DECRETO 640

30 DIC 2021

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DENOMINADO "SENDEROS DEL EMBALSE" EN EL POLÍGONO DE DESARROLLO EN EXPANSIÓN URBANA C4_DE_27 DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO - ANTIOQUIA"

El Alcalde del Municipio de Rionegro - Antioquia, en uso de sus facultades legales, en especial las conferidas en la Ley 388 de 1997, el Decreto Ley 019 de 2012, los Decretos Nacionales 2181 de 2006, 4300 de 2007 y 1478 de 2013 compilados en el Decreto Nacional 1077 de 2015 y los Acuerdos municipales 056 de 2011, 023 de 2012 y 002 de 2018, compilados en el Decreto 124 de 2018; y

CONSIDERANDO

1. Que mediante el Acuerdo No.104 de enero 13 de 2000, fue adoptado el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Rionegro, revisado y ajustado mediante los Acuerdos 076 de 2003, 056 de 2011 y 002 de 2018.

2. Que a través del Acuerdo 056 de 2011 se adoptó la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Rionegro, el cual fue objeto de modificación excepcional de normas urbanísticas mediante el Acuerdo 002 de 2018.

3. Que el Decreto municipal 124 de 2018 *"por medio del cual se compilan los Acuerdos 056 de 2011, 023 de 2012, 028 de 2016 y 002 de 2018"* compiló lo referente al Plan de Ordenamiento Territorial vigente del municipio de Rionegro Antioquia.

4. Que el artículo 19 de la Ley 388 de 1997 crea la figura de planificación complementaria Plan Parcial, con el fin de instrumentar los Planes de Ordenamiento Territorial para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, con objeto de definir sus características particulares de urbanización, sus procedimientos de gestión y las correspondientes normas complementarias.

5. Que la formulación del Plan Parcial se fundamenta en los principios del ordenamiento territorial planteados en el artículo 2 de la Ley 388 de 1997 como son: La función social y ecológica de la propiedad, la prevalencia del interés general sobre el particular y la distribución equitativa de cargas y beneficios.

6. Que este Plan Parcial, se basa en la citada Ley, y verifica además que el proyecto guarde coherencia con los parámetros y las dinámicas actuales de desarrollo

contenidas tanto en el Plan de Ordenamiento Territorial como en el Plan de Desarrollo Rionegro *"Juntos Avanzamos Más"*, 2020-2023.

7. Que el artículo 5.2.1.4. del Decreto municipal 124 de 2018, en concordancia con el artículo 19 de la Ley 388 de 1997 y el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda Ciudad y Territorio 1077 de 2015, estableció los suelos sujetos a la formulación de Plan Parcial, entre otros, los de suelos de expansión urbana.

8. Que, de acuerdo con la normatividad vigente, específicamente lo estipulado en el artículo 2.2.2.1.4.1.6. del Decreto 1077 de 2015 *"Actuaciones urbanísticas en suelo de expansión urbana. En desarrollo de lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, el suelo de expansión únicamente podrá ser objeto de urbanización y construcción previa adopción del respectivo Plan Parcial (...)"* la adopción del presente proyecto de Plan Parcial es requisito para la obtención de licencias urbanísticas en los suelos clasificados con de expansión urbana por el Plan de Ordenamiento Territorial, pues estos hacen posible la definición de sus características particulares de urbanización, sus procedimientos de gestión y las correspondientes normas complementarias.

9. Que con respecto a la iniciativa de los planes parciales el artículo 367 del Acuerdo 056 de 2011 (artículo 5.2.1.9. del Decreto compilatorio 124 de 2018) dispone que podrán ser elaborados a iniciativa del municipio de Rionegro a través de la Secretaría de Planeación, por las comunidades o por los particulares interesados.

10. Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2.4.1.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, este proyecto de Plan Parcial fue formulado de iniciativa privada, de acuerdo con los parámetros que al respecto determina el Plan de Ordenamiento Territorial, revisado y ajustado con la participación de la administración municipal, cumpliendo su función de ordenar el territorio, de acuerdo con los parámetros establecidos en el Decreto municipal 124 de 2018.

11. Que según lo determina el Artículo 2.2.4.1.1.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015, es optativo por parte del interesado en formular un Plan Parcial solicitar a la oficina de Planeación municipal el concepto de determinantes para la formulación del mismo. Los formuladores de este proyecto de Plan Parcial optaron por no solicitar dicho concepto.

12. Que el artículo 2.2.3.3. del Decreto Compilatorio 124 de 2018, adopta los suelos de expansión del municipio de Rionegro, entre estos el denominado *"SANTA TERESA III"* código "C4_DE_27" con un área total de 12,07 ha. Para efectos de la adopción el plan parcial se denominará SENDEROS DEL EMBALSE.

13. Que el artículo 2.2.3.4 del Decreto municipal 124 de 2018 delimita los perímetros de las áreas de expansión, adoptando en efecto el Anexo IV denominado *"DELIMITACIÓN POR COORDENADAS DE LOS POLÍGONOS DEL SUELO DE EXPANSIÓN DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO"*, según el cual el polígono

C4_DE_27 se encuentra comprendido entre las siguientes coordenadas:

Denominación: Santa Teresa III					
Polígono: C4_DE_27					
Punto	X	Y	Punto	X	Y
1	854786.666	1172846.961	26	854628.292	1172339.724
2	854806.831	1172827.654	27	854592.957	1172330.352
3	854917.997	1172734.907	28	854578.304	1172328.894
4	854940.572	1172702.913	29	854577.962	1172336.526
5	854979.434	1172694.899	30	854578.439	1172372.145
6	854980.382	1172639.913	31	854586.529	1172404.523
7	854999.847	1172599.473	32	854599.769	1172422.377
8	855021.358	1172572.888	33	854614.213	1172446.249
9	855012.437	1172567.911	34	854603.781	1172472.930
10	854993.817	1172580.832	35	854622.237	1172502.219
11	854976.125	1172583.421	36	854642.298	1172517.666
12	854937.181	1172545.124	37	854663.763	1172547.958
13	854907.514	1172510.603	38	854693.964	1172555.269
14	854857.350	1172455.692	39	854698.535	1172565.641
15	854845.052	1172441.236	40	854684.025	1172573.034
16	854837.177	1172415.237	41	854643.903	1172576.243
17	854832.538	1172379.961	42	854641.696	1172599.715
18	854824.447	1172373.165	43	854628.857	1172656.687
19	854747.270	1172358.665	44	854614.815	1172683.569
20	854725.306	1172361.514	45	854608.991	1172697.891
21	854725.694	1172354.348	46	854709.363	1172722.775
22	854704.943	1172354.120	47	854733.910	1172756.176
23	854666.698	1172353.700	48	854756.082	1172784.829
24	854639.757	1172351.907	49	854771.774	1172822.633
25	854626.502	1172348.725			

14. Que el área de planificación está conformada por los predios identificados con los números de folios de matrícula inmobiliaria 020 - 64465, 020 - 64466, 020 - 64467 y 020 - 210515.

15. Que las normas aplicables al presente Plan Parcial son las contenidas en el Acuerdo 002 de 2018 *"POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICAN EXCEPCIONALMENTE UNAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO – ANTIOQUIA, ACUERDO 002 de 2018 Y SE ADOPTAN OTRAS DISPOSICIONES"*, compilado en el Decreto 124 del 09 de abril de 2018 y el Decreto 230 "*POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA REGLAMENTACIÓN ESPECÍFICA DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"* del 05 de junio de 2020.

16. Que atendiendo lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015, artículo 2.2.4.1.1.4, el día 13 de mayo de 2019 mediante el radicado 2019EN002694, la Subsecretaría de Ordenamiento Territorial, solicitó ante CORNARE las determinantes ambientales para el Polígono C4_DE_27 denominado "SENDEROS DEL EMBALSE". Comunicación recibida en CORNARE el día 14 de mayo mediante el consecutivo 131 - 3884 -2019.

17. Que mediante el radicado de CORNARE CS - 120 - 2859 - 2019 del 27 de mayo de 2019, la jefe de la oficina de Ordenamiento Ambiental del Territorio y Gestión del Riesgo de la Corporación Ambiental da respuesta a la solicitud de determinantes ambientales para el Polígono C4_DE_27 denominado "Santa Teresa III" ahora denominado "SENDEROS DEL EMBALSE".

18. Que mediante el radicado 2021RE009834 del 19 de marzo de 2021, la señora ANA MARÍA MEJÍA BERNAL identificada con cédula de ciudadanía 39.451.111; radicó la formulación del Plan Parcial "SENDEROS DEL EMBALSE", Polígono C4_DE_27, con los requisitos establecidos en el artículo 2.2.4.1.1.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

19. Que por medio del radicado 2021RE009997 del 23 de marzo de 2021, la señora ANA MARÍA MEJÍA BERNAL identificada con cédula de ciudadanía 39.451.111; radicó información complementaria al radicado 2021RE009834.

20. Que a través del radicado 2021EN018314 del 27 de mayo de 2021, la Subsecretaría de Ordenamiento Territorial, informa que para la revisión del proyecto de Plan Parcial se hará uso de la prórroga de treinta (30) días hábiles adicionales conforme a lo dispuesto en el artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.

21. Que, una vez realizada la evaluación técnica y jurídica del documento técnico de soporte, cartografía, proyecto de Decreto y demás anexos correspondientes a la formulación del plan parcial denominado "SENDEROS DEL EMBALSE" en el polígono de desarrollo de expansión urbana C4_DE_27 antes "Santa Teresa III", por parte de la Secretaría de Planeación del Municipio de Rionegro, mediante el oficio con radicado 2021EN022994 del 28 de junio de 2021, se solicitó al interesado realizar correcciones, aclaraciones y complementos a la información aportada, de conformidad con el artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto 1077 de 2015.

22. Que la Subsecretaría de Ordenamiento Territorial, a través del radicado 2021EN026653 del 26 de julio de 2021, emite un complemento al radicado 2021RE009834, relacionado con la corrección de fuente hídrica en el Plan Parcial "SENDEROS DEL EMBALSE".

23. Que por medio del radicado 2021RE026370 del 18 de agosto de 2021, la señora ANA MARÍA MEJÍA BERNAL identificada con cédula de ciudadanía 39.451.111; radicó la respuesta al requerimiento de correcciones y aclaraciones de la

640 30 DIC 2021

formulación del Plan Parcial "SENDEROS DEL EMBALSE".

24. Que mediante el radicado del centro de gestión documental 20200130019672 del 12 de febrero de 2020, EP Rio Grupo EPM expidió la factibilidad de servicios públicos de acueducto y alcantarillado para el Plan Parcial Santa Teresa III, polígono C4_DE_27 ahora "SENDEROS DEL EMBALSE".

25. Que mediante el radicado PED_1070535-M2L3 del 10 de marzo de 2020, EPM expidió la factibilidad de servicios públicos de energía para el Plan Parcial Santa Teresa III, polígono C4_DE_27 ahora "SENDEROS DEL EMBALSE".

26. Que mediante el radicado 11 06 -17.2073 del 17 de enero de 2020 RIO ASEO TOTAL S.A. E.S.P, otorgó la factibilidad de la prestación del servicio de recolección, transporte y la correcta disposición final de los residuos sólidos ordinarios y especiales para el Plan Parcial "Santa Teresa III" polígono C4_DE_27.

27. Que, dentro de la formulación del Plan Parcial, el solicitante aporto los requisitos establecidos en el Decreto nacional 1077 de 2015 Titulo 4, capítulo I, "Planes Parciales" Sección 1, articulo 2.2.4.1.1.7. *"Formulación y radicación del proyecto de Plan Parcial"*

28. Que el presente Plan Parcial se acoge a lo dispuesto en el artículo 3.2.6.2.5. del Decreto compilatorio 124 de 2018, en cuanto al incentivo para el desarrollo de vivienda de interés social VIS, en polígonos con tratamiento de desarrollo en expansión urbana, por tanto, accede a la edificabilidad máxima establecida en el Acuerdo 002 de 2018 para la franja de mayor densidad, de conformidad con lo señalado en el numeral 14 del artículo 3.2.3.2. del citado Decreto compilatorio, esto es ciento cincuenta viviendas por hectárea (150 viv/ha) y una altura máxima de diez (10) pisos.

29. Que con el presente Plan Parcial se genera la efectiva articulación de los predios que conforman el área de planificación con la malla urbana existente, de manera que los proyectos se integren efectivamente al área urbana del municipio y realicen sus respectivas cesiones y dotaciones en función de la consolidación futura del área de planificación con excelente calidad y cumpliendo con los estándares de dotación de infraestructura, áreas verdes, recreacionales y equipamiento acorde con la nueva población a asentarse.

30. Que mediante la Resolución 0218 del 28 de octubre de 2021, *"POR LA CUAL SE EXPIDE CONCEPTO FAVORABLE DE VIABILIDAD PARA EL PROYECTO DE PLAN PARCIAL DENOMINADO "SENDEROS DEL EMBALSE" EN EL POLÍGONO DE DESARROLLO EN EXPANSIÓN URBANA C4_DE_27, DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO - ANTIOQUIA"* la Subsecretaria de Ordenamiento Territorial y la Secretaria de Planeación aprobaron la propuesta urbanística del Plan Parcial según lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley 388 de 1998 modificado por el artículo 189 del Decreto Ley 019 de 2012 y los Decretos nacionales 2181 de 2006, 4300 de 2007

y 1478 de 2013 compilados en el Decreto Nacional 1077 de 2015.

