plano número 2	Delimitación Área De Planeación e Intervención Plan Parcial de expansión urbana número17- QUIRAMA - Municipio de Rionegro.
	PREMISAS DE FORMULACIÓN
Documento técnico: Plano número 3	Zonificación de la aptitud para el uso y ocupación del suelo Plan Parcial de expansión urbana número17- QUIRAMA - Municipio de Rionegro.
Documento	





técnico: Plano número 4	Jerarquía de la Red vial Urbana, Plan Parcial de expansión urbana número 17- QUIRAMA - Municipio de Rionegro.
Documento técnico: Plano número 5	Áreas articuladoras de espacio público y equipamiento básico existente - Plan Parcial de expansión urbana número 17- QUIRAMA - Municipio de Rionegro.
FORMULACIÓN PROYECTO URBANO	
Documento técnico: Plano número 6	Propuesta Urbana Plan Parcial de expansión urbana número 17- QUIRAMA - Municipio de Rionegro.
Documento técnico: Plano número 7	Estructura De Espacios públicos Plan Parcial de expansión urbana número 17- QUIRAMA - Municipio de Rionegro.
Documento técnico: Plano número 8	Estructura De Espacios privados Plan Parcial de expansión urbana número 17- QUIRAMA - Municipio de Rionegro.
Documento técnico: Plano número 9	Propuesta delimitación Unidades de Actuación Urbanística Plan Parcial de expansión urbana número 17- QUIRAMA - Municipio de Rionegro.
Anexo :3 componente movilidad	<ul style="list-style-type: none"> - Planta vías (1/15-2/15-3/15) - Perfiles (4/15-5/15) - Elementos horizontales-secciones de vía (6/15)
Anexo :4 componente servicios públicos	<ul style="list-style-type: none"> - Red de alcantarillado-aguas lluvias (7/15-8/15-9/15) - Red de alcantarillado-aguas lluvias (10/15-11/15-12/15) - Red de acueducto (13/15-14/15-15/15)

TÍTULO I COMPONENTE GENERAL





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

ARTÍCULO 3. ÁREA DE PLANIFICACIÓN. El área de planificación específica sobre la que se aplica la normatividad del presente Decreto, desarrolla la zona identificada en el artículo primero, teniendo en cuenta las determinantes establecidas por la Dirección de Planeación y las disposiciones del Acuerdo 76 de 2003. Tal decisión se consagra en el plano numero 2: Delimitación Área De Planeación Plan Parcial de expansión urbana número17 - QUIRAMA- Municipio de Rionegro. (Ant.)

El área de planificación del plan parcial la conforman cuarenta y dos (42) propiedades que a continuación se detallan:

PREDIO	Identificación Catastral	Matrícula Inmobiliaria	Área Catastral (M ²)	Área Levantamiento Topográfico (M ²)
1	1—01-021-030-003-000-0000	020-56944	41.106	*
2	1—01-021-030-077-000-0000	020-53343	1.324	2.302
3	1—01-021-030-079-000-0000	020-53342	626	662
4	1—01-021-030-081-000-0000	020-53328	369	466
5	1—01-021-030-097-000-0000	020-55974	261	158
6	1—01-021-030-105-000-0000	020-55975	517	645
7	1—01-021-030-106-000-0000	020-56702	0	87
8	1—01-021-030-106-000-0000	020-56703	0	87
9	1—01-021-030-106-000-0000	020-56704	0	87
10	1—01-021-030-107-000-0000	020-55977	258	301
11	1—01-021-030-108-000-0000	020-55976	559	413
12	1—01-021-030-119-000-0000	020-56943	5.904	9.076
13	3-01-092-002-001-000-0000	020-24061	58.706	60.348
14	1—01-021-030-078-000-0000	020-53326	656	686
15	3-01-092-002-003-000-0000	020-00472	56.113	54.562
16	3-01-092-002-004-000-0000	020-48920	240.087	237.667
17	3-01-092-002-005-000-0000	020-64092	26.467	23.817
18	3-01-092-002-007-000-0000	020-63573	4.178	*
19	3-01-092-002-008-000-0000	020-05040	33.706	43.395



510 30 DIC 2015

20	3-01-092-002-009-000-0000	020-05041	80.380	*
21	3-01-092-002-012-000-0000	020-13300	4.824	4.609

PREDIO	Identificación Catastral	Matrícula Inmobiliaria	Área Catastral (M ²)	Área Levantamiento Topográfico (M ²)
22	3-01-092-002-023-000-0000	020-69071	26.311	*
23	3-01-092-002-024-000-0000	020-69011	14.671	*
24	3-01-092-002-002-000-0000	020-69070	26.312	*
25	3-01-092-002-034-000-0000	020-75270	3.343	*
26	3-01-092-002-025-000-0000	020-71851	1.392	1.433
27	3-01-092-002-026-000-0000	020-71852	1.667	1.473
28	3-01-092-002-027-000-0000	020-71853	1.667	1.394
29	3-01-092-002-028-000-0000	020-71854	1.667	1.954
30	3-01-092-002-029-000-0000	020-75264	3.571	*
31	3-01-092-002-030-000-0000	020-75265	3.571	*
32	3-01-092-002-031-000-0000	020-75267	4.439	*
33	3-01-092-002-032-000-0000	020-75268	4.859	*
34	3-01-092-002-033-000-0000	020-75269	3.343	*
35	3-01-092-002-035-000-0000	020-75271	3.343	*
36	3-01-092-002-036-000-0000	020-75272	3.343	*
37	3-01-092-002-037-000-0000	020-75266	4.869	*
38	3-01-092-002-045-000-0000	020-35003	9.638	6.391
39	3-01-092-002-046-000-0000	020-20823	635	666
40	3-01-092-002-047-000-0000	020-35002	7.750	7.598
41	3-01-092-002-013-000-0000	020-12102	10.073	*
42	3-01-092-002-011-000-0000	020-23836	4.110	*

PARAGRAFO: Las identificaciones prediales antes señaladas se entenderán de manera indicativa ya que durante en el tiempo pueden variar, así las cosas se debe entender como área de planificación la definida en la planimetría anexa a este decreto.

ARTÍCULO 4. CONFORMACIÓN DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN. Para efectos de dar aplicación a las disposiciones contenidas en el Acuerdo 76 de 2003 y las determinantes de ordenamiento territorial expedidas por el Municipio, se adopta



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

510 30 DIC 2015



Alcaldía de Rionegro
Departamento de Antioquia



como área de intervención o área por desarrollar a través de la ejecución de proyectos urbanísticos y constructivos, una extensión de 466.808 metros cuadrados, que se delimita en el Plano número 2. Delimitación Área De Planeación y Área De Intervención plan parcial de expansión urbana número 17- QUIRAMA- Municipio de Rionegro-Antioquia y se conforma de la siguiente manera:

Características	Área Bruta (M ²)
De Intervención	466.808
Predios identificados en el Acuerdo 56 de 2011 como suelo urbano	87
Zona de manejo especial por expropiación de dominio	73.466
Suelo consolidado a excluir del plan parcial	45.704
Zona con licencia en trámite	14.655
TOTAL	600.720

ARTÍCULO 5. MODELO DE OCUPACIÓN. El presente plan parcial surge de la iniciativa de algunos propietarios de predios en el área de planificación, con el fin de habilitar su desarrollo, en concordancia con las disposiciones contenidas en el Acuerdo 76 de 2003 que aplican para este territorio y las determinantes expedidas por el Municipio, contenidas en la Resolución 08 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; sin embargo las densidades y las alturas podrán ser variadas e incrementadas de conformidad con lo establecido en el Acuerdo 023 de 2012, sin que se afecte el modelo de ocupación y se garantice la capacidad de soporte del suelo en cuanto a movilidad y servicios públicos.

ARTÍCULO 6. OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL. Son objetivos del presente plan parcial:

Objetivo General.

Determinar los procesos de planificación y gestión específicos para la urbanización de la zona de expansión Urbana número 17, cumpliendo con los parámetros y lineamientos del Acuerdo 76 de 2003, conformando así un nuevo territorio urbano de excelente calidad y funcionalidad de manera que potencie la competitividad y la elevación de la calidad de vida en el municipio, partiendo como premisa para este proceso de urbanización, del reconocimiento de las potencialidades, valores y restricciones de este territorio, con miras a implementar un desarrollo en equilibrio



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

510 30 DIC 2015

ambiental con un entorno particularmente valioso, que contribuya al uso racional del territorio y a la adecuada incorporación al entorno urbano preexistente.