31. Que mediante el radicado del centro documental 2021EN042294 del 25 de noviembre de 2021 (Radicado CORNARE No. CE-20500-2021 del 25 de noviembre de 2021), la administración municipal a través de la Secretaría de Planeación solicitó a CORNARE se adelantará la concertación de los asuntos exclusivamente ambientales del Plan Parcial SENDEROS DEL EMBALSE, según lo previsto en el Decreto 1077 de 2015, sección 2 "Etapa de concertación y Consulta, artículos 2.2.4.1.2.1, 2.2.4.1.2.2 y 2.2.4.1.1.2.3. Auto admisorio AU-03971-2021 del 29 de noviembre de 2021.

32. Que el día 20 de diciembre de 2021, entre otros el director general de CORNARE Javier Antonio Parra Bedoya y el alcalde Rodrigo Hernández Álzate, suscribieron y aprobaron el *"ACTA DE CONCERTACIÓN DEL COMPONENTE AMBIENTAL DE PLAN PARCIAL "SENDEROS DEL EMBALSE" A DESARROLLARSE EN SUELO DE EXPANSIÓN URBANO POLÍGONO C4-DE-27 DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO – ANTIOQUIA"* de dicho protocolo hace parte el Informe Técnico IT-08008-2021 del 14 de diciembre de 2021.

33. Que mediante el radicado RE-08965-2021 del 23 de diciembre de 2021, *"POR MEDIO DE LA CUAL SE APRUEBA LA CONCERTACIÓN DEL COMPONENTE AMBIENTAL DEL PLAN PARCIAL "SENDEROS DEL EMBALSE" A DESARROLLARSE EN SUELO DE EXPANSIÓN URBANO POLÍGONO C4-DE-27 DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO – ANTIOQUIA"* la Corporación Autónoma Regional Cornare, aprueba la Concertación del Presente Plan Parcial.

34. Que el Plan Parcial "SENDEROS DEL EMBALSE" es objeto del pago de participación en plusvalía en razón a los aprovechamientos, por ende, una vez en firme se procederá de conformidad con lo establecido en el Acuerdo 002 de 2018 y Acuerdo 023 de diciembre 17 de 2012 *"Por el cual se reglamenta la participación del Municipio de Rionegro en el tributo de participación en la Plusvalía"*, con el fin de calcular y liquidar el efecto de plusvalía generado.

35. Que el Plan Parcial "SNEDEROS DEL EMBALSE", ha cumplido con los procedimientos y contenidos establecidos en la Ley 388 de 1997, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y las demás normas que los modifiquen, complementen o sustituyan.

36. Que de conformidad con lo estipulado en el artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015, la adopción y ajuste de planes parciales es competencia del Alcalde: *"Expedición del decreto de adopción del Plan Parcial. Una vez surtidas las etapas previstas en /os artículos precedentes y dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la aprobación del proyecto de Plan Parcial, mediante acto administrativo expreso o ficto o la concertación ambiental, cuando sea el caso, de acuerdo con lo previsto en el artículo 2.2.4.1 .2.1 del presente decreto, el alcalde municipal o distrital lo adoptará mediante decreto".*

640 30 DIC 2021

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

En mérito de lo expuesto,

DECRETA

ARTÍCULO PRIMERO. ADOPCIÓN. Adóptese el Plan Parcial denominado "SENDEROS DEL EMBALSE", ubicado en el suelo de expansión urbana, polígono C4_DE_27 como instrumento de planificación y gestión complementaria al Plan de Ordenamiento Territorial, Acuerdo 002 de 2018.

PARÁGRAFO. El polígono de planificación corresponde al identificado en el plano *PG02 PP SENDEROS DEL EMBALSE _LEVANTAMIENTO Y ESTRUCTURA PREDIAL,* el cual forma parte de la cartografía con la cual se adopta el presente Plan Parcial

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

PLANO			ESCALA
Planimetría general	PG-01	Localización	1:5000
	PG-02	Levantamiento y estructura predial	1:2000
	PG-03	Área de planificación y Área de Intervención	1:2000
	PG-04	Sistema estructurante natural	1:2000
	PG-05	Sistema estructurante artificial	1:2000
	PG-06	Unidades de actuación urbanística –UAU- y Áreas de manejo especial – AMES- y Etapas de Desarrollo.	1:2000
	PG-07	Propuesta Urbana	1:2000
	PG-08	Espacio público y localización de equipamiento	1:2000
	PG-09	Usos y aprovechamientos	1:2000
	PG-10	Obligaciones urbanísticas. Por tipo de cesión.	1:2000
	PG-11	Obligaciones urbanísticas. Cesión de suelo por UAU.	1:2000

PLANO			ESCALA
	PG-12	Obligaciones urbanísticas. Construcción de suelo por UAU.	1:2000
	PG-13	Red de acueducto	Indicada
	PG-14	Red de alcantarillado. Aguas lluvia.	Indicada
	PG-15	Red de alcantarillado. Aguas Residuales	Indicada
	PG-16	Perfiles y secciones viales.	Indicada
	PG-17	Áreas generadoras del efecto de plusvalía	1:2000
Planimetría Ambiental	PA-01	Geología local	1:1000
	PA-02	Geomorfología local	1:1000
	PA-03	Pendientes	1:1000
	PA-04	Perfiles y Sondeos	1:1000
	PA-05	Procesos morfodinámicos	1:1000
	PA-06	Inventario Forestal	1:1000
	PA-07	Coberturas vegetales	1:1000
	PA-08	Zonificación por aptitud geológica	1:1000
	PA-09	Amenaza por movimiento en masa	1:1000
	PA-10	Zonificación ambiental	1:1000

ARTÍCULO TERCERO. NIVELES DE PREVALENCIA NORMATIVA. Son aplicables al presente Plan Parcial las normas estructurantes y generales establecidas en el Acuerdo Municipal 002 de 2018 *"Por el cual el Municipio de Rionegro- Antioquia aprueba la revisión y ajustes del Plan de Ordenamiento Territorial"* -P.O.T-, los Decretos municipales 230 del 5 de junio de 2020 y 179 del 29 de mayo de 2019 y los Decretos Nacionales 2181 de 2006, 4300 de 2007 y 1478 de 2013 compilados en el Decreto Nacional 1077 de 2015 o las normas que les modifiquen, adicionen o sustituyan y demás normas de superior jerarquía.

PARÁGRAFO 1. El Acto Administrativo de Concertación con CORNARE, Resolución RE-08965-2021 del 23 de diciembre de 2021 hace parte integral del presente Decreto por el cual se adopta el Plan Parcial SENDEROS DEL EMBALSE, las condiciones ambientales planteadas en éste, serán de estricto cumplimiento.

PARÁGRAFO 2. Cuando se presenten incompatibilidades o inconsistencias entre el Documento Técnico de Soporte, la Cartografía y el Decreto que adopta el Plan Parcial SENDEROS DEL EMBALSE, prevalecerá lo dispuesto en el texto del presente Decreto.

ARTÍCULO CUARTO. ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL PLAN PARCIAL. Las normas del presente decreto serán de obligatorio cumplimiento para las actuaciones objeto de licencias urbanísticas, así como para las intervenciones que adelanten las entidades públicas, privadas y mixtas en el área del Plan Parcial delimitada en el plano *PG_03 Área de planificación y Área de Intervención.*

PARÁGRAFO. A partir de la adopción del presente Plan Parcial los predios que lo conforman cumplirán las condiciones para adelantar la Actuación de Urbanización en

los términos del artículo 2.2.2.1.4.1.3 numeral 1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, en este sentido, se entenderán como predios urbanizables no urbanizados según lo establecido en el artículo 2.2.1.2 del mismo Decreto.

ARTÍCULO QUINTO. PRINCIPIOS Y POLÍTICAS DEL PLAN PARCIAL. El Plan Parcial de denominado "SENDEROS DEL EMBALSE", ubicado en el suelo de expansión urbana, polígono C4_DE_27, se fundamenta en los principios del ordenamiento territorial planteados en el Artículo 2° de la Ley 388 de 1997 y en los principios, objetivos y políticas señalados en el Acuerdo Municipal 056 de 2011, modificado por el Acuerdo 002 de 2018, ambos compilados en el Decreto Municipal 124 de 2018.

5.1. Política de Desarrollo Humano Integral: En donde el ser humano, como centro, convive en armonía, con todas las dimensiones del desarrollo y combina los diferentes ejes de la vida, sociales, económicos y medioambientales, para alcanzar las libertades individuales del ser, disfrutando y aprovechando sus potencialidades.

5.2. Política de adaptabilidad y vulnerabilidad al cambio climático enfocada al desarrollo bajo en carbono y resiliente al clima, que acoge las líneas instrumentales y estratégicas propuestas desde la política nacional de cambio climático PNCC.

ARTÍCULO SEXTO. OBJETIVO PRINCIPAL DEL PLAN PARCIAL. Planificar la incorporación del área del Plan parcial en suelo de expansión al perímetro urbano, correspondiente al polígono C4_DE_27, denominado Plan Parcial "SENDEROS DEL EMBALSE ", mediante el desarrollo de las obras de urbanismo como vías, redes, espacio público y equipamiento, y de proyectos residenciales, completando así el sistema estructurante actual, de forma que se articulen los nuevos desarrollos de manera armónica al entorno, y que ayuden a mejorar las condiciones urbanas existentes para la consolidación y conectividad del sector, de acuerdo con el modelo de ciudad descrito en el POT.

ARTÍCULO SÉPTIMO. OBJETIVOS ESPECÍFICOS Y ESTRATEGIAS TERRITORIALES.

Objetivo específico 1

Resaltar y fortalecer el sistema estructurante natural conformado por la represa de EP RIO denominado por el POT como área de especial importancia ecosistémica, sobre la cual está proyectada la creación del ecoparque lineal Abreo - Malpaso, garantizando la sostenibilidad ambiental y la permanencia del ecosistema creado por este cuerpo de agua en el tiempo, conservando los retiros a la represa y sus afluentes.

Estrategias del Objetivo Específico 1:

- Conservar las zonas verdes de los retiros obligados a los cuerpos de agua presentes en el área para consolidar espacios públicos que enriquezcan el paisaje en la zona, aportando de igual manera al interés municipal de consolidar este

cuerpo de agua y sus zonas verdes como un ecoparque para la conservación y el disfrute ciudadano.
- Establecer los criterios en el modelo de ocupación que garanticen la función social y ecológica de la propiedad.
- Articular los retiros ambientales en armonía con los espacios públicos efectivos para crear una red de espacios públicos verdes que conecten el área de intervención de forma peatonal con el espacio público urbano del municipio.

Objetivo específico 2

Promover un modelo de ocupación que se adapte a la topografía del territorio y se articule a la red vial existente, a la construcción del anillo 3 y a las espacialidades públicas del contexto cercano, generando así una conexión del área de planificación con el entorno inmediato y con el resto del municipio para lograr un desarrollo más armónico del sector; todo esto en concordancia con las políticas y apuestas definidas en el POT y el plan de movilidad del Municipio.

Estrategias del Objetivo Específico 2

- Promover la ejecución de vías de servicio que den ingreso al área de planificación desde el anillo 3, buscando una mejor repartición de los flujos al evitar los accesos directos desde dicha vía arteria.
- Desarrollar las espacialidades públicas necesarias en articulación al sistema de movilidad del municipio, logrando la continuidad peatonal y la generación de espacios para el esparcimiento de la población local proyectada y del municipio en su conjunto.
- Garantizar la armonía de las espacialidades públicas del sistema estructurante natural y artificial.
- Consolidar un sistema de movilidad que permita un desarrollo urbano sostenible y que responda a las necesidades de los nuevos crecimientos urbanos en suelos de expansión.

Objetivo específico 3

Ampliar la oferta de vivienda de interés social en altura mediante un modelo de urbanización que responda a las demandas de crecimiento poblacional del municipio.

Estrategias del Objetivo Específico 3:

- Definir los aprovechamientos en densidades de vivienda por hectárea y de acuerdo con el reparto equitativo de cargas y beneficios.
- Promover la construcción en alturas medias para liberar mayor cantidad de suelo disponible.
- Promover el desarrollo de vivienda digna y con todos los servicios necesarios para un buen hábitat.

Objetivo específico 4
Garantizar el reparto equitativo de cargas y beneficios en la gestión y el desarrollo del Plan Parcial.

Estrategias del Objetivo Específico 4:
- Establecer las normas para el desarrollo del espacio público y las vías proyectadas.
- Establecer los aprovechamientos y cargas urbanísticas para la unidad de actuación.

ARTÍCULO OCTAVO. MODELO DE OCUPACIÓN. El modelo de ocupación del Plan Parcial busca generar una articulación entre el polígono de expansión C4_DE_27 y el área urbana actual del municipio, a través de la consolidación de los sistemas estructurantes naturales y artificiales, mitigando las problemáticas y fortaleciendo las potencialidades encontradas en los diagnósticos. A partir de allí se promueve un modelo de ocupación que transforma el territorio actual en uno que se vincula con el área urbana, con una vocación residencial donde además es de vital importancia la generación de los equipamientos y espacios públicos necesarios para garantizar un hábitat digno para los futuros habitantes.

El presente planteamiento urbanístico tiene como principio fundamental el respetar y consolidar los recursos hídricos, los corredores bióticos y garantizar la sostenibilidad ambiental en el tiempo, por esta razón se integra al modelo de ocupación el ecoparque del embalse Abreo – Malpaso, catalogado como área de especial importancia ecosistémica, y sus afluentes con sus respectivas áreas de retiro al sistema de espacio de público efectivo, generando espacios de estancia, contemplación, recorrido y disfrute paisajístico. La propuesta de espacio público genera un parque continuo paralelo al embalse que se comunica a través de 3 corredores públicos hacia el anillo vial 3, sobre el cual se ha definido la localización del equipamiento y la continuidad del espacio público, garantizando así, un circuito público entre los servicios que prestará el equipamiento y los servicios que prestará el ecoparque del embalse, a través de senderos y zonas de estancia.

El modelo urbanístico se soporta además con la incorporación de dos nuevas vías de servicio, una de ellas al norte del área de planificación generando acceso desde el anillo 3 al proyecto, la otra vía se propone al sur oriente del área de planificación generando conexión entre el anillo 3 y la calle 53, favoreciendo la conexión entre el sur y el oriente del plan parcial y beneficiando además la conectividad de los barrios existentes y los nuevos desarrollos de vivienda al vincular su trazado barrial con el anillo 3.

Estos sistemas estructurantes apoyan un modelo de ocupación que está orientado al desarrollo de vivienda de interés social e interés prioritario en altura, propendiendo por una menor ocupación del suelo y la liberación del mismo en pro del espacio público y el cuidado en la intervención del suelo.

El Plan Parcial promueve un planteamiento urbanístico que se adapta a las tendencias de crecimiento urbano en las zonas de expansión del territorio, garantizando un sistema

de espacialidades públicas asociadas y en armonía con el sistema estructurante natural y con la oferta pública de servicios necesaria para un hábitat digno. Más adelante se presentan cada uno de los componentes de la propuesta urbana y el planteamiento urbanístico.

PARÁGRAFO. El modelo de ocupación está contenido en la cartografía que corresponde al Plano *PG07 PP SENDEROS DEL EMBALSE _PROPUESTA URBANA.*

ARTÍCULO NOVENO. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN. De acuerdo con el P.O.T. del Municipio de Rionegro, Acuerdo 002 de 2018, en su artículo 7, (Articulo 2.2.3.3 del Decreto 124 de 2018) el Plan Parcial corresponde al polígono C4_DE_27, el cual se encuentra ubicado en el costado occidental del suelo urbano del Municipio.

Limita al Norte con suelo rural del municipio concretamente con la vereda Abreo, al oriente con suelo de expansión a la altura del polígono C1_DE_03 "El Pozo" y con el barrio El Porvenir perteneciente al suelo urbano, al occidente con el embalse de EPM que separa el área de planificación del suelo rural de la vereda Abreo y al sur igualmente con el barrio El Porvenir.

El área de planificación del plan parcial Senderos del Embalse está conformado por cuatro (4) predios que suman un total de 119.728,36 m^2. Estos predios se especifican en la siguiente tabla:

NÚMERO PREDIAL	MATRÍCULA INMOBILIARIA	ÁREA DEL PREDIO
05615200100000210003	020-64465	109.568,74
05615000100000021002	020-64466	1.478,42
05615000100000021001	020-64467	758,64
-	020-210515	7.922,57
Total		119.728,37

Dentro del Área de Planificación se identifica un predio (020-64466) con una servidumbre para el paso de infraestructura de servicios públicos y de propiedad de la empresa prestadora de servicios públicos EPM, el cual se definirá como Área de Manejo Especial, además se identifica un predio (020-210515) con una destinación específica para una vía pública de propiedad del Municipio de Rionegro el cual no hace parte del Área de Intervención.

ARTÍCULO DÉCIMO. ÁREA DE INTERVENCIÓN DEL PLAN PARCIAL. El área de intervención del Plan Parcial está conformada por dos predios

NÚMERO PREDIAL	MATRÍCULA INMOBILIARIA	ÁREA DEL PREDIO (m^2)
05615200100000210003	020-64465	109.568,74
05615000100000021001	020-64467	758,64

NÚMERO PREDIAL	MATRÍCULA INMOBILIARIA	ÁREA DEL PREDIO (m^2)
TOTAL		110.327,38

El área de intervención tiene en cuenta los conceptos de área bruta y área neta, de los cuales deriva la aplicación normativa que se detalla en el plan parcial. El área bruta, que servirá como base para la aplicación de la normativa urbanística, y que, para el caso, asciende a 110.327,38 metros cuadrados.

PARÁGRAFO 1: En el caso de que se adelante un proceso de actualización de áreas ante Catastro Municipal, y se generen cambios que impliquen una composición mayor en las áreas que permitan un aumento de densidades del proyecto, se asignarán las nuevas unidades de vivienda, teniendo en cuenta el pago proporcional de las obligaciones urbanísticas y los requerimientos de parqueo determinados por el Plan de Ordenamiento Territorial Municipal.

PARÁGRAFO 2: La aclaración de áreas no implica la modificación del plan parcial, el ajuste se realizará con relación a la unidad de actuación urbanística.

PARAGRAFO 3. El área de planificación se encuentra en la cartografía que corresponde al plano *PG03 PP SENDEROS DEL EMBALSE _AREA DE PLANIFICACIÓN E INTERVENCIÓN.*

ARTÍCULO UNDÉCIMO. ÁREA DE MANEJO ESPECIAL. En el área de planificación se identifica un predio con matrícula inmobiliaria 020-64466 el cual está destinado como servidumbre para el paso de infraestructura de servicios públicos y de propiedad de la empresa prestadora de servicios públicos EPM, el cual se define como Área de Manejo Especial – AME-

NÚMERO PREDIAL	MATRÍCULA INMOBILIARIA	ÁREA DEL PREDIO (m^2)
05615000100000021000 2	020-64466	1.478,42

ARTÍCULO DUODÉCIMO. PREDIOS POR FUERA DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN. Queda por fuera del área de intervención el predio 020-210515 ya que fue adquirido previamente por el municipio para la construcción del Anillo 3.

NÚMERO PREDIAL	MATRÍCULA INMOBILIARIA	ÁREA DEL PREDIO (m^2)
Faja vial	020-210515	7.922,57

ARTÍCULO DECIMOTERCERO. COMPOSICIÓN Y DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA (UAU). El Plan Parcial se conforma por una única Unidad de Actuación Urbanística la cual se compone de dos predios

UAU	NÚMERO PREDIAL	MATRÍCULA INMOBILIARIA	ÁREA DEL PREDIO (m^2)	ÁREA DE LA UAU (m^2)
UAU 1	05615200100000210003	020-64465	109.568,74	110.327,38
	05615000100000021001	020-64467	758,64	

PARÁGRAFO: El área definida en la tabla del presente artículo se entenderá como cuerpo cierto.

ARTÍCULO DECIMOCUARTO. ELEMENTOS CONSTITUTIVOS NATURALES Y ARTIFICIALES DE LOS SISTEMAS ESTRUCTURANTES. Los sistemas estructurantes del área de intervención siguen la clasificación establecida en el POT del Municipio de Rionegro (Antioquia), la cual comprende: la estructura ecológica principal, que se configura como sistema ambiental, el sistema de servicios públicos, el sistema de movilidad y transporte, el sistema de espacio público, el sistema de patrimonio, el sistema de equipamientos colectivos y el sistema de amenaza, vulnerabilidad y riesgo.

ARTÍCULO DECIMOQUINTO. RETIROS A LAS CORRIENTES DE AGUA O RONDAS HÍDRICAS. Los retiros a corrientes de agua en el lote de estudio están asociados directamente al embalse en la zona occidental del lote (lo atraviesa en sentido S-N) y la zona de encharcamiento en la parte central del mismo que posee en la parte superior un pequeño afloramiento de nivel freático con una aleve configuración de cauce hasta el sector de empozamiento. Hacia el sector N-NE del lote se observa un afloramiento de nivel freático y la configuración de un cauce por fuera del lote cuya área de protección comprende una pequeña porción del área de interés.

Los retiros estimados se toman de veinte metros (20 m) a partir de la zona de encharcamiento en el sector central, y un área de treinta metros (30 m) alrededor de los afloramientos del nivel freático siguiendo los lineamientos del POT Rionegro y el Acuerdo 251 de 2011 de CORNARE. Para definir los retiros asociados al embalse se toma directamente la ronda señalada en la cartografía del POT.

En la zona sur del lote, el POT reporta la configuración de un drenaje del cual se pudo constatar que no representa un cauce activo, sino más bien una vaguada como zona de menor elevación topográfica en el lote y paso para las aguas de escorrentía.

PARÁGRAFO. La cartografía que corresponde a los retiros corresponde al *Plano 07 PP-STA Retiros del Anexo Ambiental.*

ARTÍCULO DECIMOSEXTO. MANEJO DEL RECURSO HÍDRICO. Deben respetarse los retiros a corrientes de agua, estas áreas se establecen como suelo de protección que no podrá ser intervenido, para garantizar la permanencia de las fuentes hídricas naturales, por lo tanto, no pueden ocuparse con edificaciones, sólo se permite la intervención con cobertura vegetal, arbórea o boscosa nativa.

ARTÍCULO DECIMOSÉPTIMO. ZONIFICACIÓN DE LA APTITUD GEOLÓGICA. Esta zonificación muestra las regiones de mejor potencial para el desarrollo urbanístico al igual que presenta aquellas áreas que necesariamente deben ser excluidas de las zonas utilizables y que deberán destinarse como zonas de protección y conservación ambiental, como es el caso de las áreas de retiro normativo a las fuentes hídricas y de protección por inestabilidad.

- Zonas no aptas por normativa (NA-N):
  Se ubican en esta categoría las zonas de retiro de las corrientes que drenan el área del predio donde se restringe la intervención urbana en su corredor, por lo que corresponden a áreas que deben considerarse como de manejo especial y que requieren un uso específico buscando su protección y conservación o que simplemente no pueden utilizarse.

  Para el caso específico del predio evaluado, corresponden a los retiros establecidos en el POT del municipio a las corrientes de agua. Según la normatividad vigente, estas zonas no son aprovechables y en ellas no se podrán realizar intervenciones, limitándolas a zonas de protección y conservación ambiental, se localizan alrededor del embalse al occidente del lote y el drenaje en la parte central, este último abarca una zona de encharcamiento en la parte baja de la ladera y un ramal con afloramiento del nivel freático en la zona media de la misma.

- Zonas aptas con restricciones altas (ARA):
  Corresponden a zonas en las cuales es posible evidenciar la ocurrencia de procesos morfodinámicos activos como surcos y movimientos en masa que se pueden desencadenar a lo largo del talud conformado por el material de lleno aledaño a la estructura de puente vehicular en la zona centro-oriental del lote. La estabilidad de estas zonas dependerá del manejo e intervención que se aplique a estos procesos morfodinámicos.

- Zonas aptas con restricciones moderadas (ARM)
  Corresponden a zonas estables dentro del predio de interés; sin embargo, su estabilidad está condicionada por la incidencia directa que presentan procesos morfodinámicos activos y su evolución como proceso remontante o run-out del material comprometido. Se localiza alrededor de las zonas aptas con restricciones altas como una franja que la enmarca. La estabilidad global de estas zonas dependerá del manejo que se dé a los procesos morfodinámicos activos en la zona con restricciones altas y al tipo de intervención que se proyecte. Se considera que las obras de estabilización proyectadas son técnica y económicamente viables.

- Zonas aptas (A)
  Corresponden a zonas que presentan alto grado de estabilidad, no se aprecia la ocurrencia de procesos morfodinámicos activos e inactivos tales como socavación de márgenes y movimientos en masa que afecten la estabilidad global del sitio; la estabilidad global de estas zonas está condicionada al tipo de intervención que se proyecte y al uso y manejo que se dé a estas.

  Para el predio evaluado se definieron dentro de esta categoría las zonas de lomos en suelo residual, caracterizadas por tener pendientes moderadas a bajas y topes redondeados; se constituye por suelos residuales en este caso pertenecientes al Batolito Antioqueño (KcdA).

CLASIFICACIÓN	ÁREA (m^2)	ÁREA (Ha)	ÁREA (%)
Apto (A)	14.759	1.48	13
Zona apta con restricciones moderadas (ARM)	69.504	6.95	59
Zona apta con restricciones altas (ARA)	2.948	0.29	3
Zona no apto por normativa (NAN)	30.279	3.03	26
Total	117.490	11,75	101

PARÁGRAFO. Las zonas indicadas se encuentran en la cartografía corresponde al *Plano 12 PP-STA Aptitud del Anexo Ambiental.*

ARTÍCULO DECIMOCTAVO. MANEJO DEL RECURSO SUELO. Las recomendaciones desde el punto de vista geológico y geotécnico se presentan a partir de los resultados obtenidos en zonificación de aptitud geológica para el uso y ocupación del suelo. Estas recomendaciones son de carácter general y su implementación debe estar fundamentada en estudios geotécnicos particulares.