Objetivos específicos:

1. Promover un proceso de ocupación eficiente desde el punto de vista ambiental, social y urbanístico, a partir de un modelo de desarrollo que promueva la racional mezcla de actividades, usos del suelo y vocaciones, y genere una estructura urbana coherente con el entorno inmediato y el municipio, garantizando en últimas, la consecución de la estructuración requerida por el tratamiento propio del sector.
2. Consolidar y recuperar las características ambientales del sector, para restablecer y potenciar sus valores y servicios ambientales, mediante las acciones, recomendaciones y estrategias de manejo ambiental generadas por el plan parcial y el desarrollo de parte del parque lineal de la quebrada La Pereira.
3. Definir desde el modelo de ocupación propuesto, las densidades, usos y aprovechamientos que puedan adelantarse en el área de planificación, garantizando su equilibrio y su racional uso.
4. Promover un desarrollo prioritariamente residencial con excelentes condiciones urbanísticas de manera que el sector mantenga la vocación, originada tanto por la historia como por las estrategias planteadas por el Acuerdo 76 de 2003 en términos de afianzar la competitividad del municipio.
5. Articular las disposiciones de planificación general y estructural del municipio y las condiciones determinadas por las urbanizaciones desarrolladas en la periferia de la zona de planificación, al modelo de desarrollo a proponer para lograr un territorio con un desarrollo urbano coherente y armónico.

ARTÍCULO 7. ESTRATEGIAS TERRITORIALES APLICADAS EN EL PLAN PARCIAL. Se consideran como estrategias de intervención y organización territorial para este plan parcial las siguientes:

- a) Construcción de un modelo de ocupación que parta de las condiciones ambientales, como determinantes primarios de la estructura tanto pública como privada.
- b) Articulación del énfasis residencial con un soporte de espacio público adecuado, y usos comerciales y de servicios complementarios, así como el



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



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



510 30 DIC 2015



Alcaldía de Rionegro
Departamento de Antioquia



UAU	NUMERO PREDIAL	MATRICULA INMOBILIARIA	AREA BRUTA M2
1	3-01-092-002-001-000-00000	020-24061	
	TOTAL		60.347
2	3-01-092-002-002-000-0000	020-69070	
	3-01-092-002-024-000-0000	020-69011	
	3-01-092-002-023-000-0000	020-69071	
	TOTAL		69.567
3	3-01-092-002-001-000-0000	020-0472	
	TOTAL		54.561
4	3-01-092-002-004-000-0000	020-48920	
	TOTAL		223.025
5	3-01-092-002-029-000-0000	020-75264	
	3-01-092-002-030-000-0000	020-75265	
	3-01-092-002-013-000-0000	020-12102	
	3-01-092-002-037-000-0000	020-75266	
	3-01-092-002-007-000-0000	020-65273	
	3-01-092-002-012-000-0000	020-13300	
	3-01-092-002-011-000-0000	020-23386	
	3-01-092-002-032-000-0000	020-75268	
	3-01-092-002-033-000-0000	020-75269	
	3-01-092-002-034-000-0000	020-75270	



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

510 30 DIC 2015



Alcaldía de Rionegro
Departamento de Antioquia

RIONEGRO CON MÁS FUTURO

UAU	NUMERO PREDIAL	MATRICULA INMOBILIARIA	AREA BRUTA M2
	3-01-092-002-023-000-0000	020-75271	
	3-01-092-002-031-000-0000	020-75267	
	3-01-092-002-035-000-0000	020-75272	
		TOTAL	59.308
TOTAL			466.808

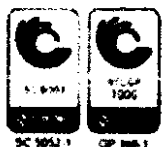
PARÁGRAFO PRIMERO: Las áreas consagradas en el cuadro del presente artículo se toman del levantamiento topográfico y realizado para la formulación del plan parcial y se entenderán como cuerpo cierto; en caso de presentarse diferencia de las mismas debido a otras mediciones precisas, se considerarán los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

PARÁGRAFO SEGUNDO. Teniendo en cuenta que algunos predios localizados en el área de planificación están intervenidos por la Fiscalía General de la Nación por un proceso de extinción de dominio, y por lo tanto se encuentran fuera del comercio, se identifican como área de manejo especial los siguientes inmuebles:

MATRICULA INMOBILIARIA	AREA (M ²)
020-5040	43.395
020-71851	1.433
020-71852	1.473
020-71853	1.394
020-71854	1.954
020-64092	23.817

PARAGRAFO TERCERO: La identificación predial antes señalada se entenderá de manera indicativa ya que durante el tiempo pueden variar, así las cosas se debe entender como el área de planificación la definida en la planimetría anexa a este decreto

ARTÍCULO 9. CONFORMACION DE LAS UNIDADES DE ACTUACION. Teniendo en cuenta lo establecido por el artículo 47 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 19 del



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

510 30 DIC 2015



RIONEGRO CON MAS FUTURO

decreto 2181 de 2006, el presente plan parcial se desarrollará a través de procesos de urbanismo y construcción de Unidades de Actuación, con el propósito de garantizar una intervención más armónica en el territorio, acorde con los objetivos y estrategias antes establecidas.

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

UNIDAD DE ACTUACION 1. Conformada por el predio con matrícula inmobiliaria 020-0024061. Esta Unidad de Gestión al igual que la UAU 2,3 y 5 implementara proyectos para destinarlos a un desarrollo habitacional con posibilidad de usos que combinan comercio, servicios, sobre la vía Rionegro – La Ceja, y vivienda en su parte interior, aprovechando las excelentes condiciones paisajísticas se combinan las tipologías de vivienda unifamiliar y multifamiliar.

Esta unidad tiene las siguientes obligaciones urbanísticas:

- Con la UAU 2, 3 Y 5 tiene a su cargo la cesión de fajas de la carrera 55B.
- Con la UAU 2, 3 y 5 fortalecen la conectividad del área de planificación con la vía Arteria, a través del cambio de categoría de vía de servicio a vía colectora.
- Con las UAU 2, y 4, el manejo del parque lineal de la quebrada La Pereira.
- Se destaca en esta unidad la existencia de un bosque y una de fuente de agua afluentes de la quebrada La Pereira, y se definen como elementos articuladores del espacio público
- Parte del desarrollo del intercambio vial I-E1.
- Se destaca en esta unidad al igual que en la 2, 3 y la 4 la existencia de bosques y fuentes de agua que mueren en la quebrada La Pereira, y se definen como elementos articuladores del espacio público.

UNIDAD DE ACTUACION 2. Conformada por los predios con matrícula inmobiliaria 020-0069070, 020-0069011, 020-0069071, que pertenecen a diferentes propietarios. Esta Unidad de Gestión al igual que la UAU 1,3 y 5 implementara proyectos para destinarlos a un desarrollo habitacional con posibilidad de usos que combinan comercio, servicios, sobre la vía Rionegro – La Ceja, con el desarrollo de vivienda en su parte interior, aprovechando las excelentes condiciones paisajísticas se combinan las tipologías de vivienda unifamiliar y multifamiliar.



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

510 30 DIC 2015



Esta unidad tiene las siguientes obligaciones urbanísticas, como cesiones tipo A y B:

- Con la UAU 1, 3 Y 5 tiene a su cargo la cesión de fajas de la carrera 55B.
- Con la UAU 1,3 y 5, fortalecen la conectividad del área de planificación con la vía Arteria, a través del cambio de categoría de vía de servicio a vía colectora.
- Con las UAU 1, y 4, tiene a su cargo el manejo del parque lineal de la quebrada La Pereira.
- Se destaca en esta unidad al igual que en la 1, 3 y la 4 la existencia de bosques y fuentes de agua afluentes de la quebrada La Pereira, y se definen como elementos articuladores del espacio público.

UNIDAD DE ACTUACION 3. Conformada por el predio con matricula inmobiliaria 020-000472. Esta Unidad de Gestión al igual que la UAU 1, 2 y 5 implementara proyectos para destinarlos a un desarrollo habitacional con posibilidad de usos que combinan comercio, servicios, sobre la vía Rionegro – La Ceja, con el desarrollo de vivienda en su parte interior, aprovechando las excelentes condiciones paisajísticas se combinan las tipologías de vivienda unifamiliar y multifamiliar.

Esta unidad tiene las siguientes obligaciones urbanísticas, como cesiones tipo A y B:

- Con la UAU 1, 2 Y 5 tiene a su cargo la cesión de fajas de la carrera 55B.
- Con la UAU 1, 2 y 5, fortalecen la conectividad del área de planificación con la vía Arteria, a través del cambio de categoría de vía de servicio a vía colectora.
- Con las UAU 1, y 4, tiene a su cargo el manejo del parque lineal de la quebrada La Pereira.
- Se destaca en esta unidad al igual que en la 1, 2 y la 4 la existencia de bosques y fuentes de agua que mueren en la quebrada La Pereira, y se definen como elementos articuladores del espacio público.

UNIDAD DE ACTUACION 4. Conformada por el predio con matricula inmobiliaria 020-0048920. Esta Unidad de Gestión desarrollará proyectos para destinarlos a un desarrollo habitacional, (tipología multifamiliar), aprovechando las excelentes condiciones ambientales y paisajísticas de la zona.



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

510 30 DIC 2015



RIONEGRO CON MÁS FUTURO

Esta unidad tiene las siguientes obligaciones urbanísticas como cesiones tipo A y B:

- Con las UAU 1, 2, tiene a su cargo el manejo del parque lineal de la quebrada La Pereira.
- Se destaca en esta unidad al igual que en la 1, 2 y la 3 la existencia de bosques y fuentes de agua afluentes de la quebrada La Pereira, y se definen como elementos articuladores del espacio público.
- Con la UAU5, manejan una zona de espacio público en zona verde arborizada, como transición entre el suelo urbano y rural.

UNIDAD DE ACTUACION 5. Conformada por los predios con matrícula inmobiliaria 020-0075264, 020-0075265, 020-0075266, 020-012102, 020-0065573, 020-0075267, 020-0013300, 020-0023836, 020-0075268, 020-0075269, 020-0075270, 020-0075271, 0075272, que pertenecen a diferentes propietarios. Esta Unidad de Gestión al igual que la UAU 1, 2 y 3 implementara proyectos para destinarlos a un desarrollo habitacional con posibilidad de usos que combinan comercio, servicios, sobre la vía Rionegro – La Ceja, con el desarrollo de vivienda en su parte interior, aprovechando las excelentes condiciones paisajísticas se combinan las tipologías de vivienda unifamiliar y multifamiliar.

Esta unidad tiene las siguientes obligaciones urbanísticas como cesiones tipo A y B:

- Con la UAU 1, 2 Y 3 tiene a su cargo la cesión de fajas de la carrera 55B.
- Con la UAU 1, 2 y 3, fortalecen la conectividad del área de planificación con la vía Arteria, a través del cambio de categoría de vía de servicio a vía colectora.
- Con la UAU4, manejan una zona de espacio público en zona verde arborizada, como transición entre el suelo urbano y rural.
- Tiene a su cargo destinar un área en zona verde para el equipamiento colectivo que debe aportar el plan parcial.
- El desarrollo del intercambio vial I-E2.

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



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

510 30 DIC 2015



Alcaldía de Rionegro
Departamento de Antioquia



PARÁGRAFO 2: Todas las UAU tienen a su cargo la construcción del tramo del colector localizado en la margen izquierda de la Quebrada La Pereira, desde la Urbanización Bosque de la Pereira y el sistema de bombeo para elevar la cota de servicio de acueducto.

TÍTULO II ESTRUCTURA URBANA DE ESPACIO PÚBLICO

ARTÍCULO 10. ARTICULACION DE SISTEMAS ESTRUCTURANTES PRESENTES EN EL AREA DE INTERVENCION. Forman parte de los Sistemas Estructurantes Primarios derivados del Acuerdo Municipal 076 de 2003, que deben tenerse en cuenta en la ejecución del presente plan parcial de una parte los elementos del sistema natural y de otra el conjunto de componentes de los sistemas artificiales; viales, de espacios públicos recreativos y zonas verdes, de equipamientos comunitarios y de servicios públicos, los cuales se encuentran descritos en el documento técnico y sus características esenciales definidas en los siguientes artículos.

ARTÍCULO 11. ESTRUCTURA DEL ESPACIO PÚBLICO. De acuerdo con las determinantes emitidas por la administración municipal, el espacio público se constituye en eje estructurante y articulador de la intervención urbanística que se pretende adelantar a través de la ejecución del objetivo de desarrollo propuesto. En tal sentido, las disposiciones contenidas en el presente plan parcial cumplen los siguientes propósitos con relación al cumplimiento de este objetivo

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



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

510 30 DIC 2015



RIONEGRO CON MAS FUTURO

ARTÍCULO 12. DEL CONJUNTO DE ESPACIOS PUBLICOS DE CESION EN EL AREA DE INTERVENCION. Al interior del área de intervención se conformarán los siguientes espacios públicos:

- Parque Lineal Margen Izquierda Quebrada La Pereira:

Esta identificado como elemento estructurante del espacio público municipal. Se desarrollará como zona verde arborizada con destino a la recreación pasiva y activa, y tendría un nivel de cobertura Municipal. El área a ceder será de a 33.935 M2, ubicada en los predios identificados con MI020-0024061/020-0069071/69011/69070/020-0048920, y su manejo será asumido como carga en el proceso de ejecución del plan parcial, acorde con la propuesta de reparto que se incorpora.

- Parque Lineal retiro a otras fuentes de agua:

En el área de intervención se encuentran cuatro fuentes de agua identificadas como elementos estructurante del espacio público local. Se desarrollarán como zona verde arborizada con destino a la recreación pasiva, y tendría un nivel de cobertura a nivel del área de intervención, y su manejo será asumido como carga en el proceso de ejecución del plan parcial, acorde con la propuesta de reparto que se incorpora.

Fuente de agua 1:

El área a ceder será de 3.442 M2, delimita el predio identificado con MI: 020-0048920, y desemboca en la quebrada La Pereira

Fuente de agua 2:

El área a ceder será de 6.383 M2, delimita el predio identificado con MI: 020-0024061, y desemboca en la quebrada La Pereira.

Fuente de agua 3:

El área a ceder será de 9.260 M2, delimita los predios identificados con MI: 020-0069071/69011/69070/00472 y desemboca en la quebrada La Pereira.

Fuente de agua 4:

El área a ceder será de 8619 M2, delimita los predios identificados con MI: 020-000475/0048920/0075264, y desemboca en la Quebrada La Pereira.

- Bosques Ecológicos:

Están identificados como elementos estructurantes del espacio público municipal. Se desarrollarán como zonas verdes arborizada con destino a la recreación pasiva, y tendrán un nivel de cobertura local. El área a ceder será de 21.377 M2, (parte de esta área equivalente 5.690m2, esta contabilizada en el área a retiros a quebradas),



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

510 30 DIC 2015



ubicados en los predios identificados con MI: MI020-0024061/020-0069071/69011/69070/020-004892000472/, y será asumido como carga en el proceso de ejecución del plan parcial, acorde con la propuesta de reparto que se incorpora

- Parques locales:

Zonas verdes arborizadas para la recreación pasiva y activa: con un nivel de cobertura local, corresponde a un área equivalente a 187.030 M2. Esta Carga Urbanística, lo concerniente a consecución de los terrenos, arborización y manejo de zonas verdes, pisos duros y amoblamiento debe ser asumida por el plan parcial, como parte de las obligaciones urbanísticas de las unidades de Actuación.

Parágrafo: La accesibilidad peatonal y vehicular al sistema de espacios públicos están limitados en función de las condiciones topográficas y se muestra en detalle en el plano número 7. Estructura De Espacios públicos Plan Parcial de expansión urbana número17- QUIRAMA- Municipio de Rionegro.

ARTÍCULO 13. CONDICIONES GENERALES PARA EL DESARROLLO DEL ESPACIO PÚBLICO. El presente Plan Parcial atenderá las obligaciones de construcción del espacio público derivado de la aplicación de los aprovechamientos, conforme a las disposiciones consagradas en el Acuerdo 76 de 2003 y a las disposiciones que se consagran en los artículos siguientes.

ARTÍCULO 14. COMPONENTES DEL SISTEMA VIAL. La ejecución del plan parcial genera una estructura vial que mejora la forma como el sector se articula con la red vial Municipal. El desarrollo de las vías necesarias para la conectividad de la zona de planificación, requiere para su diseño de 95.448 m2 y son obligaciones urbanísticas de los proyectos a ejecutar en aplicación de la presente normativa, las siguientes:

Los elementos de la sección vial son: calzada, zona verde de protección al peatón, andén y zona verde, adicional a estos elementos estarán la ciclo vía y los parqueaderos en las vías donde estos se planteen.

- Vía Eje 30 Eje 31:
Clasificación: Vía colectora.

Esta vía sirve de acceso a las unidades de actuación, UAU-1, UAU-2.

Sección vial propuesta:

Doble Calzada. 6.00m
Separador Central: 4.00 m



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

510 30 DIC 2015

Andenes Laterales: 2.00 m
Zonas Verdes. 2.00 m
Antejardín: Variable

Longitud: 261.66m

Vías de Empalme:

Calzada Norte Eje 31.

K 0+000 Ubicado sobre la vía a la Ceja.

K 0+261.66 Punto final ubicado sobre la glorieta de retorno en el costado oriental entre las UAU 1 Y 2, donde confluyen las vías de servicio Eje 36 y Eje 42.

Se empalma con las siguientes vías de servicio:

K 0+28.33 Con la vía de servicio Eje 37, que sirve de acceso a la UAU-1.