En el presente Plan Parcial la zonificación de aptitud del suelo se encuentra establecida en la cartografía que corresponde al *PLANO 12 PP-STA Aptitud del Anexo Ambiental* que forma parte del presente decreto.

- ZONAS APTAS: Considerando que en general estos sectores presentan condiciones geotécnicas adecuadas, se podrán utilizar sin mayores restricciones. Los movimientos de tierra deberán estar sustentados en estudios geotécnicos particulares que cumplan con Norma colombiana de sismo – resistencia NSR-10. Las estructuras que allí se construyan deberán adoptar las recomendaciones tanto de diseño como constructivas que sean suministrados en dichos estudios, los cuales además deberán suministrar información referente al sistema de cimentación, profundidad de desplante, manejo de aguas lluvias e infiltradas etc.

  Los cortes de los taludes deberán protegerse inmediatamente se vayan conformando, mediante el uso de cespedones de grama o la utilización de productos de bioingeniería, como agromantos o agrotextiles, que crea una capa

protectora y a la vez propicia la recuperación de la cobertura vegetal. Se recomienda utilizar con los agromantos o agrotextiles, semillas de pastos propios de esta zona de vida.

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

- ZONAS APTAS CON RESTRICCIONES MODERADAS: En primer lugar, es necesario tener en cuenta que en estos sectores deberán llevarse a cabo estudios geotécnicos particulares que recomendarán si se requieren o no obras de estabilización y/o contención, dichos estudios deberán partir del diseño arquitectónico definitivo del proyecto.

  Es indispensable mantener un manejo adecuado de aguas lluvias y de escorrentía mediante la construcción de cunetas, canales y filtros que permitan la captación, conducción y entrega de las aguas captadas a sitios como drenajes naturales.

  Los cortes o explanaciones deberán protegerse inmediatamente se conformen, mediante el uso de cespedones de grama o la utilización de productos de bioingeniería, como agromantos o agrotextiles.

  Deberán preverse la construcción de estructuras de contención en donde las condiciones de altura de los cortes y la calidad geotécnica de los materiales así lo ameriten. Estas recomendaciones deben ser ajustadas mediante estudios geotécnicos detallados según las características urbanísticas de los proyectos que se desarrollen en el polígono.

- ZONAS APTAS CON RESTRICCIONES ALTAS: En estos sectores deberán llevarse a cabo estudios geotécnicos particulares y de manera prioritaria que recomendarán las obras de estabilización y/o contenciones necesarias para controlar completamente los procesos activos y eliminar la probabilidad de reactivación futura de los mismos.

  El adecuado manejo de aguas de escorrentía, la protección de la capa de suelo evitando su exposición a los agentes erosivos y favoreciendo las fuerzas resistentes en caso de movimientos en masa con obras tipo muros de contención o anclajes en taludes.

- ZONAS NO APTAS: Estas áreas deberán ser reservadas exclusivamente para zonas de conservación y protección ambiental. En estos predios no se podrán realizar intervenciones que puedan afectar el sector, ni movimientos de tierra, ni llenos, etc.; de tal manera que cualquier tipo de desarrollo urbanístico debe proyectarse a partir de los retiros normativos.

ARTÍCULO DECIMONOVENO. AMENAZA POR MOVIMIENTO EN MASA. Si bien en el proceso de formulación del Plan Parcial se presenta un análisis general de este ítem, para la solicitud de las licencias urbanísticas de urbanización se deberá presentar un estudio detallado de amenaza y riesgo por movimiento en masa en la cual se cumpla con la metodología del sistema geológico nacional.

ARTÍCULO VIGÉSIMO. FLORA. La mayor parte de las especies se componen de árboles plantados, por lo cual no se evidencia una alta diversidad en el área de estudio. Se observó un individuo en veda nacional, por lo cual se recomienda realizar un manejo diferenciado del mismo, evitando así la tala. El área de estudio corresponde a una zona pastos arbolados, en los cuales se evidencia un proceso de sucesión natural.

ARTÍCULO VIGÉSIMO PRIMERO. FAUNA. Durante los recorridos de campo se pudo observar la existencia de especies migratorias correspondientes a la avifauna, en condiciones favorables para su permanencia temporal dentro del territorio. Dentro de la avifauna se identificó la presencia de 9 especies de aves, las cuales se detallan a continuación:

NOMBRE CIENTÍFICO	NOMBRE COMÚN
Vanellus Chilensis	Alcaraván
Egretta alba	Garza
Bubulcus ibis	Garza del ganado
Momotus momota	Barranquero
Zenaida auriculata	Tórtola
Columbina minuta	Tortolita Diminuta
Hirundo rustica	Golondrina
Crotophaga aní	Garrapatero aní, Garrapatero común
Coragyps atratus	Gallinazo, Chulo

ARTÍCULO VIGÉSIMO SEGUNDO. PLAN DE MANEJO AMBIENTAL PARA LA EJECUCIÓN DE LOS PROYECTOS URBANÍSTICOS. El plan de manejo ambiental deberá adoptar las recomendaciones genéricas derivadas del diagnóstico y la formulación ambiental, las cuales deben ser consideradas al momento de adelantar las obras civiles. Con las medidas de manejo ambiental se busca prevenir, mitigar y compensar los efectos causados a los recursos naturales y el medio ambiente, los cuales surgen como producto de las obras y actividades a realizar durante el proceso de construcción. Con este proceso se busca dar cumplimiento a lo establecido en las normas y acuerdos vigentes por la autoridad ambiental.

Antes de realizar las intervenciones y la respectiva ejecución de las actividades de construcción de los proyectos urbanísticos, se dará la aplicación de las actuaciones requeridas desde el plan de manejo ambiental, el cual está compuesto por los siguientes programas:

- Manejo y disposición final de residuos sólidos. El manejo adecuado de los desechos

sólidos especiales, reciclables y peligrosos, producidos en el proyecto, deberá realizarse a partir de la implementación de las siguientes actividades:

1) Se efectuará una separación de desechos, clasificándolos en residuos sólidos orgánicos e inertes, reciclables (inorgánicos), especiales (escombros) y peligrosos. Se deberá contar con un punto ecológico en los frentes de trabajo.
2) No se dispondrán los desechos sólidos a cielo abierto sobre los cuerpos de agua o en las franjas de protección, en los retiros a vías, en las zonas verdes, o zonas comunes.
3) Los desechos reciclables (inorgánicos) serán ubicados dentro de una caseta de reciclaje y serán por personal de empresas de reciclaje, o recolectados por empresas prestadoras del servicio.
4) Los desechos sólidos orgánicos serán recolectados por empresas prestadoras del servicio de aseo.
5) No se deberán realizar cambios de aceite de la maquinaria, o que se produzcan residuos de aceites, hidrocarburos. Esto deberá realizarse en lugares autorizados. En caso de que se produzcan residuos peligrosos, se deberá almacenar bajo la reglamentación apropiada (Norma NFPA) y disponerse con una empresa que tenga la autorización ambiental para la disposición final de estos residuos.
6) Los residuos especiales (escombros) deberán disponerse en escombreras legales.
7) Se deberán desarrollar campañas de sensibilización y educación ambiental dirigida a todos los empleados en el tema de separación de residuos sólidos y ubicará los recipientes marcados necesarios en todo el proyecto con el fin de que se realice una adecuada separación.
8) Almacenar los residuos peligrosos y sustancias químicas teniendo en cuenta la incompatibilidad entre los mismos, para su posterior uso o disposición final adecuada.
9) Se deberá contar con los permisos ambientales de los lugares de disposición final de los residuos orgánicos, reciclables y peligrosos.
10) Se deberán tener en cuenta en los programas de urbanismo para que hagan parte del paisaje.
11) Los árboles que sea necesario intervenir, serán trasplantados o se realizará una compensación en el urbanismo, mediante un plan concertado con CORNARE y una solicitud de aprovechamiento forestal de árboles aislados y una compensación acorde a lo exigido por la autoridad ambiental, destinada especialmente en la Faja de protección de la quebrada La Cristalina.
12) Proteger zonas verdes que no requieran intervención con obras.
13) La disposición de material sobrante deberá realizarse de la forma adecuada.
14) Se deberá contar con tres canecas, azul (reciclables), rojo (peligrosos) y verde (orgánicos u ordinarios) presentes en el predio.

A continuación, se determinan los tipos y clasificación de residuos reciclables y no reciclables.

SEPARACIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS		
MATERIAL	RECICLABLE	NO RECICLABLE
Papel y Cartón	Periódico y revistas	Papel cartón sucio o húmedo
	Hojas de Cuaderno	Papeles plásticos
	Papel continuo de computadora	Papel carbón
	Fotocopias y papel bond	Papel higiénico
	Libros y guías telefónicas (sin tapas)	Grapas
	Cajas de cartón en general	Fotografías
	Papel de fax	Papel metálico
Plásticos	Envases de gaseosas	Acrílicos (Peligroso P)
	Botellas varías	Objetos que mezclan plástico y metal
	Vasijas desechables	Envase de veneno (Peligroso P)
	Bateas	Envase de sustancias tóxicas (P)
	Baldes	Envases de material de vehículo (P)
Metales	Latas de café, leche, etc.	Metales Mezclados (Peligroso)
	Piezas de Hierro, Cobre o aluminio.	Impurezas (Papel, Plástico)
Orgánicos	Cáscaras de frutas y animales	Aceite de cocina
	Cáscaras de huevo	Carnes
	Pasto	Pescado
	Aserrín, papel, cartón	Heces
	Restos de comida.	Madera tratada con pesticidas.

- Control de erosión y movimientos de tierra. Los movimientos de tierra se regirán por las siguientes normas del Acuerdo 265 del 2011 del CORNARE:
  1) Retirar separadamente la capa vegetal. Esta capa podrá ser utilizada en la revegetación del mismo predio o en alguna propuesta contemplada dentro del manejo ambiental.
  2) Retirar los 60 centímetros de suelo localizados después de la capa vegetal. La cual deberá ser almacenada evitando su compactación, secamiento y conservando su humedad natural. Este suelo será utilizado en la conformación final de llenos o zonas degradadas.
  3) La disposición de la Ceniza volcánica debe realizarse de tal manera que se recupere el perfil del suelo, de manera similar al que se presentaba en las condiciones originales del terreno (vegetación- horizonte orgánico- ceniza volcánica).
  4) Cuando se realicen movimientos de tierra, los cortes deben ofrecer la máxima seguridad tanto para los operarios, como transeúntes y vecinos. Los taludes serán trabajados con las pendientes y alturas recomendadas para el tipo de suelo en el que se está trabajando, también deberán protegerse dichos taludes para evitar procesos erosivos.
  5) No se podrán utilizar cauces de ríos o quebradas como sitios de depósito de los

sobrantes de los movimientos de tierra.

6) Sólo se permitirán rellenos en lugares en donde por condiciones físicas así lo requieran. No se permitirán llenos con basuras, escombros o cualquier otro material.
7) Se deberá realizar un manejo cuidadoso de los movimientos de tierra a fin de mitigar el vertimiento de material particulado que pueda llegar a alguna fuente de agua.
8) Las áreas de protección no serán intervenidas en ningún momento. Una vez nivelado y compactado el terreno se engramará con material de capote a fin de prevenir procesos erosivos y vertimiento de sedimento. Riego constante de la zona y su área de influencia en épocas de verano.
9) Almacenamiento adecuado de los materiales que se encuentran en acopio.
10) Revegetalizar los taludes de forma paralela a la realización de la actividad de corte.

- Manejo de tránsito y señalización. A la salida del predio en desarrollo se deberá instalar una rampa para el lavado de las llantas de las volquetas y vehículos que transiten dentro del mismo, con el propósito de no causar molestias en la vía principal.
  1) Para la maquinaria pesada se deberá garantizar que las velocidades no superen los 30 km/h.
  2) Para el transporte de material requerido para la obra, se deberá cumplir con lo establecido en la resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente. El contenedor o platón de los vehículos utilizados debe estar construido por una estructura continua, que no contenga roturas, perforaciones, ranuras o espacios, además de estar en perfecto estado.
  3) Es obligatorio cubrir la carga transportada, con el fin de evitar la dispersión, la cobertura deberá ser con material resistente y estar sujeta firmemente.
  4) La obra deberá contar con la señalización adecuada tanto dentro como por fuera de la obra.
  5) En los vehículos Diesel con capacidad de carga superior a 3 toneladas, el tubo de escape debe evacuar a una altura mínima de 3 m. del suelo o a 0,15 m. por encima del techo de la cabina del vehículo.
  6) No se permiten descargas horizontales.
  7) Mantenimiento periódico.
  8) Evitar el uso de cornetas, claxon y bocinas.
  9) Trabajos en tiempo diurno.
  10) Evitar labores fines de semana, de ser necesario se deberá pedir el debido permiso para trabajos en las noches y los fines de semana.
  11) Garantizar aislamiento de los equipos como cortador, pulidor, plantas, etc.
  12) Mantener en buen estado el equipo móvil incluyendo la maquinaria pesada evitando escapes de lubricantes y combustibles.
  13) Se deberá contar con un Plan de Manejo de Tránsito (PMT) aprobado por la autoridad de tránsito competente.