K 0+78.35 Con la vía de servicio Eje 38, que sirve de acceso a la UAU-1.

K 0+122.64 Con la vía de servicio Eje 39, que sirve de acceso a la UAU-1.

K 0+166.75 Con la vía de servicio Eje 40, que sirve de acceso a la UAU-1.

K 0+210.86 Con la vía de servicio Eje 41, que sirve de acceso a la UAU-1.

Calzada Sur Eje 30.

K 0+000 Ubicado sobre la vía a la Ceja.

K 0+260.48 Punto final ubicado sobre la glorieta de retorno en el costado oriental entre las UAU 1 Y 2, donde confluyen las vías de servicio Eje 36 y Eje 42.

Se empalma con las siguientes vías de servicio:

K 0+28.34 Con la vía de servicio Eje 37, que sirve de acceso a la UAU-2.

K 0+78.36 Con la vía de servicio Eje 32, que sirve de acceso a la UAU-2.

K 0+122.65 Con la vía de servicio Eje 33, que sirve de acceso a la UAU-2.

K 0+166.76 Con la vía de servicio Eje 34, que sirve de acceso a la UAU-2.

K 0+210.87 Con la vía de servicio Eje 35, que sirve de acceso a la UAU-2.

- Vía Eje 2 Eje 3 :

Clasificación: Vía colectora.

Esta vía sirve de acceso a las unidades de actuación, UAU-3, UAU-4.



510 30 DIC 2015



Alcaldía de Rionegro
Departamento de Antioquia

RIONEGRO CON MÁS FUTURO

Sección vial propuesta:

Doble Calzada.	7.00 m
Separador Central:	5.00 m
Andenes Laterales:	2.00 m
Zonas Verdes.	1.00 m
Antejardín:	1.50m

Nota: Tiene andenes laterales a ambos lados, en zonas donde existen edificaciones.

Vías de Empalme:

Calzada Norte Eje 3.

- K 0+000 Ubicado sobre la vía a la Ceja.
- K 0+627.32 Punto final ubicado sobre la glorieta de retorno en el costado sur UAU 4.

Se empalma con las siguientes vías de servicio:

- K 0+29.13 Con la vía de servicio Eje 29, que sirve de acceso a la UAU-3.
- K 0+80.74 Con la vía de servicio Eje 28, que sirve de acceso a la UAU-3.
- K 0+126.72 Con la vía de servicio Eje 25, que sirve de acceso a la UAU-3.

Calzada Sur Eje 2 (UAU 4).

- K 0+000 Ubicado sobre la vía a la Ceja.
- K 0+627.40 Ubicado sobre la glorieta de retorno en el costado sur UAU 4, donde confluye la última parte vía de servicio eje 2 entre los K 0+627.40 al K0+918.44.

Se empalma con las siguientes vías de servicio:

- K 0+544.13 Con la vía de servicio Eje 10A, que sirve de acceso a la UAU-4.
- K 0+555.13 Con la vía de servicio Eje 10B, que sirve de acceso a la UAU-4.

- Vía Eje 14 Eje 15 :

Clasificación: Vía colectora.

Esta vía sirve de acceso a las unidades de actuación, UAU-4.

Sección vial propuesta:

Doble Calzada.	7.00 m
Separador Central:	Variable
Andenes Laterales:	2.00 m



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

510 30 DIC 2015



RIONEGRO CON MAS FUTURO

Zonas Verdes. 1.00 m
Antejardín: Variable

Longitud: 150.56m

Vías de Empalme:

Calzada Norte Eje 15.

K 0+000 Ubicado sobre la glorieta sur UAU 4.

K 0+150.56 Punto final ubicado sobre la glorieta de retorno en el costado norte de la UAU 4 eje 19 y eje 21.

Se empalma con las siguientes vías de servicio:

K 0+36.93 Con la vía de servicio Eje 24, que sirve de acceso a la UAU-4.

K 0+78.44 Con la vía de servicio Eje 23, que sirve de acceso a la UAU-4.

K 0+120.94 Con la vía de servicio Eje 22, que sirve de acceso a la UAU-4.

Calzada Sur Eje 14.

K 0+000 Ubicado sobre la vía a la Ceja.

K 0+150.56 Punto final ubicado sobre la glorieta de retorno en el costado norte de la UAU 4 eje 19 y eje 21.

Se empalma con las siguientes vías de servicio:

K 0+36.88 Con la vía de servicio Eje 16, que sirve de acceso a la UAU-4.

K 0+78.93 Con la vía de servicio Eje 17, que sirve de acceso a la UAU-4.

K 0+120.94 Con la vía de servicio Eje 18, que sirve de acceso a la UAU-4.

- Vía Eje 1 (UAU 5)

Clasificación: Vía colectora.

Esta vía sirve de acceso a las unidades de actuación, UAU-5.

Sección vial propuesta:

Calzada. 7.00 m

Andenes Laterales: 2.00 m

Zonas Verdes. 1.00 m y 2.00 m

Antejardín: Variable

Longitud: 360.00m



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

510 30 DIC 2015



Alcaldía de Rionegro
Departamento de Antioquia

RIONEGRO CON MÁS FUTURO

Vías de Empalme:

K 0+000 Ubicado sobre la glorieta costado sur vía a la Ceja.

K 0+370.00 Ubicado sobre la glorieta de retorno en el costado sur de la UAU 5, donde confluye el último tramo de la vía eje 2 entre los K0+370 al K0+632.17.I, tramo que se convierte en vía de servicio.

Se empalma con la vía colectora doble calzada conformada por los ejes 7 y 8, así:

K 0+208.79 Con la vía de servicio Eje 8, que sirve de acceso a la UAU-5.

K 0+230.42 Con la vía de servicio Eje 7, que sirve de acceso a la UAU-5.

- Vía Eje 7 Eje 8 :

Clasificación: Vía colectora.

Esta vía sirve de acceso a las unidades de actuación, UAU-5.

Sección vial propuesta:

Doble Calzada.	7.00 m
Separador Central:	Variable
Andenes Laterales:	2.00 m
Zonas Verdes.	1.00 m
Antejardín:	Variable

Longitud: 62.29m

Vías de Empalme:

Calzada Norte Eje 8

K 0+000 Ubicado sobre K 0+208.79 vía colectora eje 2.

K 0+62.24 Punto final ubicado sobre K0+71.77 de la vía de servicio eje 4 que sirve de acceso a la UAU5.

Se empalma con las siguientes vías de servicio:

K 0+41.52 Con la vía de servicio Eje 6, que sirve de acceso a la UAU-5.

Calzada Sur Eje 7.

K 0+000 Ubicado sobre K 0+230.42 vía colectora eje 2.

K 0+62.29 Punto final ubicado sobre K0+61.31 de la vía de servicio eje 4 que sirve de acceso a la UAU5.



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

510 30 DIC 2015



Se empalma con las siguientes vías de servicio:

K 0+41.55 Con la vía de servicio Eje 5, que sirve de acceso a la UAU-5.

- EJE 26

Clasificación: Vía de Servicio

Permite el acceso a la unidad de actuación UAU-3

Sección vial propuesta:

Calzada.	6.50 m
Parqueadero.	5.00 m
Zona Verdes	1.00 m
Anden Lateral:	2.00 m
Antejardín.	1.50 m

Longitud: 128.73 m

Vías de Empalme:

K 0+000 K 0+48.81 Eje 21
K 0+128.73 Punto Final retorno.

- EJE 10

Clasificación: Vía de Servicio

Permite el acceso a la unidad de actuación UAU-4

Sección vial propuesta:

Calzada.	6.00 m
Parqueadero.	5.00 m
Zona Verdes	1.00 m
Anden Lateral:	2.00 m
Antejardín.	1.50 m

Longitud: 159.48 m

Vías de Empalme:

K 0+79.97 K 0+000 Eje 10 A.
K 0+90.97 K 0+000 Eje 10B.



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

510 30 DIC 2015



Alcaldía de Rionegro
Departamento de Antioquia



- EJE 11

Clasificación: Vía de Servicio

Permite el acceso a la unidad de actuación UAU-4

Sección vial propuesta:

Calzada.	6.00 m
Parqueadero.	5.00 m
Zona Verdes	1.00 m
Anden Lateral:	2.00 m
Antejardín.	1.50 m

Longitud: 258.54 m

Vías de Empalme:

K 0+158.62 K 0+000 Eje 12.

K 0+169.76 K 0+000 Eje 13.

- EJE 9A

Clasificación: Vía de Servicio

Permite el acceso a la zona de comercio unidad de actuación UAU-5

Sección vial propuesta:

Calzada.	7.00 m
Anden Lateral:	2.00 m

Longitud: 28.02 m

Vías de Empalme:

K 0+000 Vía a la Ceja.

K 0+28.02 K 0+99.27 Eje 9.

- EJE 9

Clasificación: Vía de Servicio

Permite el acceso a la unidad de actuación UAU-5

Sección vial propuesta:

Calzada.	6.00 m
----------	--------



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

510 30 DIC 2015



Alcaldía de Rionegro
Departamento de Antioquia



Parqueadero.	5.00 m
Anden Lateral:	2.00 m
Antejardín.	1.50 m
Longitud:	172.61 m

Vías de Empalme:

K 0+99.27 K 0+28.02 Eje 9A.

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

ARTÍCULO 15. INTEGRACION. Acorde con las disposiciones vigentes, el presente plan parcial desencadena procesos y proyectos que hacen posible el mejoramiento de condiciones asociadas a la cualificación del sistema vial municipal en aspectos como:

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

ARTÍCULO 16. EQUIPAMIENTOS DEL PLAN PARCIAL. De acuerdo con las disposiciones contenidas en el Acuerdo 076 de 2003, la obligación de construcción de equipamiento derivado del desarrollo de los proyectos constructivos que el presente decreto autoriza, se genera a partir del análisis de las necesidades específicas del sector.

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

ARTÍCULO 17. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS. Artículo 17. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS. Atendiendo lo consagrado por el artículo 37 de la Ley 388 de 1997 y el Acuerdo 76 de 2003, las cesiones públicas incluyen, entre otros aspectos: las áreas requeridas para vías públicas, tanto vehiculares como peatonales; las zonas verdes, parques y plazoletas de uso público, así como las destinadas al



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

510 30 DIC 2015



Alcaldía de Rionegro
Departamento de Antioquia



amoblamiento, la dotación que los mismos requieren y el suelo para la dotación y construcción de equipamiento colectivo, de acuerdo con los criterios establecidos en las normas urbanísticas generales y el documento técnico que hace parte integral del presente plan parcial.

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

ÁREAS DE CESIÓN ESTABLECIDAS EN EL P.O.T.			ÁREAS DE CESIÓN AREA DE INTERVENCIÓN	
DESCRIPCIÓN	ÁREA M ²	%	ÁREA M ²	% ÁREA BRUTA
ÁREA BRUTA	466.808		466.808	
Vías públicas , ciclo vías, andenes y parqueaderos	102.698	22	109.197	23.39
Zonas verdes	149.379	32	254.615	54.54
Construidas: espacios deportivos, institucionales, incluye:	4.668	1		1.27
- Lote para equipamiento de 5.946m ²			5.946	0.25
- Escenarios deportivos			1.200	0.67
- Otros equipamiento			3.130	
TOTAL SOBRE EL AREA DE INTERVENCIÓN	256.745	55	292.577	80.12

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

La obligación de cesión para parques públicos y la localización de equipamientos es la dispuesta en el presente Decreto, independientemente de la edificabilidad que se solicite en la licencia de construcción respectiva. En el evento de presentarse desarrollos por etapas, en la Resolución que aprueba el Planteamiento Urbanístico General, se deberá disponer la manera cómo esta obligación se distribuirá entre todas las etapas previstas.



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

510 30 DIC 2015

PARAGRAFO PRIMERO: 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.

UA U	EQUIPAMIENTO		
	Escenar ios Deportiv os M2	Otros equipamie nto s	RESER VA LOTE M2
1	400	203	-
2	400	296	-
3	-	546	-
4	400	1.830	-
5	-	255	5.946
T	1.200	3.130	5.946

U A U	ZONAS VERDES				ZONAS VERDES
	Parquea dero m2	vía m2	ciclo vía m2	Anden	Zonas Verdes m2
				Sendero	
1	1.775	6.72 4	334	4.217	24.767
2	2.438	8.51 2	374	5.009	23.819
3	2.412	6.39 2	346	4.430	12.490
4	4.827	28.8 73	0	12.493	106.697
5	2.297	11.3 00	387	6.057	19.257



510 30 DIC 2015



Alcaldía de Rionegro
Departamento de Antioquia



T	13.749	61.8 01	1.441	32.206	187.030
---	--------	------------	-------	--------	---------

UAU	PARQUE ECOLOGICO O PARQUE LINEAL
	M2
1	9.788
2	11.606
3	10.745
4	35.157
5	289
TOTAL	67.585

PARÁGRAFO SEGUNDO. Para el Área de manejo especial, dado que no existe sentencia en el proceso de adjudicación de estos bienes, no es posible entonces proponer que hagan parte de unidades de actuación urbanística, no obstante se le deja un aprovechamiento que permitirá su desarrollo en el evento que se dicte una sentencia, así mismo se establece entonces las obligaciones urbanísticas de acuerdo con las previsiones contenidas en el Acuerdo 76 de 2003 y el tipo de intervención.

Área Bruta de Manejo EspecialM2	%
73.466	100
Zona verdes	
23.509,12	32
Vías	
16.162,52	22
Equipamiento	
734,66	1

PARAGRAFO TERCERO: Las áreas de obligaciones urbanísticas podrán ser compensadas en dinero o sustituirlas en otro lugar, previa concertación con la secretaria de planeación, y según lo estipulado en el acuerdo 076 de 2003.

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



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

510 30 DIC 2015

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

ARTÍCULO 20. OBLIGACION DE CONSTRUCCION DE EQUIPAMIENTOS. De conformidad con el Acuerdo 76 de 2003, la obligación de construcción de



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

510 30 DIC 2015

equipamientos se cataloga como cumplimiento de las obligaciones urbanísticas tipo B, que se determina a partir del Área Bruta del Lote para el cual se otorga la licencia urbanística.

Las determinaciones del presente Plan Parcial en relación con la obligación de construcción de equipamientos, se adoptan como aporte potencial teniendo en cuenta el aprovechamiento medio determinado, las estructuras definidas y los usos del suelo consignados en el presente Decreto.

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

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

TÍTULO III SISTEMAS Y FORMAS DE OCUPACIÓN DEL ESPACIO PRIVADO

CAPÍTULO I SUELO PRIVADO Y APROVECHAMIENTOS

ARTÍCULO 22. DESCRIPCION DEL SISTEMA DE OCUPACION DEL ESPACIO PRIVADO. Las unidades de Actuación que determinan el sistema de ocupación del presente plan parcial han sido definidas atendiendo a los siguientes criterios:

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

ARTÍCULO 23. DEL APROVECHAMIENTO MEDIO. Se entiende por



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

510 30 DIC 2015

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

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

	VIVIENDA NO VIS	VIVIENDA VIS 25%	COMERCIO
TOTAL	Vivienda Unidades 1751	Vivienda Unidades 817	Total (m ²) 10.199

De acuerdo con la aplicación de los parámetros normativos, se determina que el desarrollo total del plan parcial generaría entonces un total de 817 unidades de vivienda de interés social, o su conversión en vivienda de interés prioritaria, en los términos y condiciones establecidos por las normas nacionales y 1750 viviendas en las demás tipologías.

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

VIVIENDA VIS

Unifamiliar: Frente mínimo 3.5m
Fondo mínimo. 13 m

Multifamiliar: 46.00 m², área construida no incluye áreas comunes

VIVIENDA NO VIS



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

510 30 DIC 2015



Unifamiliar: Frente mínimo 6.00m,
Fondo mínimo 13.00m

Multifamiliar: 56m², área construida, no incluye áreas comunes

PARÁGRAFO 2. 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.

PARÁGRAFO 3. Las densidades y las alturas podrán ser variadas de acuerdo con lo establecido en el Acuerdo 023 de 2012, sin que se afecte el modelo de ocupación y se garantice la capacidad de soporte del suelo en cuanto a movilidad, espacios públicos y servicios públicos.

ARTÍCULO 24. EDIFICABILIDAD ASIGNADA A LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN:
La edificabilidad asignada a las unidades de actuación se detalla a continuación, teniendo en cuenta el área bruta de los predios y las obligaciones urbanísticas que se han identificado en el documento técnico y el presente decreto.

U A U	VIVIENDA NO VIS UNIFAMILIAR	VIVIENDA MULTIFAMILIAR NO VIS	VIVIENDA VIS MULTIFAMILIAR
	Vivienda Unidades	Vivienda Unidades	Vivienda Unidades
1	90,00	152,00	75
2	128,00	109,00	111
3	75,00	112,00	100
4	426,00	413,00	410
5	98,00	147,00	121
	817	933	817



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



UA U	COMERCIO Y SERVICIOS
	Comercio y servicios incluye circulación
1	2.293
2	2.193
3	2.761
4	1.024
5	1.928
	10.199

PARÁGRAFO. Para el Área de manejo especial, dado que no existe sentencia en el proceso de adjudicación de estos bienes, no es posible entonces proponer que hagan parte de unidades de actuación urbanística, no obstante se le deja un aprovechamiento que permitirá su desarrollo en el evento que se dicte una sentencia, así mismo se establece entonces las obligaciones urbanísticas de acuerdo con las previsiones contenidas en el Acuerdo 76 de 2003 y el tipo de intervención.