- Manejo de aguas

1) En caso de tener campamentos se deberá disponer de sistemas de tratamiento de aguas residuales domésticas e industriales (Trampas de grasas, desarenadores, sedimentadores).
2) Se deberán instalar baños portátiles, a los cuales se les deberá realizar mantenimiento tres veces a la semana como mínimo. Deberá existir un servicio sanitario por cada 15 trabajadores, y uno para mujeres y uno para hombres.
3) No disponer ni almacenar materiales, escombros o desechos cerca a fuentes de agua. Acordonamiento de material almacenado, cubrirlo.
4) Los tanques de concreto se lavan en la planta. Está prohibido lavar las mixers en los frentes de trabajo.
5) En caso de hacer mezclas, se deberá poner un plástico en el piso.
6) Revisar estado de sumideros, hacer limpieza y reparaciones. Diseñar con la mínima intervención del cauce.
7) Evitar vertimiento de aguas provenientes de lavado de maquinarias, herramientas y equipos.

- Control de emisiones atmosféricas
  1) Humedecimiento del suelo y de materiales granulares sin llegar a saturarlos por lo menos dos veces al día.
  2) Adelantar trabajos para recuperar el suelo a medida que avanza la obra. Almacenar el material debidamente acordonado, apilado y cubierto para evitar el material particulado.
  3) Cerramiento del sitio y programar la evacuación permanente de escombros.
  4) Certificado emisión de gases para todos los vehículos y mantenimiento y ajuste periódico de equipos y maquinaria.
  5) Realizar ciclos de trabajo seguidos de ciclos de descanso en aquellas actividades que generen ruido continuo y puedan superar el límite permisible, especialmente cuando las mismas se desarrollen en zonas de núcleos institucionales.
  6) Dar aviso de los trabajos y abstenerse de realizar quemas abiertas en virtud de su expresa prohibición legal.

- Manejo de materiales de construcción
  1) Riego constante de la zona de transformación de materiales en épocas de verano.
  2) Implementar filtros de polvo en molinos, zarandas, silos, tolvas y mezcladores.
  3) Almacenamiento adecuado de los materiales que se encuentran en acopio. Contar con sitios o zonas autorizadas para su disposición final.
  4) Los materiales sobrantes por recuperar y almacenar temporalmente no deberán interferir el tráfico peatonal y/o vehicular.
  5) Proteger los materiales de la acción erosiva del agua y del aire.
  6) Usar plásticos, lonas impermeables o mallas. Regar constantemente la zona de almacenamiento de materiales.
  7) Almacenar los áridos en una zona cubierta y debidamente confinada evitando el arrastre por lluvia y viento.
  8) Solo se pueden almacenar materiales en espacio público por máximo 24 horas.

9) Mantener en el frente de la obra los materiales necesarios para una jornada laboral (1 día), el resto, en patios o sitios de almacenamiento.
10) Humedecer por lo menos dos veces al día los materiales que sean susceptibles de generar material particulado.

- Programa de conservación, restauración y compensación de cobertura vegetal. La intervención arbórea deberá ser la estrictamente necesaria.

- Gestión Social. Incorpora los siguientes criterios de manejo:
  1) Manejo adecuado de aguas residuales y residuos sólidos, de tal forma que no cause perjuicios a los vecinos del predio a intervenir.
  2) Manejo de olores ofensivos, material particulado y de ruido según las medidas de manejo.
  3) Comunicar a la comunidad aledaña del lugar de intervención de las actividades constructivas a realizarse, con el fin disminuir el impacto generado por la diferencia de intereses u opiniones entre las partes involucradas, el cual puede convertirse en un conflicto por las incertidumbres, expectativas, desequilibrio en la dinámica social.

ARTÍCULO VIGÉSIMO TERCERO. ESPACIO PÚBLICO EN EL ÁREA DE PLANIFICACIÓN. El sistema de espacio público del plan parcial SENDEROS DEL EMBALSE, se basa principalmente en potenciar como espacio ecológico y paisajístico el área de protección del embalse Abreo – Malpaso y su afluente complementándolos con zonas verdes de área útil para generar tres conexiones de espacio público efectivo de forma transversal del Plan Parcial en el sentido occidente – oriente.

Con esta intervención, el sistema de espacio público del Plan Parcial genera una continuidad desde el sur al vincularse al espacio público efectivo existente de la quebrada Malpaso recientemente intervenido con la construcción del mall comercial Río del Este, además de las conexiones peatonales directas entre el ya mencionado ecoparque y el anillo vial 3, componente integral del sistema vial de mayor jerarquía del municipio a través del cual se podrá dar ingreso a gran cantidad de población por la presencia de transporte público.

A continuación, se describen las 4 zonas de espacio público verde que conforman el parque que desde ahora llamaremos Parque Abreo – Malpaso.

Parque lineal: consolidación de espacio público en dirección sur norte a lo largo del borde oriental del embalse Abreo – Malpaso. Este espacio público se desarrolla en suelo de retiro ambiental del embalse, área que ayuda a conservar las condiciones ambientales alrededor de este, generando una intervención con senderos de bajo impacto que garanticen la apropiación del parque por parte de la comunidad y la contemplación del paisaje; este tramo de parque se articula en el costado sur con el espacio público alrededor de la quebrada Malpaso recientemente intervenido y consolidado con la construcción del centro comercial Río del Este, dando continuidad a un espacio público de ciudad.

Espacio público sector Norte: Faja de espacio público ubicada al norte del área de planificación. Atraviesa el lote de occidente a oriente hasta encontrarse con el anillo vial 3 por encima de la vía propuesta 2 del Plan Parcial; este tramo del parque Abreo – Malpaso se desarrolla en suelo útil, además de soportar la nueva vía de servicio propuesta en el modelo la cual da ingreso al proyecto desde el anillo vial 3 en el sector norte donde se desarrollará un proyecto de vivienda de interés prioritario VIP. Este espacio público da continuidad a los senderos peatonales que recorren el costado del embalse y favorece el ascenso de manera peatonal por el lote hasta la zona norte del proyecto.

Espacio público sector Centro: Corresponde al retiro ambiental de uno de los afluentes del embalse, dicha área se complementa con un espacio público verde efectivo que completa la conexión desde el embalse hasta el anillo vial 3 atravesando de lado a lado el área de intervención y albergando también el área para el desarrollo y construcción del equipamiento proyectado. En esta vertiente se proponen senderos que tienen bajo impacto en el medio natural y potencian la conexión peatonal y el carácter paisajístico del lugar. Entre el espacio público del sector norte y esta vertiente central se encuentra otra de las áreas útiles para desarrollo de vivienda, en esta propone vivienda de interés social VIS.

Espacio público sector Sur: este sector de espacio público corresponde al retiro del embalse más una gran área de suelo útil, esta zona sur se conecta directamente con el espacio público efectivo localizado al exterior del área de planificación conectándose así el parque Abreo Malpaso propuesto por el Plan con la calle 53 que relaciona directamente el proyecto con el barrio Santa Teresa. Este espacio público propuesto se complementa con una franja verde localizada en el costado oriental de la vía propuesta 1 que se conecta con el espacio público cedido por el proyecto "Solare", favoreciendo la conexión biótica y paisajística del polígono. Entre los sectores de espacio público centro y sur se encuentra la tercera área libre para el desarrollo de vivienda que en este caso se propone un proyecto de vivienda de interés social VIS.

El espacio público del Plan Parcial se encuentra conformado entonces por un total de 50.757,61 m^2, donde 29.520,37 m^2 hacen parte de la cesión de suelo ambiental, 45.241,25 m^2 de la obligación tipo B1 y 5.516,37 m^2 de la obligación tipo B2.

Con la anterior propuesta se pretende entonces, un sistema de zonas verdes y senderos peatonales que además de conectar el área de planificación con los sectores vecinos, garantice la continuidad de los espacios públicos existentes en el sector y proyectados por el municipio.

LOCALIZACION E INTERVENCIÓN DE LOS PARQUES Y ZONAS VERDES		
ESPACIO	LOCALIZACIÓN	INTERVENCIÓN DEL PLAN PARCIAL
PARQUE LINEAL	Ubicado al interior del área de intervención a lo largo del costado oriente	Cesión y adecuación de las áreas de retiro

ABREO - MALPASO	del embalse Abreo Malpaso, sentido sur - norte, conformado por áreas ambientales.	ambiental y suelo útil para parque ecológico
ESPACIO PÚBLICO SECTOR NORTE	Ubicado al interior del área de intervención en sentido occidente oriente en la zona norte de esta en uno de los puntos topográficos más elevados, conformado por áreas útiles.	Cesión y adecuación de las áreas útiles.
ESPACIO PÚBLICO SECTOR CENTRO	Ubicado en el centro del área de intervención, sentido occidente a oriente a lo largo de uno de los afluentes, conformado por áreas útiles y áreas ambientales	Cesión y adecuación de las áreas de retiro ambiental y suelo útil para espacio público y localización de equipamiento.
ESPACIO PÚBLICO SECTOR SUR	Ubicado al interior del área de intervención sector sur, a un costado de la calle 53 y por la vía 1 propuesta. Este espacio público está conformado por áreas útiles.	Cesión y adecuación de suelo útil y vinculación con la zona verde al exterior del área de intervención

Los espacios públicos para parques y zonas verdes en el área de intervención deben servir para el esparcimiento y la recreación pasiva de la población, y aportar a la calidad ambiental de la zona. En consecuencia, deberán ser adecuados con caminos peatonales, iluminación y mobiliario urbano que permitan su uso confortable y seguro.

Los espacios públicos propuestos por el Plan Parcial deberán acoger las disposiciones establecidas en el Decreto 279 del 06 de julio del 2018 compilado en el Decreto 179 del 29 de mayo de 2019.

ARTÍCULO VIGÉSIMO CUARTO. CRITERIOS DE MANEJO DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS EFECTIVOS EN EL ÁREA DE PLANIFICACIÓN. Se establecen los siguientes criterios de manejo:

- Priorización de actuaciones encaminadas a la preservación de la permeabilidad de los suelos y la consolidación de zonas verdes.
- Establecimiento de un carácter específico en cada espacio público, que permita un uso activo y semiactivo de todos los espacios públicos determinados por el plan parcial.
- Las zonas verdes deben servir para el esparcimiento y la recreación pasiva de la población, y deben aportar a la calidad ambiental y paisajística de la zona. En consecuencia, deberán ser engramadas, arborizadas y adecuadas con senderos peatonales, iluminación y mobiliario urbano que permitan su uso confortable y seguro.

ARTÍCULO VIGÉSIMO QUINTO. INCORPORACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO. El plan parcial deberá dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.4.6 del Decreto nacional 1077 de 2015 o la norma que lo complemente o modifique, con respecto a que el espacio público resultante de los procesos de urbanización, parcelación y construcción se incorporará con el solo procedimiento de registro de la escritura de constitución de la urbanización en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos.

En la escritura pública de constitución de la urbanización se incluirá una cláusula en la cual se expresará que este acto implica cesión gratuita de las zonas públicas objeto de cesión obligatoria al municipio. Igualmente se incluirá una cláusula en la que se manifieste que el acto de cesión está sujeto a condición resolutoria, en el evento en que las obras y/o dotación de las zonas de cesión no se ejecuten en su totalidad durante el término de vigencia de la licencia o su revalidación. Para acreditar la ocurrencia de tal condición bastará la certificación expedida por la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público acerca de la no ejecución de las obras y/o dotaciones correspondientes. En este caso se entenderá incumplida la obligación de entrega de la zona de cesión y, por tanto, no se tendrá por urbanizado el predio.

La condición resolutoria se hará efectiva una vez verificado el procedimiento previsto en el artículo siguiente del presente decreto. El urbanizador tendrá la obligación de avisar a la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público acerca del otorgamiento de la escritura de constitución de la urbanización. El Registrador de Instrumentos Públicos abrirá los folios de matrícula que correspondan a la cesión en los que figure el municipio o distrito como titular del dominio.

Corresponderá al municipio determinar las demás condiciones y procedimientos para garantizar que a través de la correspondiente escritura pública las áreas de terreno determinadas como espacio público objeto de cesión obligatoria ingresen al inventario inmobiliario municipal o distrital.

ARTÍCULO VIGÉSIMO SEXTO. CONFORMACIÓN Y JERARQUÍA DEL SISTEMA VIAL EN EL ÁREA DE PLANIFICACIÓN. El sistema de movilidad vial del plan parcial SENDEROS DEL EMBALSE está compuesto por nuevas vías de servicio que complementan las ya existentes en el sector y por el trazado del anillo vial 3 que consolida la red vial alrededor del Plan Parcial. Las vías que se formulan en el plan vial del municipio y las nuevas vías, según los estudios realizados en el sector, son necesarias para una adecuada movilidad al interior del polígono.

Entre las vías que hacen parte de dicho plan vial y que afectan el polígono del Plan Parcial se encuentra un tramo del Anillo vial 3. Se propone, además, una nueva vía que conecta la actual calle 53 y el Anillo vial 3, asimismo se proyecta otra vía de servicios que parte desde dicho anillo hacia interior del área de planificación con el fin de dar

acceso a las futuras viviendas y al parque público propuesto. A continuación, se presentan las vías que componen el sistema de movilidad según su jerarquización:

- ANILLO VIAL 3. Este tramo del anillo 3 y el intercambio en glorieta que distribuye al par vial alto vallejo – comando- la poceta se emplaza sobre el costado nororiental del área de intervención, posee una longitud aproximada de 230 metros al interior del área de planificación, deberá acogerse a la sección vial definida por el POT, Acuerdo 002 de 2018.

  El municipio realizó la compra de la faja vial del Anillo 3 que se encuentra en construcción, predio que se excluye del área de intervención del Plan Parcial. Adicionalmente, el Plan Parcial cede una porción de suelo para la consolidación de este Anillo 3.

- VÍAS DE SERVICIO:
  1) Vía propuesta 1. Esta vía se proyecta como vía de servicios generando una conexión entre el Anillo 3 y la calle 53. En consecuencia, se genera también, una conexión entre el tramo Comando de Policía- La Poceta del anillo 3 y el tramo Alto Vallejo- Comando de Policía (calle 47 vía Rionegro – Aeropuerto) de este mismo anillo.

     La vía propuesta 1 es una vía de acceso secundario al área de planificación a través del barrio Santa Teresa. Posee una longitud aproximada de 200 metros al interior del área de intervención y una sección publica de 18 metros distribuida así:
     - 2,50 metros de andén
     - 3,00 metros de zona verde
     - 7,00 metros de calzada
     - 3,00 metros de zona verde
     - 2,50 metros de andén

     El plan parcial, cede las fajas y realiza la construcción de esta vía necesaria para concretar una salida alterna del barrio Santa Teresa.

  2) Vía propuesta 2. El plan parcial propone una vía de servicios al norte del área de planificación que conecta el modelo de ocupación con el anillo vial 3 y permita conducir los flujos vehiculares al interior del área de planificación alejando los accesos de la vía arteria mayor. Posee una longitud aproximada de 208 metros al interior del área del área de planificación y una sección publica de 21 metros distribuida así:
     - 2,50 metros de andén
     - 3,00 metros de zona verde
     - 7,00 metros de calzada
     - 3,00 metros de zona verde
     - 2,50 metros de andén

- 3,00 metros de ciclorruta

La ciclo ruta de esta vía genera una conexión entre la red de ciclo rutas al interior del Ecoparque Abreo- Malpaso y la ciclo ruta del Anillo 3.

ARTÍCULO VIGÉSIMO SÉPTIMO. SECCIONES VIALES. Considerando lo establecido en el Acuerdo 002 de 2018, se definen las siguientes secciones viales a aplicar en el presente Plan Parcial.

ELEMENTO DE LA SECCIÓN VIAL	ANILLO VIAL 3 (m)	VÍA 1 PROPUESTA (m)	VÍA 2 PROPUESTA (m)
Separador central	2,0	No aplica	No aplica
Calzadas vehiculares	7,0 doble calzada	7,0	7,0
Zonas verdes laterales (ambos costados)	2,0	3,0	3,0
Andenes peatonales + franja amoblamiento (ambos costados)	3,0 y 2,0	2,5	2,5
Franja de amoblamiento	No aplica	No aplica	No aplica
Ciclo rutas	3,0 en un costado	No aplica	3,0 en un costado
Antejardín (ambos costados)	5,0	3,0	3,0
Total sección pública (sin antejardín)	28,0	18,0	21,0

PARÁGRAFO 1. Todos los desarrollos urbanísticos y constructivos deberán garantizar la sección pública de las vías establecidas en el presente decreto.

PARÁGRAFO 2. Las zonas verdes que hacen parte de los componentes de las secciones viales deberán proyectarse con cobertura vegetal de piso y especies arbóreas.

PARÁGRAFO 3. En las vías de servicio del plan parcial se deberá proveer condiciones que permitan un tráfico calmado, para facilitar tanto la circulación y cruce peatonal como la circulación en bicicleta en calzada compartida con el vehículo con un menor riesgo para los ciclistas.

PARÁGRAFO 4. En cuanto al transporte público colectivo, la autoridad municipal será quien modifique los recorridos de las rutas o implemente nuevas rutas que satisfagan las necesidades de los nuevos usuarios y habitantes del plan parcial y del sector. Sin embargo, se recomienda considerar rutas alimentadoras que circulan a lo largo de las vías que conectan al proyecto con diferentes puntos del municipio de Rionegro.

PARAGRAFO 5. En el evento en que la topografía lo requiera, se podrá cambiar el orden de la sección de las vías propuestas 1 y 2, siempre cumpliendo con la sección

de vía obligatoria de 18 metros.

ARTÍCULO VIGÉSIMO OCTAVO. MOVILIDAD VIAL NO MOTORIZADA. En cuanto a la movilidad vial no motorizada, las secciones viales de las principales vías del plan parcial SENDEROS DEL EMBALSE incluyen andenes y ciclo rutas. El anillo 3 y la vía propuesta 2 incluyen ciclo rutas, con el fin de promover una movilidad segregada y segura de los actores viales; esta a su vez conectarán con la infraestructura vial actual y proyectada en el municipio de Rionegro. La red caminera se integrará con las redes construidas y proyectadas para promover la movilidad sostenible. Adicionalmente, se promueven andenes y senderos en los espacios públicos interiores de cada unidad de actuación urbanística, así como en los espacios públicos proyectados.

ARTÍCULO VIGÉSIMO NOVENO. REDES Y DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS PÚBLICOS PARA EL ÁREA DE PLANIFICACIÓN. Los criterios y parámetros del esquema de diseño para la infraestructura y las redes del proyecto se basaron en la resolución 0330 de 2017 y la norma de diseño de sistemas de acueducto, alcantarillado residual y alcantarillado pluvial de empresas públicas de Medellín- en adelante EPM- el reglamento técnico para el sector de agua potable y saneamiento básico - RAS – y demás normas vigentes. El informe técnico correspondiente y el trazado de las redes proyectadas se presenta en el *ANEXO 03 REDES*, y a continuación se presenta un resumen de este con las principales recomendaciones.

PARÁGRAFO 1. Al inicio de la construcción de la unidad de actuación urbanística que conforma al plan parcial, se debe presentar ante la empresa de servicios públicos el diseño completo de las redes de acueducto y alcantarillado que se proyectarán en la zona de estudio, de acuerdo con el urbanismo planteado, con el fin de incluir redes en todas las vías proyectadas.

Los diseños que se implementen en la zona de estudio deben cumplir con las exigencias determinadas por la Empresa prestadora de Servicios públicos y contar con un levantamiento topográfico que tenga amarre a la red geodésica aprobado por la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial del municipio de Rionegro.

PARÁGRAFO 2. Solo se podrá realizar la ocupación de los proyectos urbanísticos, cuando se cuente con la prestación efectiva de los servicios públicos de Acueducto y Alcantarillado. Le corresponde al urbanizador construir las redes de los servicios en cada uno de los desarrollos urbanísticos, bajo el estricto cumplimiento de las normas técnicas establecidas por la entidad prestadora del servicio y las normas técnicas nacionales aplicables.

PARÁGRAFO 3. Los sistemas de servicios públicos están establecidos para el plan parcial, según la cartógrafa de los planos *PG14 PP SENDEROS DEL EMBALSE _RED DE ACUEDUCTO, PG15 PP SENDEROS DEL EMBALSE _RED DE AGUAS LLUVIAS, PG16 PP SENDEROS DEL EMBALSE _RED DE AGUAS RESIDUALES*

ARTÍCULO TRIGÉSIMO. REDES DE ACUEDUCTO. El objetivo de diseño es suministrar los servicios de abastecimiento para el Plan Parcial SENDEROS DEL EMBALSE, por lo tanto, deberá ser dotada en su totalidad de redes de acueducto. Para el diseño del sistema se contempló realizar una acometida tentativa desde la red de acueducto que pasa frente al proyecto, y dirigirla por las zonas comunes hasta cada una de las futuras torres, generando un circuito cerrado, garantizando la presión de servicio de la normatividad vigente. La red de acueducto del proyecto se estima tendrá 1154.06 m de longitud en 6", cuenta con dos válvulas de purga, 3 hidrantes y un sistema de bombeo y almacenamiento.

PÁRÁGRAFO 1. El diámetro, la longitud y la localización de las obras pueden ser objeto de modificación siempre y cuando se conserve la proporción de la inversión, previo visto bueno de la entidad prestadora de servicios públicos.

PARÁGRAFO 2. Los desarrollos urbanísticos y constructivos de la unidad de actuación urbanística deberán acoger las disposiciones técnicas determinadas por la empresa prestadora de servicios públicos, además de lo especificado en la Ley 142 de 1994 (régimen de los servicios públicos domiciliarios), el Decreto Nacional 3050 de 2013, y las normas que las desarrollen, complementen o modifiquen.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO PRIMERO. REDES DE ALCANTARILLADO. El diseño de la red de alcantarillado residual se realizó con el fin de recoger las aguas residuales de cada una de las torres del Plan Parcial y descargarlas finalmente en un punto de conexión tentativo con coordenadas, X: 854603.76, Y: 1172298.55.

En las redes de alcantarillado para la recolección y transporte de aguas residuales, el diámetro nominal mínimo de 200 mm (8"). De acuerdo con lo reportado en las Normas de Diseño de sistemas de Alcantarillado de EPM y la Resolución 0330 del 2017.

La red de aguas residuales del proyecto tendría una longitud estimada de 1076.11 m ~~en~~ 200 mm (8") y se conecta a una red de 200 mm ubicada en la Urbanización los Cristales.

PARÁGRAFO. Antes de la intervención, se deberá solicitar los permisos de ocupación de cauce ante la autoridad ambiental y constituir las servidumbres que se generen en favor de la empresa prestadora para el mantenimiento posterior de las redes.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEGUNDO. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS. Las obligaciones urbanísticas están representadas en cesión de suelo y construcción de obras e incluyen: áreas de retiro ambiental y de embalse, cesión de espacio público, cesión de suelo para vías obligadas y cesión de suelo para equipamiento, construcción (adecuación) de espacio público, construcción y mejoramiento de vías, construcción de redes de acueducto, alcantarillado y aguas lluvias las cuales se ejecutan bajo el trazado de las vías y construcción de equipamiento el cual se localiza en una de las zonas verdes determinadas por el modelo de ocupación.

A continuación, se presentan las obligaciones urbanísticas por cesión de suelo para espacio público y vías asociadas a la unidad de actuación urbanística por norma.

UAU	Obligación urbanística Tipo B-1 de EP Norma 20% A.B / NO VIS (m^2)	Obligación urbanística Tipo B-2 de EP Norma 5% A.B / NO VIS (m^2)	Obligación Tipo C construcción Equipamiento 1,5 m^2/ Und. viv - 1,5 SMLMV - VIS (m^2)	Obligación Tipo C construcción Equipamiento 1,0 m^2/ Und.viv - 1SMLMV -VIP (m^2)
1	22.065,47	5.516,37	1.985,89	330,98
Total	22.065,47	5.516,37	1.985,89	330,98

En el cuadro anterior se presentan las obligaciones urbanísticas por norma, según el proyecto que se estima desarrollar en el presente plan parcial, el cual es de vivienda de interés social.

Según la norma no se establece un porcentaje mínimo de cesiones tipo A cuando se desarrollan proyectos solo VIS y VIP, para las demás cesiones se establece; para suelo tipo B1 un 20% de cesión de suelo sobre el área bruta (22.065,47 m^2), para suelo tipo B2 se establece un 5% del área bruta del suelo (5.516,37 m^2) ; y una obligación tipo C estimada según las unidades de vivienda destinadas a cada tipo de vivienda de interés social o de interés social prioritario, estimando la obligación en 2.316,87 m^2.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO TERCERO. OBLIGACIONES CESIÓN DE SUELO - TIPO A Y CONSTRUCCIÓN DE VÍAS. Las obligaciones viales locales del Plan Parcial se relacionan con la necesidad de garantizar el acceso, la movilidad y la conectividad de los nuevos desarrollos del Plan Parcial con su entorno.

Estas obligaciones comprenden la cesión de suelo de vías obligadas al interior del área de intervención planteadas en el Plan Vial del municipio y la cesión y adecuación de nuevas vías necesarias para una óptima movilidad al interior del Plan Parcial.

La carga vial ubicada al interior del área de intervención es la asociada a la cesión de suelo para la ejecución del Anillo 3 a cargo del municipio, la cesión y adecuación de la vía propuesta 1 que se conecta con el Anillo 3 y la cesión de suelo y adecuación de la vía propuesta 2. A continuación, se presenta la distribución de las cargas y obligaciones por UAU de cada una de las vías que conforman el plan parcial:

- Anillo 3: Esta vía hace parte del plan vial de Rionegro por tanto su construcción, diseños y aprobaciones estarán a cargo de dicho Municipio. Se encuentra a cargo del Plan Parcial solo la cesión del suelo. Esta vía bordea todo el costado oriental del área de planificación afectando directamente el plan parcial.
- Vía propuesta 1: El Plan Parcial se hará cargo de la adecuación de dicha vía al interior de su área de intervención. Esta adecuación incluye cesión de suelo y construcción de la vía para conectar la calle 53 con el anillo vial 3, vía que

actualmente se encuentra en ejecución por parte del municipio. La adecuación de la vía propuesta 1 afecta el costado sur oriental del Plan Parcial.

- Vía propuesta 2: Esta atraviesa el área de planificación en sentido transversal (oriente – occidente), saliendo de la arteria mayor Anillo 3 y dando ingreso a los desarrollos del Plan Parcial.