- Densidad:

- 25% para desarrollo de VIS: 18.366,50 m² para un desarrollo con una densidad de 70 viviendas por hectárea, implica 92 unidades de vivienda.

- 75% para desarrollo de Vivienda no VIS: 55.099,50 m², para un desarrollo con una densidad de 50 viviendas por hectárea, implica 275 unidades de vivienda.

PARÁGRAFO 2. Las densidades y las alturas podrán ser variadas de acuerdo con lo establecido en el Acuerdo 023 de 2012, sin que se afecte el modelo de ocupación y se garantice la capacidad de soporte del suelo en cuanto a movilidad, espacios públicos y servicios públicos, teniendo en cuenta el pago de una mayor plusvalía.

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



510 30 DIC 2015



Alcaldía de Rionegro
Departamento de Antioquia

RIONEGRO CON MÁS FUTURO

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 TERCIARIAS		
<p>Actividad económica terciarias cobertura zonal I: Corresponde a la venta de bienes y servicios de consumo doméstico requeridos por residentes de un barrio o paraje. Presenta las siguientes características principales:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Venta de bienes y servicios de primera necesidad. -No requiere zonas especiales de exhibición y bodegaje. -Abastecimiento mediante vehículos pequeños o medianos que no requieran zonas especializadas para cargue y descargue. -Los usuarios pueden acceder a pie y su permanencia en el establecimiento suele ser corta, por lo tanto no se requiere estacionamiento de vehículos automotores. -Tiene horario laboral y de atención al público diurno, sin afluencia concentrada en horas, días o temporadas determinadas. -No requiere servicios de infraestructura especiales, ni adicionales a los previstos para una zona residencial. -El área mínima del establecimiento será la requerida por el uso a desarrollar, el cual no podrá ocupar el espacio público ni las áreas comunes de las edificaciones que hayan sido diseñadas para la circulación. -No requiere, ni genera usos complementarios, por sus características generales se considera una actividad de bajo impacto urbanístico, que puede aparecer mezclado con cualquier tipo de uso permitido. 		
Comercio minorista de productos de primera necesidad: Alimentos, bebidas, tabaco, productos farmacéuticos, prendas de vestir,		



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

510 30 DIC 2015



Aldia de Rionegro
Departamento de Antioquia



USO PRINCIPAL		
Vivienda en todas sus Topologías		
Usos complementarios y compatibles	Usos condicionados	Usos prohibidos
misceláneas, artículos para el aseo, artículos de tocador, papelería, entre otros.		
<p>Actividad económica terciarias cobertura zonal II <i>Comprende la venta de bienes y servicios que suplen demandas especializadas generadas en la comunidad de un área urbana o rural.</i> Características locativas de los establecimientos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Se pueden desarrollar en edificaciones originalmente residenciales, que exijan adecuaciones parciales o en establecimientos especializados para el uso comercial diseñados para tal fin en manzanas o centros comerciales y en edificaciones especializadas para el uso comercial con venta de bienes y servicios. - El área mínima de establecimiento será la requerida por el uso a desarrollar y en ningún caso podrá ocupar el espacio público, ni las áreas comunes de las edificaciones que hayan sido diseñadas para la circulación. <p>Características principales:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Venta especializada de bienes al detal que pueden requerir vitrinas de exhibición y zonas de bodegaje. - Actividades mercantiles de bienes y servicios. - Requiere de zonas de estacionamiento para empleados y usuarios que acceden en gran proporción en forma vehicular y tienen una permanencia media o prolongada en los establecimientos. - Genera usos complementarios, por lo cual proporciona la formación paulatina de ejes o actividades comerciales. - Se considera de bajo impacto ambiental y social, pero de notorio impacto urbanístico, causado por el tránsito y congestión de personas, vehículos y actividades a que da lugar. Para la mitigación del impacto que genera, deberán implementar las bahías de desaceleración y/o parqueaderos fuera de la sección vial exigida según lo estipulado en el plan vial. 		
Comercio minorista suntuario, productos textiles, productos químicos no tóxicos, intermediación financiera, comercio minorista de vehículos,	- Reparación de elementos personales y enseres domésticos.	Comercio minorista industrial, productos químicos tóxicos inflamables, comercio minorista de recuperación de materiales,



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

510 30 DIC 2015

USO PRINCIPAL		
Vivienda en todas sus Topologías		
Usos complementarios y compatibles	Usos condicionados	Usos prohibidos
<p>Comercio minorista suntuario, Actividades inmobiliarias, empresariales, Alquiler de enseres y elementos personales.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Transporte y comunicaciones: <p>Agencias de viajes, actividades de correo y telecomunicaciones</p>		<p>Comercio minorista de vehículos, maquinaria y equipos pesados,</p> <ul style="list-style-type: none"> - Reparación y mantenimiento de vehículos, maquinaria y equipo.
<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> Características locativas de los establecimientos: <i>Se desarrollan en establecimientos especializados según las exigencias de la actividad a desarrollar.</i> Características principales:</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. 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> 		
	Estaciones de Gasolina.	Comercio mayorista en general, actividades de alquiler de maquinaria y equipo, Actividades de



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

510 30 DIC 2015



Alcaldía de Rionegro
Departamento de Antioquia



USO PRINCIPAL		
Vivienda en todas sus Topologías		
Usos complementarios y compatibles	Usos condicionados	Usos prohibidos
		servicios administrativos, Estaciones y subestaciones de policía, bomberos.
Actividades de servicios comunitarios, servicios sociales y servicios personales:		
Actividades de esparcimiento sin venta de licor: Salones de Té. Tratamientos de belleza. Actividades culturales: Bibliotecas, auditorios, teatros, museos, centros culturales. Actividades recreativas y deportivas: Parques de diversión, unidades deportivas, coliseos, centros recreativos y turísticos.	Sindicatos, iglesias parroquiales, templos de diferentes cultos Lavado y limpieza de prendas. Pompas fúnebres.	Actividades de esparcimiento con ventas de licor: Discotecas, bares, cantinas y clubes, restaurantes, casas de lenocinio, juegos de azar, fuentes de soda.
<p>usos cívicos e institucionales clase III</p> <p><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></p> <p><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></p> <p><i>Se determinará si requiere licencia ambiental según el Decreto 1753 de 1994 o aquel que lo sustituya o modifique.</i></p> <p><i>Corresponden a los usos institucionales de clase III, los siguientes:</i></p>		
Servicios de salud y asistenciales		
	Hospitales y clínicas generales.	
Educativos		
Universidades		
Administración pública y defensa		



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

510 30 DIC 2015



Alcaldía de Rionegro
Departamento de Antioquia



USO PRINCIPAL		
Vivienda en todas sus Topologías		
Usos complementarios y compatibles	Usos condicionados	Usos prohibidos
	administrativas municipales	batallones, instalaciones militares y de policía, cárceles.
Actividades de servicios comunitarios, servicios sociales y servicios personales:		
parques subregionales.	Hospedaje: Hoteles, y todo tipo de hospedaje temporal.	

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

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

CAPÍTULO II REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

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

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



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

510 30 DIC 2015

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

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

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

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

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

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

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

UAU	Área Bruta	Área retiros obligatorios y/o Protección	AREA UTIL	0,3 PUNTO*M2 Área retiros obligatorios y/o Protec	1 PUNTO*M2 2 AREA UTIL	Costo Formulación En Puntos	APORTE ESPACIO PUBLICO Suelo rural m2	0,3 PUNTO *M2	Total Puntos	% Participación
-----	------------	--	-----------	--	---------------------------	-----------------------------	--	---------------	--------------	-----------------



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

510 30 DIC 2015



Alcaldía de Rionegro
Departamento de Antioquia



				ción					
--	--	--	--	------	--	--	--	--	--

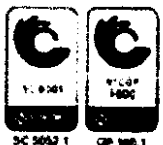
1	60.347	15.325	45.022	4.598	45.02	2	-		49.620	49.620	12,61					
2	69.567	18.274	51.293	5.482	51.29	3	-		56.775	56.775	14,43					
3	54.561	20.637	33.924	6.191	33.92	4	-		40.115	40.115	10,20					
4	223.02	5	49.070	5	173.95	5	14.721	55	173.9	3.000	14.642	196.06	196.06	9	9	49,84
5	59.308	12.175	47.133	3.653	47.13	3	-		50.786	50.786	12,91					

TOT	466.80	115.48	351.32		351.3				393.36	393.36	
AL	8	1	7	34.644	27	3.000	14.642	4	4	4	100,00

PARÁGRAFO. Se asigna como valor de referencia o inicial al metro cuadrado de los predios y en relación con la situación natural de los mismos, para efectos de determinar el reparto equitativo de cargas, la suma de \$50.000.00

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

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



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

510 30 DIC 2016



UA U	EQUIPAMIENTO					
	Escen arios Deport ivos M2	4 Punto *M2	Otros equipamien tos	17,58 punto* M2	RESE RVA LOTE M2	1 PUNT O *M2

1	400	1.600	203	3.577	-	-
2	400	1.600	296	5.198	-	-
3	-	-	546	9.592	-	-
4	400	1.600	1.830	32.176	-	-
5	-	-	255	1.463	5.946	5.946

T	1.200	4.800	3.130	49.079	5.946	5.946
---	-------	-------	-------	--------	-------	-------

UA U	VIAS								ZONAS VERDES	
	Parquea dero m2	2,6 Punt o*M 2	vía m2	5 Punto *M2	ciclo vía m2	5 PUN TO*M 2	Ande n Send ero	1,4 Punto *M2	Zonas Verdes m2	1 Punto*M2

1	1.775	4.615	6.724	33.620	334	1.670	4.217	5.904	24.767	24.767
2	2.438	6.339	8.512	42.560	374	1.870	5.009	7.013	23.819	23.819
3	2.412	6.271	6.392	31.960	346	1.730	4.430	6.202	12.490	12.490
4	4.827	12.550	28.873	144.365	0	0	12.493	17.490	106.697	106.667
5	2.297	5.972	11.300	56.500	387	1.935	6.057	8.480	19.257	19.257



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

510 30 DIC 2015



Alcaldía de Rionegro
Departamento de Antioquia

RIONEGRO CON MÁS FUTURO

T	13.749	35.747	61.801	309.005	1.441	7.205	32.206	45.088	187.030	187.030
---	--------	--------	--------	---------	-------	-------	--------	--------	---------	---------

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

UAU	REDES HIDROSANITARIAS INTERNAS Y EXTERNAS	PARQUE ECOLOGICO O PARQUE LINEAL		TOTAL PUNTOS	% PARTICIPACION
	PUNTOS	M2	1PUNTO *M2		

1	22.859	9.788	9.788	108.399	12.14
2	23.516	11.606	11.606	123.520	13.83
3	26.814	10.745	10.745	105.804	11.85
4	83.580	35.157	35.157	433.615	48.57
5	24.585	289	289	121.501	13.61
TOTAL	181.353	67.585	67.585	892.829	100

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

La edificabilidad total posible aplicando el reparto se determina en las siguientes tablas:

U	Total	%	Total	%	Total	%	Total	%
A	Puntos	Par	Puntos	Parti	Punto	Partic	Puntos	Parti
U	Suelo	tici	Aportes	cipa	s	ipació	Aportes	cipa



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

510 30 DIC 2015



Alcaldía de Rionegro
Departamento de Antioquia

RIONEGRO CON MAS FUTURO

	derechos iniciales	participación	cargas	participación	Aportes cargas	participación	aprovechamientos sin equilibrio	participación
--	-----------------------	---------------	--------	---------------	-------------------	---------------	---------------------------------	---------------

1	49.620	12,61	108.399	12,14	158.019	12,29	449.717	12,29
2	56.775	14,43	123.520	13,83	180.295	14,02	513.115	14,02
3	40.115	10,20	105.804	11,85	145.919	11,34	415.281	11,34
4	196.069	49,84	433.615	48,57	629.683	48,96	1.792.060	48,96
5	50.786	12,91	121.501	13,61	172.286	13,39	490.321	13,39

T	393.364	100	892.839	100	1.286.203	100	3.660.494	100
---	---------	-----	---------	-----	-----------	-----	-----------	-----

UAU	VENTAS	COSTOS TOTALES CON SUELO	UTILIDAD	porcentaje sobre ventas	Total Puntos Aportes en equilibrio	% Participación
-----	--------	--------------------------------	----------	----------------------------	--	--------------------

1	\$ 49.694.800.00	\$ 42.918.121.85	\$ 6.776.678.14	13,6%	495.970	13,55
2	\$ 52.082.224.00	\$ 44.995.857.13	\$ 7.086.366.86	13,6%	508.040	13,88



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

510 30 DIC 2015



3	\$ 43.640.400.00	\$ 37.698.713.01	\$ 5.941.686.98	13,6%	444.789	12,15
4	\$ 171.716.160.00	\$ 148.293.477.4	\$ 23.422.682.5	13,6%	1.676.8 30	45,81
5	\$ 53.061.984.00	\$ 45.852.625.34	\$ 7.209.358.66	13,6%	534.864	14,61
TOTAL	\$ 370.195.568.00	\$ 319.758.794.8	\$ 50.436.773.1	13,6%	3.660.4 94	100

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

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

U A U	VIVIENDA NO VIS UNIFAMILIAR			VIVIENDA MULTIFAMILIAR NO VIS		VIVIENDA VIS MULTIFAMILIAR		
	Vivienda Unidades	Total Vivienda (m ²)	18 PUNTO *M2	Vivienda Unidades	Total Vivienda (m ²) incluye zona común	16,4 PUNTO *M2	Vivienda Unidades	Total Vivienda (m ²)



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

1	90,00	6.480	116.64 0	152,0 0	12.03 8	197.4 30	75	4.704	80.67 4
2	128,00	9.216	165.88 8	109,0 0	8.633	141.5 78	111	6.962	119.5 21
3	75,00	5.400	97.200	112,0 0	8.870	145.4 75	100	6.272	107.6 27
4	426,00	30.672	552.09 6	413,0 0	32.71 0	536.4 37	410	25.715	441.4 19
5	98,00	7.056	127.00 8	147,0 0	11.64 2	190.9 35	121	7.589	130.2 80
	817	58.824	1.058.8 32	933	73.89 4	1.211. 855	817	51.242	879.5 20

CAPÍTULO III NORMAS BÁSICAS Y USOS DEL SUELO

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

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

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

Los nuevos desarrollos generados a partir de la edificabilidad y usos entregados por el presente plan parcial deberán cumplir con la totalidad de las normativas básicas constructivas dispuestas para cada tipología de actividades a desarrollar en cada



510 30 DIC 2015



RIONEGRO CON MÁS FUTURO

proyecto, establecidas para el Municipio de Rionegro y vigentes en el momento de solicitarse la respectiva licencia urbanística, salvo las que a continuación se consagran:

- **Requerimiento de parqueaderos para uso residencial:** Para las viviendas de interés social se exige un parqueadero privado por cada cuatro (4) unidades privadas y uno de visitantes por cada seis (6) unidades privadas. Para las demás tipología de vivienda, se exigirá un parqueadero privado por cada (1) unidad privada y un parqueadero de visitantes por cada tres (3) unidades privadas.
- **Requerimiento de parqueaderos de uso exclusivo de usuario o propietario en usos diferentes al residencial:** Este tipo de proyectos deben cumplir los siguientes parámetros:
 - **Usos de influencia zonal clase I:** Los usos comerciales cívicos e institucionales: deben cumplir con un cupo por cada 50m² de área construida.
 - **Usos de influencia municipal clase II:** El uso comercial, industrial, cívico ó institucional deberá cumplir con un cupo por cada 50m² de área construida.
 - **Usos de influencia regional clase III:** Los usos comerciales deberán cumplir con un cupo por cada 50m² de área construida, los usos industriales y los cívicos o institucionales deberán cumplir con un cupo por cada 120m² de área construida.
- **Volumetría:** salvo disposición en contrario de la Aeronáutica Civil, la altura máxima será de diez y siete pisos (17) contados desde el nivel de la vía de acceso.
- **Aislamientos.** Los proyectos específicos deben prever aislamientos, tanto laterales como posteriores y entre edificios levantados en un mismo predio, con el fin de garantizar adecuadas condiciones de ventilación e iluminación al interior de las edificaciones.

La fachada sobre un muro lateral o posterior de edificaciones cumplirá con un retiro mínimo de 3 m a partir del medianero.
- **Tratamiento de los muros y las fachadas.** Los muros laterales o posteriores construidos sobre el lindero, divisorios o de cierre y que resalten en alturas sobre otras edificaciones, tendrán un tratamiento de fachada acorde con el



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

510 30 DIC 2015



Alcaldía de Rionegro
Departamento de Antioquia



resto de la edificación en un acabado duradero que requiera mantenimiento mínimo, pintado y revocado. Dicho tratamiento se hará constar en los planos que acompañan la solicitud de la licencia de construcción.