En la siguiente tabla se presentan las obligaciones urbanísticas viales de manera discriminada:

Cesiones de suelo para vías por UAU

UAU	Anillo vial 3- (m^2)	Vía 1 propuesta (m^2)	Vía 2 propuesta (m^2)	Total cesión suelo para vías (m^2)
UAU 1	1.547,70	3.494,87	5.911,40	10.953,97
Total	1.547,70	3.494,87	5.911,40	10.953,97

Construcción de vías por UAU

UAU	Vía 1 propuesta (m^2)	Vía 2 propuesta (m^2)
UAU1	3.494,87	5.911,40
Total	3.494,87	5.911,40

La construcción del Anillo vial 3, estará a cargo de municipio, es decir, el Plan Parcial deberá cumplir solo con la cesión de suelo para dicha vía.

Debido a que la vivienda a desarrollar en el Plan Parcial es VIS y VIP no hay en la norma un área mínima establecida para esta cesión, se deben construir las vías necesarias para el adecuado funcionamiento del proyecto; por lo tanto, se cumple con la totalidad de la cesión tipo A exigida por norma y no se deberá compensar áreas.
En el evento en que al momento de licenciar la unidad de actuación urbanística se defina una proporción diferente de vivienda de interés social, se deberá recalcular las obligaciones urbanísticas según la destinación final del proyecto.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO CUARTO. OBLIGACIÓN DE SUELO PARA ESPACIO PÚBLICO- TIPO B. La UAU deberá ceder los suelos para espacio público adecuados para tal condición, lo cual incluye: engramar, arborizar, iluminar, disponer del mobiliario necesario y realizar las obras de estabilización y mejoramiento de taludes si así se requiere, cumpliendo con la normativa vigente para dicho tema. Los diseños de estos espacios deberán contar con el visto bueno de la Secretaría de Planeación para el respectivo recibo de la obra por parte de la Secretaría de Desarrollo Territorial.

Las cesiones de Espacio Público Tipo B1 están conformadas por las cesiones de suelo útil de la UAU y los retiros al embalse y los afluentes al interior del área de intervención, los cuales se contabilizaron de la siguiente manera: los primeros 10 metros de retiro a quebradas que corresponden a 11.521,5 m^2 se contabilizan en una proporción 2 a 1 para el cumplimiento de la obligación, los siguientes metros de retiro que corresponden a 17.998,80 m^2 se contabilizan en una proporción 1 a 1, más el suelo útil cedido para

el cumplimiento de espacio público que está conformado por 15.720,88 m² de obligación tipo B1, más 5.516,37 m² correspondientes a la cesión de espacio público Tipo B2 para un total de 50.757,61 en m² de suelo los cuales equivalen a 45.241,25 m² de suelo cedidos para espacio público correspondientes a la obligación. Estas cesiones conforman un espacio público de uso efectivo activo y pasivo, con el que se cumplirá con el suelo correspondiente a las obligaciones efectivas necesarias en el Plan parcial las cuales son como mínimo de 27.581,84 m² de acuerdo con el modelo presentado de vivienda VIS. En el evento en que al momento de licenciar la unidad de actuación urbanística se defina una proporción diferente de vivienda de interés social, se deberá recalcular las obligaciones urbanísticas según la destinación final del proyecto y además cuantificar la real cesión en suelo según el planteamiento urbanístico final, ya sea un proyecto de vivienda abierto o cerrado. Además, el espacio público podrá presentar variaciones o modificaciones menores a lo planteado en el presente pan parcial, pudiendo ajustar su forma y las pendientes que componen el suelo para su respectiva cuantificación, en todo caso el planteamiento de espacio público deberá garantizar los objetivos definidos en el plan parcial.

La cesión de espacio público para el Plan Parcial se establece a partir de las definiciones en el modelo de ocupación, el cual busca consolidar un sistema de espacialidades públicas que esté en armonía con el sistema estructurante natural del embalse y conecten este con el sistema vial del municipio. A continuación, se presentan las áreas a ceder para espacio público, discriminadas por tipo de cesión y de suelo:

U.A.U	Cesión de suelo tipo B-1 (m²)	Cesión de suelo tipo B-2 Equipamiento (m²)	Cesión de suelo zona verde retiro ambiental (m²)	Cesión de suelo zona verde ambiental primeros 10m (m²)	Cesión de suelo EP útil + ambiental (m²)
1	15.720,88	5.516,37	17.998,80	11.521,57	44.996,83
Total	15.720,88	5.516,37	17.998,80	11.521,57	44.996,83

La cuantificación de las obligaciones tipo A y tipo B se calcularán al momento de la licencia de urbanización, cumpliendo con lo establecido en la norma del POT y con los lineamientos establecidos en el plan parcial.

PARAGRAFO. El Plan Parcial prevé la cuantificación del I.V.E mediante una mayor cesión de espacio público en comparación con el exigido en la norma. Sin embargo, al momento de expedir la respectiva licencia de urbanización, se deberá verificar la cesión tipo B teniendo en cuenta el I.V.E y en caso de ser necesario, para cumplir con dicho índice y mejorar la calidad del espacio público, se podrá modificar la topografía suavizando las pendientes del terreno.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO QUINTO. OBLIGACIONES DE CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTO. Según el Plan de Ordenamiento Territorial, para el Plan Parcial la obligación urbanística de construcción de equipamiento varía según la tipología de vivienda, definiendo que para la vivienda VIS corresponde a 1,5 m^2 por unidad de vivienda VIS equivalente a 1,5 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes SMLMV, y para la vivienda VIP corresponde a 1,0 m^2 por unidad de vivienda VIP equivalente a 1,0 Salario Mínimo Legal Mensual Vigente SMLMV.

A continuación, se muestra la obligación estimada de construcción de equipamientos en metros de la UAU:

UAU	Obligación Tipo C construcción Equipamiento 1,5 m^2/ Und.viv - 1,5 SMLMV - Vivienda VIS (m^2)	Obligación Tipo C construcción Equipamiento 1,0 m^2/ Und.viv - 1SMLMV - Vivienda VIP (m^2)
1	1.985,89	330,98
Total	1.985,89	330,98

ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEXTO. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DEL SISTEMA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO PROPUESTO. Las obligaciones para el sistema de acueducto y alcantarillado de la red secundaria van a cargo de los urbanizadores, quienes deberán garantizar la prestación del servicio y realizar las obras necesarias para esto. La red primaria está a cargo de las empresas prestadoras del servicio y los trazados de estas deben cumplir con las condiciones técnicas requeridas y normativa existente.

Al ser una única de unidad de actuación, los proyectos que se desarrollen en ella deberá garantizar la conexión a las redes según lo define en su momento la entidad prestadora del servicio, pudiendo ser mayor o menor a lo estimada en la presente formulación.

Las obras de acueducto y alcantarillado estimadas al interior del área de intervención según el modelo de ocupación son las siguientes:

UAU	RED DE ACUEDUCTO (m)	RED DE ALCANTARILLADO (m)
UAU1	400,00	350,00
Total	400,00	350,00

ARTÍCULO TRIGÉSIMO SÉPTIMO. TOTALIDAD DE OBLIGACIONES URBANÍSTICAS. La totalidad de las obligaciones permite concretar la ejecución de los proyectos para los sistemas estructurantes públicos en el área de intervención.

El total de las obligaciones por unidad de actuación urbanística que se consolidan en el área de intervención, se presenta en la siguiente tabla:

CARGAS FINALES CON EL REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

Parte 1/2				
U.A.U	Cesión de Espacio Público Tipo B1 (m²)	Cesión de Espacio Público Tipo B2 (m²)	Construcción Adecuación Espacio Público Tipo B1 (m²)	Construcción Espacio Público en retiros Tipo B1 (m²)
1	45.241,25	5.516,37	15.720,88	29.520,37
Total	45.241,25	5.516,37	15.720,88	29.520,37

CARGAS FINALES CON EL REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS Parte 2/2				
Cesión en Suelo Vías Tipo A (m²)	Construcción de Vías (m²)	Construcción de Equipamiento (m²)	Red de Acueducto (m)	Red de Alcantarillado (m)
10.953,97	10.953,97	2.316,87	400,00	350,00
10.953,97	10.953,97	2.316,87	400,0	350,00

ARTÍCULO TRIGÉSIMO OCTAVO. COMPOSICIÓN DE ÁREAS AL INTERIOR DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. El plan parcial está compuesto por una única unidad de actuación:

UAU	Número Predial	Matrícula Inmobiliaria	Área del predio- (m²)	Área de la UAU (m²)
1	05615200100000210003	020-64465	109.568,74	110.327,38
	05615000100000021001	020-64467	758,64	

ARTÍCULO TRIGÉSIMO NOVENO. USOS DEL SUELO. Según las disposiciones Acuerdo 002 del 2018, se define como categoría de uso principal en el Plan el uso residencial, manejando una densidad de 150 viv/ha conforme lo dispuesto en el artículo 3.2.6.2.5 del Decreto 124 de 2018 *"Incentivo para el Desarrollo de Vivienda de Interés Social (VIS) en Polígonos con Tratamiento de Desarrollo en Suelo Urbano y de Expansión Urbana"*, acogiendo lo dispuesto en dicho artículo la Unidad de Actuación Urbanística que conforma el Plan Parcial, genera un total de 1.655 unidades de vivienda VIS y VIP acogiéndose al incentivo mencionado.

PARÁGRAFO 1: La vivienda tipo VIS y VIP, deberá respetar el valor establecido por el Gobierno Nacional, y no podrá venderse por un mayor valor, bajo otras figuras contractuales. En caso que la vivienda que se desarrolle en el plan parcial no sea VIS o VIP deberá pagarse las compensaciones y obligaciones que establezca El Municipio, a través de la dirección de planeación, en relación con el principio de cargas y Beneficios por el mayor valor que genera este tipo de vivienda.

PARAGRAFO 2: De conformidad con lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015, Artículo 2.2.2.1.5.3.6, con el fin de asegurar que los porcentajes de suelo sobre área útil sean destinados a este tipo de vivienda, cuando el suelo destinado para el desarrollo de proyectos VIS o VIP se encuentre en el mismo proyecto, deberá quedar expresamente señalado y determinado en la Escritura Pública de constitución de la

urbanización, la cual deberá inscribirse en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles. En caso de que el Plan Parcial opte por otro tipo de Vivienda, si el suelo destinado para el desarrollo de proyectos VIS o VIP se localiza en otra zona de la ciudad, esta situación deberá inscribirse en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles.

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO. USOS DIFERENTES AL RESIDENCIAL. Las urbanizaciones de uso residencial que se proyecten a partir de la vigencia del Acuerdo 002 de 2018, deberán prever áreas especializadas donde se concentrarán varios locales para comercio y servicios complementarios a la vivienda de acuerdo con las características de la zona, la oferta y la demanda y considerando los criterios adoptados en el artículo 133 del Acuerdo 002 de 2018 sobre mezcla de usos.

Dicho artículo menciona los porcentajes mínimos y máximos para uso residencial y para otros discriminados por tipo de tratamiento. Para el tratamiento de desarrollo urbano y en expansión se definen los siguientes porcentajes:

TRATAMIENTO	ACTIVIDAD RESIDENCIAL (%)	USOS DIFERENTES AL RESIDENCIAL
Desarrollo urbano y de expansión	Mínimo 80% Máximo 95%	Mínimo 5% Máximo 20%

Al momento de expedirse la licencia de urbanización se establecerá la localización definitiva de los usos diferentes al residencial y el porcentaje final de la mezcla de usos, todo esto teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 3.2.2.21. del Decreto 124 de 2018 "*Por medio del cual se compilan los Acuerdos 056 de 2011, 023 de 2012,028 de 2016 y 002 de 2018*". Así mismo se compensarán las obligaciones urbanísticas que se deriven de los usos complementarios establecidos, previa concertación con la secretaría de Planeación.

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO PRIMERO. NUMERO DE VIVIENDAS Y EDIFICABILIDAD EN VIVIENDA Y OTROS USOS ESTABLECIDO POR EL PLAN PARCIAL SENDEROS DEL EMBALSE. El plan parcial SENDEROS DEL EMBALSE, se acoge a las disposiciones contenidas en el Acuerdo 002 del 2018, compilado en el Decreto 124 del 9 de Abril de 2018, artículo 3.2.6.2.5 el cual establece el Incentivo para el Desarrollo de Vivienda de Interés Social (VIS) en Polígonos con Tratamiento de Desarrollo en Suelo Urbano y de Expansión Urbana", acogiendo lo dispuesto en dicho artículo, se podrá llegar hasta un máximo de 150 viv/ha sobre área bruta, generándose así el número de unidades de vivienda que se indican a continuación:

UAU	Número de Viviendas VIS Y VIP
UAU 1	1.655

640 30 DIC 2021

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO SEGUNDO. ÍNDICE DE OCUPACIÓN. El Acuerdo 002 de 2018, compilado en el Decreto 124 de 2018, establece que el índice de ocupación para el presente Plan Parcial en uso residencial será del 60% sobre el área neta para plataforma y 40% sobre el área neta para torres.