- Ventana en muro medianero y en altura. Se harán de la siguiente manera:
 - En muros en altura: Con el fin de proporcionar una mejor apariencia estética y volumétrica a los edificios que se construyan, se permitirá la apertura de ventanas de iluminación y ventilación en los muros de cierre en altura, en la parte que no sean medianeros. Esta ventanería se hará de forma que no permita la vista sobre los predios vecinos y los espacios interiores a los cuales sirve.
 - En muros medianeros: Podrán abrirse ventanas para iluminación y ventilación de los espacios siempre y cuando haya consentimiento escrito del copropietario y la ventana tenga una altura mínima de 1.60 metros con relación al nivel del piso acabado. La ventana se hará con tratamiento de vidrio no transparente.

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

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



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

510 30 DIC 2015



través de fachadas, patios, vacíos de patios o exteriores. Se exceptúan de las anteriores consideraciones las áreas destinadas a servicios sanitarios, los cuales podrán ventilarse indirectamente a través de otros espacios de servicios, por buitrones o medios mecánicos.

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

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

ARTÍCULO 35. La normativa consagrada en el presente decreto no exonera el cumplimiento de los trámites y procedimientos consignados en disposiciones nacionales, especialmente aquellos consignados en el decreto 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 36. TRÁMITE PARA REALIZAR LA EDIFICABILIDAD PERMITIDA POR EL PLAN PARCIAL. LICENCIAS DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN. De conformidad con lo dispuesto en las normas vigentes, cada unidad de Actuación se entenderá como un proceso independiente de urbanización.

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

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

Para la aprobación de las etapas en que se desarrollará la Unidad de Actuación, se deberá garantizar en cada una de ellas la prestación de los servicios públicos



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

510 30 DIC 2015



domiciliarios, los accesos y el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas que le corresponden a la etapa, de forma proporcional a las que se determinan para la correspondiente Unidad a la que pertenece.

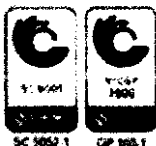
PARÁGRAFO. Con base en las normas vigentes, será facultativo de los propietarios de inmuebles, efectuar la cesión anticipada de las obligaciones urbanísticas derivadas de la autorización de edificabilidad consagrada en el presente Plan Parcial.

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

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

"... se realizan los siguientes requerimientos dentro del control y seguimiento, en donde el ente territorial debe allegar a Cornare el soporte documental y/o registro fotográfico del cumplimiento de las siguientes actividades, las cuales deben ser reportadas a partir del primer mes de cada año (2016) y hasta la construcción total del plan parcial:

1. Incorporar el Acuerdo Ambiental 265 de 2011, en las propuestas de manejo ambiental propuesto.
2. Verificar la propuesta con relación a la restricción que se tiene por el Acuerdo Ambiental 250 de 2011.
3. Incorporar y delimitar las rondas hídricas para las fuentes hídricas que discurren por el área de planificación según lo establece el Acuerdo ambiental 251 de 2011.
4. Complementar la información, sobre las medidas de manejo ambiental, estableciendo los programas, proyectos, acciones, recursos, costos, tiempo y responsables de su ejecución; además, de un sistema de seguimiento y evaluación de las mismas.
5. No establecer árboles de gran porte y tamaño, ya que éstos a futuro pueden ocasionar afectaciones a la infraestructura, vehículos y transeúntes de la zona donde se desarrollará el proyecto urbanístico.
6. Los árboles que serán sembrados en el predio, deberán tener entre 1,0 a 1,5 metros de altura como mínimo, de ésta forma se evita la competencia por nutrientes y luz, con las arvenses que crecen en la zona.
7. Establecer mecanismos claros para la prevención y control eficiente y oportuno,



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

510 30 DIC 2015

- de posibles eventos y conflictos relacionados con el funcionamiento y contingencias de la planta de tratamiento de aguas residuales (PTAR); los que deberán quedar expresos en el decreto que acoja el plan parcial; igualmente, se deberá respetar las áreas del sistema de servicios públicos domiciliarios definidos en el POT municipal, observaciones.
8. Verificar la obtención de los permisos ambientales a que dé lugar el desarrollo del proyecto del plan parcial, previa realización de las actividades, dentro de los cuales se podían advertir aprovechamiento forestal.
 9. Hacer cumplir lo establecido en el acuerdo 265 de 2011 de CORNARE, sobre movimiento de tierras, en lo relacionado con el manejo de residuos ordinarios, el control de emisiones atmosféricas, el programa de prevención de la contaminación a cuerpos de agua y el manejo de contingencias, además hacer control y seguimiento a la implementación efectiva del plan de acción ambiental.
 10. Hacer cumplir las medidas de manejo o propuestas en los capítulos 5 y 7 del componente ambiental del documento técnico de soporte, como medidas de manejo.
 11. Entregar indicadores de avance y cronograma de ejecución del plan parcial, con una periodicidad anual, durante el primer mes de cada año, a partir del 2016 y hasta la construcción total del plan parcial. Los indicadores deberán rendir cuenta del desarrollo del mismo, así como de las acciones de interés ambiental.
 12. El interesado conjuntamente con el municipio debe emprender un programa de socialización del proyecto que involucre mecanismos de participación comunitaria del cual deberán entregar informe a Cornare."

CAPÍTULO II GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL

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

PARÁGRAFO 1. Si bien el proceso de entrega de cesiones obligatorias tanto para vías como para parques y equipamientos públicos, es de responsabilidad de los promotores de los desarrollos de cada unidad de Actuación, el Municipio de Rionegro, apoyará con la gestión social a que haya lugar en los procesos para facilitar la entrega efectiva de las cesiones saneadas jurídicamente.



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

510 30 DIC 2015



Alcaldía de Rionegro
Departamento de Antioquia



PARAGRAFO 2. No se determina para el presente Plan Parcial una secuencia obligatoria ni consecutiva de gestión de las unidades, pudiendo cualquiera de ellas tramitar la licencia para la ejecución y desarrollo de los proyectos urbanísticos derivados de la aplicación de la presente normativa, siempre y cuando se de cumplimiento a los requisitos legales vigentes para tal efecto y a la ejecución de las cargas estructurantes que se determinan en el plan parcial y que se requieran para el desarrollo de la unidad a implementar.

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

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

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

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

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

Artículo 43. DESARROLLO DE UNIDADES DE ACTUACIÓN. No se determina para el presente plan parcial una secuencia obligatoria ni consecutiva de gestión y ejecución de las unidades en las que se divide, pudiendo cualquiera de ellas iniciar su proceso de ejecución de los proyectos urbanísticos derivados de la aplicación de



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

510 30 DIC 2015



Alcaldía de Rionegro
Departamento de Antioquia

RIONEGRO CON MAS FUTURO

la presente normativa, siempre y cuando se de cumplimiento a los requisitos legales vigentes para tal efecto.

Artículo 44. VIGENCIA DEL PLAN PARCIAL. El plazo de ejecución del plan parcial y la vigencia de las normas contenidas en el presente Decreto se establece en veinte (20) años contados a partir de su firma.

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

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

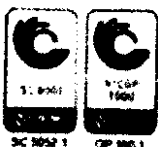
La solicitud de modificación o ajuste deberá ser presentada por los propietarios de la Unidad de Gestión, basada en razones como:

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

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

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

ARTÍCULO 45: 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 aprovechamientos, por ende una vez en firme se procederá de conformidad con



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

510 30 DIC 2015



Alcaldía de Rionegro
Departamento de Antioquia



lo establecido en el Acuerdo 076 de 2003, Acuerdo 056 de 2011 y Acuerdo Nro.023 "Por el cual se reglamenta la participación del Municipio de Rionegro en el tributo de participación en la Plusvalía", de diciembre 17 de 2012, con el fin de calcular y liquidar el efecto de plusvalía generado.

PARAGRAFO 1. Dentro de este plan parcial podrán solicitarse mayores aprovechamientos y alturas con el respectivo pago de una mayor plusvalía y el hecho generador será el acto administrativo que confiera los derechos constructivos adicionales.

PARÁGRAFO 2. 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 46: FORMA DE PAGO DE LA PLUSVALIA. La plusvalía podrá ser pagada por los propietarios de los predios de la siguiente manera:

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

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

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

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

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



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

510 30 DIC 2015



Alcaldía de Rionegro
Departamento de Antioquia



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.

ARTÍCULO 47. 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 48. INCORPORACION AL PERIMETRO URBANO. Se entenderán incorporados al perímetro urbano, los predios localizados en el área de planificación del presente Plan Parcial una vez se ejecuten las obras de urbanización autorizadas en la correspondiente licencia

Dado en Rionegro a los 30 DIC 2015

PUBLIQUESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

HERNAN DE JESUS OSPINA SEPULVEDA
Alcalde Municipal

Reviso:

Dr. Jorge Alberto Urrea Mejía, Secretaria de Planeación.



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