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO TERCERO. ALTURAS. El Plan Parcial Senderos del Embalse, se acoge al beneficio establecido en el Acuerdo 002 del 2018, compilado en el Decreto 124 de 2018 artículo 3.2.6.2.5, el cual establece el incentivo de vivienda de interés social, con el cual podrá tendrá una altura máxima de 10 pisos

Según el artículo 4.2.1. del Decreto 230 del 05 de junio de 2020, por medio del cual se adopta la reglamentación específica del Plan de Ordenamiento del municipio de Rionegro y se dictan otras disposiciones, en suelo urbano y de expansión urbana la altura de una edificación en terrenos planos se medirá desde el nivel 0.0 del andén, en el punto de acceso directo al edificio. Solo en donde las condiciones topográficas presenten depresión del terreno (topografía más baja que el acceso al edificio), y siempre y cuando se conserven las condiciones morfológicas del mismo, el curador urbano podrá autorizar pisos inferiores al nivel del acceso, en cuyo caso la altura será tomada desde el nivel de evacuación al que se refiere la NSR 10; con el fin de compensar el desarrollo urbanístico y paisajístico, cumpliendo con las demás obligaciones urbanísticas.

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO CUARTO. PARQUEAEROS. Para el desarrollo residencial de viviendas VIP y VIS se acoge lo establecido en el Decreto 124 de 2018 sobre las obligaciones de parqueadero

1. Vivienda de interés prioritario VIP: Deberán cumplir con mínimo el treinta por ciento (30 %) del número de unidades de vivienda en cupos de parqueaderos comunes de vehículos (1 cupo por cada 3 viviendas), los parqueaderos comunes para motocicletas deberán ser mínimo el quince por ciento (15%) de las unidades de vivienda (1 cupo por cada 5 viviendas). Es muy importante anotar que, "En este tipo de proyectos no se podrán enajenar parqueaderos, lo cual deberá ser estrictamente observado por la Secretaría de Planeación o quien haga sus veces". Parágrafo 1 del artículo 3.2.6.1.10.
2. Vivienda de interés social VIS: Los proyectos de interés social deberán cumplir como mínimo el dieciséis punto seis por ciento (16.6%) de parqueaderos comunes para vehículos, que es 1 cupo cada 6 viviendas; los parqueaderos privados para vehículos deberán ser como mínimo el cincuenta por ciento (50%) del número de unidades de vivienda, que corresponden a 1 cupo por cada 2 unidades de vivienda. Para el caso de los parqueaderos de motocicletas se debe cumplir como mínimo el quince por ciento (15%) del número unidades de vivienda, los cuales corresponden a 1 cupo de parqueo por cada 5 viviendas

En proyectos VIS y VIP se hace exigencia sobre parqueaderos de bicicletas los cuales deben dar cumplimiento a la obligación de incorporar mínimo el veinte por ciento (20%)

de las unidades de vivienda en celdas comunes para bicicletas.

PARÁGRAFO: El presente Plan Parcial deberá acogerse a lo establecido en la norma específica del municipio aprobada mediante Decreto 230 del 2020 "Por medio del cual se adopta la norma específica del Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Rionegro y se dictan otras disposiciones."

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO QUINTO. PORCENTAJES MÍNIMOS DE SUELOS PARA EL DESARROLLO DE PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO EN TRATAMIENTO DE DESARROLLO. De conformidad con el Artículo 91 de la Ley 388 de 1997, el Artículo 46 de la Ley 1537 de 2012 y el artículo 2.2.2.1.5.1.1 del Decreto Único Nacional 1077 de 2015 o las normas que lo modifiquen o sustituyan, la vivienda de interés prioritario (VIP) se constituye en prioridad para el logro de la integración espacial y social.

Consecuente con lo anterior, se adopté para el territorio del municipio de Rionegro como porcentaje de participación obligatoria en los polígonos de tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana, bien sea que se desarrollen con plan parcial o mediante licencia de urbanización directamente, el siguiente porcentaje para el desarrollo de vivienda de interés social prioritario (VIP):

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

A continuación, se presenta el cálculo aproximado del porcentaje de área útil mínima que se debe destinar a vivienda de interés prioritario en el Plan Parcial, el cual se pagará al interior del área de planificación, el cálculo exacto dependerá de la licencia de urbanización que se licencie.

UAU	Suelo útil en la UAU (m^2)	Porcentaje de participación en VIP- mínimo 20% del área útil (m^2)	Unidades de vivienda mínimas a desarrollar en VIP (Referencia / 150 viv/Ha)
UAU 1	48.615,79	9.723,16	146
Total	48.615,79	9.723,16	146

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO SEXTO. SISTEMA DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS. Debido a que el plan parcial tiene una sola unidad de actuación urbanística no se realiza un sistema de reparto de cargas y beneficios pues esta unidad de actuación deberá asumir la totalidad de las obligaciones urbanísticas.

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO SÉPTIMO. ACTUACIÓN DE URBANIZACIÓN Y PREDIOS URBANIZABLES NO URBANIZADOS. A partir de la adopción del presente Plan Parcial los predios que lo conforman cumplirán las condiciones para adelantar la

640 30 DIC 2021

Actuación de Urbanización en los términos del artículo 2.2.2.1.4.1.3 numeral 1 del Decreto Único Nacional 1077 de 2015, en este sentido, se entenderán como predios urbanizables no urbanizados según lo establecido en el artículo 2.2.2.1.4.1.2 del mismo Decreto.

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO OCTAVO. LICENCIAS DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN. Las licencias de urbanización y construcción para el área de planificación del presente plan parcial se adelantarán de conformidad con lo dispuesto, en el Decreto Nacional 1077 de 2015 y demás normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan.

El propietario deberá obtener una licencia de urbanización única o por etapas para toda el área correspondiente. En ésta se señalará, la forma en que se dará cumplimiento a la totalidad de las obligaciones urbanísticas, los aprovechamientos que se utilizarán en los desarrollos constructivos y las etapas en que se desarrollará el proyecto, con base en lo establecido en este plan parcial.

La UAU podrá desarrollarse por etapas, lo cual deberá quedar claramente especificado en la Licencia de Urbanización o proyecto urbanístico general, así como las obligaciones propias de cada etapa, las cuales sumadas en su totalidad deberán garantizar el total de las obligaciones urbanísticas de la UAU. Para la aprobación de las etapas en que se desarrollará la unidad de actuación urbanística, se deberá garantizar en cada una de ellas la prestación de los servicios públicos domiciliarios, los accesos y el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas que le corresponden a la etapa y precisar cuánto cada unidad tenga de obligaciones particulares.

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

PARÁGRAFO 1. En ningún caso la concertación del Plan Parcial exonera o implica el otorgamiento de autorizaciones, concesiones, permisos y/o licencias necesarias para el uso de los recursos naturales. En todo caso, no podrán iniciarse obras en ejecución de las licencias urbanísticas, sin que previamente se hubieren obtenido los permisos y licencias ambiéntales que se requieran, en el marco de la aplicación de la normativa vigente.

PARÁGRAFO 2. El incumplimiento de las acciones referidas en el componente ambiental del plan parcial, tendientes a garantizar el equilibrio natural de la zona y el desarrollo sostenible del proceso constructivo vinculado al proyecto urbanístico, será causal de la imposición de sanciones conforme a lo dispuesto en el Artículo 104 de la Ley 388 de 1997 modificado por el Artículo 2 de la Ley 810 de 2003 y en caso de que

constituya una infracción ambiental en los términos de la Ley 1333 de 2009, se informará a la autoridad ambiental para que adelante la correspondiente investigación.

ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO. UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. Los mecanismos de gestión del suelo establecidos en la legislación nacional vigente incluyen la aplicación de instrumentos tales como las Unidades de Actuación Urbanística (UAU).

Para el presente Plan Parcial, hay dos (2) predios en el área de intervención, que conforma una (1) unidad de Actuación Urbanística- UAU. A través de la figura de UAU se concretarán tanto los desarrollos del sistema público como del privado, la unidad de actuación se podrá entender como una unidad de gestión urbanística.

Se podrá expedir una Licencia de Urbanización para la totalidad de la UAU o se podrá desarrollar mediante la formulación de un proyecto urbanístico general -PUG- documento en el cual deberán quedar claramente consignadas las obligaciones urbanísticas que corresponden a la unidad licenciada y cada una de sus etapas, con base en lo establecido en este Plan Parcial.

La UAU podrá desarrollarse por etapas, lo cual deberá quedar claramente especificado en la Licencia de Urbanización, así como las obligaciones propias de cada etapa, las cuales sumadas en su totalidad deberán garantizar el total de las obligaciones urbanísticas de la UAU.

Para el desarrollo urbanístico del Plan Parcial se estiman una (1) etapa de construcción, correspondiente con la unidad de actuación UAU, cuya ejecución se prevé según el interés del propietarios y promotores en el desarrollo inmobiliario de la UAU que representa.

ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO PRIMERO. UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA COMO UNIDADES DE GESTIÓN. La Unidad de Actuación Urbanística establecida en el presente Plan Parcial podrá constituirse en unidad de gestión en los términos del Decreto Nacional 2181 de 2006, Artículo 19.

ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO SEGUNDO. ESTRATEGIAS DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA. El plan parcial SENDEROS DEL EMBALSE cumplió con todos los trámites exigidos por el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021, y los Decretos Nacionales 2181 de 2006, 4300 de 2007 y 1478 de 2013 compilados en el Decreto Nacional 1077 de 2015, incluyendo la información pública, citación a propietarios y vecinos.

ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO TERCERO. ESTRATEGIAS DE FINANCIACIÓN. La unidad de actuación urbanística será financiada por promotores inmobiliarios privados. Una vez terminado el desarrollo del plan parcial se espera haber consolidado todos los sistema públicos y privados, incluyendo la realización de obras de carácter general que traerán beneficios para la municipalidad, como es el colector de aguas residuales y la reposición de redes de acueducto, así como la realización de importantes infraestructuras viales que dan soporte a la movilidad no solo del proyecto sino también de toda la zona de influencia, mejorando la conectividad y accesibilidad del sector.

ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO CUARTO. PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA DEL PLAN PARCIAL SENDEROS DEL EMBALSE. El Plan Parcial "SENDEROS DEL EMBALSE " será objeto del pago de participación en plusvalía en razón a que mediante la presente acción urbanística – Art.8º. ley 388 de 1997 - se configura un hecho generador - la vinculación de la zona de expansión al perímetro urbano - lo que a la luz de los Arts.76 a 78 de la ley 388 de 1997 y las normas locales expedidas por el municipio de Rionegro - Acuerdo 002 de 2018 y Acuerdo 023 "Por el cual se reglamenta la participación del Municipio de Rionegro en el tributo de participación en la Plusvalía" de diciembre 17 de 2012 – se calculará y liquidará el efecto de plusvalía generado en las respectivas licencias de construcción.

PARÁGRAFO: El cálculo y liquidación de la participación de plusvalía será realizado por la administración municipal de conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo 023 de 2012, modificado por el Acuerdo 002 de 2018.

ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO QUINTO. ACLARACIONES DE VACÍOS E INCONSISTENCIAS. En caso de evidenciarse inconsistencias, imprecisiones y/o vacíos, entre el decreto mediante el cual se adopta el presente Plan Parcial y los documentos técnicos de soporte, incluida la cartografía, prevalecerá lo establecido en el presente Decreto; y en todo caso prevalecerá lo establecido en las determinantes ambientales y en el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Rionegro, como normas de superior jerarquía.

PARÁGRAFO: El Municipio deberá proceder a las correcciones del caso mediante acto administrativo motivado, con el cual se garantizan la concordancia y armonía entre los documentos del plan y las disposiciones contenidas en el presente decreto y en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente. De dicho acto administrativo se remitirá copia a la autoridad ambiental para las actividades de control y seguimiento.

ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO SEXTO. VIGENCIA DEL PLAN PARCIAL. El plazo de ejecución del Plan Parcial y la vigencia de las normas contenidas en el presente Decreto se establece en doce (12) años contados a partir de su publicación. Durante su vigencia la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial de Rionegro (Antioquia) podrá llevar a cabo ajustes o modificaciones siguiendo los mismos procedimientos e instancias que se han tenido en cuenta para su formulación y adopción. Ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021, Decreto Nacional 2181 de 2006, decreto 1478 de 2013 y demás normas que lo regulan.

PARÁGRAFO. 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.

ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO SÉPTIMO. INCORPORACIÓN AL PERÍMETRO URBANO. Se entenderán incorporados al perímetro urbano, los predios localizados en el área de planificación del presente Plan Parcial, una vez se hayan culminado la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre las zonas de cesión obligatoria autorizadas en la respectiva licencia y hecho entrega de ellas a satisfacción del municipio, así como de las empresas de servicios públicos correspondientes, en los términos del artículo 2.2.4.1.7.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO OCTAVO. DEROGATORIAS. El presente Plan Parcial rige a partir de su publicación en la página web del municipio y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

Dado en el Municipio de Rionegro, Antioquia el 30 DIC 2021

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

RODRIGO HERNÁNDEZ ÁLZATE
Alcalde

Aprobó: Arq. Paola Catalina Castro Gómez - Secretaria de Planeación.
Dra. Leidy Nathalie Valencia Zapata – Secretaria General.

Revisó: Arq. Natalia Merino Arias - Subsecretaria de Ordenamiento Territorial.
Dra. María Helen Cifuentes Valencia - Profesional Universitaria G2